

İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA
SÖZLEŞMENİN İHTİYAÇ NEDENİYLE SONA
ERMESİ**

Hikmet TÜRKMENLİ

2501229231

TEZ DANIŞMANI

Prof. Dr. Sanem AKSOY DURSUN

İSTANBUL-2025

ÖZ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN İHTİYAÇ NEDENİYLE SONA ERMESİ

HİKMET TÜRKMENLİ

Çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin ihtiyaç nedeniyle sona ermesi incelenmiştir. Bu doğrultuda öncelikle, Türk Borçlar Kanununda “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ayrımı altında düzenlenen, 339 ila 356. Maddeler arasındaki hükümlerin uygulama alanının sınırları belirlenmeye çalışılmıştır. Bu amaçla TBK 339. Maddesinde yer alan konut ve çatılı işyeri kavramları açıklanmış, konut ve çatılı işyeri kiralarına taşınmaz yapıların konu olabileceği açıklanmıştır. Daha sonra sırasıyla; kiralananın taşınır/taşınmaz niteliğinin sonradan değişmesi halinde kiralananın niteliğinin sözleşmenin kurulduğu zamana göre belirleneceği, TBK 339. Maddesi gereği konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında uygulanacağı, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı aydan az süreliğine kiralanmalarında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı, kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış olduğu kira sözleşmelerine de bu hükümlerin uygulanacağı açıklanmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı açıklandıktan sonra TBK 350 ila 356. Maddeleri uyarınca kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından dava yoluyla sona erdirilebileceği ifade edilmiş ve TBK m. 350’de düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin “ihtiyaç nedeniyle” sona erdirilmesi konusu irdelenmiştir. Kiraya verenin, kira sözleşmesini kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa; belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay için de açacağı dava ile sona erdirebileceği açıklanmıştır. Bu bağlamda konut ve işyeri ihtiyacı üzerinde durulmuş; ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olması gerektiği

vurgulanmış, ihtiyaç sahibinin kimler olabileceği konusu açıklanmıştır. Kiraya veren gibi, kiralananı sonradan edinen kişinin de TBK m. 351 uyarınca ihtiyaç nedeniyle sözleşmeyi sona erdirebileceği konusu da ele alınmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının ihtiyaç nedeniyle sona ermesine ilişkin açıklamaların ardından tahliye davası ele alınmıştır. Bu kapsamda öncelikle dava şartı olan arabuluculuk yoluna başvurulması gerektiği, arabuluculukta anlaşılabilmesi halinde tahliye davasının açılabilmesi ifade edilmiş; bu bağlamda görev, yetki, taraf ve süre konuları açıklanmıştır. Son olarak ise tahliye davasının sonuçları ele alınmış özellikle kiralananın geri verilmesi ve yeniden kiralama yasağı konuları üzerinde durulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Konut ve Çatılı İşyeri, İhtiyaç, Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin İhtiyaç Nedeniyle Sona Ermesi, Tahliye Davası

ABSTRACT

TERMINATION OF RESIDENTIAL AND ROOFED COMMERCIAL LEASE AGREEMENTS ON THE GROUNDS OF NECESSITY

HİKMET TÜRKMENLİ

This study examines the termination of residential and roofed commercial lease agreements on the grounds of necessity. To this end, the scope of application of the provisions set forth under Articles 339 to 356 of the Turkish Code of Obligations (TCO), regulating leases of residential and roofed commercial premises, is first analyzed. In this context, the statutory definitions of "residential" and "roofed commercial" premises as provided in Article 339 TCO are addressed, leading to the conclusion that such leases must pertain to immovable structures.

Subsequently, several issues concerning the legal nature and applicability of the aforementioned provisions are discussed: in the event that the nature of the leased property (movable or immovable) changes after the contract is concluded, its status shall be determined based on its condition at the time of the contract's formation; pursuant to Article 339 TCO, the provisions on residential and roofed commercial leases shall also apply to movable items left for the tenant's use; the provisions shall not be applicable to immovables leased for temporary use not exceeding six months; and lease agreements executed by public institutions and organizations also fall within the scope of these provisions.

Following the delineation of the scope of application, the study examines the legal grounds on which the lessor may terminate the lease agreement by way of litigation under Articles 350 to 356 TCO. Special emphasis is placed on Article 350, which governs the termination of residential and roofed commercial leases due to the lessor's personal necessity.

In cases where the lessor requires the leased premises for their own use or for the use of their spouse, lineal descendants or ascendants, or other persons whom they are legally obliged to support, the lease agreement may be terminated by initiating a

lawsuit: (i) within one month following the expiration of the contractual term in fixed-term leases, or (ii) in compliance with the statutory termination periods and notice requirements applicable to indefinite-term leases. In this regard, the elements of necessity are scrutinized — the necessity must be genuine, compelling, and sincere, and the category of persons who may be considered as necessity holders is clarified.

The study further addresses the rights of subsequent acquirers of the leased premises, noting that such persons may also terminate the lease due to necessity in accordance with Article 351 TCO.

Thereafter, the procedural framework governing eviction proceedings is examined. The study emphasizes that recourse to mandatory mediation constitutes a procedural precondition for filing an eviction lawsuit. Where mediation fails, eviction proceedings may be initiated, with specific reference to matters of jurisdiction, venue, statutory deadlines, and standing. Lastly, the consequences of a successful eviction lawsuit are discussed, with particular attention to the return of the leased premises and the prohibition on re-letting the same property.

Key Words: Residential and Roofed Commercial Premises, Necessity, Lease Agreement, Termination for Necessity, Eviction Proceedings

ÖNSÖZ

Bu tez, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalında yürütölen yüksek lisans programı kapsamında hazırlanmıştır. Çalışmamda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin ihtiyaç nedeniyle sona erdirilmesi konusu, Türk Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde incelenmiştir. Bu konu, teorik olduğu kadar uygulamada da önem arz eden hukuki sorunlara ışık tutmayı hedeflemektedir.

Tez sürecinde akademik rehberliğıyle bana yön gösteren değerli danışmanım Prof. Dr. Sanem Aksoy Dursun’a en içten teşekkürlerimi sunarım.

Yüksek lisansa kabul sürecimde bana inanan ve desteğini esirgemeyen Dr. Cengiz Serhat Konuralp’e özellikle teşekkür etmek isterim.

Bu süreç boyunca desteğini esirgemeyen, sabırları, anlayışları ve sevgileriyle yanımda olan başta annem ve ablam olmak üzere aileme minnettarım.

Bu tez çalışması, TÜBİTAK Bilim İnsanı Destek Programları Başkanlığı (BİDEB) tarafından yürütölen 2211-Yurt İçi Lisansüstü Burs Programı kapsamında desteklenmiştir. Sağladıkları değerli destek için TÜBİTAK’a teşekkür ederim.

Çalışmamın hukuk camiasına faydalı olması en içten dileğimdir.

Hikmet TÜRKMENLİ

İstanbul 2025

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	ii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN GENEL ÇERÇEVE

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ	3
II. UYGULAMA ALANI.....	5
A. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı	6
1. Konut Kavramı	6
2. Çatılı İşyeri Kavramı	9
3. Kiralananın Taşınmaz Yapı Olması.....	12
4. Kiralananın Niteliğinin Sonradan Değişmesi	13
B. Konut Ve Çatılı İşyeri İle Birlikte Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşyalar ..	15
C. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Durumu	17
D. Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Yaptıkları Kira Sözleşmeleri	20

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN VE YENİ MALİKİN İHTİYACI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK	24
II. KİRAYA VERENİN İHTİYACI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	26
A. Genel Olarak	26

B. Şartları	26
1. Konut İhtiyacının Bulunması.....	27
a. Konut İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar	27
(1) İhtiyaç Sahibinin Kirada veya Yakınıyla Birlikte Yaşamaması	27
(2) İhtiyaç Sahibinin Sağlığının Gerektirmesi.....	31
(3) İhtiyaç Sahibinin Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınması	32
(4) Kiraya Veren Yeni İhtiyaçları	32
(5) İhtiyaç Sahibinin Geçici Ancak Devamlılık Arz Eden İhtiyaçları	34
(6) Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması	35
(7) Kiralananın Ekonomik Bakımdan Daha Elverişli Olması	35
(8) Kiralananın Konumunun Daha Elverişli Olması	36
2. İşyeri İhtiyacının Bulunması.....	37
a. İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar	37
(1) İhtiyaç Sahibinin Kirada Olması.....	37
(2) İhtiyaç Sahibinin İşsiz Olması veya İşinden Ayrılacak Olması ...	39
(3) İhtiyaç Sahibinin İşlerinin Büyümesi	41
(4) İhtiyaç Sahibinin İkinci İş.....	42
(5) Kiralananın Daha Elverişli Olması	43
(6) İhtiyaç Sahibinin Kiralananın Olduğu Yere Taşınması	44
3. İhtiyacın Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması	45
a. Muhtemel İhtiyaçlar	46
b. Geçici İhtiyaçlar	47
c. İhtiyacın Sözleşmeden Önce Mevcut Olması	48
d. Kiraya Verene Ait Elverişli Birden Fazla Taşınmaz Olması	48
e. Kiralananın Yapılacak İşe Uygun Olması	49
f. Kısmi Tahliye.....	51
g. Kiraya Veren Kira Artırımı Talep Etmiş Olması.....	52
h. İhtiyaç Sahibinin Yapılacak İşe Ehil Olması	53
4. İhtiyacın Sahibi	54
a. Gerçek Kişiler	54
(1) Kiraya Veren.....	54
(2) Kiraya Veren Yakınları.....	58
b. Tüzel Kişiler.....	61

III. YENİ MALİKİN İHTİYACI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	65
A. Genel Olarak	65
B. Çıplak Mülkiyetin Tam Mülkiyete Dönüşmesi	67
C. İstisnalar	68
D. Sınırlı Ayni Hak Edinilmesi	69
E. Pay İktisabı	70
F. Kiracılık Hakkının Tapu Siciline Şerh Edilmiş Olması	71

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE DAVASI VE SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK	73
II. DAVA ŞARTI ARABULUCULUK	74
III. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME	77
IV. DAVANIN TARAFLARI	79
A. Davacı	79
1. Kiraya Veren	79
2. Yeni Malik	81
B. Davalı	82
V. DAVA AÇMA SÜRESİ	82
A. Kiraya Veren Dava Açma Süresi	82
B. Yeni Malikin Dava Açma Süresi	85
1. İktisap Tarihinden İtibaren Başlayan Dava Açma Süresi	86
2. Sözleşme Süresinin Bitiminden İtibaren Başlayan Dava Açma Süresi	88
VI. DAVA AÇMA HAKKINDAN FERAGAT	89
VII. İHTİYAÇ SEBEBİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ	89
VIII. TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI	90
A. Genel Olarak	90
B. Kiralananın Geri Verilmesi	91
1. Genel Olarak	91
a. İade Borçlusu ve Alacaklısı	92
b. İade Zamanı	93

c. İade Şekli.....	94
d. Alt Kiracının İade Borcu	95
2. Geri Verme Borcunun Kapsamı	95
a. Ana Kural: Teslim Aldığı Haliyle İade	96
b. İstisnalar	97
(1) Olağan Eskime ve Bozulmalar	97
(2) Kiraya Veren Rızasıyla Yapılan Değişiklikler	98
3. Kiralananın Gereği Gibi İade Edilmemesinin Sonuçları	98
a. Genel Olarak	98
b. Gözden Geçirme Ve Bildirim	99
C. Yeniden Kiralama Yasağı	103
D. Peşin Ödenen Kira Bedellerinin İadesi	105
E. Güvence Parası	105
F. Kiracının Kiralanana Yaptığı Masraflara İlişkin Hakları	107
G. Alt Kira Sözleşmesine Etkisi	109
SONUÇ.....	111
KAYNAKÇA	114

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen makale
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz./bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
DİK	: Devlet İhale Kanunu
E.	: Esas
Ed.	: Editör
E.T.	: Erişim Tarihi
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
s.	: sayfa
S.	: Sayı
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
vd.	: ve devamı
y.y.	: Yayınevi yok
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
6570 sayılı Kanun	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun



GİRİŞ

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu m. 299 hükmünde her türden kira sözleşmesini kapsayacak biçimde genel olarak tanımlanmıştır. Buna göre *“kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstelendiği”* sözleşmeye kira sözleşmesi denir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari, kira sözleşmesinin özel bir türünü oluşturur. Konut ve işyerleri, kişilerin barınma ve çalışma ihtiyaçlarını karşıladıklarından toplumsal olarak büyük öneme sahiptir. Ekonomik şartlar, çoğu zaman bireylerin kendi mülklerine sahip olmalarını zorlaştırdığından, bu tür kira ilişkileri yaygın şekilde görülmektedir. Ayrıca, bu tür kira ilişkilerinde kiracılar genellikle zayıf tarafta yer aldıklarından, kiraya verene karşı haklarını korumakta zorlanabilirler. Bu durumları dikkate alan kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralalarını özel olarak ele almış ve Türk Borçlar Kanunu’nda (TBK m. 339-356) ayrı bir bölümde düzenlemiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, kiraya veren ve kiracı arasındaki çıkar çatışmalarını ortaya çıkarabilmekte ve bu süreçte hukuki koruma mekanizmalarının doğru işletilmesi büyük önem kazanmaktadır. Toplumsal düzenin sürdürülebilmesi için bireylerin, herhangi bir anda evlerinden ya da işyerlerinden çıkarılma endişesi taşımamaları önemlidir. Bu nedenle, hem kiracıların hem de kiraya verenlerin hangi şartlar altında konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirebileceklerini bilmeleri gerekir. Bu tür sözleşmelerin sona ermesi iki şekilde mümkündür: bildirim yoluyla sona erme (TBK m. 347-349) ve dava yoluyla sona erme (TBK m. 350-356). Ayrıca, TBK m. 347/3 uyarınca, genel hükümlere göre fesih hakkı tanınan hallerde de taraflar sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Çalışmamızda, sözleşmenin dava yolu ile sona erme hallerinden ihtiyaç nedeniyle sona erme konusu hem kiraya veren (TBK m. 350/1) hem de yeni malik (m. 351) açısından ele alınacaktır. Çalışmanın temel amacı, ihtiyaç nedeniyle sözleşmeyi sona erdirme hakkının sınırlarını ve uygulanabilirliğini ortaya koymak, kiracı ve kiraya veren arasındaki çıkar çatışmalarını hukuk düzeni içinde çözüme kavuşturmak

ve Türk Borçlar Kanunu'nun bu alandaki düzenlemelerinin uygulamadaki yansımalarını değerlendirmektir.

Çalışmamızın birinci bölümünde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin genel bilgiler verilecek ve TBK m. 339 ila 356 arasında düzenlenen özel hükümlerin uygulama alanı açıklanacaktır. Bu bağlamda konut ve çatılı işyeri kavramları açıklanacak, kiralanan yapının niteliği üzerinde durulacaktır. Bununla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın akıbeti ile geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların durumu ele alınacaktır. Son olarak kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları kira sözleşmelerinden bahsedilecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde; tezin ana konusunu oluşturan, sözleşmenin ihtiyaç nedeniyle sona ermesi konusu öğretideki görüşler ve yargı kararları çerçevesinde incelenecek, sözleşmenin sona ermesinin şartları açıklanacaktır. Bu bağlamda; konut ve işyeri ihtiyacı, ihtiyacın varlığı konusundaki fiili karineler, ihtiyacın gerçek ve samimi olması konuları üzerinde durulacak ve sözleşmenin kimlerin ihtiyacı için sona erdirilebileceği açıklanacaktır. Yeni malikin ihtiyacı nedeniyle sözleşmenin sona ermesi konusunda ayrıca ele alınması gereken hususlar da bu bölümde incelenecektir.

Çalışmamızın üçüncü ve son bölümünde ise, öncelikle sözleşmenin sona erdirilmesi için tahliye davası açılmadan önce başvurulması gereken dava şartı arabuluculuk konusu incelenecektir. Tarafların arabuluculukta anlaşamamaları halinde ise açılacak tahliye davasında görev, yetki, taraf ve süre konuları incelenecektir. Son olarak tahliye davasının sonuçları, özellikle kiralananın geri verilmesi borcu ve yeniden kiralama yasağı ele alınacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN GENEL ÇERÇEVE

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 299 ila 378 inci maddeleri arasında, üç kısımda düzenlenmiştir. Bunlardan ilkinin "Genel Hükümler" (TBK m. 299- 338), ikincisini "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" (TBK m. 339-356), üçüncüsünü ise "Ürün Kirası" (TBK m. 357-378) oluşturur. Kira sözleşmesi, TBK m. 299 hükmünde her türden kira sözleşmesini kapsayacak biçimde genel olarak tanımlanmıştır. Buna göre *"kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği"* sözleşmeye kira sözleşmesi denir. Bu tanıma göre kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı ve sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir¹.

2012 yılında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girinceye kadar Borçlar Kanunumuzda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamakta ve bu konuda 1955 yılında yürürlüğe giren Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanmaktaydı. 6570 sayılı Kanun'da *"Belediye teşkilâtı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakka olmayanları hariç) kiralananlarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu*

1 Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018, s. 323; Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 18. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2018, s.193; Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 15. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018, s. 224-225; *"Kira sözleşmesi kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi karşılıklı edimleri içeren bir sözleşmedir. Başka bir anlatımla kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanımını sağlayan sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur. Kira sözleşmesinin tarafları, kiraya verilen maldan bedel karşılığı yararlanan kiracı ile yararlanmaya razı olan kiralayandır."* YHGK, T. 25.5.2021, E. 2017/6-458 K. 2021/614, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T. 02.04.2025.

kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.” hükmü düzenlenmiş ve bu kanunun uygulanacağı kira sözleşmeleri, yer ve konu açısından sınırlandırılmaya tabi tutulmuştur. Ayrıca bu kanun kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklarda uygulanacak tek kaynak olmamış, Borçlar Kanunu’nun bu kanuna aykırı düşmeyen hükümlerinin de uygulanacağı düzenlenmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile birlikte 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlükten kaldırılmış, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun ile de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

6098 sayılı TBK ile birlikte “konut ve çatılı işyeri kiraları” Borçlar Kanununa kazandırılmış ve ikili yapı sona erdirilerek yeknesaklık sağlanmıştır. Bununla birlikte önceki kanun döneminde mevcut olan yer bakımından sınırlandırmaya son verilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerde sıklıkla kiracı lehine hükümler görülmektedir. Bunun nedeni kiracının kiraya veren karşısında çoğu durumda sözleşmenin zayıf tarafı olması ve korunmaya gereksinim duymasıdır². Kiracının gözetilmesi ve ağırlıklı olarak kiracı lehine düzenlemeler getirilmesinin altındaki en önemli neden ise barınma ihtiyacının bireyin en temel yaşamsal ihtiyaçlarından olmasıdır³. Bu yaşamsal ihtiyaç bakımından kiracı, kiraya verenin insafına terk edilmemelidir.

Dünya savaşları sonrası gelişen konut sıkıntısı, köyden kente göçler sonucunda nüfusun kentlere kayması ve hızlı nüfus artışı, konut ve işyeri ihtiyacını artırmış; kiracının sözleşmenin zayıf tarafı olması nedeniyle kiracının korunması gerekliliği ortaya çıkmış⁴ ve neticede konut ve işyeri kiralarında sözleşme serbestisini

² Eren, **a.g.e.**, s. 393; Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s. 28; “*Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarını TBK’da bağımsız bir ayırım içinde özel olarak düzenlemiştir. Bunun nedeni, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, sözleşmenin zayıf tarafını oluşturduğu için bu tür kira sözleşmelerinin nitelik ve içerik olarak kiracıyı korumaya yönelik hüküm ve kurallardan oluşma gereksinimidir.*” YHGK, T. 25.5.2021, E. 2017/6-458 K. 2021/614 (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr E.T. 02.04.2025.

³ Aylin Hekim, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla (TBK m. 347)**, İstanbul, Oniki Levha, 2019, s.10.

⁴ Eren, **a.g.e.**, s. 393; Emre Gökyayla, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”(Anılaş Uygulama Alanı),” **Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 1205; Doğan, **a.g.e.**, s.28.

sınırlandıran özel hükümleri gerekli kılmıştır⁵. Son yıllarda başta yüksek enflasyon olmak üzere ekonomik sorunlar adeta bir barınma krizine yol açmış ve kiracı lehine düzenlemelerin önemini göstermiştir.

İşyeri kiralari açısından kiracıların her durumda sözleşmenin ekonomik yönden zayıf tarafı olduğu söylenemez⁶. Ancak işyeri kiracılarının da bu kapsamda tutulması yerindedir. Çünkü kiracının zayıf kabul edilmesinin asıl nedeni kiraya verene karşı pazarlık gücünün olmaması⁷ ve bununla ilişkili olarak da işyerinin müşteri çevresini ve işin devamlılığını koruyabilmesi gerekliliğidir⁸. Hali hazırda var olan müşteri çevresini ve iş yapma kabiliyetini yitirmek istemeyen kiracının, kiraya veren karşısında zayıf durumda kalması oldukça muhtemeldir⁹. Çünkü bir işletmede önemli olan müşteri çevresinin kazanılması ve devamlılığın sağlanmasıdır¹⁰. Bununda birlikte bazı işyerleri bakımından konum büyük önem taşımaktadır. Örneğin hastane çevresinde bulunan eczaneler veya üniversite çevresinde bulunan öğrenci yurtları bu şekildedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında yukarıda bahsedildiği üzere kiracı lehine bir anlayış hâkim olup; kiracı sözleşmeden kaynaklanan borçlarını ifa ettiği ve sözleşmeyi devam ettirme iradesi var olduğu sürece sözleşmenin sona erdirilmesi yalnızca kanunda sınırlı olarak düzenlenen şartlarda mümkündür. Bu bakımdan da sözleşmenin sona erme konusu önem kazanmaktadır.

II. UYGULAMA ALANI

TBK'nın konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümlerin uygulama alanını düzenleyen 339. maddesi "*Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle*

⁵ Doğan, a.g.e., s.27; Erzan Erzurumluoğlu, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Emek Matbaacılık, 1973, s. 47.

⁶ M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt 2, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 2 vd.

⁷ Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi," **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LVII, S. 3, 2008, s 40-41.

⁸ İnceoğlu, a.g.e., s.2. ; Akıncı, a.g.m., s. 36.

⁹ Akıncı, a.g.m., s. 40, 41.

¹⁰ Hekim, a.g.e., s.11.

kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.” hükmünü düzenlemiştir. Açıkça görüldüğü üzere bu hükümle uygulama alanının kapsamı genişletilmiş; konut veya çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olacağı kira sözleşmeleri de uygulama alanına dahil edilmiştir. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar bakımından ise bir sınırlama getirilmiştir. Aşağıda uygulama alanındaki bu hususlar incelenecektir.

A. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı

1. Konut Kavramı

TBK’da konut ve çatılı işyeri kavramlarına ilişkin bir tanım bulunmamaktadır. Konut, bireyin barınma ihtiyacını karşılayabilecek nitelikteki yapıdır. Detaya inmek gerekirse konut; kiracının uyku ihtiyacını giderebileceği, istirahat edebileceği ve özel hayatını sürdürebileceği,¹¹ hava şartlarına ve çevresel tehlikelere karşı korunaklı¹² yapıdır. Bu yapının kiracının her türlü ihtiyacına cevap vermesi şart değildir¹³. Örneğin kiracının TMK anlamında yerleşim yeriyle aynı olmaması, banyosunun veya mutfağının olmaması bu bakımdan önem taşımaz.¹⁴ Konut kirasına bağımsız bir bölüm veya müstakil bir ev konu olabileceği gibi, bunların tek bir odası da konu olabilir¹⁵. Konutta var olan ayıbın da bir önemi yoktur¹⁶.

Kiralananın küçük, büyük, çok odalı, tek odalı olması da önem taşımaz. Bu açıdan İsviçre Borçlar Kanununda altı veya daha fazla odası olan konutlar ile müstakil

11 İpek, Eyüp: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **TBB Dergisi**, S. 102, 2012, s. 61; Gökyayla, **Uygulama Alanı** s. 1217.

12 İpek, **a.g.m.**, s.61; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, s. 267; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1**(Anılış Özel Hükümler), 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 229.

13 Gökyayla, **Uygulama Alanı** s. 1218.

14 Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 268; Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi**, İstanbul, 2012, s.140; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 10., Mustafa Alper Gümüş: “Yeni” 6098 sayılı **Türk Borçlar Kanunu’na göre Kira Sözleşmesi** (TBK. M. 299-356) (Anılış Kira Sözleşmesi), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 24; Gökyayla, **Uygulama Alanı.**, s. 1218.

15 Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 268; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 10; Eren, **a.g.e.**, s. 401.

16 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1217.

evlerin kapsam dışında tutulması şeklinde yapılan ayrımın TBK'ya alınmamış olması öğretide eleştirilmektedir¹⁷. Eleştirinin nedeni ise lüks olarak ifade edilebilecek nitelikteki konutlardaki kiracıların korunma ihtiyacının ekonomik anlamda alt gelir gruplarındaki kiracılar ile aynı olmamasıdır. Eleştiriyi haklı bulmakla birlikte nihayetinde lüks olarak nitelendirilse de konutun barınma ihtiyacına hizmet etmesi ve ekonomik anlamda olmasa bile, kiracının kiraya veren karşısında pazarlık kabiliyeti bakımından zayıf olması nedeniyle kapsam dışına itilmesi de doğru olmayacaktır.

TBK'da işyeri açısından çatılı olma vurgusu yapılmışken konut açısından böyle bir niteleme yapılmamıştır. Bunun sebebi konut kavramının böyle bir nitelemeye gerek duymamasıdır. Konutun asgari seviyede de olsa bireyi dışarıya, hava koşullarına koruyabilecek nitelikte olması gerektiğinden üzerinin zaten örtülü olması beklenir¹⁸. Öğretide, yapının dış etkenlerden korunacak yeterlilikte etrafının çevrili ve üstünün örtülü olmasının yeterli olduğu, bu koşullara uygun yapıların da konut sayılacağı ifade edilmektedir.¹⁹ Kanaatimizce de kanun koyucu işyerleri bakımından bir ayrım gözetdiği için çatılı işyeri tabirine yer vermiş ancak konutun doğası gereği üstünün örtülü olması gerektiğinden çatılı konut gibi bir tabire gerek duymamıştır. Zira üstü örtülü olmayan bir yapının kişiyi dışarıya karşı korumayacağı, barınma ihtiyacını tam anlamıyla karşılayamayacağı açıktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için fiziksel şartların yanı sıra, kiracı ve kiraya verenin iradeleri ve kiralanan yapının kullanım amacı da önemlidir²⁰. Zira kanun koyucu kiracıyı zayıf konumda olduğu için korumuşken, kiralananın konut olarak değil de farklı bir amaçla kullanılması halinde; durumdan haberdar olmayan kiraya verenin, kiracıyı koruyan bu özel hükümler ile karşılaşması hakkaniyete ve kanunun amacına uygun olmayacaktır²¹. Kullanım amacına sözleşmede açıkça yer verilebilir, yer verilmemesi halinde ise tarafların ortak

¹⁷ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1218-1219.

¹⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 19 ; İpek, **a.g.m.**, s. 61; Doğan, **a.g.e.**, s. 29; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s.1217.

¹⁹ Konutun bireyi dış etkenlerden koruduğu sürece çatısız olması veya örtülü olmamasının fark yaratmadığı yönündeki görüş için bkz. Eren, **a.g.e.**, s. 402; İnceoğlu, **a.g.e.** s. 18-19.

²⁰ Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 222; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1217; İnceoğlu, **a.g.e.**, s.9; Eren, **a.g.e.**, s. 394; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 23; Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 229.

²¹ Hekim, **a.g.e.**, s. 15.

iradelerinden anlaşılabilir²². Örneğin fazla eşyaların tutulması için bağımsız bölüm niteliğindeki dairenin depo vazifesi görecektir şekilde kiralanması durumunda artık konut kirasına ilişkin hükümler değil genel hükümler uygulama alanı bulacaktır²³.

Bir yapı hakkında konut kirasına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için gereken bir şart da devamlılıktır²⁴. Bu devamlılıktan anlaşılması gereken konut ile yerleşim yerinin aynı olması değildir. Kiracının konuta ayda birkaç kez gelmesi de bu anlamda yeterlidir²⁵. Bunun yanında kişinin birden fazla konutu olmasında bir engel yoktur²⁶.

Günümüzde kiralananın aynı zamanda hem konut hem de işyeri ihtiyacı olarak kullanıldığı sıklıkla rastlanan bir durumdur. Böyle yerler İngilizce bir kavram olan “*home office*” olarak adlandırılmaktadır. 1 Temmuz 2020 öncesine kadar kiralananın konut mu işyeri mi olduğu ayrımı, tacirler ve tüzel kişiler bakımından önem arz etmekteydi. Çünkü bu tarihe kadar tacir ve tüzel kişiler bakımından TBK’nın kira sözleşmelerine ilişkin bazı hükümleri bu kişiler bakımından uygulanmayacaktı²⁷. Kiralananın konut mu yoksa işyeri mi olarak kabul edileceği ise kiracının burayı kullanırken hangi amacının daha ağır geldiği ile belirlenir²⁸. Ancak bu ayrımın artık bir önemi kalmamış olup konut ve çatılı işyeri kiralarına aynı hükümler uygulanmaktadır.

²² Eren, **a.g.e.**, s. 401.

²³ Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye**, 1. Bası, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 510.

²⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.10; Akyiğit **a.g.e.**, s, 178; Canan Ruhi, Ahmet Cemal Ruhi, **Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku**, 1. Bası, İstanbul Seçkin Yayıncılık, 2016, s.84; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 268.

²⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.11.

²⁶ Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 241; Akyiğit, **a.g.e.**, s.14; Ruhi/Ruhi, **a.g.e.**, s. 84.

²⁷ 14.04.2011 tarih ve S. 27905 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile söz konusu hükümlerin yürürlüğü önce beş yıl süre ile ertelenmiştir. 12.07.2012 tarih ve 28351 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile ise bu süre sekiz yıla çıkmıştır.

²⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 17; Eren, **a.g.e.**, s. 396

2. Çatılı İşyeri Kavramı

İşyeri; ticari, sınai, ekonomik ve mesleki faaliyetlerin yürütüldüğü veya bu faaliyetlerin yürütülmesine hizmet eden yerdir²⁹. Bir başka deyişle kazanç sağlama veya mesleğin icrası maksadıyla kullanılan yerdir³⁰. Kiralananda öne çıkan vasıf bu faaliyetlerin yürütülmesine ilişkin olmalıdır³¹. Bu husus kiralanana ile yürütülecek faaliyet arasında bir ilişki olmasını gerektirir³². Yapılan işin asli olması da gerekmez, yürütülen mesleki faaliyete hizmet etmesi yeterlidir³³. TBK anlamında işyeri, 4857 Sayılı İş Kanunundaki tanımdan farklılık arz etmektedir³⁴. Çünkü bu kanunda işyeri kapsamı, işçiyi gözeterek geniş tutulmuştur. Bir malın üretildiği yer işyeri olduğu gibi depolandığı yer de TBK 339 bakımından işyeridir³⁵. Bir ofis, atölye, imalathane, depo vs. işyeri olabilir. Ancak burada anılan nitelikte faaliyetlerden biri yürütülmez de bir önceki başlıkta verilen örnekte olduğu gibi kişinin fazla eşyalarını saklamak maksadıyla bir depo kiralaması halinde bir işyeri kirasından bahsedilemeyecektir³⁶. Zira ortada mesleki bir faaliyet yoktur. Dernek ve vakıfların da amaçları doğrultusunda kiraladıkları yerler işyeri niteliğindedir³⁷. İşletmelerin mesleki faaliyetlerinin yürütülmesiyle ilgili olmayan durumlarda yaptıkları kiralamalar bakımından işyeri kirası hükümleri uygulanmayacaktır³⁸. Örneğin işletmenin çalışanlarının dinlenmeleri ve eğlenmeleri için kiralanana sosyal tesis bakımından işyeri kirası gündeme

²⁹ Gümüş, **Kira sözleşmesi** s. 25; Doğan, **a.g.e.**, s. 30; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 257-258; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1219.; “Hizmet veya mal üretiminin yapıldığı, taşınmaz nitelikli çatılı yapılar TBK’nın 339 vd. maddelerinde düzenlenen çatılı işyeri kira sözleşmesine konu olabilir.” YHGK T. 16.11.2021, E. 2017/6-1290 K. 2021/1411, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, E.T: 11.05.2025.

³⁰ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24-25; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 14; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 198; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 268; Eren, **a.g.e.**, s. 395.

³¹ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 258

³² Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 25. Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1219. Doğan, **a.g.e.**, s. 30, Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 308.

³³ Eren, **a.g.e.**, s. 395.

³⁴ Kanunun 2. Maddesi : “İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddi olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birime işyeri denir. İşverenin işyerinde ürettiği mal ve hizmet ile nitelik yönünden bağlılığı bulunan ve aynı yönetim altında örgütlenen yerler ile dinlenme, çocuk emzirme, yemek, uyku, yıkanma, muayene ve bakım, beden ve mesleki eğitim ve avlu gibi diğer eklentiler ve araçlar da işyerinden sayılır. İşyeri, işyerine bağlı yerler, eklentiler ve araçlar ile oluşturulan iş organizasyonu kapsamında bir bütündür.” hükmünü düzenlemektedir.

³⁵ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1220.

³⁶ Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 25.

³⁷ Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 25.

³⁸ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 26; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s.199; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1220.

gelmeyecektir. Bu görüşe karşı çıkan yazarlar da vardır³⁹. Bu görüşe göre verdiğimiz örnekte olduğu gibi çalışanlar için bir sosyal tesis kiralanması durumunda, çalışanlar dinlenecek, sosyalleşecek ve motive olacak; böylece işletmenin faaliyeti bakımından verimlilik artacak ve dolaylı da olsa asıl faaliyete hizmet edilmiş olacaktır. Bu nedenle de işyeri kirası olarak kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır. Kanaatimizce bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira kanun koyucunun işyeri kiralarında kiracıyı koruma düşüncesinin altında yatan neden, kiracının kiraya veren karşısında pazarlık kabiliyeti bakımından zayıf olmasıdır. İşletmenin, çalışanlarının motivasyonlarını yükseltmek için kiralamış olduğu sosyal tesis örneğinde, kiracının TBK 339 vd. maddeleri kapsamında korunmasını gerektiren bir konumda olduğunu söylemek pek mümkün olmayacaktır.

TBK 339. maddesinde “*çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler*” denilmek suretiyle işyerleri bakımından bir ayrıma gidilmiş ve açıkça çatısız işyerleri uygulama alanı dışında bırakılmıştır. Bu nedenle çatısız işyerleri hakkında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulacaktır⁴⁰. Örneğin halı saha⁴¹, yazlık sinema, hayvan besi çiftliği⁴², çay bahçesi, oto yıkama gibi yerlerin kiralaması genel

³⁹ İnceoğlu, a.g.e., s. 15.

⁴⁰ “Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen Genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, kiralanan yerin musakkaf vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır.” Yargıtay 3. HD. T. 27.3.2019, E. 2019/1642 K. 2019/2625, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, E.T: 11.04.2025

⁴¹ “Dava konusu taşınmazın tapuda tarla vasfında olduğu, kullanım şeklinin ise sözleşmede “halı futbol sahası” olarak belirtildiği böylelikle musakkaf yapıda olmadığı anlaşılmaktadır. Bu niteliği itibarıyla kiralanan Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tabi olup hakkında Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hakkındaki hükümleri uygulanamaz.” Yargıtay 3. HD., T. 28.09.2017, E. 2017/6095, K. 2017/12952, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, E.T. 02.04.2025

⁴² “Taşınmaz 3540 m2 büyüklüğünde ve dutluk vasfında olup davalılar tarafından büyükbaş hayvan besiciliği yapmak için kullanılmaktadır. Bozma kararı üzerine mahkemece mahallinde yeniden keşif yapılarak inşaat mühendisi- harita kadastro teknikeri- ziraat mühendisi bilirkişilerden oluşan heyetten rapor alınmış olup bilirkişi raporunda; dava konusu 4784 numaralı parselin 3540 m2 yüzölçümünde olduğu, davalının burada büyükbaş hayvancılık işi ile uğraştığı, parsel üzerinde çoban evi, gölgelik ve iki adet ahırın bulunduğu, dava konusu 3540 m2 taşınmazın 415.17 m2 lik kısmında yapı bulunduğu tespit edilmiştir. Üstün olan nitelik veya galip vasıftan anlaşılması gereken, kiralananın tahsis olunduğu kullanım amacına göre onu tanımlayan nitelik olmalıdır. Somut olayda, kiralananın üstün vasfına göre açık alanının daha fazla olduğu, çatılı alanının daha az olduğuna göre üstü örtüsüz-gayrimusakkaf bulunduğu ve bu haliyle Kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerine tabi olmadığının kabulü gerekir. Bu durumda, kiralananın Borçlar Kanununun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi olduğu, uyumsuzluğun bu kanun hükümlerine göre çözümlenmesi gerektiği anlaşılmakla, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328 ve 329. maddeleri gereğince inceleme yapılarak sonucuna göre karar verilmesi

hükümlere tabi olacaktır. Kanunda çatılı-çatısız işyeri şeklinde bir ayrıma gidilmesi öğretide eleştirilmektedir⁴³. Biz de bu eleştirilere katılmaktayız, zira işyeri çatısız olduğunda kiracının artık sözleşmenin zayıf tarafı olmadığını, korunması gerekmediğini kabul etmek mümkün değildir. Kanun koyucunun neden böyle bir ayırım yaptığını anlamak güçtür. Gümüş'e göre⁴⁴, kanun koyucu, konut ve işyeri kiralalarına ilişkin özel düzenleme getirirken 6570 sayılı Kanunun etkisinden çıkamadığı için; bu kanunda yer alan, yapının çatılı -6570 sayılı Kanunun deyiimiyle musakkaf (üstü örtülü)- olması şartını TBK'ya dahil etmiştir. Bizce de bu durumun tek açıklaması bu olabilir. Ancak 6570 sayılı kanunun çıkarıldığı dönem ile TBK'nın uygulandığı günümüz arasındaki şartlar karşılaştırıldığında çatısız işyerlerinin de bu kapsamda kabul edilmesi gerektiği anlaşılabacaktır. Esasında dönem fark etmeksizin böyle bir ayırım yapılmamalıydı ancak günümüz koşullarında bu ayırımın etkileri daha fazladır. Zira Akıncı'nın da belirttiği gibi özellikle büyükşehirlerde arsa bulmak kolay değildir⁴⁵. Kolay olsa dahi müşteri çevresi edinmiş ve iş yapma kabiliyeti kazanmış bir işyerinin genel hükümlere sevk edilmesi kanunun amacına aykırıdır. Ayrıca günümüz şartları ele alındığında, enflasyonun yüksek olduğu böyle dönemlerde çatısız işyeri kiracıları TBK. 339 vd. hükümleri kapsamında korunmayacak ve işyerlerini kaybetme tehlikesinin baskısı altında olacaklardır.

İşyerinin çatılı-çatısız olması konusunda ele alınması gereken bir mesele de kiralananın hem çatılı hem çatısız kısımlardan oluşmasıdır. Bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin mi yoksa genel hükümlerin mi uygulanacağı sorusu gündeme gelecektir. Öğreti⁴⁶ ve Yargıtay'ın⁴⁷ görüşü bu konuda aynı olup,

gerekirken, taşınmazın musakkaf vasıfta olduğu ve ihtiyaç iddiasının samimi olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. HD T. 27.3.2019, E. 2019/1642 K. 2019/2625 , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. , E.T: 11.04.2025

⁴³ Akıncı, **a.g.m.**, s. 40-43; Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 22; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1221.

⁴⁴ Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 25

⁴⁵ Akıncı, **a.g.m.**, s. 42.

⁴⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 22; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 197 dp. 58; Doğan, **a.g.e.**, s. 33; Akıncı, **a.g.m.**, s. 40; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 141; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1211.

⁴⁷ “Kiralanan taşınmazın hem açık hem de kapalı alanı bulunduğu ise kiralananın galip vasfının tespiti yapılarak uygulanacak hükümlerin belirlenmesi gerekir.” Yargıtay 3. HD E. 2023/4108 K. 2024/2037 T. 26.6.2024 , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T. 07.04.2025; “Kiralanan taşınmazın TBK.nun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kapsamında kalıp kalmadığı konusunda araştırma yapılarak öncelikle hangi hükümlerin uygulanacağını saptanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD., E. 2014/1859 K. 2014/2404 T. 3.3.2014 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 07.04.2025; “Dava

kiralananın üstün vasfının tespiti ile uygulanacak hükümler belli olacaktır. Çay bahçesi örneği ele alındığında çayın yapıldığı, çay kazanlarının bulunduğu, varsa başkaca içecek ve yiyeceklerin hazırlandığı üstü örtülü yapıya karşın; çay bahçesinin öne çıkan ve ekonomik faaliyetin yürütüldüğü kısmının açık kısmı olduğunu, buradan hareketle çatısız işyeri olduğunu kabul etmek gerekir⁴⁸. Yazlık sinema örneğinde bilet kesilen gişenin, projeksiyon aletinin bulunduğu yerin üstünün kapalı olması yetmeyecektir; çünkü öne çıkan ve asıl faaliyetin gerçekleştiği kısım açık alan olacaktır. Verilen örnekler bu işyerlerinin genel durumuna göre yorumlanmış olup elbette her örnek kendi özelinde değerlendirilmelidir.

3. Kiralananın Taşınmaz Yapı Olması

TBK’da konut ve çatılı işyerlerinin taşınır ya da taşınmaz olması gerektiği yönünden açık bir düzenleme yoktur. Bu da öğretide görüş ayrılıklarına neden olmuştur. Bir kısım yazarlar⁴⁹ taşınırın da konut ve çatılı işyeri kiralına dahil olduğunu savunurken aksi görüşteki yazarlar⁵⁰ sadece taşınmazlar bakımından bu hükümlerin uygulanacağını ifade etmektedir. Taşınırın da bu kapsamda olduğunu ifade eden yazarlara göre; mehaza göre yorum yapıldığında İsviçre Borçlar Kanununda konut ve çatılı işyerleri açısından taşınır/taşınmaz ayrımı yapılmadığını, sözleşmenin zayıfı olan kiracının korunmasının esas olduğunu ve bu şekilde kanunun amacına daha uygun olduğunu belirtmektedirler. Ayrıca TBK m. 339’un ilk cümlesinde taşınır/taşınmaz ayrımı yapılmadığını, ikinci cümlede geçen taşınmaz sözcüğünün taşınırını kapsam dışına çıkarmadığını kabul etmektedirler. Aksi görüşte yalnız taşınmazların bu kapsamda olduğunu ifade eden yazarlara göre, TBK m. 339’un ikinci

konusu taşınmaz tapu kaydında “arsa” niteliğindedir. Yine 05/07/2012 başlangıç tarihli 2+2 yıl süreli sözleşmede kiralananın oto yıkama ve Lastik satışı için kullanılacağı kararlaştırılmıştır. Mahkemece mahallinde y apılan keşif sonrası alınan bilirkişi raporunda; dava konusu taşınmazda arsanın sol tarafında, arka tarafında ve sağ tarafında birbirine bitişik olarak yan yana dizilmiş vaziyette tek katlı çatıları eternit kaplı basit malzemelerden yapılmış baraka benzeri (temeli olmayan geçici yapı)çeşitli yapıların bulunduğu, bu yapıların Oto yıkama alanı, Oto Kurulama alanı, Oto Kuaför alanı, Müşteri Bekleme alanı, tuvalet, vs. olarak kullanıldığı, tespit edilmiştir. Dosya kapsamından kiralananın galip vasfının çatılı olmadığı anlaşılmış olup yeni iktisap ve ihtiyaç nedeniyle ancak konut ve çatılı işyerleri için tahliye davası açılması mümkündür. Bu durumda mahkemece dava şartları oluşmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi doğru değildir.” Yargıtay 3. HD., T. 20.9.2017, E. 2017/4225 K. 2017/12312 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 12.05.2025

⁴⁸ Aylin, **a.g.e.**, s.21

⁴⁹ İncooğlu, **a.g.e.**,s. 11, 12; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1218

⁵⁰ Eren, **a.g.e.**, s. 394; Doğan, **a.g.e.**, s. 37, Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 511.

cümlesinde taşınmazlardan bahsedilmesi yalnızca taşınmazların uygulama alanına alındığını göstermektedir. Ayrıca “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığının genel gerekçesinde “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlemesine dâhil edildiği için, belirtilen özel Kanuna tabi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar bu ayırımda düzenlenmiştir.” denildiğinden yalnız taşınmazların bu hükümlerin konusunu oluşturduğunu ifade etmektedirler. Kanaatimizce de TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulama alanı taşınmaz yapılardır. Ayrıca hem TBK 339. Maddesinin ikinci cümlesindeki hem de gerekçedeki taşınmaz ifadesinin taşınırları kapsam dışına çıkartmayacağı kabul edilerek taşınırlar da bu kapsamda değerlendirilirse; TBK m. 339/1 gereği, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralamalarında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmazken; geçici kullanıma özgülenmiş taşınırların altı ay ve daha kısa süreli kiralamalarında bu hükümlerin uygulanması gerektiği gibi bir sonuca varılacaktır ki, böyle bir çıkarım kanunun mantığına ve kanun koyucunun iradesine ters düşecektir⁵¹. Ancak bu ayırım taşınır yapıları konut ve işyeri maksatlı kullananlar bakımından dezavantajlı bir durum meydana getirmektedir. Özellikle TMK 728. Maddesinde anılan ve konuttan ziyade işyeri olarak kullanılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, taşınır niteliğinde olduğundan bu hallerde kiracılar TBK m. 339 vd. hükümlerinden yararlanamayacaktır⁵².

4. Kiralananın Niteliğinin Sonradan Değişmesi

Kira sözleşmesinin akdedildiği an itibariyle taşınmazda konut veya çatılı işyeri bulunuyorsa TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanacağı açıktır. Burada gündeme gelebilecek mesele üzerinde konut ya da çatılı işyeri bulunmayan arsada, sözleşmenin

⁵¹ Aynı görüşte Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 511; Hekim, **a.g.e.**, s. 17.

⁵² “Sözleşmede kiralananın büfe niteliğinde olduğu açıklanmış ve sözleşmenin 7. maddesinde ise gayrimusakkaflı nitelikte olduğu açıkça belirtilmiş, 8. maddesinde ise piknik büfesi olarak kullanılacağı kararlaştırılmıştır. Bu hali ile kiralananın gayrimusakkaflı nitelikli bir büfe olduğunun kabulü gerekir. Yargılama sırasında bilirkişilerce düzenlenen raporlara göre, taşınmaz musakkaflı olarak nitelendirilmiş ise de bilirkişi raporlarında tanımlanan döner satış büfesinin demir profilden yapılması, piramit çatılı, sac kaplamalı, yol üzerinden 15 cm. yükseklikte beton temel üzerine monte edilerek yapılmış, elektrik ve su hizmetlerinin verilmiş olması kiralananın musakkaflı nitelikte olduğunun kabulünü gerektirmez. Musakkaflı nitelikte olması için kiralananın sökülebilir ve taşınabilir nitelikte olmaması, sabit ve temelli bir bina niteliğini taşıması gerekir.” Yargıtay 6. HD T. 22.09.2008, E. 8611, K. 9959 , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T. 17.04.2025.

kurulmasından sonra bu nitelikteki taşınmazların inşa edilmesidir. Bu hususta arsaya, taşınır nitelikte yapıların kurulması veya inşa edilmesi bir fark yaratmayacaktır. Öğretide⁵³ ve uygulamada⁵⁴ kiralananın niteliğinin sözleşmenin kurulduğu an itibarıyla belirleneceği kabul edilmektedir. Böylece sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen değişiklikler uygulanacak hükümleri etkilemeyecektir.

Sözleşme yapıldığı esnada kiralanın boş bir arsa olabilir ve taraflar, boş olan arsada daha sonra çatılı taşınmaz inşa edilebileceğini kararlaştırabilir. Bu durumda tarafların müşterek iradeleriyle ve sözleşmeye uygun biçimde çatılı taşınmaz(konut veya işyeri) inşa edilirse, bu dönüşümden sonra artık sözleşmeye genel hükümler değil konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.⁵⁵ Sözleşmede boş arsaya çatılı taşınmaz inşa edileceği kararlaştırılmasına rağmen böyle bir inşa ve dönüşüm gerçekleşmezse uygulanacak hükümler bakımından bir farklılık oluşmayacak, boş olan arsa hakkında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanmaya devam edilecektir⁵⁶. Kiracı, sözleşmenin kurulmasından sonra sözleşmeye veya hukuka aykırı şekilde arsada konut veya çatılı taşınmaz niteliğinde yapı inşa ettiği takdirde, uygulanacak hükümler değişmeyecektir⁵⁷. Kimse kendi kusurundan faydalanamaz ilkesi gereği, kiracının sözleşmeye aykırı hareketiyle kendi lehine bir durum yaratması kabul edilemez⁵⁸. TBK 331. Maddesi kiracının, kiralananda kiraya verenin yazılı rızası ile yenilik ve değişiklik yapabileceğini, 334. Maddede ise kiralananın ne durumda teslim almışsa aynı durumda geri vermekle yükümlü olduğu hükmü düzenlenmiştir. Yani kiracının bu haksız eylemi hem sözleşmeye hem de kanuna aykırı olacaktır. Böyle bir durumda kiraya veren yapının kaldırılmasını her zaman isteyebilir⁵⁹. Sözleşme kurulduğu esnada arsada tamamlanmamış bina bulunması da mümkündür. Bu halde de değişen bir husus

⁵³ Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı: **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul , Filiz Kitabevi, 1992, s. 175; Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi**(Anılış Kira Hukuku), İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 42; Doğan, **a.g.e.**, s. 35.

⁵⁴ “Başlangıçta arsa olarak kiraya verilen taşınmaza kiracının sonradan bina yapması kiralananın sözleşmeyle kararlaştırılan niteliğini değiştirmez.” Yargıtay 6. H.D. T. 20.03.2006, E. 2006/787, K. 2006/2760. (www.sinerjihukuk.com.tr)

⁵⁵ Doğan **a.g.e.**, s. 36; Gökyayla, **Uygulama Alanı** s. 1209; YHGK., 30.02.2005, E. 2005/6-181, K. 2005/208 (Çevirimiçi) **www.fullegal.com** E.T.: 16.04.2025

⁵⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 36.

⁵⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 36; Gökyayla, **Uygulama Alanı** s. 1209

⁵⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 36.

⁵⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 36.

olmayacak, sözleşmeye aykırı olarak tamamlanmamış yapının, tamamlanmasıyla uygulanacak hükümler değişmeyecektir⁶⁰.

B. Konut Ve Çatılı İşyeri İle Birlikte Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşyalar

TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanını düzenleyen 339. Maddesi “*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır...*” hükmünü düzenlemiştir. 6570 Sayılı Kanun döneminde olmayan, TBK ile getirilen bu düzenleme ile kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar da TBK 339 ila 356. Maddelere tabi tutulmuştur. Kanunda genel bir tabirle “eşya” olarak nitelendirildiğinden taşınır veya taşınmaz nitelikte olması bu anlamda bir fark yaratmayacaktır⁶¹. Bunların eklenti veya bütünleyici parça olması mümkündür⁶² ve sıklıkla bu şekilde karşımıza çıkmaktadır⁶³. Bu eşyalara doktrinde “yan eşya” da denilmektedir⁶⁴. Kullanımı kiracıya bırakılan taşınır eşya, mutfak araç gereçleri, beyaz eşya, mobilya gibi eşyalar olabilir; taşınmaz eşya ise bahçe veya sıklıkla müstemilat niteliğinde depo, kömürlük, kapalı garaj gibi yerlerdir⁶⁵. İşyeri için de yine benzer eşyalar söz konusu olabilir. Kira sözleşmesi devam ettiği sürece bu eşyaların kullanım hakkı kiracıya aittir⁶⁶.

Kullanımı kiracıya bırakılacak eşyanın mutlaka kiralanan ile birlikte teslimi gerekmez⁶⁷. Kış döneminde kiralanan bir konutta, tarafların anlaşmaları üzerine; kiralananın tesliminden sonra, örneğin yaz döneminde kararlaştırılacak bir tarihte kiraya veren tarafından bahçe mobilyaları temin edilerek kiracının kullanımına bırakılacağı kararlaştırılabilir. Hatta kira sözleşmesinin kurulmasından sonra tarafların

⁶⁰ Gökyayla, **Uygulama Alanı** s. 1208-1209.

⁶¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 24, 25; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1226; Eşya kavramı hakkında detaylı bilgi için bkz. Sanem Aksoy Dursun, **Eşya Kavramı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 5 vd.

⁶² Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1226

⁶³ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 27.

⁶⁴ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 27.

⁶⁵ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1226 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 27, Akyiğit, **a.g.e.**, s. 141, Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s.308.

⁶⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 26; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 28; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 141; Yavuz/ Acar/ Özen, **a.g.e.**, s. 309.

⁶⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 25, 26; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1227

yapacakları farklı bir sözleşme ile kiracının kullanımına bırakılan eşyalar da bu kapsamda değerlendirilir⁶⁸. Örneğin çatılı işyeri kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracının bir dolaba gereksinimi olması halinde kiraya veren bir de dolap kiralarsa ve taraf iradelerinden aksi anlaşılmıyorsa bunu yeni bir taşınır kirası değil, kira sözleşmesine yapılmış bir ek olarak kabul etmek mümkündür⁶⁹.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile konut veya çatılı işyeri arasında fonksiyonel anlamda bir bağıllık olması gerekir⁷⁰. Bu yan eşya, konut ve çatılı işyerinin kullanımına hizmet ediyorsa bu gereklilik gerçekleşmiş olur⁷¹. Bağıllık verdiğimiz örneklerde de görüleceği üzere çoğunlukla yapısal, fiziksel bir bağıllıktır⁷² ve kolayca tespit edilebilir. Bu bağıllığın var olması için yan eşya ile konut ve çatılı işyeri için tek bir kira bedeli kararlaştırılmış olması zorunlu değildir, ayrı ayrı kira bedelleri kararlaştırılabilir⁷³. Uygulamada sıklıkla tek bir kira bedeli kararlaştırıldığı görülmektedir.

Eğer kiracının yararına böyle bir bağıllık unsuru yok ise bağlantılı sözleşme gündeme gelecektir. TBK m. 340 “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.*” hükmü gereği bağlantılı sözleşmeler geçersizdir. Ancak burada bağlantılı sözleşme olup olmadığının tespitinde kiracının yararına olup olmadığı değerlendirilirken objektif ölçütlere göre hareket edilmesi gerekir⁷⁴. Örneğin bir işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan bir otopark olması halinde, kiracının aracı olmaması nedeniyle bu durumun kiracının yararına olmadığı kabul edilemez⁷⁵. Anlaşılabileceği üzere kullanımı kiracıya bırakılmış eşya, bağlantılı sözleşme kapsamında değerlendirilmez; ancak bir sözleşme şartı olarak değerlendirilebilir⁷⁶.

⁶⁸ Emel Badur, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya” **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi** S. 27, 2016, s. 161.

⁶⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.25-26; Badur, **a.g.e.**, s.161.

⁷⁰ Eren, **a.g.e.**, s. 396; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 267; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1226.

⁷¹ Gümüüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 28; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 25; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1226.

⁷² Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1227.

⁷³ Badur, **a.g.e.**, s.162.

⁷⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 45.

⁷⁵ Badur, **a.g.e.**, s. 158

⁷⁶ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1227

Üzerinde durulması gereken bir konu da yan eşya nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilip erdirilemeyeceğidir. Kiraya verenin örneğin kapalı otoparkı bulunan bir eve veya deposu olan bir dükkana ihtiyaç duyması halinde, yalnız otoparkın veya deponun tahliye edilmesi şeklinde bir çözüm mümkün olmadığından kira sözleşmesinin sona erdirilmesi gerekir⁷⁷. Ancak bir görüşe⁷⁸ göre yan eşyanın kullanımının kiracıya bırakılması, kira sözleşmesinden farklı bir sözleşmeyle gerçekleşmiş olabilir. Böyle bir durumda kiraya verenin bu eşyaya olan ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesi sona erdirilmemeli, yan eşyaya ilişkin sözleşme sona erdirilmelidir. Böylece kira sözleşmesi ayakta tutularak, yan eşyanın kiraya verene dönmesinde bir engel olmadığı ifade edilmektedir.

C. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Durumu

6570 sayılı Kanun döneminde var olan yer bakımından sınırlamaya TBK ile son verilmiş ve uygulama alanı genişletilmiştir. Ancak TBK ile 6570 sayılı Kanun döneminde var olmayan bir sınırlama getirilmiştir. TBK'nın 339. Maddesi ile konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin, “...niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralalanmalarında...” uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Yani konut ve çatılı işyeri kiralarnın uygulama alanı dışında kalması için iki koşul öngörölmüştür. İlki, kira konusunu oluşturan taşınmazın, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz olması; ikincisi ise kiralamanın altı ay ve daha kısa olması koşuludur. TBK’da yer alan bu düzenleme kaynağını aldığı İsviçre Borçlar Kanunu m. 253a/II ile aynı değil fakat benzerlik göstermektedir. İBK’da yer alan düzenlemeye göre kapsam dışında bırakılan taşınmazlar süresi en fazla üç ay olan tatil konutlarıdır⁷⁹. Kanaatimce kanun koyucunun bu hükmü değıştirmesi ve kapsamını genişletmesi yerindedir. Ülkemiz coğrafyası, özellikle güney bölgeleri göz önüne alındığında; iklimin, İsviçre’ye göre daha sıcak olduğu, daha fazla güneş aldığı ve bu dönemin üç aydan daha uzun sürdüğü, dolayısıyla bu üç aylık dilimin ülkemiz şartlarına uyarlanarak altı aya çıkarılması

⁷⁷ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1227

⁷⁸ Badur, **a.g.e.** s. 175

⁷⁹ Gökyayla **Uygulama Alanı** s. 1222

isabetlidir. Ayrıca kapsama işyerlerinin dahil edilmesi de yerindedir. Zira fuar veya panayır yerleri için kiralanın stantlar, ofisler bu kapsamdadır⁸⁰. TBK ile getirilen bu düzenleme ile 6570 Sayılı Kanun döneminde mevcut olan problemlerin önüne geçilmiştir. Bu problemler genel olarak kısa süreli kiralarnın çok uzun süre devam ettirilebilmesiyle ilgilidir. Örneğin yazlık bir bölgede bulunan bir konut için üç aylığına yapılan bir kiralama, eğer kiracı konutu tahliye etmek istemez ise yıllarca sürebilmekteydi⁸¹.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramının irdelenmesi gerekmektedir. TBK m. 339'un gerekçesinde *“Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir.”* denilmek suretiyle örnekler verilmiş ve benzer yerler ifadesi ile bunlarla sınırlı olmadığı da gösterilmiştir. Benzer yerlere örnek olarak yukarıda ifade ettiğimiz gibi panayır, fuar yerleri için yapılan kiralarnar, mevsimlik eşyaların satılabilmesi için kiralanın dükkânlar⁸², devre mülkler⁸³, apart oteller⁸⁴ verilebilir.

İrdelenmesi gereken bir diğerkonu ise geçici kullanıma özgülenmiş olma şartının nasıl gerçekleşeceğidir. Bu hususta taşınmazın niteliğinin mi yoksa taraf iradelerinin mi belirleyici olacağı konusunda farklı görüşler mevcuttur. Bizim de katıldığımız görüşe⁸⁵ göre burada belirleyici olan taşınmazın niteliğidir. Hükme bakıldığında “geçici kullanıma özgülenmiş olma” niteliğinin taşınmazın kendi bünyesinde taşınması gereken bir nitelik olduğu görülecektir. Gerekçede verilen örnekler de bunu desteklemektedir. Gerekçede verilen -“...yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler...” - örneklere baktığımızda, bahsi geçen taşınmazların kullanım amacının geçici nitelikte olduğunu, bu taşınmazların geçici olma niteliğini kendileri belirledikleri anlaşılacaktır. Mehaza göre yorum yapıldığında da aynı sonuca ulaşılacaktır. İBK’da konut ve çatılı işyeri kirası kapsamı dışında tutulan “tatil konutları” da geçici olma niteliğini kendi bünyelerinde taşımaktadır.

⁸⁰ Gökyayla, *Uygulama Alanı* s. 1223.

⁸¹ Gökyayla *Uygulama alanı* s. 1225, 72. Dipnot.

⁸² Gökyayla, *Uygulama alanı* s.1223.

⁸³ İnceoğlu, *a.g.e.*, s. 30; *Gümüş, Kira Sözleşmesi*, s. 28

⁸⁴ İnceoğlu *a.g.e.*, s. 30.

⁸⁵ Hekim, *a.g.e.*, s. 34.

Diğer görüşe⁸⁶ göre ise geçici kullanıma özgülenmiş olma durumu, kiralananın niteliğinden kaynaklanabileceği gibi; tarafların sözleşmeden bekledikleri menfaat ile yakından ilgilidir ve taraf iradesinden de kaynaklanabilir. Durumu bir örnekle açıklamak gerekirse; mesela İstanbul’da yaşayan bir gazetecinin, Ankara’daki gelişmeleri yakından takip etmek için Ankara’da beş aylığına bir konut kiralaması halinde kiralanan konut, kanunda düzenlendiği şekilde niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz değildir. Yalnızca kiracının kullanım amacı geçici niteliktedir. Taraf iradesiyle bu taşınmazın geçici kullanıma özgülenebileceğinin kabulü hem kanunun düzenleniş biçimine aykırı olacak hem de istisna hükmün sınırlarını genişleterek konut ve çatılı işyerlerine ilişkin koruyucu hükümlerin uygulanmasını engelleyerek kanunun amacına ulaşmasına engel olacaktır. Bir taşınmazın bu istisna hüküm kapsamında olup olmadığının her zaman kolay olamayacağı öngörüldüğünden, madde gerekçesinde hakimın somut olayın durum ve koşullarına göre uyuşmazlığı çözmesi gerektiğini ifade edilmiştir.

Yapılan kiralamanın konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı dışında kalması için diğer şart ise süre yönündendir. Bu açıdan niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların en fazla altı aya kadar kiralınması halinde özel hükümler uygulanmayacaktır; bu taşınmazların altı aydan uzun süreli kiralınması halinde ise artık konut ve çatılı işyerlerine ilişkin özel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise zaten altı ay veya daha az bir süre için kiralınmış olması gibi bir durum olmayacağı için, bu sözleşmeler bakımından istisna hüküm uygulama alanı bulmayacaktır⁸⁷. Süre şartı bakımından bir diğer husus da, özellikle kiraya veren tarafından bu nitelikte taşınmazlar bakımından TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanmasını engellemek maksadıyla sözleşmenin altı aydan kısa süreli yapılarak, yenilendiği durumlarda artık TBK m. 339 vd. hükümlerin uygulanmasının gerektiğidir⁸⁸.

⁸⁶ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1223-1224; Gökyayla bu görüşünü açıklayan örneğinde sayfiye yerlerinde bulunan konutların kısa süreli kiralalarında (altı aydan az), kiracının TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümler kapsamında korunmasının gerekli olmadığını ifade etmektedir. Oysa zaten sayfiye; yazlık yer, yazlık ev anlamına gelip buralarda yapılacak kısa süreli kiralalar istisna kapsamında kalmaktadır. Bu gibi kiralamalara TBK m. 339 vd. uygulanmayacaktır.

⁸⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 34; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 29; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1224.

⁸⁸ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1224

Son olarak hükümde, “niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar” diyerek taşınırılar kapsam dışında bırakılmıştır. Zaten TBK 339 ila 356 maddelerinin yalnız taşınmazlar yönünden uygulanabilir olduğunu daha önce ifade etmiştik⁸⁹. Bu bakımdan taşınırılar yeniden bu kapsamda değerlendirilmeyecektir.

D. Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Yaptıkları Kira Sözleşmeleri

Kamu kurum ve kuruluşları, kazanç elde etme maksadıyla elindeki taşınır ve taşınmaz malları kiraya verebilir veya ihtiyaç halinde bunları kiralayabilir⁹⁰. Bu kurum ve kuruluşların tarafı olacakları kira sözleşmelerinde konut ve işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanacağı TBK m. 339/2 ile kabul edilmiştir. Bu fıkra ile “*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.*” hükmü düzenlenmiştir. Ancak elbette idarenin her türlü malı için bu hükümler uygulama alanı bulmayacaktır. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ayrımı altında düzenlenen bu hüküm tabiatıyla idarenin taraf olduğu, konut ve çatılı işyeri niteliğini haiz taşınmazların kiralanmasına ilişkindir. Fıkra da yer alan “*bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.*” düzenlemesi, sözleşme kurulurken izlenecek yöntemin (ihale usullerinin) önemli olmadığını vurgulamaktadır; konut ve işyeri kirasını oluşturmayan sözleşmelerin de bu kapsama dahil edilmesi gibi bir amaç taşımamaktadır⁹¹. Kamu kurum ve kuruluşlarının kiraya veren veya kiracı sıfatı taşımaları önem arz etmemektedir⁹².

Bu konuda değinilmesi gereken bir husus da Devlet İhale Kanunu 75. Maddesinin kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı oldukları konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanıp uygulanmayacağıdır. İlgili hükümler (m. 75/3-4) şu şekildedir:

“Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.”

⁸⁹ Bu çalışmada Birinci Bölüm II/A/3 başlığı altında yapılan açıklamalara bakınız.

⁹⁰ Fatma Ayhan, **İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, İstanbul, On İki Levha, 2013, s. 61 vd.

⁹¹ Hekim, **a.g.e.**, s. 27.

⁹² Akyiğit, **a.g.e.**, s. 143; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1230.

“İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.”

Bu sorunu tarihsel gelişim içinde ele almakta fayda vardır. Mülga 6570 sayılı GKHK’da, TBK’da yer alan düzenlemeye benzer bir düzenleme yer almaktaydı. GKHK 14. Maddesi *“2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.”* hükmünü düzenlemekteydi. Ancak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 2490 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış ve bu da beraberinde kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı oldukları konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bazı tartışmalar meydana getirmiştir. Tartışma temelde GKHK’da, 2490 sayılı Kanuna yapılan atfın Devlet İhale Kanuna yapılmış sayılacağı ve GKHK hükümlerinin uygulanmaya devam etmesi gerektiği görüşü ile 2490 sayılı Kanunun yürürlükten kalkmasıyla artık GKHK hükümlerinin uygulanmayacağı ve DİK 75/3 ve 75/4 gereği kiracının kiralananı tahliye edilebileceği görüşü⁹³ etrafında şekillenmiştir⁹⁴.

TBK m. 339/2 ile getirilen düzenleme ile kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı oldukları konut ve çatılı işyeri kiralalarına hangi hükümlerin uygulanacağı net şekilde düzenlenmiştir. Bu şekilde TBK’nın yürürlüğe girmesine kadar geçen sürede GKHK hükümlerinin uygulanmaya devam etmesi gerektiği yönündeki görüş kanun hükmüne dönüşmüştür⁹⁵. Madde gerekçesinde de bu husus açıkça şöyle ifade edilmiştir : *“Maddenin ikinci fıkrasında, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin de buradaki hükümlere tâbi olacağı açıklıkla ortaya konulmuştur.*

⁹³ “Davacı belediye ile davalı Hüseyin M. Arasında yapılan 01.01.2004 başlangıç ve 3 yıl süreli kira sözleşmeleri konusunda taraflar arasında herhangi bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralananın 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kiraya verildiği dosya içindeki ihale evraklarından anlaşılmaktadır. Her ne kadar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca kiraya verilen kiralanan ile ilgili olarak taraflar arasında düzenlenen 01.01.2004 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi, 5393 sayılı Kanunun 15P-3 maddesinin yollanmasıyla uygulanması zorunlu olan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75. maddesi gereğince, 01/01/2007 tarihi itibarıyla sona ermiştir. Artık bu tarihten sonra Yasa gereği sözleşmenin 6570 sayılı Kanunun 11. maddesi uyarınca yıldan yıla yenilenmesi olanağı kalmadığından, davalı kiracı füzuli şağil durumuna düşmüştür.” Yargıtay 6. HD. T. 17.12.2012, E. 17311, K. 16816 (Çevirimiçi) www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2025

⁹⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. : Mustafa Cahit Günel, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)” **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası** C. LXXII, S. 1, s. 831-850.

⁹⁵ Günel **a.g.m.** s. 846

Böylece 6570 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin düzenlemesi benimsenmiş olmaktadır.” Doktrinde de bu görüş çoğunluk tarafından benimsenmiş olup, kamu kurum kuruluşlarının taraf oldukları konut ve çatılı işyeri kiralalarına DİK hükümlerinin değil TBK hükümlerinin uygulanacağı kabul edilmektedir⁹⁶.

Azınlıkta kalan diğer görüş ise DİK hükümlerinin TBK’ya göre özel nitelikte olduğunu böylece DİK hükümlerinin öncelikle uygulanması gerektiğini ve sözleşmede sürenin uzayacağına ilişkin bir hüküm yoksa kiracının derhal taşınmazdan tahliye edilebileceğini savunmaktadır⁹⁷.

Yargıtay ise Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve belediyelerin 2886 sayılı DİK’e göre taşınmazlarını kiraya verdikleri takdirde m. 75/3-4 gereği bu taşınmazların tahliyesini sağlayabileceğini; bunun dışında kalan kamu kurum ve kuruluşlarının ise TBK’ya göre tahliyeyi gerçekleştirebileceğini kabul etmektedir⁹⁸.

DİK hükümleri TBK’ya göre özel düzenlemeler olsa dahi⁹⁹ sonra tarihli olan TBK hükümleridir. Önceki kanun özel sonraki kanun genel nitelikte ise kanun koyucunun gerçek iradesi araştırılır¹⁰⁰. TBK m. 339/2 açık lafzına baktığımızda kanun koyucunun, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeye TBK hükümlerinin uygulanmasını kabul ettiğini rahatlıkla söyleyebiliriz¹⁰¹. Böylece kanun koyucu, kamu kurum ve kuruluşlarından konut veya

⁹⁶ Zevkliler- Gökyayla, **a.g.e.**, s. 200; Gümüş, **Kira Sözleşmesi.**, s. 27; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 143; İncoğlu, **a.g.e.**, s.28, 29.

⁹⁷ Ayhan, **a.g.e.**, s. 195, 196.; Mithat Ceran, **Kira Sözleşmesi Tahliye**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, s. 78, 79.

⁹⁸ “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun yürürlüğe girdiği 27.05.1955 tarihinden sonra 10.09.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2886 Sayılı Yasanın 75. Maddesi ihale ile verilen Hazine taşınmazları hakkında uygulanan özel bir hüküm olup, 6570 Sayılı Kanunun 14. Maddesi (şimdi TBK.nun 339/2 md.) kapsamı dışındadır. Hazine dışındaki kamu kurum ve kuruluşları musakkaf nitelikteki taşınmazlarını ihale yoluyla kiraya verseler dahi 14. Madde uyarınca bu taşınmazlar hakkında da 6570 Sayılı Yasa hükümleri uygulanmakta idi. TBK.nun 339/2 maddesi düzenlemesiyle 6570 Sayılı Kanunun 14. Maddesine paralel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre Hazine, sonradan Belediye, İl Özel İdareleri ve Vakıflar Genel Müdürlüğü dışındaki kamu kurum ve kuruluşları çatılı işyeri veya konut niteliğindeki taşınmazlarını ihale yoluyla kiraya verseler dahi TBK.nun konut ve çatılı işyeri kiralaları hakkındaki hükümlere göre tahliyesini sağlayabilirler.” Yargıtay 6. HD. T. 13.10.2015 E. 2015/5298 K. 2015/8364 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 28.04.2025

⁹⁹ İncoğlu’na göre TBK hükümleri özel düzenlemedir, bkz. İncoğlu, **a.g.e.** s. 28.

¹⁰⁰ M. Kemal Oğuzman, Nami Barlas, **Medeni Hukuk: Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 24. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 85.

¹⁰¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 28.

çatılı işyeri niteliğinde taşınmaz kiralayan kiracıyı dezavantajlı durumda bırakmamış, TBK’da yer alan özel düzenlemelere dahil ederek aynı koruyucu etkiyi sağlamıştır¹⁰². Aynı şekilde idare de bu koruyucu hükümlerden yararlanabilmektedir. Ayrıca TBK’nın kabulünden önceki dönemde mevcut olan tartışmalara da son verilmiştir. Bunu teyit eder nitelikte bir düzenleme 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda yer almaktadır¹⁰³. Kanunun Geçici 2. Maddesi şu şekildedir: “*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve **kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında**, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur.*¹⁰⁴” Hükümde kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı olacakları işyeri kiralarında TBK hükümlerinin uygulanmasının erteleneceği düzenlenmiştir. Görüleceği üzere kanun koyucunun iradesi, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları konut ve çatılı işyeri kiralarında TBK hükümlerinin uygulanması yönündedir.

¹⁰² Günel, **a.g.m.**, s. 847

¹⁰³ Günel, **a.g.m.**, s. 847.

¹⁰⁴ Bu hükümdeki beş yıllık erteleme süresi daha sonra sekiz yıla çıkarılmıştır, bkz. Dipnot 31.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN VE YENİ MALİKİN İHTİYACI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK

TBK'nın “*Konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesi*” kenar başlığı altında 350 ila 356. Maddeler arasında, sözleşmenin kiraya veren tarafından dava yoluyla hangi şartlarda ve ne şekilde sona erdirilebileceği düzenlenmiştir. Kanunda dava sebepleri kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler şeklinde ayrı düzenlenmiştir. “*Dava sebeplerinin sınırlılığı*” başlıklı 354. Madde ise dava yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesinde kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağını düzenlemiştir. Bu hüküm ile kiraya verenin ancak anılan sebeplerle dava açabileceği ve tarafların sözleşme ile başkaca bir sona erme nedeni kararlaştırılamayacağı vurgulanmıştır. Taraflar sözleşme ile dava sebeplerine bir yenisini ekleyemeyecekleri gibi yasada mevcut düzenlemeleri kiracı aleyhine ağırlaştıramazlar¹. Kira sözleşmesinde emredici nitelikteki bu hükme aykırı olan kayıtlar geçersiz olur². Ancak kabul edilen bu sınırlılık ilkesi, kiraya verenin, kira sözleşmesinin genel hükümlerine göre sözleşmeyi sona erdirmeye imkânına engel değildir.³ Örneğin kiraya veren kanundaki koşullar oluştuğu takdirde önemli nedenlere dayanarak veya kiracının temerrüdü nedeniyle sözleşmeyi feshedebilir. TBK 354. Maddesi ile dava yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesinde kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağına ilişkin getirilen sınırlama, bildirim yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi bakımından da geçerlidir; sözleşme ile kiracı aleyhine kiraya verene fesih hakkı tanınmaz⁴.

¹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 173; Eren, **a.g.e.**, s. 413.

² Yavuz/ Acar/ Özen, **a.g.e.**, s. 344-345; Zevkliler/ Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358.

³ Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku**, 3.Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s. 649; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 344,

⁴ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 345, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.319, Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 339, Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 328.

Çalışmamızın birinci bölümünde değindiğimiz üzere konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin düzenlemeler, sözleşmenin zayıfı konumunda olan kiracıyı koruyan niteliktedir. Ancak menfaatler dengesi gözetilerek sınırlı hallerde de olsa kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Kanunda belirtilen bu sebepler kiraya veren bakımından sözleşmenin sona erdirilmesinde haklı sebeplerdir. Kiracı bildirim yoluyla sözleşmeyi her zaman feshedebilirken, kiraya verenin bildirim ile sözleşmeyi feshetmesi on yıllık bir bekleme süresine tabidir. Hal böyleyken haklı sebeplerin varlığı halinde kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı ön plana çıkmaktadır.

TBK’da sınırlı sayıda düzenlenen ve kiraya verenden kaynaklanan sebepler; kiraya verenin ve yeni malikin gereksinimi ile kiralananın yeniden imar ve inşasının gerekli olmasıdır. Kiracıdan kaynaklanan sebepler ise; kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunmuş olması, kira bedelini ödemediği için iki haklı ihtar neden olması ve son olarak kiracının ya da eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutunun bulunmasıdır. Esasen kiraya verenin dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirmesi ve anılan sebepler 6570 sayılı GKHK’da da yer almaktaydı⁵. Ancak TBK ile bu hükümler sistematik bir hal almış ve ihtiyaca göre geliştirilmiştir. Örneğin 6570 Sayılı Kanunda kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sebepler şeklinde bir ayrıma gidilmemiş, tek bir maddede düzenlenmiştir. Yine örneğin gereksinim nedeniyle sona erme halinde gereksinimin yalnız kiraya

⁵ “Madde 7- Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralayan

a) Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istiyebileceği gibi,

b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında,

c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında,

ç) Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında,

d) Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra,

e) Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında, Tahliye davası açabilirler.

Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.”

veren ile eşi ve çocuğuna ilişkin olabileceği kabul edilmişken TBK ile gereksinimin kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya bakmakla yükümlü olduğu kişilere ilişkin olabileceği kabul edilmiştir.

II. KİRAYA VERENİN İHTİYACI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

A. Genel Olarak

TBK 350. Maddesinin birinci bendinde, kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirebileceği düzenlenmiştir. Buna göre;

“Kiraya veren, kira sözleşmesini;

1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ...

... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”

Bu düzenlemeye göre kiraya veren gerek kendisinin gerek hükümde adı geçen kişiler için konut veya işyeri ihtiyacı söz konusu olduğunda sözleşmenin sona erdirilmesi için dava açabilecektir.

B. Şartları

Sözleşmenin ihtiyaç nedeniyle sona erdirilmesinde temel şart, kiraya verenin veya hükümde sayılan yakınlarının konut veya işyeri olarak kiralanın taşınmaza ihtiyacı duymalarıdır⁶.

⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.341; Akyiğit, **a.g.e.**, s.177.

İhtiyaç konut veya işyerine ilişkin olabilir. Bu hususta kira sözleşmesinin niteliği önemli değildir. Sözleşme konut kirasına ilişkin olsa bile kiraya verenin veya yakınlarının işyerine ihtiyaç duyması ve taşınmazın da işyeri olarak kullanılmaya elverişli olması halinde sözleşme sona erdirilebilir⁷. Bunun tersi de yani kiralanan işyeri olarak kullanıldığı durumda, ihtiyaç konuta ilişkin ise ve kiralanan konut olarak kullanılmaya elverişli ise de aynı durum geçerlidir. Öğretide aksini kabul eden bir görüş de mevcuttur⁸. Ancak kanun lafzına bakıldığında böyle bir ayrımın olmadığı görülecektir.

“Kiraya veren, kira sözleşmesini;

1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ... sona erdirebilir.”

Lafza göre yorum yapıldığında kiralananın konut veya işyeri olarak kullanılması zorunluluğu varsa kira sözleşmesinin niteliğinin önemi olmayacak ve sözleşme sona erdirilebilecektir.

1. Konut İhtiyacının Bulunması

Kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilmesi için ilk seçenek kiralananı konut olarak kullanmaya ihtiyaç duymasıdır. Her somut olayın kendi özelinde değerlendirmesi uygun olur ancak uygulamada ve öğretide kabul gören ve ihtiyaç olarak kabul edilen bazı durumlar vardır⁹. Aşağıda bu durumlar ele alınacaktır.

a. Konut İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar

(1) İhtiyaç Sahibinin Kirada veya Yakınıyla Birlikte Yaşamaması

Kiraya verenin, kirada veya başkasına ait bir evde yaşamaması konut ihtiyacının mevcut olduğunu gösteren başlıca sebeptir¹⁰. Kiraya verenin bu durumu ihtiyacın var

⁷ Zevkliler/Gökyayla **a.g.e.** s. 347; Doğan **a.g.e.** 82, İncoğlu, **a.g.e.** s.341.

⁸ Efrail Aydemir, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s.175.

⁹ İncoğlu **a.g.e.**, s. 342.

¹⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 83, İncoğlu, **a.g.e.**, s. 342; Eren, **a.g.e.**, s. 416; Halûk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt I/2, 4. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 245-246; Yavuz/Acar/Özen,

olduğuna ilişkin karine kabul edilir¹¹. Kiraya verenin, kiracısı olduğu konut bakımından bir tahliye tehdidi ile karşılaşmış olması gerekli değildir¹². Bu görüşe katılmayan ve kiraya verenin ancak tahliye tehdidi altında olması halinde ihtiyacın var kabul edileceğini savunan yazarlar da vardır¹³. Ancak kiracı açısından tahliyenin her zaman için potansiyel bir tehdit olması¹⁴ ve kişinin maliki olduğu evde yaşamak istemesinin son derece olağan ve de doğal hakkı olması¹⁵ nedeniyle bu görüşe katılmak güçtür. Kiraya verenin kirada oturması, ihtiyacın var olduğuna karine teşkil eden başlıca sebeptir¹⁶.

Kiraya verenin ihtiyacının kabulü için mutlaka kiracı konumunda olması gerekmez. Bir akrabasının, arkadaşının yanında kalıyor olması da ihtiyacın varlığının kabulü için yeterlidir¹⁷. Örneğin Yargıtay bir kararında annesi ile birlikte oturan davacının, artık annesi ile birlikte değil de kendisine ait olan konutta ayrı yaşama

a.g.e., s. 348; Suat Aydınliym, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, Ajans-Türk Matbaacılık, 1973 s. 67; Onur Oy, Osman Oy, **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**, Beta, 1.bası, 2015. s. 76; Mustafa Kırmızı, **Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013, s. 400; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s.658; Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 349.

¹¹ Kutsi Malatyaloğlu / Hami Ertaş, **Tahliye Davaları, Kiralananın Boşaltılması**, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973, s. 127; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 357; "...Konut ihtiyacına dayanan tahliye davasında ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder..." Yargıtay 6. HD. 26.12.1995 T. E. 12579, K. 12612 (Müslim Tunaboğlu, **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları** (Anılış Kira Kanunu), Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2007, s. 169-170) ; "Konut nedenine dayalı tahliye davalarında kirada oturan ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır." Yargıtay, 3. HD. T. 23.01.2019, E. 2018/7751, K. 2019/493, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T. 26.04.2025

¹² İnceoğlu, a.g.e., s. 342; Tandoğan, a.g.e., s. 245-246; Doğan, a.g.e., s. 83; Aral/Ayrancı, a.g.e. s. 281; Haluk Burcuoğlu **Yargıtay Kararları Işığında : 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993,(Anılış Tahliye). s. 357-358; "İşyeri ihtiyacına dayanan tahliye davalarında olduğu gibi ihtiyaçlının tahliye tehdidi altında olması zorunlu bulunmadığı gibi..." Yargıtay, 6. HD, T. 11.04.1988, E. 815/K. 5596 sayılı kararı (Müslim Tunaboğlu, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, (Anılış Fesih ve Tahliye) Ankara, Yetkin, 2013 s. 672).

¹³ Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 349, Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 658, Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 55-56, Akyiğit, a.g.e., s. 179.

¹⁴ Doğan, a.g.e., s. 83.

¹⁵ İnceoğlu a.g.e. s. 342

¹⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 357; Tandoğan, a.g.e., s. 245; Ömer Çınar, "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası" (Anılış Tahliye Davası), **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, S. 14, 2008, s. 113.

¹⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s.360, Doğan a.g.e. 85, İnceoğlu a.g.e. s. 343; Nihat Yavuz, **Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Bedelinin Belirlenmesi, Alacağı ve Tazminat Davaları** (Anılış Fesih), 2.bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s.898; "İhtiyaçlının kendisine ait olmayan bir evde başkalarıyla oturmaya devam etmesi istenemez. Bu nedenle davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile reddolunması isabetsiz olmuştur.", Yargıtay 6.HD. T 17.10.1995, E.9274/K.9995 kararı (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 622).

isteğini yeterli görmüştür¹⁸. Kiraya veren, başkasına ait bir taşınmazda bedelsiz olarak otursa da Yargıtay mülkiyet hakkına üstünlük tanıyarak ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu kabul etmiştir¹⁹.

Kiraya verenin yurt dışında yaşıyor olması ve yılın bazı dönemlerini Türkiye’de geçiriyor olması, konut ihtiyacının varlığı açısından yeterli kabul edilmektedir²⁰. Yargıtay, bir kararında²¹ yurt dışında bulunan kiraya verenin, eşi ve altı çocuğu ile Türkiye’yi ziyaret ettiklerinde akrabalarının yanında veya otelde kalmasının zor ve külfetli olduğundan bahisle tahliye talebini kabul edilebilir bulmuştur. Yargıtay’ın kiraya veren, eşi ve altı çocuğu bakımından verdiği karar somut olayın özellikleri dikkate alınarak verilmiştir. Toplamda sekiz kişinin kendi vatanlarına yapacakları ziyaretlerde başkalarının yanında kalmaları beklenemeyeceği gibi otel ve benzeri yerlerde konaklamaları da güç olacaktır. Ancak bu hususta ziyaretlerin devamlılık sağlıyor olması ve belirli bir uzunlukta olması gerektiği kanaatindeyim. Örneğin; bu aile her yıl gelmiyor veya her yıl gelerek, yılın yalnız bir haftasını burada geçiriyor ise bu halde sözleşmenin sona erdirilmesine karar verilmemelidir.

Kanunda yalnız kiraya verenin değil eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanunen bakmakla yükümlü olduğu kimselerin ihtiyacı olması halinde de tahliye davasının açılabilceği düzenlenmiştir. Örneğin kiraya verenin çocuğunun evleniyor olması halinde ortaya bir konut ihtiyacı çıkacağı aşikârdır²². Hatta evliliğe gerek olmadan ergin çocuğun tek

¹⁸ “Davacı 10.05.1973 doğumlu olup dava tarihi itibarıyla 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı olan davacının hâlen annesi ile birlikte oturduğunu artık annesinden bağımsız ayrı bir evde yaşamak istediğini bildirmişlerdir. Bu olgu tek başına konut ihtiyacının varlığını kabule yeterli olup bağımsız bölümün uzunca bir süre davacının mülkiyetinde olmasına rağmen davacının bugüne kadar kiralanda oturmayı tercih etmediği ve bundan sonrada oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir...” YHGK, T. 23.10.2015 , E. 2014/6-224, K. 2015/2354 (Kılıçoğlu, a.g.e., s. 465-466).

¹⁹ “Olayımızda davacının başkasına ait bir taşınmazda bedelsiz olarak oturduğu konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlık, ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığı konusunda toplanmaktadır. Bir kimse malik olduğu evinde oturma isteği karşısında kendisine ait olmayan başka bir yerde oturmaya zorlanamaz. Davacının başkasına ait bir dairede bedelsiz olarak oturması ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını göstermez. Mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır.” Yargıtay 6. HD. T. 16.2.2011, E. 2011/90 K. 2011/1454 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T: 29.04.2025

²⁰ Doğan a.g.e. 85, İnceoğlu a.g.e. s. 343; Metin Pehlivan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye” **Journal of Life Economics**, C.IV, S.4, 2017, s. 185

²¹ YHGK T. 23.12.1992, E.667/K.755 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 629).

²² İnceoğlu a.g.e. s. 343; “Dava, davacının oğlunun konut ihtiyacının doğmasına dayanmakta olup, ihtiyaçlının kirada oturduğuna ilişkin akit dosya arasında bulunmaktadır. Konut nedenine dayalı

başına yaşamak istemesi de yeterlidir²³. Yargıtay bir kararında çocuğun konut ihtiyacını değerlendirirken, çocuğun evin geçim masraflarını karşılayamayacağından bahisle ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını değerlendirmiştir²⁴. Karar doktrinde haklı olarak eleştirilmiştir. Zira okumak için ailesinin bulunduğu yerden başka bir yere giden öğrenci bakımından yalnız çocuğun geçim olanakları değil, çocukla birlikte ailesinin geçim olanakları birlikte değerlendirilmelidir²⁵. Çünkü bu durumdaki öğrenciler genel olarak aileleri tarafından maddi olarak desteklenmektedir.

Kanunen bakmakla yükümlü olunan kimseler ise TMK 364. Maddesine göre tespit edilecektir. Buna göre *“Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür. Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır.”* Görüldüğü üzere TBK’da açıkça sayılmayan ancak TMK’ya yapılan gönderme ile ihtiyacın sahibi kardeşler de olabilecektir. Burada dikkat edilmesi gereken kardeşin bakmakla yükümlü olunan konumda olup olmadığı açısından bir araştırma yapılması gereklidir. Öncelikle yardım edecek kardeşin refah içinde bulunması gerekir. Bununla birlikte, diğer kardeş yardım edilmediği takdirde yoksulluğa düşecek ise ihtiyaç nedeniyle tahliye istenebilecektir²⁶. Bu konuya ileride tekrar değinilecektir²⁷.

tahliye davalarında kirada oturan ihtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır. Dinlenen davacı tanıklarının da ihtiyaç iddiasını doğruladıkları anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun kabulü icap eder.” Yargıtay 3.HD. T. 23.01.2019, E. 2018/7751, K. 2019/493. , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. , E.T.: 27.04.2025

²³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 248, Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 343. Doğan, **a.g.e.**, s.85, İncoğlu **a.g.e.** s. 343; *“Rüştünü ikmal etmiş kişi anne ve babasıyla oturmaya zorlanamaz. Ayrı mesken edinmesi yasal hakkıdır. İhtiyacının kız veya erkek olmasının yasa karşısında farklı durumları yoktur.”*, Yargıtay 6.HD. T. 08.02.1999, E.100/K.739 kararı (Tunaboşlu, **Fesih ve Tahliye**, s.612).

²⁴ *“İhtiyaçlı kızın hiçbir gelirinin olmadığı, halen öğrenci olduğu, baba ve annesinin yardımı ile geçimini sağladığı anlaşılmaktadır. Bu durumda bir kimsenin müstakil ev açması, bunu teşrif etmesi , böylece ayrı yaşamı mümkün değildir.”* Yargıtay, 6. HD, 15.04.1986 tarih ve E. 1986/3867, K. 1986/5321 sayılı kararı (Burcuoğlu, Tahliye, s. 391).

²⁵ İncoğlu **a.g.e.** s. 343, Doğan **a.g.e.**, s. 91.

²⁶ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 346.

²⁷ Bkz. Bu bölümde II/4/a/(2).

(2) İhtiyaç Sahibinin Sağlığının Gerektirmesi

Kiraya verenin veya kanunda belirtilen yakınlarının sağlığının gerektirmesi nedeniyle tahliye davası açılabilir²⁸. Özellikle kiralananın, tedavi görülen yere yakın olması buna örnek verilebilir²⁹. Çeşitli hastalıklar ya da yaşlılık nedeniyle hareket kabiliyeti kısıtlı olan kimseler bakımından asansörü olan veya alçak katlarda bulunan kiralanana ihtiyaç duyulabilir³⁰. Bunun gibi ihtiyaç sahibinin sağlık durumu nedeniyle yaşadığı ev ve/veya çevresi sağlığı açısından tehlikeli olabilir ve yine bu durumda ortada geçerli bir ihtiyaç vardır³¹. Bu gibi durumlarda ihtiyaç sahibinin yaşadığı ev ile tahliyesi istenen kiralanın arasında bir karşılaştırma yapılmalı, uzman kişilerce bu durum değerlendirilerek bir karara varılmalıdır³². İhtiyaç sahibi, bakıma muhtaç ise ve

²⁸ Eren, **a.g.e.**, s. 416, Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 362; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 658, Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 349, Doğan, **a.g.e.**, s. 86, , Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 348, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 344, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 343.

²⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 344-345; “Davacı hasta olan eşini tedavi ettirmek için sık sık Çankırı il merkezine gitmek zorunda kaldığını bildirmiş ve iddiasını ispat için ibraz ettiği belgelerden davacının eşinin gerartroz teşhisi ile Çankırı Devlet Hastanesinde yatarak tedavi gördüğü, Ankara Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesinde trombofilipit tanısıyla konsültasyon ve ultrason tetkik yaptırdığı anlaşılmaktadır. Bu durumda halen Eldivan ilçesine bağlı S. Köyünde ikâmet eden davacı ve eşinin tam teşekküllü hastanesi bulunan Çankırı il merkezindeki kiralanana ihtiyacı bulunduğunun kanıtlanmış olmasına göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.” Yargıtay 6.HD. T. 25.09.2003, E.6287/K.6402 kararı (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 607-608).

³⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 345; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 350, Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 658, Eren, **a.g.e.**, s. 416; Doğan, **a.g.e.**, s. 86; “Davacı yaşlı, felçli ve bakıma muhtaç durumda bulunduğunu, halen oturduğu kendisine ait konutun sağlık durumuna müsait olmadığını, inip çıkma güçlüğü çektiğini, hem bu sağlık durumu hem de Kadıköy tarafında kızlarına yakın olması yönünden dava konusu taşınmazda oturmak istediğini ileri sürerek işbu tahliye davasını açmıştır...davacının zaruri konut ihtiyacı dinlettiği tanık sözleri, keşif ve bakıma muhtaç ve çeşitli hastalık ve sakatlıklarla malul olduğu hekim raporları ile tespit edilmiştir. Bu deliller karşısında tahliye karar vermek gerekirken...” Yargıtay 6. HD. T. 09.02.1988, E.1987/13718, K. 1988/1804 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 362).

³¹ İnceoğlu **a.g.e.**, s. 345, Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 350, Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 658, Doğan, **a.g.e.**, s. 86. “...saptanan hastalığı nedeniyle, deniz seviyesinde ılıman bir iklimde yaşaması gerektiği belirtilmiştir. Alınan doktor raporu ve bunu doğrulayan delilleri itibarıyla; davacının ikametgahını Ankara’dan İzmir’e nakletme iradesi ve isteği samimi olduğu ve sağlık nedeniyle İzmir’deki evine ihtiyacının da gerçek bulunduğu duraksanmayacak biçimde anlaşılmıştır.” YHGK. T. 09.05.1990, E.6-188/K.288 kararı (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 633-634).

³² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 345, Doğan, **a.g.e.**, s. 86, Aydınliyım, **a.g.e.**, s.68, Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 350, Oy/ Oy, **a.g.e.**, s. 77; “Somut olayda; Davacı ile davalı arasında 27.09.2013 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, eşinin kalp hastası olduğunu ve bir gözünün görmediğini; halen oturdukları konutun 220 m2 dubleks niteliğinde olması ve asansörünün de bulunmaması sebebiyle eşinin sağlığı açısından tehlikeli olduğunu bildirerek ihtiyaç iddiasıyla iş bu davayı açmıştır. Yargılama sırasında dinlenen davacı tanıkları ihtiyaç iddiasını doğrulamışlardır. O halde Mahkemece konusunda uzman, doktor bilirkişinin de bulunduğu bilirkişi heyeti oluşturularak davacıya ait konutlarda keşif yapılarak, davacının halen oturduğu konutun ihtiyacını karşılayıp karşılayamayacağı hususu üzerinde durulmalı; dinlenen davacı tanıklarının ihtiyaç iddiasını doğruladıkları da gözetilerek tüm deliller birlikte değerlendirilip sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar

kendisi ile ilgilenecek kişiler de tahliyesini istediği konuta yakın bir mesafede yaşıyor ise ihtiyaç samimi ve zorunludur³³.

Sağlık nedeni ile mevcut durumun özelliklerine göre TBK m. 331³⁴ kapsamında önemli sebebe dayanarak sözleşmenin feshinin de mümkün olduğu unutulmamalıdır³⁵.

(3) İhtiyaç Sahibinin Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınması

Kiraya veren veya hükümde sayılan yakınlarından birinin kiralananın bulunduğu yere taşınması da ihtiyaç konusunda bir örnektir. Kiraya verenin emekli olarak³⁶ veya tayini çıkararak kiralananın bulunduğu yere dönmesi, yurtdışından dönmesi³⁷, işini buraya taşıması veya çocuğunun burada üniversiteye gidecek olması bu konuda verilebilecek başlıca örneklerdendir³⁸.

(4) Kiraya Veren Yeni İhtiyaçları

Kiraya veren veya kanunda bahsedilen kişiler için ortaya yeni bir ihtiyaç çıkabilir ve bu durum tahliye davası açılmasını gerektirebilir³⁹. Buna örnek olarak kiraya verenin veya çocuğunun evlenmesi, çocuğun ergin olması, farklı bir yerde öğrenim görmekte olan çocuğun geri dönmesi örnekleri verilebilir⁴⁰. Nişanlanma ise

verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. HD T. 3.10.2018, E. 2018/5387 K. 2018/9521, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr., E.T. : 10.05.2025.

³³ Doğan, a.g.e., s. 90; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 127.

³⁴ “Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir.”

³⁵ İnceoğlu, a.g.e., s. 345.

³⁶ “Davacı başka yerde olsa dahi ihtiyaç samimi ve inandırıcı ise hiç kuşkusuz tahliye karar verilebilir. Davacı halen bulunduğu Tarsus’ta oturmaktadır ve emekli olmuştur. Doğal olarak kendi konutunun bulunduğu yerde oturması gerekir. Bu durumlar ihtiyaç iddiasının ciddi delilleri olarak kabul edilmesi icap eder.” Yargıtay 6. HD. T. 04.06.1990, E.1990/7774, K. 1990/7981 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 358).

³⁷ “Eldeki davada, dava tarihinde yurt dışında yaşayan davacının yurda dönüş ihtiyacı nedeniyle taşınmaz aldığı ve dolayısıyla satın alınan taşınmaza ihtiyaç duyduğu hususları yargılama sırasında dinletilmiş olan tanıklarla ispatlanmıştır. Ayrıca, dosya arasına temyiz aşamasında giren ABD’de çalışılan şirketten 31.05.2013 tarihinde istifa edildiğine dair belge ile Türkiye’ye kesin dönüş yapılmak için alınan 10.05.2013 tarihli ikametgâh nakil belgesinden ise konut ihtiyacının yargılama sırasında da devam ettiği anlaşılmaktadır.” Yargıtay HGK, T. 29.6.2021, E. 2017/6-1540 K. 2021/878, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr., E.T. 28.04.2025.

³⁸ Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 350, Tandoğan, a.g.e., 246; Aydoğdu/Kahveci, a.g.e., s. 658, Doğan a.g.e., s. 87; İnceoğlu, a.g.e., s. 345, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 342, Yargıtay 6.HD. T. 21.09.1993, E. 8376/K. 8876 kararı için bkz, Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 638-639.

³⁹ İnceoğlu a.g.e., s. 348.

⁴⁰ İnceoğlu a.g.e., s. 348; Tandoğan a.g.e., s. 246, Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s. 350, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.343.

tek başına yeterli olmamakta⁴¹, bunun yanında nikah günü alınması gibi evlilik yolunda başkaca hazırlıkların da yapılmış olması aranmaktadır⁴². Ancak çocuğun ergin olması geçerli bir ihtiyaç kabul edildiği için nişanlanma ile birlikte, ergin kimsenin ailesi ile oturmaya zorlanmayacağından bahisle tahliye talep edildiğinde artık bu talebin kabulü gerekir⁴³.

Kiraya verenin mevcut konutundan ayrılmadan, eş zamanlı olarak kiralanan ihtiyaç duyabileceği, bu durumun kiraya verenin yaşayış tarzına ve sosyal durumuna bakılarak yorumlanması gerektiği kabul edilmektedir. Bu bakımdan kiraya verenin eşyalarını koymak için veya canlı hayvanlarının barınması için tahliye davası açabileceği ifade edilmektedir⁴⁴. Bunun gibi garaj ihtiyacı zorunlu bir ihtiyaç olarak görülmüştür⁴⁵. Bu görüşe karşı çıkan ve konut kavramının geniş yorumlanmaması gerektiğini savunan ancak konut olarak ihtiyaç duyuluyorsa tahliyenin istenebileceğini savunan yazarlar da vardır⁴⁶. Bu gibi durumlar dikkatle incelenmeli ancak ortada zorunlu ve samimi bir ihtiyaç var ise tahliye talebi kabul edilmelidir⁴⁷. Verilen örnekleri ele alırsak, garaj ihtiyacının modern yaşamda önemli bir yeri olup zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilebilir. Keza canlı hayvanların barındırılması ihtiyacı da böyledir. Ancak buna karşılık fazla eşyaların saklanması konusunda ortada zorunlu bir ihtiyaç olup olmadığı konusu üzerinde dikkatle durulmalıdır. Böyle bir ihtiyaç

⁴¹ “Nişanlanma soyut olarak tahliye davasında ihtiyacın kabulüne yeterli bir delil sayılamaz. Meğerki ihdasi durum yaratılmamak kaydıyla evlenmenin gerçekleşeceğini gösterir somut deliller mevcut olsun.” YHGK. T. 12.12.1984, E.6-863/K.1049 kararı (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 625).

⁴² Doğan, **a.g.e.**, s. 87; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 400; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 108; Nihat Yavuz, **Yeni TBK ve HMK’ya Göre Kira Hukuku** (Anılış Kira Hukuku), Genişletilmiş 4. Bası, Adalet, 2015, s. 1887.

⁴³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 365-366, “Dava davacının oğlunun reşit olup ayrı yaşama koşuluna da bağlandığına göre evlilik olayının gerçekleşmemesi davanın kabulüne engel olmaz.”, Yargıtay 6.HD. T. 04.03.1993, E.2618/K.2832 kararı (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 643).

⁴⁴ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 348, , İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 348, Yavuz, **Kira Hukuku** , s.1898; “Şahsi eşyaları muhafaza etmekte ihtiyacın kapsamına girer. Kiralayan veya malikin eşyalarını atmaya ve satmaya zorlama olanaksızdır. Bu nedenle Özel Daire bozma ilamına uyulması gerekirken redde ilişkin eski kararda direnilmesi doğru değildir.” Yargıtay HGK T. 17.09.1982, E.549/K.811 (Hasan Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2.bası Adalet Yayınevi Ankara, 2010. s. 816).

⁴⁵ “...bugünkü hayat şartları göz önünde tutulduğu takdirde garaj ihtiyacının mesken ihtiyacının tabii bir parçası olduğunun kabulü gerekir.”, Yargıtay 6. HD. T. 10.09.1973, E.3697, K. 3011 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 381).

⁴⁶ Zevkililer/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 347; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 657; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 54.

⁴⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 349; Burcuoğlu **a.g.e.**, s. 376.

kiralananın tahliyesi için her zaman geçerli bir neden olmamalıdır. Örneğin birkaç koli eşyanın muhafazası için kiralananın tahliyesine karar verilmemelidir.

(5) İhtiyaç Sahibinin Geçici Ancak Devamlılık Arz Eden İhtiyaçları

İhtiyacın gerçek ve samimi olması şartıyla bazı hallerde sürekli yerleşme söz konusu olmasa da tahliye davasının açılabilceği ifade edilmektedir⁴⁸. Buna örnek olarak da her hafta, bazı günlerin kiralanda geçirilecek olması verilmiştir⁴⁹. Ancak dikkat edilmelidir ki burada süreklilik olmasa da devamlılık söz konusudur. Örneğin bir şirketin bölge müdürünün haftanın birkaç gününü bir şehirde, geri kalan günleri diğer bir şehirde geçirmesi gerekebilir.

Kiraya verenin yazlık ihtiyacı da yeterli görülmektedir⁵⁰. Yargıtay geçici nitelikteki ihtiyaçları tahliye sebebi kabul etmemekte ancak modern yaşam tarzında yazlık konut ihtiyacının sürekli konut ihtiyacının devamı olduğunu kabul etmektedir⁵¹. Bu hususta kiralananın yazlık olarak kullanmaya elverişliliği, konumu, mimari yapısı; ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığı araştırılmalıdır⁵². Yazlığa ilişkin yapılmış kira sözleşmesi altı aydan daha az süreli ise ortada konut kirası olmayacağından sözleşme TBK m. 350 kapsamında sona erdirilemeyecektir⁵³.

⁴⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 82, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 349, Tandoğan, **a.g.e.**, s. 241, Akyiğit, **a.g.e.**, s. 178.

⁴⁹ İnceoğlu **a.g.e.**, s. 349.

⁵⁰ İnceoğlu **a.g.e.**, s.349; Doğan **a.g.e.**, s. 82; Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 1897, Zevkliler/Gökyayla **a.g.e.**, s. 351; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 657, Burcuoğlu **Tahliye**, s. 356; Gümü, **Kira Sözleşmesi**, s. 342.

⁵¹ “Yasada öngörülen ihtiyaç devamlılık arz eden bir ihtiyaç olup, geçici ihtiyaç tahliye nedeni olarak kabul edilmemiştir. Ancak uygulamada yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir.” Yargıtay, 6. HD, T. 12.01.2015, E. 2014/13336, K. 2015/39 sayılı kararı, www.lexpera.com.tr, E.T.: 02.05.2025; “Bunca senelik uygulamalarda bu doğrultuda sürdürülmüş, geçici ihtiyaç nedeniyle tahliye sebebi kabul edilmemiştir. Ancak, yazlık ihtiyaçları için bir ayrıcalık tanınmış, bugünkü yaşam tarzında yazlık ihtiyacı sürekli konut ihtiyacının devamı olarak kabul edilmiştir.” Yargıtay 6. HD. T. 06.03.1991, E.2665/K.3099 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 380).

⁵² İnceoğlu, **a.g.e.**, s.349; Doğan, **a.g.e.**, s.82; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 242; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 179; Yavuz **Kira Hukuku**, s. 1897.

⁵³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.349

(6) Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması

Kiraya veren veya yakınları kiralanana fiziksel koşulları nedeniyle ihtiyaç duyabilir ve bu nedenle tahliye davası açılabilir⁵⁴. Ancak yaşadıkları konutun ihtiyaçları bakımından yetersiz nitelikte olması gerekir⁵⁵. Eşlerin yeni bir çocuk dünyaya getirmeleri, kişinin bakıma muhtaç olan anne veya babasını yanına almak istemesi gibi nedenlerle daha büyük bir konuta duyulan ihtiyaç nedeniyle tahliye istenebilir⁵⁶. Ancak sadece daha iyi koşullar nedeniyle ileri sürülen talepte gerçek bir ihtiyacın olmadığı kabul edilecektir. Örneğin ebeveynler ve bir çocuktan oluşan bir ailenin yaşadıkları 100 metrekarelik konutlarından 135 metrekarelik konuta geçmek istemesinde gerçek bir ihtiyaç olmadığından bahisle dava kabul edilmemiştir⁵⁷. Ancak özellikle yaşlılık gibi durumlar da işin içine girdiğinde daha rahat koşullara ihtiyaç duyulabilir; örneğin yaşlı bir kimsenin soba ile ısınma ihtiyacını karşıladığı evden doğalgaz ile ısınan eve taşınmak istemesi durumunda geçerli bir ihtiyaçtan söz edilebilir⁵⁸.

(7) Kiralananın Ekonomik Bakımdan Daha Elverişli Olması

Kiralananın ekonomik bakımdan daha elverişli olması da ihtiyaç olarak kabul edilebilir. Kiralanan, mevcut konuta göre daha az maliyetli olabilir. Örneğin aidat, ısınma masrafı ve benzeri masraflar daha az olabilir ve bu durumda da konut ihtiyacının var olduğu kabul edilmektedir.⁵⁹ Lüks bir dairede yaşayan kiraya veren geçim sıkıntısı içine düşebilir ve daha küçük ve az masraflı kiralanana geçmek

⁵⁴ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 346; Doğan, **a.g.e.**, s. 86; Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 1890; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 246-247; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 350.

⁵⁵ Doğan **a.g.e.**, s. 87; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 346; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 368.

⁵⁶ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 346; Tandoğan **a.g.e.**, s. 247; Doğan **a.g.e.**, s. 87.

⁵⁷ Yargıtay 6 HD., T. 30.12.1982, E.13059/K.13079, Burcuoğlu, **Tahliye**, s.369.

⁵⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 346; Doğan **a.g.e.**, s. 87.

⁵⁹ “Davacı halen kendisine ait lüks bir dairede oturduğunu, 10.000 lira aylık genel gider ödediğini, üniversitede çocuklarının okuduğunu, ekonomik şartlar nedeniyle geçim sıkıntısı çektiğini, burayı kiraya vererek daha az masrafı gerektiren ve mütevazı olan kiralananda oturmak istediğini, böylece daha rahat bir yaşantıya kavuşacağını ifade etmiştir. Gerçekten davacının iddiaları doğru ise genel olarak bu hususu bir ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir. Zira ekonomik şartların zorunlu kulması nedeniyle davacının lüks dairede oturması kendisi için çekilmez hale gelmiş demektir.” Yargıtay 6. HD. T. 22.11.1983, E.11588, K. 11591 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 371); İncoğlu, **a.g.e.**, s. 346-347; Tandoğan, **a.g.e.**, 247; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 247; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 343; Doğan **a.g.e.**, s. 88; Pehlivan, **a.g.m.** s. 184

isteyebilir⁶⁰. Ancak kiraya veren mevcut konutunun kira getirisi daha fazla olacağı için kiralananın tahliyesini isteyemez⁶¹. Kiraya verenin geçimini kira geliriyle sağlıyor olmasının da bu durumu değiştirmeyeceği kabul edilmektedir.⁶² Kiraya verenin daha az maliyetli olacağı nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyebileceği kabul edilirken neden daha fazla kira getirisi için tahliyesinin istenemeyeceği hususu eleştirilmiştir⁶³. Kiraya verenin kira gelirini artırmak için kiralananı tahliye etmesi gibi bir durumun kabul edilemeyeceği açıktır. Zira sözleşmenin sona erdirilmesi, ihtiyacının kiralananı kullanma zorunluluğundan kaynaklanır. Öte yandan kiraya verenin hali hazırda oturduğu konut ile tahliyesini istediği konut arasında giderler bakımından hatırı sayılır bir fark varsa, bu durumda kiraya verenin ekonomik gücü de değerlendirilerek ihtiyacın samimi olup olmadığına karar verilmelidir.

(8) Kiralananın Konumunun Daha Elverişli Olması

Kiralananın konum olarak daha elverişli olması halinde de ihtiyacın varlığı kabul edilmektedir. İşyerine veya çocukların okuluna olan yakınlık bu bakımdan örnek gösterilebilir⁶⁴. Yargıtay'ın işyerinin büyükşehirde olması durumunda yeterli ulaşım imkanı olduğu gerekçesiyle ihtiyacın olmadığını belirten kararları⁶⁵ var ise de bunlara katılmak mümkün değildir. Zira özellikle büyükşehirlerde başta trafik yoğunluğu olmak üzere ulaşım konusunda yaşanan sorunlara katlanılmasını beklememek gerekir. Kiralananın mevcut konuma göre daha emniyetli bir yer durumunda olması halinde de ihtiyacın var olduğu kabul edilmektedir⁶⁶.

⁶⁰ Duygu Bilsel, "Konut ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye", *İstanbul Barosu Dergisi*, C.LXXXIV, S.5, 2010, s. 3114.

⁶¹ İncoğlu, *a.g.e.*, s. 347; Burcuoğlu, *Tahliye*, s.371-372.

⁶² Doğan *a.g.e.*, s. 93, Burcuoğlu *Tahliye*, s. 371.

⁶³ İncoğlu, *a.g.e.*, s. 347.

⁶⁴ Doğan *a.g.e.*, s. 88-89, İncoğlu, *a.g.e.*, s. 347.

⁶⁵ "... Bütün sorun davacının halen oturduğu Suadiye'den işyerine ve oğlunun da Boğaziçi Üniversitesine gidiş gelişlerinde zorlukla karşılaşp karşılaşmadıkları ve bu hususun bir tahliye nedeni yapıp yapılamayacağının saptanmasında toplanmaktadır. Her türlü ulaşım imkanı olan İstanbul gibi yerde konutun işyerine uzaklığını tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir. Dairemizin yıllardır, istikrarlı uygulaması da bu görüş doğrultusunda gelişmiştir.", Yargıtay 6. HD. T. 31.05.1989, E.7822, K.9878 (Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 366); Yargıtay 6.HD T. 26.09.1995, E. 8842, K. 8786 (Tunaboğlu, *Kira Kanunu* s. 170).

⁶⁶ Doğan *a.g.e.*, s. 88; İncoğlu, *a.g.e.*, s. 348, "...79 yaşında ...bir kadın, her zaman için içeri girilmesi mümkün olan ve emniyet içinde yaşamayı sağlamayan bahçe içindeki evde oturmaya zorlanamaz. Kendisinin malik bulunduğu daha emniyetli ve huzurlu yaşayacağı kiralanda oturmak istemesi de

Yargıtay, kiralananın daha sakin, gürültülü olmayan bir çevrede olması nedeniyle açılan tahliye davalarında bu durumu zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul etmemiştir⁶⁷. Ancak bu konuda genel geçer bir karine yaratmak yerine durumu yine kendi özelinde değerlendirmek gerekir. Kişi için gürültülü olmayan, sakin bir yerde yaşamak gerçek bir ihtiyaç olabilir. İhtiyaçlı, yaşlılık, sağlık gibi nedenlerle daha sakin bir çevreye ihtiyaç duyuyor olabilir; örneğin mizofoni gibi sese karşı aşırı rahatsızlık geliştiren bir kimse olabilir. Bu durumda ortada gerçek bir ihtiyacın kabulü ile tahliye karar verilmesi gerekir.

2. İşyeri İhtiyacının Bulunması

TBK'da ihtiyaç nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesi bakımından konut ve işyeri arasında bir ayırım yapılmamış hatta aynı cümlede düzenlenmişlerdir. Kiraya verenin veya kanunda sayılan yakınlarından birinin duyduğu ihtiyaç nedeniyle sözleşme sona erdirilebilecektir. Konut ihtiyacı konusunda olduğu gibi yine her somut olay kendi özelliklerine göre incelenmeli ve bu şekilde bir karar verilmelidir. Konut ihtiyacına ilişkin yapılan açıklamalar uygun düştüğü ölçüde işyeri ihtiyacı bakımından da geçerlidir. Yine uygulama ve öğretide ele alınan başlıca örnekler vardır. Aşağıda bu durumlar incelenecektir.

a. İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar

(1) İhtiyaç Sahibinin Kirada Olması

Yargıtay, konut ihtiyacında olduğundan farklı olarak kiraya verenin işyeri ihtiyacını tek başına yeterli kabul etmemekte, bir takım şartların varlığını aramaktadır⁶⁸. Buna göre ihtiyaç nedeniyle sözleşmenin sona erdirilebilmesi için ya

ihtiyacın kabulünü gerektirir.” Yargıtay, 6. HD, T. 24.10.1983, E. 1983/10116, K. 1983/10094 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 369 vd.).

⁶⁷ “Trafik yoğunluğu ve gürültüsü, bugünkü büyük kentlerde özellikle işlek yol ve caddeler üzerinde bulunan konutlar için genel ve kaçınılmaz sosyal bir problemdir. Öbür yandan 6570 sayılı Yasa sosyal içerikli ve sosyal amaçlı bir yasadır ve açıkça konut sıkıntısı karşısında kiracıya korumaya yöneliktir...bu durumda davanın reddine karar verilmesi gerekirken tahliye karar verilmesi bozma nedeni sayılmıştır.”, Yargıtay 6.HD. T. 20.09.1991, E. 16014/K. 10638 kararı (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 623).

⁶⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.355, Doğan **a.g.e.**, s. 114, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun [351](#). maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında; ihtiyacının kirada olması halinde, ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyacının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün ya da en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte

ihtiyaç sahibinin kendisinin tahliye tehdidi altında olması ya da kiralananın en az mevcut işyeri kadar elverişli olması gerekmektedir⁶⁹. Kiralananın en az mevcut işyeri kadar elverişli veya daha üstün nitelikte olup olmadığı uzman bilirkişilerce yapılacak keşif ile tespit edilecektir⁷⁰.

Yargıtay'ın bu konudaki yaklaşımı konut ve işyeri kiralari arasında işyeri kiracıları bakımından daha lehe olan bir ayrım yaratmaktadır. Öğretide bu durum kimi yazar tarafından çelişki olarak görülmüş ve eleştirilmiştir⁷¹. İşyeri bakımından önemli olanın müşteri çevresi ve devamlılık olduğunu daha önce ifade etmiştik⁷². Kiracının işyerinden tahliye edilmesinin, konuttan tahliye edilmesinden daha ağır sonuçları olması muhtemeldir. Bu nedenle Yargıtay'ın bu konudaki tutumunu haklı görmekteyim. Öğretide de işyeri kiralalarında, konut kiralalarına göre kiracının daha fazla korunması gerektiğini savunan yazarlar vardır⁷³. Bu görüşe göre, işletmenin müşteri çevresi işyeri etrafında ve uzun sürede oluşur ve işletmenin yaptığı yatırımlar uzun vadede sonuç verir. İşyerinin boşaltılması halinde ise işletmenin devamlılığı ve gelişmesi olumsuz etkilenecek, yatırımlardan iyi sonuç alınamayacak ve neticede müşteri çevresi azalacak veya kaybedilecek; böylece iş hacmi az ya da çok daralacaktır. Bu nedenle de işyeri ve konut kiralalarında tahliyenin farklı düzenlemelere tabi tutulması gerekir⁷⁴.

Tahliye tehdidi kiraya veren tarafından ileri sürülmez ise hakim bunu kendiliğinden inceleyemez ancak kiralananın en az mevcut işyeri kadar elverişli olup olmadığı hususunu hakim kendiliğinden inceler⁷⁵. Çünkü kiralananın en az mevcut

bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise Mahkemece kendiliğinden nazara alınamaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile, ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan Mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir.” Yargıtay 3. HD T. 8.1.2025, E. 2024/1007 K. 2025/97, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 27.05.2024.

⁶⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.355, Doğan **a.g.e.**, s. 114

⁷⁰ Ceran, **a.g.e.**, s. 98.

⁷¹ İnceoğlu 355

⁷² Bkz. s. 5.

⁷³ Doğan, **a.g.e.**, s. 105; Akıncı, **a.g.m.**, s. 38.

⁷⁴ Oruç Hami Şener, **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2010, s. 6.

⁷⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 115; Tunaboş, **Kira Kanunu** 320-321; Yavuz, **Fesih** s. 478; “Davacı kiralananı ihtiyacı olduğunu iddia ederken halen işini yürüttüğü kiralananı yerden tahliyesi için tehdit altında

işyeri kadar elverişli olması ihtiyacın varlığını gösterir⁷⁶. Bir kimsenin kendine ait taşınmazda işini görmek istemesi son derece tabidir⁷⁷.

(2) İhtiyaç Sahibinin İşsiz Olması veya İşinden Ayrılacak Olması

İhtiyaç sahibi, işsizse ve kendine bir iş kuracaksa ortada gerçek bir ihtiyaç vardır⁷⁸. Ancak ihtiyaç sahibi söz konusu işi yapmaya ehil olmalı veya bu iş, işe alınacak başkaları tarafından da yürütülebilir nitelikte olmalıdır⁷⁹. Bu konuya ileride yeniden değinilecektir⁸⁰.

Bununla birlikte ihtiyaç sahibinin mevcut işinden ayrılması durumunda da ihtiyaç gerçekleşir. Bu konuda tartışma konusu olan ihtiyaç sahibinin dava açıldığı tarihte işinden ayrılmış olmasının gerekip gerekmediğidir⁸¹. Yargıtay bu konuda farklı yönde kararlar vermiştir. Bir kararında⁸² mevcut işten ayrılmadıkça tahliye davası açılmayacağını kabul ederken bir diğer kararında⁸³ yakında gerçekleşecek bu durumu tahliye için yeterli kabul etmiştir. İşçiler bakımından da işçinin her zaman istifa edebileceğinden bahisle istifanın yakın zamanda gerçekleşeceğine ilişkin emareleri dahi aramadan tahliye talebinin kabulüne karar vermiştir.⁸⁴ Yine başka bir kararında benzer şekilde ihtiyaç iddiasında olan kişinin, başka bir şirkette sigortalı olarak

bulunduğunu iddia etmemiştir. Bu durumda kiralananın yukarıda açıklandığı şekilde üstün nitelikte veya eşdeğer vasıfta olup olmadığının araştırılması zorunludur.” YHGK, T. 03.10.1990, E. 6-3350/K. 461 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye** s. 736).

⁷⁶ Şeyma Doğan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Özel Hukuk Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 98.

⁷⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 355.

⁷⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 350; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 349; Ruhi/Ruhi, **a.g.e.**, s.100; İpek **a.g.m.**, s. 66; “İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder.”, Y 6. HD T.15.01.2013, E.2012/16379 K.2013/229 (Çevrimiçi) www.legalbank.net E.T.:03.05.2025

⁷⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 116.

⁸⁰ Bkz. s. 53.

⁸¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s.350

⁸² Yargıtay 6. HD T. 05.07.2004, E.5604/K.5508 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye** s. 710, 711).

⁸³ “İşyeri ihtiyacının kural olarak dava açılmadan önce doğmuş olması gerekir. Yakında gerçekleşecek işyeri ihtiyacı için de tahliye davası açılabilir.” YHGK, T. 16.11.2021, E. 2017/6-1290 K. 2021/1411 (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr E.T: 11.05.2025

⁸⁴ “Davacının nerede çalıştığının ve ne iş yaptığının ve sıfatının ne olduğunun gerek işyerinden, gerekse Sosyal Sigortalı Kurumundan sorularak saptanması, şayet işçi olarak çalışıyorsa, çalıştığı yerden her zaman ayrılması mümkün olduğundan, ihtiyacın kabul edilmesi gerekir.” Yargıtay, 6. HD, T. 31.12.1984, E. 13610, K. 13841 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 404); “Sigortalı işçi olarak çalışan bir kimsenin bu işinden kendi isteği ile her an ayrılması mümkündür.”, Yargıtay 6. HD. T. 21.6.1995, E.6661/K.6900 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 740).

çalışmasının geçici nitelikte olduğunu, bu durumun kişinin işyeri ihtiyacı olmadığı anlamına gelmeyeceğini kabul etmiştir⁸⁵.

Kanaatimce ihtiyaç sahibinin mutlaka işinden ayrılmış olması gibi bir şart aranmamalıdır. Zira ihtiyaç sahibi müspet sonuçlanıp sonuçlanmayacağını bilmediği bir dava açacak ve sonucunu bekleyecektir. Bu süreyi ihtiyaç sahibinin işsiz geçirmesi beklenmemelidir⁸⁶. İhtiyaç sahibinin işinden ayrılacağına ilişkin ciddi emarelerin varlığı halinde, örneğin emeklilik dilekçesinin verilmiş olması veya belirli süreli çalışan kişinin sözleşmesini uzatmaması gibi durumlarda ihtiyacın var olduğu kabul edilmelidir⁸⁷. Buna karşılık ihtiyaç sahibinin hali hazırda mevcut bir işi olması ve bu işinden ayrılacağına ilişkin yeterli emare bulunmuyorsa ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı kabul edilmelidir⁸⁸. Kişinin mevcut işinde uzun soluklu işlere girişmiş olması da ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterecektir⁸⁹.

İhtiyaç sahibinin sağlık problemleri nedeniyle mevcut işini yapamıyor durumda olması ve yeni bir iş kuracak olması halinde de ihtiyacın var olduğu kabul edilmelidir⁹⁰.

Yurtdışında bulunanlar bakımından da kesin dönüşün gerçekleşmiş olması şartı aranmamalı, bu konuda ciddi emarelerin varlığı halinde ihtiyacın var olduğu kabul edilmelidir⁹¹.

⁸⁵ “Toplanan kanıtlara göre, davacılarından Mustafa Göksu’nun başka bir şirkette sigortalı olarak çalışması geçici nitelikte olup işyeri ihtiyacı olmadığı anlamını taşımaz.” Yargıtay 6. HD. T. 04.05.2009 E.1031/K.4089 (Tunaboş, **Fesih ve Tahliye**, s. 703).

⁸⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 117.

⁸⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 117, İncoğlu, **a.g.e.**, s. 351.

⁸⁸ “...davacı ...’ın sözü edilen şirkette ortak ve aynı zamanda şirketi münferiden temsile yetkili olarak çalıştığı subuta erdiğinden, ihtiyacının sabit bir işinin bulunduğunun ve bu işin başka iş yapmasına imkan vermediğinin kabulü gerekir. Bu durum ise, davacının işsiz ve boşta olmadığını göstermektedir. Türk Borçlar Kanunu zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Faal bir işi bulunan ve o işi bırakmayan kişinin başka bir iş yerine zorunlu ihtiyacı olduğu kabul edilemez. Bu sebeple zorunlu, gerçek ve samimi ihtiyaca dayanmayan davacının davasının reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir...” Yargıtay 3. HD. T. 07.06.2018, E. 2018/3867, K. 2018/6531, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. , E.T 14.05.2025.

⁸⁹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 351.

⁹⁰ Doğan **a.g.e.**, s. 118, Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 403; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 351.

⁹¹ Doğan **a.g.e.**, s. 118, Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 404.

(3) İhtiyaç Sahibinin İşlerinin Büyümesi

İş hacminin büyümesi sonucunda mevcut işyeri yetersiz gelen kiraya veren, ihtiyaç nedeniyle tahliye isteyebilir⁹². Bu durumda kiraya verenin mevcut işyerini tahliye ederek kiralananına geçmesi gibi bir gereklilik de yoktur. İşlerinin büyümesi nedeniyle mevcut işyerini terk etmeden de kiralananına ihtiyaç duyabilir⁹³. Beş farklı muhitte gözlük dükkânı olan kiraya verenin altıncı dükkânı duyduğu ihtiyaç nedeniyle açtığı davada tahliye talebi kabul edilmiştir⁹⁴.

Yargıtay bu konuda ticaretin genişletilmesi kavramı üzerinden bir ayrım gözetmektedir. Buna göre işin genişletilebilmesi için açılan davalarda ihtiyacın zorunlu olmadığından bahisle tahliye taleplerini reddetmiş; buna karşılık önceden beri yapılmakta olan işin hacminin genişlemesiyle mevcut işyerinin yetersiz kalması ve tahliye talep edilmesi halinde bunun ticaretin genişletilmesi olarak kabul edilemeyeceğinden bahisle ihtiyacın var olduğunu kabul etmiştir⁹⁵.

İhtiyacın gerçek ve samimi olduğunun, mevcut işyerinin yetersiz kaldığının tespiti için ticari defter ve kayıtlar incelenmeli, yerinde keşif yapılarak bilirkişilerce durum değerlendirilmelidir⁹⁶.

⁹² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 353, Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 351, Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 355, Doğan **a.g.e.**, s. 119-120, Tandoğan, **a.g.e.**, s. 252.

⁹³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 353; Aydemir, **a.g.e.**, s. 197; Yavuz, **Fesih** s. 472.

⁹⁴ “...Davacının beş ayrı yerde gözlükçü dükkânı vardır. Dava konusu yerin ticaretin genişletilmek amacıyla tahliyesi istenmiştir. Davacı diğer işyerlerini kapatacağını öne sürmediğine ve ticaretini genişleteceğini iddia ettiğine göre, serbest ekonomi sistemi içinde bu istemi, zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilmelidir...” YHGK. T. 01.10.1997, E. 1997/630 K. 1997/762 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T. 06.05.2025.

⁹⁵ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 404; “Bir kimsenin öteden beri yapmakta olduğu iş hacminin genişlemesi ile işgğalindeki yerin ihtiyacını karşılayamaması halinde tahliyenin istenmesi ticaretin tevsi sayılamaz. Bu durumda davacının tahliye isteme hakkının doğduğunu kabul etmek gerekir.” Yargıtay 6. HD. T. 18.01.1988, E. 16466, K. 443 (Erdoğan, **a.g.e.**, s.830).

⁹⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 406, Oy/Oy, **a.g.e.**, s. 77-78; “...ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığı yönünden davacının defter ve kayıtlarının incelenebileceği, bilirkişi raporunda davacının 2017 yılından 2021 yılına kadar olan ciro, kar, zarar ve çalışan sayısı kısımlarının belirtildiği, çalışan sayısının 102’den 190’a çıktığı, cironun da yaklaşık 5 kat arttığı tespit edildiği, Mahkemece dava konusu taşınmazın ve davacının kullandığı kısmın keşfen görüldüğü, davacının mevcut yerinin mevcut kapasitesini karşılamaya yeterli olmadığı ve dava konusu yere ihtiyacı bulunduğunun tespit edildiği, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 01.10.1997 tarihli ve 1997/6-630 E., 1997/762 K. sayılı ilamında da belirtildiği üzere özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimlerinin Türk Borçlar Kanununda tahliye sebebi olarak tanımlanan zorunlu ihtiyaç kapsamında değerlendirilmesi gerektiği...” Yargıtay 3. HD T. 23.10.2024, E. 2023/4583 K. 2024/3289 (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 14.05.2025

İşyerinin kullanılmasında tamamlayıcı, kolaylaştırıcı rolü olan garaj, depo gibi yerlere duyulan ihtiyaç nedeniyle de tahliye talep edilebilir⁹⁷.

(4) İhtiyaç Sahibinin İkinci İşi

İhtiyaç iddiası olan kişinin hali hazırda yürüttüğü işine ek olarak ikinci bir iş kurmak istemesi durumunda, kişinin geçimini sağladığı bir işi olması nedeniyle ortada zorunlu bir ihtiyaç olmadığından tahliye talebinin reddi gerekir⁹⁸. Çünkü kanun öncelikle kiracıyı korumakta ancak kiraya veren için ortada zorunlu bir ihtiyaç varsa kendi mülkünden yararlanmasına imkân tanımaktadır⁹⁹.

İhtiyaç sahibi mevcut işinde çalışırken veya emekli olması nedeniyle yeterli gelire sahip olmayabilir. Bu durumda kiralananı kullanarak ek gelir elde etmekte menfaati olduğu aşikârdır. Bu halde ihtiyaç sahibinin geçim sıkıntısı içinde olup olmadığının araştırılması gerektiği ifade edilmiştir¹⁰⁰. Öte yandan kişinin geçim sıkıntısı gibi bir kıstasla sınırlanmaması gerektiği yalnızca daha çok gelir elde etme isteğinin de yeterli kabul edilmesi gerektiğini ifade eden bir görüş de vardır¹⁰¹. Kanaatimce ilk görüş kanunun düzenleniş amacına daha uygundur. Çünkü ancak ortada zorunlu bir ihtiyaç var ise tahliye talep edilebilecektir. Fakat yine de şartlar değerlendirilirken ihtiyaç sahibinin aciz halinde olması aranmamalı; insan onuruna yaraşır, makul bir refah seviyesinde yaşayabilmek için ikinci bir iş yapması gerekiyorsa ihtiyacın var olduğu kabul edilmelidir.

⁹⁷ Doğan, a.g.e., s. 120; “Davacının işinin genişlemesi ve bu yüzden depoya ihtiyacı bulunması ticaretin tevsii anlamında değildir.” Yargıtay, 6. HD. T. 08.04.1968 tarih ve E. 350, K. 1820 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 406).

⁹⁸ Doğan, a.g.e., s. 118; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 401, “Dava davacının kiralanda kasaplık yapacağından bahisle iş yeri ihtiyacına dayanılarak açılmış, bu konuda dinlenen gerek davacı, gerek davalı tanıkları davacının dolmuş olarak çalıştırılan hatlı minibüsünün olduğunu, ayrıca kamyonetinin bulunduğunu beyan etmişlerdir. Şirinyer Vergi Dairesi Müdürlüğü de davacının 35 M 9177 plakalı minibüs işletmesi işinden dolayı gerçek usulde vergi mükellefi olduğunu belirtmiştir. Davacının bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre ikinci bir iş yapma isteği 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez. Bu durumda mahkemece sübut bulmayan davanın reddine karar vermek gerekirken, bundan zühul olunması hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir.” Yargıtay 6. HD. T. 05.07.2004, E.5604/K.5508, (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 694).

⁹⁹ Doğan, a.g.e., s. 118-119.

¹⁰⁰ Aydınliyım, a.g.e., s. 72, Doğan, a.g.e., s. 119; Şeref Ertaş, “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi.” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Şükrü Postacıoğlu’na Armağan, 1997, s. 46.

¹⁰¹ İnceoğlu, a.g.e., s. 352.

Kiraya veren çalışıyor ve ikinci bir iş yapmak istiyorsa hukuken buna bir engel olmamalıdır. Örneğin kişi devlet memuru ise başka bir yapamayacağı için ihtiyaç talebi samimi değildir¹⁰².

Yılın yalnız belli dönemlerinde yapılan işlerde çalışanların geri kalan zamanlarda ikinci bir iş yapmak için işyerine ihtiyaç duyması mümkündür. Örneğin çiftçilikle uğraşan kişi, ikinci bir işi olarak ticaretle uğraşmak isteyebilir. Bu durumda da tahliye talebinde bulunabilir¹⁰³.

(5) Kiralananın Daha Elverişli Olması

Kiralanan, ihtiyaç sahibinin mevcut işyerine göre fiziken, ekonomik açıdan veya konum olarak daha elverişli olabilir¹⁰⁴. Örneğin hastane çevresinde açılan eczaneler, adliye çevresinde açılan avukatlık ofisleri, üniversite çevresinde açılan yurtlar; bu kurumların kapanması veya taşınması ile birlikte iş yapma kabiliyetini önemli ölçüde yitireceklerdir. Kiraya veren açısından da böyle bir durum gelişebilir ve daha merkezi konumda olan taşınmazına geçmek isteyebilir. Esasında konut ihtiyacını açıklarken yapılan kiralananın fiziken, ekonomik açıdan veya konum olarak daha elverişli olmasına ilişkin açıklamalar burada da geçerlidir. İşyeri bakımından bunlara ek olarak, kiralananın mevcut işyerine göre daha işlek bir konumda olması ve iş potansiyelinin daha fazla olması durumu olabilir¹⁰⁵.

¹⁰² Doğan, **a.g.e.**, s.119; Aydınliyım, **a.g.e.**, s.72; “Olayımızda davacının halen çalıştığı okulda okul müdürlüğü yaptığı emekli olmadığı ihtilaftır. Personel yasasına tabi olan bu kimsenin ticaretle uğraşması mümkün değildir. Davacı halen memur olarak görev yaptığına ve emekli olmadığına göre ihtiyacın doğduğu kabul edilemez.” Yargıtay 6. HD. T. 16.02.1993, E.1543/K.1745 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 765).

¹⁰³ Doğan, **a.g.e.**, s. 119.

¹⁰⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 355; “... ihtiyaçlı ayrı ayrı ve daha elverişsiz işyerlerinde ticaret yapmaya zorlanamaz. İhtiyaçlının yan yana daha geniş üstün nitelikteki mekanlarında özel teşebbüsün rekabet koşulları içinde ticaret yapma isteği ekonomik ve sosyal yönden yararına olacağından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunu kabulü gerekir.” Yargıtay 6. HD. T. 23.06.2011, E.1625/K.6900 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 694).

¹⁰⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 356; Doğan, **a.g.e.**, s. 121.

(6) İhtiyaç Sahibinin Kiralananın Olduğu Yere Taşınması

İhtiyaç sahibi başka bir şehirde yaşıyor ve kiralananın olduğu şehre taşınıp, işlerini burada yürütecekse ihtiyacın var olduğu kabul edilmelidir. Ancak bunun için kiralananın bulunduğu yerde ev kiralamak veya satın almak, taşınma işlemlerine girişmek gibi ciddi hazırlıklar yapmış olmalıdır¹⁰⁶. Aynı şekilde yurt dışından dönüş yapacaksa da benzer ciddi adımlar atmış olmalıdır¹⁰⁷.

Yargıtay'ın, ihtiyacın samimi olduğunun kabul edilebilmesi için ihtiyaç sahibinin kiralananın bulunduğu yerde yaşıyor olması şartını aradığı kararları vardır.¹⁰⁸ Öğretide de bu görüş benimsenmiştir¹⁰⁹. İhtiyaç sahibinin en azından işe nezaret etmesi gerektiği, yurt dışında yaşayan birisi için ise bunun mümkün olmayacağı ifade edilmiştir¹¹⁰. Buna karşılık ihtiyaç sahibinin bir müdür görevlendirmek suretiyle işleri uzaktan da idare edebileceği şeklinde bir görüş de vardır¹¹¹. Kanaatimce de bir müdür görevlendirmek suretiyle veya teknolojinin nimetlerinden yararlanarak işlerin uzaktan yürütülmesi, işin niteliğine de aykırı

¹⁰⁶ Doğan, s. a.g.e., s. 121; "... ihtiyaçlının 3 yıl önce Türkiye'ye kesin dönüş yaptıktan sonra Zonguldak'ta ikamet etmeye başladığını, ancak eşinin Adapazarlı olması nedeniyle burada gelip yerleşmek istediğini ifade etmişlerdir. Bu durumda ihtiyaçlının Zonguldak'tan Adapazarı'na gitmediği ve bu hususta ciddi bir girişimde de bulunmadığı, ihtiyacın doğmadığı hususları nazara alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken..." Yargıtay 6. HD. T. 13.05.1993, E.5513/K.5768 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 757).

¹⁰⁷ Doğan, a.g.e., s.121; "Almanya'da çalıştığı işyerinden alınan belgeden davacının on dört gün önce ihbar yapmak suretiyle işten ayrılıp yurda dönme olanağının mevcut olduğu anlaşılmaktadır." YHGK, T.15.10.1976, E. 6-766, K. 2630 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 417).

¹⁰⁸ "Davacı, 23.11.2007 tarihinde dava konusu kiralananı iktisap etmiş, 14.12.2007 keşide, 28.12.2007 tebliğ tarihli ihtarnâme ile dava konusu kiralananı işyeri olarak ihtiyacı olduğunu bildirerek 16.06.2007 tarihinde kiralananın tahliyesi için işbu davayı açmıştır. Davacı, 2001- 2009 tarihleri arasında İstanbul'da sigortalı olup halen aynı şehirde profesyonel futbolcu olarak çalışmaktadır. Dava konusu edilen kiralananın bulunduğu Sivas şehrinde ikamet etmemekte ve yapılmak istenen gıda ya da tekstil ürünleri satış işi için kullanacağı işyerini babası ve kardeşleri eliyle yürüteceğini belirtmektedir. Kiralananın bulunduğu zemin ve üç kattan oluşan binanın tamamını iktisap eden ve uygun hale getirerek bir bütün halinde gıda ya da tekstil ürünleri satışı için kullanacağını ileri süren davacı iktisaptan sonra tahliye edilen diğer işyerlerini yeniden kiraya vermiştir. Bu durumda halen bir işi bulunan ve kiralananın bulunduğu şehir dışında ikamet eden davalının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan söz edilemez." Yargıtay 6. HD., E. 2010/10326 K. 2010/81 T. 18.01.2010 E.T.: 10.05.2025 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. ; Yargıtay, bu kararında kiraya verenin yalnızca şehir dışında yaşıyor olmasını değil, hali hazırda bir işi olması ve iktisap ettiği diğer taşınmazları tahliyeden sonra yeniden kiraya vermiş olması nedeniyle ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı yönünde karar vermiştir.

¹⁰⁹ Akyiğit, a.g.e., s. 181; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.349; İncoğlu, a.g.e., s. 360; Tandoğan, a.g.e., s. 258.

¹¹⁰ Doğan, a.g.e., s. 113, dipnot 311.

¹¹¹ İncoğlu, a.g.e., s. 361.

değilse mümkündür. Nitekim Yargıtay yeni tarihli bir kararında ihtiyaç sahibinin, ikamet ettiği yerden farklı bir yerde de ticari faaliyetini sürdürebileceğini kabul etmiştir¹¹².

3. İhtiyacın Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması

Kanunda açıkça ifade edilmiş olmasa da ihtiyacın samimi ve gerçek olması gerekir¹¹³. Bu durum TBK 350. Maddesinde yer alan kiralananın kullanılması zorunluluğundan anlaşılabilir¹¹⁴. Ama esas olarak ihtiyacın samimi ve gerçek olması gerekliliği dürüstlük kuralının bir gereğidir¹¹⁵. Böylece kiraya veren ihtiyaç gerekçesi adı altında kiracıyı koruyan hükümler getiren kanunu dolanarak tahliyeyi sağlayamayacaktır¹¹⁶. Her ne kadar TBK 355. Maddesi ile ihtiyaç nedeniyle tahliye edilen taşınmazın üç yıl süre ile eski kiracıdan başkasına kiralanamayacağı aksi halde kiraya verenin tazminat ödemekle yükümlü olacağı düzenlenmiş ise de önemli olan kiracı tahliye edilmeden önce hileli davranışların önüne geçebilmektir¹¹⁷.

İhtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığı her zaman kolaylıkla tespit edilemeyebilir. Bunun için ihtiyaç sahibinin yaşam tarzı, ekonomik ve sosyal durumu

¹¹² “Mahkemece, her ne kadar davacının ikamet etmediği ...'da yeni bir iş yeri açacağı veya işini burada genişleteceği yönündeki ihtiyaç iddiasının samimi bulunmadığı belirtilerek davanın reddine karar verilmiş ise de davacı ihtiyacı, ticari faaliyetini ikamet ettiği yerden farklı bir yerde de sürdürebilir zira buna hukuki bir engel bulunmamaktadır. Bu itibarla; zorunlu ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu da kanıtlandığından kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davacının iş ve faaliyet alanını kısıtlar şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 3. HD. T. 19.4.2018, E. 2017/10686, K. 2018/4323, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 01.06.2025.

¹¹³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 356; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 464; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 661; , Gümüş **Kira Sözleşmesi**, s. 348; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 350-351; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 351; Tandoğan, **a.g.e.**, s.249; Burcuoğlu **Tahliye**, s.355-356; Doğan, **a.g.e.**, s. 91; “İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir.” Yargıtay 3. HD. T. 07.06.2018, E. 2018/3867, K. 2018/6531, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T 14.05.2025 ; Yargıtay 3. HD. T. 23.01.2019, E. 2018/7751 K. 2019/493 www.kazanci.com.tr E.T: 23.06.2025; Yargıtay 3. HD. T. 26.2.2018, E. 2018/619 K. 2018/1605, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 15.06.2025.

¹¹⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 356.

¹¹⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 91-92; Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 2. Cilt, 3. Bası, 1977, s. 627-628.

¹¹⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 91; İnceoğlu, **a.g.e.**, s.356.

¹¹⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 356.

gibi mevcut durumun özellikleri değerlendirilmelidir¹¹⁸. Bu hususta aşağıda ele alınan fiili karineler yol göstericidir¹¹⁹.

a. Muhtemel İhtiyaçlar

Henüz mevcut olmayan ancak ortaya çıkması muhtemel ihtiyaçlar nedeniyle tahliye karar verilemez¹²⁰. Ortada doğmuş veya doğacağı kesin bir ihtiyaç olmalıdır. Söz konusu ihtiyaç ya dava açıldığı esnada mevcut olmalı ya da mevcut olduğu kesin olmak şartıyla ileri bir tarihte gerçekleşecek olmalıdır¹²¹. Yani ileride gerçekleşeceği kesin olan ihtiyaçlar için de tahliye istenebilir.

Örneğin haziran ayında taşınmazın bulunduğu yere tayini kesinleşen bir öğretmen, bir sonraki eğitim-öğretim yılı için yeni görev yerine taşınacak olması kesindir. Bu nedenle tahliye davası açmak için bir sonraki eğitim-öğretim yılını beklemesi gerekmez. Ancak gerçekleşmesi uzun bir süre gerektiren ihtiyaçlar bakımından durum aynı değildir, bu halde tahliye kararı verilmez¹²².

¹¹⁸ Doğan a.g.e., s. 92, İnceoğlu, a.g.e., s. 357, Zevkliler/Gökyayla, a.g.e., s.340.

¹¹⁹ Doğan a.g.e., s. 93, İnceoğlu, a.g.e., s. 357.

¹²⁰ İnceoğlu, a.g.e., s. 357,358; Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 342; “Davacı kiralayan dava dilekçesinde her ne kadar mevcut binanın yürütülen hizmete yetersiz kaldığını ileri sürmüş, bunu yeni hizmet birimleri kurmak, eski birimleri büyütmek ve ileride alınacak personel sayısına bağlamış, ise de kurulacağı söylenen hizmet birimleri henüz kurulmadığı gibi eski hizmet birimleri de büyütülmemiş, bu birimlerin hangi konuda hizmet vereceğine ilişkin bir yerleşim planı dahi ibraz edilmemiştir. Öte yandan ne kadar personel alınacağı açıklanmadığı gibi buna ilişkin alınmış bir kararda sunulmamıştır. Yukarıda açıklandığı üzere ileriye dönük henüz gerçekleşmemiş ihtiyaç iddiasına dayalı olarak tahliye kararı verilemez. İhtiyacın dava sırasında bulunması ve yargılama süresince devam etmesi gerekir. Henüz gerçekleşmemiş ihtiyaç nedeniyle tahliye kararı verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. T. 1.3.2007, E. 2007/80 K. 2007/2077 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 06.05.2025.

¹²¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 398; Doğan a.g.e., s. 81; Akyiğit, a.g.e., 178; İnceoğlu, a.g.e., s. 357-358; “Davacı vekili, dava dilekçesinde oğlu Hakan Seyfettin Demirkul’un nişanlı olduğunu, evlilik hazırlıkları yaptığını iddia etmiş, bu konuda dinlettiği tanıklar ihtiyacının bir yıldır nişanlı olduğunu, bir kısım eşyalarının alınarak depoya koyduklarını, evlenmek için kiralananın boşaltılmasını beklediklerini ifade etmişler, davalı tanıkları davacının bu iddiasının aksine bir beyanda bulunmuşlardır. Bu durumda ihtiyaç iddiasının kanıtlandığına göre kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken bundan zühul ile yazılı şekilde arar verilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir.” Yargıtay 6. HD. T. 10.03.2003 E.1043/K.2338 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 609).

¹²² Doğan a.g.e., s. 81, İnceoğlu, a.g.e., s. 358, “...henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez.” Yargıtay 3. HD. T. 07.06.2018 E. 2018/3867, K. 2018/6531, , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T 14.05.2025; Yargıtay 3. HD. T. 23.01.2019 E. 2018/7751, K. 2019/493 www.kazanci.com.tr E.T: 23.06.2025; Yargıtay 3. HD. T. 26.2.2018 E. 2018/619 K. 2018/1605, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 15.06.2025.

b. Geçici İhtiyaçlar

Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaçlar nedeniyle tahliye karar verilemez¹²³. İhtiyacın devamlı olması gerekir¹²⁴. Örneğin yılda birkaç kez yapılan ve geleneksel olarak kat maliklerinden birinin evinde gerçekleştirilen apartman toplantıları geçici niteliktedir; bu toplantılara mekan sağlamak için ileri sürülen ihtiyaç iddiası samimi görülmemiştir¹²⁵.

Ancak söz edilen devamlılığın kesintisiz şekilde ve sürekli olması da gerekmez¹²⁶. Daha önce verilen örneklerde olduğu gibi yurt dışında yaşayan ancak yılın belli dönemlerini Türkiye’de geçiren bir ailenin¹²⁷ ya da haftanın veya ayın belirli günlerini farklı şehirde geçirmesi gereken bölge müdürünün¹²⁸ duyduğu ihtiyaç geçici ihtiyaç olarak kabul edilmez. Yazlık ihtiyacının da Yargıtay tarafından modern yaşam tarzında konut ihtiyacının bir uzantısı olarak kabul edildiği daha önce ifade edilmişti¹²⁹.

İhtiyacın dava sonuçlanıncaya kadar devam etmesi gerekir¹³⁰. Örneğin kiraya veren ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını açtıktan sonra taşınmazı satışa çıkarmışsa veya eşin ihtiyacı için açılan dava devam ederken, boşanma gerçekleşmişse artık

¹²³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 398, Doğan **a.g.e.**, s. 81, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 357-358; , “Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez.”

¹²⁴ Doğan **a.g.e.**, s. 92; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 358; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 348; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 434-435; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 260;

¹²⁵ “ Yılda bir veya birkaç defa yapılması gereken apartman yönetim ve toplantı yeri ihtiyacı devamlılık arz eden bir ihtiyaç olmadığı gibi...”, Yargıtay 6. HD. T. 16.01.1995, E.13155/K. 97 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 745).

¹²⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 358; Doğan, **a.g.e.**, s.82.

¹²⁷ Konu hakkında daha önce yapılan açıklamalar için bkz Bu bölümde II/B/1/(1)

¹²⁸ Konu hakkında daha önce yapılan açıklamalar için bkz Bu bölümde II/B/1/(5)

¹²⁹ Konu hakkında daha önce yapılan açıklamalar için bkz Bu bölümde II/B/1/(5)

¹³⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 359; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 178; Yalçın Tosun, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi” **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XI, S.137-138, 2016, s. 51; “...Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir” Yargıtay 3. HD. T. 07.06.2018 E. 2018/3867, K. 2018/6531, , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr E.T 14.05.2025; Yargıtay 3. HD. T. 23.01.2019 E. 2018/7751, K. 2019/493 www.kazanci.com.tr E.T: 23.06.2025; Yargıtay 3. HD. T. 26.2.2018 E. 2018/619 K. 2018/1605, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr E.T.: 15.06.2025.

gerçek ve samimi bir ihtiyaçtan bahsedilemeyecektir ve tahliye talebinin reddi gerekir¹³¹.

c. İhtiyacın Sözleşmeden Önce Mevcut Olması

Öğretide kiralananana duyulan ihtiyacın sözleşmenin yapılmasından sonra ortaya çıkması gerektiği kabul edilmektedir. Sözleşme kurulduğu esnada ihtiyacın mevcut olması halinde ise kiraya veren bu ihtiyacına rağmen taşınmazını kiraya vermektedir ve bu durumda ileri süreceği ihtiyaç iddiası artık gerçek ve samimi kabul edilmeyecektir¹³².

Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ihtiyaç nedeniyle de uzun süre boyunca tahliye istenmemiş ve yıllar sonra dava açılmış ise bu durumda da ihtiyacın samimi olmadığı değerlendirilebilir. Ancak bu husus fiili bir karine olup aksinin ispatı mümkündür. İhtiyaç sahibi bu gecikmeyi haklı kılan bir sebebe dayanarak ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu ortaya koyabilir¹³³.

d. Kiraya Verene Ait Elverişli Birden Fazla Taşınmaz Olması

Kiraya verenin ihtiyacı karşılamaya elverişli başka bir taşınmazı olması halinde de ihtiyaç gerçek ve samimi değildir¹³⁴. Burada dikkat edilmesi gereken kiraya verenin başka taşınmazının olması değil; diğer taşınmaz ya da taşınmazların ihtiyacı karşılamaya elverişli olup olmadığıdır. Bu nedenle kiraya verenin başka taşınmazları

¹³¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 359; "...Davada, davaya konu kiralananın müşterilerine gösterilmek üzere Emlak Bürosuna davacı tarafından yetki verilmiş olup emlakçılar tarafından kiralananın alıcı müşterilere gösterildiğinden davacının yargılama sırasında kiralananı satışa sunduğu anlaşıldığından, davacının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan sözedilemeyip konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkin davanın reddi gerektiği..." Yargıtay 6. HD. T. 29.01.2015, E.13845/K.910, (Çevirimiçi) www.kararara.com E.T.: 10.05.2025; "Davacının halen İstanbul'da olduğuna ve Aliğa'ya yerleşmek için bir girişimde bulunmadığına, ayrıca davalı tanığı da yerin satılığa çıkarıldığını beyan ettiğine göre davanın reddine karar verilmesi gerekirken..." Yargıtay 6. HD. T. 29.09.2003, E. 6332, K. 6475 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 610).

¹³² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 359; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 178.

¹³³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 360.

¹³⁴ "Davacı Perihan Malkoç'un ihtiyacı oğlu Numan'a tahsis edebileceği bir dairesi mevcut iken açmış olduğu bu dava ile ihtiyaçtan bahsetmesi iddianın samimi olmadığını göstermektedir." Yargıtay 6.HD. T. 18.02.1992, E.1063/K.1227 kararı (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 616-617).

varsa bunların boş olup olmadığı ve ihtiyacı karşılamaya elverişli olup olmadığı araştırılmalıdır¹³⁵.

Kiraya veren tahliye davası açılmadan kısa bir süre önce elverişli taşınmazını kiraya vermiş ise ihtiyacın samimi olmadığını kabul etmek gerekir¹³⁶. Kiraya verenin bu gibi hileli davranışları var ise ortada gerçek ve samimi bir ihtiyaç olduğu söylenemez.

Kiraya verenin birden fazla taşınmazını kiraya vermiş olabilir. Her iki taşınmaz da ihtiyacı karşılamak konusunda elverişli ise kiraya veren istediği taşınmaz için dava açabilir¹³⁷. Kiraya verenin aynı anda her iki taşınmaz için dava açması önünde bir engel yoktur¹³⁸. Ancak elbette bir davada tahliye talebi kabul edilirse diğer davada talebin reddine hükmedilmesi gerekir¹³⁹.

e. Kiralananın Yapılacak İşe Uygun Olması

İhtiyaç sahibi kiralananın tahliyesini burada gerçekleştireceği meslek veya sanatın icrası nedeniyle talep etmişse, kiralananın fiziki şartları ve konumu bu meslek veya sanatın icrasına uygun olmalıdır¹⁴⁰. Bunun tespit edilebilmesi için ihtiyaç sahibi dava açarken yapacağı işi açıkça belirtmeli, mahkeme de bu konuda bilirkişi vasıtası ile bir değerlendirme yapmalıdır¹⁴¹. Bu konuda öncelikle taşınmazın sahip olduğu

¹³⁵ “Somut olayda, davacı kiralananı zeytinyağı satım işinde ve sabun imalatında kullanmak istediğini belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Dosya kapsamındaki bilgi ve belgeler değerlendirildiğinde; davacının üzerine kayıtlı taşınmazlarının bulunduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu taşınmazların boş olup olmadığı veya davacının ihtiyacını karşılayacak şekilde yapılmak istenen işe uygun olup olmadığı mahkemece değerlendirilmemiş, keşif sırasında sadece tahliyesi istenen taşınmaz başında inceleme yapılmıştır.” Yargıtay 3. HD. T. 16.10.2019, E. 2018/7142 K. 2019/8005, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 12.05.2025.

¹³⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 361; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 386; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 332; YHGK T. 27.09.2005, E.7206/K. 8721 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye** s. 708).

¹³⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 244, Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 361.

¹³⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 361.

¹³⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 361.

¹⁴⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 362; Doğan, **a.g.e.**, s. 122; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 417; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 344.

¹⁴¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 122; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 418; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 362; “Kiralanan yerin davacının yapacağını bildirdiği işe uygun, elverişli ve yeterli niteliklerde olması gerekir. Kiraya verenin kullanma istemi dikkate alınarak kiralananın yapılacak işe uygunluğu ve ruhsata elverişliliği konusunda bilirkişi incelemesi yaptırılması ve uygunluk konusunda bilirkişi raporu aldırılması gerekmektedir. İşyeri ihtiyacına ilişkin iddia tanık beyanları, keşif ve bilirkişi raporu ile ve her türlü delille kanıtlanabilir” YHGK T. 16.11.2021, E. 2017/6-1290 K. 2021/1411, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 11.05.2025 ; “...dinlenen diğer davacı tanıkları da davacının elektrik malzemeleri satışı işi yapmak istediğini, dava konusu yeri bu amaçla satın aldığını beyan etmişlerdir.

alanın yapılacak işe uygun olup olmadığı, yapılacak iş ile ilgili taşınmazın sahip olması gereken özellikler varsa bunların mevcut olup olmadığı, taşınmazı bu iş için kullanmaya hukuken bir engel olup olmadığı araştırılmalıdır¹⁴². Örneğin 50m2 gibi küçük bir dükkanda mobilya mağazası açılacağı veya bacası olmayan dükkanın fırın olarak çalıştırılacağı iddiası samimi değildir¹⁴³. Eczaneler bakımından ilgili mevzuatta belirtilen fiziki yeterlilikler sağlanmalı ve bu yerler zemin katlarda yer almalıdır¹⁴⁴. Bundan başka ortada hukuki bir engel de söz konusu olabilir. Kat Mülkiyeti Kanunu, kat mülkiyeti kurulan taşınmazlarda bağımsız bölümlerin ne amaçla kullanacağını başlangıçta belirlenmesini öngörmekte ve sonradan yapılacak bazı değişiklikleri yasaklamakta veya kat maliklerinin oy birliği ile değiştirilebileceğini düzenlemektedir. Bu halde kütüğe mesken olarak kaydedilmiş bağımsız bölüm hakkında kat maliklerinin oy birliği ile alınmış bir karar olmadıkça işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye karar verilmeyecektir¹⁴⁵. Yargıtay’a göre bu kararın dava devam ederken

Ayrıca bilgisine başvurulmuş bilirkişi, taşınmazın belirtilen işi yapmaya uygun olduğunu belirtmiş olup, bu durumda dosyadaki mevcut deliller karşısında davacının işyeri ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir.” Yargıtay 3. HD. T. 20.4.2021, E. 2021/2563 K. 2021/4328 , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 11.05.2025 ; “Dava, davacının marina içerisinde bulunan çamaşırhanenin şarap evi olarak kullanılması ihtiyacının doğmasına dayanmaktadır. Dinlenen davacı tanığı müşterilerin çoğunluğunun yabancı olduğunu, şarap talebinin karşılanması için marina içerisinde şarap evine ihtiyaç olduğunu, bu nitelikte başka yerin de olmadığını, ihtiyaçlının ihtiyacının samimi olduğunu bildirmiştir. Kiralananın yapılacak işe uygun olduğu da keşfen belirlenmiştir. Bu durumda ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun kabulü icab eder. Mahkemece, ihtiyaç nedeniyle tahliye istemine ilişkin davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.” Yargıtay 3. HD. T. 8.5.2017, E. 2017/2650 K. 2017/6685 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T: 11.05.2025.

¹⁴² Doğan, **a.g.e.**, s. 122-123; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 421; “...davalının elektronik eşya ticareti yaptığı iş yerinde telefon tamirciliği işi yapmak mümkündür. Bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekir...” Yargıtay, 6. HD, T. 28.11.2016, E. 2015/11608, K. 2016/7023 sayılı kararı. (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 16.06.2025.

¹⁴³ Doğan, **a.g.e.**, s. 123.

¹⁴⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 123; “Kiralananın eczaneye elverişli olup olmadığı saptanmamıştır. Zira 11/05/1972 tarih ve 6197 nolu Eczacılar ve Eczaneler Hakkında Kanun’a ilişkin talimatnamenin 6 ve 11. Maddeleri uyarınca nüfusu 50.000 ve daha yukarı olan eczaneleri 25 m2, diğer yerlerdeki eczanelerin asgari 20 m2 alanında bulunması ve binanın zemin katında olması gerekir. Kiralananın bu vasıflara haiz olup olmadığı bilirkişi aracılığı ile keşif yapıp saptandıktan sonra bir karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay 6 HD., T. 02.03.1982, E.2335/K.2330 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.422).

¹⁴⁵ Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.** s. 217; Doğan, **a.g.e.**, s. 123,124; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 362-363; “...Davaya dayanak yapılan yazılı kira sözleşmesinde kiralanan mesken olduğuna göre kiralananın otel olarak kullanılması mümkün değildir...” Yargıtay 6.HD. T:01.03.2011 E:2010/11267 K:2011/2275, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 16.05.2025; “Taşınmazın niteliğinin tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır. Binanın işyeri, özellikle ilaç satış deposu olarak kullanılabilmesi için 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24 m. 2. bendi gereğince “ya tüm kat maliklerinin ittifakla verilmiş bir kararlarının ya da yönetim planında bu hususta olumlu bir kararın bulunması gerekir.” Öncelikle davacı tarafa, yönetim planında bir açıklık yoksa kat malikleri kurulunun ittifakla alacakları karar ibraz etmesi için uygun bir süre verilmesi, ondan sonra diğer delillerle bir

alınmış olmasında bir sakınca yoktur¹⁴⁶. Ancak kiracı kütükte mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümü kat maliklerince alınmış bir karar olmaksızın işyeri olarak kullanıyorsa artık bu konuda ihtiyaç sahibinin böyle bir izne sahip olmadığını ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılmasını meydana getirir¹⁴⁷. Yine KMK 24. Maddesinde kütüğe mesken, işyeri veya ticarethane olarak kaydedilmiş bağımsız bölümde hastane, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmıştır. Bu halde ihtiyaç sahibinin bağımsız bölümde poliklinik açmak için yaptığı tahliye talebi kabul edilmeyecektir¹⁴⁸.

Bir diğer husus da yapılacak iş için taşınmazda tadilat gerekip gerekmediğidir. Bu konuda taşınmazın mevcut haliyle yapılacak işe uygun olması, esaslı bir tadilata ihtiyaç duyulmaması gerektiği kabul edilmektedir¹⁴⁹. Örneğin fırın olarak faaliyet gösteren taşınmaz için yedek parça ticareti yapılacağı nedeniyle açılan tahliye davasında durum böyledir¹⁵⁰. Ancak buradan anlaşılması gereken taşınmazda hiç tadilat yapılmaması gerektiği değil, esaslı bir tadilat yapılmaması gerektiğidir¹⁵¹.

f. Kısmi Tahliye

İşyeri kiralalarında, kısmi tahliye talebiyle açılan davalarda yapılacak keşif ile kiralananın her bir bölümü için ayrı değerlendirme yapılması gerekir¹⁵². Bu durumda

değerlendirme yapılarak...” Yargıtay 6. HD. T. 23.10.1995, E.10090/K.10255 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 721).

¹⁴⁶ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 363; Yargıtay 6. HD. T. 13.05.2003, E.3341/K.3433 www.legalbank.net E.T.: 17.05.2025.

¹⁴⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 363; “...davalı kiracının tapuda mesken olarak kayıtlı olan taşınmazın kat malikleri kurulu kararı bulunmadan işyeri olarak kullanılamayacağına ilişkin iddiası da objektif iyiniyet kurallarına aykırıdır...” YHGK, T. 28.01.2004, E. 2004/6-50, K. 2004/38 sayılı kararı. www.legalbank.net E.T: 17.05.2025; “... ihtiyaç sabit görülüp tahliye kararı verildiği takdirde, davacının eski kullanıma uygun olarak bu yeri işyeri olarak kullanması yeni bir durum yaratmayacaktır. Bu itibarla gerçekte kira sözleşmesinin yapıışından itibaren ve hatta binanın yapılmasından beri tapudaki hukuki duruma uygun olmayan kullanım tarzı esas alınarak davacının, diğer kat maliklerinin durumu almasına gerek bulunmadığının kabulüyle...” Yargıtay 6. HD. T. 03.02.1993, E.639/K.1040 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 769).

¹⁴⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 124.

¹⁴⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 124; Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 349; “Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi ve kiralananın hali hazır durumu ile veya mimari proje gerektirmeksizin basit bir tadilatla ihtiyacın karşılanması gerekir.” YHGK. T. 22.1.2016, E. 2014/117 K. 2016/60 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 17.05.2025.

¹⁵⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 124; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 364.

¹⁵¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 124.

¹⁵² Canan Ünal, “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin **a.g.e.**, Nedenleri.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIV, S.3, 2010, s. 1533.

kiralananın bir bölümünün ihtiyacı karşılamaya yeteceği ve diğer bölümlerin de kiracıya yeteceği anlaşılırsa kısmi tahliye karar verilebilir. Kısmi tahliye için davalı kiracının bu durumu kabul etmesi gerekir, aksi takdirde kısmi tahliye karar verilmez; ihtiyaç samimi ise taşınmazın tümünün tahliyesine karar verilir¹⁵³. Buna karşılık kiraya veren taşınmazın tümünün tahliyesini istiyorsa ve aslında kısmi tahliye, ihtiyaca karşılık geliyorsa ve buna rağmen kiraya veren taşınmazın tümünün tahliye edilmesi konusunda ısrarcıysa talebin reddine karar verilebilir¹⁵⁴.

g. Kiraya Veren Kira Artırımı Talep Etmiş Olması

Kiraya verenin, kira bedelinin artırılmasını talep ettikten sonra tahliye davası açması ihtiyacın samimi olmadığı yönünde bir karine oluşturacaktır¹⁵⁵. Ancak elbette bu husus ihtiyacın samimi olmadığını mutlak şekilde ortaya koymaz. Öğretide bazı yazarlar kira artırımı ile istenen bedelin fahiş olup olmadığının bu konuda belirleyici olduğunu ileri sürmektedir¹⁵⁶. Buna göre istenen kira bedeli makul seviyelerde ve kiralananı duyulan ihtiyacın sonradan ortaya çıktığı ispatlanabiliyorsa tahliye talebi kabul edilmelidir. Buna karşılık istenen yeni bedel fahiş seviyelerde olup bu bedel kiracı tarafından kabul edilmemişse ve bunun üzerine dava açılmışsa hakkın kötüye kullanılması nedeniyle tahliye talebi kabul edilmemelidir¹⁵⁷. Ancak kanaatimce burada talep edilen kira bedelinin fahiş olup olmaması üzerinden bir yol izlenmesi isabetli olmayacaktır. Talep edilen yeni kira bedeli fahiş olsun ya da olmasın, bu bedelin kiracı tarafından kabul edilmemesi üzerine açılan tahliye davasında ihtiyacın samimi

¹⁵³ Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 691.

¹⁵⁴ Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 691 “*Davalı tarafça kısmi tahliye teklif edildiğine göre mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle kiralanda yeniden keşif yapılarak her bir bölümün ayrı ayrı ihtiyaçlarının yapacağı işe uygun ve elverişli olup olmadığının saptanması, kiralananın bölümlerinden herhangi birisinin tek başına yapılacak işe uygun ve elverişli bulunduğu saptanması halinde davacı vekilinin kısmi tahliye teklifini kabul etmediğine ilişkin beyanı karşısında ihtiyaç iddiasının samimi olmadığının kabulüyle davanın reddine karar verilmesi, kiralananın bölümlerinden herhangi birisinin tek başına yapılacak işe elverişli olmadığının saptanması durumunda ise şimdiki gibi tahliye karar verilmesi gerekirken bundan zühul olunarak noksan inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı olmuştur.*” Yargıtay 6. HD. T. 28.09.1999, E. 6983, K. 7081 (Erdoğan, **a.g.e.**, s. 911-912).

¹⁵⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 365; “*Davacılar 15.01.2000 tarihinde başlayan dönem için 2 yıllık kira sözleşmesi yapmak istediklerini, teklif edilen kira parası davalı tarafından kabul edilmeyince bu davayı açtıklarına göre ihtiyaç iddiasının samimi olduğu kabul edilemez. Zira teklif edilen kira parası davalı tarafından kabul edilmesi durumunda bu davanın açılması olanağı bulunmayacağından ihtilafın kira parasından kaynaklandığı, ihtiyaç iddiasının samimi olduğu kabul edilemez.*” Yargıtay 6. HD. T. 11.09.2001, E. 6200, K. 6355 (Erdoğan, **a.g.e.**, s.830.)

¹⁵⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 126-127; Burcuoğlu, **Tahliye** s. 430.

¹⁵⁷ Yargıtay 6. HD. 07.04.1993 T. E. 4050, K. 4243 (Tunaboğlu, **Kira Kanunu** s. 293).

olmadığı söylenebilir. Ancak kiraya veren söz konusu ihtiyacın artırım talebinden sonra ortaya çıktığını ispatlayabilirse tahliye talebi kabul edilmelidir¹⁵⁸.

Kiralananın tahliyesine kadar geçecek süre için de kira artırımı talep edilmiş olması, ihtiyacın samimi olmadığı anlamına gelmez¹⁵⁹.

h. İhtiyaç Sahibinin Yapılacak İşe Ehil Olması

6570 Sayılı GKHK'da meslek veya sanatın bizzat icra edilmesi şeklinde bir sınırlama söz konusu idi¹⁶⁰. Bu sınırlamaya TBK'da yer verilmemiş ise de ihtiyaç sahibi yapılacak işe ehil değilse; işle ilgili bilgisi, eğitimi, kabiliyeti yok ise ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı söylenebilir¹⁶¹. Bunun gibi yapılacak işin ruhsat ve izin gerektiriyor olması halinde bunların olmaması da ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını gösterir¹⁶². Örneğin avukat olmayan kimsenin avukatlık ofisi açması, hekim/diş hekimi olmayan kimsenin muayenehane açması yönündeki ihtiyaç iddiaları gerçek ve samimi değildir¹⁶³. Kendisi bu sıfatları taşımayan kimselerin yanında avukat, hekim, eczacı çalıştıracak olmaları da kabul görmemelidir¹⁶⁴. İhtiyaç sahibinin yaşı ve sağlığı da yapılacak iş için uygun olmalıdır¹⁶⁵.

Yapılacak iş avukatlık, hekimlik gibi özel bir ruhsat gerektirmiyor ancak bilgi ve beceri gerektiriyorsa bu durumda işin bizzat yapılması gibi bir zorunluluk olmadığı

¹⁵⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 365.

¹⁵⁹ “Kiralananın fiilen boşalmasına kadar geçecek süre için kira bedelinin artırılmasının istenmesi iddianın samimiyetsizliğine neden olmaz.”, Yargıtay 6.HD. T. 09.10.1995, E.9142/K.9524 (Tunaboylu, **Fesih ve Tahliye**, s.)

¹⁶⁰ 6570 Sayılı GKHK 7. Maddesinde yer alan ifade şöyledir : “Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise...”

¹⁶¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 354; Doğan, **a.g.e.**, s.112, Oy/Oy, **a.g.e.**, s. 78.

¹⁶² Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 281-282; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 259; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 350; Doğan **a.g.e.**, s.112; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 363.; “Kiralananın duyulan ihtiyacın sebebini oluşturan faaliyette bulunma ehliyet ve ruhsatının olması ve kiralanda yapılacak iş için özel uzmanlık gerekiyorsa bu niteliklere sahip olunması gerekir.” YHGK T. 16.11.2021, E. 2017/6-1290 K. 2021/1411 (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 11.05.2025.

¹⁶³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 363.

¹⁶⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 363; Doğan, **a.g.e.**, s. 112; Burcuoğlu, **Tahliye** s. 410; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 181.

¹⁶⁵ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 351, Aydınliym, **a.g.e.**, s. 73, Tandoğan, **a.g.e.**, s. 258, Akyiğit, **a.g.e.**, s.181; Burcuoğlu, **Tahliye**, 409; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 363; “Taraf delilleri toplanmış, davacı tanıkları davacının dinç olduğunu, kiralanda züccaciye işi yapacağını bildirmişlerdir. Keşif sonucu kiralananın yapılacak işe uygun olduğu da tespit edilmiştir. Bir kimsenin yaşı olması çalışmayacağı anlamına gelmez. Mahkemece davacı bir sağlık kurumuna sevk edilerek ihtiyaç sebebi olarak gösterdiği işi yapmasına engel bir durumu olup olmadığı saptanarak neticesine göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddi hatalı olmuştur.” Yargıtay 6. HD. T. 24.01.2000, E. 1999/10973, K.2000/182 (Erdoğan, **a.g.e.**, s. 917).

için ihtiyaç sahibi ortaya yalnız sermaye koyarak, yanında bu işe ehil kimseleri çalıştıracağını ispatlayabilir¹⁶⁶. Yapılacak iş özel bilgi ve beceri gerektirmiyorsa ihtiyaç sahibi bu işi kendi yapabileceği gibi yine çalışan istihdam ederek de yapabilir¹⁶⁷.

4. İhtiyacın Sahibi

a. Gerçek Kişiler

(1) Kiraya Veren

TBK'nın 350. Maddesinde kiraya verenin dava açma hakkı düzenlenmiştir. Bu halde kiraya veren kendi ihtiyacı için tahliye davası açabilir. Hükümde dava açma hakkı malike değil kiraya verene tanınmıştır¹⁶⁸. Kiraya verenin malik olma şartı yoktur¹⁶⁹. Kiraya veren, malik olabileceği gibi intifa hakkı sahibi de olabilir¹⁷⁰. Kiraya veren aynı hak sahibi olmasa dahi kendi ihtiyacı için tahliye davası açmasında bir engel yoktur¹⁷¹. Ancak malik, taşınmazın kiraya veren tarafından kiralanmasına itiraz ederse artık kiraya verenin ihtiyacının samimi olmadığı kabul edilmelidir¹⁷².

Kiracıya alt kiraya verme hakkı tanınmışsa ilk kiracı da alt kiracıya karşı tahliye davası açabilir¹⁷³. Kiraya veren alt kiracıya karşı doğrudan dava açamayacaktır ancak asıl kira sözleşmesi sona erdiğinde alt kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir¹⁷⁴. Eğer kiracıya alt kira hakkı tanınmamış ve buna rağmen bir alt kira sözleşmesi

¹⁶⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 364; Aydınliyım, **a.g.e.**, 75.

¹⁶⁷ İnceoğlu, **a.g.e.** s. 364; "Yapılmak istenen iş özel ihtiyaç isteyen bir iş değildir. İhtiyaçlının bildirdiği şekilde oğlunun ve kardeşinin desteğiyle ya da bir yardımcı tayin edilerek işi yürütülebilmesi mümkündür." Yargıtay 6. HD. T. 01.11.1988, E.10698/K.15918 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 811).

¹⁶⁸ Gümü, **Kira Sözleşmesi**, s.344, Doğan **a.g.e.**,s. 75, Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 349, Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 655, Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 347; İnceoğlu **a.g.e.**, s. 367.; Burcuoğlu, **Tahliye** s. 39; Akyiğit **a.g.e.**, s. 192.

¹⁶⁹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 253; Feyzi Necmettin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku - Hususi Kısım - Akdin Muhtelif Nevileri C.I**, 4.bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980. s. 41; Gümü, **Kira Sözleşmesi**, s. 37; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 80; Çınar, Tahliye Davası, s. 124; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 25.

¹⁷⁰ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 655-656, Eren, **a.g.e.**, s. 417, Gümü, **Kira Sözleşmesi**, s. 344, Doğan **a.g.e.**, s. 75, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 367, Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 347, Tandoğan, **a.g.e.**, s. 253, Tunçomağ, **a.g.e.**, s.630, Oy/Oy, **a.g.e.**, s.77.

¹⁷¹ Tunçomağ, **a.g.e.**, 620; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 367.

¹⁷² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 367.

¹⁷³ Doğan, **a.g.e.**, s. 75; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 242; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 620; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 656; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 370.

¹⁷⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 367.

kurulmuşsa alt kiracı fuzuli şağil durumunda olacağından asıl kiraya veren tarafından tahliyesi istenebilecektir¹⁷⁵.

Bu konuda üzerinde durulması gereken önemli bir husus da kiraya veren ile malikin farklı kişiler olması halinde malikin tahliye davası açıp açamayacağıdır. Öğretide bir görüş kanunda açıkça kiraya verenin dava açma hakkından bahsedildiği için malikin tahliye davası açamayacağını kabul etmektedir¹⁷⁶. Ancak hakim görüşe göre¹⁷⁷ malikin taşınmazdan yararlanmasını engelleyen bir intifa hakkı yoksa malik de TBK m. 350'ye dayanarak tahliye davası açabilecektir¹⁷⁸. Ancak kiraya veren böyle bir ayni hakka sahipse malik tahliye davası açamayacaktır. Yargıtay da malikin dava açma hakkı olduğunu kabul etmektedir¹⁷⁹. Bazı yazarlar¹⁸⁰ malikin dava açma hakkını mülkiyet hakkından kaynaklandığını, bazı yazarlar¹⁸¹ ise hakkaniyet gereği olduğunu ifade etmektedir. Bir diğer görüşte bu konuda kiraya veren ile malik arasındaki ilişkinin incelenmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu görüşe¹⁸² göre taşınmazın kiraya verilmesinde malikin baştan veya sonradan verilmiş rızası yok ise kira sözleşmesi maliki bağlamayacak ve kiracı fuzuli şağil durumunda olacağından malik tarafından tahliyesi sağlanabilecektir. Bu halde malikin taşınmaza ihtiyacının olup olmaması da önemli değildir. Yine aynı yazara göre malik, kiraya veren tarafından taşınmazın kiraya verilmesi konusunda açıkça veya zımnen rıza göstermişse ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açması mümkün olmamalıdır¹⁸³. Kanaatimce de bu konuda asıl belirleyici olan kiraya veren ile malik arasındaki ilişki olmalıdır. Kiraya verenin,

¹⁷⁵ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 371.

¹⁷⁶ Doğan **a.g.e.**, s. 75, Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 433.

¹⁷⁷ Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 340; Aydemir, **a.g.e.**, s. 177; Ömer Çınar, "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye", **Prf. Dr. Ali Güzele Armağan**, CİLT 2, Beta, İstanbul 2010 (Anlış İnşa ve İmar) S. 124;

¹⁷⁸ "Malik sıfatıyla kuru mülkiyet sahibinin yalnız başına dava açma olanağı yoktur. Çünkü kuru mülkiyet hakkı sahibi taşınmaz maldan başkasının intifa hakkı devam ettiği sürece yararlanma imkanına sahip olmadığından, hiçbir surette tahliye davası açma hakkına sahip değildir." Yargıtay 6.HD. T.03.11.1992, E.11798/K.12411 kararı (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 650), Ceran, **a.g.e.**, s. 152.

¹⁷⁹ "6098 Sayılı TBK'nun 350/1. maddesi uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davalara açabileceği içtihaden kabul edilmiştir." Yargıtay 3. HD. T. 26.2.2018, E. 2018/619 K. 2018/1605, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 15.06.2025 ; Yargıtay 3. HD. T. 22.1.2018, E. 2017/8196 K. 2018/464, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 24.05.2025.

¹⁸⁰ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 194.

¹⁸¹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 177.

¹⁸² İncoğlu, **a.g.e.**, s. 368.

¹⁸³ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 369.

kiraya veren sıfatını nasıl elde ettiği burada önem kazanmaktadır. Kiraya veren bir ayni hak sahibi ise veya malik kira ilişkisinin kurulmasına rıza göstermişse malikin tahliye davası açma hakkı olmadığı; öte yandan malik kira ilişkisi kurulmasına rıza göstermemişse kiracı fuzuli şağil olarak değerlendirilmeli ve malikin tahliye davası açabileceği kabul edilmelidir. Ancak bu kabule şu husus da eşlik etmelidir; malik taşınmazın kiraya veren tarafından kiralanmasına rıza göstermiş ancak sözleşme kurulduktan sonra samimi, gerçek ve zorunlu bir ihtiyacı ortaya çıkmışsa tahliye isteyebilmelidir.

Üzerinde durulması gereken bir diğer konu da kiraya veren sıfatını birden fazla kişinin taşımasıdır. Öğretide hakim görüş paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumda pay ve paydaş çoğunluğu tarafından alınan bir kararla tahliye davası açılabileceğini ifade etmektedir¹⁸⁴. Öte yandan bu hususta önemli olanın davanın kimler tarafından açılabileceğinin değil kimin ihtiyacı için açılabileceğinin önemli olduğunu vurgulayan bir görüş de vardır¹⁸⁵. TMK m. 691/1 gereği davanın pay ve paydaş çoğunluğunca alınacak bir karar ile açılacağı açıktır. Ancak gerçekten de burada önemli olan husus, davanın kimin ihtiyacı için açılacağıdır. Bu görüşe göre pay ve paydaş çoğunluğu ile bir karar alınmış olsa bile bu halde taşınmazı tek bir paydaşın tek başına kullanması olası değildir. Bu nedenle tek bir paydaşın ihtiyacı için açılan davada oy birliği aranmalıdır aksi takdirde ihtiyaç iddiası samimi değildir. Bütün paydaşların birden taşınmaza ihtiyaç duymaları halinde ise pay ve paydaş çoğunluğuyla alınan karar ile dava açılması yeterlidir. Öte yandan Yargıtay isabetli olarak taşınmazda paydaşlar arasında fiili taksim bulunuyorsa; pay ve paydaş çoğunluğu aranmadan, pay sahibinin tek başına ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir¹⁸⁶.

¹⁸⁴ Doğan **a.g.e.**, s. 76; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 175; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 656; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 395.

¹⁸⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 371.

¹⁸⁶ “Mahkemece yapılan keşif sonucu taşınmazda binalar olduğu, davaya konu dükkanların fiilen yeni malik davacı tarafından kullanıldığı, taşınmazda paydaşlar arası fiili taksim bulunduğu, bu durumda davacının tahliye davası açması için pay ve paydaş çoğunluğu aranmayacağı ve tek başına tahliye davası açabileceği bu defaki incelemeden anlaşılmıştır.” Yargıtay 3. HD. T. 17.5.2018, E. 2018/1074 K. 2018/5424, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr, E.T: 10.06.2025

Elbirliğı ile mülkiyet halinde ise TMK m. 702/2 gereğı oy birliğı gerekir¹⁸⁷. Bu halde tüm maliklerin rızası olduğundan tek bir malikin ihtiyacı için açılan davada ihtiyacın samimi olduğu kabul edilmelidir¹⁸⁸.

Yargıtay'ın paylı mülkiyet ve elbirliğı mülkiyeti hakkındaki görüşü de öğreti ile aynıdır. Bir kararında konuyu şöyle açıklamıştır¹⁸⁹. *“Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliğı halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceğı gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. Elbirliğı mülkiyetinde, ortakların davaya katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuruyla dava yürütülür.”*

Yargıtay, paylı mülkiyet halinde kiracıya yapılacak ihtarda da pay ve paydaş çoğunluğunun aranacağını¹⁹⁰ ve bu çoğunluk sağlanmadıysa bu durumun sonradan tamamlanamayacak bir eksiklik olduğunu kabul etmektedir¹⁹¹. Kanaatimce bu kabul yanlıştır. İhtarın amacı kiracıyı durumdan haberdar etmekten ibarettir. Dava aşamasında pay ve paydaş çoğunluğu tamamlandıysa, ihtarda bu çoğunluk gerçekleşmediğinden bahisle davanın reddine karar verilmemesi gerekir.

Paylı mülkiyette paydaşlardan birinin, elbirliğı ile mülkiyette maliklerden birinin kanunda sayılan yakınları için tahliye isteyemeyeceğı kabul edilmektedir¹⁹². Bunun nedeni kanunda “kiraya veren” ifadesinin açıkça kullanılması ve bu kişilerin de yalnız kiraya verenlerden birinin yakını olmasıdır. Ancak örneğin paylı mülkiyette

¹⁸⁷ Doğan **a.g.e.**, s. 76; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 656; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 175; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 371.

¹⁸⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 371.

¹⁸⁹ Yargıtay 3. HD. T. 26.2.2018, E. 2018/619 K. 2018/1605, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 15.06.2025; Aynı yönde Yargıtay 3. HD. T. 22.1.2018, E. 2017/8196 K. 2018/464, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 24.05.2025.

¹⁹⁰ “Dosyada bulunan tapu kaydından taşınmazın kiraya verenden satın alındığı ve davacının 1/5 paylı malik olduğu, iktisap ve ihtiyaç iddiasına binaen davalıya gönderilen ihtarnamenin ise davacı paylı malik tarafından kendi adına gönderildiğı anlaşılmaktadır. Bu durumda pay ve paydaş çoğunluğu tarafından ihtar gönderilmediğinden mülkiyete dayalı olarak açılan dava yerinde değildir.” Yargıtay 3. HD. E. 2018/1074 K. 2018/5424 T. 17.5.2018, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 10.06.2025

¹⁹¹ “Pay ve paydaş çoğunluğu yargılama sırasında sağlanabilir ise de ihtarnamedeki eksiklik sonradan tamamlanamaz.” Yargıtay 3. HD. T. 22.1.2018, E. 2017/8196, K. 2018/464, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 24.05.2025.

¹⁹² Doğan, **a.g.e.**, s. 76, Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 344.

paydaşların hepsinin kardeş olması ve annelerinin ihtiyacı nedeniyle dava açması halinde böyle bir sorun olmayacaktır.

(2) Kiraya Veren Yakınları

6570 Sayılı GKHK ile yalnız kiraya verenin kendisi, eşi ve çocuklarının ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceği düzenlenmişken, TBK ile bu kapsam genişletilmiş ve böylece kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilceği kabul edilmiştir.

Eşin ihtiyacı için tahliye davası açılmışsa yargılama sonuna kadar evliliğin devam etmesi gerekir, yargılama devam ederken boşanma gerçekleşir ise artık eski eşin ihtiyacı için tahliye karar verilmez¹⁹³.

TMK m. 197/1 “Eşlerden biri, ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya ailenin huzuru ciddi biçimde tehlikeye düştüğü sürece ayrı yaşama hakkına sahiptir.” hükmü gereği, mahkeme eşlerin ayrı yaşamasına karar verirse ortada gerçek ve samimi bir ihtiyaç olacağından tahliye davası açılabilir¹⁹⁴.

Boşanma davası görülmekte iken eşlerin ayrı yaşamaları tabidir. Bu halde müşterek çocuğun davalı eşin yanında kalıyor olması halinde, çocuğun konut ihtiyacı nedeniyle sözleşmenin sona erdirilip erdirilemeyeceği sorusu gündeme gelebilir. Kanaatimce bu soruya olumsuz yanıt vermek gerekir. Çünkü muhtemel ve geçici ihtiyaçlar nedeniyle tahliye karar verilemez. Geçici velayete karar verilmiş olması bu bakımdan bir fark yaratmamalıdır. Çocuğun ihtiyacı için tahliye talep edilebilmesi için velayetin davalı eşe verilmiş olması ve kararın kesinleşmiş olması aranmalıdır. Ortak velayete karar verilmiş olması halinde de çocuk, davalı eş ile yaşayacak ise kiralananın tahliyesine karar verilebilir.

¹⁹³ Doğan, a.g.e., s. 76; Eren, a.g.e., s. 415; Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 349.

¹⁹⁴ Yavuz/Acar/Özen, a.g.e., s. 349; Doğan, a.g.e., s. 90; Tandoğan, a.g.e., s. 248; Ruhi/Ruhi, a.g.e., s. 97, Özdoğan/Oymak, a.g.e., s. 538.

6570 Sayılı Kanunda yer alan çocuklar ifadesi, altsoy olarak genişletilmiş ve böylece altsoy da bu kapsama alınmıştır¹⁹⁵. Evlatlık çocuk -ve onun altsoyu- da altsoya dâhildir¹⁹⁶. Kiraya veren evlat edindiği çocuk için de tahliye davası açabilir¹⁹⁷. Üvey çocuklar ise bu kapsamda değildir¹⁹⁸. Her ne kadar TMK 338. Maddesi ile eşlerin üvey çocuklarına karşı özen yükümlülüğü altında olduğu düzenlenmişse de bu yükümlülük TBK 350. Maddesinde belirtilen kanunen bakma yükümlülüğünü karşılamaz¹⁹⁹.

TMK m. 282/1 gereği anne ile çocuk arasındaki soy bağı doğum ile kurulur. Kiraya veren ile konut ihtiyacı olan çocuk arasındaki ilişki anne-çocuk ilişkisi ise soy bağı açısından bir engel olmayacaktır. Çocuk evlilik dışında doğmuş ise baba ile soy bağı TMK 282/2 hükmü gereği anne ile evlilik, tanıma ya da hakim hükmü ile kurulur. Bu halde kiraya verenin evlilik dışı dünyaya gelen çocuğunun ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmesi için soy bağının kurulmuş olması gerekir²⁰⁰.

TBK 350. Maddesinde kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin ihtiyacı için de tahliye davası açabileceği düzenlenmiştir. Madde gerekçesinde²⁰¹ kanunen bakmakla yükümlü olunan kişilerin TMK 364. Maddesi ile

¹⁹⁵ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 349; Eren, **a.g.e.**, s. 414; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 345; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 176.

¹⁹⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 77; Eren, **a.g.e.**, s. 414, Tandoğan, **a.g.e.**, s. 243, Gümüş Kira Sözleşmesi, **a.g.e.**, s. 344, Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 655.

¹⁹⁷ Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 213 vd.; Ayan, **a.g.e.**, s. 17; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 109; Doğan, **a.g.e.**, s. 77;

¹⁹⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 79; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 176; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 129.

¹⁹⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, 381; Doğan, **a.g.e.**, s. 79; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 176.

²⁰⁰ Nurşen Ayan, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi.” **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XV, S.2, 2007, s. 17.

²⁰¹ “...Madde, 6570 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (b), (c) ve (ç) bentlerinden alınmıştır. Ancak, kira sözleşmesinin, kiraya veren tarafından, üstsoyunun (meselâ, babasının, büyük babasının) konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle de, dava yoluyla sona erdirilebileceği kabul edilmiş, “çocuk” sözcüğü yerine, “altsoy” terimi kullanılarak, 6570 sayılı Kanunun uygulanmasında torun ve torun çocuğu gereksinimi bakımından ortaya çıkan olumsuz çözümlerin terk edilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca, “Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler”in gereksinimi de sona erdirmeye sebebi sayılmıştır. Maddenin (1) numaralı bendi ile, Türk aile içi ilişkileri dikkate alınmış, piyano, otomobil koymak veya hayvan bağlamak için gereksinimi geçerli sayan, ancak ana, baba ve kardeşlerin gereksiniminin dışlanması sonucunu doğuran düzenleme ve buna dayanan uygulama benimsenmemiş olmaktadır. “Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler” çevresi ise, Türk Medenî Kanununun 364 üncü maddesi gibi hükümlerle belirlenecektir. 6570 sayılı Kanunda bir düzenleme olmamakla birlikte, belirsiz süreli sözleşmeler bakımından uygulamada benimsendiği gibi, Tasarıda da, genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim sürelerine uyularak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde dava açılabilmesi açıklığa kavuşturulmuştur.”

tespit edileceği ifade edilmiştir²⁰². Buna göre “*Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür. Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır.*” Böylece TBK 350. Maddesinde açıkça sayılan kişilerden farklı olarak kardeş için de şartları varsa ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilecektir. Bunun için iki koşulun bir arada bulunması gerekir. Bunlardan ilki, yardım edecek –nafaka yükümlüsü- kardeşin refah içinde bulunmasıdır. Diğer koşul ise yardım edilmediği takdirde diğer kardeşin yoksullaşacak olmasıdır. Bu husus öğretide kardeşin konut ihtiyacı giderilmezse yoksulluğa düşeceği şeklinde yorumlanmaktadır²⁰³.

Öğretide kardeş için nafaka koşullarının oluşmasının yeterli olduğu, fiilen nafaka alması gerekmediği ifade edilmektedir²⁰⁴. Kiraya verenin, kardeşinin kullanımına verebileceği bir evinin bulunmasının refah içinde olma koşulunu; kardeşin ise konutunun olmaması ve kiralayacak ekonomik gücünün olmamasının da yoksulluk şartını sağladığı şeklinde bir görüş²⁰⁵ vardır. Kanaatimce kiraya verenin kardeşinin kullanımına verebileceği bir evinin bulunması tek başına refah içinde olma koşulunu karşılamaz. Bireyciliğin gittikçe yaygınlaştığı günümüz şartlarında kardeşin nafaka yükümlüsü olması için bundan daha fazlası aranmalıdır. Mehaz İsviçre Medeni Kanununda 01.01.2000 tarihinden itibaren nafaka yükümlülüğünün yalnız altsoy ve üstsoy arasında olabileceği düzenlenmiştir²⁰⁶. Aile bağlarının daha kuvvetli olduğu ülkemizde 4721 sayılı TMK, kardeşlerin nafaka yükümlülüğünü devam ettirmiş ancak nafaka yükümlüsünün refah içinde olması şartını getirmiştir. Bu halde bir kişinin, kendi ihtiyaçlarını ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyaçlarını karşıladıktan sonra geriye kalan kaynaklarla yaşamını sürdürebilmesi halinde, refah düzeyinde

²⁰² Esasında madde gerekçesinde kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişilerin TMK 364. Maddesi gibi hükümlerle belirleneceği ifade edildiğinden bunu yalnız kardeşlerle sınırlamamak gerekir. Başka bir kanunla farklı kimselere de bakma yükümlülüğü getirilmiş olabilir. Aynı doğrultuda bkz. Akyiğit, **a.g.e.**, s.177.

²⁰³ Gümüş, **a.g.e.**, s. 346.

²⁰⁴ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 655; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 346; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 380; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 349; Yavuz, **a.g.e.**, s. 679; Eren, **a.g.e.**, s. 414.

²⁰⁵ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 348.

²⁰⁶ Seda İrem Çakırca, “Kardeşler Arasında Nafaka Yükümlülüğü”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2015, C. 64, S. 1, s. 78.

olduğu ve bu durumda yardım nafakası yükümlüsü olduğu kabul edilmektedir²⁰⁷. Ancak, bir kişinin refah içinde yaşaması yalnızca zorunlu ihtiyaçlarını karşıladıktan sonra elinde bir artan gelir kalmasıyla açıklanamaz. Kişi, zorunlu giderlerinin yanı sıra, alışkın olduğu yaşam standardına uygun sosyal ihtiyaçlarını da karşılayabiliyor olmalıdır²⁰⁸. Eğer kişi, kendi yaşam tarzının gerektirdiği harcamalardan feragat etmek zorunda kalarak kardeşine nafaka ödeyebiliyorsa, bu durumda nafaka yükümlülüğünün doğduğundan söz edilemez. Yargıtay ise refah içinde olma koşulunu oldukça geniş değerlendirmiştir. Bir kararında kişinin refah içinde kabul edilebilmesi için normal ihtiyaçlarının dışında her şeyi alabilecek bir bolluk ve zenginliğe sahip olması gerektiğini ifade etmiştir²⁰⁹. Ancak Yargıtay'ın bu yaklaşımı gerçekçi değildir. Bir ülkede kaç kişi her şeyi alabilecek bolluk ve zenginliğe sahip olabilir? Tekinay, Yargıtay'ın bu yaklaşımının uygulamayı felce uğratacak nitelikte olduğunu belirtmiş ve bu yaklaşımı haklı olarak eleştirmiştir²¹⁰. Kanaatimce, İsviçre Federal Mahkemesi'nin bu konudaki kararı daha yerindedir. Mahkemeye göre, refah halinde olduğu iddia edilen nafaka yükümlüsünün, sürekli ve istikrarlı biçimde devam eden, yaşamı boyunca güvence altında olan yüksek bir gelire sahip olması gerekir²¹¹.

b. Tüzel Kişiler

Tüzel kişiler bakımından kural olarak konut ihtiyacına dayanarak kiralananın tahliyesine karar verilemez²¹². Çünkü barınma ihtiyacı gerçek kişilere özgüdür ve hükmün düzenleniş amacı gerçek kişilerin barınma ihtiyacı nedeniyle tahliyenin sağlanmasıdır²¹³. Bu konuda öğretide üzerinde tartışılan husus tüzel kişinin,

²⁰⁷ Mustafa Dural, Tufan Ögüz, Mustafa Alper Gümüş, **Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku**, 9. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s. 364; Cem Baygın, **Soybağı Hukuku**, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2010, s. 458; Çakırca **a.g.m.**, s. 86.

²⁰⁸ Dural/Ögüz/Gümüş, **a.g.e.**, s. 363; Baygın, **a.g.e.**, s. 458.

²⁰⁹ “*Malî durumu fevkalâde masrafları karşılamaya elverişli ve ihtiyarlık günleri için tasarrufa da imkân bulabilecek geliri bulunan kişi, refah içinde kabul edilir (Prof. A.Egger. Medenî Kanun Şerhi Aile Hukuku, 1949 baskısı, T.Çağa çevirisi S.345). Diğer bir anlatımla, 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. Hukuk Dairesi'nin 28.9.1972 günlü ve 5248-5323 sayılı kararı)*” Yargıtay. 2. HD. T. 05. 11. 1985, E. 1985/9089, K. 1985/8995; Y. 2. HD. 07. 04. 1980 T. , E. 1980/2746, K. 1980/2958 (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 17.05.2025.

²¹⁰ Selahattin Sulhi Tekinay, **Türk Aile Hukuku**, 7. Bası, İstanbul, Filiz Yayınları, 1990, s. 593.

²¹¹ Çakırca, **a.g.m.** s. 86.

²¹² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 381; Doğan, **a.g.e.**, s. 79; Eren, **a.g.e.**, s. 415; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 58.

²¹³ Doğan, **a.g.e.**, s.79-80; Gümüş, **a.g.e.**, s. 428.

çalışanlarının konut ihtiyacı için tahliyenin mümkün olup olmadığıdır. Bir görüşe²¹⁴ göre tüzel kişinin konut ihtiyacı olamayacağı gibi çalışanları da TBK 350. Maddesinde sayılan kişilerden değildir. Bu nedenle çalışanların konut ihtiyacı için tahliye mümkün değildir. Diğer görüş²¹⁵ ise tüzel kişinin çalışanlarının barınma ihtiyacı için açılacak tahliye davalarında aslında işyeri ihtiyacı olduğunun kabul edilmesi gerektiğini ve tahliyenin mümkün olduğunu savunmaktadır. Kanaatimce de bu şekilde açılacak tahliye davalarında işyeri ihtiyacı olduğu kabul edilmelidir.

Yargıtay'ın kamu tüzel kişilerinin çalışanlara lojman sağlanacağına ilişkin bir düzenleme var ise tahliye talebinin kabul edileceğini ilişkin kararları vardır²¹⁶. Yargıtay ticari ortaklıklar bakımından da benzer kararlar vermiştir. Bu kararlarda şirketin esas sözleşmesinde çalışanlara lojman sağlanacağını ilişkin bir ibare varsa tahliye talebinin kabul edileceği ifade edilmiştir²¹⁷. Ancak eski Ticaret Kanunu döneminde var olan ve şirket faaliyetlerinin yalnız sözleşmede yazılı olan işletme konusu ile sınırlı olabileceğini düzenleyen ultra vires ilkesi mevcut Ticaret Kanununda yer almadığı için Yargıtay'ın bu konudaki kıstası da ortadan kalkmış olmaktadır²¹⁸. Kaldı ki kuruluş sözleşmesinde lojmana ilişkin hüküm bulunması gibi bir koşul isabetli olmayıp ancak ihtiyacın samimi olduğu yönünde bir karine teşkil edebilir²¹⁹.

²¹⁴ Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 349; Doğan **a.g.e.**, s. 79-80; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 657, Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 58; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 243,

²¹⁵ Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 351 dipnot 126; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 382.

²¹⁶ “*Vakıflar İdaresi, memur, müstahdem ve işçilerine bu sıfatlarından dolayı mesken tahsis etmeye yetkili bulunmaktadır. Bu itibarla genel müdürlükçe yapılan tahsis dolayısıyla ileri sürülen ve yasadan doğan ihtiyaç iddiası kabul olunmalıdır.*” Yargıtay 6. HD. T. 20.04.1982, E.4275, K.4297 (Erdoğan, **a.g.e.**, s. 825-826); Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 385,386; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 382.

²¹⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 382; “*Dava, lojman ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir...6570 sayılı Kanunun 7. Maddesinde bu Kanunun kapsamına giren taşınmazın konut ihtiyacı için gerçek kişiler ve onların eş ve çocukları için hüküm getirilmiş, tüzel kişi veya tüzel kişinin mensubunun konut ihtiyacı için yasal özel düzenlemeler dışında bir düzenleme öngörülmemiştir. Aynı yasanın 7/c maddesinde kendi kapsamı içerisinde tüzel kişinin amacına yönelik faaliyetini sürdürmesi için işyeri ihtiyacının düşünülebilmesi mümkündür. Daha açık bir deyimle tüzel kişi uğraşı alanı içine girmek koşuluyla işyeri ihtiyacı sebebiyle dava açabilmesi için en azından ana sözleşmesinde veya bu ana sözleşmeye dayalı olarak yapılan bir düzenlemede bu konuda hüküm bulunması icap eder.*” Yargıtay 6. HD. T. 18.01.1988, E. 16466, K. 443 (Erdoğan, **a.g.e.**, s.830). “*Davacı anonim şirket, personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyacı için kiralanan ihtiyacı olduğunu belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Şirketler tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar olarak şirket ihtiyacının ileri sürerek tahliye davası açabilirler. Ancak davacı şirketin “amaç ve konu başlıklı ana sözleşmesinin üçüncü maddesinde, şirket personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Bu durumda davacı şirketin ihtiyacının varlığından söz edilemez.*” Yargıtay 6. HD. T. 22.12.2003, E.8998/K.9136 (Tunaboşlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 694).

²¹⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 382.

²¹⁹ İnceoğlu **a.g.e.**, s. 382.

Dernek ve vakıflar konusunda da bir fikir ayrılığı vardır. Bir görüş, dernek ve vakıfların barınma ihtiyacı olamayacağı için ve çalışanları da kanunda sayılan kimselerden olmadığı için konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılmayacağını kabul etmektedir²²⁰. Diğer görüş ise dernek ve vakıfların faaliyetinin iş, taşınmazlarının da işyeri olarak nitelenemeyeceğini bu nedenle işyeri ihtiyacına da dayanamayacaklarını kabul etmekte; ancak dernek ve vakıfların açtıkları tahliye davalarında TBK 350. Maddesinin kıyasen uygulanarak tahliye karar verilebileceğini savunmaktadır²²¹. Biz de bu görüşe katılmaktayız. Yargıtay'da bir dernek tarafından lojman ihtiyacı nedeniyle açılan davada tahliye karar vermiştir²²².

Tüzel kişinin ortakları için ise tahliye davası açması mümkün değildir.²²³ Bu husus derneğin üyeleri bakımından da böyledir²²⁴. Tüzel kişi ancak kendi ihtiyaçları için dava açabilir²²⁵.

Tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabileceği konusunda bir görüş ayrılığı yoktur²²⁶. Önceleri öğretide, tüzel kişilerin ancak kuruluş belgelerinde yer alan faaliyetler bakımından tahliye davası açabileceği ifade edilmekteydi²²⁷. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere mevcut Ticaret Kanununda ultra vires ilkesine yer

²²⁰Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 344; Doğan, **a.g.e.**, s. 79-80.

²²¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 383.

²²² "...derneğin ana tüzüğüünün amaç ve faaliyetler kısmında cami imam ve müezzinlerine konut sağlamak hükmünün bulunduğunu, cami müezzini olan H. E.'un konut ihtiyacını karşılamak için müvekkili derneğin 10.3.2009 tarihinde aylık 1.000 TL bedelle daire kiraladığını ve kira ücretinin müvekkili dernek tarafından ödendiğini belirterek Cami Müezzini H. E.'un konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesini istemiştir.(...) ihtiyaçlarının da davacı dernek tarafından lojman olarak kiralanan yerde oturduğuna göre ihtiyacın gerçek samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir..." Yargıtay 6.HD. T. 14.03.2011, E:2010/13084 K:2011/2904, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 17.05.2025.

²²³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 425; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 254; Doğan **a.g.e.**, s. 111; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 383; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 599; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 184; Aydemir, **a.g.e.**, s. 178.

²²⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 383.

²²⁵ "Davacı tüzel kişilik, şirket ortağı A. K.'ın konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesini istemiş davalı, ihtiyacın davacı şirkete ait olmadığından davanın reddini savunmuştur. Türk Borçlar Kanununun 350/1. maddesinde, kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kiralananın tahliyesini isteyebileceği hususu düzenlenmiştir. Tüzel kişiliğe sahip limited şirket de ancak kendi ihtiyacı için dava açabilecektir. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi doğru değildir." Yargıtay 6. HD. T. 26.09.2016, E. 2015/7742 K. 2015/9922, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 28.05.2025 .

²²⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 383; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, 344; Doğan, **a.g.e.**, s. 79-80; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 254; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 425-426; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 630; Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 218; Şener, **a.g.e.**, s. 99 vd.; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 630; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 425; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 654; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 113; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 351.

²²⁷ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 426; Doğan, **a.g.e.**, s. 109.

verilmediği için önceden yapılan bu sınırlamanın da bir önemi kalmamıştır. Yine bu sebeple ticaret ortaklıkları kanunen yasaklanmadığı sürece her türlü faaliyette bulunabileceğinden ortaklığın yeni faaliyetlerde bulunmak için tahliye davası açması mümkündür²²⁸. İkinci iş yapılacağı nedeniyle ileri sürülen ihtiyaç, gerçek kişiler bakımından geçerli görülmezken şirketler bakımından bu karine kabul edilmemiştir²²⁹.

Dernek ve vakıflar da amaçlarını gerçekleştirmek için ticari işletme işletebilirler. Bu durumda ticari faaliyete başlamak veya mevcut faaliyeti buraya taşımak için kiralananın tahliyesi istenebilir²³⁰.

Tüzel kişiler revir, yemekhane gibi yerler için de işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir²³¹. Yargıtay da eski tarihli bir kararında yemekhanenin işin yürütülmesi için gerekli bir unsur olduğunu ve yemekhaneye duyulan ihtiyaç nedeniyle tahliye talebinin kabul edilmesine karar vermiştir²³².

Kamu tüzel kişilerinin klasik anlamda işyeri ihtiyacından bahsedilemez ancak yürütmekle görevli oldukları hizmet bakımından kiraya verdikleri taşınmaza ihtiyaç duyabilirler. Bu halde TBK 350. Maddesi kıyasen uygulanmalı ve taşınmazın tahliyesi için dava açabilecekleri kabul edilmelidir²³³. Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir²³⁴.

Son olarak, gerçek kişiler ortağı olduğu şirket veya üyesi olduğu derneğin ihtiyacı için tahliye davası açamaz²³⁵. Ancak adi ortaklığın söz konusu olduğu

²²⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 384.

²²⁹ Yavuz, **Fesih**, s. 479.

²³⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 384; "...vakıf senedinin 20/j maddesinde vakfın üyelerinin dinlenme eğitim sağlık hizmet ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamp, huzurevi ve lokaller açabileceği belirtilmiş olması ve taşınmazın kiraya verilmeden önce vakıf tarafından lokal olarak işletildiği gözönüne alındığında ihtiyacın samimi olduğu..." Yargıtay 6.HD. T.28.06.2011, E.1700/K.7132, (Çevirimiçi) www.legalbank.net, E.T. 28.05.2025.

²³¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 384.

²³² Doğan, **a.g.e.**, s. 110, dipnot 304.

²³³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 385; Doğan, **a.g.e.**, s. 111.

²³⁴ "...kamuya ait olup, kiraya verilen taşınmazların tahliyesi için yasa koyucunun bir çözüm getirmediği düşünülemez...tahliye sebeplerinin kıyas yolu ile davadaki uyumsuzluğa da uygulanması gerekir..." Yargıtay 6. HD. T. 16.11.1990, E. 13737, K.14613 (Doğan, **a.g.e.**, s. 111; dipnot 305).

²³⁵ Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 58; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 385; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 255; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 351; Doğan, **a.g.e.**, s. 108; "Davacı dava dilekçesinde; davaya konu taşınmazlara kendisinin ve çocuklarının işyeri olarak ihtiyacı olduğunu ileri sürmüş ise de; cevaba cevap dilekçesinde; oğullarının ve eşinin ... Kuyumculuk ...Ltd. Şti' de hissedar olduğunu, şirketin kiralananın üstünde bulunan oteli işlettiğini, kiralanan dükkanların otelin ihtiyacı için kullanılacağını beyan etmiştir. Davacı dava konusu kiralanan dükkanları, eşinin ve çocuklarının ortağı olduğu şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istemektedir. Nitekim bu husus mahkemenin de

durumda, ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından tahliye davası açması mümkün olmayacak; bu halde ortaklığın ihtiyacının ortağın ihtiyacı olarak kabul edilmesi gerekecektir. Yani tahliye davasını ortaklar açabilecektir²³⁶.

III. YENİ MALİKİN İHTİYACI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

A. Genel Olarak

TBK m. 351 ile kiralanan taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesi halinde yeni malikin ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını nasıl açacağı düzenlenmiştir:

“Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”

kabulündedir. TBK'nun 350/1.maddesi kiralananı iktisap eden kimsenin, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz.” Yargıtay 3. HD. T. 17.5.2018, E. 2018/1074 K. 2018/5424, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. , E.T: 10.06.2025; “Davacı, dava dilekçesi ve 25/11/2014 tarihli ihtarnamede, dava konusu kiralananın, kendi iş yeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istediğini bildirmiş ise de, dosyada mevcut ticaret sicil kayıt bilgilerinden, Makine San. ve Tic.Ltd.Şti'nin kurucusunun ve münferiden temsile yetkilisinin ihtiyaçlı davacı olduğu; davacı beyanlarından dava konusu taşınmazda işletmek üzere, uzmanlık alanında şirket kurduğu anlaşılmaktadır. Nitekim bu husus, mahkemenin de kabulündedir. TBK'nun 350/1. maddesi, kiralananı iktisap eden kimsenin kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da iş yeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi, şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Mahkemece bu hususun değerlendirilmesi suretiyle bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. HD. T. 21.4.2021 E. 2021/2159 K. 2021/4476, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 10.06.2025.

²³⁶ İnceoğlu, a.g.e., s. 385; Doğan, a.g.e., s. 1018; Tandoğan, a.g.e., s. 255; Hatemi/Serozan/Arpacı, a.g.e., s. 218.

Buna göre taşınmazı yeni edinen kişi de tıpkı kiraya veren gibi kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle taşınmazın tahliyesi için dava açabilecektir²³⁷.

Görüldüğü üzere madde hükmü kiralananı sonradan edinen kişiyi esas almıştır. Madde başlığı “*Yeni Malikin Gerekсинimi*” olarak kanunda yer aldığından sonradan edinen kişi olarak herkesten önce malik akla gelecektir. TBK m. 310’a göre sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir nedenle el değiştirmesi halinde yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelir. Böylece sözleşmenin tarafı haline gelen malik ihtiyacı nedeniyle sözleşmenin sona ermesi için dava açabilecektir²³⁸.

Edinme birden çok şekilde gerçekleşebilir. Satım, bağışlama gibi yollarla veya mahkeme kararı, cebri icra ya da mirasın paylaşılması yoluyla olabileceği gibi taşınmazın şirkete sermaye olarak getirilmesi yoluyla da olabilir²³⁹. Miras ile intikal durumunda hakim görüş tahliye davasının açılabilceğini kabul etmektedir²⁴⁰. Azınlıkta kalan diğer görüş ise cüzi halefiyet için öngörülen bir durumun külli halefiyet halinde uygulanmaması gerektiğini ifade etmekte; mirasçılarının yalnız hakları değil borçları da yüklendikleri için kira sözleşmesi ile bağlı olması gerektiğini ve ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açamayacağını kabul etmektedir²⁴¹. Kanaatimce burada hakim görüş esas alınmalıdır. Hükümde, kiralananı sonradan edinen kişiden bahsedilmekte, edinimin nasıl olması gerektiği konusunda bir sınırlama yapılmamaktadır. Edinim külli halefiyet yoluyla gerçekleştiği için kiralananı ihtiyaç duyan mirasçılardan sözleşmeyi devam ettirmesinin beklenmesi hakkaniyete de uygun olmayacaktır. Yargıtay’ın her iki yönde de kararları vardır²⁴². Bahsedilen azınlık görüş işletmenin devri, şirketlerin birleşmesi/bölünmesi gibi durumlarda da külli halefiyet yoluyla edinim söz konusu olduğundan tahliye davası açılmayacağını kabul

²³⁷ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 357; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 352; Doğan, **a.g.e.**, s. 149-150; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 668; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 372.

²³⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 372; Doğan, **a.g.e.**, s.151; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 357.

²³⁹ Doğan **a.g.e.**, s. 151, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 357; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 372; Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 219; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 352; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 669.

²⁴⁰ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 531; Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 220; Doğan, **a.g.e.**, s. 151.

²⁴¹ Burcuoğlu, **Tahliye** s. 441, 442; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 372-373.

²⁴² Miras ile edinim de TBK m. 351’in uygulanabileceği yönündeki kararı Yargıtay 13. HD 27.04.1998, E. 3324/K. 3555, Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.404-405, aksi yönde Yargıtay 13. HD 13.06.2005, E.4938/K.6758, Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.394, 395.

etmektedir. Kanaatimce yine ortada gerçek ve samimi bir ihtiyaç olması halinde tahliye mümkün olmalıdır.

Tapusuz taşınmazların mülkiyetinin haricen kazanılmış olması halinde de bu hüküm uygulama alanı bulacaktır²⁴³.

Tescilsiz iktisap halinde açıklayıcı tescilin yapılmamış olması dava açmaya engel değildir²⁴⁴. Buna karşılık eğer tescil yolsuz ise tescilin yapılmış olması da kişiye dava açma hakkı vermeyecektir²⁴⁵.

Kooperatifte kendisine tahsis yapılan kişi de ihtiyacı için dava açabilecektir²⁴⁶. Bu halde bir aylık süre yönetim kurulunun karar verdiği tarihten itibaren işlemeye başlar²⁴⁷.

Kat irtifakının bulunduğu bir taşınmazda pay iktisap edinen kişi de TBK 351. Maddesi gereği tahliye davası açabilir²⁴⁸. Taşınmazda fiilen taksim edilmiş bölümlerden birini iktisap eden kişi de tahliye davası açabilir.²⁴⁹

B. Çıplak Mülkiyetin Tam Mülkiyete Dönüşmesi

Mülkiyet hakkı, çıplak mülkiyet halindeyken tam mülkiyete dönüşen malikin TBK m. 351 hükmü doğrultusunda dava açma hakkı olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre intifa veya üst hakkının sona ermesi halinde malik 351. Maddeye göre dava açamayacaktır. Bu halde malik sözleşmenin süresinin sona

²⁴³ Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 115; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 373; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 352; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 221; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 510; Tunçomağ, **a.g.e.**, s.637-638; Seda Öktem Çevik, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, Oniki Levha, 1. Bası, 2016. 246; “...Tapuda kayıtlı olmayan bir gayrimenkulü zilyetliği devir suretiyle haricen satın alan kimse 6570 sayılı Kanuna dayanarak tahliye davası açabilir...” YHGK. T. 10.05.1967, E.1157/K. 249, www.kararevi.com E.T. 17.05.2025.

²⁴⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 373; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247.

²⁴⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 373; Doğan, **a.g.e.**, s. 153.

²⁴⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 442; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 373; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358, Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 670; Doğan **a.g.e.**, s. 154; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 352; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 223; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 358; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247.

²⁴⁷ Aydemir, **a.g.e.**, s. 191, dipnot 186.

²⁴⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 373; Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 221; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 116-117; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247.

²⁴⁹ Doğan **a.g.e.**, s.158; Hatemi/Serozan/Arpacı, **a.g.e.**, s. 220-221; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 116.

ermesini bekleyecek ve TBK m.350'ye göre tahliye davası açabilecektir²⁵⁰. Diğer görüş²⁵¹ ise çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönüşen malikin önceki malik olarak düşünülmemesi gerektiğini ve TBK 351. Maddesine göre tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir. Yargıtay ise kiracının intifa hakkını bildiği durumda, intifa hakkının sona ermesi bozucu şartına bağlı bir kira sözleşmesinin var olduğunu, intifa hakkının sona ermesiyle kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ereceğini ifade etmiştir²⁵².

C. İstisnalar

TBK 351. Maddesi ile yeni malike tahliye davası açma hakkı tanınmış ise de bunun istisnaları da vardır. İlk olarak üzerinde intifa veya üst hakkı bulunan bir taşınmazın çıplak mülkiyetini edinen kişinin ihtiyaç nedeniyle dava açamayacağı kabul edilmelidir²⁵³. Çünkü bu halde taşınmazı kullanma hakkı olmayan kişinin açacağı davada ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı ortadadır²⁵⁴.

Ahde vefa ilkesinin bir sonucu olarak, yeni malikin kira sözleşmesinde önceden de kiraya veren sıfatına sahip olması halinde TBK 351. Maddeye göre tahliye davası açılmayacaktır²⁵⁵. Aynı durum paydaşı olduğu taşınmazın mülkiyetini kazanan malik bakımından da geçerlidir²⁵⁶.

Bu hususta değinilmesi gereken bir husus da muvazaalı devirlerdir. Gerçek bir ihtiyacı olmayan kiraya veren, tahliyeyi sağlayabilmek için taşınmazını muvazaalı

²⁵⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 155.

²⁵¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 447-448; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 514; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 248.

²⁵² "...intifa hakkı sahibinin kiraladığı bağımsız bölümün intifa hakkına konu olan bir mal olduğunu, davalı kiracıya söylediği başka bir deyişle davalının kiraladığı taşınmazın intifa hakkına konu, bir mal olduğunu bildiği yolunda, bir araştırma yapılmış değildir. Bu hususun araştırılıp sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekir..." Yargıtay 1. HD 03.07.2003, 4902/8056; 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. 18, S.3, s.180.

²⁵³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 375; Burcuoğlu, **Tahliye** s. 446; Doğan, **a.g.e.**, s. 155; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 230; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 250.

²⁵⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 375; "Çıplak mülkiyet sahibinin dava hakkı yoktur. Zira Medenî Kanunun 717. maddesine göre, intifa hakkı devam ettiği sürece, çıplak mülkiyet sahibinin taşınmazdan yararlanma hakkı bulunmamaktadır. Intifa hakkı sahibinin ve diğer paydaşların davaya muvafakat etmesi bir sonuç doğurmaz." Yargıtay 6. HD. T.18.11.1986, E. 11228, K. 13019 sayılı kararı.

²⁵⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 376; Doğan, **a.g.e.**, s. 157; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 250; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 222; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358

²⁵⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 376.

şekilde devretmiş olabilir. Ancak Yargıtay muvazaa iddiasının tahliye davalarında dinlenemeyeceğini kabul etmektedir²⁵⁷. Yargıtay'ın bu konudaki tutumu karşısında öğretide tahliye davasından ayrı bir tespit davası açılarak muvazaanın ispatlanması halinde tahliyenin önüne geçilebileceği kabul edilmektedir²⁵⁸. Ancak bu halde de tespit davasının tahliye davasından sonra sonuçlanma riskinin olduğu ve bu durumda kiracının elinde sadece muvazaalı işlem yapanlara karşı TBK m. 49/2 gereği tazminat davası açma hakkı olduğu ifade edilmektedir²⁵⁹. Kanaatimce böyle bir durumda muvazaalı işlemin tespiti için dava açan kiracı, bu tespit davasının tahliye davasında bekletici sorun olarak kabul edilmesini HMK 165. Maddesi gereği mahkemeden talep edebilir.

D. Sınırlı Ayni Hak Edinilmesi

TBK 351. Maddesinin kenar başlığında her ne kadar “Yeni Malikin Gereksinimi” ifadesi yer alsada hükümde “kiralananı sonradan edinen” kişinin dava hakkı düzenlenmektedir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin tarafı olmayı gerektirecek bir sınırlı ayni hakkı sonradan edinen kişinin de TBK 351. Maddesi gereği dava açabileceğini kabul etmek gerekir²⁶⁰. Zira TBK 311. Maddesi gereği sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişinin, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olması halinde kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyasen uygulanacaktır. Buna göre sözleşmenin kurulmasından sonra taşınmaz üzerinde intifa, oturma ya da üst hakkı kazanan kişi de ihtiyaç nedeniyle dava açabilecektir²⁶¹. Ancak oturma hakkının söz konusu olduğu durumda yalnız konut ihtiyacından kaynaklanan tahliye davası açılabilir²⁶². Zira oturma hakkı kişiye taşınmazdan yalnızca konut olarak yararlanma imkânını vermektedir.

²⁵⁷ “... satışta muvazaa iddiasının tahliye davalarında dinlenebilme olanağı da yoktur.” Yargıtay 6. HD. T.16.02.2011, E.90/K.1454, (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T. 26.05.2025.

²⁵⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 376; Doğan, **a.g.e.**, s.153.

²⁵⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.376; Doğan, **a.g.e.**, s. 153.

²⁶⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.377; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 446; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 223, Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 249; Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 553.

²⁶¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 377; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 374; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 223; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 478; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 358; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 439.

²⁶² İnceoğlu, **a.g.e.**, s.377; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 197; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 250.

E. Pay İktisabı

Öğretide taşınmazda pay iktisap eden kişinin, pay ve paydaş çoğunluğuyla alınacak karar ile birlikte tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir²⁶³. Bu görüşe karşılık paylı mülkiyetin söz konusu olduğu bir taşınmazda, paydaşın taşınmazı tek başına kullanması pek olası olmadığından, paydaşın kendi ihtiyacı için dava açamayacağını ancak paydaşların oy birliği ile alınacak bir kararla dava açılabilirliğini fakat bu durumda da kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatına sahip paydaşların alacağı kararın ahde vefa ilkesine aykırı olacağını kabul eden bir görüş vardır²⁶⁴. Kanaatimce ikinci görüş benimsenmeli, dava açılması halinde ahde vefa ilkesi gereği davanın reddine karar verilmelidir.

Fiili taksimin söz konusu olduğu halde Yargıtay uygulamasının; pay ve paydaş çoğunluğuna gerek olmadan, pay sahibinin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabileceği yönünde olduğunu ifade etmiştir²⁶⁵. Dolayısıyla fiili taksim halinde pay iktisap eden kişi tek başına ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilecektir.

Paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda paydaşlardan birinin sonradan bütün payları elde etmesi halinde bu kişi yeni malik olarak kabul edilemez ve TBK 351. Maddesine dayanarak tahliye davası açamaz²⁶⁶. Zira bu kişi payları iktisabından önce kiraya veren sıfatına sahiptir ve kira sözleşmesiyle bağlıdır²⁶⁷.

²⁶³ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 442; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 670; Aydemir, **a.g.e.**, s. 216; Doğan, **a.g.e.**, s. 158.

²⁶⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 377-378; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 248.

²⁶⁵ Bkz. Bu bölümde II/B/4/a/(1)

²⁶⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 443; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 378; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 115; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 248; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 670, Doğan **a.g.e.**, s. 155; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.358; Yargıtay 6. HD. 13.06.2005, 4938/6758, Tunaboylu, **Fesih ve Tahliye**, s. 884-885; Yargıtay 6.HD. T.06.07.1995, E.6759, K.6974 (Tunaboylu, **Kira Kanunu**, s.411); "...Yeni malikin daha önceden taşınmazda paydaş olmaması gerekir... Bu husus kamu düzenine ilişkin olmakla mahkeme tarafından kendiliğinden gözetilmesi gerekir..." Yargıtay 6.HD. 13.06.2006, 4938/6758; "...kiralanda kiralama öncesinde verasette iştirak veya paylı mülkiyette belli bir paya sahipken kira sonrası bir kısım hissenin devralınması yeni iktisap sayılmadığından 6098 Sayılı Kanun'un [351](#). maddesinden yararlanılamaz. Aynı şekilde kiraya verenin ölümü ile elbirliği ile ortak olanın taksim veya kiralanda başka payları satın alması halinde TBK'nın [351](#). maddesi kapsamında yeni maliklik sıfatı kazanılmış olmaz." Yargıtay 3. HD T. 9.10.2024 E. 2023/4817 K. 2024/2908, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T. 27.05.2025.

²⁶⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 378.

Bu konuda öğretide bir görüş²⁶⁸ dürüstlük kuralına göre bir ayırım yapılması gerektiğini savunmaktadır. Bu görüşe göre pay ve paydaş çoğunluğuyla alınan bir karar sonucunda taşınmazın kiraya verilmesi durumunda, kira ilişkisi kurulmasına karşı çıkan paydaş daha sonra payların tümünü iktisap edip tek başına malik konumuna gelirse açacağı tahliye davası dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmeyecektir. Ancak katıldığım diğer görüş²⁶⁹, söz konusu paydaş kira ilişkisine karşı çıkmış olsa dahi pay ve paydaş çoğunluğunca alınan karar neticesinde sözleşme kurulmuş ve kiraya veren sıfatını kazanmıştır. Bu halde de ahde vefa ilkesi gereği TBK 351. Maddesi gereği tahliye davası açamayacağını kabul etmek gerekir.

F. Kiracılık Hakkının Tapu Siciline Şerh Edilmiş Olması

TBK m. 312 taşınmaz kiralalarında, sözleşme ile kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilebileceği hükmünü düzenlemektedir. Kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmesi halinde TMK m.1009/2 hükmü gereği bu hak, taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebilecektir²⁷⁰. Taşınmaz üzerinde mülkiyet veya sınırlı ayni haklardan birini kazanan kimse, şerh süresi boyunca kiracının taşınmazı kullanmasına katlanmak zorundadır²⁷¹.

Esasen TBK m. 310 gereği kiralanan taşınmaz herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Buna paralel olarak TBK m. 311 gereği taşınmaz üzerinde bir ayni hak kurulması halinde, TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulanacaktır. Bu bakımdan kira sözleşmesi şerh edilmemiş olsa bile TBK m. 310 ve m. 311 gereği taşınmaz üzerinde sonradan hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilecektir. Şerhin önemi, yeni malikin TBK m. 351’de düzenlenen dava hakkına karşı kiracıyı korumasıdır. Buna göre yeni malikin TBK m. 351 uyarınca ihtiyaç

²⁶⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 157.

²⁶⁹ Inceoğlu, **a.g.e.**, s. 378.

²⁷⁰ Inceoğlu, **a.g.e.**, s. 366; Doğan, **a.g.e.**, s. 158-159.

²⁷¹ Inceoğlu, **a.g.e.**, s. 365-366; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 452; Doğan **a.g.e.**, s. 159; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 117; Aydemir, **a.g.e.**, s. 219; Ayan, **a.g.e.**, s. 21; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358.

nedeniyle tahliye davası açabilmesi için kira sözleşmesi tapuya şerh edilmemiş veya davanın açıldığı tarihten önce sona ermiş olması gerekir²⁷².

Kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi yalnız yeni malikin dava açma hakkını bertaraf etmeyecektir. Aynı şekilde kiraya veren de TBK m. 350 uyarınca ihtiyaç nedeniyle sözleşmeyi sona erdiremeyecektir²⁷³. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilebilmesi için tarafların birlikte başvurmaları gerekir. Kiraya verenin bu yöndeki başvurusu TBK m. 350’de düzenlenen dava hakkı bakımından feragat niteliğindedir. Nitekim TBK m. 312 gerekçesinde de, kiraya verenin TBK m. 350 uyarınca sözleşmeyi sona erdiremeyeceği ifade edilmiştir²⁷⁴. Ancak bu hususta yeniden inşa ve imar konusunda zorunluluk hali nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesi mümkün olmalıdır²⁷⁵. Kiraya veren gibi yeni malik de TBK m. 350 uyarınca sözleşmeyi sona erdiremeyecektir. Yeni malikin ihtiyacı, taşınmazı edindikten yani sözleşmeye taraf olduğu tarihten sonra gerçekleşse dahi yeni malik, şerhin bu etkisini bildiğinden – veya bilmesi gerektiğinden- dava açma hakkından feragat etmiş olduğu kabul edilmelidir.

Burada bahsedilebilecek bir husus da üçüncü kişi yani kiracı yararına yapılacak feragattir. Taşınmazı edinen kişi, kiraya verene karşı sözleşmeyi sürdüreceğini taahhüt ederse bu durum üçüncü kişi yararına feragat olarak kabul edilecek ve yeni malik TBK m. 351’e göre tahliye davası açamayacaktır²⁷⁶.

²⁷² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 365; Doğan, **a.g.e.**, s. 159; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 671; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 221; Aydınliyım, **a.g.e.**, s. 51; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 117; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 259; Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 557; Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 774; Ayan, **a.g.e.**, s. 21.

²⁷³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.300; İnceoğlu, **a.g.e.**, s.614; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.149.

²⁷⁴ “...Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında birdeğişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 (TBK 350) uncu maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir...”

²⁷⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.300.

²⁷⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 399.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE DAVASI VE SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK

Konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü olarak TBK'nın 350 ila 356. Maddeleri arasında sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin hususlar düzenlenmiştir. Bu konuda ikinci bölümün birinci başlığında açıklamada bulunduğumuz için bu başlığa atıf yapmakla yetiniyoruz.

TBK 350 ila 352. Maddeleri arasında düzenlenen sınırlı sebeplerin varlığı halinde kiraya verenin açacağı dava ile sözleşmenin sona erdirebileceği düzenlenmiştir. Kiraya veren bu hallerde ancak açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Bu dava uygulama ve öğretide tahliye davası olarak ifade edilmektedir. Uygulamada kiralananın boşaltılmasına yönelik açılan davaların tümü tahliye davası olarak isimlendirildiğinden öğretide bazı yazarlar bu durumu eleştirmekte ve tahliye davasının ancak TBK 350 ila 352. Maddeleri arasındaki sebeplere dayanılarak açılan davalar bakımından söz konusu olduğunu; sözleşmenin TBK 347. Madde veya kira sözleşmesinin genel hükümleri uyarınca fesih yoluyla sona erdirildiği hallerde ise kiralananın iadesi için açılan davanın tahliye davası olarak anılmaması gerektiğini ifade etmektedirler¹. Çünkü ilk durumda sözleşmenin sona ermesi ancak dava yoluyla mümkün olup, açılan davada verilen karar yenilik doğurucu niteliktedir². Mahkemenin bu davada vereceği kiralananın boşaltılmasına ilişkin kararı

¹ Haluk Burcuoğlu, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi” (Anlış İade), **Yaşar Üniversitesi Dergisi** 2013, C.8, S.Özel, s. 658-661; Eren, **a.g.e.**, s.413; Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s.328-329; Yavuz/ Acar/ Özen, **a.g.e.**, ss. 343.

² Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 617; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 317; Yavuz/ Acar/ Özen, , **a.g.e.**, s. 343; Burcuoğlu, **Tahliye** s. 31; Doğan, **a.g.e.**, s 206.; İnceoğlu'na göre sözleşmenin sona ermesi mahkeme kararının kesinleşmesiyle değil davanın açılmasıyla gerçekleşir. Yazar, kanun lafzının da bu yönde olduğunu ifade etmektedir. Ancak yazarın bu görüşüne katılmak mümkün değildir. Kanunda yer alan “dava açmak suretiyle sona erdirebilir” ifadesini, davanın açılmasıyla sözleşmenin sona ereceği şeklinde yorumlamak mümkün değildir. Yazarın bu konudaki görüşleri için bkz. İnceoğlu **a.g.e.** s. 483-486.

ise eda niteliği taşıır³. Buna karşılık sözleşmenin fesih yoluyla sona erdirildiği hallerde sözleşme dava dışı sona ermiştir⁴. Sözleşmenin fesih yoluyla sona erdirilmesine rağmen kiralananın geri verilmemesi nedeniyle açılan dava, sona ermenin tespitine ve kiralananın iadesine ilişkindir; yenilik doğrucu nitelikte değildir⁵. Ancak dava dışı veya dava yoluyla sona erdirilmiş olması fark etmeksizin, kiralananın boşaltılması için açılan davaların tahliye davası olarak anılmasında bir sakınca yoktur⁶. Zira tahliye kelime anlamı olarak “boşaltmak” anlamına gelmektedir⁷. Bununla birlikte TBK sözleşmenin dava yoluyla sona ermesini düzenlerken GKHK’den farklı olarak tahliye terimini kullanmamıştır⁸. Bu açıdan tahliye teriminin yalnız dava yoluyla sona erme hallerine özgülenmediğini söyleyebiliriz.

Çalışmamızın ikinci bölümünde detaylarını açıkladığımız üzere kiraya veren, kendisi veya kanunda sayılan yakınlarının kiralananı duyduğu ihtiyaç nedeniyle sözleşmenin sona ermesi ve kiralananın boşaltılmasını sağlamak için tahliye davası açabilecektir.

II. DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

Arabuluculuk, tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişi olan arabulucunun katılımıyla, sistematik tekniklerin uygulanması suretiyle taraflar arasında iletişim sürecinin tesis edildiği, tarafların birbirlerini anlamalarına ve bu yolla çözümü kendilerinin üretmelerine imkân tanıyan, ayrıca tarafların çözüm geliştirememesi hâlinde arabulucunun çözüm önerisinde bulunabildiği, kural olarak ihtiyari bir alternatif uyuşmazlık çözüm yoludur⁹.

³ Yavuz/ Acar/ Özen, , a.g.e., s. 343; Doğan, , a.g.e., s. 52.

⁴ ; Yavuz/ Acar/ Özen, , a.g.e., s. 344; Eren, , a.g.e., s. 411-412; Doğan, , a.g.e., s. 66, 72, 235, 246; Akyiğit, , a.g.e., s. 168-172.

⁵ Yavuz/ Acar/ Özen, , a.g.e., s. 344; Burcuoğlu, Tahliye, s. 34-35; Doğan, , a.g.e., s. 246, 264; Arpacı, Kira Hukuku, 105; Feyzioğlu, , a.g.e., s. 550.

⁶ Neşe Özkanoglu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, 3. Baskı Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 127.

⁷ <https://sozluk.gov.tr/> (çevirimiçi)

⁸ Özkanoglu, a.g.e., s. 127.

⁹ Ömer Ekmekçi, Muhammet Özkes, Murat Atalı, Vural Seven, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 59-60; Süha Tanrıver, Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 39 vd.; Melis Taşpolat Tuğsavul, Türk Hukukunda Arabuluculuk, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 26 vd.;

Dava şartı olarak arabuluculuk ise belirli uyuşmazlık türlerinde mahkemeye başvurmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulmasını zorunlu kılan ve bu başvurunun yapılmamış olması hâlinde davanın usulden reddine yol açan bir dava şartıdır. Dava şartı arabuluculuk sistemi, tarafların arabuluculuk sürecine başlama konusunda serbest iradelerini değil, yargıya erişim öncesinde arabuluculuk prosedürüne başvurma zorunluluğunu esas alır. Bu bağlamda, arabuluculuk faaliyetine başlamak, tarafların kendi takdirine bağlı olmaktan çıkarılmış; dava açılabilmesinin ön koşulu hâline getirilmiştir. Ancak sistem, prosedürün sadece başlatılmasını zorunlu kılmakta; taraflara süreçten vazgeçme ve anlaşmama hakkını tanımaya devam etmektedir. Nitekim taraflar, arabuluculuk sürecine katıldıktan sonra diledikleri aşamada görüşmelerden çekilebilir; süreci sürdürmek ve anlaşmaya varmak zorunda değildirler¹⁰.

İlk olarak 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa 2018 yılında eklenen 18/A maddesi ile iş hukuku alanında uygulanmaya başlanan bu müessese, 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37. maddesiyle 2023 yılında kapsamı genişletilerek kira uyuşmazlıklarını da içine alacak şekilde düzenlenmiştir.

HUAK m. 18/B/(1)/a hükmüne göre, “kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda” dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmuş olması dava şartıdır. Bu kapsamda davacı kiraya veren, arabuluculuk faaliyeti sonucunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış örneğini dava dilekçesine eklemelidir; bu zorunluluğa uyulmaması halinde mahkeme bir haftalık kesin süre içerisinde son tutanağın mahkemeye ibraz edilmesi gerektiğini, aksi takdirde davanın usulden reddedileceğini ihtar eder(HUAK m. 18/A/2)¹¹. Bu yönüyle dava şartı arabuluculuk, yalnızca ihtiyari bir alternatif uyuşmazlık çözüm yolu değil, aynı zamanda yargıya erişim sürecinin ön adımı hâline

Yalçın Bostancı, Tunahan Çetinel, **Temel Arabuluculuk Bilgisi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024, s. 41 vd.

¹⁰ Sibel Özel, “Zorunlu Arabuluculuğun Adalet Erişim Hakkı Çerçevesinde İrdelenmesi”, **Public and Private International Law Bulletin**, 40(2) 2020, s. 878.

¹¹; Yargıtay 3. HD, T.30.03.2022, E. 2022/856, K. 2022/2901: “...Dava şartı olarak arabuluculuğa başvurulmadığı anlaşıldığından, davanın usulden reddine karar verilmesi gerektiği...”, Özel, **a.g.m.**, s. 878.

gelmiştir. Öğretide bazı yazarlar, dava şartı arabuluculuğun yargıya erişim hakkını sınırlayıp sınırlamadığı yönünde tartışmalar yürütmekteyse de, genel eğilim bu kurumun “mahkemeye erişim engeli değil, mahkemeye ulaşmanın ön adımı” olarak görülmesi gerektiği yönündedir¹². 6325 sayılı HUAK’ın çeşitli maddelerinin anayasaya aykırı olduğu iddiasıyla Anayasa Mahkemesinde açılan davada Mahkeme, “... yargının iş yükünün azaltılması, adalete erişimin kolaylaştırılması ve usul ekonomisi gibi nedenlerle yargıya ilişkin anayasal kuralların etkinliğinin sağlanması bakımından gerekli görülmesi durumunda uyuşmazlıkların çözümü için alternatif yöntemlerin yaşama geçirilmesi yasama organının takdir yetkisi içindedir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına başvuru zorunluluğu, bu yollar sırf kişilerin hak aramalarını imkânsız hale getirmek amacıyla oluşturulmuş etkisiz ve sonuçsuz yöntemler olmadığı sürece hak arama özgürlüğüne aykırı kabul edilemez” diyerek Anayasanın 2, 9 ve 36. Maddelerine aykırılık görmemiştir¹³. Anayasa mahkemesinin bu kararı verdiği tarihte zorunlu arabuluculuk müessesesi henüz getirilmemiş olsa da mahkeme zorunlu arabuluculuğun da hak arama özgürlüğüne aykırı olmayacağını kabul etmiştir. Nitekim Anayasa Mahkemesi, İş Mahkemeleri Kanunu ile iş uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğun kabul edilmesinden sonra açılan davada da dava şartı arabuluculuğun Anayasa’nın 2. (hukuk devleti), 9. (yargı yetkisi), 13. (temel hakların sınırlanması) ve 36. (adil yargılanma hakkı) maddelerine aykırı olmadığına karar vermiştir¹⁴.

İhtiyaç nedeniyle tahliye talep eden kiraya verenin dava açma süresi içinde arabulucuya başvurması gerekir¹⁵. Bununla birlikte dava açma süresinden önce arabulucuya başvurulmuş olmasında da bir sakınca yoktur¹⁶. Kira uyuşmazlıkları için ayrıca bir süre öngörülmediği için arabuluculuk faaliyeti HUAK 18/A/(9) uyarınca kural olarak üç hafta içinde, zorunlu hallerde ise arabulucu tarafından bir hafta daha

¹² Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammet Özkes, **Medenî Usûl Hukuku**, 16. Baskı, Ankara 2022, s. 1238.

¹³ Anayasa Mahkemesi Kararı, 10.07.2013 T, E. 2012/94, K. 2013/89, R.G. Tarih-Sayı : 25.01.2014-28893.

¹⁴ Anayasa Mahkemesi kararı, 11.07.2018 T, E. 2017/178, K. 2018/82, R.G. Tarih – Sayı : 11/12/2018 – 30622.

¹⁵ Hakkı Mert Doğu, “Konut veya Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK’nin 355. Maddesine Etkisi” **Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2024, Cilt 10, Sayı 2, s. 381.

¹⁶ İstanbul BAM, 55. HD, T. 27.03.2024, E. 20247847, K. 2024/1098 (Sinerji).

uzatılarak dört hafta içinde gerçekleştirilir. HUAK m. 16 gereğince arabuluculukta geçirilen bu süre dava açılması için öngörülen hak düşürücü sürelerin hesabında dikkate alınmaz¹⁷. Tarafların arabuluculuk aşamasında kiralananın tahliyesi konusunda anlaşmaya varmaları halinde, anlaşma belgesinin düzenlenmesiyle kira sözleşmesi sona erecek ve kararlaştırılan tarih için kiracının kiralananı geri verme borcu doğacaktır¹⁸. Tarafların anlaşamaması halinde arabulucu anlaşamama son tutanağını düzenleyerek süreci sonlandıracak ve kiraya veren bu aşamadan sonra süresi içinde tahliye davasını açabilecektir¹⁹.

III. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu 1. Maddesi ile mahkemelerin görevinin ancak kanunla düzenleneceği ve göreve ilişkin kuralların kamu düzeninden olduğu kabul edilmiştir.

6100 Sayılı HMK'nın sulh hukuk mahkemelerinin görevini düzenleyen 4. maddesi, dava konusunun değer ve tutarına bakılmaksızın “*Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan*” davalarda sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğunu düzenlemiştir.

Görev, kamu düzenine ilişkin olduğundan davanın başka bir mahkemede görülmesi mümkün değildir. Taraflar da aralarında anlaşarak görevli mahkemeyi değiştiremez²⁰. Mahkemenin görevli olması HMK 114 uyarınca dava şartlarındandır. Bu sebeple mahkeme görevli olup olmadığını resen araştırır; taraflar da mahkemenin görevsiz olduğunu her zaman ileri sürebilir ve mahkeme yargılamanın herhangi bir aşamasında görevsiz olduğunu tespit ederse davanın usulden reddine karar verir²¹.

¹⁷ Doğu, **a.g.e.**, s. 381.

¹⁸ Doğu, **a.g.e.**, s. 382.

¹⁹ Doğu, **a.g.e.**, s. 382.

²⁰ Hakan Pekcanitez, Muhammet Özekes, Mine Akkan, Hülya Korkmaz Taş, **Medeni Usul Hukuku Cilt I**, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 240; Timuçin Muşul, **Medeni Usul Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 69.

²¹ Pekcanitez/ Özekes/ Akkan/ Korkmaz Taş, **a.g.e.**, s. 241; Muşul, **a.g.e.**, s. 55.

Yani tahliye davası Sulh Hukuk Mahkemesinden başka bir mahkemede açıldıysa, mahkeme kendiliğinden veya taraflardan birinin itirazı üzerine görevsizlik kararı vererek davadan elini çekecektir²².

Yetki ise bir davanın hangi yerdeki görevli mahkemede görüleceğini ifade eder²³. Yetki kuralları HMK'nın 6 ila 19. Maddeleri arasında yer almaktadır. HMK'nın 6. Maddesinde genel yetki kuralı düzenlenmiştir. Buna göre “*Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*” Yerleşim yeri ise TMK hükümlerine göre belirlenir(HMK m.6/2). Buna göre gerçek kişilerin yerleşim yeri sürekli kalma niyetiyle oturduğu yer(TMK m19/1); tüzel kişilerin yerleşim yeri ise kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmuyorsa işlerinin yönetildiği yerdir(TMK m. 51). Kesin yetkinin söz konusu olmadığı hallerde dava genel yetkili mahkemede görülebilir²⁴.

Birden fazla kiracı olması halinde HMK 7/1 uyarınca dava bunlardan birinin yerleşim yeri mahkemesinde açılabilir²⁵. Türkiye’de yerleşim yeri olmayanlar bakımından genel yetkili mahkeme davalının mutad meskeninin bulunduğu yer mahkemesi olduğundan çalışmamızın konusu açısından genel yetkili mahkeme kiracının mutad meskeninin bulunduğu yer mahkemesidir.

Tahliye davası tüzel kişinin şubesinin bulunduğu taşınmaza ilişkin ise HMK 14/1 uyarınca şubenin bulunduğu yer mahkemesi de yetkilidir.

HMK m. 12/1 gereği taşınmazın aynından kaynaklanan davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir; dava ancak bu mahkemede görülebilir. Konut ve çatılı işyerleri taşınmaz olsalar da, tahliye davası taşınmazın aynından kaynaklanmadığı için kesin yetki kuralı burada uygulanmaz²⁶.

Davanın yetkili mahkemede açılmaması durumunda, davalı iki haftalık cevap süresi içinde yetki itirazında bulunmalı ve itirazında yetkili mahkemeyi bildirmelidir.

²² Baki Kuru, **Medeni Usul Hukuku**, Yetkin Yayınları, İstanbul, 2016, s. 43.

²³ Kuru, **a.g.e.**, s. 48; Pekcanitez/ Özkes/ Akkan/ Korkmaz Taş, **a.g.e.**, s. 267; Muşul, **a.g.e.**, s. 79.

²⁴ Kuru, **a.g.e.**, s. 52; Pekcanitez/ Özkes/ Akkan/ Korkmaz Taş, **a.g.e.**, s. 268-269; Muşul, **a.g.e.**, s. 80-81.

²⁵ Pekcanitez/Özkes/Akkan/ Korkmaz Taş, **a.g.e.**, s. 273; Muşul, **a.g.e.**, s. 82.

²⁶ Tunaboylu, **Fesih ve Tahliye**, s. 39; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 206.

Aksi takdirde yetki itirazı dikkate alınmaz(HMK 19/2). Tahliye davasında mahkeme kesin yetkili olmayacağı için yetki itirazında bulunmak isteyen kiracı, itirazını HMK 19/2’de yer alan usule göre yapmalıdır.

Görev kurallarının aksine bazı hallerde taraflar aralarında anlaşarak yetkili mahkemeyi belirleyebilir. Yetki sözleşmesinin ilk şartı taraflara ilişkindir. HMK 17. Maddesi uyarınca yalnız tacir ve kamu tüzel kişileri yetki sözleşmesi yapabilir. İkinci şart ise uyuşmazlık konusunun tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri bir konu olması ve kesin yetkili mahkemenin olmamasıdır(HMK m. 18/1). Yetki sözleşmesinin geçerli olabilmesi için ise yazılı olarak yapılması, uyuşmazlığın kaynaklandığı hukuki ilişkinin belirli veya belirlenebilir olması ve yetkili kılınan mahkeme veya mahkemelerin gösterilmesi gerekir(HMK 18/2)²⁷. Yetki sözleşmesi ile mahkemenin yetkisi münhasır hale gelir; aksine anlaşma yoksa dava yalnız bu mahkemede açılabilir²⁸. Dava yetki sözleşmesi ile belirlenen mahkemeden farklı bir yerde açıldıysa davalının bunu ilk itiraz olarak ileri sürmesi gerekir; kesin yetki olmadığından mahkeme bunu resen dikkate alamayacaktır²⁹.

IV. DAVANIN TARAFLARI

A. Davacı

1. Kiraya Veren

“İhtiyacın Sahibi” başlığı altında konuya ilişkin açıklamalar yapıldığı için bu başlık altında özet bilgilere yer verilecektir³⁰. TBK m. 350 uyarınca dava açma hakkı, kiraya verene aittir³¹. Tahliye davası kiraya veren için değil kanunda sayılan yakınları

²⁷ Pekcanitez/ Özekes/ Akkan/ Korkmaz Taş, **a.g.e.**, s. 305 vd; Muşul, **a.g.e.**, s. 89; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 206-207.

²⁸ Muşul, **a.g.e.**, s. 88.

²⁹ Pekcanitez/ Özekes/ Akkan/ Korkmaz Taş, **a.g.e.**, s. 318; Muşul, **a.g.e.**, s. 88; Buna karşılık yetki sözleşmesi yapıldığı durumda yetkinin kesin olduğu ve mahkemece resen gözetilmesi gerektiği görüşü de vardır. Bkz. Süha Tanrıver, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu Bağlamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 16, **Özel Sayı Prof. Dr. Hakan PEKCANITEZ’e Armağan**, 2014, s.467 s. 459-468

³⁰ Bkz. İkinci Bölüm II/B/4/a/(1)

³¹ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.344, Doğan **a.g.e.**,s. 75, Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 349, Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 655, Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 347; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 367; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 394; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 192.

için açıldığında dahi davacı ancak kiraya veren olabilir; kiraya vereninin yakınlarının dava açarak sözleşmeyi sonlandırma hakkı yoktur³².

Alt kira ilişkisinin olduğu durumda asıl kiracı, alt kiracıya karşı dava açabilir³³. Asıl kiraya verenin, alt kiracıya karşı dava açma hakkı olmasa da asıl kiracı ile akdettikleri kira sözleşmesinin sona ermesiyle alt kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erecektir³⁴. Ancak alt kira ilişkisi caiz değilse yani kiraya verenin rızası alınmadan kurulmuşsa, alt kiracı fuzuli şağil durumunda olacağından asıl kiraya veren alt kiracının tahliyesi için dava açabilir³⁵.

Kiraya verenin malik olması şart değildir³⁶. Kiraya veren ile malikin farklı kişiler olması halinde hakim görüşe göre malikin de dava açma hakkı vardır³⁷. Yargıtay uygulaması da bu yöndedir³⁸. Ancak bunun için malikin taşınmazdan yararlanmasını engelleyen bir intifa hakkı olmamalıdır. Bu hususta katıldığım görüşe göre³⁹ malik ile kiraya veren arasındaki ilişkiye bakılmalıdır. Kiraya veren bir ayni hak sahibi ise veya malik kira ilişkisinin kurulmasına rıza göstermişse malikin tahliye davası açma hakkı olmadığı; öte yandan malik kira ilişkisi kurulmasına rıza göstermemişse kiracı fuzuli şağil olarak değerlendirilmeli ve malikin tahliye davası açabileceği kabul edilmelidir.

Kiraya veren sıfatını birden fazla kişinin taşıması halinde, hakim görüş paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumda pay ve paydaş çoğunluğu tarafından alınan bir kararla tahliye davası açılabileceğini ifade etmektedir⁴⁰. Bununla birlikte davanın kim

³² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 387; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 177

³³ Doğan, **a.g.e.**, s. 75; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 242; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 620; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 656; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 370.

³⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 387.

³⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 371.

³⁶ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 655-656; Eren, **a.g.e.**, s. 417; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 344, Doğan **a.g.e.**, s. 75; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 367; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 347; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 253; Tunçomağ, **a.g.e.**, s.630; Oy/Oy, **a.g.e.**, s.77.

³⁷ Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 110; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 175; Doğan, **a.g.e.**, s. 75; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 433; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 340; Aydemir, **a.g.e.**, s. 177; Çınar, **İnşa ve İmar**, s. 124.

³⁸ 6098 Sayılı TBK'nun [350/1. maddesi](#) uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Yargıtay 3. HD. T. 26.2.2018 E. 2018/619 K. 2018/1605, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 15.06.2025 ; Yargıtay 3. HD. T. 22.1.2018 E. 2017/8196 K. 2018/464, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 24.05.2025.

³⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 368.

⁴⁰ Doğan **a.g.e.**, s. 76; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 175; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 656; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 395.

tarafından değil kimin ihtiyacı için açılacağına önemli olduğunu vurgulayan bir görüş de vardır⁴¹. Bu görüşe göre pay ve paydaş çoğunluğu ile alınmış bir karar olsa da taşınmaz bir paydaş tek başına kullanamayacağı için açılacak davada oybirliği gereklidir, aksi halde ihtiyacın samimi olmadığı yönünde bir şüphe doğacaktır. Ancak bütün paydaşların taşınmaza ihtiyaç duyması halinde pay ve paydaş çoğunluğu yeterli olacaktır.

Elbirliği ile mülkiyet halinde ise TMK m. 702/2 gereği oy birliği gerekir⁴². Bu halde tüm maliklerin rızası olduğundan tek bir malikin ihtiyacı için açılan davada ihtiyacın samimi olduğu kabul edilmelidir⁴³.

Mülkiyetin yalnız bir kişiye ait olmadığı, paylı mülkiyet veya elbirliği ile mülkiyetin mevcut olduğu durumlarda dahi taşınmaz tek bir paydaş veya malik tarafından kiraya verilmişse; pay ve paydaş çoğunluğu veya oy birliği aranmaksızın kiraya veren dava açma hakkına sahibidir⁴⁴. Yargıtay da vermiş olduğu bir kararında kiraya verenin dava açma yetkisinin sözleşmenin tarafı olmasından kaynaklandığını, ne tür bir mülkiyet olursa olsun kiraya verenin tek başına dava açma hakkı olduğunu ifade etmiştir⁴⁵.

2. Yeni Malik

Yeni malikin daha kapsayıcı bir ifadeyle taşınmazı sonradan edinen kişinin dava açma hakkına ilişkin açıklamalar İkinci Bölümde “Yeni Malikin İhtiyacı Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi” başlığı altında yer almaktadır⁴⁶.

⁴¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 371.

⁴² Doğan **a.g.e.**, s. 76; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 656; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348; Akyiğit, s. 175; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 371.

⁴³ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 371.

⁴⁴ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 389-390; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 193-194, Ceran, **a.g.e.**, s. 152.

⁴⁵ “... kural olarak tahliye davaları kiraya veren tarafından açılır. Zira kiralayan sözleşmenin tarafı olup dava açma yetkisini sözleşmeden almaktadır. Sözleşmeden kaynaklanan bu yetkisini kullanabilmesi için kiralayanın malik olması şart değildir. Kiralayan tarafından açılan davada kiralananın paylı veya elbirliği halinde mülkiyete konu olmasının önemi bulunmamaktadır. Zira kiralananın açtığı davada pay ve paydaş çoğunluğunun ve iştirakin sağlanmasına gerek yoktur. Kiralanan ne tür mülkiyete tabi olursa olsun kiralayanın tek başına dava açma hakkı vardır...” Yargıtay 6. HD. T. 25.01.2010, E.10106/K.438 (Akyiğit, **a.g.e.** s. 193, dipnot 188).

⁴⁶ Bkz. İkinci Bölüm III. Başlık altındaki açıklamalar.

B. Davalı

Tahliye davası tabiatıyla kiracıya karşı açılacaktır. Kiralananını birden fazla kişi birlikte kiralamış ise kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı olacağından dava bunların hepsine karşı açılmalıdır⁴⁷.

Kiraya verenin yazılı rızası alınarak kurulmuş, caiz bir alt kira sözleşmesinin olduğu durumda kiraya verenin alt kiracıya karşı dava açma hakkı olmadığını ifade etmiştik. TBK m. 222/3'te yer alan *"Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir."* düzenlemesi ancak alt kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanması halinde, kiraya verene alt kiracıya karşı dava açma hakkı vermektedir⁴⁸.

Kira ilişkisinin devredilmesi halinde devralan kişi kiracının yerini alarak sözleşmeye taraf olacağından dava artık devralan kişiye karşı açılacaktır⁴⁹.

V.DAVA AÇMA SÜRESİ

A. Kiraya Veren Dava Açma Süresi

TBK m. 350/2' de davanın hangi sürede açılacağı düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren *"...belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir."*

⁴⁷ Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 110; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 78; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 201; Feyzioğlu **a.g.e.**, s. 638; Doğan, **a.g.e.**, s. 97; *"18.1985 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi davacı, davalı ile dava dışı (G.E.) arasında yapılmıştır. Bu durumda kiracı sadece davalı olmayıp, sözleşmede imzası bulunan (G.E) olduğunu kabul etmek icap eder. Kiracı iki kişi olduğuna göre mecburi dava arkadaşlığı kuralı gereği davanın her ikisi aleyhine yöneltilmesi gerekir. Hal bu ise dava sadece kiracılardan (V.E.) aleyhine açıldığına göre davanın reddi icap ederken..."* Yargıtay 6. HD. T. 26.05.1992, E.6656/K.7036 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 782); Ceran, **a.g.e.**, s. 155.

⁴⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 391.

⁴⁹ Akyiğit, **a.g.e.**, s.200.

Belirli süreli sözleşmelerde açıkça görüleceği gibi bir aylık süre, sözleşmenin bitiminden itibaren başlayacaktır. Kiraya verenin dava açabilmesi için önceden ihtarname göndermesi gerekmez⁵⁰.

Belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere atıf yapılmıştır. TBK m. 329 “*Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.*” hükmünü düzenlemektedir. Hükümdeki fesih bildirim süresi, fesih iradesinin kullanılabileceği nihai süreyi ifade eder⁵¹. Bu halde belirsiz süreli kira sözleşmelerinde altı aylık kira dönemleri için üç ay önceden bildirimde bulunarak, altı aylık kira döneminin sonunda dava açılacaktır⁵². Bir aylık süre, altı aylık kira döneminin sona ermesinden itibaren başlar. Örnekle açıklamak gerekirse 1 Temmuz 2025 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde altı aylık kira döneminin sonu 31 Aralık 2025 ve 30 Haziran 2026 şeklinde devam edecektir. Bu altı aylık kira dönemlerine üç ay kala kiracıya bildirimde bulunulmuş olması gerekir. Yani 30 Eylül 2025 veya 31 Mart 2026 tarihine kadar bildirimde bulunulmuş olması gerekir. Bu halde dava açma süresi olan bir aylık süre 31 Aralık 2025 veya 30 Haziran 2026 tarihinden itibaren başlayacaktır.

Kanunda yer alan bir aylık süre hak düşürücü niteliktedir ve sürenin geçmesiyle kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı ortadan kalkar⁵³. Ancak elbette bu hakkın ortadan kalkması nihai değildir. Belirli süreli sözleşmeler bakımından kiraya veren bir aylık süre içinde davayı açmamış ise; TBK m. 347 uyarınca sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış olacağından kiraya veren bir yıllık uzama süresinin

⁵⁰ Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 427.

⁵¹ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 301 vd.

⁵² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 98; Akıncı, **a.g.m.**, s. 74; “*Taraflar arasında düzenlenen 01/06/2012 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi mevcut olup davalı bu sözleşmeye karşı çıkmamıştır. Davacı kiraya veren, 25/02/2013 tarihinde keşide ettiği ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemini bildirmiştir. Bu itibarla ; davacı tarafından işyeri ihtiyacı sebebi ile kiralananın tahliyesi istemini içeren ihtarin davalıya 06/03/2013 tarihinde tebliği ile 01/06/2013-01/06/2014 tarihleri arasında işyeri ihtiyacı ile tahliye davası açma süresi korunmuş olup davacı vekili tarafından 29/08/2013 tarihinde açılan dava süresinde olduğundan mahkemece işin esasının incelenmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.*” Yargıtay 3. HD E. 2017/3918 K. 2017/8896 T. 1.6.2017 E.T.: 26.05.2025 (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr.

⁵³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 392; Doğan, **a.g.e.**, s. 97.

bitiminden itibaren bir ay içinde davayı açabilecektir. Belirsiz süreli sözleşmelerde ise bildirim şartı yerine getirildiyse bir sonraki altı aylık dönemin sonundan itibaren bir ay içinde dava açılabilir.

Bildirim süresinde hataya düşüldüyse örneğin altı aylık kira dönemi için iki ay kala bildirimde bulunulduysa bu bildirim geçersiz olmayacak, bir sonraki kira dönemi için hüküm ifade edecektir⁵⁴. Yani kiraya veren bir sonraki kira dönemi sonunda davasını açabilecektir.

TBK m. 353 “*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.*” hükmünü düzenlemektedir⁵⁵. Madde gerekçesinde buna paralel olarak kira süresi içinde yapılacak ihtarın da dava açma süresini aynı şekilde uzatacağı ifade edilmiştir⁵⁶. Dava açma süresinin uzaması için yapılacak olan bildirimin en geç dava açma süresi olan hak düşürücü süre içinde kiracıya ulaşması gerekir⁵⁷. Birden fazla kiraya verenin bulunduğu halde kiraya verenlerden birinin bildirimde bulunması yeterlidir⁵⁸. Söz konusu düzenleme belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından geçerlidir⁵⁹. Bildirimin yazılı yapılması gerektiği düzenlenmiştir. İspat kolaylığı açısından noter kanalıyla gönderilmesinde fayda vardır. Kiracının birden fazla kişi olması durumunda süre koruyucu ihtarın bütün kiracılara yapılmış olması gerekir⁶⁰.

⁵⁴ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 302.

⁵⁵ 6098 Sayılı Kanun'un [353](#). maddesi uyarınca kiraya veren, daha önce veya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzatılmış sayılır. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Yargıtay 3. HD E. 2023/4817 K. 2024/2908 T. 9.10.2024 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 27.05.2025

⁵⁶ “...Kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden itibaren dava açma süresi olan bir ay içinde yapılacak bildirim de yeterli görüldüğüne göre, yine yerleşik uygulamada kabul edildiği üzere, kira süresi içinde yapılacak bildirim de dava süresini uzatıcı etkiye sahip olacaktır.”

⁵⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 98; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 392.

⁵⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 98; İnceoğlu **a.g.e.**, s. 392; “İhtiyaç iradesini bildirir ihtarın tüm kiralayanlar tarafından keşide edilmesine gerek yoktur. Aslolan ihtiyaç iradesinin kiralayanların tümünün veya bir kısmının davalı kiracıya bildirilmesidir. Bu nedenle mahkemenin ihtarın tüm kiralayanlar tarafından keşide edilmesi görüşü yerinde değildir, ihtarla süre korunduğuna tüm mirasçılarında davaya dahil edildiğine göre işin esası incelenerek varılacak sonuç dairesinde bir karar verilmesi...” Yargıtay 6. HD. T. 28.06.1993, E. 7176, K. 7370 (Erdoğan, **a.g.e.**, s. 836).

⁵⁹ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 322.

⁶⁰ “Kiracılar iki kişi olduğuna göre mecburi dava arkadaşlığı gereği süre koruyucu ihtarnamenin her iki kiracıya tebliği ve davanın da her ikisi aleyhine açılması gerekir.” Yargıtay 6. HD. T. 04.10.2001, E. 7246, K. 7272 (Erdoğan, **a.g.e.**, s.929).

Davanın süresinde ikame edilip edilmediğinin değerlendirilebilmesi için, öncelikle kira akdinin başlangıç tarihi ile süresinin belirlenmesi şarttır. Davalının, davacı tarafından bildirilen tarihlere itiraz etmesi halinde, tarafların ibraz edeceği tanık beyanları da dahil tüm deliller toplanarak, söz konusu hususun bir vakıa olarak değerlendirilmesi ve uyuşmazlığın bu şekilde çözüme kavuşturulması gerekmektedir⁶¹. Ancak kira sözleşmesi yazılı yapılmışsa, bu durumda tanık dinletilemez zira yıllık kira bedeli senetle ispat sınırını aşacağından yazılı belge ile ispatı gerekir; buna karşılık davalının açık muvafakati ile tanık dinlenebilir⁶². Sözleşmenin başlangıç tarihinin ortaya konulmasında elektrik, doğalgaz gibi abonelik sözleşmelerinin tarihlerinden faydalanılabilir⁶³.

Bu konuda belirtilmesi gereken bir husus da, kiraya verenin dava açma süresi içinde yeni dönemin ilk ay kira bedelini hatta yeni dönem kira bedelini almış olması sözleşmenin yenilenmesi anlamına gelmeyeceğidir⁶⁴.

B. Yeni Malikin Dava Açma Süresi

TBK 351. Maddesi ile kiralananı sonradan edinen kişinin kendisi veya kanunda sayılan yakınlarının ihtiyacı nedeniyle açılacak tahliye davası için iki ayrı imkan verilmiştir⁶⁵.

⁶¹ Yargıtay 6. HD. T. 31.03.2016, 1972/2584, www.legalbank.net ; Ceran, **a.g.e.**, s. 75;

⁶² Ceran, **a.g.e.**, s. 78-79.

⁶³ Ceran, **a.g.e.**, s. 75.

⁶⁴ “... Toplanan tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır. Akdin bitimini izleyen 1 ay içinde dava açma hakkı bulunan davacının o ayki kira bedelini ihtirazi kayıt koymadan almış olması, akdin yenilediği anlamına gelmez.” Yargıtay 6. HD. T.14.01.1988, E.1987/12335, K. 1988/277 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 358).

⁶⁵ “Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda bir ay içinde, dilerse TBK'nun [351. maddesi](#) uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimin tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir.” Yargıtay 3. HD. E. 2018/1074 K. 2018/5424 T. 17.5.2018 , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr ,. E.T: 10.06.2025

1. İktisap Tarihinden İtibaren Başlayan Dava Açma Süresi

Yeni malikin veya diğer bir ifadeyle kiralananı sonradan edinen kişinin elindeki ilk imkan TBK m. 351/1 uyarınca kiralananı edinme tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunmak koşuluyla, altı ay sonra sözleşmenin sona erdirilmesi ve kiralananın boşaltılmasını sağlamak için tahliye davası açmaktır⁶⁶.

Yeni malikin bu fıkradaki düzenlemeden yararlanabilmesi için ilk şart kiralananı edindiği tarihten itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunmak ve bu şekilde kiracıyı açacağı tahliye davasından haberdar etmektir⁶⁷. Kiralananın devriyle yeni malik sözleşmenin tarafı olur. Mülkiyetin geçişinde eşya hukuku hükümlerine bakılır. Buna göre TMK m. 705/1 uyarınca yeni malik kiralananın mülkiyetini tapuda yapılan tescil ile kazanır; tescille birlikte ise yeni malik sözleşmenin tarafı olur. TMK m. 1022/2 hükmü ise tescilin etkisinin yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden itibaren başlayacağını düzenlemektedir. *“Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.”* şeklinde düzenlemiştir. Bu düzenleme gereği bir aylık sürenin yevmiye defterine kayıt tarihinden itibaren işlemeye başlayacağı kabul edilmektedir⁶⁸.

Mülkiyetin cebri icra yoluyla yapılan satış ile kazanılması durumunda, iktisap tescilden önce gerçekleşeceğinden bir aylık süre satışın yapıldığı tarihten başlayacaktır⁶⁹.

⁶⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 392-393. *“Somut olayda davacı taşınmazı 08.12.2014 tarihinde edinmiş, 31.12.2014 tarihinde davalıya ihtar tebliğ etmiş ve davayı da satın alma tarihinden altı ay sonra 10.06.2015 tarihinde açmış olmakla davanın sürede olduğu...”* Yargıtay 3. HD. T. 17.5.2018, E. 2018/1074 K. 2018/5424, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 10.06.2025.

⁶⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 393.

⁶⁸ Gümüüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 149; Çabri, **a.g.m.**, s. 174.

⁶⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 393.

Yazılı bildirimin bir aylık süre içinde kiracıya ulaşması gerekmektedir⁷⁰. İktisaptan önce yapılan bildirimin bir geçerliliği yoktur⁷¹. Bildirimin yazılı olması geçerlilik koşuludur. Yeni malik yapacağı bildirimde yalnız kiralananı edindiğini değil aynı zamanda sözleşmeyi sona erdirmeye isteğinde olduğunu da ifade etmelidir⁷². Yeni malik, kiracıya altı aydan fazla süre verebilir; bu halde bu süre sona ermeden tahliye davası açamaz⁷³. Altı aylık süre veya daha fazla süre verilmiş olması halinde bu süre bildirimin kiracıya ulaşmasından itibaren başlayacaktır⁷⁴.

Kiralananı birden fazla kişinin iktisap etmesi halinde hepsinin birlikte bildirimde bulunması kabul edilmekte⁷⁵ ise de bildirimin sözleşmeyi sona erdirici etkisi olmayıp tek fonksiyonu kiracıyı durumdan haberdar etmektir; bu nedenle de tek bir malikin yapacağı bildirim de yeterli kabul edilmelidir⁷⁶. Birden fazla kiracı olması halinde ise bildirimin bütün kiracılara yapılması gerekir⁷⁷.

Yazılı bildirim ön şartını yerine getiren malik, iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra tahliye davası açabilir. Kanun burada m. 350/2’de olduğu gibi bir aylık dava açma süresi düzenlenmemiştir. Doktrinde davanın, altı aylık süreden sonra bir ay içinde açılması gerektiği yönünde bir görüş⁷⁸ var ise de hem kanunda bu şekilde bir hak düşürücü süreye yer verilmemiş olması hem de yapılan yazılı bildirim ile TBK 353. Madde anlamında bir bildirim yapılmış olacağı için kira döneminin sonuna kadar dava

⁷⁰ Feyzioğlu **a.g.e.**, s.; Doğan, **a.g.e.**, s. 163; Aydınım, **a.g.e.**, s.50; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 359; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 351; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 394; “Davacı taşınmazı iktisap ettikten sonra ihtiyaç durumunu bildirir ihtarnameyi 03.09.2015 tarihinde davalıya tebliğ ettirmiş olup, bu ihtarname iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde tebliğ edilmediğinden davacının TBK’nun 351. maddesine dayanarak açtığı dava süresinde değildir. Açıklanan bu olgu karşısında süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. HD T. 16.1.2018 E. 2017/17081 K. 2018/175 , (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 03.05.2025.

⁷¹ Akyigit, **a.g.e.**, s. 230.

⁷² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 394-395; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 359.

⁷³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 450; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 359; Doğan, **a.g.e.**, s. 162; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 395.

⁷⁴ Yargıtay 6. HD. 08.03.1985; 1823/2790, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 395.

⁷⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 161, dipnot 500; “...Yasanın öngördüğü ihtar akti bozucu nitelikte olduğundan bir tek malikin ihbar ve ihtar yeterli olamaz...” Yargıtay HGK T. 20.03.1996 6-84/202 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye** s. 896-898).

⁷⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 395.

⁷⁷ Akyigit, **a.g.e.**, s. 232; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 396.

⁷⁸ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.360.

açılabilirliği kabul edilmelidir⁷⁹. Yargıtay uygulaması da bu şekildedir⁸⁰. Kira döneminin sona ermesinden sonra açılan tahliye davasının ise reddine karar verilecektir; zira kiracının sürekli bir tahliye tehdidi altında yaşaması beklenemez⁸¹.

Yeni malikin TBK m. 351/1 uyarınca açtığı tahliye davası ile sözleşmenin süresinden önce sona ermesi halinde kiracı eski kiraya verenden tazminat isteyebilir⁸². Yeni malikin bu şekilde sözleşmeyi sona erdirmesi halinde, eski malik kiralananı devrederek kira sözleşmesinin ihlal edilmesine yol açmış olduğu kabul edilir ve sözleşmenin sona ermesi nedeniyle kiracının uğramış olduğu zararları tazmin etmesi gerekir; zira sözleşmeyi devretmek onun inisiyatifindedir⁸³. Kiracının uğramış olduğu zarar kalemleri yeni kiraladığı taşınmaz ile önceki taşınmaz arasındaki kira bedeli farkı, işyeri kiralalarında kazanç kaybı, taşınma masrafları gibi kalemler olabilir⁸⁴. Kira sözleşmesine taşınmazın satılmasına ilişkin cezai şart da eklenebilir⁸⁵.

2. Sözleşme Süresinin Bitiminden İtibaren Başlayan Dava Açma Süresi

Yeni malikin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası konusunda diğer bir imkanı da TBK m. 351/2 hükmü ile düzenlenmiştir. Buna göre “ *Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.*”

⁷⁹ İncoğlu, a.g.e., s. 397.

⁸⁰ “*Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür.*” Yargıtay 3. HD T. 23.11.2017 E. 2017/15860 K. 2017/16411, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 15.05.2025.

⁸¹ “*Somut olayda; önceki malik ile davalı arasında 01.01.2011 başlangıç tarihli beş yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğu hususunda, uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı, dava dilekçesinde Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine dayanarak ihtiyaç sebebi ile tahliye isteminde bulunmuş olup 01.08.2011 tarihinde keşide ettiği, 09.08.2011 tarihinde muhatabınca tebliğ alınan ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemini bildirmiş ve 20.01.2015 tarihinde de iş bu davayı açmıştır. Davaya dayanak teşkil eden ihtarnameye göre, bildirimi takip eden 01.01.2012- 01.01.2013 tarihleri arasındaki dönem için tahliye davası açma süresi korunmuş olacağından, davacı bildirimi takip eden uzayan bir kira yılı sonu olan 01/01/2013 tarihine kadar dava açabilir. Aksi halde, kiracının sürekli tahliye tehdidi altında bulunacağının kabulü gerekir. Açıklanan bu olgu karşısında, sözü geçen ihtara dayanılarak 20.01.2015 tarihinde süresinden sonra açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.*” Yargıtay 3. HD. T. 30.4.2019 E. 2017/6068 K. 2019/3923 (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 15.05.2025.

⁸² Aral/Ayrancı, a.g.e., s. 242; İncoğlu, a.g.e., s. 404.

⁸³ İncoğlu, a.g.e., s. 404.

⁸⁴ İncoğlu, a.g.e., s. 405.

⁸⁵ İncoğlu, a.g.e., s. 405.

Sözleşmenin bitmesine altı aydan daha az bir zaman varsa yeni malikin TBK 351/1’de yer alan imkanı değil 351/2’de yer alan imkanı kullanması yeni malik açısından daha lehe olacaktır⁸⁶. Ama yeni malik önce TBK 351/1’deki yola başvurduysa artık bununla bağlı olacaktır⁸⁷.

TBK m. 350 aksine 351. Maddede belirsiz süreli sözleşmelerden bahsedilmemiştir. Bu konuda TBK m. 350/2 hükmü kıyasen uygulanmalıdır⁸⁸.

VI. DAVA AÇMA HAKKINDAN FERAGAT

Kiralananı sonradan edinen kişi, kiraya verene karşı kira sözleşmesini devam ettireceği konusunda taahhütte bulunmuşsa bu taahhüt üçüncü kişi yararına yapılmış bir feragat olacağından yeni malik TBK 351’de yer alan imkanlara dayanarak dava açamayacaktır⁸⁹.

TBK m. 350’de yer alan bir aylık dava açma süresi içinde kiraya veren dava açmadan önce kira bedelini çekincesiz olarak alırsa bir görüşe göre bu husus zımni feragat olarak kabul edilmeli ve artık tahliye davası açılmamalıdır⁹⁰. Başka bir görüş ise bir aylık kira bedelinin alınmış olmasının zımni feragat olarak kabul edilmesini isabetli görmemektedir⁹¹. Yargıtay da bunu feragat olarak kabul etmemektedir⁹².

VII. İHTİYAÇ SEBEBİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ

Tahliye davası görülmekte iken kiralananın, davacının ileri sürdüğü ihtiyaç nedeniyle kullanamayacağı ortaya çıkabilir. Örneğin kiraya verenin oğlunun konut ihtiyacı için açtığı dava devam ederken, oğlunun vefat etmesi üzerine bu sefer torunu veya kanunda sayılan kişiler arasından ihtiyaçlı başka biri için davaya devam etmesi

⁸⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 139; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 62; Doğan, **a.g.e.**, s. 165; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 398.

⁸⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 398.

⁸⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 399.

⁸⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 394.

⁹⁰ Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 332; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 389.

⁹¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 400; Aydemir, **a.g.e.**, s. 179.

⁹² “... Toplanan tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır. Akdin bitimini izleyen 1 ay içinde dava açma hakkı bulunan davacının o ayki kira bedelini ihtirazi kayıt koymadan almış olması, akdin yenilendiği anlamına gelmez.” Yargıtay 6. HD. T.14.01.1988, E.1987/12335, K. 1988/277 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 358).

mümkündür. Bu halde davasını -ihtiyaç sebebini- ıslah etmesi gerekir⁹³. Mahkeme, ıslah edilen davada ihtiyacın var olup olmadığını tespit etmelidir. İşyeri kiralarında, kiralananın yapılacak işe uygun olmadığı bilirkişi vasıtası ile tespit edilirse ihtiyaçlı davasını ıslah edebilir. İhtiyaçlı kiralanana uygun, farklı bir iş yapacağını ileri sürerek tahliye davasına devam edebilir. Bu halde mahkeme ileri sürülen yeni iş bakımından kiralananın uygun olup olmadığı konusunda yeniden bir inceleme yapmalıdır⁹⁴.

VIII. TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI

A. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olarak ihtiyaç sebebiyle açılan tahliye davalarında, dava süresine riayet edilmemesi ya da davanın görevli ve yetkili mahkemede açılmaması halinde davanın usulden reddine karar verilir. İleri sürülen ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı durumlarda ise dava esastan reddedilir. İhtiyaç sebebiyle açılan tahliye davalarında, mahkemenin davayı usul yönünden reddetmesi halinde verilen karar kesin hüküm niteliği taşımaz. Kiraya veren, usule

⁹³ “Davanın devamı sırasında ihtiyaçlı (A.İ.B.)’nin vefat ettiği anlaşılmaktadır. Bu olgudan sonra davacı ölen oğlu için düşünülen ve davaya neden olan işin, kızı (A.E.B.) tarafından kurulup yönetileceğini iddia ederek davadaki ihtiyaçlıyı değiştirmiş ve kızının ihtiyacı sebebiyle davaya devam olunarak tahliye kararı verilmesini istemiştir. Açılmış bir davada ihtiyaçlının değiştirilmesi mümkündür. Zira bu yolla davanın nitelik ve sebebini ve konusunun değiştirilmesi söz konusu değildir. Bu bakımdan bu değiştirme ıslah niteliğinde kabul edilsin ya da edilmesin davalının muvafakatine bağlı değildir.” Yargıtay 6. HD. T. 05.05.1994, E. 4807, K. 5155 (Erdoğan, a.g.e., s.901); “Davacı dava dilekçesinde kiralanana kendisinin ihtiyacı bulunduğu bahisle tahliye istemiş, bilahare ıslah dilekçesi ile dava sebebini değiştirerek dava tarihinden sonra evlenen kızı Fatma Bihter’in ihtiyacı olduğunu ileri sürmüştür. Davalı iddianın genişletilmesine muvafakat etmediklerini, davanın reddini savunmuştur. Mahkeme dava açıldığı tarihte ihtiyaçlının evli olmadığından bahisle davayı reddetmiştir. Davacı, davanın kabulüne bağlı olmaksızın dava dilekçesinde dayandığı dava sebebini değiştirebilir. Davanın ıslah edilen şekline göre ileri sürülen ihtiyacın davanın devamı sırasında gerçekleşmiş olmasında da bu ihtiyaç için tahliye kararı verilmesi mümkündür.” Yargıtay 6. HD. T. 24.02.1997, E. 1200, K. 1380, Erdoğan, a.g.e., s. 841.

⁹⁴ “Mahkemece kiralananda yapılan iki ayrı keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporlarında kiralananın yüzölçümünün küçük olması nedeniyle market olarak kullanılmaya elverişli bulunmadığı ancak büfe olarak kullanılabileceği belirtilmiştir. Davacı vekili 27.3.1998 günlü dilekçesinde kiralananda süt, yoğurt, peynir ve yumurta satışı yapacaklarını, kiralananın bu iş için elverişli olup olmadığının tespitini istemiş ihtiyaç sebebini ıslah ettiğini belirtmiştir. Mahkemece davacı vekilinin bu talebi hakkında olumlu ya da olumsuz herhangi bir karar verilmemiştir. ıslah yolu ile dava sebebi değiştirilebilir. Kaldı ki kiralananda yapılacak işin değiştirilmesi dava sebebini değiştirilmesi niteliğinde de değildir. Bu durumda mahkemece kiralananın davacının ıslah yoluyla yapacağını belirttiği işe uygun ve elverişli olup olmadığının tespitiyle sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur.” Yargıtay 6. HD. T. 29.09.1998, E.1998/7749, K. 1998/7586 (Ceran, a.g.e., s. 783).

ilişkin eksiklikleri giderdikten sonra aynı gerekçeyle yeniden tahliye davası açabilir⁹⁵. Davanın esastan reddi halinde ise yeni ihtiyacın önceki davadaki ihtiyaç sebebinden başka olması ya da önceki davanın reddinden sonra koşullarda değişme olması halinde yeni bir davanın açılmasına engel oluşturmaz⁹⁶.

Tahliye davasının kabul edilmesi durumunda verilen karar bozucu yenilik doğuran niteliktedir⁹⁷. Sözleşme mahkemenin verdiği karar ile sona erer. Mahkemenin bu davada vereceği kiralanan boşaltılmasına ilişkin kararı ise eda niteliği taşır⁹⁸. Doktrinde davanın açılmasıyla birlikte sözleşmenin sona erdiğini, hakimin vereceği kararın ise tespit hükmü niteliğinde olduğunu savunan bir görüş⁹⁹ var ise de kanunda yer alan “dava açmak suretiyle sona erdirebilir” ifadesini, davanın açılmasıyla sözleşmenin sona ereceği şeklinde yorumlayan bu görüşe katılmamaktayız.

B. Kiralananın Geri Verilmesi

1. Genel Olarak

Kiralananın geri verilmesi borcu, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında düzenlenmiştir. TBK m. 334 uyarınca “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.*

Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”

Söz konusu hükümler konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanır¹⁰⁰.

⁹⁵ Yargıtay, 6. HD, 04.03.1988 tarih ve E. 1988/15364, K. 1988/3305 sayılı kararı

⁹⁶ “O davanın açıldığı tarihten bu davanın açıldığı tarihe kadar 3 kira yılı geçmiştir. Şartlarda değişiklik olduğundan bu davanın reddedilmesi için gerekçe gösterilemez.” Yargıtay 6.HD. T. 08.06.1989, E.8115/K.10122 (Tunaboğlu, **Fesih ve Tahliye**, s. 665).

⁹⁷ Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 617; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 317 Yavuz/ Acar/ Özen, **a.g.e.**, s. 343; Burcuoğlu, **Tahliye** s. 31; Doğan, **a.g.e.**, s. 206.

⁹⁸ Yavuz/ Acar/ Özen, **a.g.e.**, s. 343; Doğan, **a.g.e.**, s. 52.

⁹⁹ İncooğlu, **a.g.e.**, s. 483-486.

¹⁰⁰ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 235; Aydemir, **a.g.e.**, s. 107.

Kira sözleşmesi mülkiyeti devir borcu doğurmaz; kiraya verenin borcu, sözleşme süresi boyunca kiralananın kullanılması ve ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmaktır¹⁰¹. Sözleşmenin sona ermesi ile birlikte kiracının kiralananı kullanma ve yararlanma hakkı son bulur ve kiralananı geri verme borcu doğar. Bu durum kira sözleşmesinin doğasından kaynaklanır¹⁰². Kiraya verenin aynı zamanda malik olması durumunda TMK 683. Maddesi uyarınca mülkiyet hakkına dayanarak da kiralananın geri verilmesini isteyebileceği kabul edilmektedir¹⁰³. Bu durumda malik olan kiraya verenin mülkiyet hakkından ve sözleşmeden kaynaklanan talepleri yarışır, kiraya veren bunlardan istediğini öne sürebilir¹⁰⁴.

a. İade Borçlusu ve Alacaklısı

Kiralananın iade borçlusu kiracıdır. Sözleşmeden kaynaklanan iade borcunun alacaklısı ise kiraya verendir¹⁰⁵. Bir önceki paragrafta ifade edildiği üzere malik, mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın geri verilmesini isteyebilir; kiraya veren aynı zamanda malik ise mülkiyet hakkından ve sözleşmeden kaynaklanan talepleri yarışır, bunlardan istediğini öne sürebilir. Bu konuda cevaplanması gereken soru, kiraya veren ve malikin farklı kişiler olması ve aynı anda iade talep etmeleri halinde iade alacaklısının kim olacağıdır. Öğretide hakim görüş¹⁰⁶ bu sorunun saklama sözleşmesine ilişkin hükmün kıyasen uygulanarak çözümlenmesi gerektiğini savunmaktadır. TBK m. 568’de yer alan söz konusu hüküm şu şekildedir : “*Bir üçüncü kişi, saklanan üzerinde aynı hak iddiasında bulunsa bile, saklanan haczedilmedikçe veya saklayana karşı istihkak davası açılmadıkça saklayan, onu saklatana geri vermekle yükümlüdür.*” Buna göre malik olduğunu ileri süren kişi mahkemeye başvurarak bir ihtiyati tedbir talebi almadıkça veya mülkiyet hakkına dayanarak istihkak davası açmadığı sürece, kiracı iade borcunu kiraya verene karşı yerine getirmelidir¹⁰⁷. İade yalnız kiraya veren olmayan malik tarafından istenmişse,

¹⁰¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 319.

¹⁰² Doğan, **a.g.e.**, s. 319; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 27; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 491.

¹⁰³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 183; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, 235; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 285.

¹⁰⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 183; Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 286.

¹⁰⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 320; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 495.

¹⁰⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 183; Doğan, **a.g.e.**, s. 321; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 495.

¹⁰⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 183; Doğan, **a.g.e.**, s. 321.

kiracının bu durumu kiraya verene bildirmesi gerekir¹⁰⁸. Kiracının durumu kiraya verene bildirmemesi halinde dürüstlük kuralı ve zapttan sorumluluk hükümlerine kıyasen kiraya verene karşı sorumlu olacağı kabul edilmektedir¹⁰⁹. Kiraya veren bildirim üzerine hareketsiz kalır ve davaya katılmaz ise kiracının kiralananı iade etme imkanı olduğu kabul edilmelidir¹¹⁰. Kiralananın iadesi bölünemeyen bir borç olduğu için kiracı ve kiraya veren tarafında birden fazla kişi olması halinde TBK m. 85 hükümleri uygulanacaktır¹¹¹. Madde hükmü şu şekildedir: *“Bölünemeyen bir borcun birden çok alacaklısı varsa, alacaklılardan her biri, borcun alacaklıların tamamına ifasını isteyebilir. Borçlu, edimini alacaklıların hepsine birden ifa etmek zorundadır. Bölünemeyen borcun birden çok borçlusu varsa, borçlulardan her biri borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdür.”* Buna göre kiracı tarafında birden fazla kişi olması halinde hepsi iade borcunu yerine getirmekle yükümlü olacaktır. Kiraya veren tarafında birden fazla kişi olması halinde ise iade borcunun tüm kiraya verenlere karşı yerine getirilmesi gerekir.

b. İade Zamanı

TBK m. 90 uyarınca aksine anlaşma yoksa her borç doğumu anında muaccel olur. Sözleşmede veya yerel adette aksine bir hüküm yoksa sözleşmenin sona ermesiyle kiralananı geri verme borcu doğar¹¹². Geri verme zamanı hakkında sözleşmede veya yerel adette aksine hüküm bulunmuyorsa sözleşmenin son günü mesai bitimine kadar kiralananın geri verilmesi gerekir¹¹³.

Tahliye davalarında ise tahliyeye karar verilmesiyle birlikte geri verme borcu doğacaktır. Geri verme borcunun zamanında yerine getirildiğinin ispat yükü kiracıdadır¹¹⁴. Kiracının geri verme borcunu yerine getirmekte gecikmesi halinde

¹⁰⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 495.

¹⁰⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 495.

¹¹⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 495.

¹¹¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 493-496.

¹¹² Tandoğan, **a.g.e.**, s. 184; Aydınım, **a.g.e.**, s. 116; Doğan, **a.g.e.**, s. 339.

¹¹³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 184; Aydınım, **a.g.e.**, s. 116; Doğan, **a.g.e.**, s. 339; Gümüş'e göre kiralananın, sözleşmenin sona ermesinden sonraki gün mesai bitimine kadar geri verilmesi geri gerekir. Bkz Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 240

¹¹⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 185; Doğan, **a.g.e.**, s. 340.

borca aykırı davranmış olur ve kiraya verenin bundan dolayı uğradığı bütün zararları TBK m. 112 uyarınca tazmin etmesi gerekir¹¹⁵.

c. İade Şekli

Kiracının geri verme borcunu yerine getirmesi için kiralananan ayrılmaması yeterli değildir, kiralananın zilyetliğini kiraya verene devretmesi gerekir¹¹⁶. Bu bakımdan kiralanan taşınmazın anahtarlarının kiraya verene teslim edilmesi gerekir¹¹⁷. Kiracıda yedek anahtar varsa bunların tümü, yine başkaca şifre, güvenlik kilidi varsa bunların da kiraya verene iadesi gerekir, aksi halde geri verme borcu yerine getirilmiş olmaz¹¹⁸. Kiracı anahtarları kiraya verenin temsilcisine veya tahliye cebri icra yoluyla gerçekleşmişse icra memuruna teslim etmesi ile de geri verme borcunu yerine getirmiş olur¹¹⁹. Geri verme borcunun ifa yeri kiralanan taşınmazdır. Kiracının bildirimine rağmen kiralananana gelip anahtarları teslim almayan kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düştüğü kabul edilmelidir¹²⁰. Yargıtay, geri verme borcunun yerine getirildiğini ve tahliyenin gerçekleştiğinin kabul edilebilmesi için anahtarların kiraya verene teslim edilmesini, kiraya veren teslimden kaçınıyor ise noter veya mahkemeye tevdi edilmiş olması gerektiğini aksi takdirde yalnız ihtar çekilerek geri verme borcunun yerine getirilmiş olmayacağını kabul etmektedir¹²¹. Yine Yargıtay anahtarlar usulüne göre kiraya verene teslim edilmediği takdirde kiralananın kullanımının kiracıda olduğunu ve kiracının kira bedelini ödemekle yükümlü olduğunu kabul etmektedir¹²². Ancak kiraya verenin anahtarı almaktan kaçınması halinde kiracının

¹¹⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 184; Doğan, **a.g.e.**, s. 340; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 492.

¹¹⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 184; Doğan, **a.g.e.**, s. 337

¹¹⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 184; Aydınlyım, **a.g.e.**, s. 116; Doğan, **a.g.e.**, s. 337; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 496.

¹¹⁸ Tandoğan 184; Doğan 337-338

¹¹⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 338.

¹²⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 493.

¹²¹ “Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Kiralananın anahtarının usulünce kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Anahtar teslim edilmedikçe kiralananın, kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir.” Yargıtay 3. HD. T. 26.2.2025, E. 2024/1805 K. 2025/1138, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T: 15.05.2025.

¹²² “...Kiralananın tahliye edildiğinin (kiracının kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin) kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli değildir. Kiralananın anahtarının usulünce kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Anahtar teslim edilmedikçe kiralananın, kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. TBK’ın 324. maddesine göre kiralanan kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılsa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracının kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kiracı kiralanan taşınmazı kullanımında bulundurduğu

kiralananı fiilen tahliye ederek, anahtarları apartman görevlisi veya emlakçı gibi bir kimseye teslim etmesi ve kiraya vereni de durumdan haberdar etmesi halinde kiralananın kullanımının kiracıda olduğunu ve kira bedeli ödemesi gerektiğini kabul etmek doğru olmayacaktır¹²³. Zira bu halde anahtarların apartman görevlisi veya emlakçıya teslimi halinde kiraya verene kiralananın fiili hâkimiyetine kavuşma imkanı sağlanmıştır¹²⁴.

d. Alt Kiracının İade Borcu

Alt kiracı geri verme borcunu kendi kiraya vereni olan asıl kiracıya karşı yerine getirecektir¹²⁵. Ancak asıl kira ilişkisi sona ermişse kiralananı asıl kiracının talebi üzerine asıl kiraya verene iade edebilir; asıl kiraya verenin alt kiracıya karşı istihkak talebi ileri sürmesi de mümkündür¹²⁶.

2. Geri Verme Borcunun Kapsamı

Kiracının kiralananı ne şekilde iade edeceğine ilişkin esaslar TBK 334. Maddesi ile düzenlenmiştir. Buna göre,

“Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.

Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”

süre boyunca kira parasından sorumludur...” Yargıtay 3. HD. 24.05.2022 E.2016/13926, K. 2022/4921 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T 15.05.2025

¹²³ İncoğlu, a.g.e., s. 496-497.

¹²⁴ İncoğlu, a.g.e., s. 497-498.

¹²⁵ İncoğlu, a.g.e., s. 494.

¹²⁶ İncoğlu, a.g.e., s. 494.

a. Ana Kural: Teslim Aldığı Haliyle İade

TBK m. 334/1 uyarınca kiracı, kiralananı ne durumda teslim almışsa sözleşme sona erdiğinde aynı şekilde kiraya verene iade etmekle yükümlüdür¹²⁷.

Kiracı, olağan kullanım için gerekli olan değişiklikler dışında kiralananı değişiklik yaptıysa iade zamanında bunları eski haline getirmiş olmalıdır¹²⁸. Eski hale getirilmesi gereken değişiklikler, kötü kullanımdan ileri gelen değişiklikler ve kiraya verenin rızası olmadan yapılan değişikliklerdir¹²⁹. Olağan eskime ve bozulmalar ile kiraya verenin rızası ile yapılan değişiklikler ise eski hale getirme borcunun istisnası teşkil eder, bu durumlar bir sonraki başlıkta ele alınacaktır.

Kötü kullanım sonucunda zarar gören, kırılan, bozulan şeylerin yenilenmesi veya tamir ettirilmesi suretiyle kiralanan eski hale getirilmelidir. Kırılan camların, bozulan kilitlerin değiştirilmesi; yıkılan duvarın yeniden örülmesi, çivilerin sökülerek çivilerin neden oldukları boşluklarının kapatılması gibi durumlar eski hale getirme borcuna örnek verilebilir¹³⁰.

Kiralananı zarar vermeden sökülüp götürülmesi mümkün olan şeyler sökülerek kiralanan eski haline getirilebilir. Örneğin monte edilen dolabın sökülmesi, çatıya konulan antenin sökülmesi gibi¹³¹. Buna karşılık sabit tesisat, eklenti veya bütünleyici parça haline gelmiş değişikliklerin sökülüp götürülmesi mümkün olmayacağından sözleşmede aksine hüküm yoksa ya kiraya verene bırakılması ve kiraya verenin bundan doğan bir zararı var ise tazmin edilmesi gerekir ya da söz konusu şeyler telef olsa bile kiralanan eski hale getirilmelidir¹³².

Kiralananın eski hale getirilmesi konusunda esas sorun kiralananın kiracıya ne durumda teslim edildiğinin belirlenebilmesidir. Taraflar sözleşmede kiralananın ne durumda teslim edildiğine ilişkin hükümlere yer verebilirler¹³³. Sözleşmede

¹²⁷ Zevkililer/ Gökyayla, **a.g.e.**, s. 315; Aral/ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 315; Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)** (Anılış Sözleşmeler), 5. Bası, Ankara Yetkin Yayınları, 2015; Doğan **a.g.e.**, s. 325; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 506.

¹²⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 186; Doğan, **a.g.e.**, s. 327.

¹²⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 327.

¹³⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 327.

¹³¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 327.

¹³² Doğan, **a.g.e.**, s. 327.

¹³³ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.236; Doğan, **a.g.e.**, s. 325; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 508.

kiralananın iyi bir durumda teslim edilmiş olduğuna ilişkin hükümler var ise de kiracı aksini ispat edebilir, bu halde tanık dahil bütün delillere dayanabileceği kabul edilmelidir¹³⁴.

Sözleşmede kiralananın durumuna ilişkin bir hüküm yoksa kiralananın teslimi sırasında düzenlenen tutanağa bakılmalıdır¹³⁵. Böyle bir tutanak da yoksa ispat konusunda genel kurallar uygulanacaktır. Yani kiraya veren kiralananı iyi bir halde teslim ettiğini ve kiralanda olağan kullanımdan kaynaklanan eskime ve bozulmaları aşan hasarlar olduğunu ispat etmelidir¹³⁶.

b. İstisnalar

(1) Olağan Eskime ve Bozulmalar

Kiralanda zaman içinde bir takım eskime ve bozulmalar olması kaçınılmazdır. TBK m. 334/1’de kiracının meydana gelen olağan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı düzenlenmiştir. Zaten bu olağan eskime ve bozulmaların karşılığının kira bedeline dahil olduğu kabul edilmektedir¹³⁷. Bu bakımdan kiracı ancak sözleşmeye aykırı ve özensiz davranışları nedeniyle meydana gelen sonuçlardan sorumludur. Duvar boyalarının eskimesi/dökülmesi, mutfak ve banyo dolaplarının yıpranması, demirlerin paslanması gibi olağan eskime ve yıpranmalardan kiracı sorumlu olmayacaktır¹³⁸.

Olağan eskime ve bozulmaların tespiti teknik bir konu olup, bilirkişilerce tespiti gerekir. Ancak yine de bazı kriterler düşünülebilir. Örneğin uzun süreli kira sözleşmelerinde eskime ve yıpranmaların daha çok olabileceği, çok sayıda kişinin girip çıktığı işyerlerinde buna bağlı olarak eskime ve yıpranmaların olağan olduğu kabul edilebilir¹³⁹.

TBK m. 334/2 uyarınca kiracının sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine

¹³⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 508.

¹³⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 326; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 508.

¹³⁶ Gümüüş, **Kira Sözleşmesi**, s.236; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 508.

¹³⁷ Gümüüş, **Kira Sözleşmesi**, s.238; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 509; Doğan, **a.g.e.**, s. 332.

¹³⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s.186; Gümüüş, **Kira Sözleşmesi**, 238; Doğan, **a.g.e.**, s. 332.

¹³⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 510.

ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Cezai şart için de aynı durumun söz konusu olduğu hakkında şüphe yoktur¹⁴⁰. Uygulamada sıklıkla rastlanan kiralananın boyatılarak iade edilmesine ilişkin sözleşme hükümleri TBK m. 334/2 uyarınca geçersizdir¹⁴¹.

(2) Kiraya Veren Rızasıyla Yapılan Değişiklikler

TBK m. 321’de kiracının kiralananda hangi şartlarla değişiklik yapabileceği düzenlenmiştir.

“Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabilir.

Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.”

Bu halde kiraya verenin yazılı rızasını alan kiracı, kiralananda yenilik ve değişiklik yapabilecektir. Rıza veren kiraya veren, aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıysa iade zamanında kiralananın eski hale getirilmesini isteyemez. Ancak taraflar yapılan yenilik ve değişikliklerin eski hale getirileceğini yazılı olarak kararlaştırmışlarsa kiralananın eski hale getirilerek iade edilmesi gerekir¹⁴².

3. Kiralananın Gereği Gibi İade Edilmemesinin Sonuçları

a. Genel Olarak

İade zamanında kiracı, kiralananı gereği gibi iade etmezse tazminat sorumluluğu doğacaktır. Bu sorumluluğun meydana gelmesi için kusur, zarar ve illiyet bağı mevcut olmalıdır¹⁴³. Buna ek olarak TBK m. 335/2 uyarınca gözden geçirme ve ihbar külfeti de yerine getirilmiş olmalıdır. Bu konu bir sonraki başlıkta ayrıca ele alınacaktır.

Daha önce de ifade edildiği üzere kiracı, TBK m. 334 uyarınca olağan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayacaktır. Buna karşılık kiracı sözleşmeye aykırı ve

¹⁴⁰ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 119; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 511.

¹⁴¹ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 238; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 510-511.

¹⁴² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 512.

¹⁴³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 514

özenle kullanım borcuna aykırı davranışları nedeniyle meydana gelen zararlardan sorumlu olacaktır.

Kiracının meydana gelen zarardan sorumlu olması için kusurlu olması şarttır. Kiracının sorumlu olmadığı üçüncü kişiler ve mücbir sebeplerin varlığı halinde kiracıya kusur atfedilemeyeceği için tazminat sorumluluğu da olmayacaktır¹⁴⁴. Örneğin yan binada çıkan yangın veya deprem nedeniyle taşınmazda meydana gelen zararlar bakımından kiracının tazmin yükümlülüğü yoktur¹⁴⁵. Bununla birlikte TBK m. 112’de yer alan kusur karinesi burada da geçerlidir. TBK m. 112 düzenlemesi şu şekildedir: *“Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.”* Buna göre kiracı kusuru olmadığını ispat etmedikçe kiralanda meydana gelen olağan yıpranma ve bozulmaları aşan zararları gidermekle yükümlü olacaktır¹⁴⁶. Kiracının bilgisi ve rızası dahilinde kiralanda bulunan kimselerin verdiği zararlardan da TBK 116. Maddesi¹⁴⁷ uyarınca sorumludur¹⁴⁸.

b. Gözden Geçirme Ve Bildirim

TBK m. 335 *“Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.”* hükmü uyarınca kiracının kiralana verdiği zararlardan sorumlu tutulabilmesi için kiraya verene kiralananı gözden geçirme ve kiralandaki eksik ve

¹⁴⁴ İncoğlu, a.g.e., s. 515.

¹⁴⁵ İncoğlu, a.g.e., s. 515.

¹⁴⁶ İncoğlu, a.g.e., s. 515-516.

¹⁴⁷ *“Borçlu, borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılmasını, birlikte yaşadığı kişiler ya da yanında çalışanlar gibi yardımcılarına kanuna uygun surette bırakmış olsa bile, onların işi yürüttükleri sırada diğer tarafa verdikleri zararı gidermekle yükümlüdür. Yardımcı kişilerin fiilinden doğan sorumluluk, önceden yapılan bir anlaşmayla tamamen veya kısmen kaldırılabilir.*

Uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa, borçlunun yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.”

¹⁴⁸ İncoğlu, a.g.e., s. 516.

ayıpları kiracıya hemen yazılı olarak bildirme külfeti getirilmiştir. Aksi takdirde kiracı her türlü sorumluluktan kurtulacaktır¹⁴⁹. Hüküm nisbi emredici nitelikte olup kiraya veren lehine sözleşme ile kaldırılamaz ancak kiracı lehine gözden geçirme ve ihbar külfeti ağırlařtırılabilir¹⁵⁰.

Kiralananın geri verilmesi sırasında kiraya verenin öncelikle kiralananı vakit kaybetmeden gözden geçirmesi gerekir. Böylece söz konusu eksik ve ayıpların kiracıdan mı kaynaklandığı yoksa kiralananın geri verilmesinden sonra mı meydana geldiği tespit edilebilir¹⁵¹. Gözden geçirme, kiralananın geri verilmesi sırasında veya sonrasında gecikmesizin yerine getirilmelidir¹⁵². Gözden geçirmede geçen süre, durumun şartlarına göre deėerlendirilmelidir¹⁵³. Kiralananın kiraya verenin h kimiyet alanına girme zamanı esas alınmalıdır¹⁵⁴. Örneğin yurt dışında yaşayan kimsenin gözden geçirme külfetini birkaç hafta sonra ülkeye gelerek yerine getirmesi halinde gecikmiş sayılmamalıdır¹⁵⁵.

Gözden geçirme neticesinde tespit edilen eksik ve ayıplar hemen yazılı olarak kiraya verene bildirilmelidir. Burada bahsedilen eksik ve ayıplar, kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanımından kaynaklanan eskime ve bozulmalardır ancak kiraya verenin rızası olmadan kiraya yapılan ilaveler ve değişiklikler de bu kapsamdadır; yani kiraya veren eski hale getirme talebine konu olan tüm hususları kiracıya bildirmelidir¹⁵⁶. Burada yazılı bildirimin hemen yapılması  ng r lm ş olup bunun dürüstlük kuralı uyarınca makul süre olarak kabul edilmesi gerekir.¹⁵⁷

Öte yandan olağan incelemeyle anlaşılamayacak olan eksik ve ayıplar bakımından kiracının sorumluluğunun devam edileceği kabul edilmiştir. Bu halde

¹⁴⁹ Aral/ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 315; Yavuz/ Acar/  zen, **a.g.e.**, s. 286; Eren, **a.g.e.**, s. 392; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 295.

¹⁵⁰ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 236; İnceoğlu **a.g.e.**, s. 517.

¹⁵¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 517.

¹⁵² Doğan, **a.g.e.**, s. 344; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 518.

¹⁵³ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 121.

¹⁵⁴ Aziz Erman Bayram, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** C. XXI, Y. 2017, S. 4 s.159.

¹⁵⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 518.

¹⁵⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 519.

¹⁵⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 520; Doğan, **a.g.e.**, s. 344.

daha sonra ortaya çıkan gizli ayıpları tespit eden kiraya veren durumu kiracıya hemen yazılı olarak bildirmelidir¹⁵⁸.

Öğretide yazılı bildirim şartını geçerlilik şartı¹⁵⁹ ve ispat şartı¹⁶⁰ olarak kabul eden iki farklı görüş vardır. Kanaatimce bu, geçerlilik şartıdır. Bildirim, geri verme borcunun gereği gibi yerine getirilmediği şeklinde genel bir metin olmamalı; kiralananda meydana gelen tüm eksik ve ayıplar (eski hale getirilmesi istenen ilave ve değişiklikler de dâhil) açıkça bildirimde yer almalıdır¹⁶¹. Yazılı bildirim şartı e-posta¹⁶², mektup gibi yollarla sağlanabileceği gibi noter vasıtasıyla¹⁶³ sağlanabilir.

Kiraya verenin gözden geçirme ve ihbar külfetini öngörülen şekilde yerine getirmemesi halinde kiracı sorumluluktan kurtulur ve kiraya veren kiralananda meydana gelen eksik ve ayıpların tazminini talep edemez¹⁶⁴.

Kiraya verenin, kiralananı teslim almaktan kaçınması halinde kiracının tazminat sorumluluğunun ne olacağı konusunda doktrinde farklı görüşler vardır. Bir görüşe¹⁶⁵ göre alacaklı temerrüdüne düşen kiraya veren bakımından öngörülen sürelerin başlayacağı ve bu sürelerde gözden geçirme ve ihbar külfetini yerine getirmeyen kiraya verenin tazminat talep etme hakkını kaybedeceği kabul edilmektedir. Diğer görüş¹⁶⁶ ise gözden geçirme ve ihbar külfetinin geri verme sırasında başladığını ve kiraya verenin kiralananı teslim almaktan kaçınmasına böyle bir sonuç bağlamanın isabetsiz olduğunu düşünmektedir. Kanaatimce kiraya verenin kiralananı teslim almaktan kaçınması halinde kiracının kiralananı noter veya mahkemeye tevdi etmesi ile gözden geçirme ve ihbar külfetinin başladığı kabul edilmeli ve kiraya verenin bu aşamadan sonra öngörülen şekilde külfetleri yerine getirmemesi halinde kiracı sorumluluktan kurtulmalıdır.

¹⁵⁸ Zevkliler/ Gökyayla, **a.g.e.**, s. 316; Aral/ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 315; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 110; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 519; Doğan, **a.g.e.**, s. 344; Bayram, **a.g.e.**, s. 161.

¹⁵⁹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 121; Yavuz/ Acar/ Özen, **a.g.e.**, s. 287; Doğan, **a.g.e.**, s. 319; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 521.

¹⁶⁰ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 243-244.

¹⁶¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 521; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 121.

¹⁶² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 521.

¹⁶³ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 121; Bayram, **a.g.e.**, s. 163.

¹⁶⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 522; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 242.

¹⁶⁵ Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 243

¹⁶⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 522.

Kiracı, kiralananın kötü kullanımı nedeniyle kiralanda meydana gelen eksik ve ayıpları gidermeden, kiraya verenin rızası olmadan yapılan ilave ve değişiklikleri eski hale getirmeden veya kiraya verenin rızası olmakla birlikte sözleşme gereği geri vermeden önce eski hale getirmesi gerekirken, eski hale getirmeksizin kiralananı iade ederse; sözleşmeye aykırı hareket etmiş olduğundan kiraya verenin tazminat hakkı doğar¹⁶⁷. Kiraya veren eski hale getirme için gereken masrafları ve aşkın zararlarını talep edebilir. Örneğin evin duvarları yıkılarak ordalar birleştirilmiş ise tekrar duvar örülmesi için gerekenler masraflar. Bundan başka eski hale getirme sürecinde kiralananın kullanılamaması veya başkasına kiralanmaması nedeniyle uğranılan zararları talep edebilir¹⁶⁸. Tazminat miktarı belirlenirken olağan eskime ve bozulmaları aşan kısımlar, eski hale getirme masraflarından düşülmelidir¹⁶⁹.

Kiraya verenin tazminat talep hakkı sözleşmeden kaynaklandığı ve bu konuda özel bir düzenleme bulunmadığı için TBK m. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımı süresine tabidir; zamanaşımı kiralananın geri verilmesinden itibaren işlemeye başlar¹⁷⁰.

¹⁶⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 344-345; “6098 sayılı TBK’nun 316/1. Maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı özenle kullanmak ve aynı kanunun 334. Maddesi gereğince sözleşme sonunda aldığı hali ile kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğünün ihlali halinde kiraya veren, bu yüzden uğradığı zarar için giderim isteminde bulunabilir. Ancak kiracı sözleşme sınırları içinde kiralananı kullanması sonucu meydana gelen yıpranma ve bozulmalardan sorumlu değildir. O nedenle kiralandaki hasar ve bozukluğun kötü (hor) kullanımdan kaynaklanıp kaynaklanmadığının tespiti gerekir.” Yargıtay 6. HD. T. 15.04.2013, E.2013/10826, K.2014/3444 (Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 402).

¹⁶⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 345; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 525.

¹⁶⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 523; Yargıtay 6. HD., E. 2013/15491 – K. 2014/9022, “O halde mahkemece alınacak bilirkişi raporu ile tespit edilen hasar ile ilgili olarak hor kullanım ve olağan kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasar ayrımı yapıldıktan sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payının hesap edilip alacaktan düşülmesi gerekir.”, www.karartek.com.tr.

¹⁷⁰ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 187; Doğan, **a.g.e.**, s. 346; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 526; “Uyuşmazlık davalı kiracının kiralanda hor kullanma nedeniyle meydana getirdiği hasar ve yapılan değişiklik nedeniyle eski hale getirme bedelinin tahsiline ilişkindir. BK.nun 266. maddesi hükmü uyarınca davalı kiracı kiralananı teslim aldığı şekilde geri vermekle yükümlüdür. Kiracının bu sorumluluğu kira sözleşmesinden doğan bir sorumluluk olduğundan olayda BK.nun 125. maddesinde öngörülen on(10) yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir. Kiralananın hor kullanılmasından kaynaklanan ve eski hale getirilmesini içeren tazminat hakkı tahliye ile istenebilir hale gelir ve on yıllık zamanaşımı süresinin başlangıcına esas alınır.” Yargıtay 6. HD. T. 19.07.2005, E. 2005/5900 K. 2005/7751 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T. : 12.05.2025.

C. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK m. 355 uyarınca ihtiyaç nedeniyle kiralananın boşaltılmasını sağlayan kiraya veren haklı bir sebep olmadan, üç yıl geçmedikçe kiralananı başkasına kiralayamaz¹⁷¹. Üç yıllık yeniden kiralama yasağı, taşınmazın tahliye edildiği tarihten itibaren başlar¹⁷². Hükümde taşınmazın başkasına kiralanamayacağı ifadesi, yapılacak kira sözleşmesinin geçersiz olduğunu değil; kiraya verenin kiracıya karşı kanundan doğan borcunun ihlali anlamına gelir¹⁷³.

Hükme göre haklı sebebin varlığı halinde taşınmaz başkasına kiralanabilecektir¹⁷⁴. Haklı sebebin olup olmadığını hâkim takdir edecektir¹⁷⁵. TBK'da, 6570 sayılı Kanunda yer alan mücbir sebep kavramı ifadesi yerine haklı sebep ifadesi tercih edilmiştir¹⁷⁶. Haklı sebebin mücbir sebepten daha geniş olduğu ifade edilmektedir¹⁷⁷. Haklı sebebe örnek olarak kiraya verenin tayininin çıkması, sağlık sorunları nedeniyle kiralanda oturamayacak olması gibi durumlar verilebilir¹⁷⁸. Öğretide eski kiracının ölümünü de haklı sebep kabul eden bir görüş¹⁷⁹ var ise de esas olan kira sözleşmesinin mirasçılarla devam etmesi olduğundan yeniden kiralama yasağının devam ettiği kabul edilmelidir¹⁸⁰.

6570 Sayılı Kanun'da yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde “*altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira tutarınca ağır para cezası*” şeklinde cezai yaptırım öngörülmekteydi. TBK m. 355 ile yeniden kiralama yasağına aykırı davranan kiraya veren için tazminat yükümlülüğü getirilmiştir. TBK m. 355/2 uyarınca “*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle*

¹⁷¹ Zevkliler/ Gökyayla, **a.g.e.**, s. 377; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 128; Aral/ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 328-329; Yavuz/ Acar/ Özen, **a.g.e.**, s. 347; Eren, **a.g.e.**, s. 418; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 211; Doğan, **a.g.e.**, s. 103; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 533-534.

¹⁷² Yavuz/ Acar/ Özen, **a.g.e.**, s. 347.

¹⁷³ Öz M. Turgut, **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler**, 3. bs., Vedat, İstanbul, 2012 s.79.

¹⁷⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 103.

¹⁷⁵ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 665; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 125

¹⁷⁶ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 401.

¹⁷⁷ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 211.

¹⁷⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 401.

¹⁷⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 99; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 666.

¹⁸⁰ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 212-213; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 402.

yükümlüdür.” Kiracının zararı bir yıllık kira bedelinden az olsa da hükmedilecek asgari tazminat miktarı bu olacaktır¹⁸¹. Bununla birlikte kiracının zararı bir yıllık kira bedelinden fazla ise bunu da isteyebilecektir ancak kiracının zararını ispatlaması gerekir¹⁸². Hükümün nisbi emredici niteliği nedeniyle taraflar sözleşme ile bir yıllık kira bedeli altında bir tazminat miktarı belirleyemezler ancak bir yıllık kira bedelinden fazla bir tazminat kararlaştırılabilir¹⁸³.

Öğretide kiracının tazminat talep edebilmesi için tahliyenin dava yoluyla veya dava dışında kiraya verenin talebi ile gerçekleşmiş olması arasında fark olmadığı kabul edilmekte¹⁸⁴; ikinci durumda kiracının kiraya verenin talebi üzerine kiralananı tahliye ettiğini ispatlaması gerektiği ifade edilmiştir¹⁸⁵. Yargıtay ise mahkeme kararı ve icra işlemi olmadan gerçekleşen tahliyede tazminata hükmedilemeyeceğini kabul etmektedir¹⁸⁶. Kanaatimce, kiracıya kiralananı tahliye etmediği takdirde tahliye davası açılacağına ihtar edildiği durumda, TBK 355. Maddesi kiracı lehine geniş yorumlanarak kiracının tazminat isteme hakkı olduğu sonucuna ulaşılabilir. Öte yandan tarafların dava şartı arabuluculuk aşamasında anlaşması ve kiralananın tahliye edilmesi halinde yeniden kiralama yasağının uygulanacağına tereddüt edilmemelidir; zira tarafların arabuluculukta anlaşamaması halinde kiraya verenin bir sonraki eylemi tahliye davası açmak olacaktır¹⁸⁷.

¹⁸¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 402; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 217; Doğan, **a.g.e.**, s. 104.

¹⁸² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 402-403; Aydemir, **a.g.e.**, s. 207; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 666.

¹⁸³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 404; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 217

¹⁸⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 402; Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 667; Zevkliler/Gökyayla, **a.g.e.**, s. 357, Doğan **a.g.e.**, s. 103.

¹⁸⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 403.

¹⁸⁶ “...olayda taraflar arasında 01.12.2007 başlangıç tarihli 10 yıl süreli çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşme yapılmış olup davalı tarafça 28/06/2011 tarihli ihtarname keşide edilerek noter kanalıyla taşınmaz işyeri olarak kullanılacağından kira sözleşmesinin yenilenmeyeceği bildirilmiş ve ihtarnamenin tebliğinden itibaren altı ay sonra davacının taşınmazı tahliye etmesi talep edilmiştir. Buna göre yukarıdaki açıklamalar da dikkate alındığında; kiralanan, davacı tarafça, beyanına göre, ihtarname tebliği sonrası 01/01/2012 tarihinde kendiliğinden tahliye edilmiş olup davalının gereksinim nedeniyle açtığı bir tahliye davası ve bu tahliye davası sonucu verilen mahkeme kararının uygulanması suretiyle tahliyenin sağlanması durumu söz konusu olmadığından 355. maddede düzenlenen tazminat koşulları oluşmamıştır.” Yargıtay 3. HD. T. 25.3.2019 E. 2017/6483 K. 2019/2527 (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T. 17.05.2025.

¹⁸⁷ Aynı doğrultuda Doğu, **a.g.e.**, s. 383-384.

Kiralananın ücretsiz olarak başkasına kullandırılması hali TBK 355 hükmü kapsamında değildir¹⁸⁸.

Tazminat talebi genel hükümlere tabi olup zamanaşımı TBK m. 146 uyarınca 10 yıldır ve yeniden kiralama yasağının ihlal edilmesiyle başlar¹⁸⁹.

Kira ilişkisinden kaynaklanan bu dava da HUAK m. 18/B/(1)/a gereği dava şartı arabuluculuk kapsamındadır; taraflar arabuluculukta bir yıllık kira bedelinden az olmayan bir tutar üzerinden anlaşabilirler¹⁹⁰.

D. Peşin Ödenen Kira Bedellerinin İadesi

Peşin ödenen kira bedelleri, sözleşmenin sona ermesi halinde kiracıya iade edilecektir. Kiracının peşin ödenen kira bedellerinin iadesi talebi sebepsiz zenginleşmeye dayanır; burada gerçekleşmeyen sebebe dayanan sebepsiz zenginleşme söz konusudur¹⁹¹. Bu nedenle kiracının talebi sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren iki ve on yıllık zamanaşımı sürelerine tabidir¹⁹².

E. Güvence Parası

TBK m. 342 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında güvence parası kararlaştırılabileceği düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm şöyledir:

“Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.

Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın

¹⁸⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 536; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 217.

¹⁸⁹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 542; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 217.

¹⁹⁰ Doğu, **a.g.e.**, s. 382.

¹⁹¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 528-529.

¹⁹² İncoğlu, **a.g.e.**, s.529.

rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.

Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.”

Kira sözleşmesi bakımından güvence parası sözleşmeden doğabilecek zararlar için verilen bir teminattır¹⁹³. Güvence parasının amacı kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan alacaklarını güvenceye almaktır; bu alacak kira bedeli olabileceği gibi yan giderler, sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanan tazminat alacağı da olabilir¹⁹⁴. Böylece kiracının kira bedelini ödememesi veya kiralananı zarar vermesi gibi durumlarda kiraya verenin uğradığı zararın giderilmesi teminat altına alınır¹⁹⁵. Bunun dışında kiraya veren güvence parasından ekonomik bir fayda sağlayamaz¹⁹⁶. Kanun maddesinde açıkça belirtildiği gibi güvence parasının kararlaştırılması ihtiyaridir, taraflar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kararlaştırabilirler¹⁹⁷. Ancak yine kiracı lehine sözleşme özgürlüğü kısıtlanarak kararlaştırılabilecek güvence bedelinin en fazla üç aylık kira bedeli olabileceği düzenlenmiştir¹⁹⁸. Hükümde belirtildiği üzere güvence parası vadeli bir tasarruf hesabına yatırılır, kıymetli evrak ise bankaya depo edilir¹⁹⁹. Güvence parasının tasarruf hesabına yatırılması durumunda işleyecek faiz anaparaya eklenerek duruma göre ya kiracıya ya da kiraya verene ödenir²⁰⁰. Kiraya verenin ve kiracının birlikte tasarruf kuralı gereği birlikte rıza göstermeleri halinde veya icra takibinin ya da açılan davanın kiracı lehine sonuçlanması ve kesinleşmesi halinde güvence parası kiracıya geri verilir; buna karşılık yine tarafların birlikte rıza

¹⁹³ Eren, **a.g.e.**, s. 422.

¹⁹⁴ Murat Aydoğdu, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (Tbk 342)” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** Cilt: 14, Sayı: 1, 2012, s.3; Abdülkerim Yıldırım, “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** , Cilt 64 S. 1, 2015, s. 240.

¹⁹⁵ Yıldırım, **a.g.m.**, s. 240.

¹⁹⁶ Aydoğdu **a.g.m.**, s. 3.

¹⁹⁷ Aydoğdu, **a.g.m.**, s. 4; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 244; Aydemir, **a.g.e.**, s. 237

¹⁹⁸ Aydoğdu **a.g.m.**, s. 6; Zevkliler/ Gökyayla, **a.g.e.** s. 306; Aydemir, **a.g.e.** s. 237; Akyiğit, **a.g.e.** s. 146; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 246.

¹⁹⁹ Aydoğdu, **a.g.m.**, s. 10.

²⁰⁰ Aydoğdu, **a.g.m.**, s. 23.

göstermeleri halinde ya da icra takibi veya dava kiraya veren lehine sonuçlanması hakinde takibin veya mahkeme kararının kesinleşmesi üzerine güvence parası kiraya verene ödenir²⁰¹. Söz konusu takip ve dava; kira bedeli, yan giderler veya kiralananın hor kullanımından kaynaklı meydana gelen zararların tazminine ilişkin olabilir²⁰². Kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç aylık sürede kiraya veren tarafından icra veya iflas yoluyla takibe başlandığı veya dava açıldığı yönünde bankaya yazılı bildirimde bulunulmazsa, kiracının talep etmesi üzerine banka güvence parasını kiracıya iade eder²⁰³. Bunun için kiracının sözleşmenin sona erdiğini ve üzerinden üç ay geçtiğini ispat etmesi gerekir²⁰⁴. Üç aylık sürenin kiralananın tahliye edildiği tarihten itibaren başladığı kabul edilmektedir²⁰⁵.

F. Kiracının Kiralanana Yaptığı Masraflara İlişkin Hakları

Kiracının kiralayanda yapmakla yükümlü olmadığı halde kiralanandan aldığı verimi artırmak, daha iyi koşullar yaratmak için kiraya verenden izinsiz ve kiralayan ile bütünleyici parça ilişkisi kuracak şekilde yenilik ve değişiklikler yapmasına sıkça rastlanır²⁰⁶. Pencerele demir parmaklık takılması, çelik kapı taktırılması, mutfak dolaplarının yenilenmesi gibi örnekler verilebilir. TBK m. 321/3 hükmü gereği *“Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.”*

Esas olan kiralananın eski hale getirilerek iadesidir. Ancak kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişikliklerin aksine yazılı olarak kararlaştırılmadıysa eski hale getirilmesi istenemez. Bununla birlikte kiraya verenin rızasıyla yapılmış bu yenilik ve değişiklikler kiralanda değer artışı meydana getirmiş olabilir. Bu halde taraflar arasındaki sözleşme ilişkisine bakılır²⁰⁷. Eğer değer artışının karşılığını

²⁰¹ Aydoğdu, **a.g.m.**, s. 24-25; Gümüş, **Kira Sözleşmesi** s. 168; Doğan, **a.g.e.**, s. 359; Özdoğan/Oymak **a.g.e.**, s. 523; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 252.

²⁰² Aydoğdu, **a.g.m.**, s. 29.

²⁰³ Aydoğdu, **a.g.m.**, s. 25; Doğan, **a.g.e.** s. 359; Aydemir, **a.g.e.** s. 239; Yıldırım **a.g.m.**, s.253.

²⁰⁴ Yıldırım, **a.g.m.**, s. 256; Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 524.

²⁰⁵ Aydoğdu, **a.g.m.**, s. 28; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 256; Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 524.

²⁰⁶ Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 347.

²⁰⁷ Doğan, **a.g.e.** 348

isteyebileceğini kararlaştırılmamışsa kiracı bunu talep edemeyecektir. Ancak kiracının değer artışının karşılığını alabileceği yönünde kiraya vereni ikna etmesi kolay olmayacağından kiracı aleyhine haksız bir durum ortaya çıkmaktadır; kiraya verenin rızasıyla yapılan yenilik ve değişikliklerde meydana gelen değer artışı nedeniyle hakkaniyet gereği kiracının uygun bir tazminat isteyebileceğinin kabul edilmesi daha doğru olurdu²⁰⁸.

Taraflar arasında kiracının değer artışını isteyebileceği kararlaştırıldığında bu kiralananaya yapılan masraflara değil, iade zamanında kiralananada meydana gelen değer fazlalığına karşılık gelir²⁰⁹.

Öğretide bir görüş kiraya verenin rızası olmadan yapılan yenilik ve değişiklikler nedeniyle meydana gelecek değer artışının sebepsiz zenginleşme ya da vekaletsiz iş görme hükümlerine istenebileceğini kabul etmektedir²¹⁰. Ancak TBK m. 321/1 kiralananada yalnızca kiraya verenin rızasıyla yenilik ve değişiklik yapılabileceğini kabul etmekte diğer bir deyişle kiraya verenin rızasının olmaması halinde yenilik ve değişiklik yapılmasını yasaklamaktadır. Bu düzenleme kiraya verenin mülkiyet hakkı ile doğrudan ilgilidir. Kanun cevaz vermediği halde kiraya verenin rızası olmadan yapılan yenilik ve değişiklikler nedeniyle meydana gelen değer artışının istenemeyeceği kabul edilmelidir²¹¹. Ancak bu yenilik ve değişikliklerin kiraya veren tarafından benimsenmesi veya bunlara sonradan icazet verilmesi halinde kiracının bu masrafları isteyebileceği kabul edilmelidir.

Yargıtay; kiracının, kiraya verenin bilgisi ve izni dışında kiralananaya yapmış olduğu yenilik ve değişikliklerin kiraya veren tarafından eski hale iade talep edilmeksizin benimsenmesi halinde ve yine kiraya verenin izniyle veya izni dışında yapılan yenilik ve değişikliklere icazet vermesi halinde vekaletsiz iş görme hükümlerinin uygulanacağını kabul etmektedir²¹².

²⁰⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 349

²⁰⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 527; Değer artışının iade zamanında değil masrafın yapıldığı zamana göre belirlenmesi gerektiğini savunan bir görüş de vardır bkz Aydemir, **a.g.e.**, s. 118

²¹⁰ Gümüüş, **Kira Sözleşmesi** 248; Doğan, **a.g.e.**, s. 354; Aydemir, **a.g.e.**, s. 117.

²¹¹ Bu yönde bkz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 527.

²¹² "Kiralananaya yapılacak yenilik ve değişikliklere ilişkin bir sözleşme hükmü bulunmuyor ise, kiracı ancak yedek hukuk kuralı niteliğindeki 818 Sayılı Kanun (6098 Sayılı Kanun) hükümlerine başvurabilir. Kiralananda bilgisi ve izni dışında kiracı tarafından sözleşmedeki kullanma amacına

Değer artışı sözleşmeden kaynaklanan bir talep olacağı için TBK 146. Maddesi uyarınca, kiralananın boşaltılmasından itibaren on yıllık zamanaşımı süresi içinde talep edilebilir²¹³.

G. Alt Kira Sözleşmesine Etkisi

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini de sonlandırır²¹⁴. Alt kira sözleşmesi kaynağını asıl kira sözleşmesinden almaktadır dolayısıyla asıl kira sözleşmesinin geçerli olması şartına bağlı olarak yapıldığı kabul edilmelidir²¹⁵. Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir²¹⁶. Yargıtay alt kira sözleşmesinin kaderinin asıl kira sözleşmesine bağlı olduğunu, ondan bağımsız bir sözleşme olmadığını bir kararında²¹⁷ şöyle açıklamıştır.

“Alt kirada birinci kiracı kiralayan sıfatını alır ve alt kira sözleşmesi ilk kiralayana zarar vermemek koşuluyla birinci kira sözleşmesinden farklı hükümler taşıyabilir. Oysa kiranın devrinde birinci kiracının kullanma hakkı hiçbir değişikliğe uğramadan devralana geçer (Tandoğan, sh. 157).

Öte yandan; kiralayan ve alt kiracı arasındaki ilişkiye gelince; üçüncü kişiler arasında kurulan alt kira sözleşmesi ilk kiralayana etki yapmaz. Şöyle ki: alt kiracı

uygun olarak yapılmış olan imalat, tadilat ve onarımlar, kiralananın tahliyesinden sonra bunlardan haberdar olan kiraya veren tarafından kiracıdan eski hale getirme istenmeksizin benimsenmişse, kiracı bu tadilat ve onarımlardan faydalı ve zorunlu olanların yapım bedelini, 818 Sayılı Kanun'un 414. (6098 Sayılı Kanun'un 530 uncu) maddesinde düzenlenmiş olan gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hükmü uyarınca kiraya verenden isteyebilir. Diğer taraftan, bu tadilat ve onarımlar, ister kiraya verenin izniyle ister izni olmaksızın yapılmış olsun, kiraya verenin sonradan bu çalışmalara icazet vermesi (uygun görmesi) halinde, aynı Kanun'un 415. (6098 Sayılı Kanun'un 531 inci) maddesi uyarınca vekalet hükümlerinin uygulanması gündeme gelecek ve kiracı tadilat ve onarımlar nedeniyle yapmış olduğu giderleri kiraya verenden gerçek vekaletsiz iş görme hükümlerine dayanarak talep edebilecektir.” Yargıtay 3. HD. T. 20.12.2022 E. 2022/6869 K. 2022/9652, (Çevrimiçi) www.kazanci.com.tr. E.T.: 25.06.2025.

²¹³ İnceoğlu, a.g.e., s. 528.

²¹⁴ İnceoğlu, a.g.e., s. 529; Aydemir, a.g.e., s. 48.

²¹⁵ İnceoğlu, a.g.e., s. 529.

²¹⁶ “...ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır. Zira alt kiracının kiralayana karşı ileri sürebileceği herhangi bir talep hakkı bulunmamaktadır. O halde kiranın sona ermesi ile kiralayanın alt kiracıyı da taşınmazdan (kiralanan) çıkarma yetkisinin olduğunu kabul etmek gerekir...” YHGK T. 8.2.2012 E. 2011/749 K. 2012/50 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T.: 25.05.2026

²¹⁷ YHGK., T. 8.2.2012 E. 2011/749 K. 2012/50 T. 8.2.2012 (Çevrimiçi) www.lexpera.com.tr. E.T. 25.05.2026.

kiralayana karşı hiçbir talep hakkına sahip değildir. Zira ona (kiralayana) karşı kira sözleşmesinden kaynaklanan bağımsız bir hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle alt kiracı, kiralanan nesnenin (şeyin) teslimini kiralayandan isteyemez. Buna karşılık kiralayan kira sözleşmesini sona erdirmek istiyorsa kendi kiracısına (ilk kiracı) karşı dava açmak zorundadır. Birinci kiracının kira süresi bittikten sonra onun kiracısının (alt kiracının) da kira süresi sona erer. Alt kiracının malı kullanma hakkının kapsamı ve süresi asıl kiracının hakkı ile sınırlıdır. Alt kiracı, kiralananı kiracıdan daha uzun bir süre için kullanamaz. Zira alt kiracının kiralananı kullanma olgusu bağımsız bir hakka değil ve fakat münhasıran kiracının hakkına bağlı bir yetkiye dayanmaktadır. V. Tuhr'un da işaret ettiği gibi, ikinci kiracı birinci kiracının kira sözleşmesinden doğan haklarını onun adına kullanan bir kimse durumundadır(Feyzioğlu, sh. 487). Bundan ayrı olarak alt kira sözleşmesi ilk kira sözleşmesi ayakta kaldığı sürece geçerlidir ve ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır. Zira, alt kiracının kiralayana karşı ileri sürebileceği herhangi bir talep hakkı bulunmamaktadır. O halde kiranın sona ermesi ile kiralayanın alt kiracıyı da taşınmazdan (kiralananı) çıkarma yetkisinin olduğunu kabul etmek gerekir(Becker, sh. 287,288 ve 290).”

Dolayısıyla asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle alt kiracı taşınmazı tahliye etmelidir aksi takdirde füzuli şağil durumuna düşer²¹⁸. Bu halde malik veya sınırlı aynı hak sahibi olan kiraya veren aynı hakkına dayanarak iade talep edebilir. Aynı hakka dayanmayan kiraya veren bakımından ise TBK m. 322/3 hükmünün kıyasen uygulanarak iade talep edebileceği kabul edilmektedir²¹⁹.

²¹⁸ İncoğlu, a.g.e., s. 530.

²¹⁹ Doğan, a.g.e., s. 323; İncoğlu, a.g.e., s. 530-531.

SONUÇ

6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, 818 sayılı Borçlar Kanunu ve uzun yıllar boyunca uygulamada büyük önem taşıyan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış ve kira hukukuna ilişkin hükümler tek bir kanun çatısı altında sistematik olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu çerçevede, TBK m. 339–356 arasında yer alan hükümlerle, konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü düzenlemeler hem içerik hem uygulama alanı bakımından önemli ölçüde genişletilmiş, kiracının korunması ilkesi çağdaş yorumlarla yeniden şekillendirilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, borçlar hukukunda ayrı bir konumda ele alınmakta; bu sözleşmelerin diğer kira ilişkilerinden farklı ve özel düzenlemelere tabi tutulması, gerek sosyal gerekse ekonomik nedenlerle temellendirilmektedir. Konut kiralarında barınma hakkının korunması esas ön planda iken, çatılı işyeri kiralarında esas amaç; işverenin ticari faaliyetini, müşteri çevresini ve ekonomik sürekliliğini kaybetmesinin önüne geçmektir. Bu iki kira türünün özel olarak düzenlenmesi, hem taraflar arası dengenin sağlanması hem de zayıf taraf olan kiracının korunması amacını taşımaktadır. Bu bağlamda, sözleşme serbestisinin sınırlandırıldığı, emredici nitelikteki hükümlerle donatılmış bir kira rejimi oluşturulmuştur.

TBK m. 339 ile birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümler için öngörülen uygulama alanı yeniden tanımlanmıştır. Mülga 6570 sayılı Kanun döneminde yalnızca belediye sınırları ve belirli taşınmazlarla sınırlı olan bu alan, TBK ile birlikte tüm ülke genelinde geçerli hale getirilmiş; böylece yer bakımından sınırlandırmalar kaldırılarak hükümlerin kapsayıcılığı artırılmıştır. Bununla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ve kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları kira sözleşmelerine de bu hükümlerin uygulanacağı kabul edilmiştir. Ancak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay veya daha kısa süreyle kiralanması durumunda bu özel hükümler uygulanmaz. Burada belirleyici olan kiracının taşınmazı nasıl kullandığı değil, taşınmazın objektif niteliğidir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin düzenlemeler, TBK ile daha sistematik ve tarafların menfaat dengesini gözetir nitelikte kaleme

alınmıştır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erdirilmesi bakımından, hem kiracıdan (tahliye taahhüdü, kira borcunun ödenmemesi veya başka bir konutunun bulunması) hem de kiraya verenden (ihtiyaç, yeniden inşa ve imar, yeni malikin ihtiyacı) kaynaklanan sebepler kanunda açıkça belirtilmiştir.

Kiraya verenden kaynaklanan ihtiyaç sebebiyle tahliye davaları, TBK m. 350 ve 351 çerçevesinde düzenlenmiştir. Kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gerçek, samimi ve zorunlu bir ihtiyacının bulunması halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkündür. Bu noktada ihtiyaç iddiasının geçici olmaması, geleceğe dair soyut bir beklentiye dayanmaması ve yargılama süresince devam etmesi gerekmektedir. İspat yükü kiraya verende olup, mahkeme bu ihtiyacın dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirmesini yapmalıdır.

Söz konusu tahliye davaları kiraya veren tarafından açılmalıdır; ancak malik, intifa hakkı sahibi ve sükna hakkı sahibi de (konut ihtiyacı için) bu hakkı kullanabilir. Paylı ve elbirliği mülkiyeti gibi özel mülkiyet türlerinde de dava açma usulleri farklılık arz etmektedir. Paylı mülkiyet halinde pay ve paydaş çoğunluğu ile; elbirliği ile mülkiyet halinde ise maliklerin tümü birlikte tahliye davasını açabilir. Ancak tahliye davası açılmadan önce HUAK m. 18/B/(1)/a hükmü gereğince dava şartı arabuluculuk müessesine başvurulmuş olması gerekir. Aksi halde dava usulden reddedilir. Taraflar bu aşamada anlaşamazlar ise tahliye davası açılabilir.

Kiraya verenin konut veya çatılı işyeri ihtiyacına dayalı olarak açtığı tahliye davasında, mahkeme, başvurunun usule uygun olması ve ileri sürülen ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu nitelikte bulunması hâlinde, kira sözleşmesinin sona erdiğine ve kiralananın tahliyesine karar verir. Bu karar, kira sözleşmesini sona erdirmesi bakımından bozucu yenilik doğuran bir nitelik taşırken; kiralananın geri verilmesine ilişkin kısmı itibarıyla eda hükmü niteliğindedir.

Davanın kabul edilmesi halinde, kiraya verenin boşaltılan taşınmazı üç yıl süreyle eski kiracı dışında başkasına kiralaması yasaklanmıştır. Bu yasağa aykırılık halinde, eski kiracıya tazminat ödenmesi yükümlülüğü doğmaktadır.

Sonuç olarak, Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeleri, yalnızca yasal çerçevede değil, aynı zamanda toplumsal dengeler ve ekonomik gerçeklikler açısından da önemli bir işlev üstlenmektedir. Kiracının korunmasına yönelik ilke, modern hukuk anlayışıyla uyumlu biçimde sürdürülmüş; öte yandan kiraya verenin de meşru menfaatlerinin korunmasına imkan tanıyan dengeli ve hakkaniyete uygun bir sistem inşa edilmiştir. Bu doğrultuda TBK m. 339–356 arasında yer alan hükümler, yalnızca özel hukuk ilişkilerini düzenleyen teknik normlar olmanın ötesinde, sosyal adaleti gözeten ve hukuki güvenliği sağlayan temel düzenlemelerdir.



KAYNAKÇA

- Akıncı, Şahin : “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi,” **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LVII, S. 3, 2008, s. 33-50.
- Aksoy Dursun, Sanem : **Eşya Kavramı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012.
- Akyiğit, Ercan : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Aral, Fahrettin
- Ayrancı, Hasan : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015.
- Arpacı, Abdülkadir : **Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002 (Anılış Kira Hukuku).
- Ayan, Nurşen : “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi.” **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XV, S.2, 2007, s. 12-24.

- Aydemir, Efrail : **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Aydınlıyım Suat : **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, Ajans-Türk Matbaacılık, 1973.
- Aydoğdu, Murat “Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 14, Sayı: 1, 2012, s.1-53 (Basım Yılı: 2013).
- Aydoğdu, Murat
Kahveci, Nalan : **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku**, 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.
- Ayhan, Fatma : **İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2013.
- Badur, Emel : “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya” **TAAD**, S. 27, 2016, s. 155-180.
- Bayram, Aziz Erman : “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XXI, S. 4, 2017, s.131-181.

Bilsel, Duygu: : “Konut ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIV, S.5, 2010, s. 3109-3126.

Bostancı, Yalçın,

Çetinel, Tunahan : **Temel Arabuluculuk Bilgisi**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2024,

Burcuoğlu, Haluk

: **Yargıtay Kararları Işığında : 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993 (Tahliye).

Burcuoğlu, Haluk

: “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi” (Anılış İade), **Yaşar Üniversitesi Dergisi**, C.8, S.Özel, 2018, s.657-673.

Ceran, Mithat

: **Kira Sözleşmesi Tahliye**, 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 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. 18, S.3, 2012, s.163-199.

Çakıca, Seda İrem : “Kardeşler Arasında Nafaka Yükümlülüğü”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 64, S. 1, 2015 s. 65-101.

Çınar, Ömer : “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, S. 14, 2008, s. 113-136 (Tahliye Davası).

Çınar Ömer, : “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye”, **Prf. Dr. Ali Güzele Armağan**, (ed. Talat Canbolat) Cilt 2, Beta Basım, İstanbul 2010 (İnşa veya İmar).

Doğan, Murat : **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.

Doğan, Şeyma : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Özel Hukuk Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.

Doğu, Hakkı Mert :“Konut veya Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK’nin 355. Maddesine Etkisi” **Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 10, S. 2, 2024, s. 373-387.

Dural, Mustafa,

Öğüz, Tufan,

Gümüş, Mustafa Alper

: **Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku**, 9. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s. 364; Cem Baygın, Soybağı Hukuku, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2010

Ekmekçi, Ömer,

Özekes, Muhammet,

Atalı, Murat,

Seven, Vural

: **Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Erdoğan, Hasan

: **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2.Bası, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010.

Eren, Fikret

: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018.

Ertas, Şeref

: “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi.” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Şükrü Postacıoğlu’na Armağan**, 1997 s. 37-46.

Erzurumluoğlu, Erzan

: **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Emek Matbaacılık, 1973.

Erzurumluoğlu, Erzan : **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 5. Bası, Ankara Yetkin Yayınları, 2015 (Anılış Sözleşmeler).

Feyzioğlu, Feyzi Necmettin : **Borçlar Hukuku - Hususi Kısım - Akdin Muhtelif Nevileri C.I**, 4.bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980.

Gökyayla, Emre : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339),” Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt II, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, C. 8, Özel Sayı, 2013, s.1203-1251. (Anılış: Uygulama Alanı)

Gümüş, Mustafa Alper : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1**, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, (Anılış Özel Hükümler)

Gümüş, Mustafa Alper : **“Yeni” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na göre Kira Sözleşmesi (TBK. M. 299-356)**, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012. (Anılış Kira Sözleşmesi)

Günel, Mustafa Cahit : “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)” **İÜHFM C. LXXII**, S. 1, s. 831-850.

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, Oniki Levha Yayıncılık, 2019.

İnceoğlu, M. Murat

: **Kira Hukuku Cilt 2**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.

İpek, Eyüp

: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **TBB Dergisi**, S. 102, 2012, s. 60-92.

Kılıçoğlu, Mustafa

: **Kira Hukuku’ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak Davaları**, 4. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2017.

Kırmızı, Mustafa

: **Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013.

Kuru, Baki

: **Medeni Usul Hukuku**, İstanbul, Yetkin Yayınları, 2016.

Malatyalıoğlu, Kutsi,

Ertaş, Hami

: **Tahliye Davaları, Kiralananın Boşaltılması**, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973,

Muşul, Timuçin

: **Medeni Usul Hukuku**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2012.

Oğuzman, M. Kemal,

Barlas, Nami

: **Medeni Hukuk: Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 24.Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018.

Oğuzman, M. Kemal

Öz, Turgut

: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I**, 10.bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.

Oy, Onur,

Oy, Osman

: **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2015.

Öktem Çevik, Seda

: **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, 2016.

Öz, M. Turgut

: **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler**, 3. bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.

Özdoğan, Mustafa

Oymak, Tuba

: **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013.

Özel, Sibel

:“Zorunlu Arabuluculuğun Adalet Erişim Hakkı Çerçevesinde İrdelenmesi”, **Public and Private International Law Bulletin**, 40(2) 2020, s. 867–892.

Özkanoglu, Neşe

: **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi**, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2023.

Pehlivan, Metin

: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye” **Journal of Life Economics**, C.IV, S.4, 2017, s. 179-190.

Pekcanitez, Hakan/

Özekes, Muhammet/

Akkan, Mine/

Korkmaz Taş, Hülya : **Medeni Usul Hukuku Cilt I**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2017.

Pekcanıtez, Hakan

Atalay, Oğuz

Özekes, Muhammet : **Medenî Usûl Hukuku**, 16. Baskı, Ankara, On İki Levha Yayıncılık, 2022.

Ruhi, Canan

Ruhi, Ahmet Cemal : **Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.

Şener, Oruç Hami

:**İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2010

Tandoğan, Halûk

: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2**, 4. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.

Tanrıver, Süha

: “Hukuk Muhakemeleri Kanunu Bağlamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 16, Özel Sayı Prof. Dr. Hakan PEKCANİTEZ’e Armağan, 2014, s. 459-468

Tanrıver, Süha : **Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.

Taşpolat

Tuğsavul, Melis: **Türk Hukukunda Arabuluculuk**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012.

Tekinay, Selahattin Sulhi : **Türk Aile Hukuku**, 7. Bası, İstanbul, Filiz Yayınları, 1990.

Tosun, Yalçın: : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi” **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XI, S.137-138, 2016, s. 31-53.

Tunaboylu, Müslim : **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2007 (Anılış Kira Kanunu).

Tunaboylu, Müslim : **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013 (Anılış Fesih ve Tahliye).

Tunçomağ, Kenan : **Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Cilt**, 3. Bası, İstanbul, y.y., 1977.

Ünal, Canan : Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre

Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIV, S.3, 2010, s. 1525-1543.

Yavuz, Cevdet,

Acar, Faruk,

Özen, Burak

: **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 15. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018.

Yavuz, Nihat

: **Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Bedelinin Belirlenmesi, Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2.bası, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013. (Anılış Fesih)

Yavuz, Nihat

: **Yeni TBK ve HMK’ya Göre Kira Hukuku**, Genişletilmiş 4. Bası, Adalet, 2015 (Anılış Kira Hukuku).

Yıldırım, Abdülkerim

“Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** , Cilt 64 S. 1, 2015, s. 237-265.

Zevkliler, Aydın,

Gökyayla, Emre

: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 18. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2018.

Elektronik Kaynaklar

www.kazanci.com.tr

www.lexpera.com.tr

www.legalbank.net

www.fullegal.com

www.sinerjihukuk.com.tr

www.kararara.com

www.kararevi.com

www.karartek.com.tr