

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

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE KONUT VE ÇATILI
İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ**

YUSUF CAN DELİPİNAR

2501130777

TEZ DANIŞMANI
DOÇ. DR. MEHMET SERKAN ERGÜNE

İSTANBUL - 2016



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
MÜDÜRLÜĞÜ



YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : YUSUF CAN DELİPINAR Numarası : 2501130777
Anabilim Dalı / Anasanat Dalı / Programı : ÖZEL HUKUK Danışmanı : DOÇ.DR.MEHMET SERKAN ERGÜNE
Tez Savunma Tarihi : 18.07.2016 Saati : 14:00
Tez Başlığı : KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜNE OYBİRLİĞİ / ~~OYÇOKLUĞUYLA~~ karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF.DR. M. TUFAN ÖĞÜZ		Kabul
2-- DOÇ.DR.AZRA ARKAN SERİM		Kabul
3- DOÇ.DR.MEHMET SERKAN ERGÜNE		Kabul
4- DOÇ.DR.HARUN DEMİRBAŞ		Kabul
5- YRD.DOÇ.DR.MUSTAFA CAHİT GÜNEL		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- DOÇ.DR.BİLGEHAN ÇETİNER		
2- YRD.DOÇ.DR.CÜNEYT BELLİCAN		

ÖZ

KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

YUSUF CAN DELİPİNAR

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sözleşmenin sona ermesi düzenlenmektedir. 352. maddede kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi için üç neden öngörülmüştür. Bunlardan birincisi, kiracının kiraya verene yazılı olarak konut veya işyerini belirli bir tarihte boşaltmayı taahhüt etmiş olmasıdır. İkinci neden, kiracının kira bedelini zamanında ödememiş olması nedeniyle, bir kira yılı içinde kiracıya iki haklı ihtar gönderilmiş olmasıdır. Üçüncü neden ise, kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde konutu olmasıdır. Bu sona erme sebebi, kanunun düzenlenişi bakımından sadece konut kiralaları için uygulanabilecektir. Çatılı işyeri kiralalarının bu sebeple sona erdirilmesi mümkün değildir. Çalışmada, bu nedenlere dayalı olarak kira sözleşmesinin sona ermesinin doktrinde ve Yargıtay uygulamasında aranan şartları incelenmiştir. Bu konudaki farklı görüşlere yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kiralaları, kiracıdan kaynaklanan sebepler.

ABSTRACT

TERMINATION OF RENTAL CONTRACTS CONCERNING RESIDENTIAL AND ROOFED PLACES OF BUSINESS, DUE TO THE REASONS CAUSED BY THE TENANT

YUSUF CAN DELİPINAR

Article 352 of Turkish Code of Obligations, regulates termination of rental contracts concerning residential and roofed places of business, due to the reasons caused by the tenant. Article 352 sets forth three reasons for the termination of rental contract concerning residential and roofed places of business, due to the reasons caused by the tenant. The first is tenant's written undertaking that it will evacuate the residence or the place of business on a definite date. Second reason is sending two rightful warnings to tenant in one year of rent, because of tenant's failure to pay the rent in due time. Third reason is, tenant or its spouse's having his or her own residence within the boundaries of the same municipality of the district or the town. In accordance with law, this reason of termination may only be applicable to residential rents. It is not possible to terminate rental contracts of roofed places of business depending on this reason. In this study, regarding the theory and the practice of Supreme Court, necessary conditions of termination of rental contracts depending on these reasons are examined. Different opinions on this issue are included.

Key words: Rental contracts, rental contracts concerning residential and roofed places of business, reasons caused by the tenant.

ÖNSÖZ

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı bünyesinde yüksek lisans tezi olarak hazırlanmış olan bu çalışma, günlük hayatta bir çok kişinin sorunlar yaşadığı konut ve çatılı işyeri kiralarını ele almaktadır. Toplumun büyük kısmı, ya kiracı tarafta ya da kiraya veren tarafta konut ve çatılı işyeri kiraları ile ilgili sorunlar yaşamaktadır. Bu çalışmada da, özellikle kiracılar için çok ağır sonuçları olabilen konut ve çatılı işyeri kiralarının kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona ermesi incelenmiştir. Ancak kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme konusu, sadece 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinde yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarının kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona ermesi ile sınırlandırılmıştır.

Çalışmada Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesi incelenirken yeni düzenlemenin mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile arasındaki farklar ve değişikliklere de değinilmiştir. Bunun yanı sıra, çalışmada mümkün olduğunca kira hukukuna ilişkin doktrindeki farklı görüşlere yer verilmeye çalışılmıştır. Konu hakkındaki çeşitli Yargıtay kararları da değerlendirilmiştir. Bu yönüyle, hazırlanan bu yüksek lisans tezinin öğretinin yanı sıra uygulamada da hukukçulara faydalı olması amaçlanmıştır.

Yüksek lisans tezimin hazırlanmasında ve bu aşamaya gelmemde büyük emekleri olan aileme, hocalarıma ve arkadaşlarıma teşekkür ederim. Ancak özellikle, tez çalışmamın konu seçimi aşamasından, tezin tamamlanmasına kadar değerli görüşlerini ve eleştirilerini hiç bir zaman esirgemeyen, bu çalışmanın tamamlanmasında önemli desteği olan tez danışmanım, saygıdeğer hocam Doç. Dr. M. Serkan Ergüne'ye teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

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

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRME

I. Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemeler.....	3
II. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı.....	6
A. Konut Kavramı	6
B. Çatılı İşyeri Kavramı	8
C. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Kapsamı.....	9
III. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Ermesi	12
A. Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	13
B. Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlerine Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinin Sona Ermesi.....	15
C. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümler Kapsamında Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	20
IV. Kanunun Zaman Bakımından Uygulanması.....	23

İKİNCİ BÖLÜM

YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

I. Hükümün Kapsamı.....	26
II. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği	27
III. Geçerlilik Şartları	30
A. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı	30
B. Tahliye Taahhüdünü Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Vermiş Olmalı	36
C. Tahliye Taahhüdünün İçeriğine İlişkin Koşullar Sağlanmış Olmalı	41
D. Tahliye Taahhüdü Teslimden Sonra Verilmiş Olmalı.....	46
IV. Yazılı Tahliye Taahhüdü ile Tahliyenin Gerçekleşmesi.....	51

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYE

I. Hükümün Kapsamı.....	55
II. Geçerlilik Şartları.....	56
A. Aynı Kira Yılı İçinde veya Aşan Sürede İki Haklı İhtar Gönderilmiş Olmalı.....	56
B. İhtarlar Haklı Olmalı.....	62
1. Genel Olarak.....	62
2. Kira Borcunun Muaccel Olması	62
3. Kira Bedelinin İhtarın Tebliğinden Önce Ödenmesi Durumunda	67
4. Eksik Ödeme Yapılması Durumunda	69
5. Yan Giderlerin Ödenmemesi Durumunda	71
6. Kira Tespit Davası Açılmış Olması Durumunda.....	73
7. Kiracının Ticari Senet Vermesi Durumunda	77
8. Kira Bedelinin Ödeme Yerinde Ödenmemesi Durumunda	78
9. Kiracıya Çekincesiz Makbuz Verilmesi Durumunda	80
10. Birikmiş Kira Borcu Bulunması Durumunda	80
11. Kiralananın Teslim Edilmemiş Olması Durumunda	81
12. İhtarın Kiracıya Tebliğ Edilmesi	82

C. İhtarlara İlişkin Şekil Şartları Sağlanmış Olmalı	83
D. İhtarlara İlişkin İçerik Şartları Sağlanmış Olmalı.....	84
1. Keşideci	84
2. Muhatap	86
3. İçerik	87
III. İki Haklı İhtar Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Davası	88

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRACININ VEYA EŞİNİN AYNI İLÇEDE KONUTUNUN OLMASI

I. Hükmün Kapsamı.....	92
II. Geçerlilik Şartları.....	96
A. Konut Kirası Olmalı	96
B. Kiracının veya Eşinin Konutu Olmalı	98
1. Konut Kiracıya veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olmalı	98
2. Konutunun Bulunmasından Anlaşılması Gereken.....	100
C. Konut Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Olmalı	103
D. Kiracının veya Eşinin Konutu Oturmaya Elverişli Olmalı.....	105
1. Genel Olarak	105
2. Konutun Büyüklüğü Açısından	106
3. Konutun Konumu Açısından	107
4. Konutun Fiziki Durumu Açısından	108
5. Konutun Hukuki Durumu Açısından.....	109
6. Kiracının ve Ailesinin Sağlık Durumu Açısından	111
7. Kiracının Konutunda Oturan Olması Açısından.....	112
E. Kiracının Konutu Dava Açıldığında Var Olmalı	115
F. Kira Veren Konutun Varlığını Sözleşme Anında Bilmemeli.....	116
III. Kiracının Konutu Olması Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona	
Ermesi.....	117
SONUÇ.....	120
KAYNAKÇA	123

KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: Adı geçen eser
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
dn.	: Dipnot
eBK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
f.	: Fıkra
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
H.D.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
H.G.K.	: Hukuk Genel Kurulu
İ.B.K.	: İctihadı Birleştirme Genel Kurulu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
PTT	: Posta ve Telgraf Teşkilatı
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	: Türk Lirası
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
vd.	: Ve devamı
Yarg.	: Yargıtay
yuk.	: Yukarıda

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nun 299 ila 378. maddeleri arasında düzenlenen kira sözleşmesi “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası” şeklinde üç ayırım altında düzenlenmiştir.

Bu çalışmada yukarıda sayılan üç ayırımdan biri olan konut ve çatılı işyeri kiralarının kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona ermesi meselesi incelenecektir. Ancak burada konut ve çatılı işyeri kiralarının genel hükümlere göre sona ermesi değerlendirilmeyecektir. Çalışma kanunun konut ve çatılı işyeri kiraları başlığı altında sıralanan sona erme sebeplerini içerecektir. Bu sebepler arasından da kiracıdan kaynaklananlar temel alınacaktır. Bu çerçevede örneğin kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin altında düzenlenen TBK m. 315'teki kiracının temerrüdüne ilişkin kiracıdan kaynaklanan ve konut ve çatılı işyeri kiralarına da uygulanabilen sona erme sebebi çalışmanın kapsamında değildir.

Burada temel olarak kanunun 339 ila 356. maddeleri arasında düzenlenen “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ayırımındaki TBK m. 352 değerlendirilecektir. Bu maddenin devamında yer alan TBK m. 353'teki dava süresinin uzaması ve TBK m. 354'teki dava sebeplerinin sınırlılığı da TBK m. 352 hükmüyle ilişkili olduğu derecede çalışmanın içeriğinde yer alacaktır.

Çalışma toplam dört bölümden oluşmaktadır. Kira sözleşmelerine ilişkin genel değerlendirmenin yapıldığı birinci bölümü, kiracıdan kaynaklanan tahliye sebeplerine göre ayrılmış üç ana bölüm takip edecektir. Çalışmanın başında şu anda okumakta olduğunuz ve kapsamı açıklayan bir giriş bölümü bulunacaktır. Sonunda ise tezin ana fikirlerini özetleyen bir sonuç bölümüne yer verilecektir. Birinci bölümde hukukumuzda kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler genel olarak değerlendirilecektir. Birinci bölümdeki bu genel değerlendirmenin içinde çalışmanın merkezinde olan konut ve çatılı işyeri kirası kavramının hangi kira sözleşmelerini

kapsadığına ve konut ve çatılı işyeri kiralarının hangi hallerde sona erdiğine ana hatlarıyla değinilecektir. Ayrıca çalışmada ele alınan TBK m. 352 hükmünün zaman bakımından hangi kira ilişkilerine uygulanacağı da bu bölümde anlatılacaktır.

İkinci bölümde, TBK m. 352'nin birinci paragrafında ele alınan yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesi açıklanacaktır. Üçüncü bölümde iki haklı ihtar sebebiyle konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesi değerlendirilecektir. Dördüncü bölümde ise kiracının oturabileceği konutunun olması ele alınacaktır.

Sonuç bölümü ise çalışmanın genel olarak değerlendirilmesinden ve bu değerlendirmeden elde edilen ana fikirler ve varılan neticelerden oluşacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KIRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRME

I. Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemeler

Kira sözleşmesi ele alınırken taşınmaz kiralari, kişilerin barınma ve yaşama haklarıyla doğrudan ilgili olduğu için ve dolayısıyla sosyal gereksinimlerine bağlı olduğundan ayrı bir önem taşımaktadır¹. Özellikle de savaş dönemlerinde konut sıkıntısının artması kira sözleşmeleriyle ilgili düzenlemeye gitme ihtiyacı doğurmaktadır². Kiracıyı koruma amacı güden ve bu hedefle kira ilişkilerine yönelik düzenlemeler temelde iki ana noktaya odaklanmaktadır: Kira bedeli artışının kontrol altına alınması ve kiracının tahliyesi sebeplerinin sınırlanması³. Bu nedenle, ülkemizde Birinci Dünya Savaşı döneminde kiracılar ile kiraya verenler arasındaki ilişkileri düzenleme amacı güden ilk kanun olan hicri takvime göre 8 Nisan 1335 tarihli “Sükenâ için icar ve isticar olunan mahallerin icar bedelatı hakkında Kanun” kabul edilmiştir; ama bu kanun kısa bir süre yürürlükte kalmıştır⁴. Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle birlikte kira hukukumuzda temel prensip sözleşme serbestisi olarak belirlenmiş ve kira sözleşmeleri borçlar hukukunun genel kuralları çerçevesinde değerlendirilmiştir⁵. Daha sonra İkinci Dünya Savaşı döneminde, 18.1.1940 tarihli ve 3780 sayılı Milli Korunma Kanununun 30. maddesi uyarınca kiralar 1939 yılı rayici üzerinden dondurulmuştur⁶. Ancak bu katı sınırlama da uzun süre yürürlükte kalamamış ve 1947 yılına kadar çeşitli zamların ve sınırlı tahliye sebeplerinin kabulü ile kira ilişkileri düzenlenmeye çalışılmıştır⁷. 1947 yılında devletin konut ihtiyacını karşılama planlarının konut sorununu çözeceği düşüncesiyle kira sözleşmelerinde tekrar serbestiye geçilmişse de, ülkedeki nüfus artışı ve köyden

¹ Yarg. 6. H.D., T. 08.02.1991, 1189/1626 (www.kanunum.com).

² Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.I/2, 3. Bası, Ankara, Olgaç Matbaası, 1985, s.18; M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.2, İstanbul, On İki Levha, 2014, s. 1.

³ Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, (Tahliye), s. 3.

⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 18; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 1.

⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 18.

⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 18.

⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 18.

kente göçün etkisiyle 1955 yılında belediye sınırları içinde bulunan ve üstleri kapalı taşınmazların kira sözleşmelerine uygulanmak üzere 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe sokulmuştur⁸. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulama alanı bulacağı kira sözleşmelerine bu kanunla bağdaştığı ölçüde Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümleri de uygulanmaktaydı.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla hukukumuzdaki Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da ayrı ayrı yer alan kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler birleştirilmiştir. Kira mevzuatındaki ikili yapıya son verilmiştir ve kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler tek çatı altında toplanmıştır. Fransa, Almanya ve İsviçre gibi çağdaş hukuk sistemlerinde bütün kira sözleşmelerini kapsayan hükümlere temel kanunlarda yer verilmiş olması ülkemizde de konut ve çatılı işyeri kiralarını da içine alacak şekilde kira hukukuna ilişkin tüm düzenlemelerin Türk Borçlar Kanunu'nda yer almasında etkili olmuştur.

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanım Türk Borçlar Kanunu'nun Özel Borç İlişkilerini düzenleyen ikinci kısmının Kira Sözleşmesi başlıklı dördüncü bölümünün Genel Hükümler adı altındaki birinci ayrımında yer almaktadır. Dolayısıyla bu tanım Kira Sözleşmesi başlıklı dördüncü bölümün ikinci ayrımında yer alan Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ve üçüncü ayrımında yer alan Ürün Kirası da dahil olmak üzere tüm kira sözleşmelerini kapsamaktadır.

Türk Borçlar Kanunu sisteminde kira sözleşmeleri için genel düzenlemelerin yanı sıra “konut ve çatılı işyeri kiraları” ve “ürün kiraları” için özel düzenlemeler öngörülmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olarak TBK m. 339 ila TBK

⁸ Tandoğan, a.g.e., s. 19.

m. 356 arasında özel bir hüküm bulunması durumunda öncelikli olarak bu özel hüküm uygulanacaktır. Ancak özel hükmün bulunmadığı durumlarda konut ve çatılı işyeri kirası hükümleriyle ters düşmediği ölçüde kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulanabilecektir.

Türk hukukundaki kira sözleşmelerine ilişkin sistemi değerlendirdiğimizde dikkat etmemiz gereken en önemli özellik, kanunun kiracıları koruyucu nitelikte olmasıdır. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun hazırlanmasında da bu prensip göz önüne alınmıştır. Kiracının korunması, barınma hakkının bir uzantısı olarak vücut bulmakta ve özellikle konut kiralari açısından önem taşımaktadır. Türk Borçlar Kanunu ise kiracıya getirdiği korumalar bakımından konut ve çatılı işyeri kiralari arasında hiçbir ayırım yapmamıştır. Ancak, kanunun yürürlüğe girmesinden sonra 6217 sayılı Kanun ile getirilen özel bir düzenleme ile kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari açısından bir farklılık yaratılmıştır. Bu düzenleme çerçevesinde Türk Borçlar Kanunu'nun bazı maddelerinin uygulanması, kiracısı Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olan işyeri kiralari açısından 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle ertelenmiştir. Sonrasında ise, bu erteleme hükmü de 6353 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Son düzenleme ile de kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari açısından Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla da, torba kanunlar ile getirilen bu düzenlemelerin, hukukumuzda en azından ertelenme tarihi olan 1 Temmuz 2020 tarihine kadar işyeri kiralari ile konut kiralari açısından bazı farklılıklar getirdiğini söyleyebiliriz.

Kira sözleşmelerinde kiracının korunması yönündeki anlayış, GKHK uygulamasında da TBK'da da iki şekilde görünmektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi bunlardan biri kira sözleşmelerinde kira bedellerinin belirlenmesinin, belirli ölçütlerle sınırlandırılmış olmasıdır. Diğerisi ise bu çalışmanın konusuyla da doğrudan

ilgili olan kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olanaklarının sınırlı sayıda olmasıdır⁹. Türkiye Cumhuriyeti Devleti Anayasası'nın 2. maddesinde belirtilen sosyal devlet niteliği de, daha güçlü durumda olduğu varsayılan kiraya veren karşısında daha zayıf konumdaki kiracının korunmasını gerekli kılmaktadır. Ancak kiracının korunması amacıyla kira sözleşmesinin sona erdirilme sebeplerinin sınırlandırılması, terazinin bir kefesinde yer alıyorsa, terazinin diğer kefesinde de mal sahibinin mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Bu nedenle de kira sözleşmesinin sona erme sebepleri değerlendirilirken, mal sahibinin mülkiyet hakkı ile kiracının korunması gerekliliği arasındaki hassas dengeye dikkat edilmeli, bunu bozmadan en adil çözüm tercih edilmelidir.

II. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona ermesini incelerken, konut ve çatılı işyeri kavramından ne anlaşılması gerektiğinin tespiti de önem taşımaktadır. Kanunda konut ve çatılı işyeri için bir tanım yapılmamıştır, dolayısıyla da bu konudaki tanımlara doktrinden ulaşmamız mümkün olmaktadır.

A. Konut Kavramı

Konut kavramından ne anlaşılması gerektiği ele alındığında kiralanan bir eşyanın konut niteliğini kazanması için çeşitli unsurları barındırması gerektiği sonucuna ulaşmaktayız. Kiralananın fiili olarak konut olarak kullanılması, ona tek başına konut niteliğini kazandırmaz¹⁰. Bunun yanı sıra kiralananın konut ihtiyacını gidermeye uygun olacak şekilde uyku ihtiyacını karşılaması ve çevresel etkilere karşı asgari bir koruma sağlaması ve bu ihtiyaçları sağlamada bir devamlılık göstermesi de gerekmektedir¹¹. Devamlılık gösterme gerekliliğinden kiracının ikametgâhının

⁹ Haluk Burcuoğlu, “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, **Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan**, Beta Yayınları, 2008, (*Tasarı*), s. 18.

¹⁰ M. Alper Gümüş, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi**, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 23; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 9.

¹¹ Aydın Zevkliler / K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 14. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2014, s. 202; Gümüş, **a.g.e.**, s. 23; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 9.

kiralananın bulunduğu yerde olmamasının kiralananın konut niteliği kazanmasını engellediği gibi bir sonuç çıkarılmamalıdır¹². Ayrıca konut ve çatılı işyeri kirası kavramının Türk Borçlar Kanunu'nun içine alınması ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlükten kalkması sonucunda, bazı taşınır yapıların da TBK bağlamında konut kavramı içerisinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususu tartışmalı hale gelmiştir. Doktrinde bir görüş sürekli bağlı bulunan teknelerin, taşınabilen barakaların veya ev olarak kullanılan konteynırların da kiralananları durumunda konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında değerlendirileceğini ifade etmektedir¹³. Karşıt görüş ise, bu tür taşınır yapıların Türk Borçlar Kanunu kapsamında konut olarak değerlendirilemeyeceğini ifade etmektedir¹⁴. TBK m. 339'da, konut ve çatılı işyeri kiralalarının kapsamının dışında kalan altı ay ve daha kısa süreli kiralamarlar belirtilirken "taşınmaz" ifadesinin kullanılmış olmasını göz önüne aldığımızda taşınırın konut olamayacağını söylemek daha doğru olacaktır¹⁵. Aksi takdirde altı ay süreyle kiralanan taşınmaz niteliğindeki betonarme bir evin kiralanasında TBK m. 339'daki muafiyet nedeniyle konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulanamayacakken, altı aydan uzun süreyle kiralanan sürekli bağlı bir tekne için, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulanacaktır¹⁶.

¹² Mustafa Alper Gümüş, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 24; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 9; Fahrettin Aral / Hasan Ayrançı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin, 2015, s. 268.

¹³ Gümüş, **a.g.e.**, s. 24, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 12; Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet, 2011, s. 29. Aksi yönde: Efrail Aydemir, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2013, s. 26.

¹⁴ Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 12. Bası, İstanbul, Beta, 2013; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 1. Bası, Ankara, Yetkin, 2014, (*Borçlar Özel*), s. 416: "...insanların içinde sürekli olarak yaşayıp barınmalarına ayrılmış yerler olmadıkları için çadır, karavan veya yataklı vagon TBK'ya göre konut değildir. Konut, toprakla sağlam ve sürekli bağlantı içinde bulunan, insanların yatmasına, yemek yemesine, içmesine yarayan dış etki ve müdahalelere karşı korunaklı, insan tarafından yapılmış üstü ve yanları kapalı bir yer olmalıdır."

¹⁵ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 257.

¹⁶ Gümüş, **a.g.e.**, s. 29. Gümüş'ün görüşü konut niteliği taşıyan taşınır yapılar için de konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulanacağı yönündedir. Dolayısıyla bu örneği verdikten sonra ortaya çıkan adaletsiz ve hukuk mantığıyla bağdaşmayan durumun çözümü için kendisi TBK 339'daki muafiyetin açıkça "taşınmaz" ifadesini kullanmasına rağmen taşınırın da kapsadığı görüşündedir. Bize göre kanun koyucunun böyle açık bir hükmünün kapsamının kanun metninin dışına çıkarılarak yorumlanması mümkün değildir. Dolayısıyla, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin sadece taşınmazlar açısından uygulanacağı kabul edilmeli ve istisna da sadece madde metnine uygun olarak taşınmazlar için uygulanmalıdır. Zaten Türk Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları başlıklı ikinci ayırımının genel gerekçesinde "6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlemesine dahil

B. Çatılı İşyeri Kavramı

Çatılı işyeri kavramının kapsamını belirlerken de konut kavramında olduğu gibi öncelikle tarafların kiralananı işyeri olarak kullanma amacı kira sözleşmesine yansımalıdır¹⁷. Bunun yanı sıra, kiralanan yerin işyeri olarak kabul edilebilmesi için buranın kiracının mesleki veya ekonomik faaliyetleri ile ilgili olması gerekmektedir¹⁸. Kiracının ekonomik faaliyetleriyle doğrudan bir ilgi olabileceği gibi, söz konusu faaliyetlerle dolaylı olarak ilgili olan yerler de Türk Borçlar Kanunu bağlamında işyeri kavramı içine girecektir¹⁹. Örneğin; bir dükkanın müşterileri için kiralayacağı kapalı otopark her ne kadar dükkanın ekonomik faaliyeti ile doğrudan ilgili değilse de, dolaylı olarak ekonomik faaliyetin kapsamındadır ve bu nedenle işyeri kirası olarak kabul edilmelidir. Burada ekonomik faaliyetlerle ilgili olma unsuruna özellikle dikkat edilmelidir. Nitekim, bir fabrikanın deposu işyeriyken ev eşyalarını saklamak için tutulan depo işyeri kirası olarak kabul edilmeyecektir²⁰. Her ne kadar taşınmaz yapı niteliğinde olmadığından tarafımızca çatılı işyeri olarak kabul edilmesi mümkün olmasa da özellikle İsviçre öğretisinde işyeri kirası kavramını geniş yorumlayan ve sirk çadırı gibi taşınır yapıları da çatılı işyeri kavramı içinde kabul eden görüşler mevcuttur²¹. Son olarak çatılı olma kavramından da bir yerin üstünün örtülü olması anlaşılmalıdır. Üstü yarı örtülü olan bazı taşınmazların hakim vasıfları dikkate alınarak karar verilmesi gerekmektedir²². Örneğin; benzin istasyonları veya araba yıkama yerleri gibi sabit denecek şekilde üzeri yatay olarak kapatılmış ancak çevresi açık olan yerlerin çatılı işyeri olarak kabul edilebileceğini

edildiği için, belirtilen özel Kanuna tabi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu Ayırımında düzenlenmiştir.” denmesini göz önüne alarak konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin mülga GKHK'daki taşınmaz kiralaları için düzenlendiği yorumuna ulaşabiliriz.

¹⁷ Gümüş, **a.g.e.**, s. 24; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 14.

¹⁸ Gümüş, **a.g.e.**, s. 24; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 268.

¹⁹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 15. Aksi yönde: Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 203; Gümüş, **a.g.e.**, s. 26. Zevkliler / Gökyayla, bir özel okulun çalışanlarının sosyal ihtiyaçlarını karşılamak için kiraladığı lokalin bile, mesleğin icrasıyla doğrudan ilgisi olmadığından, işyeri kirası olmayacağını savunmaktadır.

²⁰ Eren, **Borçlar Özel**, s. 417; Gümüş, **a.g.e.**, s. 25.

²¹ Gümüş, **a.g.e.**, s. 26; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 15.

²² İncoğlu, **a.g.e.**, s. 22. Yarg. 6. H.D., T. 01.04.2014, 11011/4128 (www.kanunum.com) sayılı kararında kira sözleşmesinde “park içinde kafeterya” olarak nitelendirilen yerin çatılı işyeri kapsamına girip girmediğinin mahallinde yapılacak keşif neticesinde belirlenebileceğine hükmetmiştir.

savunan bir görüş vardır²³. Kanaatimce de, çatılı işyeri kiralari açısından getirilen düzenlemelerin temelinde mesleki ve ekonomik faaliyetlerin korunması düşüncesi yer aldığından, benzin istasyonu örneğinde olduğu gibi, arsanın bir kısmının çatılı olması durumunda bile çatılı işyeri kavramı geniş yorumlanmalıdır ve burada bir çatılı işyeri kirasının bulunduğu kabul edilmelidir. Doktrindeki ağırlıklı görüş ise, dört tarafı kapalı alanların, açık alanlara oranına göre taşınmazın hakim vasfının dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır²⁴. Yargıtay’a göre de bir arsanın kısmen çatılı olarak kiraya verilmesi durumunda, mahallinde keşif yapılarak üstü ve yanları kapalı olacak şekilde kapalı alanların açık alanlara oranına bakılarak taşınmazın hakim vasfının tespit edilmesi gerekmektedir²⁵. Boş bir arsanın üzerinde çatılı işyeri yapılmak üzere kiralanması durumunda da sözleşmenin kurulması anından arsanın üzerindeki çatılı işyeri inşa edilinceye kadar söz konusu kira sözleşmesine konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulanamayacakken, çatılı işyeri tamamlandıktan sonra kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olacaktır²⁶.

C. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Kapsamı

Konut ve çatılı işyeri kiralari TBK m. 339 ila 356 arasında düzenlenmektedir. Türk Borçlar Kanunu’nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları başlıklı ikinci ayırımının genel gerekçesinde “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlemesine dahil edildiği için, belirtilen özel Kanuna tabi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu Ayırımında düzenlenmiştir.” denmektedir. Gerekçede bahsedilen mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 1. maddesinde ise bu özel kanuna tabi olacak kira sözleşmeleri belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve

²³ Eren, **Borçlar Özel**, s. 417. Aksi yönde: Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 268. Aral / Ayrancı, bir yerin çatılı işyeri olması için, sağlam bir şekilde toprağa bağlı, üstünün örtülü ve etrafının dikey ve yatay olarak kapalı olmasını aramaktadır.

²⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 20; Doğan, **a.g.e.**, s. 33; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 195; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 22.

²⁵ Yarg. 6. H.D., T. 12.09.2005, 6670/8058 (www.kazanci.com): “Sözleşmede kiralananın büfe ve çay bahçesi olarak kullanılacağı kararlaştırılmış olup mahkemece kiralananın niteliğinin belirlenmesi amacıyla yapılan keşif sonucu düzenlenen 1.12.2004 ve 2.1.2005 tarihli teknik bilirkişi raporlarında kiralanda 110 m² musakkaf nitelikte kapalı alan bulunduğu bunun dışında 96 m²’lik kısmının ise açık alan olduğu açıklanmıştır. Teknik bilirkişilerin bu açıklamalarına göre taşınmazın galip vasfı musakkaf nitelikte anlaşılmaktadır.”

²⁶ Yarg. 13. H.D., T. 11.05.2006, 4087/7576 (www.kanunum.com); Gümüş, **a.g.e.**, s. 25.

istasyonlardaki gayrimenkullere (Musakkaf olmayanları hariç) ilişkin olan kira sözleşmeleri olarak ifade edilmekteydi. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanını belirleyen 339. maddesine baktığımızda, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi kira sözleşmeleriyle Türk Borçlar Kanunu'ndaki konut ve çatılı işyeri kiralalarına tabi kira sözleşmeleri arasında uygulama alanı bakımından farklılıklar olduğunu söylemek mümkündür. Dolayısıyla, gerekçede bahsedildiği gibi konut ve çatılı işyeri kirası kavramından doğrudan doğruya mülga GKHK'a tabi kira ilişkilerini anlamamak gerekir.

Türk Borçlar Kanunu, konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanını bir açıdan genişletirken diğer bir açıdan ise daraltmaktadır. Mülga GKHK'da yer alan belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlarda bulunma kriteri kaldırılmış ve her yerdeki konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira ilişkilerinin konut ve çatılı işyeri kiralaları hükümlerine tabi olması sağlanmıştır. Bunun yanı sıra kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar ile kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan kira sözleşmelerine de bu hükümlerin uygulanacağı da madde hükmünde ifade edilmiştir. Fakat TBK m. 339 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı bakımından bir de yeni kısıtlama getirmektedir. Buna göre, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanmayacaktır.

Yukarıda açıklanan TBK m. 339 hükmünün düzenlenmesinde her ne kadar İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253a maddesi göz önünde tutulmuşsa da²⁷ iki madde arasında bazı farklılıklar bulunmaktadır²⁸. Örneğin; Türk Borçlar Kanunu'nda geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralanmaları, konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsamına girmemektedir. İsviçre Borçlar Kanunu'nda ise üç ay ve daha kısa süreli kiralanmış geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar, konut ve

²⁷ TBK m. 339'un gerekçesinin son cümlesi: “Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 253a maddesi göz önünde tutulmuştur.”

²⁸ İncoğlu, a.g.e., s. 5.

çatılı işyeri kirası kapsamına girmemektedir²⁹. Dolayısıyla, Türk hukukunda geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların kiralanması açısından, konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanını İsviçre hukukuna göre daha dar tutulmuştur.

TBK m. 339 hükmünde, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları ifadesi kullanılması bazı kafa karışıklıklarına da sebep olabilecektir. Hükmün lafzen yorumlanması durumunda, örneğin; niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olan yedi ay süreli bir kira sözleşmesine konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacakken, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmemiş olan bir yere ait kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi olacaktır³⁰. Dolayısıyla, sadece yaz aylarında dondurma satması için üç ay süreyle kiralanan bir dükkanın geçici kullanıma özgülenip özgülenmediğinin tartışılması gerekecektir. Taşınmazın geçici kullanıma özgülenip özgülenmediğinin tespiti ise zor bir husustur. Kanaatimce, yasanın taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli olarak kiralaması durumunda, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olduğu ifade edilmek istenmiştir. Dolayısıyla, altı aydan daha kısa süreli olarak kiralanmış konut ve çatılı işyeri kiralarının, geçici kullanıma özgülenmiş olduğu ve Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerinin bu kira sözleşmelerine uygulanamayacağı sonucuna ulaşılabilir.

Bu doğrultuda, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olsa bile, altı aydan uzun süreli kira sözleşmelerinin, konut ve çatılı işyeri kiraları kapsamına girdiği sonucu ortaya çıkmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kural olarak kiraya verenin sözleşme süresi sonunda sözleşmeyi tek taraflı sona erdirmeye hakkı bulunmamaktadır. Bu durum göz önüne alındığında, taşınmaz kirasının niteliği geçici kullanıma yönelik olsa bile, kanunun altı aydan uzun süreli olarak geçici kiralama yapılmasına izin vermediği sonucu ortaya çıkacaktır. Başka bir deyişle, geçici kullanıma yönelik olsa bile, altı aydan uzun süreli konut veya çatılı işyeri kiraları,

²⁹ Pierre Engel, **Contrats De Droit Suisse**, Berne, Editions Staempfli, 1992, s.127.

³⁰ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 258. Yavuz / Acar / Özen, konut veya çatılı işyeri olarak kiralanan bir taşınmazın, niteliği gereği geçici kullanıma özgüendiğinin söylenemeyeceği de ifade edilmektedir. Halbuki, sadece yılbaşı öncesi satış yapması için kiralanan bir çatılı işyerinin veya yaz aylarında dondurma satmak için kiralanan bir dükkanın geçici kullanıma özgüendiği açıktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerine tabi olacaktır.

Ayrıca İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253b maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı açısından bir istisna öngörülmüştür. Buna göre, altı veya daha fazla odalı lüks taşınmazlar bakımından konut ve çatılı işyeri kiraları hükümlerinin uygulanmayacağı öngörülmüştür. İsviçre hukukunda lüks konut kiracıları, konut ve çatılı işyeri kiracılarının sahip olduğu korumalardan yararlanamamaktadır. Bunun temel nedeni, İsviçreli kanun koyucuların lüks konut veya işyerini kiralayan kiracıların, ekonomik bakımdan zayıf olmayacaklarını ve bu tür bir korumaya ihtiyaçları duymayacaklarını öngörmeleridir. Fakat İsviçre hukukundaki bu ayrımın yapılmasında da kiracının niteliğinin değil de kiralananın niteliğinin dikkate alındığının altını çizmek gerekmektedir³¹. Söz konusu düzenleme, kanun koyucu tarafından Türk Borçlar Kanunu'na alınmamıştır.

Bir işyerinin dayalı döşeli olarak ve ürün elde etmeye elverişli bir şekilde, bir işletme olarak kiralanmış olması durumunda ise ürün kirası söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla, burada Türk Borçlar Kanunu'nun 357 ve devamındaki maddelerinde yer alan ürün kirasına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Ürün kirasına ilişkin kanunda özel hüküm bulunmayan hallerde ise, TBK m. 378'in açık hükmü gereğince kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanmalıdır. Bu nedenle, ürün kirasının bulunduğu durumlarda artık konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere başvurulamayacaktır.

III. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Ermesi

Yukarıda konut ve çatılı işyeri kirasından ne anlaşılması gerektiği açıklandıktan sonra, konut ve çatılı işyeri kiralarının genel olarak hangi hallerde sona erdiğine değinilmesi gerekecektir. Kira sözleşmesi, taraflarca bir süreyle sınırlandırılmış olsa bile kanun gereği kiraya veren açısından sözleşmenin sona ereceği tarih tam olarak belirlenememektedir. Diğer yandan, kira ilişkisi sürekli bir borç ilişkisi

³¹ Engel, **a.g.e.**, s. 127.

oluşturduğundan, bu sona erme tarihi bilinemeyen sözleşmenin ne zaman sona ereceği önem taşımaktadır³². Konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesi üç grup altında değerlendirilmelidir. Birinci grup Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerinden doğan sona erme sebepleri, ikinci grup Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerinden doğan sona erme sebepleri ve diğer grup ise konut ve çatılı işyeri kiraları için özel olarak öngörülmüş olan sona erme sebepleridir.

A. Türk Borçlar Kanunu’nun Genel Hükümleri Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerinden doğan ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesine yol açan nedenler, tarafların aralarında ikale anlaşması yapması, kiracı ve malik sıfatının aynı kişide birleşmesi ve ifa imkansızlığının ortaya çıkmış olması olarak sayılabilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarını sona erdiren nedenler arasındaki kiraya veren ile kiracı arasında yapılacak olan “ikale sözleşmesi” borçlar hukukunun genel prensiplerinden biri olan sözleşme serbestisinden doğmaktadır. Bu sözleşme ile taraflar, kira ilişkisini anlaşmanın imzalandığı tarihte veya anlaşmada öngörülecek olan bir tarihte sona ereceği konusunda anlaşabilirler ve bu şekilde kira ilişkisinin sona ermesi mümkündür³³. Ancak ileride detaylı inceleyeceğimiz üzere kiralananın teslim edilmesinden önceki bir tarihte verilen yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olmayacağı düşünüldüğünde, kıyasen kiralananın tesliminden önce yapılmış ve ilerideki bir tarihte kira sözleşmesinin sona ermesini kararlaştıran ikale sözleşmesinin de geçerli olmaması gerekmektedir.

³² Türk-İsviçre hukukunda belirsiz süreli ve sürekli borç ilişkilerinin tarafların ekonomik özgürlüğüne etkileri hakkında bkz. Saibe Oktay, “Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. LV, S. 3, 1997, s. 222 vd. .

³³ Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)*, İstanbul, On İki Levha, 2013, s. 20.

Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinden doğan, konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine yol açan sebeplerden bir diğeri ise, kiracının kiralananı satın alması sonucunda veya başka herhangi bir nedenle kiracı ve malik sıfatının aynı kişide birleşmesidir³⁴. Bu durumda bir görüş kira sözleşmesinin sona ermesini, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesine dayandırmaktadır³⁵. Diğer bir görüş ise, böyle bir durumda zımni bir ikale anlaşmasının varlığından söz ederek kira sözleşmesinin sona ereceğini dile getirmektedir³⁶.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinden kaynaklanan diğer bir sona erme sebebi de ifa imkansızlığıdır. Burada sözü edilen imkansızlık borcun doğumundan sonra ifanın mümkün olamaması halidir³⁷. Zaten borcun doğumuna engel olan objektif bir ifa engelinin bulunması durumunda geçerli bir kira sözleşmesi bulunmayacağından bu kira sözleşmesinin sona ermesinden de bahsedilemeyecektir. Konut ve çatılı işyeri kirasındaki imkansızlık hali sadece kiraya verenin borcu bakımından söz konusu olabilecektir. Çünkü kiracının borcu bir para borcudur ve para borçlarında imkansızlıktan söz edilemez³⁸. Dolayısıyla, bir konut ve çatılı işyeri kirasında kiraya verenin borcunun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkansızlaşırsa kira sözleşmesi TBK m. 136/1 kapsamında sona erecektir³⁹. Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması nedeniyle, kiraya verenin sorumlu olmadığı sonraki imkansızlık halinde, kiracının karşı edimi ifa borcu da kural gereği sona erecektir⁴⁰. Eğer kiracı, kendi edimi olan kira bedelini peşin olarak ödemiş fakat kiralananı imkansızlık nedeniyle

³⁴ Yarg. 6. H.D., T. 15.10.1984, 9103/9555 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 18.11.1982, 10578/10692 (www.kanunum.com).

³⁵ Gümüş, **a.g.e.**, s. 232.

³⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 23.

³⁷ Konu hakkında bkz.: M. Kemal Oğuzman / Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. 1, 13. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015, s. 440 vd. .

³⁸ Aydın, **a.g.e.**, s. 21; Mehmet Altunkaya, **Edimin Başlangıçtaki İmkansızlığı**, Ankara, Yetkin, 2005, s. 164.

³⁹ TBK m. 136/1: "Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkansızlaşırsa, borç sona erer." İmkansızlık durumunda Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine başvurulabileceği gibi kira sözleşmelerine ilişkin TBK m. 331'deki önemli sebeplerle kira sözleşmesinin olağanüstü feshine başvurulması da mümkün olacaktır.

⁴⁰ Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, (*Borçlar Genel*), s. 1303.

kullanamamışsa, kiralananı kullanamadığı dönem için ödemiş olduğu kira bedellerini TBK m. 136/2 uyarınca, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre kiraya verenden talep edebilecektir.

Kiraya verenin borcunun imkansız hale gelmesi kendisinin sorumlu olduğu sebeplerden kaynaklanıyorsa, kiraya veren bu durumdan sorumlu olacaktır. Borçlunun sorumlu olduğu imkansızlığın sonucunun ne olduğu konusunda öğretide iki farklı görüş vardır. Birinci görüş, taahhüt edilen edimin, borçlunun sorumlu olduğu bir sebepten dolayı imkansız hale gelmesi durumunda borcun sona ermediğini, sadece borcun içeriğinin değiştiğini savunmaktadır⁴¹. İkinci görüş ise, taahhüt edilen edimin imkansız hale gelmesiyle birlikte, borçlunun sorumluluğu olsun ya da olmasın borcun sona ereceğini savunmaktadır⁴². Ancak ikinci görüşe göre, borçlunun sorumlu olduğu imkansızlıkta, edimin yerine getirilmemesinden dolayı alacaklının, uğradığı zararı tazmin etme hakkı doğmaktadır. Dolayısıyla da, ikinci görüşün benimsenmesi durumunda imkansızlığın gerçekleştiği günden itibaren on yıllık bir zamanaşımı süresi işlemeye başlayacaktır. TBK m. 112 gereğince, bu şekilde borcun ifa edilemediği bir durumda kusursuzluğunu ispatlama yükümlülüğü edimi imkansız hale gelen kiraya verenin üzerindedir. Kiraya veren kusursuzluğunu ispatlayamazsa, kiracının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür⁴³.

B. Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlerine Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinin Sona Ermesi

Yukarıda açıkladığımız üzere, konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesine yol açabilecek nedenlerden ikinci grup, Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde yer alan sona erme sebepleridir. Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygun düştüğü ölçüde konut ve çatılı işyeri kiralalarına da uygulanabileceğinden, buradaki sona erme sebepleri örtüştüğü ölçüde konut ve çatılı

⁴¹ Selahattin S. Tekinay / Sermet Akman / Haluk Burcuoğlu / Atilla Altop, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 853-854.

⁴² Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s. 453.

⁴³ Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s. 454; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 874.

işyeri kiralarnını da sona erdirecektir⁴⁴. Bu sebepleri kendi içinde iki ayrı alt gruba ayırabiliriz. Birinci alt grup borca aykırılıktan kaynaklanan sona erme sebeplerinden (TBK m. 306, TBK m. 315, TBK m. 316) oluşurken ikinci alt grup ise kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler arasındaki sözleşmenin sona ermesi başlıklı bölümde yer alan maddelerden (TBK m. 327 - 333) oluşmaktadır.

Birinci alt grupta yer alan TBK m. 306'da kiracıya tanınan bir sona erdirmeye hakkı söz konusudur. Kiralananın ayıplı olması ve ayıbın kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede bu ayıbın giderilmemesi durumunda, kiracı sözleşmeyi feshedebilecektir.

TBK m. 315'te ise, kiracının temerrüdü adı altında kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin bir hüküm yer almaktadır. Bu hükme göre, kiracının kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmemesi durumunda kiraya veren, kiracıya yazılı olarak bir süre vererek bu süre içinde de borcun ifa edilmemesi durumunda, sözleşmeyi feshedebileceğini bildirebilir. Böyle bir durumda kiracıya verilecek süre konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gündür ve bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlayacaktır⁴⁵. Bu hüküm, aşağıda detaylı olarak incelenecek olan TBK m. 352/2'de yer alan iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeden tamamen farklı olduğundan, hüküm konut ve çatılı işyeri kiralalarına da uygulanabilmektedir⁴⁶.

Kiracının özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırı davranması durumunda da TBK m. 316'da kiraya verene kira sözleşmesini sona

⁴⁴ Zevkililer / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 323; Gümüş, **a.g.e.**, s. 309; Murat Aydoğdu / Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, İzmir, İleri, 2013, s. 588.

⁴⁵ Bu hükmün içeriği her ne kadar konut ve çatılı işyeri kiralarnının kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erdirilmesine ilişkinse de, yukarıda da açıklandığı gibi, sadece konut ve çatılı işyeri kiralarnının sona ermesine ilişkin bir hüküm olmadığından ve kanun sistematığı açısından konut ve çatılı işyeri kiralarnına ilişkin ayırımda düzenlenmediğinden bu çalışmanın kapsamında detaylı incelenmeyecektir.

⁴⁶ TBK m. 315'in TBK m. 352/2 ile neden çelişmediği hakkında detaylı açıklama için bkz. Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)**, 2. Baskı, İstanbul, Beta, 2015, s. 353.

erdirme imkanı tanınmıştır. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiraya veren kiracısının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırı davranması durumunda kiraya veren, en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde kira sözleşmesinin sona erdirileceğini yazılı bir ihtarla bildirmek koşuluna uyarak kira sözleşmesini sona erdirebilir⁴⁷.

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde sözleşmenin sona ermesi başlığı altında sayılan çeşitli sona erme sebepleri de ikinci alt grubu oluşturmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 327 ila 333. maddeleri arasında yer alan sebepler uygun düştüğü ölçüde konut ve çatılı işyeri kiralalarını da sona erdirebilecektir. Bu alt gruptaki nedenler de kendi içinde olağan fesih ve olağanüstü fesih şeklinde ikiye ayrılmaktadır.

Kira sözleşmelerinin olağan fesih yoluyla sona ermesi nedenlerinden ilki, TBK m. 327'de düzenlenen kira süresinin dolmasıdır. Bu maddede açık veya örtülü biçimde bir sürenin belirlendiği kira sözleşmelerinde, kira süresinin sonunda kira sözleşmesinin sona ereceği ifade edilmektedir. Ancak unutulmamalıdır ki, Türk Borçlar Kanunundaki kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler konut ve çatılı işyeri kiralaları ayırımındaki düzenlemelerle çelişmediği ölçüde konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanabilecektir. Bu nedenle, aşağıda ifade edileceği üzere konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin TBK m. 347'nin, TBK m. 327 ile çelişecek olması karşısında TBK m. 327 konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanamayacaktır. TBK m. 327'nin konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanması sadece TBK m. 347'nin bu maddeye atıf yaptığı durumlarla sınırlı olarak mümkün olacaktır⁴⁸. Kiraya veren ise kira süresinin sona ermesine dayanarak tek taraflı olarak kira sözleşmesini sona erdiremeyecektir. Kira sözleşmelerinin olağan fesih sebeplerinden bir diğeri ise, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi ile sona ermeyi içermektedir ve

⁴⁷ Kira sözleşmesinin TBK m. 316 uyarınca sona ermesi ve ilgili Yargıtay uygulaması hakkında: Haluk Burcuoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", (Çevrimiçi) <http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/17-Haluk-BURCUOGLU.pdf>, (Fesih ve İade), 13 Nisan 2016.

⁴⁸ M. Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s. 335; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 308; Aydın, **a.g.e.**, s. 36.

Türk Borçlar Kanunu'nun 328 ile 330. maddeleri arasında düzenlenmektedir. TBK m. 328 hükmüne göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Konut ve çatılı işyerlerinin de dahil olduğu taşınmazlar için TBK m. 329'da yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresi öngörülmüştür. Aynı maddede böyle bir yerel adetin bulunmadığı durumlarda altı aylık kira dönemi için üç aylık fesih süresine uyulması gerektiği belirtilmiştir. Bu maddenin de konut ve çatılı işyeri kiralarna uygulanması bakımından konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin dikkate alınması gerektiği hatırlanmalıdır. Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralari için özel hüküm getiren 347. maddesi belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracının her zaman, kiraya verenin ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirimiiyle sözleşmeyi sona erdirebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla, TBK m. 328 ila 330 hükümleri konut ve çatılı işyeri kiralarna TBK m. 347'nin izin verdiği ölçüde mümkün olabilecektir.

Kira sözleşmelerinin genel hükümlerinde sona erme başlığı altında incelenen olağanüstü fesih nedenleri ise Türk Borçlar Kanunu'nun 331. maddesindeki önemli sebepler, 332. maddesindeki kiracının iflası ve 333. maddesindeki kiracının ölümüdür.

TBK m. 331'de hem kiracının hem de kiraya verenin, kira ilişkisinin devamının kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde yasal fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini sona erdirebileceğini ifade etmektedir. TBK m. 331 kapsamındaki önemli sebeplerin neler olabileceği de somut olaya göre değerlendirilmelidir. Ancak, sona ermeye imkan tanıyan haklı sebeplerin, işlem temelini etkileyecek derecede önemli olması aranmaktadır⁴⁹. Ancak tarafların, sözleşme kurulurken öngörerek üstlendiği risklerin önemli sebep oluşturmaması gerektiği ifade edilmektedir⁵⁰. Sona ermeye yol açan önemli sebepler, ekonomik kriz

⁴⁹ Gümüş, **a.g.e.**, s. 269; Aydın, **a.g.e.**, s. 189.

⁵⁰ Gümüş, **a.g.e.**, s. 268; Aydın, **a.g.e.**, s. 189.

veya doğal afet gibi sosyal olgulardan kaynaklanabileceği gibi, bir tarafın diğer tarafa karşı şiddet kullanması veya diğer tarafı taciz etmesi gibi taraflar arasındaki sebeplerden de kaynaklanabilecektir⁵¹. Kira bedelinin azlığı veya çokluğunun ise, TBK m. 331 bağlamında önemli sebep olarak kabul edilmemesi gerekir⁵².

Bunun yanı sıra, TBK m. 332 ile kiracının, kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi durumunda kiraya verenin işleyecek kira bedelleri için kiracıdan güvence isteyebileceği ifade edilmektedir. Kiraya verenin, kiracı ve iflas masasına güvence verilmesi için yazılı olarak verdiği uygun süre içinde güvence verilmemesi üzerine herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın sözleşmeyi feshetmesi mümkündür. TBK m. 332'nin lafzı gereğince bu hükmün, sadece iflas durumunu kapsadığı ve kiracının iflas dışında bir sebeple ödeme güçlüğüne düşmesi halinde uygulanamayacağı kabul edilmektedir⁵³. Ayrıca, hükmün uygulanabilmesi için kiracının iflas ettiği sırada kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerektiğine dikkat edilmelidir. Kiracının, kiralananın tesliminden önce iflas etmesi durumunda kiraya veren, Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri arasında yer alan ifa güçsüzlüğüne ilişkin TBK m. 98'e başvurabilir⁵⁴. Güvence isteyen kiraya veren, bu talebini yazılı olarak uygun bir süre vererek hem kiracıya hem de iflas masasına göndermelidir. Sürenin uygunluğu somut olayın şartlarına göre belirlenmelidir. Kiracıya verilen sürenin kısa olduğu tespit edildiğinde ise, kiraya verenin talebi geçersiz sayılmaz, verilen süre uygun bir süre oluşturacak şekilde uzatılır⁵⁵.

TBK m. 333'te ise kiracının ölmesi durumunda, mirasçılarının yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için kira sözleşmesini sona erdirebileceği düzenlenmiştir. Ancak, bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralaları için

⁵¹ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 337; Gümüş, **a.g.e.**, s. 269; Aydın, **a.g.e.**, s. 201.

⁵² Gümüş, **a.g.e.**, s. 269; Aydın, **a.g.e.**, s. 204; Yarg. 13. H.D., T. 12.02.1981, 147/932 (Aydın, **a.g.e.**, s. 204). Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 337'de ise bu görüşün aksine işleri bozulan kiracının yalı dairesinin kira bedelini ödemekte güçlük çekmesi TBK m. 331 bağlamında önemli sebep olarak kabul edilmiştir.

⁵³ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 334; Gümüş, **a.g.e.**, s. 290; Aydın, **a.g.e.**, 152.

⁵⁴ Aydın, **a.g.e.**, s. 152.

⁵⁵ Gümüş, **a.g.e.**, s. 290; Aydın, **a.g.e.**, s. 161.

uygulanması ise mümkün değildir⁵⁶. Çünkü TBK m. 356'da, konut ve çatılı işyeri kiraları açısından bir özel hüküm getirilmiştir. Bu hükme göre, ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf oldukları kira sözleşmesini sürdürebilirler. Dolayısıyla, konut ve çatılı işyeri kiraları açısından getirilen bu düzenleme mevcutken, kiracının ölmesi durumunda öncelikle TBK m. 333'ün değil, TBK m. 356'nın uygulanması gerekecektir. Ayrıca, hüküm sadece gerçek kişi olan kiracılar açısından uygulama alanı bulabilecektir. Bir şirketin veya tüzel kişinin feshi veya infisalı durumunda TBK m. 333'ün uygulanması mümkün değildir⁵⁷.

C. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümler Kapsamında Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler kapsamında kira sözleşmesinin sona ermesi Türk Borçlar Kanunu'nun 347 ila 356. maddeleri arasında düzenlenmektedir. Buradaki sona erme sebepleri, bildirim yoluyla sona erme ve dava yoluyla sona erme şeklinde iki gruba ayrılmıştır. TBK m. 347'de, bildirim yoluyla sona erme başlığı altında, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin belirli süreli kira sözleşmesinin sürenin sonunda hangi şartlarla sona erdirilebileceği ele alınmaktadır. Dava yoluyla sona erme başlığı altında ise kiraya verenden kaynaklanan ve kiracıdan kaynaklanan sebepler şeklinde iki ayrı alt grup bulunmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinde belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracı sürenin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça kira sözleşmesinin aynı koşullarla bir yıl için zımni bir şekilde uzayacağı öngörülmüştür. Buna karşılık, kiraya verenin sürenin bitmesine dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı bulunmamaktadır. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği bir yenilik olarak belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında on yıllık uzama süresi sonunda kiraya verene her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce

⁵⁶ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 335; Gümüş, **a.g.e.**, s. 262; Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 582; Aydın, **a.g.e.**, s. 146.

⁵⁷ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 335; Gümüş, **a.g.e.**, s. 262.

bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir⁵⁸.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise kiracı her zaman yukarıda açıklanan ve kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerde yer alan TBK m. 327 uyarınca sözleşmeyi sona erdirebilir. Belirsiz süreli sözleşmeler açısından kiraya verene ise ancak kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçmesinden sonra kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uyarınca sözleşmeyi sona erdirmeye olanağı tanınmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona erdirilmesi başlığı altında yer alan kiraya verenden kaynaklanan sebepler arasında 350. maddede gereksinim, yeniden inşa ve imar şeklinde sebepler sayılırken, 351. maddede yeni malikin gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin tahliye davası yoluyla sona erdirilmesi sadece konut ve çatılı işyeri kiralari açısından mümkündür. Kira sözleşmesinin, tahliye davası yoluyla sona erdiği durumlarda dava süresince ve tahliye kararı kesinleşene kadar kira ilişkisi devam etmektedir⁵⁹. Bu yönüyle de, konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona ermesine ilişkin sebepler, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin diğer sebeplerden farklıdır. Tahliye davası sonucunda mahkemenin vereceği tahliye kararı, hem kira sözleşmesini sona erdirmesi bakımından bozucu yenilik doğuran bir hükümdür hem de kiralananın iadesine ilişkin olduğundan eda hükmü niteliği taşımaktadır⁶⁰.

⁵⁸ Burada 10 yıllık sürenin nasıl hesaplanacağı konusu doktrinde oldukça tartışmalı bir konu halini almıştır. Bir görüş madde metnini esas alarak 10 yıllık sürenin bir uzama süresi olarak ifade edildiğini dolayısıyla kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren başlaması gerektiğini ifade etmektedir. (bkz. İncoğlu, **a.g.e.**, s. 331; Burcuoğlu, **Tasarı**, s.36) Diğer bir görüş ise, kanun koyucunun 10 yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerine izin vermeyi hedeflemediği yorumuyla 10 yıllık sürenin kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden hesaplanması gerektiğini ifade etmektedir (bkz. Gümüş, **a.g.e.**, s. 313, Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 290; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 345 vd.). İkinci görüş kendi içinde de bir görüş ayrılığı yaşamaktadır; Yavuz / Acar / Özen'e göre 10 yıldan daha uzun bir süre için yapılmış kira sözleşmelerinde "ahde vefa" ilkesi gereğince ancak sözleşme süresinin sonundan itibaren fesih mümkün olacaktır. Zevkliler / Gökyayla ise 10 yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde 10 yılın dolmasından itibaren söz konusu fesih hakkının kullanılabilceğini ifade etmektedir. 10 yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinin kişilik haklarına aykırılık oluşturduğu gibi bir sonuca varmaktadır.

⁵⁹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 31; Doğan, **a.g.e.**, s. 206; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 292; Gümüş, **a.g.e.**, s. 317; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 483.

⁶⁰ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 292-293; Gümüş, **a.g.e.**, s. 317;

Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi uyarınca kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananı kullanma ihtiyacı içindeyse, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan fesih dönemi ve fesih sürelerine uygun olarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımının, genişletilmesinin ya da değiştirilmesinin gerekli olduğu ve bu işler sırasında kiralananın kullanımının imkansız olması durumunda da aynı şekilde belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile kiraya veren, kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Kanunun 351. maddesinde, kiralananı sonradan edinen kişinin, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu olduğunda, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde gereksinim durumunu kiracıya yazılı olarak bildirmesi koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirmeye hakkı düzenlenmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kiralananı sonradan edinen kişinin, dilerse 350. maddede yer alan gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla kullanabileceği de ifade edilmektedir. Burada yeni malik, kira sözleşmesinin kalan süresini dikkate alarak 351. madde uyarınca yeni malikin gereksinimine mi yoksa 350. maddedeki kiraya verenin gereksinimine mi başvurması gerektiğine karar vermelidir. Yeni malik, kiralananı edindiğinde sözleşmenin süresinin bitimine altı aydan daha fazla bir süre kalmış ise, 351. maddeye başvurması daha avantajlı olacak ve kiralananın daha erken tahliye ettirebilecektir⁶¹.

Bu çalışmanın ana konusunu oluşturan konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yoluyla sona erdirilmesi başlığı altındaki kiracıdan kaynaklı sebepler ise 352. maddede üç fıkra halinde düzenlenmiştir. Yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve

⁶¹ Eren, **Borçlar Özel**, s. 441; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 302.

kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutunun olmasından oluşan bu üç sebep, aşağıda detaylıca incelenecektir.

IV. Kanunun Zaman Bakımından Uygulanması

Bu çalışmanın konusunu konut ve çatılı işyeri kiralarının kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona ermesini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesi hükmü ve devamındaki 353. ve 354. maddeleri oluşturmaktadır. Bu hükümlerin hangi durumlarda uygulanabileceğinin belirlenebilmesi açısından konut ve çatılı işyeri kirası kavramının kapsamı ve bu kira sözleşmelerinin sona ermesine yol açacak nedenler genel olarak yukarıda incelenmiştir. Bunların yanı sıra, TBK m. 352 hükmünün hangi kira sözleşmelerine uygulanacağını belirlenmesi için bu yasa maddesinin hangi tarihte yürürlüğe girdiğinin ve zaman bakımından hangi kira sözleşmelerine uygulanacağını da giriş bölümünde açıklanması gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanunu 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve kanunun 647. maddesi ile 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Diğer yandan, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Uygulanması ve Yürürlüğü Hakkında Kanun'un 10. maddesi ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Dolayısıyla 1 Temmuz 2012'den sonra akdedilen kira sözleşmelerine Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı açıktır. Ancak 1 Temmuz 2012'den önce kurulmuş olan kira ilişkilerinin 1 Temmuz 2012'den itibaren uyumazlığa konu edilmesi halinde hangi hükümlerin uygulanacağını belirlenmesi gerekecektir⁶².

1 Temmuz 2012'de Türk Borçlar Kanunu ile birlikte aynı tarihte yürürlüğe giren 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1. maddesinde *“Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve*

⁶² Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s.372; Gümüş, **a.g.e.**, s. 5 vd.; Başak Baysal, “Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. LXX, S.1, 2012, s. 222.

sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.” denmektedir.

Türk Borçlar Kanununun yürürlüğüne ilişkin yukarıdaki hükmü dikkate aldığımızda kanunun uygulanması açısından temel prensibin “geçmişe etkili olmama” olduğunu görebiliriz. Fakat yürürlük kanununda, Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012 tarihinden önce gerçekleşmiş işlemlerin de temerrüt, sona erme ve tasfiyelerine ilişkin olarak Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacağı açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla, kanunun açık hükmü doğrultusunda TBK m. 352’nin de sona ermeye ilişkin bir hüküm olması nedeniyle, 1 Temmuz 2012’den önce kurulmuş kira ilişkilerine uygulanabilecektir.

Keza “Dava süresinin uzaması” başlıklı TBK m. 353 ve “Dava sebeplerinin sınırlılığı” başlıklı TBK m. 354 de sona ermeye ilişkin düzenlemeler olduklarından Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki kira sözleşmelerine uygulanabilecektir.

Her ne kadar TBK m. 352, 353 ve 354 hükümlerinin, 1 Temmuz 2012’den önce veya sonra kurulmuş olmasına bakılmaksızın tüm kira sözleşmelerinin sona ermesine uygulanacağını ifade ediyorsak da TBK m. 354’ün yürürlüğü açısından bir istisna bulunmaktadır. 6217 sayılı ve 31.3.2011 tarihli Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un Geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 sayılı ve 4.7.2012 tarihli Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 53. maddesi ile kiracının Türk Ticaret Kanunu’nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, 11.1.2011 tarihli ve 6098 sayılı kanunun dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine dair hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilmeyeceğine ilişkin 354. maddenin 1 Temmuz 2012 tarihinden

itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı belirtilmiştir⁶³. Sadece bu hükmü dikkate alarak, kiracının tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari açısından, 1 Temmuz 2020 tarihine kadar kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin taraflarca kiracı aleyhine de olacak şekilde serbestçe değiştirilebileceği düşünülebilir. Böyle bir durumda, hem erteleme hükmüyle birlikte TBK m. 354'ün yürürlüğünün 8 yıl süreyle ertelendiği hem de 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun ile GKHK'nın yürürlükten kaldırılmış olabileceği kabul edilmiş olur. Ancak, bu durumda kiracının erteleme hükmüyle birlikte GKHK dönemindeki korumalardan bile mahrum kalacağı ortadadır⁶⁴. Öğretide, TBMM Genel Kurulu'nda TBK m. 347 hükmünün ertelenmesine yönelik önerinin reddedilmiş olması, kanun koyucunun tahliye sebeplerinin sınırsız hale gelmesini amaçlamadığı şeklinde yorumlanmıştır⁶⁵. Dolayısıyla, burada bir ihmal kanun boşluğunun meydana geldiği ve bu boşluğun mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 8. maddesi ile doldurulması gerektiği savunulmaktadır⁶⁶. Bu görüşe dayanak olarak da, 6217 sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesindeki kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağına ilişkin düzenlemenin, mülga GKHK'yı da kapsayacak şekilde geniş yorumlanması gösterilmektedir⁶⁷. Bu nedenle, Türk Borçlar Kanunu'nun 354. maddesinin yürürlüğü 8 yıl süreyle ertelenmiş olsa dahi, dava yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemez nitelikte olduğunu kabul etmek gerekir.

⁶³ 6217 sayılı Kanun Geçici 2. Madde: “*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354'üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.*”

⁶⁴ Gümüüş, **a.g.e.**, s. 20; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 585.

⁶⁵ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 586.

⁶⁶ Gümüüş, **a.g.e.**, s. 20; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 586. GKHK m. 8: “*Bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulunsa dahi mesmu olmaz.*”.

⁶⁷ Gümüüş, **a.g.e.**, s. 20-21.

İKİNCİ BÖLÜM

YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

I. Hükümün Kapsamı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesi, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona ermesini düzenlemektedir. Bu maddenin birinci fıkrasında, kiracıdan kaynaklanan sebeplerden ilki olarak kiracının vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdü yer almaktadır.

Anılan hükme göre; *“Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”*

Yazılı tahliye taahhüdü, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda olduğu gibi yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da yer alan bir tahliye sebebidir⁶⁸. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda tahliye taahhüdünün tanımı daha detaylı olarak düzenlenmiş ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay kararları ile belirlenen bazı hususlar madde metninde düzenlenerek konuya açıklık getirilmiştir. Burada, kiracının yazılı tahliye taahhüdünün, kiralananın tesliminden sonra verilmesi ve belirli bir tahliye tarihi

⁶⁸ 6570 sayılı Kanun m. 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 isteyebileceği gibi,

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

Tahliye davası açabilirler. ...”

içermesi daha önce uygulamada benimsenen ve sonrasında madde metnine yerleştirilen şartlardır⁶⁹.

II. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği

Yazılı tahliye taahhüdü, kiracının belirli bir tarihte kiralananı boşaltmayı yazılı olarak üstlenmesi şeklinde basitçe ifade edilebilir. Ancak yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliği doktrinde tartışmalı olup, bu hususta farklı görüşler mevcuttur.

Bir görüşe göre tahliye taahhüdü, kiracıya taahhüt edilen tarihte bir ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen sözleşme niteliği taşımaktadır⁷⁰. Ancak bu görüş, yazılı tahliye taahhüdünün bir önsözleşme olarak nitelendirilmesine karşı çıkmaktadır⁷¹. Çünkü, her ne kadar önsözleşme, tarafların ileride asıl sözleşmeyi yapmayı taahhüt ettiği bir metinse de; önsözleşme taraflara borçlandırıcı işlemi yapma borcu doğuran bir hukuki işlemdir⁷². Bu nedenle, bir önsözleşmeden bahsedebilmemiz için taahhüt edilen asıl sözleşmenin bir borçlandırıcı işlem olması gerekmektedir. İ kale sözleşmesi ise niteliği itibariyle bir borçlandırıcı işlem değil, alacağı sona erdiren bir tasarruf işlemidir. Diğer yandan, tahliye taahhüdünün sadece kiracı tarafından tek taraflı bir irade beyanıyla da geçerli olacağı düşünülerek, bunun bir önsözleşme olamayacağını iddia etmek doğru olmayacaktır. Nitekim, önsözleşme taraflardan her ikisinin ileride bir sözleşme yapma borcunu üstlenmesi olduğu gibi taraflardan birinin ileride bir sözleşme yapma borcunu üstlenmesi de bir önsözleşme oluşturmaktadır⁷³. Ancak, bir tasarruf işlemini yapma borcu doğuran tahliye taahhüdünün önsözleşme olduğu söylenemez⁷⁴.

⁶⁹ TBK m. 352 gerekçesi: “...Maddenin birinci fıkrası, 6570 sayılı Kanunun 7nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinden alınmıştır. Ancak, uygulamadaki adıyla “kiracının tahliye taahhüdü”nün geçerli olması, yine uygulamada benimsendiği gibi, kiracının, bunu kiraya verene karşı, “kiralananın teslim edilmesinden sonra, yazılı olarak ve belirli bir tarih içerecek biçimde üstlenmesi” koşullarının birlikte gerçekleşmesine bağlanmıştır...”

⁷⁰ Gümüş, a.g.e., s. 326.

⁷¹ Gümüş, a.g.e., s. 326.

⁷² Oğuzman / Öz, a.g.e., s.148; Necip Kocayusufpaşaoğlu, **Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1958, s. 46-47.

⁷³ Kocayusufpaşaoğlu, a.g.e., s. 46.

⁷⁴ Gümüş, a.g.e., s. 326.

Diğer bir görüş ise, tahliye taahhüdünü kiracıya belirli bir tarihte kiralananı tahliye etme yükümlülüğü getiren ve kiraya verene de tahliyeyi bir aylık kanuni süre içerisinde talep etme hakkı veren bir borçlandırıcı işlem olarak nitelendirmektedir⁷⁵. Bu görüş, tahliye taahhüdünü borçlandırıcı bir işlem olarak nitelerken tahliye taahhüdüne dayalı tahliye taleplerinin sadece icra yoluyla veya tahliye davası açılarak ileri sürülebilecek olmasına dayanmaktadır⁷⁶. Fakat tahliye taahhüdünü borçlandırıcı bir işlem olarak nitelendirilmesi de kiraya verenin tahliye davası açması ile birlikte kira sözleşmesinin sona ereceğini savunan görüş tarafından kabul görmeyecektir⁷⁷.

Başka bir görüş, yazılı tahliye taahhüdünü ikale sözleşmesi olarak nitelendirmektedir. Ancak bu ikale sözleşmesinin kanuni bir şarta ve vadeye bağlanmış olduğunu ileri sürmektedir⁷⁸. Buradaki vade, kiracının kiralananı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihtir. Kanuni şart ise, kiraya verenin tahliye taahhüdünde belirtilen vadeden itibaren bir ay içerisinde tahliyeyi talep etmesidir⁷⁹. Yazılı tahliye taahhüdünü kanuni şarta bağlı bir ikale sözleşmesi olarak kabul ettiğimizde de kiraya veren ve kiracı tarafından karşılıklı olarak imzalanan bir tahliye taahhüdünde kiracının vade geldiğinde kiralananı boşaltması durumunda bir tartışma ortaya çıkacaktır. Böyle bir durumda, acaba kiraya veren kanuni şart gerçekleşmediğinden ikale sözleşmesinin geçerli olmadığını ileri sürerek, kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdirildiğinden bahisle tazminat talebinde bulunabilecek midir? Böyle bir talebin kabul edilmesi hukuken mümkün değildir. Dolayısıyla da, yazılı tahliye taahhüdünün şarta bağlı bir işlem olduğunu ve bu şartın da bir ay içinde tahliyenin talep edilmesi olduğunu söylemek isabetli olmayacaktır.

Doktrinde, yazılı tahliye taahhüdünün niteliği tespit edilirken yukarıda belirtilen tazminat talebi göz önüne alınarak da bir ayrıma gidilmiştir. Bu görüşe göre, yazılı tahliye taahhütleri tahliye tarihinin kira süresinin sonuna denk geldiği taahhütler ve

⁷⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 185.

⁷⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 185.

⁷⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 424.

⁷⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 424.

⁷⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 424.

tahliye tarihinin kira süresinin sonuna denk gelmediği taahhütler olarak ikiye ayrılmaktadır⁸⁰. Taahhütteki tahliye tarihinin kira süresinin sonuna denk gelmesi durumunda yazılı tahliye taahhüdü TBK m. 347 bağlamında değerlendirilmelidir ve belirli süreli sözleşmelerde kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verene verilmesi durumunda kiracının fesih beyanı niteliğini de taşımaktadır. Tahliye taahhüdünde, kiralananın boşaltılacağı bildirilen gün kira dönemi içerisinde bir güne denk geliyorsa bu durumda kiraya verenin kabulü gerekmektedir. Aksi takdirde kiraya verenin kira sözleşmesinin süresinden önce feshedilmesi nedeniyle tazminat talebi olabilecektir⁸¹. Kanaatimce kiraya verenin tahliye taahhüdünün verilmesi karşısında uygun bir sürede karşı çıkmaması nedeniyle, tahliye taahhüdünün bir fesih beyanı olarak nitelendirilmesi isabetli olmayacaktır. Yazılı tahliye taahhüdünün kanunun sistematigi içerisindeki yeri ve hükmün düzenlenişi de böyle bir yoruma uygun düşmemektedir. Yazılı tahliye taahhüdü, Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kiraya veren tarafından sona erdirilmesine olanak tanıyan nedenler arasında yer almaktadır. Dolayısıyla, tahliye taahhüdü kiraya verene konut ve çatılı işyeri kirasında sözleşmeyi sona erdirmeye olanağı sağlamalıdır. Taahhüde kiracının fesih beyanı anlamını yüklemek ise, bunun tam aksi olarak kiracıya sözleşmeyi süresinden önce tazminatsız sona erdirmeye hakkı tanıyacak bir nitelik kazandıracaktır. Bu nedenle de söz konusu yorum, kanunun yapılış amacına (ratio legis) uygun değildir.

Yazılı tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin olarak yukarıda açıklanan tüm görüşler dikkate alındığında, tahliye taahhüdünün herhangi bir hukuki işleme benzetilmesinin ne kadar zor olduğu görülmektedir. Görüldüğü gibi bu tür benzetmelerin tümünde farklılıklar ve açıklanamayan durumlar ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, her şeyden önce TBK m. 352/1'de yer alan yazılı tahliye taahhüdünün, kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanıyan bir hukuki işlem

⁸⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 321.

⁸¹ Kiracının erken tahliyesi durumunda kiraya verenin talep edebilecekleri hakkında: Haluk Burcuoğlu, "Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi", **Prof. Dr. Zahir İmre'ye Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, (Erken Tahliye) 2011, s. 139 - 159.

olduğunu söyleyebiliriz. Tahliye taahhüdü, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verene, süreye bağlı bir hak tanıyan hukuki işlemdir. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralarında, bu hukuki işleme dayanılarak taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesi mümkün olacaktır. Tahliye taahhüdünün sonuç doğurması için kiraya verenin, taahhüdü açık veya örtülü de olsa kabul etmesi gerektiğini söyleyebiliriz. Bu yönüyle, yazılı tahliye taahhüdünü bir sözleşmeye benzetebiliriz. Diğer yandan, niteliği gereği tahliye taahhüdü sadece kiracı için, taahhütte gösterilen tarihte kiralananı boşaltma borcu doğurmaktadır. Bu nedenle de, yazılı tahliye taahhüdünün tek tarafa borç yükleyen bir borçlandırıcı işleme benzediğini söylemek daha doğru olacaktır. Ancak, yazılı tahliye taahhüdü ile kiraya verene tanınan hak bir aylık süreye bağlı olduğundan, bu sürenin dolmasından sonra kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı kalmayacaktır. Bu hukuki işlemin sonuç doğurabilmesi ise kanunun gerekli gördüğü şekil, beyanı verenin ehliyeti, beyanın içeriği ve beyanın verildiği zaman açısından aranan geçerlilik şartlarını sağlamasına bağlanmıştır. Bu şartlar aşağıda detaylı olarak incelenecektir.

III. Geçerlilik Şartları

A. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı

Kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinden biri olarak ele alınan tahliye taahhüdü, TBK m. 352'nin açık hükmü gereğince yazılılık şartına bağlıdır. Buradaki yazılılık şartı, ispat şekli olmayıp, kiracının verdiği tahliye taahhüdünün hukuki sonuç doğurabilecek etkiye sahip olması anlamına gelen bir geçerlilik şartıdır. Dolayısıyla kiracının sözlü olarak bir tahliye taahhüdünde bulunması durumunda geçerli bir tahliye taahhüdünün varlığından söz edilemeyecektir⁸².

Kiralananın boşaltılmasının yazılı olarak üstlenilmesinde anlaşılması gereken tahliye taahhüdünün içeriğinde bulunması gereken tüm unsurların yazı ile belirtilmesi ve bu yazılı metnin taahhüdü veren kiracı tarafından imzalanmasıdır⁸³.

⁸² Şekil eksikliğinde yaptırım için bkz. Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s. 155; Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 102; Necip Kocayusufpaşaoğlu / Hüseyin Hatemi / Rona Serozan / Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, C.1, 6. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s. 307 vd.

⁸³ TBK m. 15 gereğince, güvenli elektronik imza da, el yazısıyla atılmış imzanın bütün hukuki sonuçlarını doğurduğundan güvenli elektronik imza ile imzalanmış tahliye taahhütleri de geçerli

Kısacası tahliye taahhüdü için öngörülen yazıllık koşulundan anlaşılması gereken taahhüdün adi yazılı şekilde yapılmasıdır. Türk Borçlar Kanunu'nun 14. maddesi uyarınca, adi yazılı şekilde yapılması öngörülen sözleşmelerde borç altına girenlerin imzalarının bulunması gerekli ve yeterlidir⁸⁴. Bu nedenle, tahliye taahhüdünde borç altına giren kiracı olduğundan, kiracının imzasının bulunması zorunludur ve yeterlidir. Kanunda aksi öngörülmedikçe, TBK m. 14 uyarınca, imzalı bir mektup, asılları borç altına girenlerce imzalanmış telgraf, teyit edilmiş olmaları kaydıyla faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler adi yazılı şekil şartını yerine getirmektedir. Ancak, faks veya buna benzer iletişim araçları ile gönderilip saklanabilen metinlerin yazıllık şartını sağlaması konusu, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde olduğu gibi Türk Borçlar Kanunu döneminde de tartışılmaktadır. Islak imzalı bir belgenin, fotokopi cihazında fotokopisi çekildikten sonra, fotokopinin karşı tarafa verilmesi durumunda, karşı tarafın elindeki fotokopi yazıllık şartını sağlamayacaktır. Buna karşılık, faks cihazı da, sadece gönderilecek metnin fotokopisini karşı tarafa iletmektedir. Bu nedenle, sıradan bir fotokopi yazıllık şartını sağlamazken, faks cihazının gönderdiği fotokopinin yazıllık şartını sağlıyor olması öğretide eleştirilmektedir⁸⁵. Diğer yandan, TBK m. 14'te faks veya buna benzer iletişim araçları ile gönderilen metinlerin yazıllık şartını sağlaması için, bu metinlerin teyit edilmiş olması aranmaktadır. Fakat, bu metinlerin teyidinin hangi sürede ve ne şekilde yapılacağı konusunda kanunda açık bir düzenleme olmaması da eleştirilere sebep olmaktadır⁸⁶.

olacaktır. Ayrıca, TBK m. 16 gereğince imza atamayanlar, imza yerine usulüne göre onaylanmış olması koşuluyla, parmak izi, el ile yapılmış bir işaret ya da mühür kullanabilirler. İmza ve imza gerekmeyen durumlar hakkında bkz.: Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s. 144 vd..

⁸⁴ Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, C. 1, 6. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s. 280. Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 14. Baskı, İstanbul, Beta, 2015, s. 101.

⁸⁵ Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, **Borçlar Genel**, s. 280. Aksi yönde: Eren, **Borçlar Genel**, s. 275. Eren, faks ile gönderilen metnin, aslı imzalanmış olduğundan yazılı şekil şartının meydana geldiğini savunmaktadır. Faks ile gönderilen metne imzanın montaj yoluyla konulmadığının anlaşılması için de yasada faksın teyit edilmesinin arandığını savunmaktadır.

⁸⁶ Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, **Borçlar Genel**, s. 280; Nomer, **a.g.e.**, s. 102. Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, teyit amacıyla imzalı asıl metnin de derhal karşı tarafa gönderilmesi gerektiğini savunmaktadır. Aksi takdirde, teyit edilmemiş olduğundan faks ile gönderilen metnin yazıllık şartını sağlamayacağını savunmaktadır.

Bunun yanı sıra yargılama aşamasında duruşma tutanağına geçirilerek veya icra takibi sırasında icra tutanağına geçirilerek tahliye taahhüdünde bulunulması da doktrinde ve uygulamada geçerli kabul edilmiştir⁸⁷. Ancak tutanağa kaydedilen bu taahhütlerin geçerli olabilmesi için söz konusu tutanakların kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından imzalanmış olması gerekir⁸⁸. Zaten borç altına girenlerin imzalarının bulunduğu bu tür metinler, adi yazılı şekil şartını yerine getirmiş olacaktır.

Kiracının tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde yapılması geçerlilik için yeterliyse de, uygulamada noter tarafından düzenlenmiş veya imzası noter tarafından tasdik edilmiş tahliye taahhütleriyle de karşılaşılmaktadır. Bu şekilde noter aracılığıyla hazırlanan tahliye taahhütlerinin, kiraya veren için sağladığı bir imkan bulunmaktadır. Bu imkan yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan icra takiplerinde kullanılabilir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, noter tarafından düzenlenmemiş veya imzası tasdik edilmemiş bir taahhütte, kiracı icra takibi sırasında imza inkarında bulunursa, kiraya verenin icra mahkemesinden (icra tetkik merciinden) itirazın kaldırılmasını isteme imkanı bulunmamaktadır⁸⁹. Bu durumda, kiraya verenin sulh hukuk mahkemesinde dava açması gerekmektedir⁹⁰. Bu davada itirazın iptali ve tahliye istenmelidir. Ancak tahliye taahhüdüne dayalı takip nedeniyle açılan davada icra inkar tazminatına hükmedilemez⁹¹. Tahliye taahhüdünün tarih ve imzası noter tarafından tasdik edilmişse, kiracı tahliye taahhüdündeki imzasını inkar etse bile, kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir. Söz konusu davada, icra mahkemesi imza incelemesi yapamaz, doğrudan itirazın kaldırılmasına karar vermesi gerekir⁹².

⁸⁷ Gümüş, **a.g.e.**, s.327; Yarg. 6. H.D., T. 11.07.2005, 5933/7384 (www.kanunum.com); Yarg. H.G.K., T. 19.04.1995, 156/390 (www.kanunum.com).

⁸⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 427; Doğan, **a.g.e.**, s. 171.

⁸⁹ Yarg. İ.B.K., T. 04.12.1957, 11/26 (www.kanunum.com) ; Baki Kuru / Ramazan Arslan / Ejder Yılmaz, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 28. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013, s. 378.

⁹⁰ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 198.

⁹¹ Hasan Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2. Baskı, Ankara, Adalet, 2010, s. 1343.

⁹² Kuru / Arslan / Ejder, **a.g.e.**, s. 381'e göre tahliye taahhüdünün tarih ve imzası noterlikçe onaylanmış ise, kiracı adi yazılı şekilde kira sözleşmesindeki tarih ve imzayı inkar etse bile, itirazın kaldırılmasına karar verilmesi gerekecektir.

Yazılı tahliye taahhüdünün alınmasında ülkemizde birçok kiraya veren, beyaza imza ya da açığa imza diye adlandırılan yöntemle de başvurmaktadır. Bu yöntemde kiracıdan boş bir kağıda imza atması istenmekte ve bu kağıdın üstü daha sonra kiraya veren veya üçüncü bir kişi tarafından tahliye taahhüdü şeklinde doldurulmaktadır. Burada imzanın tamamen boş bir kağıda atılmış olması şart değildir, kağıdın kısmen boş olması da beyaza imza olarak değerlendirilmektedir. Nitekim üstü bir tahliye taahhüdü şeklinde yazılmış; ancak taahhüdün düzenlendiği tarihin ve kiralananın tahliyesinin taahhüt edildiği tarihin daha sonra doldurulmak üzere boş bırakıldığı bir metnin kiracıya imzalatılmasına uygulamada sıklıkla rastlanabilmektedir⁹³. Doktrindeki hakim görüş açığa atılan imzanın yazılı şekil şartını sağladığını ifade etmektedir⁹⁴. Nitekim doktrindeki hakim görüş, Türk ve İsviçre hukuku uygulamasında da benimsenmiştir⁹⁵. Yargıtay uygulamasında da tarih kısmı boş bırakılarak beyaza imza ile verilen tahliye taahhüdünün üzerinin sonradan doldurulmuş olduğu durumda geçerli bir tahliye taahhüdünün bulunduğu kabul edilmiştir⁹⁶. Ancak imzanın önceden atıldığı ve üzerinin sonradan kiraya veren tarafından doldurulduğu bir tahliye taahhüdünün geçerli sayılabilmesi için metnin kiracının beyaza imzayı verdiği sıradaki irade beyanına uygun olması gerekmektedir⁹⁷. Aksinin ispatı halinde taahhüt hükümsüz olacaktır⁹⁸. Buna rağmen, doktrindeki azınlık görüşü, yazılı şeklin birbirini izleyen metin ve imza aşamalarından oluştuğunu, kanun koyucunun bu aşamaların etkilerini göz önünde bulundurarak belirli bir amaçla yazılı şekil şartı getirdiğini savunmuş ve buna uygun

⁹³ Yarg. 6. H.D., T. 08.03.1991, 2856/3289 (www.kanunum.com) sayılı kararında: "... 23.8.1988 tanzim ve 15.9.1989 tahliye tarihli taahhütnamenin tarih yerlerinin imza edilirken boş bırakıldığı, bu yerlerin noktalama ile geçirilmiş olmasından ve bilirkşi raporundan anlaşılmaktadır. Tanzim ve taahhüt tarihleri sonradan başka kalemle yazılmıştır. Ne var ki, Türk Hukuk sisteminde müşterek maksada uygun doldurulmak suretiyle beyaza imza geçerlidir." Aynı doğrultuda: Yarg. 6. H.D., T. 11.03.2008, 11/2784 (www.kanunum.com).

⁹⁴ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 118; Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, **Borçlar Genel**, s. 281; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 300; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 421-422.

⁹⁵ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 118; Yarg. H.G.K., T. 18.05.1979, 11-654/483 (www.kanunum.com).

⁹⁶ Yarg. 6. H.D., T. 08.03.2010, 12238/2452 (www.kanunum.com).

⁹⁷ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 119.

⁹⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 312.

düşmeyecek şekilde beyaza imza ile oluşturulmuş belgelerin yazılı şekil şartını sağlamadığını savunmaktadır⁹⁹.

Beyaza atılan imzanın tarafların iradesine uygunluğunun ispatı da ayrıca değerlendirilmelidir. Kiracı tarafından imzalanan bir kağıdın üzerinin tahliye taahhüdü oluşturacak şekilde kiraya veren ya da üçüncü bir kişi tarafından doldurulmuş ve bu metne dayanarak kiralananın tahliyesi dava edilmişse, burada metnin kiracının iradesine uygun olmayacak şekilde doldurulduğunu ispat yükü davalı kiracıya düşmektedir. Buna rağmen doktrindeki bir görüş, ispat yükünün kime ait olduğu açısından imzanın üzeri tamamen boş bırakılan taahhütler ile tanzim ve taahhüt tarihleri boş bırakılan beyaza imzalı tahliye taahhütleri açısından ikili bir ayrıma gitmektedir. Bu görüşe göre, belgenin kiracı tarafından taahhüt olarak imzalandığı ancak tahliye tarihinin sonradan yazıldığı durumlarda iradeye aykırılığın -yukarıda açıklandığı gibi- kiracı tarafından ispatı gerekmektedir¹⁰⁰. Ancak bu görüş, kiracı tarafından imzalanan boş belgenin taahhüt anlamında olmadığı, sonradan doldurularak tahliye taahhüdü haline getirildiği durumlarda metnin kiracının iradesine uygun olarak tahliye taahhüdü şeklinde doldurulduğunun kiraya veren tarafından ispatlanması gerektiğini savunmaktadır¹⁰¹. Kanaatimce, beyaza imza kavramının bir bütün olarak değerlendirilmesi ve böyle bir ayrıma gidilmeden her durumda, beyaza imzanın iradeye uygun olmayarak kullanıldığını ispatlama yükünün borçlu konumunda olan kiracıda olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir. Nitekim Yargıtay da kiracının sadece dükkan adresi ile isim ve soyadını yazdığı bir kağıdı imzalayarak kiraya verene teslim ettiği bir belgenin tahliye taahhüdü olarak kullanılması durumunda, metnin maksada uygun doldurulmadığının ispatının davalı kiracıya ait olduğunu belirtmiştir¹⁰². Kiracının beyaza imza attığı bir durumda, metnin maksada uygun doldurulmadığının tanık dahil her türlü delille

⁹⁹ Emrehan İnal, “Açığa Atılan İmzanın Geçerliliği Sorunu”, **Prof. Dr. Ergun Özsunay’a Armağan**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2004, s. 165; Yalçın Kavak, **Borçlar Hukukunda Yazılı Şekil**, İstanbul, 2015, s. 117.

¹⁰⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 300; Doğan, **a.g.e.**, s. 173.

¹⁰¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301; Doğan, **a.g.e.**, s. 173.

¹⁰² Yarg. H.G.K., T. 12.12.1990, 6-569/628 (Celal Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, Ankara, Seçkin, 2000, s. 791); Yarg. 6. H.D., T. 09.10.1991, 11123/11792 (www.kanunum.com).

ispatlanabileceği savunan bir görüş mevcut olsa da¹⁰³ Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 201. maddesinde yer alan senede karşı senetle ispat kuralı nedeniyle metnin maksada aykırılığının tanık dinleterek ispatlanması mümkün olmamalıdır¹⁰⁴. Bu hususta Yargıtay da; "...Davalı bu taahhütnamedeki imzayı inkar etmemektedir. Ancak boş kağıdı imzaladığını bildirmiştir. O şekilde imzalandığı kabul edilen belgenin ne içerikte olursa olsun doldurulmasına davalının razı olduğunun kabul edilmesi icap eder. Yazılı belgenin içeriğinin ve tanzim tarihinin doğru olmadığına ancak aynı kuvveti haiz yazılı bir belge ile ispatı mümkündür." diyerek aynı görüşte olduğunu ifade etmiştir¹⁰⁵.

Her ne kadar beyaza imza hem doktrinde hem de uygulamada geçerli kabul edilmekteyse de beyaza imza alınarak hazırlanan tahliye taahhütlerinin geçerliliği konusunda doktrinde karşıt görüş de bulunmaktadır. Bu görüş, yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmiş olması şartına bağlı olduğu gerekçesiyle, kiralananın tesliminden önceki bir tarihte beyaza imza ile verilen ve düzenlenme tarihi boş bırakılan bir tahliye taahhüdünün geçerli olmayacağını savunmaktadır¹⁰⁶. Bize göre, açığa imzanın geçerli kabul edildiği bir hukuk düzeninde böyle bir gerekçeye dayanılarak kiralananın tesliminden önce verilmiş olduğu gerekçesiyle dahi tahliye taahhüdünün geçersiz kılınması mümkün değildir. Çünkü beyaza imza, hukuki niteliği itibarıyla muhataba verilmiş bir temsil yetkisi içermektedir¹⁰⁷. Böyle bir durumda temsil yetkisine benzeyen bu yetkiyle donatılmış kişinin, metindeki boş kısımları doldurduğu anda belge tahliye taahhüdü haline gelmiş olacaktır. Bu nedenle de belgenin tahliye taahhüdü haline geldiği bu anda kiralananın teslim edilmiş olması geçerlilik için yeterli olacaktır. Aksi takdirde, tahliye taahhüdünün kiralananın teslim edilmesinden önce verildiği gerekçesiyle geçersiz kalması söz konusu olabilecektir. Yargıtay uygulaması da Türk hukuk

¹⁰³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 312.

¹⁰⁴ Yarg. 6. H.D., T. 08.03.2010, 12238/2452 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 22.01.1996, 307/413 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 419).

¹⁰⁵ Yarg. 6. H.D., T. 22.01.1996, 307/413 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 419).

¹⁰⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 428. Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s.620'de ise tahliye tarihinin boş bırakıldığı bir tahliye taahhüdünde, tahliyenin belli bir tarih için taahhüt edilmesi koşulu bulunmadığından geçersiz olacağını ifade etmektedir.

¹⁰⁷ Flume §15, II, 1 d. (Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 118 dn. 33'ten naklen).

sisteminde beyaza imzanın geçerli olması nedeniyle, düzenleme ve tahliye tarihleri boş olarak verilen ve üzeri sonradan doldurulan tahliye taahhüdünü geçerli kabul etmiştir¹⁰⁸. Buna karşılık, kiracı tarafından beyaza imzalı olarak verilen kağıdın üstünün, kiraya veren tarafından kiralananın tesliminden önce doldurulması durumunda taahhüdün geçerli olup olmayacağı da tartışılabilir. Yukarıda savunulan görüş doğrultusunda üzeri kiralananın tesliminden önce doldurulmuş beyaza imzalı bir taahhüdün geçerli olmayacağı ortadadır. Ancak bu durumda, yazılı belgenin aksini iddia eden kiracı, taahhüdün üstünün kiralananın tesliminden önce doldurulduğunu yazılı delille ispatlamalıdır.

Tahliye taahhüdünün yazılı olarak yapılmış olması geçerli bir taahhüdün meydana gelmesi için olmazsa olmazdır. Yazılılık, tahliye taahhüdü için bir geçerlilik şekli olduğundan, taahhüdün sözlü olarak verilmesi durumunda tahliye taahhüdü kesin hükümsüz olacaktır. Bu şartın bir kez yerine getirilmesi ile tahliye taahhüdü geçerli hale gelmektedir. Dolayısıyla yazılı olarak oluşturulmuş bir tahliye taahhüdü daha sonradan kaybolsa, çalınsa, yansa veya herhangi bir şekilde kiraya verenin rızası dışında elinden çıkarsa, tahliye taahhüdünün geçersiz hale geldiği söylenemez¹⁰⁹. Böyle bir durumda tahliye taahhüdünün şekil kurallarına uygun olarak oluşturulduğu ve metnin içeriği, usul hukuku kurallarının izin verdiği ölçüde başkaca delillerle ispatlanabilirse, söz konusu tahliye taahhüdüne dayanılarak kira sözleşmesi sona erdirilebilecektir¹¹⁰.

B. Tahliye Taahhüdünü Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Vermiş Olmalı

Yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği açısından taahhütte bulunan kişinin kimliği de önem taşımaktadır. 352. maddenin lafzından anlaşıldığı üzere tahliye taahhüdünde bulunması gereken kişi bizzat kiracıdır. Ancak borçlar hukukunun genel prensipleri

¹⁰⁸ Yarg. 6. H.D., T. 08.03.1991, 2856/3289 (Nihat Yavuz, **6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2012, s. 417); Yarg. 6. H.D., T. 17.11.1998, 11616/17407 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 418).

¹⁰⁹ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 121; Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s. 144.

¹¹⁰ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 121. TMK m. 543/2'den de benzer şekilde vasiyetnamenin kaza sonucunda veya üçüncü kişinin kusuruyla yok olduğunda içeriğinin aynen ve tamamen belirlenebilmesi durumunda vasiyetnamenin geçerli olacağı anlaşılmaktadır.

gereğince kiracının vekili de kiracı adına tahliye taahhüdü verebilir¹¹¹. Kiracıyla birlikte aynı konutu veya işyerini kullanan kişilerin kendi başlarına verecekleri yazılı tahliye taahhüdü geçerli olmayacaktır. Birden fazla kiracının bulunduğu durumlarda birlikte hak sahipliği söz konusu olduğundan, taahhüdün bütün kiracılar tarafından verilmesi gerektiği doktrin ve Yargıtay uygulaması ile kabul edilmektedir¹¹². Bunun nedeni boşaltma borcunun bölünemeyecek olmasıdır¹¹³. Yargıtay, birden fazla kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan tahliye taahhüdünün geçerliliği için bu taahhüdün tüm kiracılar tarafından vermiş olması gerektiğine hükmetmiştir¹¹⁴. Tüm kiracıların imzasının olmadığı bir durumda tahliye taahhüdü geçersiz olacaktır¹¹⁵. Bütün kiracıların tek bir taahhüt metnini imzalaması mümkün olabileceği gibi, kiracıların ayrı ayrı yazılı tahliye taahhütleri vermesi de geçerli olacaktır. Bu durumda taahhütlerin hepsi geçerlilik koşullarını taşıyor olmalıdır. Kiracılardan birinin yazılı tahliye taahhüdünün geçersiz olması durumunda, diğer taahhütler de etkisini yitirecektir. Birden fazla kiracının bulunduğu durumda, yazılı tahliye taahhüdünde tüm kiracıların kiracı sıfatıyla ve taahhüt veren olarak metni imzalamaları gerekmektedir. Buna dayanarak, bir görüş tarafından, kiracılardan birinin vermiş olduğu tahliye taahhüdünün altına diğer kiracının kefil sıfatını kullanarak imza attığı durumlarda da taahhüdün tümünden geçersiz olduğu kabul edilmektedir¹¹⁶. Oysa ki, gerekli tüm şartları sağlayan ve tüm kiracıların imzalarını

¹¹¹ Farklı görüş için bkz. Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 304: “*Tahliye taahhüdünü bizzat kiracının yapması gerekir.*”. Gümüş, **a.g.e.**, s. 332’de “*Tahliye taahhüdünde kiralayan veya yetkili temsilcisi bulunmalıdır.*” ifadesine yer verilmiştir. TBK’da, kira ilişkisinin tarafları için kiracı ve kiraya veren sıfatları kullanılmaktadır. Mülga GKHK’da ise kiraya veren yerine kiralayan sıfatı kullanılmaktaydı. Ancak kiralayan sözcüğü zaman zaman kiracı anlamında da anlaşılabilirliği ve anlam karışıklığına yol açtığı için Türk Borçlar Kanunu’na alınmamıştır. Dolayısıyla Gümüş’ün kullandığı kiralayan sözcüğünün de bu anlam kargaşasına kurban gitmemesi gerekmektedir. Bu sözcük GKHK’daki veya Türk Medeni Kanunu’ndaki anlamıyla kiralayan olarak anlaşılmamalıdır. Burada ifade edilmek istenenin kiracı olduğu, kiralayan sözcüğünün de konut veya çatılı işyerini *kiralayan* kişi (yani kiracı) anlamında kullanıldığı kanaatindeyim.

¹¹² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 426; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 296; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 373; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 198; Gümüş, **a.g.e.**, s. 332; Yarg. 6. H.D., T. 19.10.1982, 9004/9099 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 25.05.1989, 7527/9450 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., 16.10.1995, 9664/9830 (Müslim Tunaboğlu, **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin, 2006, s. 112).

¹¹³ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 373.

¹¹⁴ Yarg. 6. H.D., T. 19.10.1982, 9004/9099 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., 16.10.1995, 9664/9830 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 112).

¹¹⁵ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 297; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 198; Gümüş, **a.g.e.**, s. 332.

¹¹⁶ Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 619.

taşıyan bir yazılı tahliye taahhüdünün sırf kiracılardan birinin kefil sıfatıyla imza atmış olması gerekçesiyle geçersiz kabul edilmesi, TMK m. 2 uyarınca hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilir. Bu nedenle, tüm kiracıların imzasını taşıyan bu şekildeki bir tahliye taahhüdünün, *favor negotii* ilkesi doğrultusunda yorum yoluyla ayakta tutulması daha hakkaniyetli bir çözüm olacaktır. Yargıtay'ın da gerektiğinde, kiracının imzasını taşımayan ve başka bir kişiye imzalatılarak, kiracı tarafından kiraya verene teslim edilen tahliye taahhüdünü dahi yorum yoluyla ayakta tuttuğu görülmektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bir kararında, “İmzanın başka şahsa atırıldığı kabul edilse dahi davalı bu yazılı belgeyi davacıya taahhütname olarak verdiğinden bu belge kendisini bağlar. Kiralananda otururken verilen taahhüt geçerli bulunmaktadır.” denmiştir¹¹⁷.

Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi ve Türk Borçlar Kanunu'nun 349. maddesi aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanın taşınmazlarda kiracının, eşinin açık rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceğini ifade etmektedir. Her ne kadar madde hükmünde sadece fesihten söz edilmekteyse de, doktrinde bu hüküm geniş yorumlanmakta ve tahliye taahhüdünün de bu kapsamda olduğu ifade edilmektedir¹¹⁸. Bunun dayanak noktasının da tahliye taahhüdü ile fesih beyanının aynı sonucu doğurması gösterilmektedir¹¹⁹. Bu görüş, fesih beyanı ile yazılı tahliye taahhüdünün birebir aynı sonuçları doğurmaması açısından eleştirilebilir. Her ne kadar iki durum da taşınmazın boşaltılması ile sonuçlansa da, fesih beyanının getirdiği bazı ek yükümlülükler de bulunmaktadır. Örneğin; kira süresinin sona ermesinden önce kira sözleşmesini feshederek taşınmazı tahliye eden kiracı, TBK m. 325 gereğince kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre için kira bedellerinden sorumlu olacaktır. Bunun yanı sıra, yazılı tahliye taahhüdünün verilmesi kendiliğinden taşınmazın tahliyesi sonucunu doğurmamaktadır. Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için kiracının

¹¹⁷ Yarg. 6. H.D., T. 22.04.1993, 4720/4896 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 125-126). Kiracının imzasını taşımayan bir tahliye taahhüdünün yazılılık şartını da sağlamadığı söylenebilir. Çünkü imza adı yazılı şeklin sağlanması için gerekli unsurlardan biridir.

¹¹⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 424-425.

¹¹⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.425; Fatma Atabekoğlu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Kazancı Hakemli Dergisi**, C.9, S.103-104, 2013, s. 174.

taahhüdü tek başına yeterli olmamaktadır; ayrıca kiraya verenin tahliye talebinin olması gerekmektedir. Görüldüğü gibi kira sözleşmesinin feshedilmesi, kiraya verene bir yazılı tahliye taahhüdü verilmesine kıyasla kiracı açısından daha ağır sonuçlar doğurabilmektedir. Bu nedenle yasanın açık hükmüyle aile konutu niteliğindeki bir taşınmazın kira sözleşmesinin feshedilmesine ilişkin getirdiği bir şartın, yorum yoluyla tahliye taahhüdüne uygulanması eleştirilebilir. Dolayısıyla, aile konutu ile ilgili¹²⁰ bir kira sözleşmesine ilişkin olarak, kiracı eşin tek başına vereceği yazılı tahliye taahhüdünün geçerli olması gerektiği savunulabilir. Ancak, Türk Borçlar Kanunu'nun 349. maddesinin gerekçesi de göz önüne alındığında, yasal düzenlemenin amacının evlilik birliğinin korunması ve eşlerden birinin tek başına hareket ederek aile konutunun terk edilmesine karar vermesini engellemek olduğu anlaşılmaktadır¹²¹. Bu nedenle de, aile konutu niteliğindeki kiralananın tahliyesini sağlamak amacıyla verilen yazılı tahliye taahhüdünde eşin rızası da aranmalıdır.

Aile konutu ile ilgili olarak yapılan kira sözleşmelerinde farklı bir durum daha söz konusu olabilmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinin dördüncü fıkrasında, aile konutunun eşlerden biri tarafından kiralananak sağlanması durumunda, kira sözleşmesine taraf olmayan eşe, kiraya verene yapacağı bir bildirim yoluyla kira sözleşmesinin tarafı olması imkanı tanınmıştır. Eşlerden birinin TMK m. 194/4'teki bu imkanı kullanarak kira sözleşmesine taraf olması halinde artık eşlerin her ikisi de kiracı sıfatına sahip olacaktır. Bu nedenle, böyle bir durumda alınacak yazılı tahliye taahhüdünün eşlerin her ikisi tarafından verilmesi gerekmektedir¹²².

¹²⁰ TBK m. 349/1'de "Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez." denmektedir. Burada aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan ifadesi göz önünde bulundurularak, bir kişinin bekârken kendi kullanımı için kiraladığı taşınmazda daha sonra evlenerek eşiyle oturması durumunda bu hükmün uygulanamayacağı düşünülebilir. Ancak TMK m. 194'te "...aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, ..." ifadesinin kullanılması göz önüne alınarak eşin rızası aranacaksa, bunun aile konutu ile ilgili olan tüm kira sözleşmelerine uygulanması gerekecektir.

¹²¹ TBK m. 349 Gerekçesi: "... Böylece, bu durumda, evlilik birliğinin korunması amacıyla, eşlerden birinin, kiracı sıfatıyla, tek başına hareket ederek, diğer eşin açık rızası olmaksızın sözleşmeyi sona erdirmesi önlenmek istenmiştir."

¹²² Burada diğer eş de sonradan kira sözleşmesinin bir tarafı haline geldiğinden aynı bir kiracı gibi yazılı olarak ve imzası ile tüm geçerlilik koşullarını barındıran bir tahliye taahhüdü vermelidir. Burada aranan TMK m. 194/1 ve TBK m. 349/1'de ifade edildiği gibi eşin rızası değildir, gerçek bir tahliye taahhüdüdür.

Kiracının bir tüzel kişi olduğu durumlarda da, tahliye taahhüdünün tüzel kişiyi temsile yetkili organ veya kişi tarafından verilmesi gerekmektedir¹²³. Tüzel kişiyi temsil yetkisi olmayan ancak tüzel kişinin ortağı veya yöneticisi konumunda olan kişilerin vermiş oldukları tahliye taahhütleri geçersiz olacaktır. Tahliye taahhüdünün şirketin yetkili temsilcisi tarafından imzalandığı; fakat esas sözleşmeye veya genel kurul kararına aykırı şekilde şirket kaşesini taşımadığı için geçersiz olduğu iddiası ise Yargıtay tarafından kabul edilmemektedir¹²⁴. Çünkü Türk Ticaret Kanunu'nun 372. maddesinde, şirket adına imza yetkisini haiz kişilerin şirket unvanı altında atılan imzaları yeterli görülmektedir. Ayrıca TTK m. 371/4'te de temsile yetkili kişiler tarafından yapılan işlemin esas sözleşmeye veya genel kurul kararına aykırı olmasının, iyiniyet sahibi üçüncü kişileri bağlamayacağı belirtilmiştir. Zaten şirket unvanı altında imzaya yetkili kişinin imzası ile şirketin temsil edilmesi mümkünken, sadece şirket unvanını kolayca yazmaya olanak sağlayan bir alet olan kaşenin basılmasının, bir şekil şartı olarak aranması isabetli olmayacaktır. Dolayısıyla kiracı şirketin bu türden savunmaları ile taahhüdün geçersiz olduğu iddiası, iyiniyetli üçüncü kişi olan kiraya verenin bu taahhüde dayanarak tahliye istemesine engel olmayacaktır.

Yukarıda yazılı tahliye taahhüdünün kiracının yanı sıra vekili tarafından da verilebileceği belirtilmişti. Bu durumda vekilin özel olarak tahliye taahhüdünde bulunma yetkisinin mi aranacağı yoksa genel bir yetkilendirmenin yeterli mi olacağı tartışmalıdır. Bir görüş, tahliye taahhüdünde bulunan kiracı vekilinin özel temsil yetkisine sahip olması gerekmediğini savunmaktadır¹²⁵. Diğer görüş ise, tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için vekilin bu konuda özel olarak yetkilendirilmesini aramaktadır¹²⁶. Türk Borçlar Kanunu'nun 504. maddesinin üçüncü fıkrasında vekilin özel olarak yetkili kılınması gereken işlemler; dava açma, sulh olma, hakeme başvurma, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep etme, kambiyo taahhüdünde bulunma, bağışlama yapma, kefil olma, taşınmazı devretme ve bir hak ile

¹²³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 297.

¹²⁴ Yarg. 6. H.D., T. 22.10.1990, 12165/12683 (www.kanunum.com).

¹²⁵ Gümüş, **a.g.e.**, s. 332; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 298; Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 619; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 335.

¹²⁶ Kocayusufoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, **Borçlar Genel**, s. 658; Nomer, **a.g.e.**, s. 128.

sınırlandırma olarak sayılmıştır. Vekalette özel yetkinin gerektiği işlemlerin sadece bu işlemlerle sınırlı olup olmadığı ise yasada belirsizdir. Doktrindeki hakim görüş, dürüstlük kuralı uyarınca belirlenecek diğer olağanüstü nitelikteki işlemlerin yapılması için vekilin özel olarak yetkilendirilmesi gerektiği yönündedir¹²⁷. Burada kira sözleşmesine ilişkin tahliye taahhüdü vermenin olağanüstü nitelikte bir işlem olup olmadığı belirlenirken somut olayın özellikleri dikkate alınmalıdır. Tahliye taahhüdünde bulunmanın olağanüstülüğü, somut olayda vekilin sahip olduğu yetkilere göre belirlenmelidir. Dolayısıyla, vekilin kira sözleşmesini feshetme yetkisinin bulunduğu bir durumda veya vekilin avukat olduğu ve her türlü dava yetkisinin bulunduğu bir durumda, tahliye taahhüdü verilmesi temsilcinin yapacağı olağanüstü nitelikte bir işlem olarak kabul edilmemelidir¹²⁸. Ancak buna karşın, vekilin sadece genel bir ifadeyle kiracının temsilcisi kılındığı bir durumda, tahliye taahhüdü için özel bir yetkilendirme aranmalıdır¹²⁹. Kira sözleşmesi yapmaya yetkili vekilin, tahliye taahhüdü yapmaya da yetkili olduğu Yargıtay uygulaması tarafından kabul edilmektedir¹³⁰.

C. Tahliye Taahhüdünün İçeriğine İlişkin Koşullar Sağlanmış Olmalı

Tahliye taahhüdü kiracının, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı üstlendiğine dair bir beyanı içermelidir. Bu koşul, yazılı tahliye taahhüdünün düzenlendiği TBK m. 352'nin metninde açıkça ifade edilmiştir. Gayrimenkul Kiraları Hakkında

¹²⁷ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 397-398; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 606-607; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 538; Yavuz, **a.g.e.**, s. 432; M. Murat İnceoğlu, **Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil**, İstanbul, On İki Levha, 2009, (Temsil), s. 207.

¹²⁸ Yarg. 12. H.D., T. 12.02.1981, 8935/1362 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 298) : "... Kiracı ... vekili Avukat ... in yetkisine binaen tevkil ettiği avukat ... ve avukat ... nun vekaletnamelerinden, dayanak belgeyi gönderen avukat ... in her hususta müvekkilini temsile, ahzükabza, sulh ve ibraya, davadan feregata, feragatı kabule yetkili olduğu anlaşılmıştır. Çoğun içinde az da mevcut olup, avukat ... müvekkili adına tahliye taahhüdünde bulunmaya yetkilidir. Yasalarda, bu meyanda İİK'nunda bu hususta özel yetki gerektiğine dair bir hüküm yoktur..." . Karşıt görüş için bkz. Kocayusufoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, **Borçlar Genel**, s. 658.

¹²⁹ Yarg. 3. H.D., T. 04.02.2002, 414/1200 (www.kanunum.com) sayılı karardaki "vekaletnamesinde (tahliye taahhüdüne) ilişkin özel bir yetki bulunmayan, olağan ve normal işler için verilen vekaletnameye dayanarak müvekkili (tehlikeye sokan ve tekrar düzeltilmesi mümkün olmayan bir sakınca yaratacak şekilde) vekil tarafından kiralayana verilen tahliye taahhüdünün geçerliliğinden söz edilemez." ifadesi de bu kapsamda değerlendirilmelidir. Somut olayda vekilin sadece genel bir yetkilendirmeye sahip olması nedeniyle özel yetkilendirme arandığı kabul edilmelidir.

¹³⁰ Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 803-804.

Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde ise tahliye taahhüdünü düzenleyen 7. maddede böyle bir koşul bulunmamaktaydı. Fakat doktrinde ve Yargıtay uygulamasında tahliyenin gerçekleşeceği günün taahhütte belirtilmesi gerektiği görüşü hakimdi¹³¹. Ancak bu konuda Yargıtay oldukça esnek davranmıştır¹³².

Tahliye taahhüdünde kiracının, kiralananı boşaltacağı tarihi sadece belli bir ay olarak belirttiği durumlarda Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlükte olduğu dönemdeki Yargıtay uygulaması bunu, o ayın en son günü olarak kabul etmekteydi¹³³. Hatta bunun da ötesine giderek, yıl belirtilmeksizin kiralanan yerin Mart ayında tahliye edileceğinin taahhüt edildiği bir durumda, taahhüt tarihinden sonraki en yakın Mart ayının son gününü tahliye tarihi olarak kabul etmiştir¹³⁴. Yargıtay'ın bu tutumu Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun düzenlemesinin, taahhüdün belli bir tarih için verilmiş olması şartını aramadığı düşünülerek anlaşılabilir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun, yazılı tahliye taahhüdünün geçerliği için kiracının, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı üstlenmesi şartını getirmesi karşısında, söz konusu uygulamanın devam etmesinin isabetli olup olmayacağının değerlendirilmesi gerekir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 1. fıkrasının açık bir ifadeyle "belli bir tarih" koşulu getirmiş olması karşısında, Yargıtay'ın önceki uygulamasını devam ettiremeyeceği görüşü dile getirilmektedir¹³⁵. Ancak buna rağmen, önceki dönemde sadece ayın belirtildiği durumlarda, bunun ayın son günü olarak yorumlanacağını savunan görüş, bu yöndeki mevcut uygulamanın yeni kanun döneminde de devam etmesi gerektiğini savunmaktadır¹³⁶. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun 91.

¹³¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 195.

¹³² Yarg. 6. H.D., T. 09.02.1978 439/829 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301); Yarg. 6. H.D., T. 18.03.1988 16218/4107 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301); Yarg. 12. H.D., T. 09.06.1981, 4122/5669 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301).

¹³³ Yarg. 12. H.D., T. 09.06.1981, 4122/5669 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301).

¹³⁴ Yarg. 12. H.D., T. 09.06.1981, 4122/5669 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301).

¹³⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 429; Gümüş, **a.g.e.**, s. 333-334; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 342.

¹³⁶ Her ne kadar Gümüş, **a.g.e.**, s. 334'te TBK m. 352/1 ile birlikte ikinci görüşün hiçbir değeri kalmadığını ifade etmişse de Burcuoğlu, **Tasarı**, s. 39: "*1. fıkradaki hüküm, bugünkü uygulamanın yansıtılmasından ibarettir.*" diyerek önceki duruşunu TBK döneminde de koruduğunu ifade etmiştir.

maddesinin ikinci fıkrası gereğince borcun ifası için gün belirtilmeksizin sadece ay belirlenmişse, bundan o ayın son günü anlaşılabileceğinden sadece ay ve yılın yazılı olduğu bir tahliye taahhüdünde bile yasanın açık hükmü ile yorum sorunu aşılmış olmaktadır. Tahliye tarihi belirli olmaktadır.

Tahliye taahhüdünde yer alan tarihin belli olmasından, onun gün, ay ve yıl olarak belirlenebilir olması anlaşılmalıdır. Burada kanunun lafzını sıkı şekil şartlarıyla uygulamak yerine, amaçsal yorum yoluyla taraf iradesine öncelik tanımak daha uygun olacaktır¹³⁷. Dolayısıyla tarihin 2016 yılının Cumhuriyet Bayramı şeklinde belirtilmesi durumunda da, tahliye tarihi 29 Ekim 2016 olarak anlaşılabileceğinden belli bir tarih içerme koşulu sağlanmış olacaktır¹³⁸. Tarihin hesaplanabilir olması belirli olması için yeterli sayılmıştır¹³⁹. Tarihte ay ve yıl hiç belirtilmediği, yine de tarihin gün, ay ve yıl olarak hesaplanabilmesi mümkünse de taahhüdün geçerli olduğu kabul edilmelidir. Örneğin; kızım Ayşe'nin doğduğu gün, 2016 yılındaki doğum günüm, İdare Hukuku sınavını geçtiğim gün, üniversiteye kayıt olduğum gün, Cumhuriyetin 75. yıldönümü şeklindeki tarihler geçerli kabul edilmelidir¹⁴⁰. Tahliye tarihinin, 2016 yılının Kurban Bayramı şeklinde gösterildiği bir tahliye taahhüdünde,, gün tam olarak belirlenmiş değilse de, TBK m. 91/2 hükmünün kıyasen uygulanması yoluyla 2016 yılının Kurban Bayramı'nın son günü geçerli bir tahliye tarihi olarak kabul edilmelidir¹⁴¹.

Taahhütte yer alan tahliye tarihinin hesaplanabilir olması belli bir tarih içerme koşulu açısından yeterli kabul edilse de, bu tarihin taahhüdün verildiği anda

¹³⁷ Vasiyetnamede düzenleme tarihinin eksikliğinin amaçsal yorum yardımıyla çözülmesi hakkında: M. Serkan Ergüne, **Vasiyetnamenin Yorumu**, İstanbul, On İki Levha, 2011, s. 302-307. Hatemi de, vasiyetnamede tarih unsurunun eksik olması açısından yaptığı değerlendirmede, vasiyetnamenin sırf bu nedenle iptal edilmesinin doğru olmadığını ifade etmiştir. Ancak, yorum yoluyla tarihin var olduğunun kabul edilebilmesi için yargı içtihatları veya İsviçre Medeni Kanunu'ndaki gibi yasal bir düzenlemeye ihtiyaç olduğunu savunmuştur. Bkz. Hüseyin Hatemi, **Miras Hukuku**, 5. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s. 90.

¹³⁸ Gümüüş, **a.g.e.**, s. 328.

¹³⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 428.

¹⁴⁰ Zahit İmre / Hasan Erman, **Miras Hukuku**, 12. Basım, İstanbul, Der Yayınları, 2016, s.72-73; Doruk Gönen, **El Yazılı Vasiyetname**, İstanbul, Legal, 2007, s. 77.

¹⁴¹ TBK m. 91/2: "*Borcun ifası için gün belirtilmeksizin sadece ay belirlenmişse, bundan o ayın son günü anlaşılır.*". Karşıt görüş için bkz. Gönen, **a.g.e.**, s. 77.

belirlenebilir olması gerekmektedir¹⁴². Bu nedenle; “oğlum işe girdiğinde kiralananı boşaltacağım” şeklindeki yazılı tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunu kabul etmek gerekir. Çünkü işe girme tarihi o anda belirlenemeyecektir ve sonrasında şartlara göre değişebilecektir.

Tahliye taahhüdünün bir koşula bağlı olarak yapılıp yapılamayacağı da ayrı bir tartışma konusunu oluşturmaktadır. Yargıtay’ın Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce bazı şartla bağlı tahliye taahhütlerini geçerli saydığı kararları vardır. Örneğin; taşınmazın 01.08.1975 tarihinde iki yıllığına kiralandığı ve kira sözleşmesinin 31.07.1977 tarihinde sona ereceği bir kira ilişkisinde, kiracının 01.08.1977 tarihinden sonra herhangi bir tarihteki tahliye talebini kayıtsız şartsız yerine getireceği beyanı geçerli bir tahliye taahhüdü olarak kabul edilmiştir¹⁴³. Halbuki burada iki yıllık kira süresinin dolmasından sonra kiraya verenin kiralananın boşaltılmasını talep edeceği herhangi bir zamanda, kiracının tahliyesi mümkün olabilecektir. Bu durumda da, böyle bir tahliye taahhüdünde kiralanan belli bir tarihte boşaltılacağı söylenemez. Çünkü tahliye tarihi önceden belirlenebilir değildir. Dolayısıyla, Türk Borçlar Kanunu’nun belli bir tahliye taahhüdünün bulunmasını bir geçerlik koşulu olarak araması karşısında Yargıtay’ın bu görüşünü değiştirmesi daha isabetli olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu’nun 170. maddesi çerçevesinde geciktirici koşula bağlı bir tahliye taahhüdünün hüküm doğurması mümkündür¹⁴⁴. Ancak koşula bağlı bir tahliye taahhüdünün geçerli olması, taahhüdün belli bir tahliye tarihi içermesi gereğini ortadan kaldırmamalıdır. Bu nedenle, kiracının evlenirse kiralananı 10.09.2016 tarihinde boşaltacağım şeklindeki bir koşula bağlı tahliye taahhüdünün geçerli olacağını söyleyebiliriz. Diğer yandan koşula bağlı bir tahliye taahhüdü verilirken koşulun da irade beyanının esaslı bir unsuru olduğu kabul edilmelidir¹⁴⁵.

¹⁴² İncooğlu, **a.g.e.**, s. 428.

¹⁴³ Yarg. 6. H.D., T. 09.02.1978, 439/829 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 301-302). Aynı doğrultuda: Yarg. 6. H.D., T. 18.03.1988, 16218/4107 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 142).

¹⁴⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 303. Karşıt görüş için bkz. Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 620.

¹⁴⁵ Lale Sirmen, **Türk Özel Hukuku’nda Şart**, Ankara, Bankacılık ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1992, s. 45.

Dolayısıyla, koşul da tahliye taahhüdü için gerekli şekil şartına uygun olarak (yani yazılı olarak) belirlenmelidir.

Bunun yanı sıra, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin emredici hükümleri dolanma sonucu doğuracak ve kanuna karşı hile niteliği taşıyacak koşullara bağlı tahliye taahhütleri de geçerli olmayacaktır. Örneğin, kiracının kira bedelini ödemede bir kere temerrüde düşmesi üzerine kiracı kiralananı kira yılı sonunda boşaltacaktır şeklindeki bir tahliye taahhüdü TBK m. 353/2’de yer alan ve tahliye için en az iki haklı ihtar arayan emredici hükmünü bertaraf etmektedir. Bu nedenle, böyle bir koşula bağlı tahliye taahhüdü geçersiz sayılmalıdır.

Kiraya veren ile kiracı arasında, kiralananın tesliminden ve kira sözleşmesinden sonra yapılan bir ek protokolde, sözleşme süresi sonunda taraflar kira bedeli üzerinde anlaşamazlarsa kiracının taşınmazı tahliye edeceğine dair bir hüküm bulunması mümkündür. Bu durumda, söz konusu hükmün tahliye taahhüdü olarak kabul edilip edilemeyeceği de tartışma konusu olabilir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 14.09.1995 tarihli bir kararında; ek protokolün özel şartlar bölümünün “... 3. maddesinde “1.8.1994 yılında sözleşme son bulacağından yeniden sözleşme yapılacağı anlaşma sağlanamazsa tahliyesi gerekeceği” ibarelerine yer verilmiştir. 3. maddede yazılı hususların kesin nitelikte tahliye taahhüdü olduğunu kabul etmek mümkün değildir.” diyerek, gerçek bir taahhüt bulunmadığı sonucuna varmıştır¹⁴⁶.

Yazılı tahliye taahhüdünün mutlaka kira süresi içinde bir tarih için verilmesi zorunluluğu yoktur. Kiracı, kiralananı kira dönemi sonunda tahliye edeceği beyanında bulunabileceği kira döneminin sonrasındaki bir tarih için verilen yazılı tahliye taahhüdü de geçerli olacaktır. Bilindiği gibi, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren salt sürenin bitimini gerekçe göstererek kira dönemi sonunda tek taraflı olarak sözleşmeyi sonlandırama hakkını haiz değildir. Dolayısıyla da kira dönemi sonrası için verilmiş bir tahliye taahhüdünün de işlevi olacaktır. Yasada da, tahliye taahhüdünün geçerliliği için kiralananın tesliminden sonra verilmiş olma koşulu arandığından kiracının, taahhüdün yeni kira döneminden önce alındığı savunmasının

¹⁴⁶ Yarg. 6. H.D., T. 14.09.1995, 7815/8070 (Tunaboğlu, a.g.e., s. 113).

geçerlilik açısından bir önemi olmayacaktır. Çünkü taahhüt zaten yasaya uygun olarak kiralananın tesliminden sonra alınmış olacaktır.

D. Tahliye Taahhüdü Teslimden Sonra Verilmiş Olmalı

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesine göre, yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra verilmesi gerekmektedir. Kiralananın tesliminden önce verilmiş olan tahliye taahhütleri yasa gereği geçersiz olmaktadır. Bunun nedeni, farazi olarak kiralananın teslimi yapılana kadar kiraya verenin kiracıya karşı güçlü durumda olduğunun ve kiracıya karşı baskı oluşturabileceğinin kabul edilmiş olmasıdır¹⁴⁷.

Yargıtay 1944 tarihli içtihadı birleştirme kararında, ilk kira sözleşmesiyle aynı tarihli olarak düzenlenen tahliye taahhüdünün geçersiz olduğuna hükmetmiştir¹⁴⁸. Dolayısıyla içtihadı birleştirme kararı, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin yapılmasından sonra verilmesi koşulunu öngörmüşken, Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesi teslimden sonra verilmiş olma koşulunu getirmiştir. Nitekim, Yargıtay'ın bu dönemde verdiği kararında, tahliye taahhüdünün geçerli olması için sözleşmenin başlangıç tarihinden sonra verilmiş olması yeterli görülmüştür, kiralananın sonraki bir tarihte teslim edilmiş olmasının bir sonucu olmayacağına hükmedilmiştir¹⁴⁹. Bu durum karşısında, yasa değişikliği sonrasında 1944 tarihli içtihadı birleştirme kararının artık yürürlükte olmayacağı düşünülebilirse de, yasanın 352. maddesinden de temel olarak kiracının her türlü baskıdan arınmış bir şekilde tahliye taahhüdü vermesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır¹⁵⁰. Bu nedenle de, Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrasıyla birlikte getirilen teslimden sonra verilme şartı ve içtihadı birleştirme kararında belirlenen ilk kira

¹⁴⁷ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 305.

¹⁴⁸ Yarg. İ.B.K., T. 04.10.1944, 20/28 (www.kanunum.com): "...Mukavele edilen müddetin kanun hükmünce önceden uzamasını önlemek maksadiyle mucirin kiracıya kabul ettireceği tahliye taahhüdü de işte kanunun amir ve istisnai hükümleri hilafına olarak umumi hükümlerin ve mukavelenin tahliyeye müteallik hükümlerinin yürürlükte kalması şartından başka bir şey olmaz. Hadiselerin çoğunda kiracı bu şartı bir mesken yahut sanat ve ticaret yeri bulmak ıztirariyle kabul ve imza eder..."

¹⁴⁹ Yarg. 6. H.D., T. 25.05.1981, 3483/8724 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 147).

¹⁵⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 430, dn. 999: "Ancak kira sözleşmesinin şekle tabi olmadığı düşünüldüğünde böyle bir sorunla nadiren karşılaşılacağı açıktır. Zira taraflar çoğu zaman taşınmazın zilyetliği devredilirken aynı zamanda sözlü olarak bir kira sözleşmesi de kurmuş olacaktırlar."

sözleşmesinden sonra verilmiş olma şartı birlikte aranmalıdır¹⁵¹. Sonuçta nadiren de olsa uygulamada kiralananın teslim edildiği; ancak yazılı kira sözleşmesinin sonradan yapıldığı durumlar mevcut olabilmektedir. Böyle durumlarda da, yasa metninin amaçsal yorumu ve 1944 tarihli içtihadı birleştirme kararı da göz önüne kira sözleşmesinin içinde veya kira sözleşmesiyle birlikte alınan tahliye taahhütlerinin geçersiz olacağı sonucuna ulaşmak gerekir. Çünkü bu durumda dahi tahliye taahhüdünü veren kiracı, baskıya maruz kalmış ve taahhüdü bu şartlar altında vermiş olacaktır.

Yukarıda kira sözleşmesiyle aynı anda veya kira sözleşmesinin kurulmasından önce verilen tahliye taahhütlerinin geçersiz olduğu açıklandı. İlk kira döneminin bitmesinden sonra ise, yeni kira döneminin başlangıcından önce, kiracıdan alınan tahliye taahhüdünün geçerli olup olmayacağı incelenmelidir. 1944 tarihli içtihadı birleştirme kararında, kira sözleşmesiyle birlikte alınan tahliye taahhüdünün geçersiz kabul edilmesinin temel nedeni kiracının bu taahhüdü özgür iradesi olmadan, konut veya işyeri ihtiyacı içinde, baskı altındayken vermiş olmasıdır. Yenilenen kira döneminde, yeni kira sözleşmesiyle birlikte verilen bir tahliye taahhüdünde ise aynı baskı ortamının bulunduğundan söz edilemez. Çünkü kiracı, kira sözleşmesinin bitiminden 15 gün öncesine kadar bildirimde bulunmadıkça kira sözleşmesi yeni dönem için yenilenecektir. Kiraya verenin tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetme hakkının bulunmadığı bir durumda, kiracı üzerinde bir baskı unsuru oluşturduğundan da söz edilemez. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin uzaması durumunda uzama dönemlerinde verilen tahliye taahhütleri geçerli olmalıdır¹⁵². Buna rağmen, Yargıtay mülga 6570 sayılı GKHK döneminde kira sözleşmesinin yenilenmesinden önce verilen tahliye taahhüdünü geçersiz kabul etmiştir¹⁵³. Ancak, kira sözleşmesinin yenilendiğinin yazılı bir belge ile ispatını aramaktadır¹⁵⁴. Zaten bu durum için, her ne kadar Yargıtay kira sözleşmesinin yenilenmesi ifadesini kullanmaktaysa da, aslında söz konusu olan TBK m. 347 kapsamında, süresinin bitiminden en az on beş gün

¹⁵¹ Yavuz / Acar / Özen, a.g.e., s. 304; İncoğlu, a.g.e., s. 430; Doğan, a.g.e., s. 176; Aral / Ayrancı, a.g.e., s. 334.

¹⁵² Tandoğan, a.g.e., s. 197; Aydoğdu / Kahveci, a.g.e., s. 620; İncoğlu, a.g.e., s. 430-431.

¹⁵³ Yarg. 6. H.D., T. 10.04.2006, 1650/3682 (Erdoğan, H., a.g.e., s. 1342).

¹⁵⁴ Yarg. 6. H.D., T. 22.04.2008, 3266/5198 (Erdoğan, H., a.g.e., s.1345).

önce kiracı tarafından sona erdirilmeyen kira sözleşmesinin bir yıl için kendiliğinden uzamasıdır. Bu nedenle de, yasa gereği kendiliğinden uzayan bir kira dönemi öncesinde kiraya verenin, kiracı üzerinde baskı oluşturabileceği söylenemez.

Yukarıda yenilenen kira dönemlerinde verilen tahliye taahhütlerinin işyeri veya konut sıkıntısıyla baskı altında verilmediğinden geçerli olacağı ifade edilmişti. Ancak Yargıtay, zincirleme şekilde her yenilenen kira döneminde yeni bir tahliye taahhüdü alınması durumunda da aynı şekilde tahliye taahhütleri ile baskı kurulduğu sonucuna varmıştır¹⁵⁵. Buna rağmen, Yargıtay'ın zincirleme olarak alınan tahliye taahhütleriyle ilgili tutumu 1985 yılından itibaren yumuşamaya başlamıştır. Bu tarihteki bir içtihadı birleştirme kararı ile ilk kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra veya devam eden her kira dönemi için yeniden düzenlenen kira sözleşmelerinde özel şart olarak ya da sözleşmeden ayrı bir belge ile kiracının tahliye taahhüdünde bulunması halinde, kiraya verenin verilmesi adet haline getirilen sonraki tahliye taahhütlerinden birine dayanılarak tahliye isteğinde bulunulmasının iyiniyete aykırı olup olmadığının somut olayın özelliğine göre belirlenmesi gerektiğine hükmedilmiştir¹⁵⁶. Nitekim Yargıtay'ın sonraki tarihli bir kararında; “...tevali eden taahhütlerin mutlaka irade serbestisi dışında yapıldığı esası terkedilmiş, kötüniyetle yapıldığının davalı tarafından ispat edilmemesi halinde bunların geçerliliği kabul edilmiştir.” denmektedir¹⁵⁷.

Uygulamada kiraya verenlerin tahliye taahhüdünü ileri tarihli olarak hazırladıkları ve kiracıya ilk kira sözleşmesiyle birlikte bu taahhüdü de imzalatmaları durumu ile karşılaşılabilir. Bunun yanı sıra kiraya verenler tahliye

¹⁵⁵ Yarg. H.G.K., T. 11.09.1974, 6444/923 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 312) : “Davacı ile davalı arasında 1957 yılından bu yana her yıl yenilenen kira sözleşmelerinde kira akdinin sonunda tahliye edeceğim şeklinde tahliye taahhüdü mevcuttur. Bu şekilde alınan tahliye taahhütleri davalının baskı altında tutulması sonucu alındığından geçersizdir.”; Yarg. 6. H.D., T. 30.04.1963, 1356/2124 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 312): “Davacı, taahhüt sebebiyle kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Davalıdan birincisi 31.8.1960, ikincisi 31.8.1961 olmak üzere kiralananın boşaltılması hakkında iki taahhütname alınmıştır. Birinci taahhütten sonra tahliye istenmeyip ikinci taahhüt alınıp buna istinaden istenmesi davacının kötü niyetli olduğunu göstermektedir. Kötü niyeti kanun himaye etmediğinden davanın reddine dair karar doğru olmakla onanmasına...”; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 312-313.

¹⁵⁶ Yarg. İ.B.K., T. 04.11.1985, 2/7 (www.kanunum.com).

¹⁵⁷ Yarg. 6. H.D., T. 15.12.1987, 14324/13238 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 144).

taahhüdündeki düzenleme tarihini boş bırakarak, bunu sonradan kendilerinin doldurması yoluyla şeklen geçerli bir tahliye taahhüdü haline getirmekte ve bu taahhülle kiracının tahliyesini sağlayabilmektedir. Yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden ve kira sözleşmesinin imzalanmasından sonra verilmiş olması koşulunun bu şekilde bertaraf edilmesine hukuk düzeni izin vermemelidir. Bu nedenle, hükmün düzenlemesinde kefalet sözleşmesinde olduğu gibi düzenleme tarihinin kiracının kendi el yazısıyla yazılması koşulunu getirmek isabetli olurdu¹⁵⁸. Ancak kanun hükmünün böyle bir şart getirmemiş olduğu ve hukukumuzun beyaza imzayı geçerli kabul etmesi karşısında, düzenleme tarihi boş bırakılan ve sonradan düzenleme tarihinin kiraya veren tarafından ileri bir tarih olarak eklenen tahliye taahhütlerinin geçerli sayılması gerekmektedir¹⁵⁹. Bu şekilde ileri tarihli olarak hazırlanan ancak aslında kira sözleşmesi ile birlikte imzalanmış olan tahliye taahhütlerinde, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 201. maddesinde yer alan senede karşı tanıkla ispat yasağı nedeniyle tanık dinleterek tahliye taahhüdünün geçersiz kılınması mümkün olmayacaktır¹⁶⁰. Bu nedenle, kira sözleşmesinin yapıldığı sırada kendisine tarih taşımayan veya daha sonraki bir tarih atılmış tahliye taahhüdü imzalatılan kiracı, kiraya verene derhal noter aracılığıyla bir ihtarname göndermelidir. Bu ihtarnamede, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin kurulmasından önce boş tarihli ya da ileri tarihli olarak verilmek zorunda kalındığının ve bu nedenle söz konusu taahhüdün geçersiz olduğunun ifade edilmesi gerekir. Böylece kiraya verenin bu taahhüde dayanması engellenebilir¹⁶¹. Ancak bu yöntemin genel bir kural gibi kabul edilmesi, kişinin kendi yarattığı delile dayanması yasağına aykırı olacaktır. Bir kimsenin kendi gönderdiği ihtarnameye dayanarak, kendi imzasını taşıyan taahhütnamenin geçersizliğini ispatlaması usul hukukuna da uygun görünmemektedir. Fakat, tahliye taahhüdünde yazılı olan ve taahhüdün verildiği tarihi gösteren günden önce gönderilmiş bir ihtarname, tahliye taahhüdünün gerçek tarihini taşımadığını ve taahhüdün kiracıdan ileri tarihli olarak alındığını

¹⁵⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 433.

¹⁵⁹ Yarg. 6. H.D., T. 08.03.2010, 12238/2452 (www.kanunum.com).

¹⁶⁰ Yarg. 6. H.D., T. 08.03.2010, 12238/2452 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 09.10.1995, 9270/9606 (Tunaboş, **a.g.e.**, s. 114-115). Karşıt görüş için bkz. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 433; Gümüş, **a.g.e.**, s. 334.

¹⁶¹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 198; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 432.

göstermektedir. Böyle bir durumda da, tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonraki bir tarihte alındığını ispat yükü artık kiraya verenin üzerine geçmektedir. Örneğin; kiracının imzaladığı tahliye taahhüdünde imza tarihi 14 Temmuz 2016 olarak görünmekteyse, ama kiracı daha bu tarih gelmeden, 12 Haziran 2016'da, kiraya verene noter aracılığıyla gönderdiği ihtarname ile kendisinden alınan tahliye taahhüdünün ileri tarihli olarak imzalatıldığını ve gerçek tarihi yansıtmadığını bildirirse, bu durumda taahhüdün gerçek tarihi yansıtmadığı açıkça ortaya çıkacaktır. Noterden ihtarname göndermek yerine, kiracının derhal mahkeme yoluyla ilk kira sözleşmesiyle birlikte alınan tahliye taahhüdünün geçersizliğini tespit ettirmesi de mümkündür¹⁶².

Yazılı tahliye taahhüdünde düzenleme tarihinin bulunması, taahhüdün geçerliliği açısından bir şekil şartı değildir. Yazılı tahliye taahhüdünün geçerliliği açısından önemli olan, taahhüdün kiralananın tesliminden sonra alınmış olmasıdır. Bu nedenle, yazılı tahliye taahhüdünde, düzenleme tarihi bulunmaması veya taahhütte yazan düzenleme tarihinin, taahhüdün verildiği gerçek tarihten farklı olması tahliye taahhüdünün geçerliliğini tek başına etkilemeyecektir. Önemli olan, gerçek taahhüt tarihinin kiralananın teslim tarihinden önce mi yoksa sonra mı olduğudur¹⁶³. Taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verildiğini, kiraya veren ispatlamalıdır.

Bazı durumlarda ise, kiraya veren gerçek tarihli ve imzası noterden onaylı bir tahliye taahhüdü alıp, kira sözleşmesine ise gerçek düzenlenme tarihi yerine tahliye taahhüdünden önceki bir tarihi yazma yoluna gitmektedir. Böyle bir durumda da yukarıda belirtildiği gibi senede karşı senetle ispat kuralının uygulanması gerekir. Ancak bir görüş, kira sözleşmesinin gerçek tarihinin ortaya konması açısından elektrik, su veya doğalgaz aboneliğinin başlangıcına ilişkin belgeler ispat için

¹⁶² Tandoğan, **a.g.e.**, s. 198.

¹⁶³ İsviçre Federal Mahkemesi, düzenleme tarihinin bir geçerlilik koşulu olarak arandığı vasiyetname için dahi, düzenleme tarihinin yanlış olmasının vasiyetnamenin iptaline sebep olması için, davacının bunu talep etmekte bir menfaatinin bulunmasını aramaktadır. Bkz. Ergüne, **a.g.e.**, s. 306-307.

kullanılabileceğini ifade etmektedir¹⁶⁴. Yargıtay’ın ise, aksi yönde kararları olduğu gibi ispatın senetle yapılması gerektiği yönünde kararları da mevcuttur¹⁶⁵.

IV. Yazılı Tahliye Taahhüdü ile Tahliyenin Gerçekleşmesi

Kiracının, kiraya verene karşı kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği durumda, bu tarihten itibaren kiraya verenin icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle taşınmazın boşaltılmasını sağlaması gerekmektedir. Dolayısıyla, elinde yazılı tahliye taahhüdü olan bir kiraya veren, kiralananı boşaltmak için kiracının taahhüt ettiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde harekete geçmelidir. Tahliye tarihi gelmeden önce icraya başvurulması veya dava açılması tahliye imkanı vermeyecektir¹⁶⁶. Kiraya veren, kiralananın tahliyesi için icraya başvurabileceği gibi kiracıya karşı doğrudan sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası da açabilir¹⁶⁷. Bunun yanı sıra, Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde ihtarın dava süresini kesmeyeceği kabul edilse de¹⁶⁸, artık TBK m. 353 uyarınca kiraya veren bir aylık süre içinde kiracıya bir yazılı ihtar göndererek dava açma süresini bir kira yılı için uzatabilecektir.

Kiraya veren, dava açmak yerine elinde bulunan yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak, taahhütte gösterilen tarihten itibaren bir ay içinde, yazılı tahliye taahhüdünü ve kira sözleşmesini icra dairesine vererek, ilamsız tahliye takibi yapabilir¹⁶⁹. Bunun üzerine, icra dairesi kiracıya bir tahliye emri gönderecektir.

¹⁶⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 182.

¹⁶⁵ Yarg. 6. H.D., T. 09.10.1995, 9270/9606 (www.hukukihaber.net); Yarg. 6. H.D., T. 06.06.1995, 5515/5729 (www.hukukihaber.net). Yargıtay kararlarının eleştirisi için bkz. Doğan, **a.g.e.**, s.181. Yarg. 6. H.D., T. 17.02.1993, 1641/1871 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 441) kararında ise; “Davalı taşınmazı kiralamak için istemeyerek ve aynı gün bu taahhüdü verdiğini iddia ettiğine göre bu savunmanın tanık ifadeleriyle kanıtlanması mümkün iken davacının muvafakat etmediğinden bahisle isteğinin reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı görülmüştür.” denmektedir.

¹⁶⁶ Yarg. 6. H.D., T. 01.04.1993, 3795/3946 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 126).

¹⁶⁷ Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak olan tahliye davasının, sadece kiraya veren tarafından açılabileceği, kiraya veren sıfatını taşımayan malikin bu davayı açamayacağı hakkında bkz. Yarg. 6. H.D., T. 06.12.1995, 11726/11891 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 114); Yarg. 6. H.D., T. 29.04.1993, 5033/5167 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 124).

¹⁶⁸ Yarg. 6. H.D., T. 28.04.1987, 3678/5300 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 446).

¹⁶⁹ Kuru / Arslan / Yılmaz, **a.g.e.**, s. 380.

Kiracının, kendisine gönderilen tahliye emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde itiraz etmesi halinde tahliye takibi duracaktır.

Kiracının itirazı üzerine kiraya veren, icra mahkemesinden itirazın kaldırılması ve tahliye isteyebilecektir. Ancak bu yola başvurabilmesi için kiraya verenin elinde ya noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesi ile yazılı tahliye taahhüdü bulunmalıdır ya da kira sözleşmesindeki ve yazılı tahliye taahhüdündeki tarih ve imza kiracı tarafından inkar edilmemiş olmalıdır¹⁷⁰. Eğer kiracı, icra dairesi tarafından kendisine gönderilen tahliye emrine itiraz ederken, adi yazılı şekilde hazırlanmış olan kira sözleşmesindeki veya aynı şekildeki tahliye taahhüdünde bulunan imzayı veya tarihi açıkça inkar etmişse, bu durumda kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyemeyecektir¹⁷¹. İcra mahkemesinin yetkilerinin sınırlı olması ve imza incelemesi yapamayacak olması nedeniyle, kiraya verenin, sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali ve tahliye talebiyle dava açması gerekmektedir. Tahliye taahhüdüne dayalı takip nedeniyle açılan itirazın iptali davasında herhangi bir takip bedeli bulunmadığından, olmayan bedelin yüzdesi üzerinden icra inkar tazminatına hükmedilmesi de mümkün olmayacaktır¹⁷².

TBK m. 353'ün sadece dava süresinin uzamasını düzenlemesi nedeniyle, gönderilen ihtarın kiraya verenin yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak yapacağı icra takibi için de süreyi uzatıp uzatmayacağı tartışılabilir. Bu düzenlemenin Türk Borçlar Kanunu ile yeni getirilmiş olması nedeniyle ne doktrinde ne de Yargıtay uygulamasında açıkça bir görüş belirtilmemektedir. Kanaatimce, TBK m. 353 uyarınca en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildiren kiraya veren için, tahliye takibine dayalı olarak icra takibine başvurma süresinin de bir kira yılı için uzadığının kabulü gerekir. Nitekim, TBK m. 352/1'in düzenlemesi de yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak icraya başvurmak ve dava açmak arasında bir fark yaratmamıştır. TBK m. 352 hükmü, kira sözleşmesinin "dava yoluyla" sona ermesi başlığı altında düzenlenmektedir. Buna rağmen, dava

¹⁷⁰ Kuru / Arslan / Yılmaz, **a.g.e.**, s. 380.

¹⁷¹ Kuru / Arslan / Yılmaz, **a.g.e.**, s. 381.

¹⁷² Yarg. 6. H.D., T. 21.02.2008, 372/1854 (Erdoğan, H., **a.g.e.**, s. 1343).

yoluyla sona erme başlığı altında yer alan TBK m. 352/1’de kira sözleşmesinin icraya başvurmak yoluyla da sona erdirilebileceği ifade edilmektedir. Dolayısıyla, kanun koyucunun icraya başvurmayı da dava yoluyla eşdeğer tuttuğu sonucuna varabiliriz. Bu durum da göz önüne alındığında, kiraya veren açısından bir aylık dava açma süresini uzatan yazılı ihtarın, kıyasen bir aylık icraya başvurma süresini de uzattığı kabul edilmelidir.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesinin sona ermesi için açılan dava, kiraya veren tarafından açılmalıdır. Kira sözleşmesini kiraya verenin vekili olan bir kişi imzalamış olsa dahi, tahliye davasının bu vekil adına değil, kiraya veren adına açılması gerekmektedir¹⁷³. Kiraya veren, tahliye taahhüdüne dayalı olarak bir tahliye davası açtıktan sonra kiralananı başkasına devretmiş olabilir. Bu durumda, Yargıtay uygulamasında, yeni malikin açılmış olan tahliye davasına devam edebilmesi için, dava hakkının da yeni malike devir edilmiş olması aranmaktaydı¹⁷⁴. Ancak buna rağmen, kiralananı devralmış olan yeni malikin, eski malike verilmiş bir yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açması mümkün olmaktaydı¹⁷⁵. 12.01.2011 tarihli 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, bu konuda açık bir düzenleme getirmiştir. HMK m. 125/2 hükmüne göre; “*Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder*”. Bu nedenle, HMK’nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, yeni malikin açılmış olan tahliye davasına devam edebilmesi için eski malikin, dava hakkını da yeni malike devretmiş olması aranmamalıdır.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak tahliye davasında, davalı tarafta kiracı olmalıdır. Eğer kira sözleşmesinde birden fazla kiracı varsa, tüm kiracılar tarafından verilmiş tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası da tüm kiracılara karşı açılmalıdır¹⁷⁶. Tahliye talebinin birden fazla kiracıya karşı birlikte ileri

¹⁷³ Yarg. 6. H.D., T. 29.04.1993, 5033/5167 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 439).

¹⁷⁴ Yarg. 6. H.D., T. 03.04.1995, 2895/3602 (Tunaboylu, **a.g.e.**, s. 120-121).

¹⁷⁵ Yarg. 6. H.D., T. 25.04.1991, 5234/5536 (Tunaboylu, **a.g.e.**, s. 139-140).

¹⁷⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 78; Doğan, **a.g.e.**, s. 187.

sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gerekmektedir. Bu durumda da kiracılar arasında HMK m. 59 uyarınca zorunlu dava arkadaşlığı vardır¹⁷⁷. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 16.10.1995 tarihli kararında da; "Genel kural olarak mecburi dava arkadaşlığı gereği taahhüdün her iki kiracı tarafından verilmesi ve davanın da bu şahıslar aleyhine açılması gerekir." denmiş ve bu husus ifade edilmiştir¹⁷⁸.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak kira sözleşmesinin sona ermesi için her ne kadar icra yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi mümkünse de, düzenleme TBK m. 352'deki dava yoluyla sona erdirmeye sebepleri arasında yer almaktadır. Dolayısıyla kira sözleşmesi, icra yoluyla kiracının taşınmazdan çıkarılması veya mahkemenin tahliye kararının kesinleşmesinden itibaren sona erecektir¹⁷⁹. Bu nedenle Yargıtay, mahkemenin taahhütte yazılı tahliye tarihinden itibaren ecrimisil talep eden kiraya verenin talebini, tahliye kararının kesinleşmesinden önceki dönem için reddetmiştir¹⁸⁰.

Yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak gönderilen tahliye emrine kiracının itiraz etmesi üzerine, kiraya veren tarafından icra mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açıldığında, icra mahkemesi kiracının yanıltma, aldatma, korkutma veya hakkın kötüye kullanılması nedeniyle tahliye taahhüdünün hükümsüz olduğu iddialarının incelenmesi icra mahkemesinin görev alanı dışındadır¹⁸¹. Dolayısıyla, icra mahkemesi kiracının bu iddialarını incelemeyen itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar vermesi gerekmektedir¹⁸². Bu durumda, kiracının sulh hukuk mahkemesinde ayrı bir dava açarak tahliye taahhüdünün hükümsüzlüğünü ispat etmesi gerekecektir.

¹⁷⁷ HMK m. 59: "Maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kimse tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kimseye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gereken hallerde, mecburi dava arkadaşlığı vardır."

¹⁷⁸ Yarg. 6. H.D., T. 16.10.1995, 9664/9830 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 112).

¹⁷⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 188; Yarg. 3. H.D., T. 15.11.2007, 13778/17232 (www.kanunum.com).

¹⁸⁰ Yarg. 3. H.D., T. 23.03.1998, 1577/3035 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 429).

¹⁸¹ Kuru / Arslan / Yılmaz, **a.g.e.**, s. 381.

¹⁸² Kuru / Arslan / Yılmaz, **a.g.e.**, s. 381.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYE

I. Hükümün Kapsamı

Kiracının tahliyesi için başvurulacak yollardan birinin Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kiracının kira bedelini ödemede temerrüdü nedeniyle tahliyesi olduğunu belirtmiştik. Ancak TBK m. 315 uyarınca kiracının tahliyesinin sağlanabilmesi için kendisine yapılan temerrüt ihtarından itibaren kiracıya otuz gün süre verilmeli ve kiracının bu süre içerisinde kirasını ödememiş olması gerekmektedir. Oysa konut ve çatılı işyeri kiralarda, bazı kiracıların kira borcunu geç ödemeyi alışkanlık haline getirmesi mümkündür. Böyle durumlarda kiraya verenler, kira alacağını zamanında tahsil edememekte ve mağdur olmaktadır. Ayrıca kiraya verenin her gecikmeyi takiben kiracıya ihtar göndermesini ve otuz gün süre vererek bu süre içerisinde ödeme yapılmasını beklemesi, kiraya veren aleyhine adaletsiz bir durum oluşturmaktadır.

Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kiracının geç ödemeyi alışkanlık haline getirdiği durumlar için TBK m. 352/2 ile kiraya verene ayrı bir olanak sağlamıştır. Bu madde sayesinde, bir kira yılı içerisinde kira bedelini ödememesi nedeniyle iki haklı ihtar da bulunulan kiracının tahliyesi mümkün olmaktadır. Hüküm, mülga GKHK m. 7/e'den farklı olarak bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerini de özel olarak düzenlemektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtar da bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı*

kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.”.

Mülga 6570 sayılı GKHK’nın 7/e maddesine göre çeşitli değişiklikler içeren TBK m. 352/2, özellikle bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri açısından önemli bir yenilik getirmiştir. Aşağıda detaylı olarak ele alınacak olan bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri açısından Türk Borçlar Kanunu’nun getirdiği yeniliklerin, mülga GKHK’nın yürürlükte olduğu dönemdeki Yargıtay uygulamalarından farklı bir tutumu benimsediğini söyleyebiliriz.

II. Geçerlilik Şartları

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı ihtarla kiracının tahliye edilebilmesi için yasada öngörülen çeşitli koşulların oluşması gerekmektedir.

A. Aynı Kira Yılı İçinde veya Aşan Sürede İki Haklı İhtar Gönderilmiş Olmalı

Mülga GKHK m. 7/e iki haklı ihtarın “bir yıl içinde” gönderilmiş olmasını öngörüyordu. Bu ifade, GKHK’nın uygulandığı dönemde iki farklı görüşe yol açmıştır. Bir görüş, bir yıl içinde ifadesinden bir kira yılının anlaşılması gerektiğini savunmuş¹⁸³; diğer görüş ise, buradaki yıl ifadesini bir takvim yılı olarak yorumlamıştır¹⁸⁴. Ancak mülga GKHK’nın yürürlükte olduğu dönemde hem doktrindeki hakim görüş hem de Yargıtay uygulaması buradaki ifadenin bir kira yılını ifade ettiği sonucuna varmıştır¹⁸⁵.

TBK m. 352/2’nin kaleme alınışı sırasında da mülga GKHK döneminde Yargıtay’ın ve doktrindeki hakim görüşün bu yorumu esas alınmıştır ve iki haklı ihtarın “bir kira yılı” içerisinde gönderilmesi gerektiği açıkça ifade edilmiştir. Hükmün koruduğu menfaati düşündüğümüzde de takvim yılı yerine kira yılının esas

¹⁸³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 225; Senai Olgaç, **Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1968, s. 159.

¹⁸⁴ Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1151.

¹⁸⁵ Yarg. 6. H.D., T. 30.12.1985, 13412/14833 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s.1182-1183).

alınmasının önemi ortadadır. Örneğin; Kasım 2015'te akdedilen bir yıllık kira sözleşmesinde Aralık 2015 ve Ocak 2016 kira bedellerini geciktirmesi nedeniyle iki haklı ihtar gönderilen kiracının tahliyesi mümkün olmalıdır. Çünkü kiracı, yasanın korumak istediği menfaat olan kira bedellerinin düzenli ödenmesini ihlal etmektedir. Oysa ki, iki haklı ihtarın bir kira yılı yerine bir takvim yılı içerisinde gönderilmesi aranmış olsaydı, Aralık 2015 ve Ocak 2016'da gönderilen iki haklı ihtarın bir yıl içinde yapılmadığı sonucuna ulaşılabirdi. Bu durum hakkaniyetli bir sonuç doğurmazdı. Bu nedenle, yasada TBK m. 352/2 uyarınca kiracıya iki haklı ihtarın bir kira yılı içinde gönderilmesi koşulu ile hem mülga GKHK dönemindeki tartışmaların önüne geçilmiş hem de hakkaniyetli bir çözüm getirilmiştir¹⁸⁶.

Yukarıda her ne kadar TBK m. 352/2 uyarınca kiracının tahliye edilebilmesi için bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar gönderilmesi gerekliliğinden bahsedilmişse de, yasada bir yıldan kısa süreli ve bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmeleri için farklı çözümler öngörölmüştür. Yasanın açık hükmü gereğince, kira süresinin bir yıldan daha az olduğı kira sözleşmelerinde kira süresi içinde kiracıya iki haklı ihtar gönderilmesi yeterli olacaktır. Örneğin; 1 Ocak 2015 başlangıç tarihli 6 ay süreli bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracıya Şubat 2015 ve Mart 2015'te iki haklı ihtar gönderildiğini varsayalım. Bu durumda, kiraya veren kira süresinin sonu olan Temmuz 2015'ten itibaren bir ay içinde dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

Bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinin iki haklı ihtar yoluyla kira süresi sonunda sona erdirilebilmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile hukukumuzda yer bulmuştur. Mülga GKHK m. 7/e'de *“kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan”* ifadesi kullanılmaktaydı. Yargıtay da bu hükmü bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliyenin istenmesinin mümkün olmadığı şeklinde yorumlamaktaydı¹⁸⁷. Halbuki yasanın koruduğı menfaat ve hukukun temel

¹⁸⁶ Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 623.

¹⁸⁷ Yarg. 6. H.D., T. 30.03.2009, 14267/2612 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 06.04.1989, 3989/6096 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 17.11.1993, 11824/12071 (www.kanunum.com); İnceoğlu, **a.g.e.**, s.443.

prensiplerini dikkate aldığımızda GKHK dönemindeki Yargıtay uygulamasının hakkaniyetli olduğu söylenemez. Nitekim bir yıl içinde iki haklı ihtar neden olacak şekilde kira ödemelerini geciktiren bir kiracının, 8 ay içinde iki haklı ihtar neden olması durumu rahatlıkla tahliyeyi gerektirmektedir. Özel hukuka ait temel prensiplerden olan “çoğun içinde az da vardır” ilkesi de bizi bu sonuca götürmektedir. Dolayısıyla, TBK m. 352/2 hükmü yazılırken bu durum göz önüne alınmıştır ve hakkaniyetli bir çözüm getirilerek bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinin de iki haklı ihtar nedeniyle sona erdirilmesinin yolu açılmıştır.

Mülga GKHK m. 7/e'nin kaleme alınış şekli nedeniyle hakkaniyete uygun çözüm getirilemeyen bir konu da, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliyenin sağlanmasına ilişkindi. Bu dönemde, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içerisindeki birer yıllık süreler içinde iki haklı ihtar gönderilmesi tahliye sebebi olarak kabul edilmekteydi¹⁸⁸. Ancak bu durumda da tahliye sadece kira süresinin bitiminden itibaren açılacak tahliye davası ile mümkün olmaktaydı. Örneğin; 1 Ocak 1980 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli bir kira sözleşmesinde Şubat 1980 ve Mart 1980 kira bedellerini geciktirerek bir yıl içinde iki haklı ihtar neden olan kiracı, ancak 10 yıllık kira süresinin sonu olan 1 Ocak 1990'dan itibaren açılacak tahliye davası yoluyla tahliye edilebilmekteydi.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin, GKHK'nın yürürlükte olduğu dönemdeki 31.05.1995 tarihli kararında¹⁸⁹; “İki haklı ihtar dayanan bu davanın 6570 sayılı yasanın 7/e maddesi ve yerleşmiş içtihatlar uyarınca aktin hitamını izleyen bir ay içinde açılması zorunludur. İhtarlar dava şartı olduğu için süre kesme niteliğini haiz değildir. Süre konusu kamu düzenine ilişkin olması sebebiyle resen gözetilmesi gerekir.” denmiştir. Kararın devamında; “... Taraflar arasında kira sözleşmesi 1.1.1993 başlangıç tarihli ve 5 yıl sürelidir. Dava ise beş yıllık süre dolmadan 16.1.1995 tarihinde açıldığından, süre yönünden davanın reddi gerekirken işin esası incelenerek tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir.” ifadesine yer verilmiştir.

¹⁸⁸ Yarg. 6. H.D., T. 31.01.1977, 286/604 (www.kanunum.com).

¹⁸⁹ Yarg. 6. H.D., T. 31.05.1995, 5274/5428 (Tunaboğlu, a.g.e., s. 456).

Mülga GKHK'nın yürürlükte olduğu dönemde bu şekilde hakkaniyet ile bağdaşmayan bir çözümün uygulanmasının temel nedeni mülga GKHK'nın kanun koyucusunun madde metnini düzenlerken tüm kira sözleşmelerini bir yıl süreliymiş gibi kabul etmiş olması ve bir yıldan kısa veya uzun süreli kira sözleşmelerini hesaba katmamış olmasından kaynaklanmaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ise bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri için olduğu gibi, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri için de hakkaniyetli bir çözüm getirmiştir. Buna göre, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kiracıya iki haklı ihtarın gönderilmesi durumunda, kiraya veren ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açabilecektir.

Eğer kira süresi bir yılın katları olacak şekildeyse, bir kira yılı içinde iki haklı ihtarda bulunan kiraya veren kira süresinin bitimini beklemeden kiracıyı tahliye etme olanağına sahiptir. Örneğin; 1 Ocak 2015 başlangıç tarihli, 5 yıl süreli bir kira sözleşmesinde Mart 2016 ve Mayıs 2016 kira bedellerindeki gecikme nedeniyle iki haklı ihtarda bulunulmuşsa, kiraya veren ihtarların gönderilmiş olduğu ikinci kira yılının sonundan itibaren (yani 1 Ocak 2017'den itibaren) bir ay içinde tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri açısından değerlendirilmesi gereken bir diğer senaryo da kira süresinin bir yıldan uzun olması ve bir yılın tamsayı katı olmaması durumudur. Örneğin; 1 Ocak 2015 başlangıç tarihli ve 18 ay süreli bir kira sözleşmesinde kira süresi bir yıldan uzundur ve bir yılın tamsayı katı değildir. Dolayısıyla bir tam kira yılı 1 Ocak 2016 itibarıyla dolmuştur. Şubat 2016 ve Mart 2016 kira bedellerini zamanında ödemeyen kiracıya iki haklı ihtar gönderilmesi durumunda arta kalan 6 aylık süre içerisinde iki haklı ihtarda bulunulmuş olduğundan kira süresinin sona erdiği 1 Temmuz 2016'dan itibaren bir ay içinde açılacak tahliye davası yoluyla kira sözleşmesi sona erdirilebilecektir. Eğer kiraya veren, Aralık 2015 ve Ocak 2016 ayları için iki haklı ihtar göndermiş olursa, ihtarlar

aynı kira yılı içinde veya aynı bir yılı aşan süre içinde yapılmadığından kiracının tahliyesi imkanı bu hükme göre mevcut olmayacaktır.

GKHK'nın uygulandığı dönemde, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasının açılabilmesi için kira süresinin sonunun beklenmesi gerektiğinden, Yargıtay kira süresinin belirli olmadığı sözleşmelerde de iki haklı ihtarla tahliye olanağına başvurulamayacağını kabul etmiştir¹⁹⁰.

Mülga GKHK dönemindeki Yargıtay uygulaması dikkate alındığında, ihtarların kiracıya bir kira yılı içinde “tebliğ edilmiş olmasının” arandığı görülmektedir¹⁹¹. Bu durum özellikle, bir kira yılının son ayındaki gecikme nedeniyle gönderilen ihtarın, çeşitli nedenlerle ihtarın kira yılının bitiminden sonra kiracıya tebliğ edilmesi halinde ortaya çıkacaktır.

Bir kira yılı içinde iki haklı ihtar düzenleyen kiraya verenin, ikinci ihtarnamesinin postadaki gecikme nedeniyle kira yılının bitiminden sonra kiracıya tebliğ edilmiş olmasından sorumlu tutulması isabetli değildir. TBK m. 352/2'nin lafzında da, kiracının bir kira yılında iki haklı ihtarla “sebepl olmasının” arandığı ifade edilmektedir. Dolayısıyla, artık Türk Borçlar Kanunu ile birlikte ihtarların aynı kira yılı içinde tebliğ edilmiş olması aranmamalıdır. Örneğin; 1 Ocak 2015 başlangıç tarihli bir kira sözleşmesinde, kiracı ayın beşine kadar ödemesi gereken Şubat 2015 kira bedelini ödemediği için kendisine 15 Şubat 2015 tarihinde ilk haklı ihtar gönderilmiştir ve bu ihtarname kiracıya 21 Şubat 2015 tarihinde tebliğ edilmiştir. Aynı kiracının, Aralık 2015 kirasını da ödememesi nedeniyle kiraya veren tarafından

¹⁹⁰ Yarg. 6. H.D., T. 04.12.1986, 12260/13940 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1183): “Bu durumda sözlü akdin başlangıcının davalının belirttiği gibi 10.06.1978 olduğunun ve süresiz bulunduğunun kabulü gerekir. Hal böyle olunca süresiz akitlerde iki haklı ihtar oluşmayacağından davanın bu yönden reddi gerekirken...”.

¹⁹¹ Yarg. 6. H.D., T. 20.01.1997, 11998/114 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1204): “...davacı 03.07.1996 keşide tarihli ihtarla ödenmeyen 1996 yılı Haziran ayı kirasını istemişse de, bu ihtar davalıya 10.07.1996 tarihinde tebliğ edilmiştir. Bu ihtarla konu kira alacağı ihtarın keşide edildiği tarihte muaccel hale gelmiş ise de ihtarlar tebliğ ile hukuki sonuç doğuracağından ve 1996 yılı Haziran ayı kira parasına ilişkin ihtarlar davaya esas 08.07.1995 – 08.07.1996 kira yılı dolduktan sonra 10.07.1996 tarihinde tebliğ edildiğinden bu ihtar yeni başlayan kira yılı içerisinde kalmaktadır. 6570 sayılı Yasanın 7/e maddesinde belirtilen bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtarın oluşmasından söz edildiğine göre, olayımızda bu şart oluşmadığından davanın reddine karar vermek gerekirken, yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur.”

20 Aralık 2015 tarihinde ikinci haklı ihtar düzenlenmiş ve noter aracılığıyla gönderilmiştir. Ancak bu ihtar postadaki aksaklıklar sebebiyle 3 Ocak 2016 tarihinde kiracıya tebliğ edilmiştir. Bu durumda, her ne kadar ikinci ihtar bir kira yılının bitiminden sonra tebliğ edilmişse de TBK m. 352/2 uyarınca kiracı aynı kira yılı içinde ikinci ihtara sebep olmuştur. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin iki haklı ihtar nedeniyle sona ermesi mümkün olabilmelidir¹⁹².

İki haklı ihtarın bir kira yılı içinde olması açısından gönderme tarihinin mi yoksa tebliğ tarihinin mi aranması gerektiği konusunda, yöneltmesi gereken ve gerekmeyen irade beyanları hakkında öğretilerdeki tartışmalar da yol gösterici olacaktır. Türk ve İsviçre Borçlar Kanunlarında yöneltmesi gereken irade beyanlarının karşı tarafa varma ile sonuç doğuracağına dair genel bir hüküm yoktur. Bu nedenle, irade beyanlarının ne zaman sonuç doğuracağı hakkında farklı görüşler mevcuttur. Bir görüş, kanunda açık bir hüküm olmamasına rağmen genel prensip olarak irade beyanının karşı tarafa varma anının esas alınması gerektiğini ileri sürmektedir¹⁹³. Diğer görüş ise, kanunda açık bir hüküm bulunmadığından işlemin niteliği ve hangi tarafın korunması gerektiği göz önünde tutularak bir sonuca varılması gerektiğini savunmaktadır¹⁹⁴. Kanaatimce, ikinci görüşün benimsenmesi somut olayın adaletinin sağlanması açısından daha isabetli olacaktır. Bu doğrultuda, kanunda söylendiği şekilde bir kira yılı içinde iki haklı ihtarın gönderilmesine sebep olma hususu belirlenirken taraf menfaatleri göz önüne alınmalıdır. Dolayısıyla, bir kira yılı içinde iki aya ilişkin kira bedelini kendisine gönderilen ihtarların tebliğinden sonra ödemiş olan kiracının tahliye edilmesi gerekmektedir. Kiracının bu şekilde düzensiz ödemelerle iki haklı ihtara sebep olması durumunda, artık menfaatinin korunması gereken taraf kiraya veren olmalıdır. Buna rağmen, kiracıya gönderilen

¹⁹² Eren, **Borçlar Özel**, s. 446'da; TBK m. 352/2'nin uygulanabilmesinin "*kiracının aynı kira süresi içinde iki ayın kirasını ödememesi ve kiraya verenin de her ayın kirası için kiracıya ayrı ihtar da bulunması*" şartlarına bağlı olduğu savunulmaktadır. Dolayısıyla, haklı ihtarların aynı kira dönemi içindeki kiralar için gönderilmesi gerektiği, ancak aynı kira dönemi içinde tebliğ edilmesinin gerekmediği sonucuna ulaşılabilecektir.

¹⁹³ Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, **Borçlar Genel**, s. 155.

¹⁹⁴ M. Kemal Oğuzman / Nami Barlas, **Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar**, 20. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s. 194.

ihhtarların gönderme tarihlerinin yanı sıra, tebliğ tarihlerinin de bir kira yılı içine denk gelmesini aramak, korunması gereken tarafın menfaatini dikkate almamaktadır.

Bunun yanı sıra, Yargıtay kira bedelinin her altı ayın sonunda ödeneceğinin kararlaştırıldığı bir kira ilişkisinde de, ikinci haklı ihtarın yeni kira yılına girdikten sonra yapılmasını da tahliye için geçerli kabul etmiştir¹⁹⁵.

Kira bedelinin yıllık olarak peşin ödeneceğinin kararlaştırıldığı bir kira sözleşmesinde ise bir kira yılı içinde ancak bir ihtar gönderilebileceğinden, bir kira yılı içinde iki haklı ihtar gönderilmesi mümkün olmayacaktır¹⁹⁶. Dolayısıyla, bu hüküm kapsamında kira sözleşmesi sona erdirilemeyecektir.

B. İhtarlar Haklı Olmalı

1. Genel Olarak

Kiracıya gönderilen iki ihtarın kira sözleşmesinin sona ermesine yol açması için, kiracıya gönderilen ihtarların haklı ihtar niteliğini taşıması gerekmektedir. Kiracının kira borcunu zamanında ödememiş olması, ihtarın haklı ihtar niteliği kazanması için tek başına yeterli değildir. Dolayısıyla, ihtarın haklılığı aşağıda incelenen farklı durumların özellikleri değerlendirilerek tespit edilmelidir.

2. Kira Borcunun Muaccel Olması

Bir yıl içinde gönderilen iki ihtara dayanılarak kiracının tahliye edilebilmesi için, gönderilen ihtarların haklı olması gerekmektedir. İhtarların haklı olması için de en öncelikli koşul kira bedeli ödeme borcunun muaccel hale gelmiş olması ve muaccel kira borcunun ödenmemiş olmasıdır¹⁹⁷. Dolayısıyla, kiraya verenin iki haklı ihtar

¹⁹⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 226; Yarg. 6. H.D., T. 05.07.1984, 7643/7941 (Tandoğan, **a.g.e.**, s.226).

¹⁹⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 226; Yarg. 6. H.D., T. 24.12.1998, 51/11134 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s.1209-1210); Yarg. 6. H.D., T. 15.01.1979, 9195/66 (www.kanunum.com).

¹⁹⁷ Yarg. 6. H.D., T. 22.03.2012, 1067/4605 (www.kazanci.com); Yarg. 6. H.D., T. 30.09.1985, 101113/10178 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1180).

nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanına kavuşup kavuşmadığını anlamak için öncelikle kira borcunun ne zaman muaccel hale geldiğinin tespiti gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesine göre “*kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*”. Bu itibarla, sözleşmede aksine hüküm olmadığı sürece ve aksine yerel adet bulunmadığı sürece kira bedelini ödeme borcu her ayın sonunda muaccel olacaktır.

TBK m. 314 hükmünden de anlaşıldığı gibi kira bedelini ödeme borcunun ifa zamanına ilişkin Türk Borçlar Kanunu hükmü bir yedek hukuk kuralıdır ve sözleşme ile bunun aksini kararlaştırmak mümkündür. Uygulamada konut ve çatılı işyeri kiralarında genellikle kira bedelinin her ay peşin olarak ödeneceği ifade edilmektedir. Kira sözleşmesinde, kira bedelinin her ay peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı durumlarda, kiracı Yargıtay'ın içtihadına göre en geç ayın üçüncü gününün sonuna kadar kira borcunu ödemelidir¹⁹⁸. Sözleşmede kira bedelinin her ay peşin olarak ödeneceği kararlaştırılmışsa, kira borcu her ayın dördüncü günü muaccel hale gelir¹⁹⁹. Burada kira borcunun her ayın dördüncü günü muaccel hale geleceğini ifade ederken, sözü edilen dördüncü günün takvim ayının başlangıcından itibaren değil, kira ayının başlangıcından itibaren hesaplanması gerektiğinin de altını çizmemiz gerekir²⁰⁰. Örneğin; 12 Temmuz 2014 başlangıç tarihli bir kira sözleşmesinde kira borcunun her ay peşin olarak ödeneceği kararlaştırılmışsa, kira borcu her ayın 16. günü muaccel hale gelecektir.

Kira sözleşmesinde kira bedellerinin her ayın başında ödeneceği ifade edilmişse, bu durumda kira bedelinin her ayın biri akşamına kadar ödenmesi gerektiği

¹⁹⁸ Yarg. 6. H.D., T. 07.12.2010, 10876/13423 (www.kanunum.com).

¹⁹⁹ Yarg. 12. H.D., T. 01.03.1983, 10809/1519 (www.kanunum.com).

²⁰⁰ Yarg. 6. H.D., T. 28.02.1989, 1438/3733 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 224); Yarg. 6. H.D., T. 27.04.1992, 5214/5731 (Erdoğan, C., a.g.e., s. 1192-1193): “*Taraflar arasında yapılan 15.09.1990 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin kira karşılığının ne şekilde ödeneceği sütununda her ay peşin ödeneceği meşruhatı bulunmaktadır. ... Bu durumda kira paralarının sözleşmede her ayın 18. günü akşamına kadar ödenmesi gerekeceğinin kabulü icap eder.*”.

anlaşılmalıdır. Çünkü TBK m. 91’de borcun ifası için bir ayın başlangıcı veya sonu belirlenmişse, bundan ayın birinci ve sonuncu günü; ayın ortası belirlenmişse, bundan ayın onbeşinci gününün anlaşılması gerektiği düzenlenmiştir. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde de aynı düzenleme bulunmaktaydı. Dolayısıyla, Yargıtay’ın kabulü de kira sözleşmesinde kira bedelinin ayın başında ödeneceği kararlaştırıldığında kira borcunun ayın biri akşamına kadar ödenmesi gerektiği yönündedir²⁰¹.

Yargıtay, sözleşmede kira bedelinin her ayın beşinde peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırıldığı durumda, ödeme zamanının resmi tatile denk gelmesi halinde bedelin ancak tatilden sonra muaccel hale geleceğini kabul etmiştir²⁰².

Kira bedellerinin ödeme zamanı sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olsa bile taraflar arasında farklı bir uygulamanın olduğu durumlarda, muacceliyet zamanının artık bu yeni örtülü anlaşmaya göre belirleneceği belirtilmektedir²⁰³. Kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılmış olması, tarafların örtülü olarak ödeme zamanını değiştiremeyeceği anlamına gelmez. Çünkü, Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesinin geçerliliği için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Kira sözleşmesi taraflar arasında iradi olarak şekil şartına bağlanmış olsa dahi, TBK m. 13’te sadece kanunda belirli bir şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesi için aynı şekle uyulması zorunlu tutulmuştur. Bu nedenle, ödeme şekli ve zamanı kira sözleşmesinde yazılı olarak belirlenmiş olsa bile tarafların örtülü davranışları ile bu düzenlemeyi değiştirmesi mümkündür. Ancak burada kira sözleşmesinde açık bir hükmün olması ve sözleşmeye bağlılığın borçlar hukukunun temel ilkelerinden olması nedeniyle farklı uygulamanın yeni bir zımni anlaşma oluşturduğunun dikkatlice tespit edilmesi gerekmektedir. Tarafların davranışlarının, örtülü irade beyanı olarak yorumlanması için, öncelikle Türk-İsviçre hukukunda

²⁰¹ Yarg. 6. H.D., T. 23.02.1989, 1060/3127 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 225); Yarg. 6. H.D., T. 17.10.1986, 9589/11500(www.kanunum.com). Farklı yönde; Yarg. 6. H.D., T. 14.06.1973, 3061/2509 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 225).

²⁰² Yarg. 6. H.D., T. 05.07.1988, 5908/10814 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 496).

²⁰³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 222; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 227; Gümüş, **a.g.e.**, s. 333; Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 623; Yarg. 6. H.D., T. 16.11.1989, 15596/17610. (www.kanunum.com).

hakim olan güven teorisinden yararlanılmalıdır²⁰⁴. Güven teorisine göre bir davranışın örtülü irade beyanı olarak kabul edilebilmesi için, hem yapılan davranışa irade beyanı anlamı yükletilebilmesi gerekir hem de muhatabın makul bir kişi olarak dürüstlük kuralı gereği davranışa irade beyanı anlamı verebilmesi gerekmektedir²⁰⁵.

Kira bedellerini düzensiz ödeyen kiracının, sözleşmeye aykırı bu davranışı da güven teorisi gereğince örtülü irade beyanı olarak yorumlanamayacağından onun, ödeme zamanına ilişkin örtülü bir anlaşma olduğunu ileri sürerek iki haklı ihtarla tahliyesini önlemesi mümkün olmamalıdır²⁰⁶. Zaten Yargıtay, sözleşmede belirlenen ödeme zamanının, zımni bir anlaşmayla değiştiğinin kabulü için yeni uygulamanın bir teamüle dönüşmüş olmasını aramaktadır²⁰⁷. Teamülün varlığı için de, uygulamanın karşı tarafın muhalefeti olmaksızın uzun süre ve düzenli bir şekilde devam etmesini aramaktadır²⁰⁸. Ancak kiraya verenin, kiracının yaptığı düzensiz ödemeleri kabul ederek parayı ihtirazi kayıt olmaksızın alıyor olması daha çok “hoşgörü” olarak kabul edilmelidir²⁰⁹. Kiraya veren, kiracının sürekli geç ödemesinin bir teamül oluşturmasını önlemek için karşı tarafa bir bildirimde bulunabilir. Bu bildirimden sonra, artık muacceliyet tarihinin kira sözleşmesinde kararlaştırılan ödeme zamanına göre belirlenmesi gerekecektir. Ayrıca, kira sözleşmesinde yazılı ödeme şeklinin, teamül gereği değiştiği iddiası ve savunması senede karşı senetle ispat kuralı gereği, sadece yazılı delille ispat edilebilecektir²¹⁰. Kanaatimce, sözleşmedeki ödeme şeklinin değiştiğine ilişkin senede karşı senetle ispat kuralı gereğince kiraya verenin, kiracının imzasını taşıyan yazılı bir kira sözleşmesine karşılık olarak, kiracının da kiraya verenin imzasını taşıyan ve ödeme tarihini

²⁰⁴ Seçkin Topuz / Ferhat Canbolat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, **Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 1, S. 1, Ankara, 2011, s. 4.

²⁰⁵ Topuz / Canbolat, **a.g.e.**, s. 4.

²⁰⁶ Yarg. 6. H.D., T. 03.12.1972, 175/362 (Kutsi Malatyalıoğlu / Hami Ertaş, **Tahliye Davaları**, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973, s. 266): “Kira akdine uymayacak şekilde tediyeler intizamsız ise, bu takdirde teamülden söz edilemez”.

²⁰⁷ Yarg. 6. H.D., T. 16.11.1989, 15596/17610 (www.kanunum.com). Aksi yönde: Gümüş, **a.g.e.**, s. 333, dn.1126.

²⁰⁸ Yarg. 6. H.D., T.19.09.1979, 4249/6663 (www.kanunum.com).

²⁰⁹ Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**, C. 1, 4. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980, s.569.

²¹⁰ Malatyalıoğlu / Ertaş, **a.g.e.**, s. 267.

gösteren bir ödeme makbuzuna dayanması gerekmektedir. Nitekim, usul hukukumuz gereğince de senet bir şahsın kendisi aleyhine delil teşkil etmek üzere düzenlediği belgedir²¹¹. Dolayısıyla, kiraya verenin imzasını taşımayan banka kayıtları, ödeme şeklinin değiştiğini ispat için yeterli olmamalıdır. Ayrıca, banka ödeme kayıtları kiracının ödemeyi yaptığı tarihi gösterse de kiraya verenin bu ödemeleri öğrenip de itiraz etmediğini kanıtlayacak nitelikte değildir. Buna rağmen, aşağıda yer alan emsal karardan da anlaşılacağı üzere, Yargıtay uygulamasında banka kayıtları, yazılı kira sözleşmesindeki ödeme tarihinin değiştiğinin ispatı için yeterli görülmektedir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 24.05.1995 tarihli kararı²¹², Yargıtay'ın kira ödemelerinin yazılı kira sözleşmesine aykırı olacak şekilde teamül haline gelmesi ile kira bedellerinin düzensiz ödenmesi arasındaki yorum farkının anlaşılması açısından yol göstericidir. Kararda; "Taraflar arasında yapılan 1.9.1991 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesinde kira paralarının her ay peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davalı, devlet memuru olduğunu bu nedenle uzun süreden beri kira paralarını maaşını aldıktan sonra her ayın 15'inden sonra davacının bankadaki hesabına yatırıldığını, bu nedenle ihtarların kira paraları muaccel olmadan keşide edildiğini savunmuştur. Gerçekten kira paralarının ödendiği davacıya ait banka hesap ekstresinin incelenmesinde kira paraları 1993 yılının tamamının her ayın 15'inden sonra ödendiği, 1994 yılında dahi 9 ay dahil diğer ayların bu şekilde yatırıldığı ve bu ödemelere karşı çıkmayarak kira paralarını aldığı ve bu şekildeki ödemenin taraflar arasında teamül hale geldiği anlaşılmaktadır. 1994 Temmuz ayına ait ihtar 6.7.1994, Ağustos ayına ait ihtar da 9.8.1994'te, oluşan teamüle göre kira paraları muaccel hale gelmeden keşide edildiğinden 2 haklı ihtar olgusunun gerçekleşmediğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliye karar verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir." denmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde kira sözleşmelerinde muacceliyet koşulları geçerli kabul edildiğinden bunun sonucu

²¹¹ Abdurrahim Karşı, **Medeni Muhakeme Hukuku Ders Kitabı**, 2. Baskı, İstanbul, Alternatif, 2011, s. 503.

²¹² Yarg. 6. H.D., T. 24.05.1995, 4893/5063 (Yavuz, a.g.e., s. 462).

olarak, bir kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle kalan tüm kira bedellerinin muaccel olduğu bir durumda iki haklı ihtarla tahliye mümkün olmamaktaydı. Çünkü ödenmemiş kira bedellerinin bölünerek ayrı ihtarlara konu edilmesi ihtarların haklı ihtar olmasını engellemektedir²¹³. TBK m. 346 hükmü ile, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla, artık kira sözleşmelerindeki muacceliyet koşulları geçersiz olacaktır, bu düzenlemelerin iki haklı ihtar yönünden bir etkisi de olamayacaktır. Ancak 6217 sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesi ile, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında TBK m. 346 hükmünün yürürlüğü 01.07.2020 tarihine kadar ertelenmiştir. Bu nedenle, bu tarihe kadar bu şekilde geçerli bir muacceliyet koşulu taşıyan kira sözleşmeleri açısından iki haklı ihtar nedeniyle tahliye yoluna başvurulması mümkün olmayacaktır.

3. Kira Bedelinin İhtarın Tebliğinden Önce Ödenmesi Durumunda

Muaccel olan kira borcu için kiracıya gönderilen ihtarın haklı olması için kira borcunun ihtardan önce ödenmemiş olması gerekmektedir. Burada kira bedelinin ödenmemiş olması kavramından anlaşılması gereken kira bedelinin gereği gibi ifa edilmemiş olmasıdır. Kiracı, kira bedelini ifa yeri ve ifa zamanına uygun olarak ödemelidir. Kiracı, muaccel olan kira borcunu gecikmeli olarak ödemiş olsa bile ödemeyi ihtardan önce yapmış olması, gönderilen ihtarın haklı olmasını engelleyecektir²¹⁴.

İhtarın gönderilmesinden sonra, ancak ihtarın kiracıya tebliğinden önce kira borcunun ödenmesi durumunun da ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu konuda bir görüş²¹⁵, önemli olanın kiracının ihtar öğrendikten sonra veya önce ödemesi değil, kirayı zamanında ödemeyerek ihtar sebebiyet vermesi olduğunu

²¹³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 232.

²¹⁴ İncooğlu, **a.g.e.**, s. 448; Gümüş, **a.g.e.**, s. 332; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 335; Yarg. 6. H.D., T. 04.12.2000, 10102/10334 (www.kanunum.com).

²¹⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 223; Doğan, **a.g.e.**, s. 196.

belirtmekteyse de; ağırlıklı görüş²¹⁶ ve Yargıtay’ın yerleşik içtihatları²¹⁷ kiracının ihtarın kendisine tebliğinden önce kirayı ödemiş olması durumunda ihtarın haklı olmadığını ifade etmektedir. İhtarın tebliği ile ödemenin aynı günde olduğu durumda, ihtarın tebliğ edildiği saat ile ödeme saati karşılaştırılarak ödemenin tebliğden önce yapıp yapılmadığı saptanmalıdır²¹⁸. Ödemenin tebliğden sonra yapıldığını ispat yükü ise, kiraya verenin üzerindedir²¹⁹.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin bir kararında; “1995 yılı Şubat ayı kira parası için 7.2.1995 tarihinde faxla gönderilen ihtar aynı gün davalıya tebliğ edilmiş, davalı kendisine tebliğ edildiğini kabul etmiştir. Ancak bankadaki ödeme şekline göre Şubat 1995 ayı kira parasının tebliğ edildiği gün ancak 18 dakika sonra bankaya ödendiği anlaşıldığından bu ihtar haklıdır.” sonucuna varılmıştır²²⁰. Dolayısıyla, kira bedeli ihtarın tebliğinden çok kısa bir süre sonra bile ödenmiş olsa, ödemenin tebliğden sonra yapılması ihtarın haklı olmasına yetecektir.

TBK m. 352/2 hükmünde kiracıya gönderilen ihtarların geçerli olmasının yazılı şekil şartına bağlı olduğu açıkça ifade edilmişse de kiracının kendisine gönderilen ihtarı herhangi bir şekilde tebliğden önce öğrenmiş olduğu ve bu şekilde, kiracının öğrenmeden sonra fakat tebliğden önce ödeme yaptığının ispatlanması durumunda TMK m. 2 uyarınca ihtarın haklı ihtar sayılması gerekmektedir²²¹. Yasanın bu şekilde yorumlanmasıyla, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye imkanının kiracının zamanında ödeme yapmaması durumu için değil, kiracının kendisine yazılı olarak ihtarda bulunulmasına rağmen ödeme yapmaması durumu için sağlandığı söylenebilir.

²¹⁶ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 339; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 259; Gümüş, **a.g.e.**, s. 332; Aydemir, **a.g.e.**, s. 205; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 335.

²¹⁷ Yarg. 6. H.D., T. 16.04.2014, 4247/5072 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 15.11.1983, 11163/11247 (www.kanunum.com).

²¹⁸ Yarg. H.G.K., T. 22.12.1993, 750/872 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 459-460).

²¹⁹ Yarg. 6. H.D., T. 23.01.1981, 9358/863 (Erdoğan, H., **a.g.e.**, s. 1062).

²²⁰ Yarg. 6. H.D., T. 19.09.1995, 8199/8362 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 444).

²²¹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 223; Yarg. H.G.K., T. 24.05.1961, 6-19/39 (Olgaç, **a.g.e.**, s.162-163).

4. Eksik Ödeme Yapılması Durumunda

Kiracının kira bedelini kısmen ödemiş olduğu durumlarda da, eksik ödenen bedel için gönderilen ihtar haklıdır²²². Ancak kiracının eksik ödediği bedel çok az bir miktarsa, bu durumun hesaplamadaki yanılmadan veya başka bir sebepten ortaya çıkmış olabileceği de göz önüne alınmalıdır ve ihtar haksız sayılmalıdır²²³. Buradaki eksikliğin taraflar için önemsenmeyecek derecede az olması gerekmektedir. Örneğin; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 19.12.1988 tarihli 13818/19989 sayılı kararında kira bedelinin brüt 600.000 TL olduğu durumda kira bedelinin yanlış hesaplama nedeniyle 14.400 TL eksik ödendiği durumda temerrüdün varlığını kabul etmiştir²²⁴. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonraki dönemde verdiği 01.12.2015 tarihli kararında da²²⁵; “Borcun miktarının az ya da çok olması temerrüt olgusunun gerçekleşmesini engellemez. Bu sebeple Mahkemece, 0,35 TL üzerinden itirazın kaldırılmasına ve temerrüt sebebiyle tahliyeye karar verilmesi gerekir.” diyerek, kira bedelinin 1.300 TL olduğu bir kira sözleşmesinde 35 kuruşluk bir eksik ödemeyi, kiracının temerrüdü açısından yeterli görmüştür. Bu kararlar doğrultusunda, Yargıtay'ın çok az bir miktarın eksik ödenmesi durumunda dahi temerrüt olgusunun gerçekleştiğine hükmettiği görülmektedir. Ancak, Yargıtay'ın TBK m. 315 uyarınca kiracının temerrüdü nedeniyle açılan davalarda benimsediği tutumunun, iki haklı ihtar nedeniyle açılan tahliye davaları için de benimseyeceği kesin olarak söylenemez. Çünkü niteliği gereği, TBK m. 315 uyarınca tahliye davası açılmadan önce gönderilen ihtar da, eksik ödemenin yapılması için kiracıya otuz günlük bir süre verilmektedir. Kiracının, kendisine verilen bu otuz günlük süre içinde otuz beş kuruş değerindeki eksik ödemeyi tamamlamaması nedeniyle temerrüde düştüğü kabul edilebilir. Ancak, iki haklı ihtar nedeniyle açılan tahliye davasında durum daha farklıdır. Burada kiracı, belki de farkında bile olmadan otuz beş kuruşluk bir eksik ödeme yapmış olabilir ve kiracı bu çok küçük miktardaki eksikliği kendisine gönderilen yazılı ihtarla öğrenmiş olabilir. Kanaatimce, bu durumda, kiracı ihtar aldıktan sonra eksikliği hemen giderirse, söz konusu ihtarın

²²² Gümüş, **a.g.e.**, s. 332.

²²³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 224; Doğan, **a.g.e.**, s. 194.

²²⁴ Yarg. 6. H.D., T. 19.12.1988, 13818/19989 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 247).

²²⁵ Yarg. 6. H.D., T. 01.12.2015, 6655/10585 (www.kazanci.com).

haklılığı TMK m. 2 kapsamında değerlendirilmelidir ve bu küçük miktardaki eksik ödeme nedeniyle gönderilen ihtar, haklı kabul edilmemelidir.

Bir görüş, kira bedelinin eksik ödenmesi havale masraflarının düşülmüş olmasından kaynaklanıyorsa, buradaki eksikliğin haklı ihtarla yol açmayacağını savunmaktadır²²⁶. Kira borcu götürülecek borç niteliğinde olduğundan havale ücretinin kiracı tarafından ödenmesi gerekmektedir; ancak eksikliğin çok az olması nedeniyle bu durumun haklı ihtarla yol açmayacağı savunulabilir. Aynı şekilde, kira bedeline işlemiş temerrüt faizinin ödenmemesi nedeniyle gönderilen ihtarın haklılığı da faizin miktarına göre belirlenmelidir²²⁷.

Kiracının kiralanan ile ilişkin olarak yaptığı masrafları kira bedelinden düşmesi durumunda gönderilen ihtarın haklılığı da incelenmelidir. Bu durumda kiracının, kiraya verenden olan alacağı ile kendi borcunu takas ettiğini söyleyebiliriz. Dolayısıyla, eksik ödeme nedeniyle gönderilen ihtarın haklılığını da kiracının takasa konu olabilecek bir alacağı olup olmadığı belirleyecektir²²⁸. Yargıtay kararları ile de belirtilmiş olduğu gibi kiracı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesinden kaynaklanan alacaklarını takasa konu edebilecektir²²⁹. Bu hükme göre, “*Kat malikinin, 20. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.*”. Dolayısıyla, burada kiracının kanunla tanınmış bir takas hakkı bulunmaktadır. Ancak unutulmamalıdır ki; kiracının konut veya çatılı işyerini kullanımından kaynaklanan ve yan gider niteliği taşıyan aidat, kapıcı, su gideri ve benzeri giderlerin kira

²²⁶ İncoğlu, a.g.e., s. 449.

²²⁷ İncoğlu, a.g.e., s. 449.

²²⁸ Necip Kocayusufpaşaoğlu / Hüseyin Hatemi / Rona Serozan / Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992, (Borçlar Özel) s. 311; İncoğlu, a.g.e., s. 451.

²²⁹ Yarg. 6. H.D., T. 04.02.1988, 13420/1469 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 03.06.1987, 4834/6756 (www.kanunum.com).

bedelinden düşmesi mümkün değildir²³⁰. Bunlar, TBK m. 341 uyarınca kiracıya ait yan giderlerdir. KMK m. 22 kapsamına girebilecek gideler ortak yerlerin bakımı, koruma ve onarım giderleridir. Bunun dışında kiracının kiralayanın muvafakati ile yaptığı bakım, tamir veya benzeri masrafların da kira bedelinden düşülmesi mümkündür²³¹.

5. Yan Giderlerin Ödenmemesi Durumunda

Yukarıda kiracının kiralananı ilişkin olarak yaptığı masrafların kira bedelinden düşülmesi durumunun iki haklı ihtar açısından sonuçlarını inceledik. Bu masrafların dışında kiracının kiralananı kullanımından doğan, Türk Borçlar Kanunu'nda yan gider olarak adlandırılan aidat, kapıcı, su gideri, yakıt gideri gibi ödemeler kiracının borçlarıdır. TBK m. 314 uyarınca kiracının, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu doğrultuda, TBK m. 315'te de kiracının muaccel olan kira bedelini veya yan giderleri kendisine tanınan otuz günlük süre içinde ödememesinin kiracının temerrüdüne yol açtığı ve kiraya verene sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkı tanıdığı görülmektedir. TBK m. 352'de ise iki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi düzenlenirken "kira bedelinin" ödenmesinden bahsedilmiştir. Bu durumda yan giderlerin ödenmemesi nedeniyle iki haklı ihtarla tahliye imkanının olup olmadığı konusunda iki ayrı görüş ortaya çıkmaktadır. Birinci görüş, TBK m. 314 ve TBK m. 315'te yan giderlerden ayrıca söz edilmiş olmasının bilinçli bir tercih olduğunu ve TBK m. 352'de yan giderlerden bahsedilmemiş olmasının yan giderlerin ödenmemesinin iki haklı ihtarla tahliyeye imkan vermediğini savunmaktadır²³². Diğer görüş ise, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle gönderilen iki haklı ihtarla tahliye imkanını geniş yorumlamaktadır ve kira bedeli gibi yan giderlerin de tam olarak ödenmemesi nedeniyle gönderilen ihtarların

²³⁰ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 452.

²³¹ Yarg. 6. H.D., T. 14.02.1989, 17708/2422 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.249). Yarg. 6. H.D., T. 20.06.1969, 202/2881 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 249) sayılı kararında kiraya verenin muvafakatının ispatı için tanık dinletilemez, kesin delil ile ispatı gerekir demiştir. Burada muvafakat verildiği iddia edilen miktara göre usul hukuku gereğince ispat sınırı gözetilerek tanık dinletilip dinletilmeyeceğine karar verilmesi gerekmektedir.

²³² İncoğlu, **a.g.e.**, s. 454; Gümüş, **a.g.e.**, s. 332; Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 623; Doğan, **a.g.e.**, s. 190.

haklı ihtar olacağını kabul etmektedir²³³. Kanaatimce, her ne kadar TBK m. 352 hükmünde iki haklı ihtarın kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle gönderilebileceği söylenmekteyse de, ikinci görüş doğrultusunda, yan giderlerin ödenmemesi nedeniyle gönderilen ihtarın da kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle gönderilen ihtar gibi haklı olacağı kabul edilmelidir. Nitekim, kanun koyucunun temerrüt açısından yan giderlerin ödenmemesi ile kira bedelinin ödenmemesini, TBK m. 315'te eş gördüğünü ve her iki durumun aynı sonuca bağlandığını söyleyebiliriz.

Yargıtay mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulandığı dönemde, yan giderlerin ödenmemesi nedeniyle gönderilen ihtar, haklı ihtar olarak kabul etmemekteydi ve doktrindeki ağırlıklı görüş olan birinci görüşü benimsemişti²³⁴. Yargıtay uygulaması, bu tür yan giderlerin kiracı tarafından ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmış olsa dahi kira bedelinden sayılmayacağı yönündeydi²³⁵.

Mülga GKHK'nın uygulandığı dönemde Yargıtay, GKHK'nın 5. maddesi uyarınca yakıt giderleri açısından bir istisna tanımaktaydı²³⁶. Bu hüküm Türk Borçlar Kanunu'na alınmadığından ve GKHK ile birlikte yürürlükten kalkmış olduğundan bu istisnanın artık uygulanmaması gerekmektedir.

Yargıtay'ın yerleşik uygulamasında kira bedeli kavramının dar yorumlanmış olması nedeniyle kiralananana ilişkin vergilerin ve stopaj ödemelerinin de, kiracı tarafından üstlenilmiş olsa bile, kira bedeli kapsamında olmadığı kabul edilmektedir²³⁷. Ancak Yargıtay, kiracının stopaj oranının indirimine uğramasına dayanarak, kiracının ödediği net kira bedelini bu oranda azaltarak ödemesi durumunda haklı ihtarın oluştuğu sonucuna varmıştır²³⁸. İlgili kararda; "1.1.1986'dan itibaren işyerinden alınan %25 stopaj %20'ye indirilmiştir. Bütün sorun oradaki

²³³ Eren, **Borçlar Özel**, s. 447.

²³⁴ Yarg. 6. H.D., T. 06.10.1982, 8264/8444 (www.kanunum.com).

²³⁵ Yarg. 6. H.D., T. 02.03.1992, 2603/3073 (www.kanunum.com).

²³⁶ Yarg. 6. H.D., T. 30.10.1984, 10067/ 10381 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 06.10.1982, 8264/8444 (www.kanunum.com).

²³⁷ Yarg. 6. H.D., T. 03.05.1988, 2105/7095 (www.kanunum.com).

²³⁸ Yarg. 6. H.D., T. 01.03.1988, 14681/3030 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 445-446).

farkın kiracı tarafından mal sahibine ödenip ödenmeyeceği hususunda toplanmaktadır. Stopaj mal sahibi adına onun gelir vergisi olarak işyerlerinde kiracıdan kesilen meblağdır. Stopajın indirilmesinde mal sahibinin yararlanması icap etmektedir. Stopaj oranı artırılmış bulunsa idi, mal sahibi aleyhine bu kural işleyeceğinden mal sahibine ödenmesi gereken net kira miktarı azalmış olacaktır.” denmektedir. Kanaatimce, böyle bir durumda benimsenmesi gereken tutum, iki duruma göre ayrı ayrı belirlenmelidir. Eğer sözleşmede kira bedeli brüt tutar üzerinden kararlaştırılmışsa, Yargıtay’ın kararı doğrultusunda, kiracının ödeyeceği brüt tutar sabit kalmalı ve stopaj indiriminden kiraya verenin faydalanması gerekir. Ancak, kira sözleşmesinde brüt tutar yazılmadan kira bedeli net tutar üzerinden kararlaştırılmışsa, bu durumda kiraya verene ödenen net bedel sabit kalmalı ve stopaj oranındaki değişimden kiracının etkilenmesi gerekmektedir.

6. Kira Tespit Davası Açılmış Olması Durumunda

Kira parasının tespiti için dava açılmış olması durumunda kiracının hangi kira bedelini ödemesi gerektiği ve buna uygun düşmeyecek şekilde yapılan kira ödemelerinin haklı ihtarla sebep oluşturup oluşturmayacağının da değerlendirilmesi gerekir. Bu değerlendirmeyi yaparken de Yargıtay’ın yaklaşımı çerçevesinde ve Türk Borçlar Kanunu’ndaki tespit davası türlerine göre bir sonuca varılmalıdır.

Yargıtay uygulamasında, kira bedelinin ödenmesindeki aksaklığın haklı ihtarla yol açması için kira bedelinin belli olması koşulu aranmaktadır²³⁹.

Türk Borçlar Kanunu’nun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 344. maddesinde, kira bedelinin tespitine ilişkin dört ayrı durumun ele alındığı görülmektedir. Birinci durumda, kira sözleşmesinde kira bedelinin bir önceki yılın üretici fiyat endeksi artış oranını geçmemek koşuluyla ne kadar artırılacağı belirlenmiştir. İkinci durumda, kira sözleşmesinde kira artış oranı belirlenmediğinden kira bedelinin bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenmesi istenmiştir.

²³⁹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 233.

Üçüncü durumda, ancak beş yılın sonunda başvurulabilen kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakimden hakkaniyete göre kira tespiti istenmektedir. Dördüncü durumda ise, yabancı para üzerinden kira borçlarında beş yıl geçtikten sonra döviz kuru değişikliği de göz önüne alınarak hakimden kira tespiti istenmektedir.

Birinci durumdaki şekilde, kira bedelinin üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek şartıyla ne oranda artırılacağı kira sözleşmesinde belirlenmişse, kiracının yeni kira döneminde sözleşmeyle belirli şekilde artışı gerçekleştirerek kira bedelini ödemesi gerekmektedir. Bu artışı ilave etmeden kira bedelini ödeyen kiracıya, eksik ödeme nedeniyle gönderilen ihtar, haklı ihtar niteliğinde olacaktır²⁴⁰. Sözleşmede belirlenen kira artış oranı üretici fiyat endeksi oranının üstündeyse dahi, kiracının üst limit olan ÜFE oranına göre artış yaparak kira bedelini ödeyebilir²⁴¹. Sözleşmede kira bedelinin endeks oranında arttırılacağına ilişkin hüküm olması halinde, kira bedelinin belli olup olmadığı yönünde farklı kararları mevcutsa da günümüz koşullarında kira artış miktarının belli olduğu söylenebilecektir²⁴².

İkinci durumda öngörüldüğü şekilde kira artışı konusunda taraflar arasında bir anlaşma yoksa ve kiraya veren kira bedelinin bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından belirlenmesi için dava açmışsa, bir önceki yılın kira bedelini arttırmadan ödeyen kiracıya gönderilecek ihtar haklı olacak mıdır? Kira bedelinin tespiti için dava açıldığı durumda, davaya ilişkin hüküm kesinleşmeden önce zamlı kiranın ödenmesi için kiracıya gönderilen ihtarnama haklı sayılmaz²⁴³. Hatta Yargıtay, hüküm kesinleşmiş olsa dahi, kira tespitine ilişkin kararın onanmasına yönelik Yargıtay ilamı davalıya tebliğ

²⁴⁰ İnCEOğlu, **a.g.e.**, s. 450.

²⁴¹ İnCEOğlu, **a.g.e.**, s. 450.

²⁴² Belli olduğu yönünde: Yarg. 6. H.D., T. 18.07.2005, 6614/7692 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 12.05.2003, 3155/ 3292 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 06.03.2003, 1007/1159 (www.kanunum.com). Belli olmadığı yönünde: Yarg. 6. H.D., T. 02.03.2004 1209/1336 (www.kanunum.com); Yarg. H.G.K., T. 24.10.1990, 6-438/513 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 234) .

²⁴³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 224; Yarg. H.G.K., T. 25.05.1966, 6-723/159 (Olgaç, **a.g.e.**, s.160).

edilmemişse, ödeme emrinin haklı bir ihtar teşkil ettiğini kabul etmemektedir²⁴⁴. Dolayısıyla, kira tespit davasının açılmış olduğu durumda, tespit davasının sonucunun kesinleşmiş olması ve kesinleşme Yargıtay’ın kararı ile gerçekleşiyorsa, kesinleşme kararının kiracıya tebliğ edilmesinden sonra, tespit edilen bedelin ödenmemesi nedeniyle gönderilen ihtar, haklı sayılacaktır.

TBK m. 344’te ele alınan üçüncü ve dördüncü durumda da kira bedelinin tespiti için dava açılmışsa, rayiç bedelin tespitine ilişkin hüküm kesinleşmiş olmadıkça kiracıya kira bedelinin eksik ödendiği gerekçesiyle gönderilen ihtar haklı olmayacaktır. Fakat kiracı, kira bedelinin tespiti davası açıldıktan sonra sözleşmede yazılı eski kirayı da ödemezse, kendisine gönderilen ihtar haklı olacaktır²⁴⁵. İnceoğlu, bu konuda bir ayrıma gitmiştir. Kiracı tarafından rayiç bedelin tespit edilerek kira bedelinin indirilmesinin istendiği durumlarda, kiracının bir risk olarak kira bedelini düşük yatırabileceğini ve tespit davası sonucunda tespit edilen bedelin bu düşük bedele uygun olması durumunda karar geriye etkili olduğundan kiracıya dava süresince gönderilmiş ihtarların haklı ihtar olamayacağını öne sürmüştür²⁴⁶. Kanaatimce; bu görüşe katılmak mümkün değildir. Kiracının bu şekilde kendi kararıyla kira bedelini indirmesi sözleşmeye bağlılık (“pacta sunt servanda”) ilkesine uymayacağı gibi, Yargıtay’ın aradığı haklı ihtarda kira bedelinin “belli” olması koşuluna da uymamaktadır. Böyle bir uygulamanın kabul edilmesi, tespit davası sonucunda haklı çıkan kiraya verenin mağduriyetine ve alacağını tahsil edememesine de neden olabilecektir. Halbuki kiracı, kira bedelini fazla ödemiş olsa dahi alacağını sonraki kira bedellerinden düşerek kolayca tahsil edebilecektir. Ayrıca tarafların anlaşılamadığı hallerde, kira bedelinin belirlenmesi yetkisi mahkemeye aittir. Kiracının, sözleşmedeki kira bedelini tek taraflı olarak belirlemek şeklinde yenilik doğuran bir hakkı yoktur.

TBK m. 345/1 uyarınca kira tespit davası, yeni kira döneminin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihe kadar açıldığında mahkemece belirlenecek kira bedeli,

²⁴⁴ Yarg. 6. H.D., T. 14.04.2011, 49/4776 (www.kazanci.com).

²⁴⁵ Yarg. H.G.K., T. 23.09.1959, 6-45/41 (Olgaç, **a.g.e.**, s.160).

²⁴⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 451.

bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Eğer bu süre içinde kiracıya yazılı olarak kira bedelinin artırılacağına bildirilmişse, yeni kira dönemi sonuna kadar kira tespit davası açıldığında da, mahkemece belirlenecek kira bedeli yeni kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olacaktır. Sözleşmede, kira bedelinin yeni kira döneminde artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, TBK m. 345/2 uyarınca yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olacaktır. Örneğin; 1 Ocak 2016'da başlayacak kira dönemi için, 15 Kasım 2015'te kira bedelinin belirlenmesi davası açılmışsa ve mahkeme kararı 10 Mayıs 2016'da kesinleşmişse, kiracının belirlenen kira bedelini 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren ödemesi gerekecektir. Bu nedenle, kiranın zamlı olarak tespitine ilişkin hüküm kesinleştikten sonra, zamlı kira bedeli geriye doğru yürürlüğe girdiğine göre, kiracının yürürlük tarihinden itibaren olan farkları da derhal ödemesi gerekmektedir. Aksi takdirde kiracıya gönderilecek ihtar da haklı ihtar olacaktır²⁴⁷.

Sözleşmede uyarılama yapılmasını gerektiren durumların varlığında ise, uyarılamanın mahkeme kararıyla birlikte mi, yoksa uyarlamayı gerektiren koşullarla birlikte mi sonuç doğuracağı hususunda iki farklı görüş mevcuttur. Birinci görüş, uyarılama hakkının hakimın kararıyla sonuç doğuran bir hak olmadığını ve mahkemenin vereceği kararının sadece tespit niteliğinde olduğunu savunmaktadır²⁴⁸. Diğer görüş ise, uyarılamanın mahkeme kararıyla birlikte sonuç doğuracağını savunmaktadır²⁴⁹. Kanaatimce, Yargıtay'ın kira tespit davaları konusundaki tutumu da göz önüne alındığında, kira bedelinin uyarlanmasının talep edildiği durumlarda da ihtarların haklılığı, uyarlamaya mahkemenin karar tarihine göre değerlendirilmelidir. Mahkeme kararı kesinleşene kadar tarafların kira sözleşmesindeki bedele göre ödeme yapması gerekmektedir.

²⁴⁷ Yarg. 6. H.D., T. 09.01.1967, 1449/59 (Olgaç, **a.g.e.**, s.160); Yarg. 6. H.D., T. 08.05.1967, 359/2174 (Olgaç, **a.g.e.**, s.160).; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 224.

²⁴⁸ Nomer, **a.g.e.**, s. 325; Başak Baysal, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 480. Maddesinin Değerlendirilmesi", **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. LXIX, S. 1-2, 2011, s.483.

²⁴⁹ Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s. 207.

7. Kiracının Ticari Senet Vermesi Durumunda

Kira bedellerinin tahsilini kolaylaştırmak için, uygulamada kiraya verenlerin sıkça başvurduğu bir yol da kiracıdan ticari senet (bono veya poliçe) alınmasıdır. Bu durumda, kiracı tarafından verilmiş olan ticari senet, ifa (ödeme) uğruna edim niteliğini taşıyacaktır²⁵⁰. Niteliği gereği ifa uğruna edimin varlığı, alacaklının bu edimi kabul etmiş olmasına bağlıdır²⁵¹. Bu nedenle, kira bedeli uğruna bir ticari senedi kabul etmiş olan kiraya verenin, kira alacağını öncelikle bu ticari senetten tahsil etmeye çalışması gerekmektedir. Dolayısıyla, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle gönderilecek ihtarın, haklı ihtar niteliği taşıması ancak söz konusu bono ile kira alacağının kısmen veya tamamen tahsil edilememesi durumunda mümkün olacaktır²⁵². Burada kiracının, kiraya verene bir bono ya da poliçe vermesi durumunda esasen kira bedelinin ödeme yerinin değiştiğine de dikkat edilmelidir. Kira borcu, bir para borcu olması nedeniyle TBK m. 89/1 uyarınca götürülecek borç niteliğindedir²⁵³. Oysa bono veya poliçenin TTK m. 755 hükmü gereğince kabul veya ödeme için ibrazı gerekmektedir ve bu da senet borçlusunun ticaret yerinde veya böyle bir yeri yoksa konutunda yapılmalıdır²⁵⁴. Özetle kiracının bono veya poliçe vermesi ile kira borcu götürülecek borç olmaktan çıkmakta ve aranacak borç haline gelmektedir²⁵⁵. Bono, ciro edilerek başkasının eline de geçebileceğinden, borçlunun kendiliğinden ödemeyi kime yapacağını bilmesi mümkün olamaz. Bu nedenle, senedi elinde bulunduran şahsın ilk olarak senet borçlusuna ihbarda bulunması aranmaktadır²⁵⁶.

²⁵⁰ Gümüş, **a.g.e.**, s. 333.

²⁵¹ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 763; Nomer, **a.g.e.**, s. 267.

²⁵² Gümüş, **a.g.e.**, s. 333.

²⁵³ Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s.323.

²⁵⁴ TTK m. 755 : “(1) Poliçeyi kabul veya ödeme için ibraz etmek, protesto çekmek, poliçenin bir nüshasının verilmesini istemek gibi belirli bir kişi nezdinde yapılacak olan bütün işlemlerin, bu kişinin ticaret yerinde ve böyle bir yeri yoksa konutunda yapılması gereklidir.
(2) Ticaret yeri veya konutun bulunduğu yer dikkatle araştırılır. Kolluktan veya yerel posta yönetiminden edinilen bilgilerden bir sonuç çıkmadığı takdirde başka araştırma yapmaya gerek yoktur.”

²⁵⁵ Yarg. 6. H.D., T. 17.12.1987, 13898/14758 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.245); Yarg. 6. H.D., T. 28.10.1987, 7829/10458 (www.kanunum.com).

²⁵⁶ Yarg. 6. H.D., T. 28.10.1987, 7829/10458 (www.kanunum.com).

Kiraya verenin, kira bedeline karşılık olarak aldığı bono veya poliçeyi temlik cirosu ile üçüncü bir kişiye temlik etmesi durumunda, artık bir ifa (ödeme) yerine edimin bulunduğunu savunan bir görüş vardır²⁵⁷. Bu görüşün kabulü halinde, ifa yerine edimin verilmesi ile borç sona erdiğinden, sonrasında senedin tahsil edilememiş olması nedeniyle kiraya verenin kiracıya göndereceği ihtar, haklı ihtar olmayacaktır. Ancak borçlar hukuku öğretisinde, alacaklıya asıl edimden başka bir edim verildiğinde, bunun ifa uğruna mı yoksa ifa yerine mi edim olduğu konusunda tereddüt olduğunda ifa uğruna edim verildiğinin kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır²⁵⁸. Kanaatimce, bu doğrultuda kiraya verenin kira bedeline karşılık olarak aldığı ticari senedi üçüncü kişiye temlik etmesi durumunda da ifa uğruna edim olduğu kabul edilmelidir. Dolayısıyla, senet borcunun ödenmemesi durumunda kiracıya gönderilecek ihtar, haklı kabul edilmelidir.

8. Kira Bedelinin Ödeme Yerinde Ödenmemesi Durumunda

Kira bedelinin gereği gibi ödenmemesinin haklı ihtarla yol açacağı ifade edilmişti. Dolayısıyla, kira bedelinin belirli ödeme yerinde ödenmemesi de haklı ihtarla neden olacaktır. Kira borcu, para borcu olması nedeniyle TBK m. 89 uyarınca götürülecek borç niteliğindedir. Bu nedenle, kiracının kira bedelini kiraya verenin konutuna kadar gidip ona teslim etmesi ya da parayı “konutta ödemeli posta havalesi” ile göndermesi gerekmektedir²⁵⁹. Buna rağmen, Yargıtay tarafından kiracının kiraya verenin banka hesabına gönderilmek üzere kira bedelini, aynı bankanın başka bir şubesine vadesinde ödemesi durumunda, borcunu zamanında yerine getirdiği kabul edilmektedir²⁶⁰. Kiraya veren, ifa yerine gelen kiracının ödeme isteğini geri çevirerek ödemeyi almaktan kaçınırsa ve sonrasında da, kiracıya kira bedelini ödemediği

²⁵⁷ Gümüş, **a.g.e.**, s. 333.

²⁵⁸ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 763; Nomer, **a.g.e.**, s. 268.

²⁵⁹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 238.

²⁶⁰ Yarg. 6. H.D., T. 18.10.1985, 9856/11019 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, 1180-1181); Yarg. 6. H.D., T. 02.11.1992, 11622/12275 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s.1195).

gerekçesiyle ihtar gönderirse bu ihtar haksız olacaktır²⁶¹. Kiracı, kiraya verenin ödemeyi kabulden kaçındığını her türlü delille ispat edebilecektir²⁶².

Kiraya verenin, ödemeyi almaktan kaçınarak alacaklı temerrüdüne düşmesi durumunda, kiracı TBK m. 107 gereğince tevdi hakkını da kullanabilir²⁶³. Bu durumda, kira bedelini ödeme borçlusu olan kiracının, ifa yeri hakiminden bir tevdi yeri tayini talep etmesi gerekmektedir. Kiracı bu şekilde belirlenecek tevdi yerine, hasar ve giderleri kiraya verene ait olmak üzere kira bedelini tevdi ederek borcundan kurtulabilir. Kiracının, dürüstlük kuralı gereği kira borcunu tevdi ettiğini, kiraya verene bildirmesi gerekir²⁶⁴.

Yargıtay, “konutta ödemeli posta havalesi” yoluyla kira bedelinin ödenmesinde paranın PTT’ye yatırıldığı tarihi ödeme tarihi olarak kabul etmektedir²⁶⁵. Yargıtay’ın bu tutumu, öğretideki bir görüş tarafından kiracının borcunu göndermesi değil götürmesi gereklidir denilerek eleştirilmiştir²⁶⁶. Bu görüşe göre, götürmesi gereken parayı PTT ile gönderen kiracının PTT’nin gecikmesinden doğan riski göze alması gerekmektedir. Yargıtay uygulamasına getirilen eleştiriler hukuki açıdan isabetli olmasına rağmen, Yargıtay’ın tutumunun kiracıyı daha iyi kollaması ve uygulama kolaylığı sağladığı gerekçesiyle savunulmuştur²⁶⁷.

Kira bedellerinin ödeme yeri konusunda taraflar arasında bir teamül oluşmuşsa ya da kiracı, kiraya verenin hesabına kira bedellerini yatırmış ve kiraya veren de hiçbir ihtirazi kayıt olmaksızın bu bedelleri kabul etmişse, artık kiracının borcunu gereği gibi ifa ettiği söylenebilir. Çünkü, TBK m. 89 hükmü emredici nitelikte değildir ve tarafların sözleşme ile farklı bir ifa yeri belirlemesi mümkündür²⁶⁸.

²⁶¹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 222; Yarg. 6. H.D., T. 23.12.1983, 13192/13303 (www.kanunum.com).

²⁶² Yarg. İ.B.K., T. 11.03.1959, 20/23 (Erdoğan, H., **a.g.e.**, s. 1051); Tandoğan, **a.g.e.**, s. 222; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 238.

²⁶³ Doğan, **a.g.e.**, s. 197.

²⁶⁴ Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s. 359.

²⁶⁵ Yarg. H.G.K., T. 25.01.1984, 6-1136/ 36; Yarg. 12. H.D., T. 24.08.1987, 12315/ 8674.

²⁶⁶ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 566-567; Doğan, **a.g.e.**, s. 198.

²⁶⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s.240.

²⁶⁸ Oğuzman / Öz, **a.g.e.**, s. 321.

9. Kiracıya Çekincesiz Makbuz Verilmesi Durumunda

TBK m. 104 uyarınca, kira bedeli gibi dönemsel edimlerden biri için alacaklı tarafından çekince belirtilmeksizin makbuz verilmişse, önceki dönemlere ait edimler ifa edilmiş sayılır. Ancak kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle haklı ihtar gönderildikten sonra çekincesiz makbuz verilmiş olması haklı ihtarın haklılığını ortadan kaldırmayacaktır²⁶⁹. Örneğin; Temmuz 2015 kirasını ödemediği için kendisine ihtar gönderilen kiracıya, sonradan Ağustos 2015 kirasını ödediğine dair ihtirazi kayıt içermeyen bir makbuz verilmişse, kiracı bu makbuza dayanarak Temmuz 2015 kirasını da ödemiş olduğu karinesinden faydalanamaz. Zaten önceden gönderilmiş olan ihtarın, makbuz için bir ihtirazi kayıt niteliği taşıdığı söylenebilecektir.

TBK m. 104'teki düzenlemenin, sadece kiraya verenin makbuz vermesi durumu için geçerlidir. Dolayısıyla, kiracının kira bedelini banka veya PTT havalesiyle ödediği durumda, hangi ayın kira bedeli olduğuna dair yazacağı bir açıklamanın önceki dönemlere ait edimlerin ifasına ilişkin herhangi bir değeri olmayacaktır. Sonuçta, havale yaparken kiracının istediği açıklamayı havale dekontuna yazdırması mümkündür. Bu şekilde, kiracının kendi yarattığı delile dayanarak, önceki dönemlere ait edimleri de ifa ettiği şeklinde bir karine oluşturması mümkün değildir. Yargıtay uygulaması da bu görüşü desteklemektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 17.02.2011 tarihli bir kararında; PTT havalesinin, maddede açıklanan makbuz ve belgelerden olmadığını, bu nedenle ileri tarihli dönem için kiracı tarafından gönderilen havale bedelinin kiraya veren tarafından çekincesiz kabul edilmiş olmasının, geçmiş tarihli dönemler için muaccel olan kira bedellerinin tahsil edildiğini göstermeyeceğine hükmetmiştir²⁷⁰.

10. Birikmiş Kira Borcu Bulunması Durumunda

Kiracı, birden fazla aya ilişkin kira borçlarını ödememiş olabilir. Bu durumda kiraya verenin, ihtarın gönderildiği tarih itibarıyla muaccel olmuş ve birikmiş tüm

²⁶⁹ Yarg. 6. H.D., T. 29.12.1977, 8540/8771 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 243).

²⁷⁰ Yarg. 6. H.D., T. 17.02.2016, 167/1610 (www.kazanci.com).

kira bedellerini aynı ihtarda istemesi gerekmektedir²⁷¹. Örneğin; Ocak 2015 ve Şubat 2015 kiralarnı muaccel olmasına rağmen ödemeyen kiracıya Şubat 2015'te gönderilecek ihtarda Ocak ve Şubat ayı kira bedelleri istenmelidir. Kiraya veren, birikmiş kira borcunu bölerek Ocak 2015 kira borcu için ayrı, Şubat 2015 borcu için ayrı ihtarname gönderemez. Aksi takdirde, Yargıtay'ın kararlarında da ifade ettiğı gibi birikmiş kiralarn ayrı ihtarlarda gösterilmesi dürüstlük kuralına aykırılık oluşturmaktadır²⁷².

11. Kiralananın Teslim Edilmemiş Olması Durumunda

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerinde kiracının kira ödeme borcu ile kiraya verenin kiralananı teslim etme borçlarından hangisinin önce ifa edileceğine veya bu borçların eş zamanlı olarak mı ifa edileceğine ilişkin açık bir hüküm yoktur. Buna rağmen, doktrinde kiraya veren kiralananı teslim etme borcunu ifa etmedikçe, kiracının kira bedelini ödeme borcunun muaccel olmayacağı ifade edilmiştir²⁷³. Bu durum, kira sözleşmesinde açıkça kira bedelinin peşin olarak ödeneceğinin belirtilmesi halinde dahi değişmeyecektir²⁷⁴. Doktrindeki bu görüş, Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir²⁷⁵. Öğretideki bir başka görüş ise, kiralananın teslim edilmesinden önce kira bedelinin muaccel olamayacağı görüşünün hukuki dayanağı olmadığını ifade etse de, kiralananın tesliminden önce kira bedelinin ödenmediğı gerekçesiyle gönderilen ihtarın haklı olamayacağını belirtmektedir²⁷⁶. Bunun dayanağı olarak da, TBK m. 315'te temerrüt nedeniyle tahliye imkanının kiralananın teslim edilmiş olması şartına bağlandığını ve bu şartın TBK m. 352/2'deki iki haklı ihtarla tahliye olanağı için de kıyasen uygulanması gerektiğı gösterilmektedir²⁷⁷.

²⁷¹ Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 623; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 374; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 306; Yarg. 6. H.D., T. 02.07.2012, 6847/9875 (www.kazanci.com); Yarg. 6. H.D., T. 27.06.2012, 6681/7636 (www.kazanci.com).

²⁷² Yarg. 6. H.D., T. 11.02.1985, 12021/1179 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 16.10.1985, 9719/10879 (www.kanunum.com); Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 623.

²⁷³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 165, dn. 123; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 226.

²⁷⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 165, dn.123; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 226.

²⁷⁵ Yarg. 3. H.D., T. 22.02.1990, 735/1544 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 226-227).

²⁷⁶ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 453.

²⁷⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 453.

12. İhtarın Kiracıya Tebliğ Edilmesi

Uygulamada ihtarların haklı olabilmesi için aranan bir başka koşul da, ihtarnamelelerin usulüne uygun olarak kiracıya tebliğ edilmiş olmasıdır. Dolayısıyla, noter aracılığıyla gönderilmeyen yazılı ihtarlar, Tebligat Kanunu hükümlerine tabi olmadığından, bu ihtarların muhatabına usulüne uygun tebliğ edilmiş olması için, bizzat muhataba teslim edilmiş olması gerekmektedir²⁷⁸. Noter aracılığıyla gönderilen ihtarlar ise, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine tabi olacaklardır. Tebligat Kanunu kapsamında gönderilen ihtarlar açısından durum farklıdır. Tebligat Kanunu, kendisine tebliğ yapılacak şahıs adresinde bulunmazsa, tebliğin kendisi ile aynı konutta oturan kişilere veya hizmetçilerden birine yapılmasına olanak sağlamaktadır. Tebligat Kanunu'nun 13. maddesi ise, tüzel kişilerin yetkili temsilcilerinin iş saatlerinde, işyerinde bulunmaması durumunda, iş yerinde hazır bulunan memur veya çalışanlara tebliğ edilmek suretiyle tüzel kişiye tebligat yapılmasına izin vermektedir. Tebligat Kanunu'nun 11. maddesi, vekil ile takip edilen işlerde tebligatın vekile yapılabileceğini düzenlemektedir. Ayrıca, tebliğ imkansızlığı durumunda, Tebligat Kanunu'nun 21. maddesi belirli şartlarla tebligatın muhtara yapılmasına da imkan tanımaktadır²⁷⁹.

²⁷⁸ Yarg. 6. H.D., T. 05.03.1997, 1895/1961 (Erdoğan, C., a.g.e., s. 1206).

²⁷⁹ Tebligat Kanunu m. 21: “Kendisine tebligat yapılacak kimse veya yukarıdaki maddeler mucibince tebligat yapılabilecek kimselerden hiçbirini gösterilen adreste bulunmaz veya tebellüğden imtina ederse, tebliğ memuru tebliğ olunacak evrakı, o yerin muhtar veya ihtiyar heyeti azasından birine veya zabıta amir ve memurlarına imza mukabilinde teslim eder ve tesellüm edenin adresini ihtiva eden ihbarnameyi gösterilen adresteki binanın kapısına yapıştırmakla beraber, adreste bulunmama halinde tebliğ olunacak şahsa keyfiyetin haber verilmesini de mümkün oldukça en yakın komşularından birine, varsa yönetici veya kapıcıya da bildirilir. İhbarnamenin kapiya yapıştırıldığı tarih, tebliğ tarihi sayılır.

Gösterilen adres muhatabın adres kayıt sistemindeki adresi olup, muhatap o adreste hiç oturmamış veya o adresten sürekli olarak ayrılmış olsa dahi, tebliğ memuru tebliğ olunacak evrakı, o yerin muhtar veya ihtiyar heyeti azasından birine veya zabıta amir veya memurlarına imza karşılığında teslim eder ve tesellüm edenin adresini ihtiva eden ihbarnameyi gösterilen adresteki binanın kapısına yapıştırır. İhbarnamenin kapiya yapıştırıldığı tarih, tebliğ tarihi sayılır.

Muhtar, ihtiyar heyeti azaları, zabıta amir ve memurları yukarıdaki fıkralar uyarınca kendilerine teslim edilen evrakı kabule mecburdurlar.”

C. İhtarlara İlişkin Şekil Şartları Sağlanmış Olmalı

Yasa hükmünde açıkça ifade edildiği üzere iki haklı ihtarla tahliye amacıyla gönderilen ihtarların yazılı olması gerekmektedir. Buradaki yazılı şekil şartı bir ispat şartı değil, geçerlilik şartıdır. Dolayısıyla, kiracıya kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle sözlü ihtar da bulunulduğu ispatlansa dahi yazılılık şartı sağlanmamış olduğundan geçerli bir ihtardan söz edilemeyecektir.

Yazılılık şartını sağladığı sürece kiracıya gönderilecek mektup, telgraf veya icra dairesinden gönderilecek ödeme emri de yazılı ihtar olarak kabul edilecektir²⁸⁰. Kiracıya icra dairesinden gönderilecek ödeme emri, aşağıda açıklanacak içeriğe ilişkin şartları taşımak kaydıyla TBK m. 315 uyarınca tahliye talepli ödeme emri olabileceği gibi adi takibe ilişkin ödeme emri de olabilir²⁸¹. Her koşulda, yazılılık şartı sağlanmış olacağından, ihtar şekil açısından geçerli olacaktır. Ayrıca TBK m. 14/2 gereğince güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler de yazılı şekil yerine geçeceğinden kiracının devamlı kullandığı veya kira sözleşmesinde belirtilen e-posta adresine gönderilen ihtarların da yazılılık şartını sağladığı savunulmaktadır²⁸². Kanaatimce, güvenli elektronik imzalı metinler yasa gereği yazılılık şartını sağlamış olduğundan burada kiracının devamlı kullandığı ve kira sözleşmesinde yazılı e-posta adresine gönderilmesinin aranması isabetli değildir.

²⁸⁰ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 225; Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 622. Telgraf yoluyla gönderilecek yazılı ihtarın tebliğine ilişkin olarak Tebligat Kanunu uygulanamayacağından, telgrafın kiracının bizzat kendisine teslim edilmiş olması gerekmektedir. Telgrafın kiracının işçisine teslim edildiği durumda Yargıtay, haklı ihtarın gerçekleşmediğine karar vermiştir: Yarg. 6. H.D., T. 16.11.2009, 6812/9919 (www.kararara.com).

²⁸¹ Yarg. 6. H.D., T. 22.01.1987, 14357/428 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 268). Farklı yönde; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 269-270: "...kiracının ilk kez ödemede aksaklık gösterdiği durumda, kendisine haklı ihtar değil de temerrüt ihtar (veya ödeme emri) gönderen kiralayan, ona, ihtar da (ödemede emrinde) tanınan süre içinde ödemede bulunması halinde, herşeyin yoluna gireceğini düşünme yolunu açacaktır. Kiralayan, bu davranışının sonuçlarına katlanmalıdır. Şu halde kiracı, 30 günlük sürede ödemede bulunursa, artık haklı ihtardan söz edilemeyecektir. ... Kanımca, kiralayan, ancak, kiracıya gönderdiği temerrüt ihtarında (veya ödeme emrinde), bu bildirimin aynı zamanda bir haklı ihtar anlamında olduğunu belirten bir ibareye yer vermekle, kiracının – haklı olarak- yanlış düşüncelere kapılmasını engelleyebilir. Bu nedenle, temerrüt ihtarında (veya ödeme emrinde), bu ihtarın (veya ödeme emrinin) aynı zamanda bir haklı ihtar oluşturduğu da belirtilmiş ise, artık kiracıda, kendisine tanınan süre içinde ödemekle, her şeyin yoluna girdiği, hiç bir pürüz kalmadığı izlenimi uyanmayacaktır. Daha doğru bir anlatımla, kiracı artık, kiralayanın davranışıyla yanlış düşünceye kapıldığını ileri süremeyecektir."

²⁸² Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 622.

İhtarın haklı olabilmesi için kira bedelinin tebliğden önce ödenmemiş olması arandığından kiraya verenin, kiracının ihtar tebliğ aldığını ispat etmesi gerekecektir. Dolayısıyla, kira sözleşmesine kiracının e-posta adresinin yazılması ve bu adrese gönderilen e-postaların kiracıya geçerli bir tebligat olacağı açıkça yazılmadıkça, güvenli elektronik imza ile gönderilen ihtarlar açısından, kiraya verenin bu ispat yükü olacaktır.

Uygulamada ise ihtarın içeriğinin tespiti ve kiracıya tebliğ tarihinin ispatının kolay olması nedeniyle, yazılı ihtarlar genellikle noter aracılığıyla gönderilmektedir²⁸³. İhtarların noter aracılığıyla gönderilmesinin bir diğer avantajı da, noter tarafından gönderilen ihtarın, yukarıda açıklandığı üzere Tebligat Kanunu hükümlerine tabi olması nedeniyle kiracıya tebliğ edilmesinin daha kolay olmasıdır.

D. İhtarlara İlişkin İçerik Şartları Sağlanmış Olmalı

1. Keşideci

İhtarın kural olarak kiraya veren tarafından gönderilmesi gerekmektedir²⁸⁴. Ancak, ihtar kiraya veren adına onun vekili de gönderebilecektir²⁸⁵. Bir kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında birden çok kişinin olması durumunda ise ihtarın kim tarafından gönderilmesi gerektiği belirlenmelidir. Konu tahliye davasının açılması olduğunda, bir ayırım yapılarak kiraya verenlerin elbirliği mülkiyete sahip olması durumunda tüm kiraya verenler tarafından ihtarın birlikte çekilmesi aranmaktayken, paylı mülkiyete sahip olmaları durumunda ise pay sahiplerinin pay ve paydaş çoğunluğu ile alacakları bir kararın yeterli olduğu söylenmektedir²⁸⁶. Bu görüşe dayanak olarak da Yargıtay'ın tahliye davasında davacı tarafın paylı mülkiyette, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerektiği yönündeki kararları

²⁸³ Eren, **Borçlar Özel**, s. 447; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 454.

²⁸⁴ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 456.

²⁸⁵ Yarg. 6. H.D., T. 10.12.1985, 13887/13723 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1181-1182).

²⁸⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 272; Yarg. 6. H.D., T. 12.10.1998, 92/8122 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1208-1209).

gösterilmektedir²⁸⁷. Ancak, tahliye davasının kim tarafından açılacağıyla ilgili benimsenen bu görüş kabul edilse dahi, ihtarın keşidecisi açısından pay ve paydaş çoğunluğunu aramak isabetli olmayacaktır²⁸⁸. Çünkü, ihtar gönderilmesi, başlı başına kira sözleşmesini sona erdiren bir işlem olmayıp sadece kiracının temerrüde düştüğünün hatırlatılmasıdır. Kaldı ki, Türk Borçlar Kanunu'nun müteselsil alacaklılığa ilişkin 169. maddesi kıyasen değerlendirildiğinde de, icra veya mahkemeye başvurulması ile başvurudan önceki durumun ayrı değerlendirildiği görülecektir. TBK m. 169'a göre, borçlu kendisine karşı adli takibata geçildiğinden haberdar olmadıkça, borcunu dilediği alacaklıya ifa edebilecekken, borçlu adli takibattan haberdar olunca, borcunu ancak takibatı yapan alacaklıya ifa edebilecektir. Dolayısıyla, henüz tahliye davası açılmadan önce, paydaşlardan biri tarafından gönderilecek ihtarlar da, tahliye davasındaki dava ehliyetinden ayrı olarak değerlendirilmeli ve iki haklı ihtarla tahliye olanağı sağlayabilmelidir²⁸⁹. Birden çok kiraya veren olmasına benzer bir durum da, bölünemeyen edimin birden fazla alacaklısının olmasıdır²⁹⁰. Bu durumda, TBK m. 85 gereğince, borcun alacaklılara birlikte ifa edilmesi gerekmektedir de, alacaklılardan her biri ifayı isteyebilmektedir. Nitekim Yargıtay da yeni tarihli bir kararında, TBK m. 353 uyarınca gönderilen bir ihtarname açısından keşidecinin paydaşlardan sadece biri olmasını yeterli görmüş ve ihtarnameyi geçerli saymıştır²⁹¹. Ancak Yargıtay'ın mülga GKHK dönemindeki bir kararında; "...kiralayan iki kişidir ve aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Bu nedenle de dava her iki kiralayan tarafından açılmıştır. Ancak haklı olduğu iddia edilen ihtarnameler her iki kiralayan tarafından keşide edilmemiş, kiralayanlardan birinin iradesine dayanan bu ihtarlardaki eksikliğin bundan sonra giderilmesi mümkün değildir." demek suretiyle tahliye davasının reddi gerektiğine hükmedilmiştir²⁹².

²⁸⁷ Yarg. 12. H.D., T. 05.06.1985, 15362/5573 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 272) ; Yarg. 12. H.D., T. 06.11.1984, 8587/11333 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 272). Aksi yönde; Yarg. 6. H.D., T. 19.01.1990, 18521/321 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 271-272); Yarg. 6. H.D., T. 28.12.1989, 17645/19892 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 271-272). Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, kararlarında bu görüşün aksini belirterek tek bir müşterek malikin bile tahliye davası açabileceğini kabul edilmiştir.

²⁸⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 456.

²⁸⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 208; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 456.

²⁹⁰ Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, **a.g.e.**, s. 327; Nomer, **a.g.e.**, s. 423.

²⁹¹ Yarg. 6. H.D., T. 20.05.2013, 5815/8887 (www.turkhukuk sitesi.com).

²⁹² Yarg. 6. H.D., T. 23.11.1994, 11702/11933 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 462).

2. Muhatap

Bir kira sözleşmesinin kiracı tarafında birden fazla kişinin bulunması durumunda ihtarın muhatabının kim olacağı da tartışmalı hale gelmektedir. Bir görüş, kiracıların müteselsil sorumlu olmaları nedeniyle kiracılardan herhangi birinin muhatap alınabileceği sonucuna varmaktadır²⁹³. Bu görüş, TBK m. 163'e göre, alacaklının borcun tamamının veya bir kısmının ifasını, dilerse borçluların hepsinden, dilerse yalnız birinden isteyebilmesine dayandırmaktadır. Diğer görüş ise, tahliyenin sonuçları itibarıyla tüm kiracıları etkileyecek olması nedeniyle tüm kiracıların muhatap alınmasının gerekli olduğunu savunmaktadır²⁹⁴. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da 09.07.1992 tarihli bir kararında ikinci görüş doğrultusunda; "Taşınmaz iki kişi tarafından birlikte kiralandığına ve birlikte kiralayanlardan (Y.), davadan önce ölüp ortaklığının oğlu tarafından yürütüldüğüne göre mecburi husumet arkadaşlığı sebebiyle öncelikle davanın 6570 sayılı Yasanın 13. maddesi ve adi ortaklık hükümlerine göre davacı (S.) ile (M.G.) hakkında açılması ve hatta ihtarların da bu iki kimsenin adı yazılarak keşide edilmesi gerekirdi. Bu şart ihtarların ve davanın geçerliliği için bulunması lazım gelen bir şarttır." denilerek, ihtarların tüm kiracıları muhatap alması gerektiği ifade edilmiştir²⁹⁵.

Kanaatimce, gönderilen haklı ihtarın niteliği ve amacı da dikkate alındığında ilk görüşün benimsenmesi daha isabetli olacaktır. İki haklı ihtarın niteliği ve amacı, zaten muaccel olan ve usulüne uygun olarak ödenmemiş kira bedeli hakkında kiraya verenin rahatsızlığını bildirmektir. Bu rahatsızlığın iki kez bildirilmesi ise, bir tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla, kiraya verenin gönderdiği ihtar kira bedelinin ödenmesine ilişkin bir temerrüt ihtarından öte, kiranın ödenmediğini bildiren bir rahatsızlık ihtarı olduğundan, bu rahatsızlığın kiracılardan birine bildirilmesi de tahliye olanağı sağlaması açısından yeterli kabul edilmelidir. Kaldı ki, ihtarların tüm kiracılara gönderilmesi arandığında, kiracılardan biri ihtar tebliğ aldıktan sonra, ama diğer kiracıya ihtar tebliğ edilmeden önce kira bedelini ödeyerek

²⁹³ Doğan, **a.g.e.**, s. 208; Aydemir, **a.g.e.**, s. 207; Yarg. 6. H.D., T. 31.05.1991, 7013/7688 (www.kanunum.com).

²⁹⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 456; Yarg. 6. H.D., T. 23.11.2009, 6768/10291 (www.kanunum.com).

²⁹⁵ Yarg. H.G.K., T. 09.07.1992, 339/421 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 460).

ihtarın haklılığını önleyebilecektir. Hakkın kötüye kullanılması niteliğindeki bu davranışın da korunmaması gerekir. Ayrıca, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, birden çok kiracının tacir olduğu ve kiralananın ticari işte kullanıldığı durumda ihtarın kiracılardan birine tebliğini yeterli görmüştür²⁹⁶. Bunun gerekçesi olarak da, ticari işletmelerde müşterek borç altına girenlerin müteselsil sorumlu olmasını göstermiştir.

3. İçerik

İhtarın içeriğinde bulunması gereken özelliklerin birçoğuna yukarıda ihtarın haklı olması gerekliliği başlığı altında değinilmiştir²⁹⁷. İhtarın haklı olmasını sağlayacak koşulların gerçekleşmesinden sonra yazılan ihtar metninde hangi aylara ilişkin kira bedellerinin ödenmediğinin açıkça ifade edilmesi gerekmektedir, sadece ödenmeyen kira bedelinin yazılması yeterli değildir²⁹⁸.

İki haklı ihtar için gerekli ihtarnamede TBK m. 315'e dayalı temerrüt nedeniyle gönderilen ihtardan farklı olarak hangi aylara ilişkin kira bedellerinin ödenmediği doğru yazılmışsa, ödenmeyen kira miktarının yanlış yazılmış olması ihtarın geçerliliğini etkilemeyecektir²⁹⁹. Çünkü, TBK m. 352 uyarınca gönderilen ihtarda, amaç kiracıya kira bedelinin ödenmediğinin uyarısını yapmakken, TBK m. 315 uyarınca gönderilen ihtarda amaç kiracıya kira borcunu ödemesi için ödenmesi gereken miktarı belirterek süre vermektir³⁰⁰. Dolayısıyla, TBK m. 352/2 uyarınca

²⁹⁶ Yarg. H.G.K., T. 07.07.1971, 6-351/446 (Erdoğan, H., **a.g.e.**, s. 1052)

²⁹⁷ Bkz.: yuk. Üçüncü Bölüm/II/B.

²⁹⁸ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 339; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 360; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 260. Yarg. 6. H.D., T. 06.11.1986, 10559/12458 (www.kanunum.com): "...ihtarnamelerde aylık kiranın 12.000 lira olduğu belirtilmiş ve kirası ödenmeyen aylar açıklanmıştır. Bu itibarla ihtarnameler yasal unsurları taşıdığından mahkemenin aksine olan görüşü doğru değildir.". Aksi yönde: Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 336. Aral / Ayrancı, Yargıtay'ın aksine, ihtarda hem ödenmeyen kira miktarının hem de bunların hangi aylara ilişkin kira bedelleri olduğunun gösterilmesinin gerekli olduğunu savunmaktadır.

²⁹⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 457; Yarg. 6. H.D., T. 29.06.2004, 5263/5373 (www.kanunum.com). Aksi yönde; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 336.

³⁰⁰ TBK m. 315'te, kiracıya gönderilen yazılı ihtardan itibaren otuz gün içinde kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödemesi hedeflenmektedir. Dolayısıyla, TBK m. 315 kapsamında kiracıya gönderilen ihtarın borç miktarını doğru göstermesi önemlidir. Bunun yanı sıra, TBK m. 315 kapsamında gönderilen ihtarda kiracıya otuz gün süre verildiğinin ve süre içinde borç ödenmezse sözleşmenin feshedileceğinin bildirilmesi zorunludur. Çünkü otuz gün içinde kiracı borcunu öderse, artık TBK m. 315 uyarınca kira sözleşmesinin feshedilmesi mümkün olmayacaktır. Oysa, TBK m. 352/2 kapsamında gönderilen yazılı ihtar, kiracıya tebliğ

gönderilen ihtarda kiracıya otuz günlük süre verilmesine de gerek yoktur³⁰¹. Buna rağmen, ihtarda kiracıya borcunu ödemesi için bir süre verilmişse ve bu süre içinde kiracı borcunu ödemişse bile haklı ihtar şartının gerçekleştiğini kabul etmek gerekir³⁰². Aksi takdirde, TBK m. 315 uyarınca gönderilen ihtar, süresinde ödeme yapılması durumunda hiçbir zaman TBK m. 352/2 bağlamındaki ihtar sayılamayacaktır³⁰³. Aynı şekilde, gönderilen ihtarın TBK m. 352/2 açısından geçerli sayılması için kira ödenmezse sözleşmenin feshedileceği ve tahliye isteneceği uyarısında bulunulmasına da gerek yoktur³⁰⁴.

III. İki Haklı İhtar Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Davası

İki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi için tahliye davası açılması gerekmektedir. Burada yazılı tahliye taahhüdünde olduğu gibi, icra takibi yoluyla kiracının tahliye edilmesi imkanı yoktur. Yasanın açık hükmü gereği tahliye davası bir yıl ve bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin sonundan itibaren bir ay içinde, bir yıldan uzun süreli kiralarda ise iki haklı ihtar yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde açılmalıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesi uyarınca kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava

edilmesiyle birlikte sonuç doğurmaktadır. Tebliğden sonra artık kiracı ödeme yapsa bile, ihtarın haklılığını etkilemeyecektir. Bu nedenle, TBK m. 352 kapsamında gönderilen ihtarda ödeme için süre vermenin bir anlamı olmayacaktır. TBK m. 315 hakkındaki tartışmalar için bkz. Acar, **a.g.e.**, s. 352.

³⁰¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 455; Tandoğan, **a.g.e.**, s.225.

³⁰² Tandoğan, **a.g.e.**, s. 221; Gümüş, **a.g.e.**, s. 332; Doğan, **a.g.e.**, s. 201. Aksi yönde: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 267-268.

³⁰³ Gümüş, **a.g.e.**, s. 332.

³⁰⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 225; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 339; Gümüş, **a.g.e.**, s. 332; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 455; Yarg. 6. H.D., T. 28.09.1998, 7355/7431 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 04.06.2012, 4890/8344 (www.kanunum.com). TBK m. 315 kapsamında gönderilen ihtarın tebliğinden itibaren otuz günlük süre içerisinde kira bedelinin ödenmemesi durumunda, kira süresinin sonu beklenmeden derhal kira sözleşmesini feshedebilmektedir. Dolayısıyla niteliği gereği daha ağır sonuçları olan bu ihtarda, otuz gün içinde kira bedelinin ödenmemesi halinde kira sözleşmesinin feshedileceğinin bildirilmesi aranmaktadır. Oysa ki, TBK m. 352/2 kapsamında kiracıya gönderilen iki haklı ihtar, kiraya verene ancak kira yılının veya kira döneminin sonundan itibaren bir ay içinde tahliye davası açma olanağı vermektedir.

açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılacaktır. Dolayısıyla kiraya veren, bir yıl ve bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde en geç kira süresinin sonundan itibaren bir ay içinde, bir yıldan uzun süreli kiralarda ise iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren en geç bir ay içinde kiracıya ihtar göndererek dava süresini bir kira yılı için uzatabilecektir³⁰⁵.

Tahliye davasında davacı tarafta kiraya veren, davalı tarafta ise kiracı olmalıdır. Kiracı tarafta bir alt kira ilişkisi bulunması durumunda ise kiraya verenin tahliye davasını kendisine karşı borç altına girmiş olan asıl kiracıya karşı açması gerekmektedir³⁰⁶. Ancak bu durumda da, asıl kira sözleşmesi sona erdikten sonra, alt kiracının kiralananndan nasıl tahliye edileceği sorunu ortaya çıkmaktadır. Asıl kiracının tahliyesine ilişkin olan mahkeme kararı, alt kiracının tahliyesi için kullanılabilecek midir? Bu durum için öğretide iki farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Birinci görüş, kiraya verenle alt kiracı arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi bulunmadığından, kiraya verenin asıl kiracıya karşı sahip olduğu nispi hakka dayanarak, alt kiracıyı tahliye edemeyeceğini savunmaktadır³⁰⁷. Bu görüşe göre, asıl kira ilişkisi sona erdiğinde kiraya veren, sadece aynı hakka dayalı olarak el atmanın önlenmesi davası yoluyla alt kiracıyı tahliye edebilecektir. Ancak öğretideki hakim görüş, esasen alt kiracı ile arasında bir sözleşme ilişkisi olmamasına rağmen, kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da kullanabileceğini savunmaktadır³⁰⁸. Alt kira ilişkisinin asıl kira ilişkisine bağlı olduğu ve ilişkinin niteliği de göz önüne alındığında, ikinci görüş daha isabetlidir. Dolayısıyla, asıl kiracı aleyhine alınan tahliye kararı, alt kiracıyı da bağlayacağı için alt kiracı için ayrıca tahliye kararı alınmasına gerek kalmayacaktır³⁰⁹.

³⁰⁵ TBK m. 353 düzenlemesinin TBK m. 352 açısından da uygulanmasına olanak sağlayan yasal düzenlemenin eleştirisi için bkz. Gümüş, **a.g.e.**, s. 322.

³⁰⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 458.

³⁰⁷ Gümüş, **a.g.e.**, s. 222.

³⁰⁸ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 224; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 315; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s.316; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 530-531.

³⁰⁹ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 315.

Kira sözleşmesini, kiraya verenin yetkilendirdiği bir vekili imzalamış olsa dahi, tahliye davasının yine kiraya veren adına açılması gerekmektedir³¹⁰. İhtarlar bir vekil tarafından gönderilmiş olsa bile, davanın başka bir vekil (avukat) tarafından açılması mümkündür³¹¹.

Kira sözleşmesinin devrinin söz konusu olduğu bir durumda da, önceki kiracıya gönderilen haklı ihtar veya ihtarlar dayanılarak, yeni kiracıya karşı tahliye davası açılması mümkündür³¹². Burada, kiraya verenin kira sözleşmesinin devrine onay vermiş olmasının da hiçbir önemi yoktur. Davacı taraf açısından da, kiralananın devri nedeniyle kira sözleşmesinde kiraya veren tarafın değişmiş olduğu durumda, yeni malikin, eski malikin göndermiş olduğu haklı ihtarlar dayanarak tahliye davası açması mümkündür³¹³. Eski malikin, kiracıya gönderdiği iki haklı ihtarla tahliye davası açmasından sonra, kiraya veren tarafta devir olması durumunda ise, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde, yeni malikin davaya devam etmesi için eski malikin, dava hakkının da yeni malike devredilmiş olması aranmaktaydı³¹⁴. Ancak, HMK 125/2 bu konuda açık bir düzenleme getirmiştir. Dolayısıyla kiraya veren malik, tahliye davasının açılmasından sonra kiralananı devredecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçecek ve dava kaldığı yerden itibaren devam edecektir.

Yargıtay uygulamasında, kiralananı devralmış olan yeni malikin veya kiraya verenin mirasçılarının iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açabilmesi için, öncelikle kiracıya kira bedellerinin kendilerine ödenmesi hakkında bir ihbarname gönderilmesi aranmaktadır³¹⁵. Buradaki ihbar, yeni malikin, sonraki ayların kira

³¹⁰ Yarg. 6. H.D., T. 08.04.1999, 3070/3089 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1211).

³¹¹ Yarg. 6. H.D., T. 10.12.1985, 13887/13723 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1181-1182).

³¹² İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 458.

³¹³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 127. Yarg. 6. H.D., T. 12.01.1988, 12192/191 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1186-1187).

³¹⁴ Yarg. 6. H.D., T. 19.10.1983, 9771/9900 (Erdoğan, H., **a.g.e.**, s. 1063): “Eski malik süresinde açmış bulunduğu iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasındaki bütün haklarını yeni malike devir ve temlik ettiğini mahkemeye bildirmiştir. Eski malikin bütün hakları devir ve temlikle yeni malike geçtiğinden yeni malikin açılan davayı takibe yetkisi vardı.”

³¹⁵ Yarg. 6. H.D., T. 23.06.1987, 5586/7472 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1186).

bedellerinin kendisine ödenmesini kiracıya bildirmesinden ibarettir. Kiracıya gönderilecek bu ihbar, iki haklı ihtardan biri olarak sayılmayacaktır³¹⁶.



³¹⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, sadece malikin değiştiğini bildiren bir ihbarı yeterli görmüştür. Bu ihbarda ayrıca kira bedellerinin yeni malike ödenmesinin belirtilmesine gerek olmadığını belirtmiştir: Yarg. H.G.K., T. 23.03.1994, 6-917/157 (www.kanunum.com).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KİRACININ VEYA EŞİNİN AYNI İLÇEDE KONUTUNUN OLMASI

I. Hükmün Kapsamı

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrası, kendi oturabileceği konutu varken başkasının evinde kiracı olarak bulunan kişilerin tahliyesine imkan veren bir tahliye sebebini düzenlemektedir. Buradaki tahliye sebebi niteliği gereği TBK m. 352/1'de yer alan yazılı tahliye taahhüdü ve TBK m. 352/2'deki iki haklı ihtar nedeniyle tahliye olanaklarından biraz daha farklıdır. Yazılı tahliye taahhüdündeki veya iki haklı ihtardaki tahliye sebebi, kiracının bir davranışta bulunmasına bağlıyken; kiracının veya eşinin aynı ilçede konutunun olmasına dayalı tahliye sebebi doğrudan kiracının sahip olduğu bir nitelikten kaynaklanmaktadır. TBK m. 352/3'teki bu tahliye nedeni burada açıklanan niteliğinden dolayı "mutlak dava" nedeni olarak adlandırılmaktadır³¹⁷. Ancak uygulamada getirilmiş olan bu "mutlak dava" tanımlamasının sonuçlarının ve kapsamının neler olduğu belirsiz kalmıştır, dolayısıyla da uygulamadaki bu tutum eleştirilmiştir³¹⁸. GKHK'nın yürürlükte olduğu dönemdeki mutlak dava nitelendirmesinin sonucu olarak, kiraya verenin kiracısının bu durumunu bilip bilmemesinin önem taşımadığı ve kiracısının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu bulunduğunu bilerek kira sözleşmesi yapmış olan kiraya verenin dahi bu davayı açabileceği kabul edilmekteydi³¹⁹. Ayrıca, kira sözleşmesini sona erdirecek olan bu davanın açılmasında, kiraya verenin herhangi bir gereksinimi ya da kiracının sözleşmeye aykırılığının söz konusu olmamasına

³¹⁷ Yarg. H.G.K., T. 28.12.1977, 6-36032/958 (Erdoğan, C., a.g.e., s. 1221-1222); Yarg. 6. H.D., T. 10.10.1983, 9256/9369 (www.kanunum.com).

³¹⁸ Burcuoğlu, **Tasarı**, s. 41.

³¹⁹ Yarg. H.G.K., T. 01.04.1992, 158/218 (Yavuz, a.g.e., s. 466); Yarg. 6. H.D., T. 23.10.1969, 3642/4190 (Erdoğan, C., a.g.e., s. 1226).

rağmen, bu tahliye nedeninin “mutlak” kabul edilmesinin adil olmadığı savunulmaktadır³²⁰.

Yasada kiracıdan kaynaklı, bu şekilde bir tahliye sebebi öngörölmüş olmasının nedeni, kiracının, aynı belediye sınırları içinde evi bulunmasına rağmen, başkasına ait konutta daha ucuz oturmasını önlemektir³²¹. Söz konusu düzenleme, Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 7. maddesinin son fıkrasında yer almaktaydı. Bu hüküm Türk Borçlar Kanunu’na taşınırken dört önemli düzenleme yapılmıştır ve hüküm şu şekli almıştır: *“Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.”*

Hükümde getirilen birinci önemli değişiklik, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun bulunduğu yerin kapsamının daraltılmasıdır. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da “aynı şehir veya belediye hudutları içinde” şeklinde belirtilen kapsam, Türk Borçlar Kanunu’nda “aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde” olarak tanımlanmıştır. Böylece özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerdeki trafik ve ulaşım sorunları dikkate alınarak kiracının mağduriyeti önlenmek istenmiştir³²².

Türk Borçlar Kanunu ile hükme getirilen ikinci önemli değişiklik ise, kiracının veya eşinin konutu olması sebebiyle açılacak tahliye davasının hangi süre içerisinde açılabilceğinin belirli bir kurala bağlanmasıdır. Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulamasında, bu sebeple tahliye davasının herhangi bir süreye tabi olmaksızın açılabilceğı kabul edilmekteydi³²³. Türk Borçlar Kanunu’nda ise, tahliye davasının sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması

³²⁰ Burcuoğlu, **Tasarı**, s. 41.

³²¹ Yarg. 6. H.D., T. 10.10.1983, 9256/9369 (www.kanunum.com).

³²² Burcuoğlu, **Tasarı**, s. 41.

³²³ Yarg. H.G.K., T. 02.12.1992, 6-630/724 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 19.02.1982, 10640/10890 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1234).

gerektiği düzenlenmiştir³²⁴. Dava süresi açısından getirilen bu değişiklik de bir önceki değişiklik gibi kiracının mağduriyetini önleme amacı taşımaktadır. Böylece aynı ilçe veya belde belediyesi içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin konutu bulunan kiracı sürekli olarak bir tahliye tehdidi ve baskısı altında yaşamayacaktır. Bu sebebe dayalı olarak tahliye davası açılabilmesi için kiraya verenin önceden herhangi bir ihtarda bulunması gerekmemektedir³²⁵.

TBK m. 352/3 ile kira hukukumuzdaki bir diğer yenilik kiraya verenin, kiracısının konutu olduğunu kira sözleşmesinin başlangıcında biliyor olmasıyla ilgilidir. Mülga GKHK'nın uygulandığı dönemde tahliye davasının açılabilmesi için kiraya verenin kiracısının bu durumu bilip bilmemesi önem taşımamaktaydı. Kiracısının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun bulunduğunu bilerek kira sözleşmesi akdetmiş olan kiraya verenin de tahliye davası açabileceği kabul edilmekteydi³²⁶.

Hatta, Yargıtay'ın bu dönemdeki uygulamasında, kiraya verenin kiracının durumunu bilmesinden öte, sözleşmede kiraya verenin, bu sebebe dayalı tahliye davası açma hakkından feragat etmesi halinde dahi davanın açılmasının engellenemeyeceği kabul edilmekteydi³²⁷. Ancak Türk Borçlar Kanunu ile birlikte tartışmalara neden olan bu konu açıkça düzenlenmiştir ve kiraya verenin kiracının konutu olması nedenine dayalı olarak tahliye davası açması, kiraya verenin bu durumu kira sözleşmesinin kurulduğu sırada bilmiyor olması şartına bağlanmıştır³²⁸.

³²⁴ TBK m. 353 uyarınca, en geç dava açma süresi sonuna kadar kiracıya gönderilecek bir ihtarla dava süresinin uzatılması mümkün olacaktır.

³²⁵ M. Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C. 1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, (*Borçlar Özel-2008*), s. 448.

³²⁶ Yarg. H.G.K., T. 01.04.1992; 6/218 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 20.09.1989, 11154/13343 (Malkoç / Kılıçoğlu, **Kira – Tahliye – Tespit - Tazminat Davaları**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 1991, s. 208); GKHK'nın uygulandığı dönemde de, bu görüşe karşı çıkan ve bu durumun hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıdığını savunan bir görüş mevcuttu: Tandoğan, **a.g.e.**, s. 269.

³²⁷ Yarg. 6. H.D., T. 09.07.1981; 5216/11715 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1232-1233).

³²⁸ Bu konu aşağıda Dördüncü Bölüm/II/ F'de detaylı olarak incelenecektir.

Türk Borçlar Kanunu ile birlikte hükümde yapılan bir başka düzenleme ise, bu sebebe dayalı tahliye davasını kimin açabileceğine ilişkindir. Mülga GKHK m. 7'nin son fıkrasına göre, aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği konutu bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, “malikin” isteği üzerine tahliye etmeye mecburdu. GKHK'da bu şekilde sözleşmenin tarafı olmayan malike, kira sözleşmesine dayalı olarak dava açma hakkı tanınmış olması borçlar hukukunun temel prensiplerinden olan nisbilik ilkesine aykırı düşmekteydi³²⁹. Dolayısıyla doktrinde, hükümdeki “malik” ifadesi, malik olan kiraya veren olarak yorumlanmaktaydı³³⁰. Yargıtay ise, kiraya veren ve malikin farklı kişiler olması durumunda sadece malikin bu davayı açabileceğini belirtmişti³³¹. Ayrıca malike tanınan bu hakkın, kiraya veren sıfatına sahip intifa hakkı sahibine tanınmamış olması da ayrı bir eleştiri konusuydu³³². TBK m. 352/3 ise, sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını kiraya verene tanıyarak söz konusu tartışmaları ve eleştirileri sona erdirmiştir.

Yukarıda açıklanan değişikliklerle, yasa koyucu öncelikle hukuki açıdan sakınca doğuran ve eleştirilere sebep olan bazı aksaklıkları gidermeyi amaçlamıştır. Bunun yanı sıra ev sahibi-kiracı ilişkisinde adaletin ve dengenin sağlanması gözetilmiştir. Kendi evini yüksek fiyatla kiraya vererek başkasının evinde ucuza oturan kiracıya karşı yasa kiraya verene bir olanak tanımıştır. Bu nedenle kiracısını tahliye eden kiraya veren, kiracısını çıkardıktan sonra hiçbir kısıtlama altında olmayacaktır ve evini dilediği kişiye dilediği bedelle tekrar kiraya verebilecektir³³³. Ancak, TBK m. 352/3'te düzenlenen bu tahliye olanağından kiraya verenin yararlanabilmesi için aşağıda detaylıca açıklayacağımız hükmün geçerlilik şartlarının oluşması gerekmektedir.

³²⁹ İncooğlu, **a.g.e.**, s. 480.

³³⁰ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 269; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 348.

³³¹ Yarg. 6. H.D., T. 09.12.1985, 12690/13627. (Erdoğan, H., **a.g.e.**, s. 1117-1118).

³³² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 348.

³³³ Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 618.

II. Geçerlilik Şartları

A. Konut Kirası Olmalı

Her ne kadar, kiracının veya eşinin aynı belediye sınırları içinde oturabileceği konutu olması nedeniyle kiracının tahliyesi olanağını sağlayan TBK m. 352/3 hükmü, yasada “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına” ilişkin bölümde yer alıyorsa da söz konusu düzenleme sadece konut kiralalarını ilgilendirmektedir³³⁴. Bu hükmün, diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak sadece konut kiralalarına özgü olması, konut ve işyeri kiralarında kiracının korunmak istenen menfaatlerinin farklı olmasına dayanmaktadır³³⁵. Konut kirasında korunmak istenen kiracının barınma ihtiyacıyken, işyeri kirasında kiracının ticari istikrarı ve müşteri portföyü korunmak istenmektedir³³⁶. Dolayısıyla, aynı belediye sınırları içinde başka bir konutu olan kiracının barınma ihtiyacı artık sağlanmıştır. Fakat aynı belediye sınırlarında işyeri bulunan kiracının ticari hayatına burada devam etmesini beklemek onun ticari istikrarını ve müşteri portföyünü riske atacaktır³³⁷. Örneğin, ana caddede bir dükkanın kiracısının, aynı ilçede ara bir sokakta dükkanı olduğu gerekçesiyle tahliyesinin istenebilmesi, yasanın korumak istediği menfaate zarar verecektir. İşte bu nedenle, kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu’nun 352. maddesinin üçüncü fıkrası hükmünün uygulanma alanını konut kiralaları ile kısıtlamıştır.

Kiracının, kiralanan yeri hem işyeri hem de konut olarak kullandığı durumlarda, TBK m. 352/3 hükmünün uygulanıp uygulanamayacağı tartışma konusu olmaktadır. Bu konuda ağırlıklı görüş, hem konut hem işyeri olarak kullanılan yerler hakkında işyeri niteliğinin baskın olduğunun kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır³³⁸. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi de, binanın kira sözleşmesine göre hem mesken hem ticarethane olarak kiralandığı bir durumda, “Kökleşen içtihadı göre taşınmaz mal hem işyeri hem de mesken olarak kiraya verilmişse tamamı işyeri hükümlerine

³³⁴ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 363; Gümüş, **a.g.e.**, s. 338.

³³⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 463.

³³⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 463.

³³⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 463.

³³⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 271; Gümüş, **a.g.e.**, s. 338; Yarg. 6. H.D., T. 12.10.1964, 3215/4375 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1224-1225).

tabidir.” diyerek bu görüşü desteklemiştir³³⁹. Bu görüş, kiracının korunması ilkesiyle örtüşmekle birlikte Mülga GKHK’nın 6. maddesinin kıyasen uygulanmasına da dayanmaktadır³⁴⁰. Diğer bir görüş ise, tarafların sözleşmede öngördükleri ağırlıklı kullanım amacına bakılması gerektiğini savunmaktadır³⁴¹. Kira sözleşmesinde herhangi bir kullanım amacına yer verilmemiş olduğu durumlarda ise, fiili kullanım şekli önem kazanmaktadır. Bu görüşe göre, kiralananın sadece işyeri adresine yazılmak için gösterildiği, fakat işin kiralanan dışında yürütüldüğü durumlarda konut unsurunun ağır bastığının kabul edilmesi gerekmektedir. Yargıtay ise, bir kararında fiili kullanım şeklinin gerektiğinde, kira sözleşmesinde kararlaştırılan kullanım amacının üstünde değer görebileceğini kabul etmiştir³⁴². Yargıtay bu kararında, kiranın konut mu işyeri kirası mı olduğu konusundaki değerlendirmesinde kiracının stopaj ödeyip ödememesini belirleyici olarak dikkate almıştır.

Kiralanan yerin, kiracı tarafından yazlık konut olarak kullanılması durumunda TBK m. 352/3 hükmünün uygulanabilmesi tartışmalıdır. Yargıtay, GKHK’nın yürürlükte olduğu dönemde verdiği bir kararında yazlığı, daimi konutun bir uzantısı ve tamamlayıcısı olarak görmüş; dolayısıyla da kiracının Beşiktaş’ta daimi konutu olduğu gerekçesiyle Tarabya’daki yazlık konutu tahliye etmesinin istenemeyeceğine hükmetmiştir³⁴³. Yargıtay’ın bu kararı iki ayrı taşınmazın tek bir konut olarak kabul

³³⁹ Yarg. 6. H.D., T. 12.10.1964, 3215/4375 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1224-1225).

³⁴⁰ GKHK m. 6: “Kısmen mesken olarak kısmen de meskenden gayri bir şekilde kullanılmak üzere kiralanan bulunan veya tamamen mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan iken fiilen meskenden gayri surette kullanılan gayrimenkullerin kira bedelleri zam bakımından mesken olmayan yerlere ait hükümlere tabidir.”

³⁴¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 463.

³⁴² Yarg. 6. H.D., T. 11.12.1989, 16927/18949 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 330-331): “... Olayımızda taraflar arasındaki kira sözleşmesinin işyerine mi, meskene mi ilişkin olduğu önem taşımaktadır. Gerçekten, 1971 yılından beri yapılan sözleşmelerde kiralananın işyeri olduğu belirtilmiştir. Zaman zaman işyeri sözcüğünün silinmesi suretiyle ikametgah ibaresinin yazılmasına ve son sözleşmede ikametgahtan söz edilmesine rağmen kullanmanın, kira bedeli ödemenin ve bu bedeli kabul etmenin tamamen işyerine ilişkin olduğu açık seçik anlaşılmaktadır.”

³⁴³ Yarg. 6. H.D., T. 30.04.1984, 5292/5323 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 331): “Yazlık konut ihtiyacı, bugünün sosyal yaşantısının doğurduğu bir zorunluluk olarak daimi oturan konut ihtiyacının bir uzantısı ve tamamlayıcısıdır. Bu bakımdan daimi konut ihtiyacı ile yazlık konut ihtiyacını birbirinden ayrı mütalaa etmeye imkan yoktur. Tarabya Kireçburnu’nda bulunan ve yazlık konut ihtiyacı olarak kiralanan yer, davalının Beşiktaş’ta yaz, kış oturduğu konutun bir parçası ve tamamlayıcısıdır. Her ikisi bir konut sayılacağından yazlık kiralanan yerin, daimi olarak oturan konutu bulundugundan bahisle boşaltılması mümkün değildir.”

edilemeyeceği söylenerek eleştirilmiştir³⁴⁴. Buna rağmen, kullanım amaçlarının farklı olması da göz önüne alınarak, yazlığın, kiracının daimi başka konutu olması nedeniyle tahliye edilememesi gerektiği savunulmaktadır³⁴⁵. Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasındaki düzenleme dikkate alındığında, artık kiracının veya eşinin konutunun aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olması arandığından yazlıklar için bu hükmün uygulanma alanı oldukça daralmış olacaktır.

B. Kiracının veya Eşinin Konutu Olmalı

1. Konut Kiracıya veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olmalı

Kiraya verenin, TBK m. 352/3'e dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için gerekli şartlardan biri de kiracının veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun bulunmasıdır. Buna göre, aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde bulunan söz konusu konut, ya kiracının kendisine ya da kiracının birlikte yaşadığı eşine ait olmalıdır.

Hükümde ifade edilen “birlikte yaşayan eş” kavramından ne anlaşılması gerektiği doktrinde farklı şekilde yorumlanmıştır. Bir görüş, birlikte yaşama kavramını geniş anlamda kabul etmektedir ve eşler için hukuken ayrı yaşama kararı verilmiş olmadıkça, eşlerin birlikte yaşadığını kabul etmektedir³⁴⁶. Bu görüşe göre, eşler arasında boşanma davasının açılmış olması veya mahkemece ayrılık kararı verilmiş olması halleri dışında eşlerin ayrı yaşadığı kabul edilemeyecektir. Her ne kadar zorunluluktan doğmuş olsa ve barınma hakkını doğrudan ilgilendiriyor olsa da bu görüşün savunucuları iş, eğitim, sağlık gibi sebeplerle dahi eşlerin ayrı yaşadığı hallerde TBK m. 352/3 anlamında “birlikte yaşamanın” var olduğunu savunmaktadır³⁴⁷. Bunun dayanağını da, herhangi bir hukuki durum olmaksızın fiilen ayrı yaşamanın söz konusu olduğu hallerde, kiraya verenin menfaatlerinin

³⁴⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 464.

³⁴⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 464; Aydemir, **a.g.e.**, s. 210.

³⁴⁶ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 307; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 377; Gümüş, **a.g.e.**, s. 339.

³⁴⁷ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 377.

hakkaniyete aykırı şekilde ihlal edileceği veya kiracıların hileli davranışlara başvurabileceği olarak göstermektedirler³⁴⁸.

Diğer görüş ise, yasa hükmünün lafzen yorumlanması gerektiğini savunmaktadır³⁴⁹. Dolayısıyla bu görüşe göre, birlikte yaşama kavramının varlığına eşlerin fiilen birlikte yaşayıp yaşamadıklarına bakılarak karar verilmelidir³⁵⁰. Buna dayanak olarak, Türk Medeni Kanunu'nun 197. maddesi uyarınca eşlerden her birinin, ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya ailenin huzuru ciddi biçimde tehlikeye düştüğü sürece ayrı yaşama hakkına sahip olmasını işaret etmektedirler³⁵¹. Birinci görüşün savunduğunun aksine, kiracıların hileli olarak ve tahliyeyi engellemek amacıyla fiilen ayrı yaşamaya başlaması durumunda mahkemenin TMK m. 2 uyarınca bir değerlendirme yapması ve buradaki fiili ayrı yaşamanın dürüstlük kuralına aykırı düşüp düşmediği belirlenmelidir³⁵². İkinci görüş, fiili durumu esas aldığından eşler arasında bir ayrılık kararı bulunsa dahi, çiftin birlikte yaşıyor olması, birlikte yaşama şartını sağlamış olacaktır³⁵³. Ancak birlikte yaşama durumu da ayrı yaşama durumu da değerlendirilirken fiili durumun, geçici bir durumu yansıtmaması gerekmektedir³⁵⁴. Örneğin; eşlerden birinin birkaç aylık bir iş projesi için farklı bir şehre gitmesi durumunda, eşlerin ayrı yaşadığı söylenemeyecektir. Burada birlikte yaşama koşulu gerçekleşmiş olacaktır.

Yargıtay uygulaması da, “birlikte yaşayan eş” kavramını yukarıdaki ikinci görüş ile aynı doğrultuda yorumlamaktadır. Fiili durumun belirlenmesini esas almaktadır³⁵⁵.

³⁴⁸ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 307.

³⁴⁹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 272; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 335; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 468; Aydemir, **a.g.e.**, s. 209; Doğan, **a.g.e.**, s. 213.

³⁵⁰ Tandoğan, **a.g.e.**, s.272; Burcuoğlu, **Tahliye**, s.335; Aydemir, **a.g.e.**, s.209. Bu görüş, eşlerin memuriyet nedeniyle ayrı yaşadığı durumda bile diğer eşin konutu bulunduğu gerekçesiyle dava açılmayacağını belirtmektedir.

³⁵¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 468.

³⁵² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 335.

³⁵³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 469.

³⁵⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 468.

³⁵⁵ Yarg. 6. H.D., T. 07.04.1980, 11505/3154 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.335): “Eşlerden birinin açtığı boşanma davasının reddedilmiş olması ve çiftin nikahlı durumda olması halinde eşlerden birinin

Buna göre, “birlikte yaşayan eş” kavramının ağırlıklı görüş ve Yargıtay uygulaması doğrultusunda belirleneceği durumlarda, fiili birlikte yaşamının davanın açıldığı anda var olması aranmalıdır. Aksi takdirde, eşlerin dava açıldıktan sonra tahliyeyi önlemek amacıyla ve dürüstlük kuralına aykırı olarak fiilen ayrı yaşamaya başlamaları dikkate alınmayacaktır. Yargıtay, kiracı ve eşinin fiilen ayrı yaşadığı bir durumda, eşi konutu kiracının kusurlu davranışları nedeniyle terk etmiş olsa bile, taraflar fiilen birlikte yaşamadıklarından eşinin konutu nedeniyle kiracının tahliye edilemeyeceği sonucuna varmıştır³⁵⁶.

Birden fazla kiracının olduğu durumda ise, kiracılardan birinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutunun bulunması, kira sözleşmesinin sona ermesi için yeterli değildir. Birden fazla kiracı arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğu, dolayısıyla tüm kiracılar yönünden sona erme sebeplerinin oluşması aranmaktadır³⁵⁷.

2. Konutunun Bulunmasından Anlaşılması Gereken

Kiracı veya eşinin oturmaya elverişli konutunun bulunması halinde, TBK m. 352/3 uygulanma olanağı bulunacağından kiracının “konutunun bulunması” kavramından ne anlaşılması gerektiği önemlidir. Bu kavramdan ilk olarak anlamamız gereken, kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait olan söz konusu taşınmaz “konut” niteliğinde olmalıdır. İşyeri niteliğindeki bir taşınmazın bulunması tahliye nedeni oluşturmayacaktır³⁵⁸.

Bir görüşe göre, “konutunun bulunması” ifadesinden diğer anlaşılması gereken de kiracıya veya eşine ait olan, yani kiracının veya eşinin maliki olduğu bir konutun

ayrı yaşadığı tespit edilerek, eşin konutu nedeniyle tahliye davası açılmayacağı sonucuna varılmıştır.”

³⁵⁶ Yarg. 6. H.D., T. 07.04.1980, 11505/3154 (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 534).

³⁵⁷ Yarg. 6. H.D., T. 03.01.1980, 9346/5 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1230).

³⁵⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 271.

bulunmasıdır³⁵⁹. Yasanın lafzına bakıldığında, sadece konutun “bulunması” ifade edilmiştir. Dolayısıyla, kiracının veya eşinin, bir konut üzerinde intifa hakkına sahip olması durumunda da kiracının oturmaya elverişli bir konutu olduğu düşünülebilir³⁶⁰. Ancak bu düşünce ağırlıklı görüş tarafından kabul görmemiştir ve konutun mülkiyet hakkına sahip olunması aranmıştır³⁶¹. Buna rağmen diğer bir görüş, kiracının veya eşinin üst hakkının bulunması durumunda, üst hakkına dayalı olarak arsa üzerindeki yapının maliki olduğu kabul edildiğinden, üst hakkı sahibi olan kiracının konutu bulunduğundan bahisle tahliye edilebileceğini savunmaktadır³⁶².

Yasa hükmünün, bu kadar geniş yorumlanması hem kiraya veren lehine haksız bir durum oluşturacaktır, hem de kiracıların mağduriyetine yol açabilecektir. Nitekim, yukarıda yasa hükmünün amacını belirtirken, kiracının kendi konutunu daha yüksek bedelle kiraya vererek, kiralanda daha ucuza oturmasını önlemek olarak ifade etmiştik. Oysa ki, kiracının başka bir konutta sadece oturma (sükna) hakkının bulunması durumunda, kiralananı kiraya vermesi ve bu şekilde bir yarar sağlaması mümkün olmayacaktır. Aynı şekilde intifa hakkının da mülkiyete göre sınırlı bir hak olduğu düşünüldüğünde kiracı ve birlikte yaşadığı ailesi açısından malik olunan konutun sağladığı güvenceyi sağlamayacaktır. Örneğin, kiracının aynı ilçe sınırları içinde bir konutta intifa hakkı bulunuyorsa, ancak bu intifa hakkı süreyle sınırlandırılmışsa ve bu süre yakın zamanda dolmak üzereyse, söz konusu intifa hakkı nedeniyle kiracının tahliyesine imkan vermek, adil bir çözüm olmayacaktır. Bu nedenle, kiracı veya eşinin konut üzerinde sınırlı ayni hakka sahip olmasının da TBK m. 352/3 kapsamında tahliye olanağı sağladığı kabul edilse bile, somut olayın şartları göz önüne alınmalıdır. Dolayısıyla, aynı ilçede bir konutun sınırlı ayni hakkına sahip kiracılar açısından da tahliye imkanı değerlendirilirken söz konusu sınırlı ayni hak,

³⁵⁹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 271; Eren, **Borçlar Özel**, s. 448; Gümüş, **a.g.e.**, s. 338; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 337.

³⁶⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 466; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 378; Doğan, **a.g.e.**, s. 211.

³⁶¹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 271; Gümüş, **a.g.e.**, s.338; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 346; Eren, **Borçlar Özel**, s. 448; Yavuz, **a.g.e.**, s. 469; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 337.

³⁶² Gümüş, **a.g.e.**, s. 339. İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 466’da hükmün, oturabileceği bir konutu olmasına rağmen başkasının konutunda oturan kişinin, gerçekte korunmaya ihtiyacı kalmadığı düşüncesiyle hazırlandığını ileri sürülmüştür. Buna bağlı olarak da, intifa hakkına veya üst hakkına sahip bir kişinin, mülkiyete sahip olma şartı aranmaksızın TBK m. 352/3 gereğince tahliye edilebileceği savunulmaktadır.

oturmaya elverişlilik açısından değerlendirilmelidir. Bunun yanı sıra, ilgili aynı hakka dayanılarak kiracı tahliye edilmeden önce, TMK m. 2 kapsamında hakkın kötüye kullanılması sonucunun doğup doğmayacağı da somut olayın şartlarına göre değerlendirilmelidir.

Bu konuda, Yargıtay'ın yorumuna baktığımızda ise, yüksek mahkemenin duruma göre konutun maliki olunması ilkesinden ödün verdiğini görmekteyiz. Örneğin; kiracı veya eşi adına tapuda tescil edilmiş olmasa bile, bir kooperatifte ona tahsis edilmiş konutun bulunmasını yeterli görmüştür³⁶³. Hatta Yargıtay'ın, tapusuz arsa üzerinde bulunan konutu ve tapusuz konutu bile kiracı açısından tahliye sebebi olarak kabul ettiği görülmektedir³⁶⁴. Konutun kiracı veya eşine miras kalmış, ancak henüz kendi adlarına intikali yapılarak tescil edilmediği hallerde de, bu kararlar doğrultusunda TBK m. 352/3 hükmünün uygulanabileceğini söyleyebiliriz³⁶⁵.

Kiracı veya eşinin başka bir konutta paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyet ortağı olması durumunda, “konutun bulunması” olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediği tartışılmalıdır. Öncelikle, söz konusu konut üzerindeki paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyet sadece kiracı ve birlikte yaşadığı eş arasındaysa, bu durumun tartışılmasına gerek olmadan kiracı ve eşinin oturabileceği konutunun bulunduğunu söyleyebiliriz³⁶⁶. Ancak kiracı ve eşi dışında konut üzerinde başka ortakların da bulunması durumunda ne olacaktır?

Doktrindeki bir görüş, kiracı veya eşinin tek başlarına tasarruf imkanları olmayacağı için, hem paylı mülkiyet hem de elbirliği mülkiyet durumunda TBK m. 352/3'ün uygulanmayacağını ileri sürmektedir³⁶⁷. Diğer görüş ise, kiracı veya eşinin konutta paylı veya elbirliği mülkiyete sahip olması durumunda konutun oturmaya

³⁶³ Yarg. İ.B.K., T. 21.02.1968 21/4 (www.kanunum.com).

³⁶⁴ Yarg. 6. H.D., T. 11.10.1984, 8957/8380 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 22.05.1989, 7054/9085 (www.kanunum.com).

³⁶⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 272.

³⁶⁶ Yarg. 6. H.D., T. 03.12.1968, 3870/4948 (Yavuz, **a.g.e.**, s. 474).

³⁶⁷ Gümüş, **a.g.e.**, s. 339.

elverişlilik açısından değerlendirilmesi gerekeceğini savunmaktadır³⁶⁸. Bu konuda, Yargıtay uygulaması da ikinci görüş doğrultusunda ortak konutun kiracı açısından oturmaya elverişliliğini değerlendirmektedir³⁶⁹. Dolayısıyla, kiracının konutta oturmak için paylı mülkiyete sahip olması halinde pay ve paydaş çoğunluğunu, elbirliği mülkiyetinde ise diğer ortakların oybirliğiyle rızalarını sağlamış olup olmadığına bakılması gerekmektedir³⁷⁰.

Kira sözleşmesinde, kiracı taraf birden fazla kişiden oluşuyorsa, bu durumda kiracılardan sadece birinin (veya birinin eşinin) konutunun bulunması nedeniyle kira sözleşmesi sona erdirilemeyecektir³⁷¹. Bunun nedeni, kira sözleşmesinin bütün taraflar arasında yapılmış bir sözleşme olup bölünemeyecek olmasıdır. Dolayısıyla, kiracılardan birini kiralananndan çıkararak, diğeri ile kira sözleşmesinin devam etmesi söz konusu olamaz. Ancak kiracıların tümünün oturmaya elverişli konutunun bulunması halinde TBK m. 352/3 uyarınca kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğini söyleyebiliriz.

C. Konut Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Olmalı

Yasanın açıkça düzenlemiş olduğu üzere, kiracı veya eşine ait konutun, kiralanan ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olması gerekir. Mülga GKHK'nun 7. maddesinin son fıkrasında, konutun kiralanan ile aynı şehir veya belediye sınırları içinde olması aranmaktaydı. Bu düzenleme, özellikle büyükşehirlerde kiracıların mağduriyetine yol açabileceği için eleştirilmekteydi³⁷².

³⁶⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 273; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 378; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 347; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 467; Doğan, **a.g.e.**, s. 214.

³⁶⁹ Yarg. 6. H.D., T. 28.11.1985, 12047/13026 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 347).

³⁷⁰ Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 616.

³⁷¹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 273.

³⁷² Gümüş, **Borçlar Özel-2008**, s. 448 : "...Yargıtay ve öğreti hükümdeki "belediye" kavramını büyük şehir belediyesinin bulunduğu illerde "büyük şehir belediyesi" olarak kabul etmektedir. Oysa İstanbul örneğinden konuya yaklaşırsak, işi veya diğer geçerli bir sebeple Pendik'te oturan bir kişinin Halkalı'da maliki olduğu bir taşınmazı sebebiyle GKHK m. 7/son'a dayalı olarak tahliyesini istemek, GKHK'nın ruhuyla bağdaşmasa gerekir. Böyle bir durumda Halkalı'daki konutun "oturulabilir" olmadığı kabul edilerek, malikin tahliye talebi reddedilmelidir. Aynı şekilde "belediye" kavramına belediye mücavir alanları da öğreti ve Yargıtay tarafından dahil edilmektedir."

Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği düzenleme ile, özellikle büyük kentlerdeki ulaşım güçlüğü dikkate alınarak, kiracının konutunun kiralanan ile aynı ilçe veya beldede olması aranmıştır³⁷³. Dolayısıyla, artık İstanbul'un Tuzla ilçesinde bir konutu olan kişinin, Bakırköy'de kirada oturduğu konuttan, bu nedenle tahliye edilmesi mümkün olmayacaktır. Fakat bu sefer de, birbirine yakın olan ilçelerin birinde kiracı olup, diğerinde konutu olan kiracının tahliye edilmemesinin yarattığı bir haksız durum oluşabilir. Örneğin, İstanbul'un Kadıköy ilçesinde kiracı olan bir kişinin, Ataşehir'de konutu olması sebebiyle tahliye edilmesi mümkün olmayacaktır. Halbuki, Kadıköy Belediyesi'nin sınırları içinde, Ataşehir'deki evden daha uzakta evi olursa kiracının, TBK m. 352/3 gereğince tahliye edilmesi mümkün olabilecek. Böyle bir durum karşısında, yasanın lafzına sıkı sıkıya bağlanmak yerine, hükmün amaçsal olarak yorumlanması daha adil sonuçlar verecektir. Nitekim, ilçe sınırına yakın oturan bir kiracının, komşu ilçenin sınırında kiralanan çok yakın konutu sebebiyle açılan tahliye davasında, kendisine ait konutun aynı ilçe belediyesi sınırlarında olmaması sebebiyle davanın reddini talep etmesi, hakkın kötüye kullanılması olarak da değerlendirilebilir. Çünkü kiracının aynı ilçede olan bir konutu olsaydı, söz konusu konut daha uzakta olsa bile bu savunmaya başvuramayacaktı. Buna rağmen, daha adil sonuçlar vereceği tartışmasız olsa da, yasanın açık hükmü karşısında bu yorumun uygulamada benimsenmeyeceği kanaatindeyim.

Mülga GKHK döneminde, Yargıtay'ın aynı şehirdeki konutların birbirine uzaklığını değerlendirerek bir oturmaya elverişlilik denetimi yapmamış olması, söz konusu yeni yasal düzenlemeye yol açmıştır³⁷⁴. Diğer yandan, Yargıtay aynı belediye sınırları içinde olmayı da geniş olarak yorumlamıştır. Her türlü belediye hizmetlerinden yararlanması halinde kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun mücavir alanda bulunmasının da aynı belediye sınırları içinde olduğunu kabul etmiştir³⁷⁵. Bu yönüyle, yeni düzenlemenin uygulamasının, önceki uygulamaya göre,

³⁷³ Burcuoğlu, **Tasarı**, s. 41.

³⁷⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 472.

³⁷⁵ Yarg. 6. H.D., T. 24.05.1999, 4646/4676 (Erdoğan, H., a.g.e., s. 1129). Mücavir alandaki konutun kiracının sosyo-ekonomik durumu açısından oturmaya elverişliliği ayrı bir husus olarak değerlendirilmelidir.

özellikle de İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyükşehirler açısından daha adil sonuçlar doğuracağı söylenebilir.

D. Kiracının veya Eşinin Konutu Oturmaya Elverişli Olmalı

1. Genel Olarak

Yasa hükmünde açıkça, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, “oturmaya elverişli” bir konutu bulunması gerektiği ifade edilmiştir. Kanun koyucu mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’daki “oturabileceği” konutu ifadesini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda “oturmaya elverişli” konut olarak düzenlemiştir. Metindeki bu ufak sözcük değişikliğinin, konutun oturmaya elverişliliğinin değerlendirilmesi açısından bir fark yaratmaması gerekir. Konutun “oturulabilir” olması veya “oturmaya elverişli” olması aynı anlamda kabul edilmelidir.

“Oturmaya elverişlilik” kavramından ne anlaşılması gerektiği ve somut olayların oturmaya elverişlilik açısından nasıl değerlendirileceği farklı görüşlerin ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Bu konuda, Yargıtay içtihatlarının da zaman zaman birbiriyle çeliştiği görülmektedir. Oturmaya elverişlilik konusundaki ihtilafların çözümünde, kiracı tarafın barınma ve sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı ile kiraya verenin mülkiyet hakkı arasındaki dengenin korunması önem taşımaktadır. Yargıtay, kiracının konutunun oturmaya elverişliliğini değerlendirirken, “konutun objektif şekilde oturulabilir vasıf ve şartları haiz olması” ve “davalının sübjektif durumunda uygun oturulabilir olması” şeklinde iki kriterden bahsetmiştir³⁷⁶. Buna dayanarak, doktrinde bazı yazarlar objektif elverişlilik ve sübjektif elverişlilik gibi ikili bir ayrıma gitmiştir³⁷⁷.

Sonuçta, konutun oturmaya elverişli olduğunu söyleyebilmemiz için, konutun fiziki durumu ile kiracının özel durumunun oturulabilirlik açısından eşleşmesi gerekir. Örneğin; bir odalı bir konuta küçük olması nedeniyle tek başına objektif elverişliliği sağlamadığını söyleyemeyiz. Ancak, beş çocuklu bir ailenin sübjektif

³⁷⁶ Yarg. 6. H.D., T. 04.03.1988, 15292/3263 (www.kanunum.com).

³⁷⁷ İncoğlu, a.g.e., s. 472; Gümüş, a.g.e., s. 339.

durumu ile uygun düşmeyeceği için bir odalı konutun oturmaya elverişli olmadığı düşünülebilir. Dolayısıyla, oturmaya elverişlilik kavramı aşağıda bazı örnek durumlar ele alınarak değerlendirilecektir. Fakat, bu örneklerin dışında kalan her somut durum da kendi koşulları içerisinde değerlendirilmelidir.

Bu değerlendirme yapılırken, kiracının kirada oturduğu konut ile sahibi olduğu konut karşılaştırılmalıdır³⁷⁸. Kiracının veya eşinin konutu, kiralanan ile aynı veya daha iyi şartlarda ise, artık konutun oturmaya elverişli olmadığı ileri sürülemez.

2. Konutun Büyüklüğü Açısından

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içindeki konutunun büyüklüğü açısından oturmaya elverişliliği değerlendirilirken, konutun büyüklüğü ve oda sayısı ile kiracının ve birlikte yaşadığı aile bireylerinin sayısı dikkate alınmalıdır³⁷⁹.

Yargıtay bir kararında, kendisi, eşi, iki yetişkin çocuğu ve bakmakla yükümlü olduğu hasta annesi olan kiracının, bir salon, bir yatak odası ve bir çocuk odası niteliğinde küçük bir odadan ibaret konutu bulunan kiracı açısından oturmaya elverişlilik denetiminin yapılması gerektiğini ifade etmiştir³⁸⁰. Burada söz konusu konutun aile için oturmaya elverişli olup olmadığına karar vermek için mahallinde keşif yapılması ve gerektiğinde bilirkişi incelemesine başvurulması gerekecektir.

İki kızı ve bir oğluyla birlikte oturan eşinden boşanmış olan kiracının, aynı belediye sınırları içindeki bir oda, bir salondan oluşan 55 m² büyüklüğündeki evi de, çocukların cinsiyetlerinin farklı olması da göz önüne alınarak kiracının oturmasına elverişsiz bulunmuştur³⁸¹. Dolayısıyla, konutun büyüklük açısından oturmaya elverişliliği değerlendirilirken büyüklük sadece metrekare açısından

³⁷⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s.276; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 476.

³⁷⁹ Yarg. 6. H.D., T. 02.06.2008, 5589/6926 (www.kanunum.com); Gümüş, **a.g.e.**, s. 339; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 473.

³⁸⁰ Yarg. 6. H.D., T. 10.10.1983, 9622/9440 (www.kanunum.com).

³⁸¹ Yarg. 6. H.D., T. 27.01.1986, 153/739 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s.338-339).

değerlendirilmemeli, birlikte yaşayacak kişilerin kim olduğuna göre ayrı oda ihtiyaçları ve evdeki oda sayısı da değerlendirilmelidir.

Konutun büyüklüğü açısından oturmaya elverişliliği değerlendirilirken, konut ile kiralanan arasında karşılaştırma yapılarak elverişlilik konusunda sonuca varılması gerektiği unutulmamalıdır. Kiracı, kendi konutundan daha küçük veya kendi konutuyla aynı büyüklükteki kiralanda yaşayabiliyorsa, kendi konutunda da oturabileceği kabul edilmelidir.

3. Konutun Konumu Açısından

Kiracının veya eşinin sahip olduğu konutun, bulunduğu yer nedeniyle de bazı durumlarda oturmaya elverişli olmadığı söylenebilir. Kiracının mesleği, sosyoekonomik durumu ve sosyal statüsü nedeniyle aynı ilçe içinde dahi bulunsa, bazı semtlerde oturması beklenemez³⁸². Konutun bulunduğu bölgenin şiddet olaylarıyla anılması veya bu semtin kötü şöhrete sahip olması da konutun kiracı için oturmaya elverişli olmamasına neden olabilir³⁸³. Ayrıca, kiracı veya birlikte yaşadığı kişilerin din, dil, ırk, mezhep ya da cinsel eğilimleri nedeniyle, sahip olduğu konutun bulunduğu yerde yaşaması can ve mal güvenliği açısından tehlike yaratıyorsa da bu konutun oturmaya elverişli olmadığı söylenebilecektir.

Kiracının veya eşinin sahip olduğu konutun, oturmaya elverişlilik durumu değerlendirilirken, konutun işe veya okula uzaklığı da dikkate alınmalıdır³⁸⁴. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında, kiracının konutunun çocukların okuluna uzak olmasının, İstanbul'da her türlü ulaşım aracı olduğu gerekçesiyle, konutun oturmaya elverişlilik vasfını ortadan kaldırmayacağını kabul etmiştir³⁸⁵. Bu karar, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun İstanbul koşullarını ve buradaki ulaşım zorluklarını yeterince bilmemesine bağlanmış ve eleştirilmiştir³⁸⁶. Nitekim Yargıtay

³⁸² Yarg. 6. H.D., T. 28.01.2013, 16418/1082 (www.kazanci.com).

³⁸³ Yarg. 6. H.D., T. 26.10.1956, 8400/5281 (Tandoğan, **a.g.e.**, s. 274 dn. 325); Doğan, **a.g.e.**, s. 217.

³⁸⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 341; Gümüş, **a.g.e.**, s. 339; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 475.

³⁸⁵ Yarg. H.G.K., T. 02.07.1982, 91/762 (www.kanunum.com).

³⁸⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 341.

6. Hukuk Dairesi bir kararında, kiracının kızının Kınalıada'daki konuttan Beyoğlu'ndaki okuluna gidip gidemeyeceğinin elverişlilik açısından önem taşıdığını ifade etmiştir³⁸⁷. Yargıtay'ın “...Erenköy kız lisesinde okuyan çocuğun, Etiler'den her gün okula gidip gelmesi de bir zorunluk olarak düşünölmek gerekir. Çocuğun orada bulunan bir okula nakli için davalının zorunlu tutulması da yerinde değildir. ... Belirtilen nedenlerle davalının Etiler'deki evi oturulabilir bir ev niteliğinde olmadığından davanın reddi zorunludur...”³⁸⁸ şeklindeki içtihadı da evin konumunun, oturmaya elverişlilik açısından önemini yansıtmaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte, kiracının veya eşinin konutunun aynı ilçede bulunması şartı getirildiğinden, artık işe veya okula uzaklık unsuru elverişlilik açısından önemini yitirecektir³⁸⁹. Yine de istisnai durumlarda, işe veya okula ulaşımın elverişlilik açısından değerlendirilmesi gerekebilir.

4. Konutun Fiziki Durumu Açısından

Kiracının sahip olduğu konutun büyüklüğü ve konumu dışında, mevcut fiziki durumu da oturmaya elverişlilik açısından değerlendirilmelidir³⁹⁰. Konutun aşırı derecede rutubetli olması veya depremde zarar görmüş olması ve yıkılma tehlikesi bulunması durumunda da kiracı için bu konutun oturmaya elverişli olmadığı söylenebilir³⁹¹.

Kiracının aynı ilçe veya belde sınırları içinde bulunan taşınmazı, tapu kayıtlarında mesken niteliğinde görünse bile taşınmazın fiili durumu, içinde oturmaya uygun değilse oturmaya elverişli olduğu söylenemez. Özellikle banyo, tuvalet ve ısıtma tesisatının olmaması, oturmaya elverişlilik açısından önem taşımaktadır³⁹². Bu tür fiziki özellikleri barındırmayan ve mevcut durumuyla

³⁸⁷ Yarg. 6. H.D., T. 06.05.1965, 25/2103 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 341).

³⁸⁸ Yarg. 6. H.D., T. 16.12.1982, 12271/12290 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 341).

³⁸⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 476.

³⁹⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 342.

³⁹¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 473.

³⁹² Yarg. 6. H.D., T. 04.03.1988, 15292/3263 (www.kanunum.com): “...Keşifte tespit edildiği gibi, kaloriferleri iptal edilmiş, tuvaletteki duş dışından banyosu olmayan toplam 40 m²'den ibaret ve

oturmaya elverişli bulunmayan bir daireyi önemli onarımlar yaparak oturulabilir duruma getirmesi kiracıdan beklenemez³⁹³. Uygulamada da, kiracının veya eşinin aynı belediye sınırı içindeki evinin tam anlamıyla harap vaziyette olduğu ve hali hazırdaki durumunun oturmaya elverişli olmadığı, esaslı bir tadilat ve tamiratın gerektiği durumda, kiracının konutunun ufak tefek onarımla oturulur durumda bulunmadığından tahliyeye yol açacak şekilde oturmaya elverişli olmadığı sonucuna varılmıştır³⁹⁴.

5. Konutun Hukuki Durumu Açısından

Kiracının veya eşinin konutu bazı durumlarda fiziki özellikleri bakımından tamamen oturmaya elverişli olsa bile, konutun hukuki durumu açısından oturmaya elverişli olmadığı ileri sürülebilecektir. Bu konuda akla gelen durumlardan biri, kiracının veya eşinin konutunun iskan (oturma) ruhsatının bulunmamasıdır. Bir görüş, böyle bir durumda kiracıya veya eşine ait konutta oturmanın hukuken mümkün olmayacağını belirtmektedir ve söz konusu taşınmazın oturmaya elverişli olmadığını savunmaktadır³⁹⁵.

Diğer görüş ise, ülkemiz koşullarında iskan ruhsatı olmayan yerlerin çokluğunu ve iskan ruhsatı olmayan yerlerde de fiilen oturmanın mümkün olduğunu belirterek, iskan ruhsatı olmayan konutların oturmaya elverişli olduğunu kabul etmektedir³⁹⁶. Kanaatimce, hukuk düzeninin oturmaya izin vermediği bir durumda, fiili duruma bakarak kiracıyı, hukuka uygun olmayan şekilde bu konutta oturmaya zorlamak isabetli değildir. Dolayısıyla, birinci görüşün benimsenmesi daha doğru olacaktır. Ancak, kiracının kiraladığı konutun da kendi konutu gibi iskan ruhsatı olmaması durumunda, yukarıda bahsettiğimiz genel kural çerçevesinde, artık kiracı kendi konutunun iskan izni olmadığından oturmaya elverişli olmadığı savunmasını yapamayacaktır. Çünkü kiralanan ile kiracının konutu arasında oturmaya elverişlilik

avukat yazıhanesi olarak kullanılabilen dairenin, davalının sosyal durumu da nazara alındığında, tüm unsurları ile oturulabilirlik vasfının bulunmadığının kabulü gerekir...

³⁹³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 343; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 473.

³⁹⁴ Yarg. 6. H.D., T. 22.10.1990, 12154/12675 (www.kanunum.com).

³⁹⁵ Kocayusufpaşaoğlu / Arpacı / Hatemi / Serozan, **Borçlar Özel**, s.227; Doğan, **a.g.e.**, s. 212.

³⁹⁶ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 473; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 378.

açısından önemli bir fark yoktur. Ayrıca, kiracıya veya eşine ait konutun iskan ruhsatı olmamasına rağmen, konutun iskan ruhsatı almaya elverişli olduğu tespit edilirse, yine kiracının oturmaya elverişli bir konutu olduğundan tahliyesine imkan tanınmalıdır. Çünkü, iskan izni almaya elverişli bir konutu olmasına rağmen gerekli başvuruyu yapmayarak, tahliye edilmesinin önüne geçmeye çalışan bir kiracının bu davranışının hukuk önünde korunmaması gerekmektedir³⁹⁷. Yargıtay da 1984 tarihli bir kararında “... Mahallinde yapılan keşifte davalıya ait dairelerin inşaatlarının henüz bitmediği oturulabilir durumda olmadığı gibi, iskan alınabilecek hale gelmediği tespit olunmuştur. 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesi gereğince tahliye karar verilebilmek için dava tarihinde davalının oturulabilir nitelikte kendisine veya eşine ait meskenin bulunması icap eder.” demiştir³⁹⁸. Dolayısıyla, Yargıtay da binanın oturmaya elverişliliğini incelenirken, binanın iskan ruhsatı almaya elverişli olup olmasını değerlendirmektedir.

Konutun hukuki açıdan oturmaya elverişli olmayacağı bir başka durum da, üçüncü kişinin konut üzerinde intifa hakkı, oturma (sükna) hakkı veya üst hakkının bulunması nedeniyle kiracının bu konutta kendi iradesiyle oturmasının mümkün olmamasıdır. Böyle bir durumda, kiracının bir taşınmaza sahip (malik) olduğu, taşınmazın da fiziki olarak oturmaya elverişli olduğunu belirterek, kiracının kiralananndan tahliye edilebilmesi haksız bir durum yaratacaktır³⁹⁹. Bu nedenle, kiracının sahip olduğu konutta oturmasını engelleyen böyle bir hukuki durumun varlığında da konutun oturmaya elverişli olmadığı sonucuna varılmalıdır⁴⁰⁰.

Kiracının konutunun tapu kaydı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli yapı şerhi konulduğu

³⁹⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 212.

³⁹⁸ Yarg. 6. H.D., T. 07.06.1984, 6852/6978 (Erdoğan, H., **a.g.e.**, s. 1116).

³⁹⁹ Gümüüş, **a.g.e.**, s. 341.

⁴⁰⁰ Yarg. 6. H.D., T. 31.12.1985, 14556/14893 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 347): “ ... *Davalıya ait olduğu iddia edilen binanın çıplak mülkiyetinin davalı adına kayıtlı olduğu, intifa hakkının Ayşe Bekir Hüdaioğlu adına kayıtlı olduğu tapu kaydı ile sabittir. İntifa hakkı davalıya ait olmadığına göre, bu hak devam ettiği sürece davalının bu yerden yararlanması söz konusu değildir. Bu halin devamı süresince davalının oturulabilir meskeni olduğu kabul edilemez. Bu bakımdan intifa hakkı sahibinin hayatta olup olmadığının böylece intifa hakkının çıplak mülkiyet hakkı sahibi davalıya geçip geçmediğinin öncelikle davalıdan sorularak ihtilaf halinde deliller toplanarak saptanması gerekir...*”

durumlarda da konutun hukuki açıdan oturmaya elverişli olmadığı söylenebilir. Çünkü riskli yapı şerhi konan bir taşınmaz, idari veya hukuki yollarla bu şerh kaldırılmadıkça yıkılmaya mecburdur⁴⁰¹. Bu nedenle, böyle bir durumda konutun bilirkişi yardımıyla test edilmesi ve fiili olarak riskli olup olmadığının belirlenmesine gerek yoktur. Bina fiilen oturmaya elverişli olsa bile, hukuken oturmaya elverişli olmayacaktır.

6. Kiracının ve Ailesinin Sağlık Durumu Açısından

Oturmaya elverişlilik değerlendirilirken, kiracının veya eşinin sahip olduğu konutun fiziki şartlarının kiracının ve birlikte yaşadığı aile üyelerinin sağlık durumu açısından da bir inceleme yapılmalıdır⁴⁰². Kiracının ve birlikte yaşadığı aile fertlerinin sağlık durumunun, kendilerine ait konutta oturmaya elverişli olmadığı iddiası üzerine, mahkemece bilirkişi incelemesi yapılması ve bu iddianın bilirkişi raporuyla sabit olması üzerine tahliye davasının reddedilmesi gerekecektir⁴⁰³. Kiracının ve aile bireylerinin sağlık durumlarının belgelendirilmesinde resmi doktor raporu gerekir; kiracı tarafından mahkemeye sunulan özel doktor raporları sadece kiraya verenin bunu kabul etmesi durumunda mahkemece göz önüne alınabilecektir⁴⁰⁴.

Kiracının ve birlikte yaşadığı aile bireylerinin sağlık durumundan bahsederken, kimlerin bu aile bireyleri kapsamına girdiği de önem taşımaktadır. Bir görüş, sadece kiracıyla birlikte yaşayan eş ve çocukları aile bireyleri kapsamına almaktadır⁴⁰⁵. Bu görüşün dayanağı, Yargıtay'ın bir kararında, kiracının konutunun birlikte yaşadığı annesinin sağlık durumu açısından oturmaya elverişsiz olmasını dikkate almamış

⁴⁰¹ 6306 S. Kanun m. 5: "... (4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. ..."

⁴⁰² Tandoğan, **a.g.e.**, s. 275; Doğan, **a.g.e.**, s. 218.

⁴⁰³ Yarg. 6. H.D., T. 20.06.1958, 4593/4713 (Tandoğan, **a.g.e.**, s. 275 dn. 330).

⁴⁰⁴ Yarg. H.G.K., T. 03.10.1962, 6-55/44 (Olgaç, **a.g.e.**, s. 183) : "Hükme esas tutulacak doktor raporlarının resmi rapor olması kuraldır, meğer ki diğer taraf raporu kabul etmiş bulunsun."

⁴⁰⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 275; Gümüş, **a.g.e.**, s. 339.

olmasıdır⁴⁰⁶. Ancak, Yargıtay'ın aksi yönde karar vererek kiracının birlikte yaşadığı felçli kayınvalidesini dahi aile bireyi olarak kabul ederek oturmaya elverişlilik değerlendirmesi yaptığı kararı da mevcuttur⁴⁰⁷. Dolayısıyla, ikinci görüş bu yöndeki kararlar doğrultusunda, kiracının bu kişilerle birlikte oturmakta haklı olduğunu ve elverişlilik açısından sağlık durumu dikkate alınacak aile bireylerini geniş anlamda değerlendirmektedir⁴⁰⁸.

Kiracının sağlık durumu açısından konutun oturmaya elverişli olmadığı durumlardan biri, asansörsüz bir binada üst katlarda evi olan kiracının yürüme zorluğu nedeniyle veya kalp hastalığı nedeniyle kendi konutunda oturmamasıdır⁴⁰⁹. Ancak, kiracı tarafındaki mevcut sağlık sorunu ile konutta oturamama arasında ölçülülük ve uygunluk bulunmalıdır⁴¹⁰. Kemik erimesi rahatsızlığı olan bir kişinin sadece bir kat fazladan merdiven çıkacağı için söz konusu konutun oturmaya elverişli olmadığı savunması, Yargıtay tarafından kabul görmemiştir⁴¹¹.

7. Kiracının Konutunda Oturan Olması Açısından

Kiracı aynı ilçede sahip olduğu konutunu başka birine kiraya vermiş olabilir. Bu durumda kiracı kiralananandan tahliye edildiğinde doğrudan kendi konutuna giderek oturamayacaktır. Öncelikle, konuttaki kiracının tahliye edilmesi gerekecektir. Dolayısıyla, bir görüş bunu göz önüne alarak kiracının konutunun kirada olması durumunda söz konusu konutun oturmaya elverişlilik unsurunu sağlamadığını iddia etmektedir⁴¹². Ancak, yukarıda da belirtmiş olduğumuz gibi TBK m. 352/3 hükmünün kanunda yer alma nedeni ucuza kirada oturarak kendi evini daha yüksek

⁴⁰⁶ Yarg. 6. H.D., T. 07.12.1982, 11737/11777 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 338): “... Yasa maddesi kiracının kendisinin oturulabilir evi olmasını yeterli saymıştır. Kiracının birlikte oturduğu annesine bu yerin elverişli olmaması davaya etkili değildir. Zira kiracının annesi ile birlikte oturma zorunluluğu düşünülemez...”.

⁴⁰⁷ Yarg. 6. H.D., T. 16.12.1982, 12271/12290 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 340): “... Kocasının ölümüyle felçli olarak davalıların yanında barınması zorunlu bir hal alan annenin aileden sayılamayacağı, ... , görüşü yerinde değildir...”.

⁴⁰⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 340; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 475.

⁴⁰⁹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 474.

⁴¹⁰ Aydemir, **a.g.e.**, s. 209.

⁴¹¹ Yarg. 6. H.D., T. 17.09.2007, 7385/9531 (www.kanunum.com).

⁴¹² İncoğlu, **a.g.e.**, s. 478.

bedelle kiralayan kötü niyetli kiracıların tahliyesini sağlamaktır⁴¹³. Bu nedenle yukarıdaki görüşe itibar edilerek, kiracı bulunan konutun oturmaya elverişli olmadığının söylenmesi hükmün getiriliş amacı ile uygun düşmemektedir.

Diğer bir görüş ise, böyle bir durumda mahkemenin, tahliyesi istenen kiracıya, kendi kiracısına karşı açacağı tahliye davası sonuçlanıncaya kadar süre vermesi gerektiği; ancak kendi açtığı davayı isteyerek uzatan kiracının derhal tahliyesine hükmedilebileceğini savunmaktadır⁴¹⁴. Ancak, ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının sadece kira süresinin sonunda açılabilir olması ve kiracının kendi kiracısı ile arasında uzun süreli bir sözleşme olduğunda tahliyenin yıllar sürebileceği ileri sürülerek bu görüş de eleştirilmiştir⁴¹⁵. Gerçekten de bu görüş uygulamada sorunlara yol açabilecektir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, kiracıya ve eşine ait evin kirada bulunmasının, TBK m. 352/3 uyarınca kira sözleşmesinin sona ermesini önleyemeyeceği yönündeki üçüncü görüş daha isabetli olacaktır⁴¹⁶. Yargıtay uygulaması da bu görüşü desteklemektedir⁴¹⁷.

Kiracıya veya eşine ait konutta başka bir kiracı değil de, kiracının kendi çocukları da bedel ödemeksizin oturuyor olabilir. Böyle bir durumda, ayrı yaşama isteğinde olan aile bireylerinin birlikte yaşamaya zorlanmasının kabul edilemeyeceği ve bu nedenle kiracının konutunun oturmaya elverişli olmadığını savunan bir görüş vardır⁴¹⁸. Ancak, kiracının ailesi ile şahsi ilişkileri ve sübjektif ayrı yaşama isteği dikkate alınarak kiraya verenin mülkiyet hakkının kısıtlanması da kabul edilemez. Dolayısıyla, kiracının ayrı bir konutu olduğu ve bu konutta kendi çocuğunun

⁴¹³ Bkz.: yuk. Dördüncü Bölüm/I.

⁴¹⁴ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 308.

⁴¹⁵ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 477.

⁴¹⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 276; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 377.

⁴¹⁷ Yarg. 6. H.D., T. 10.02.1956, 1202/987 (Tandoğan, **a.g.e.**, s. 276 dn. 336); Yarg. 1. H.D., T. 07.06.1956, 4759/3925 (Tandoğan, **a.g.e.**, s. 276, dn 336).

⁴¹⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 478.

oturduğu durumda da kiracının oturmaya elverişli bir konutu olduğu kabul edilmelidir⁴¹⁹.

Bu konudaki bir başka tartışmalı durum ise, kiracının kendisinin kendi konutunda oturduğu, ancak kiralananda çocuklarının veya diğer aile bireylerinin oturması durumunda ortaya çıkmaktadır. Böyle bir durumda kiracının kendi konutunda oturuyor olmasının, elverişlilik açısından uygun olup olmadığı hakkında Yargıtay'ın farklı yönde kararları mevcuttur. Yargıtay, bir kararında kiracının sonradan ikinci bir evlilik yaparak yeni eşinin yanına taşındığı ve ilk eşinden çocuklarının kiralananda kaldığı durumda, kiracının eşinin konutunu oturulabilir görmüş ve tahliye imkanı tanımıştır⁴²⁰. Başka bir kararında ise Yargıtay, boşandığı eşi ve çocuklarının oturdukları kiralanandan çıkarak, kiracının konutunda ikinci eşi ile birlikte oturmasının mümkün olmadığını, bu nedenle kiracının konutunun oturmaya elverişli olmadığını kabul etmiştir⁴²¹. Böyle bir durumda, kiralananda oturanların kira sözleşmesindeki kiracıdan farklı olduğu ve kira ödemesinin de bu kişiler tarafından yapılması nedeniyle kira sözleşmesinin tarafının değiştiğini kabul eden Yargıtay kararları da vardır⁴²². Fakat, kira sözleşmesinin tarafının değiştiği görüşü de doktrinde eleştirilmiştir ve kira bedelinin kural olarak bir para borcu olduğu ve para borçlarının üçüncü kişilerce de ifa edilebileceği belirtilmiştir⁴²³. Dolayısıyla, kiralananda kiracının değil de bir yakınının oturduğu ve kiracının da kendi konutunda oturduğu durumda, kiralananda oturanlar için kiracının konutunun oturmaya elverişliliği somut olayın şartlarına göre incelenmeli ve değerlendirilmelidir. Örneğin; kiracının kiralananda yaşayan çocuklarıyla, kendi konutunda birlikte oturması kabul edilebilir bir durumdur. Oysa, kiracının kiralananda yaşayan boşandığı eşi ve çocukları açısından, kendi konutu yeni eşiyle birlikte oturmaları gerekeceği için elverişli kabul edilemez.

⁴¹⁹ Yarg. 6. H.D., T. 10.10.1983, 9256/9369 (www.kanunum.com).

⁴²⁰ Yarg. 6. H.D., T. 09.11.1979, 7429/8613 (www.kanunum.com).

⁴²¹ Yarg. 6. H.D., T. 12.05.1986, 4885/6739 (www.kanunum.com).

⁴²² Yarg. H.G.K., T. 20.02.1991, 6/80 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 25.12.1989, 17681/19700 (Malkoç / Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 206-207) : "... akitte şeklen davalı kiracı olarak gözükmeye rağmen taşınmazın kızı tarafından kullanıldığı onun adına yatırılan kiralardan davacı tarafça kabul edilmesi ile ilişkinin yön değiştirdiği bir fiil, durumun böylece sonradan hukukileşerek açıklığa kavuştuğu anlaşılmaktadır. ...".

⁴²³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 346.

E. Kiracının Konutu Dava Açıldığında Var Olmalı

Kiracı veya eşinin aynı ilçede bulunan konutu nedeniyle açılan tahliye davasında, bu konutun bulunma anı da önem taşımaktadır. Doktrinde ve uygulamada, kiracı veya eşinin konutunun bulunması için önemli olanın “davanın açılma anı” olduğu ifade edilmektedir⁴²⁴. Dava açıldıktan sonra, bunu bilerek konutunu elinden çıkaran kişinin, bu şekildeki kötü niyetli davranışının hukuk düzeni tarafından korunmaması gerekir⁴²⁵. Bu nedenle, dava açıldıktan sonra konutunu satan kiracıya karşı da tahliye davası devam edecektir⁴²⁶. Ancak bu davada kiracının elden çıkardığı konutunun da oturmaya elverişli olup olmadığı değerlendirilmeli ve buna göre karar verilmelidir⁴²⁷.

Kiracının konutunun tahliye davası açıldıktan sonra, kiracının rızası dışında kamulaştırma veya depremde yıkılma gibi bir nedenle elinden çıkmış olması veya yok olmasının, artık kiracının tahliyesine karar verilmesini engelleyeceği, bir görüş tarafından savunulmaktadır⁴²⁸. Ancak diğer bir görüş, Türk Borçlar Kanunu’nun 352. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca tahliye davasının açılmasıyla birlikte kira sözleşmesinin sona erdiğini ve burada mahkemenin sadece davanın açıldığı anda kira sözleşmesinin sona erdiğini tespit ettiğini savunarak, dava açıldıktan sonra konutun hangi nedenle olursa olsun kiracının elinden çıkmasının tahliyeyi engellemeyeceğini belirtmektedir⁴²⁹. Kanaatimce, TBK m. 352’deki sona erme sebeplerinin dava yoluyla sona ermeyi düzenlemesi nedeniyle, kira sözleşmesinin ancak dava sonucunda sona ereceğinin kabul edilmesi gerekmektedir. Buna bağlı olarak, tahliye davası sonuçlanana kadar kiracının rızası dışında bir nedenle, kendisine veya eşine ait konut ellerinden çıkmışsa tahliyenin mümkün olmaması gerekir. Burada, usul

⁴²⁴ Yarg. 6. H.D., T. 23.03.1964, 6996/1423 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1224); Gümüş, **a.g.e.**, s. 337; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 469.

⁴²⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 273.

⁴²⁶ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 273; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 378; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 349.

⁴²⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 349; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 378; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 469; Aydoğdu / Kahveci, **a.g.e.**, s. 617.

⁴²⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 211. Dava açıldıktan sonra kiracının konutunun cebri icra yoluyla satılmasının tahliyeyi engellemeyeceği yönünde: Yarg. 6. H.D., T. 26.02.1986, 15406/2544 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 350).

⁴²⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 471.

hukuku açısından bakıldığında, açılan davanın reddine karar verilemez, davanın konusuz kaldığı söylenebilir.

TBK m. 352/3 hükmünün kaleme alınışında, kira sözleşmesinin kurulması sırasında kiraya verenin konutun varlığını bilmemesi arandığından, buradaki tahliye sebebinin sadece kira sözleşmesini kurulması sırasında var olan konutu kapsadığı düşünülebilir. Çünkü, olmayan bir konutun bilinmesi veya bilinmemesi de mümkün değildir. Fakat, yasanın gerekçesinden de anlaşıldığı üzere burada asıl amaçlanan, kiracısının konutu olduğunu bildiği halde kira sözleşmesi yapan kiraya verenin, sonradan bildiği bu hususa dayanarak kira sözleşmesini sonlandırmasının önüne geçilmesidir. Dolayısıyla, yukarıdaki açıklamaların da doğrultusunda TBK m. 352/3'ün uygulanması açısından kiracının, kira sözleşmesinin kurulması sırasında değil, dava anında konutu bulunup bulunmadığına bakılmalıdır⁴³⁰.

F. Kiraya Veren Konutun Varlığını Sözleşme Anında Bilmemeli

6570 sayılı GKHK'nın yürürlükte olduğu dönemde, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu olması nedeniyle açılan tahliye davası mutlak dava şeklinde nitelendirilmekteydi⁴³¹. Bunun mutlak dava olmasının sonucu olarak da, kiraya verenin sözleşmenin kurulma anında kiracının bu durumunu bilip bilmemesinin bir önemi olmadığı kabul edilmekteydi⁴³². Hatta bu dönemde, kiraya verenin sözleşmede bu haktan feragat etmesinin bile, davanın açılmasını engellemeyeceği kabul edilmekteydi⁴³³. Bu uygulama 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu öncesinde de doktrinde eleştirilmiştir⁴³⁴.

⁴³⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s.350-351; Gümüş, **a.g.e.**, s. 337; İnceoğlu, **a.g.e.**, 471; Doğan, **a.g.e.**, s. 211; Yarg. 6. H.D., T. 12.03.1979, 10942/2106 (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 351).

⁴³¹ Yarg. H.G.K., T. 28.12.1977, 6-36032/958 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s. 1221-1222).

⁴³² Yarg. H.G.K., T. 01.04.1992, 158/218 (www.kanunum.com); Yarg. 6. H.D., T. 20.09.1989, 11154/13343(Malkoç / Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 208).

⁴³³ Yarg. 6. H.D., T. 09.07.1981, 5216/11715 (Erdoğan, C., **a.g.e.**, s.1234). Aynı kararın karşı oy yazısında ise, kira sözleşmesinin yapılması sırasında vazgeçilen bir hakkın doğmuş bir hak olduğu ve feragatin mümkün olduğu savunulmuştur.

⁴³⁴ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 269; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 352-353.

Türk Borçlar Kanunu'nda da bu eleştiriler doğrultusunda, kiraya verenin kiracının veya eşinin konutu nedeniyle tahliyeyi sağlayabilmesi için sözleşmenin kurulduğu anda böyle bir konutun varlığını bilmemesi şartı getirilmiştir. Hükümün lafzından da, anlaşılacağı gibi kiraya verenin TBK m. 352/3 uyarınca tahliye talebinin reddedilmesi için bu durumu “bilmesi” gerekmektedir; bilebilecek durumda olması veya bilmesi gerektiği yeterli değildir⁴³⁵.

Hükümdeki bu düzenlemeden yola çıkarak, bazı yazarlar sözleşmenin kurulmasından sonra konut edinen kiracının TBK m. 352/3 uyarınca tahliye edilemeyeceğini savunmaktadır⁴³⁶. Ancak bu yorum, yasanın koruduğu menfaatler göz önüne alındığında pek isabetli görünmemektedir. Sadece sözleşmenin kurulduğu anda bir konutu olmayan kiracıların, kiraya verene karşı, konutu olduğunu sözleşmenin kurulduğu anda bildiği savunmasından yararlanamayacağı söylenebilir⁴³⁷.

III. Kiracının Konutu Olması Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kiracının veya eşinin aynı ilçede oturmaya elverişli bir konutu bulunması nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi için, kiraya verenin tahliye davası açması gerekmektedir. Bu nedene dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için başvurulabilecek tek yol dava açmaktır. Dava, kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içinde açılmalıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesi gereğince kiraya veren, en geç bir aylık dava açma süresinin sonuna kadar dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılacaktır.

Tahliye davasında, davacı tarafta kiraya veren, davalı tarafta ise kiracı bulunur. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7/e maddesinin son fıkrasında

⁴³⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 479.

⁴³⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 350-351; Doğan, **a.g.e.**, s. 211.

⁴³⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 471.

tahliye davası açma hakkı, malike tanınmaktaydı⁴³⁸. Doktrindeki ağırlıklı görüş, bu hükmün dava açma yetkisini kiraya veren malike tanıdığı şeklinde yorumlanmaktaydı⁴³⁹. Bunun nedeni de, sözleşmeye taraf olmayan bir kişinin, sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahip olmasının borçlar hukuku prensipleriyle uyuşmamasıdır. O dönemdeki Yargıtay uygulaması da bu yöndeydi⁴⁴⁰. Ancak, bu durum kiraya veren konumunda olup malik olmayan kişilerin tahliye davası açmasına izin vermiyordu. Örneğin; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, mülga GKHK döneminde verdiği bir kararda; "...kiralayan ve malik değişik kişilerse kiralayanın dava hakkı yoktur. ... Davacı mülkiyet hakkı sahibi değil, intifa hakkı sahibidir. İntifa hakkı mülkiyetin gayri ayni haklarından birdir. Bu itibarla davacı dayanılan yasa maddesinin malike tanıdığı haktan yararlanarak işbu davayı açma imkanına sahip değildir." diyerek intifa hakkı sahibi kiraya verenin açtığı davayı reddetmiştir⁴⁴¹. Dolayısıyla da, sözleşmenin bir tarafı olan kiraya verenin bu haktan yararlanamaması adaletsiz bir durum oluşturmuyordu. TBK m. 352/3 düzenlemesi ile, tahliye davası açma hakkı kiraya verene tanınarak bu sorun giderilmiştir.

Kira sözleşmesinde, birden fazla kiracı olması durumunda TBK m. 352/3 uyarınca açılacak tahliye davası da zorunlu dava arkadaşlığı gereği tüm kiracılara karşı açılmalıdır⁴⁴².

Alt kira ilişkisinin bulunduğu bir durumda, kiraya veren sadece kendisinin sözleşmesel ilişkisi bulunan asıl kiracının veya eşinin konutu bulunması nedeniyle tahliye davası açabilecektir⁴⁴³. Ancak yukarıda da açıklandığı gibi, öğretideki hakim görüş, esasen alt kiracı ile arasında bir sözleşme ilişkisi olmamasına rağmen, kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da kullanabileceğini

⁴³⁸ Mülga GKHK m. 7/e/son: "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."

⁴³⁹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 271; Kocayusufpaşaoğlu / Arpacı / Hatemi / Serozan, **Borçlar Özel**, s. 237; Aydemir, **a.g.e.**, s. 203.

⁴⁴⁰ Yarg. 6. H.D., T. 09.12.1985, 12690/13627 (Erdoğan, H, **a.g.e.**, s. 1117-1118); Yarg. 6. H.D., T. 18.03.1999, 930/1959 (Erdoğan, H, **a.g.e.**, s. 1128).

⁴⁴¹ Yarg. 6. H.D., T. 09.12.1985, 12690/13627 (Erdoğan, H, **a.g.e.**, s. 1117-1118).

⁴⁴² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 78; Doğan, **a.g.e.**, s. 221.

⁴⁴³ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 481.

savunmaktadır⁴⁴⁴. Dolayısıyla, asıl kiracı aleyhine alınan tahliye kararı, alt kiracıyı da bağlayacağı için alt kiracı için ayrıca tahliye kararı alınmasına gerek kalmayacaktır⁴⁴⁵. Asıl kiracı aleyhine verilen tahliye kararı ile alt kira ilişkisini de sona erdirecektir⁴⁴⁶. Kaldı ki, asıl kiracı aleyhine verilen tahliye kararının alt kiracıyı bağlamayacağı kabul edilse bile, asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiraya veren, mülkiyete dayalı dava yoluyla artık işgalci konumundaki eski alt kiracıyı taşınmazdan çıkarabilecektir.

Tahliye davasının açılmasından sonra, kira sözleşmesi mahkemenin tahliye kararı ile birlikte sona erecektir⁴⁴⁷. Dolayısıyla, mahkemenin tahliye kararı bir bozucu yenilik doğuran karar niteliğindedir⁴⁴⁸. Bu nedenle, dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirildiği durumlarda, tahliye kararının icrası için mahkemenin verdiği sona erme kararının kesinleşmesi beklenmelidir. Her ne kadar usul hukukumuz açısından tahliye kararının icrası için, kararın kesinleşmesini beklemek gerekli değilse de, borçlar hukuku bağlamında TBK m. 352'den kaynaklanan nedenlerle kira sözleşmesi tahliye kararının kesinleşmesi ile birlikte sona erecektir. Kira sözleşmesi sona ermeden, kiralananın boşaltılması söz konusu olamayacağından, mahkeme kararının kesinleşmesi beklenmelidir.

⁴⁴⁴ Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s. 224; Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 315; Aral / Ayrancı, **a.g.e.**, s. 316; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 530-531.

⁴⁴⁵ Zevkliler / Gökyayla, **a.g.e.**, s. 315.

⁴⁴⁶ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 481.

⁴⁴⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 31; Doğan, **a.g.e.**, s. 221; Yarg. 3. H.D., T. 15.11.2007, 13778/17232 (www.kanunum.com).

⁴⁴⁸ Karşıt görüş için bkz: İncoğlu, **a.g.e.**, s. 483. İncoğlu, kira sözleşmesinin davanın açılmasıyla birlikte sona erdiğini ve mahkeme kararının tespit niteliğinde olduğunu savunmaktadır.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kiralari uygulamada çok karşılaşılan sözleşme türlerinden biridir. Kiracının barınma hakkıyla ilgili olması açısından da büyük önem taşımakta ve doğrudan toplum düzenini ilgilendirmektedir. Diğer yandan ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeler kiraya verenin mülkiyet hakkının kullanımını ilgilendirmektedir ve mülkiyet hakkına ciddi sınırlamalar getirmektedir. Bu nedenle de, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı ve kiraya veren arasındaki haklar dengesi büyük titizlikle oluşturulmalıdır.

Hukukumuzun belirlediği esaslar çerçevesinde, kiracının korunmasına önem verilmiştir. Bunun doğal bir sonucu olarak da, kira sözleşmesinin sona erme zamanının serbestçe belirlenmesi engellenmiştir. Taraflar kira sözleşmesini belirli bir süre için yapmış olsalar bile, sözleşme süresi sonunda kiraya verenin tek taraflı iradesi ile kiracıyı taşınmazdan çıkartması mümkün olmayacaktır. Buna karşılık, kiracının bu korumayı, kötüye kullanmasının engellemesi amacıyla bazı durumlarda kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. Bu çalışmada da, kiraya verene sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirmeye hakkı tanıyan kiracıdan kaynaklanan nedenler detaylı olarak incelenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce, mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yer alan bu sona erme nedenleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte, bu kanunun 352. maddesinde düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu, önceki kanun dönemindeki kiracıdan kaynaklı tahliye nedenlerini temel olarak korumaktadır. Ancak, uygulamada karşılaşılan bazı sorunların ve belirsizliklerin aşılması amacıyla Yargıtay içtihatları da göz önünde bulundurularak, yasal düzenlemede çeşitli değişiklikler de yapılmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesi için kiracıdan kaynaklanan nedenlerden ilki olarak yazılı tahliye taahhüdü kavramı gelmektedir. Yazılı tahliye taahhüdü, kiraya verene kira sözleşmesini süreye bağlı olarak sona erdirmeye hakkı

tanıyan bir hukuki işlemdir. Tahliye taahhüdünü alan kiraya veren, taahhüt tarihinden itibaren bir ay içinde dava veya icra takibi yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmelidir. Bunun yanı sıra, tahliye taahhüdünün geçerli bir taahhüt niteliği taşıması da önemlidir. Bu nedenle, taahhüdün geçerliliği için gerekli olan şekil ve içerik şartlarını taşıması gerekmektedir. Bu geçerlilik şartlarının belirlenmesinde, kanunun yanı sıra Yargıtay uygulamaları da yol gösterici olmaktadır.

Kira sözleşmesinin iki haklı ihtar nedeniyle sona ermesi de kiracıdan kaynaklanan bir sona erme nedeni olarak Türk Borçlar Kanunu'nda yer almaktadır. Kira bedellerinin zamanında veya usulüne uygun olarak ödenmemesi karşısından kiraya verene, kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanıyan bir olanaktır. Burada da, kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmesi için kanunda ve uygulamada bazı şartların sağlanmış olması aranmaktadır. Öncelikle, gönderilen ihtarlar aynı kira yılı içinde veya aşan sürede gönderilmiş olmalıdır. Bunun yanı sıra, ihtarlar muaccel kira bedelleri için gönderilmeli ve haklı ihtar niteliği taşımalıdır. İhtarların tahliye olanağı sağlaması için de gerekli şekil ve içerik şartlarını bulundurmasını gerektirir. Tüm bu şartlar sağlandıktan sonra da kira sözleşmesinin sona ermesi için de, kiraya verenin kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde dava açması gerekmektedir. Kira sözleşmesi ancak dava sonucunda sona erecektir.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralanan konut ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli başka bir konutunun olması da Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinde bir sona erme sebebi olarak yer almaktadır. Bu sona erme sebebi kanunda sadece konut kiralaları için öngörülmüştür. Dolayısıyla, hükmün çatılı işyeri kiralaları açısından uygulanması mümkün değildir. Uygulamada kiracıya veya eşine ait konutun, tahliye nedeni olarak kabul edilip edilmeyeceği konusunda önem taşıyan özelliklerden biri söz konusu konutun oturmaya elverişli olup olmadığıdır. Oturmaya elverişlilik kapsamının hangi durumları ve hangi kişilerin oturmasını kapsadığı, Yargıtay kararlarının da ışığında bu çalışmada detaylı olarak incelenmiştir. Türk Borçlar Kanunu ile birlikte, kiraya verenin, sözleşmenin kurulması anında kiracının veya eşinin konutu olduğunu bilmesi ise sona ermeyi engelleyecektir.

Sonuç olarak, Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesindeki sona erme sebeplerinin uygulanması açısından yasal düzenleme ve Yargıtay uygulamaları dikkate alınarak barınma hakkı ve mülkiyet hakkı arasındaki dengenin de korunmasına önem verilmelidir. Uygulamada karşılaşılan uyuşmazlıkların çözümünde ise, her bir somut olayın özellikleri de kendi içinde değerlendirilerek hakkaniyetli çözümlere ulaşılmalıdır.



KAYNAKÇA

- Acar, Faruk: **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)**, 2. Baskı, İstanbul, Beta, 2015.
- Altunkaya, Mehmet: **Edimin Başlangıçtaki İmkansızlığı**, Ankara, Yetkin, 2005.
- Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Ankara, Yetkin, 2015.
- Atabekoğlu, Fatma: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Kazancı Hakemli Dergisi**, C.9, S.103-104, 2013, s. 171-182.
- Aydemir, Efrail: **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2013.
- Aydın, Gülşah Sinem: **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**, İstanbul, On İki Levha, 2013.
- Aydoğdu, Murat / Kahveci, Nalan: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, İzmir, İleri, 2013.

Baysal, Başak: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 480. Maddesinin Değerlendirilmesi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. LXIX, S. 1-2, 2011, s. 477-484.

Baysal, Başak: “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. LXX, S. 1, 2012, s. 221-244.

Burcuoğlu, Haluk: “Kıracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi”, **Prof. Dr. Zahit İmre’ye Armağan**, İstanbul, Der Yayınları, 2011, s. 139 - 159. (Metinde “*Erken Tahliye*” olarak anılacaktır.)

Burcuoğlu, Haluk: “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, (Çevrimiçi) <http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/17-Haluk-BURCUOĞLU.pdf>, 13 Nisan 2016. (Metinde “*Fesih ve İade*” olarak anılacaktır.)

Burcuoğlu, Haluk:

“Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, **Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan**, Beta Yayınları, 2008. (Metinde “*Tasarı*” olarak anılacaktır.)

Burcuoğlu, Haluk:

Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993. (Metinde “*Tahliye*” olarak anılacaktır.)

Doğan, Murat:

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, Adalet, 2011.

Engel, Pierre:

Contrats De Droit Suisse, Berne, Editions Staempfli, 1992.

Erdoğan, Celal:

Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, Seçkin, 2000.

Erdoğan, Hasan:

Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, 2. Baskı, Ankara, Adalet, 2010.

Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015. (Metinde “*Borçlar Genel*” olarak anılacaktır.)

Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 1. Bası, Ankara, Yetkin, 2014.

Ergüne, M. Serkan: **Vasiyetnamenin Yorumu**, İstanbul, On İki Levha, 2011.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin: **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdın Muhtelif Nevileri**, C. 1, 4. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980.

Gönen, Doruk: **El Yazılı Vasiyetname**, İstanbul, Legal, 2007.

Gümüş, M. Alper: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C. 1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008. (Metinde “*Borçlar Özel-2008*” olarak anılacaktır.)

Gümüş, M. Alper: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C. 1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013. (Metinde “*Borçlar Özel*” olarak anılacaktır.)

Gümüş, M. Alper:

Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.

Hatemi, Hüseyin:

Miras Hukuku, 5. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014.

İmre, Zahit / Erman, Hasan:

Miras Hukuku, 12. Basım, İstanbul, Der Yayınları, 2016.

İnal, Emrehan:

“Açığa Atılan İmzanın Geçerliliği Sorunu”, **Prof. Dr. Ergun Özsunay’a Armağan**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2004, s. 161-175.

İnceoğlu, M. Murat:

Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, İstanbul, On İki Levha, 2009. (Metinde “*Temsil*” olarak anılacaktır.)

İnceoğlu, M. Murat:

Kira Hukuku, C.2, İstanbul, On İki Levha, 2014.

Karslı, Abdurrahim:

Medeni Muhakeme Hukuku Ders Kitabı, 2. Baskı, İstanbul, Alternatif, 2011.

Kavak, Yalçın:

Borçlar Hukukunda Yazılı Şekil, İstanbul, 2015.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip /
Hatemi, Hüseyin / Serozan,
Rona / Arpacı, Abdulkadir:

Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. 1, 6.
Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014. (Metinde
“*Borçlar Genel*” olarak anılacaktır.)

Kocayusufpaşaoğlu, Necip /
Hatemi, Hüseyin / Serozan,
Rona / Arpacı, Abdulkadir:

Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, Filiz
Kitabevi, 1992. (Metinde “*Borçlar Özel*”
olarak anılacaktır.)

Kocayusufpaşaoğlu, Necip:

**Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul
Satış Vaadi**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi
Yayınları, 1958.

Kuru, Baki / Arslan, Ramazan /
Yılmaz, Ejder:

İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 28.
Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013.

Malatyalıoğlu, Kutsi / Ertaş,
Hami:

Tahliye Davaları, Ankara, Balkanoğlu
Matbaacılık, 1973.

Malkoç, Aytaç / Kılıçoğlu,
Mustafa:

**Kira – Tahliye – Tespit - Tazminat
Davaları**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 1991.

Nomer, Haluk N.:

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14.
Baskı, İstanbul, Beta, 2015.

Oktay, Saibe: “Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği Ve Sona Erme Düzeni”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. LV, S. 3, 1997.

Olgaç, Senai: **Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1968.

Oğuzman, M. Kemal / Öz, Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt 1, 13. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015.

Oğuzman, M. Kemal / Barlas, Nami: **Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar**, 20. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014

Sirmen, Lale: **Türk Özel Hukuku’nda Şart**, Ankara, Bankacılık ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1992.

Tandoğan, Haluk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.I/2, 3. Bası, Ankara, Olgaç Matbaası, 1985.

Tekinay, Selahattin S. / Akman, Sermet / Burcuoğlu, Haluk / Altop, Atilla: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.

Topuz, Seçkin / Canbolat,
Ferhat:

“Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, **Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 1, S. 1, Ankara, 2011, s. 1-31.

Tunaboğlu, Müslim:

Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara, Seçkin, 2006.

Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk /
Özen, Burak:

Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 12. Bası, İstanbul, Beta, 2013.

Yavuz, Nihat:

6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Ankara, Adalet Yayınevi, 2012.

Zevkliler, Aydın / Gökyayla,
K. Emre:

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2014.

İçtihatlar İçin Kullanılan Elektronik Kaynaklar:

www.kanunum.com , (Çevrimiçi).

www.kazanci.com , (Çevrimiçi).

www.hukukihaber.net , (Çevrimiçi).

www.turkhukusitesi.com , (Çevrimiçi).

