

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KONUT VE ÇATILI
İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN
SEBEPLER İLE SONA ERMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ŞEYMA DOĞAN

568215017

İSTANBUL, 2019

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KONUT VE ÇATILI
İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN
SEBEPLER İLE SONA ERMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ŞEYMA DOĞAN
568215017

Doç. Dr. Fulya ERLÜLE

İSTANBUL, 2019



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

ÖZEL HUKUK Anabilim Dalı ÖZEL HUKUK Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi ŞEYMA DOĞAN'ın 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLER İLE SONA ERMESİ adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 30.05.2019 tarih ve 2019-16/20 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 12.06.2019

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

			İmzası
1.	Tez Danışmanı	Doç. Dr. FULYA ERLÜLE	
2.	Jüri Üyesi	Doç. Dr. CANAN YILMAZ	
3.	Jüri Üyesi	Dr. Öğr. Üyesi GÜLŞAH SİNEM AYDIN	

ÖZ

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLER İLE SONA ERMESİ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi, bildirim yoluyla sona erme ve dava yoluyla sona erme şeklinde Türk Borçlar Kanununun 347 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. İlk olarak kiraya veren tarafından sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesi TBK madde 347’ de düzenlenmiştir. TBK madde 350 ve 351 de ise kiraya veren tarafından sözleşmenin dava yoluyla sona erme sebepleri düzenlenmiştir. Dava yoluyla sona erme sebeplerinden ilk olarak, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa gereksinim sebebiyle sona erme düzenlenmiştir. İkinci sebep, kiralananın onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız olmasıdır. Üçüncü sebep ise, kiralananı sonradan edinen kişinin gereksinim sebebiyle sona ermesidir. Çalışmada bu sebeplere doktrinde yer alan farklı görüşlere ve Yargıtay uygulamalarına yer verilmiştir.

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

ABSTRACT

ACCORDING TO THE LAW OF TURKISH DEBT OF 6098 TERMINATION OF RENTAL CONTRACTS CONCERNING RESIDENTIAL AND ROOFED PLACES OF BUSINESS, DUE TO THE REASONS CAUSED BY LESSOR

The termination of the contract for housing and roofed workplaces is regulated in articles 347 and in the Turkish Code of Obligations by expiration through notification and in the form of expiration through litigation. First of all, the termination of the contract by the lessor by TBK Article 347. In the case of articles 350 and 351, the reasons for the termination of the contract by the lessor are regulated. First of all the reasons for the termination of the case, due to the need for expiration, leasing the owner himself, his wife, altsoyu, or other dependents depend on the dependence of the dependence on the requirement of the housing or workplace requirement. The second reason is that the renter needs to be repaired, expanded or replaced, and it is impossible for the renter to be used during these works. The third reason is that the end of the renter is due to need. In this study, different views on the doctrine and the Supreme Court applications are given.

Keywords: Lease agreement, housing and roofed workplace rents, reasons for leasing.

İÇİNDEKİLER

ÖZ	iii
ABSTRACT.....	iv
KISALTMALAR.....	X
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ

I.HUKUKUMUZDAKİ YASAL DAYANAKLARI	3
II. UYGULAMA ALANI	4
A. KONUT KAVRAMI	7
1. Genel Olarak	7
2. Nitelikleri	7
3. Taşınır- Taşınmaz Ayrımı	9
B. ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI.....	11
1. Genel Olarak	11
2. Nitelikleri	12
III. GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENMİŞ TAŞINMAZ	16
IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ İLE BİRLİKTE KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYALAR	17
V. KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YAPTIKLARI KİRA SÖZLEŞMELERİ.....	19

İKİNCİ BÖLÜM KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

I. KİRACI TARAFINDAN YAPILAN FESİH BİLDİRİMİ	22
A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE	22
1. Genel Olarak	22
2. Fesih Bildirimi Halinde Belirli süreli Kira Sözleşmesinin Akıbeti	23

a. Kanun Gereği Kira Sözleşmesi Süresinin Kendiliğinden Uzaması.....	23
b. Sürenin Uzamasının Sonuçları	24
3. Fesih Bildiriminin Özellikleri	26
a. Hukuki Niteliği.....	26
b. Bildirimde Bulunan Kişi Ve Bildirimin Muhatabı.....	27
c. Bildirimin Süresi	27
d. Bildirimin Şekli	28
e. Bildirimde Bulunduktan Sonra Sözleşme İlişkisinin Durumu.....	29
B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE	30
1. Genel Olarak	30
2. Fesih Bildiriminin Özellikleri	32
a. Genel Hükümlere Göre Fesih Dönemi Ve Fesih Bildirim Süresi	32
3. Fesih Bildiriminin Muhataba Ulaşma Anı.....	32
4. Sözleşme ile Fesih Dönem Ve Fesih Bildirim Sürelerinin Değiştirilmesi	34
II. KİRAYA VEREN TARAFINDAN YAPILAN FESİH BİLDİRİMİ.....	34
A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE	34
1.Genel Olarak	34
2. Şartları.....	37
a. 10 Yıllık Uzama Süresi	37
aa. Genel Olarak	37
bb. Hukuki Niteliği	38
cc. Sürenin Başlangıç Anı.....	39
dd. Tarafların Yeni Bir Kira Sözleşmesi Akdetmeleri Halinde Hangi Sürenin Esas Alınacağı.....	45
ee. Yürürlük Kanununa Göre On yıllık Uzama Süresinin Uygulanması.....	47
b. Fesih Bildirimi	50
aa. Genel Olarak	50
bb. Fesih Bildiriminin Şekli.....	52
cc. Fesih Bildirim Süresi.....	53
B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE.....	54
1. Genel Olarak	54
2. Fesih Bildirimi	55
III. KİRALANANIN AİLE KONUTU OLMASI HALİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ	57
A. GENEL OLARAK.....	57
B. AİLE KONUTU	59

C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİNİN EŞİN RIZASINI GEREKTİRMESİ	60
1. Genel Olarak	60
2. Rızanın Hukuki Niteliği	61
3. Rızanın Verilme Anı ve Şekli	64
4. Rızanın Verilmemesinin Sonuçları	66
5. Rızanın Mahkeme Kararıyla Verilmesi	67
6. Kiracı Olmayan Eşin Kira Sözleşmesine Taraf Olması Hali	68
7. Boşanmanın Kira Sözleşmesi Üzerindeki Etkisi.....	70

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

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

I. GEREKSİNİM SEBEBİYLE KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ	73
A. GENEL OLARAK.....	73
B. ŞARTLARI	75
1. Konut İhtiyacının Bulunması	75
a. Kiraya Veren Kirada ya da Başka Bir Yakınının Evinde Oturması	76
b. Gereksinim Sahibinin Sağlık Durumunun Gerektirmesi.....	80
c. Gereksinim Sahibinin Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınması	82
d. Gereksinim Sahibinin Yeni İhtiyaçlarının Olması	83
e. Kiralanan Eşya Koyma Gereksinimi	84
f. Gereksinim Sahibinin Yazlık Gibi Geçici Gereksinimlerinin Olması	85
g. Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması.....	87
h. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması	88
ı. Kiralananın Konum Bakımından Daha Elverişli Olması	89
2. İşyeri İhtiyacının Bulunması	91
a. Gereksinim Sahibinin İşinin Olmaması Ya Da İşinden Ayrılacak Olması	92
b. Gereksinim Sahibinin Ek İkinci İş Yapma İsteğinin Değerlendirilmesi	94
c. İşlerin Büyümesi Ve Mevcut İşyerinin Yetersiz Hale Gelmesi.....	96
d. Gereksinim Sahibinin Kirada Olması.....	97
e. Kiralananın Fiziki, Ekonomik Ya da Konum Bakımından Daha Elverişli Olması	99
f. Gereksinim Sahibinin Yurt Dışında Ya Da İl Dışında Bulunması	99
3. Gereksinimin Zorunlu Gerçek ve Samimi Olması.....	100
a. Muhtemel İhtiyaçlar	101
b. Geçici İhtiyaçlar	101
c. İhtiyacın Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Önce Mevcut Olması	103
d. Elverişli Başka Taşınmazın Olması.....	103
e. Kiralananın Yapılacak İşe Uygun Olması	104
f. Kiraya Veren Yapılacak İş Açısından Yeterliliğinin Bulunması.....	105

g. Kiraya Verenin Kira Bedelini Arttırmayı Talep Etmiş Olması.....	106
h. Kiraya Verenin Kendisine Ait Oturduğu Konutu Kiracıya Teklif Etmesi	106
4. Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi İleri Sürülebilecek Kişiler.....	107
a. Gerçek Kişiler	107
aa. Kiraya Veren	107
bb. Kiraya Verenin Yakınları.....	110
b. Tüzel Kişiler	112
C. TAHLİYE DAVASI	116
1. Davanın Tarafları	116
a. Davacı	116
b. Davalı	116
2. Dava Açma Süresi.....	117
3. Sonuçları	119
4. Yeniden Kiralama Yasağı	120
II.YENİDEN İNŞA VE İMAR SEBEBİYLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....	124
A. GENEL OLARAK.....	124
B. ŞARTLARI	125
1. Kiralananın Yeniden İnşası	125
2.Kiralananın İmar Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi Ya da Değiştirilmesinin Gerekli Olması	126
a. İmar Amacı	126
b. Kiralananın Esaslı Onarımının, Genişletilmesinin ya da Değiştirilmesinin Gerekli Olması.....	128
3. Kiralananın Kullanımının Mümkün Olmaması	130
4. Projenin Mahkemeye Verilmesi ve Projenin Uygulanmasının Mümkün Olması.	131
C. TAHLİYE DAVASI	133
1. Davanın Tarafları	133
a. Davacı	133
b. Davalı	136
2. Dava Açma Süresi.....	137
3. Sonuçları	138
4. Geçici Tahliye	138
5. Yeniden Kiralama Yasağı	140
7. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Olan Yıkımların Kira Sözleşmesine Etkisi	143
III.YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....	145

A. GENEL OLARAK.....	145
B. KİRALANAN TAŞINMAZIN KİRA SÖZLEŞMESİNDEN SONRA EDİNİLMESİ	146
C. DAVA AÇMA SÜRESİ	153
1. Kiralanan Taşınmazı Sonradan Edinen Kişinin Edinim Tarihinden İtibaren 1 Ay İçinde Kiracıya Yazılı Olarak Bildirimde Bulunması.....	153
2. Davanın Altı Ay Sonra Açılması	158
3. Kira Sözleşmesinin Süresinin Bitiminden İtibaren Bir Ay İçinde Dava Açılması	160
4. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi.....	161
SONUÇ.....	162
KAYNAKÇA.....	165

KISALTMALAR

C.	: Cilt
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	:Bakınız
E.	: Esas
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HFD	: Hukuk Fakóltesi Dergisi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İMK	: İsviçre Medeni Kanunu
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Mecmuası
m.	: madde
MK	: 743 sayılı Türk Medeni Kanunu
MÜHFD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Araştırmaları Dergisi
K.	: Karar
R.G.	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa

T. : Tarih

TBK : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

TMK : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

vd. : ve devamı

Yarg. : Yargıtay

YÜHFD :Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi



GİRİŞ

Kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelere hem 818 sayılı Borçlar Kanunu' nda hem de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun' da yer verilmekteydi. 1 Temmuz 2012' de yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, söz konusu kanunları yürürlükten kaldırarak kira sözleşmesini m. 299-378 aralığında yer alan hükümlerde düzenlemiştir.

Türk Borçlar Kanunu' nun ikinci kısım dördüncü bölümünde düzenlenen kira sözleşmesi üç bölüme ayrılmıştır. Buna göre ilk bölümde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler (TBK m. 299-338), ikinci bölümde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler (TBK m. 339-356) ve üçüncü bölümde de ürün kirasına ilişkin hükümler (TBK m. 356-378) düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler Türk Borçlar Kanunu' nun 339 ile 356' ncı maddeleri arasında yer almaktadır. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun' da olduğu gibi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun' da konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının zayıf konumda olduğu düşüncesiyle hareket edilmiş ve kiracıyı koruyucu hükümlere yer verilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin hükümler TBK' nın 347 ile 356 ncı maddeleri arasında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilebilmesi iki yolla mümkündür. Bu yollardan ilki, bildirim yoluyla sona erdirilmesidir. İkinci yol da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erdirilmesidir.

Çalışmamızın kapsamı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona erdirilmesidir. İlk bölümde konut ve çatılı işyeri kavramlarından ne anlaşılması gerektiği yönünde kısa bir açıklama yapılacaktır.

İkinci bölümde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesi açıklanacaktır.. Bu kapsamda TBK m. 347'ye göre sözleşmenin belirli süreli ya da belirsiz süreli olması ihtimalleri dikkate alınarak ayrı ayrı değerlendirilecektir. Buna bağlı olarak TBK m. 348 uyarınca bildirimin geçerlilik şartı ve TBK m. 349'daki

düzenleme yani taşınmazın aile konutu olması halinde bildirimin sözleşmeye etkisi açıklanacaktır.

Son olarak üçüncü bölümde de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle dava yoluyla sona ermesi yer almaktadır. Bu kapsamda, TBK m. 350/1'e göre gereksinim sebebiyle, TBK m. 350/2' ye göre yeniden inşa veya imar amacıyla, ve TBK m. 351' e göre de yeni malikin gereksinimi sebebiyle sözleşmenin sona ermesi ele alınacaktır.



BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRAŞI

I.HUKUKUMUZDAKİ YASAL DAYANAKLARI

Kanun koyucu, 818 sayılı Borçlar Kanunu¹’ nun yanında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun²’da yer alan kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin meydana getirdiği karışıklığı gidermek, *dual yapı*³ya son verebilmek ve kiracıyı daha etkili koruyabilmek amacıyla söz konusu kanunları kaldırarak bu hükümleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’ nun özel borç ilişkilerinin düzenlendiği İkinci Kısımın Dördüncü Bölüm ikinci ayrımında “Konut ve Çatılı İş Yeri Yırası” adı altında düzenlemiştir⁴. Türk Borçlar Kanunu’ ndaki hükümler, hem bu iki mülga kanunda hem de İsviçre Borçlar Kanunu’ nda yer alan düzenlemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır⁵. Ayrıca yapılan değişikliklerde, 6570 sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren oluşan içtihatlardan, uygulama sırasında karşılaşılan güçlüklerden ve doktrinde ileri sürülen görüşlerden büyük ölçüde yararlanılmıştır⁶.

¹ RG. 29.04.1926, 359 S.

² RG. 27.05.1955, 9013 S.

³ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin hem 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda hem de 818 sayılı Borçlar Kanununda düzenlenmiş olması nedeniyle ortaya çıkan ikili yapı, **ACAR** Faruk, “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal hukuk dergisi, Ekim,2005 Y.3, S.4, s.3686.

⁴ **EREN** Fikret Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Bası, 2018, s. 393; **GÖKYAYLA** Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339), Prof.Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C.II, İzmir 2013, s. 1204, İşyeri kiraları ile konut kiralarının ayrı değerlendirilmesi gerektiği yönünde, **ARPACI** Abdülkadir, Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur? Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.5, S.2, 2008, s.5-6; **ARPACI** Abdülkadir, Türk Borçlar Kanunu’nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Y:3, S.34, s. 3678, Konut kirasının amacı, kiracıların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının karşılanmasıdır, ayrıca sürekli tahliye tehdidi altında kalmamalarıdır. İşyeri kiralarında amaç ise, kiracının müşteri portföyünün korunmasıdır. Zira kiracı sürekli yer değiştirirse eski müşterilerini kaybedecektir. Ayrıca, ticari işletmenin unsuru olarak kabul edilen “kiracılık hakkının” işletmeyi devralana geçmesi de bu düşüncenin ürünüdür. Amaçları aynı olan konut ve çatılı işyeri kiralarının, hiçbir ayrıma tabi tutulmaksızın aynı hükümlere tabi tutulmasının isabetli olmadığı yönündeki görüş için bkz, **DELİPINAR** Yusuf Can, Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, 1. Bası, Aralık, 2016, s. 3-4.

⁵ **GÜMÜŞ** Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, 2012, s. 21, **İPEK** Eyüp, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununu ile konut ve çatılı iş yeri kiralarında tahliye sebeplerine ilişkin getirilen yenilikler, TBB Dergisi, 2012 (102) , s 60-61, **ARAL** Fahrettin **AYRANCI** Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin, 11. Bası, 2018, s. 241, **ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA**, Özel borç ilişkileri, 2018, s.272, **AKINCI**, Şahin, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2008, s. 34-35.

⁶ **GÖKYAYLA**, s. 1206.

İsviçre Borçlar Kanunu'nda "konut ve işyeri kirası" olarak düzenlenen kavram bizim kanunumuza "konut ve çatılı işyeri kirası" olarak girmiştir⁷.

TBK' da "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları", "Uygulama Alanı", (m.339), "Bağılantılı Sözleşmeler" (m. 340), "Kullanma Giderleri" (m. 341), "Kiracının Güvence Vermesi" (m.342), "Kira Bedeli" (m.343-346), "Sözleşmenin Sona Ermesi" (m.347-356) başlıkları halinde düzenlenmiştir.

II. UYGULAMA ALANI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin uygulama alanını düzenlemiştir⁸.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanının düzenlendiği hükmüne göre, *"Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.*

*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır."*⁹

Oysa 12/01/2011 tarihli ve 6101 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Kanun ise, belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan üstü örtülü taşınmazlara uygulanabilirdi¹⁰.

Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yer bakımından sınırlandırma kaldırılmıştır¹¹. Böylece 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda düzenlenen konut ve çatılı

⁷ DAŞLI Engin, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre kira sözleşmesinin feshi, 2017, 1.bası, İstanbul, s.62.

⁸ TBK m. 339'un gerekçesi şöyle belirtilmiştir: "Maddenin birinci fıkrasında, kiracının daha yoğun koruma gormesi gereken konut ve çatılı işyeri kiraları açısından "uygulama alanı" düzenlemesi getirilmiştir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 1 inci maddesinden farklı olarak, kiralananın bulunduğu yer açısından ayırım yapılmaksızın tüm konut ve çatılı işyeri kiraları kapsama alınmış ve bununla da yetinilmeyerek, bu kiralarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da aynı hükümlerin uygulanacağı esası getirilmiştir." Maddenin gerekçesine göre; kiracının "daha yoğun koruma" görmesi gereken konut ve çatılı işyeri kiraları açısından uygulama alanı düzenlenmiştir. OY Onur Oy Osman, Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, beta, 2015 mart, 1.bası, s.59.

⁹ GÜNAY, Cevdet İlhan, TBK şerhi, ankara 2015, 2.bası, s. 1022.

¹⁰ ZEVLİLİLER Aydın, HAVUTÇU Ayşe, CUMALIOĞLU,AYDOĞDU,ERTAŞ, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri –Ana İlkeler, Fakülteler Barış, 2013 Kasım,2.bası, s. 480, DELİPINAR, s. 10.

¹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Bası, Beta, 2018, s. 308, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 276, İNCEOĞLU Murat, kira hukuku, C.2, 2014, s. 7, DOĞAN Murat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, , Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi

işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanabilmesi için taşınmazın belirli yerlerde olması gerekliliği kaldırılmış bu sayede kanunun yer bakımından uygulama alanı genişletilmiştir¹². Buna göre, tarımsal arazilerde ya da köylerde bulunan konutların, köy kahvehanesinin¹³ ya da karayolların kenarlarında kurulmuş “outlet center” olan alışveriş merkezlerinde yer alan dükkanların kiralanmaları halinde de TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü koruyucu hükümler uygulanabilecektir¹⁴. Böylece, konut özelliğine sahip her mekan, çatılı olmak şartıyla da işyeri TBK m. 339 vd hükümlerinin kapsamına girecektir¹⁵.

Diğer yandan kiralanana birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar ile kamu kurum kuruluşları tarafından yapılan tüm kira sözleşmelerine de TBK’nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir¹⁶.

TBK, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanınının sınırlarını genişletirken diğer yandan bir yönüyle daraltmıştır. Buna göre, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha az süreli kiralanmaları durumunda konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında değerlendirilmeyecektir¹⁷.

TBK m. 339’ un emredici nitelikte olduğu aşikardır. Buna göre, TBK m. 339’a göre kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi niteliğinde ise, taraflar kendi

Hukuk Araştırmaları Dergisi (Prof. Dr. Cevdet Yavuz’ a Armağan), Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No: III, İstanbul, 3-4 Haziran 2011, s. 511, **KILIÇOĞLU** Mustafa, Kira hukukundan doğan Tahliye Tespit Uyarlatma Tazminat ve Alacak Davaları, Bilge, 2017, s.424, **GÜNAY**, s.1022.

¹²**ACAR** Kira Sözleşmesi, s.3686, **ACAR** Faruk, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre, C.1 2012, Samsun, s. 27, **KIRMIZI** Mustafa, Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku (kira hukuku), 2013, Ankara, s. 285, **RUHİ** Ahmet Cemal, Kira hukuku, Cilt.1, Ankara 2011, s. 706, **GÜMÜŞ** Mustafa Alper, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat 2012, (Kira Sözleşmesi), s. 22, **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s. 277, **KOÇAK DİKER** Duygu, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçların Aykırılığı Ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, (TBK m. 316/II-III), s. 65.

¹³ “...mülkiyeti köy tüzel kişiliğine ait olan köy kahvehanesinin 10.03.2012 tarihinde başlamak üzere iki yıllığına kiraya verilmiş olduğunu...Taşınmazın kahvehane olarak kiralandığı ve kiralananın genel hükümlere tabi olmayıp konut ve çatılı işyeri kiralari hükümlerine tabi bulunduğu anlaşılmaktadır.6570 Sayılı Yasanın uygulama alanı belirleyen 1. maddesinde "belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında, kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde, bu kanun ile Borçlar Kanunu’nun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur." hükmü getirilmiş iken 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı TBK kanununda böyle bir ayırım olmadığı için belediye teşkilatı olmayan yerlerde de 6098 Sayılı TBK hükümlerinin uygulanması gerekir...Takibe ve davaya dayanak yapılan ve karara esas alınan 10.03.2012 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralanana kahvehane olarak tanımlanmış olup bu hali ile kiralanana gayrimenkulün çatılı işyeri hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı süre sonu nedeniyle tahliye talep edemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle itirazın kaldırılmasına ve tahliyeye karar verilmesi doğru değildir.” Yarg. 6. HD 29.9.2015, 3901/7628 www.kazanci.com. (e.t. 03.01.2018)

¹⁴ **İNCEOĞLU**, s. 7.

¹⁵ **İNCEOĞLU**, s. 592.

¹⁶ **İNCEOĞLU**, s. 5, **DELİPINAR**, s. 11.

¹⁷ **DELİPINAR**, s. 11.

aralarında bu durumun aksini kararlaştırmaları mümkün değildir. Diğer yandan konut ve çatılı işyeri niteliğinde olmayan bir kira sözleşmesinde, taraflar, TBK m. 340 vd hükümlerinin uygulanmasını kararlaştırabilirler. Bunun sonucunda örneğin, sona erme rejimi TBK m. 350 vd hükümlerine tabi olacaktır. Ancak bu hükümlerin uygulanması sözleşme hükümlerinin uygulanması anlamına gelecek yani taraflar bu düzenlemelerin aksini sözleşmede kararlaştırabilecektir. Zira sözleşme konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi niteliğinde değildir¹⁸.

Bununla birlikte, taraflar konut kirası niteliğinde olan bir sözleşmeyi, sırf bu özel koruyucu hükümlere bağlı tutmamak için kiralananın farklı bir amaçla kullanıldığını öne sürmeleri durumunda kanunun dolanılması söz konusu olacaktır. Bu durumda TBK'nın 19. maddesi 1. fıkrası gereğince tarafların gerçek arzuları dikkate alınacak ve konut kirası niteliğinde kabul edilecektir¹⁹.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin düzenlemeler içeren hükümlerde, kiracının kiraya verene karşı zayıf konumda olduğu düşüncesi ile hareket eden kanun koyucu, kiracıya imtiyazlar tanımıştır. Örneğin, kira sözleşmesine uygun kiralananı kullanan kiracının, kiraya veren tarafından sırf sözleşme süresinin sona ermesi sebebiyle tahliye edilebilmesi çok güçtür. Zira Kanunda sayılan sınırlı tahliye sebepleri bulunmaktadır. Ayrıca kiraya verenin de konut ve çatılı işyerine özgü koruyucu hükümlerde belirtilen şartlara uyması gerekmektedir. Örneğin, TBK m. 347' ye göre kiraya verenin gerekçe göstermeksizin bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilmesi için on yıllık uzama süresini beklemesi gerekecektir²⁰.

Tüm bu hususlar dikkate alındığında kiralananın konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında olup olmadığı bilirkişi aracılığıyla tespit edilecek ve bunun sonucunda da TBK'nın 339 vd. hükümlerinin uygulanması söz konusu olacaktır²¹.

¹⁸ İNCEOĞLU, s. 6-7.

¹⁹ İNCEOĞLU, s. 7, "Sözleşmelerin yorumu, muvazaalı işlemler" başlıklı TBK m. 19, "Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır."

²⁰ GÖKYAYLA, s. 1205-1206.

²¹ "Mahallinde yapılan keşif neticesinde alınan bilirkişi raporu ile kiralanan işyerinin yaklaşık 1.100 m2 olduğu, içinde iki katlı yaklaşık 60 m2 binanın ve 400 m2 kapalı alanın olduğu tespit edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında kalmayan kiralananlar için 6098 S.K. genel hükümler (adi kira hükümleri) uygulanacağından mahkemece bu husus göz önünde bulundurularak kiralanan taşınmazın ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kapsamında kalıp kalmadığı konusunda araştırma yapılarak öncelikle hangi hükümlerin uygulanacağını saptanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir." Yarg. 6. HD 3.3.2014, 1859/2404, www.kazanci.com (04.01.2018) "... kiralananın 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine mi, yoksa Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı iş yeri kiralmasına ilişkin hükümlerine mi tabi olduğu konusunda bilirkişiden denetime elverişli ek rapor

A. KONUT KAVRAMI

1. Genel Olarak

6570 sayılı kanunun 1. maddesinde yer alan “musakkaf gayrimenkul” kavramı yerine TBK m.339’da “konut ve çatılı işyeri” kavramı kullanılmıştır. Kanun koyucu bu kavramlardan ne anlaşılması gerektiği hususunda bir tanım yapmamıştır²². Bu nedenle, 6101 sayılı TBK’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun m. 10 ile 6570 sayılı GKHK’nun yürürlükten kaldırılmasına rağmen, bu kanun dönemindeki kavramlara yönelik görüşler aydınlatıcı olacaktır²³.

Ayrıca konut ve çatılı işyeri kavramlarının kanunda tanımının yapılmaması isabetli olmuştur. Çünkü, söz konusu kavramlar kiracıyı koruma düşüncesinden hareketle her somut olayın özelliğine göre belirlenecektir²⁴.

2. Nitelikleri

TBK m.339 gereğince bir mekanın konut olarak kabul edilebilmesi için belli kısıtları taşıması gereklidir²⁵.

Bunlardan biri, tarafların aralarında kararlaştırdıkları kullanım amacıdır²⁶. Burada kullanım amacı fiili olarak konut olmasından ziyade kira sözleşmesine yansıtılıp

alınması, taşınmazın çatılı işyeri olmaması halinde TBK’ un 350/1. maddesi uyarınca açılan davanın reddine karar verilmesi, taşınmazın genel hükümlere tabi olduğunun anlaşılması halinde ise; davacı tarafından davalıya gönderilen tüm ihtarnameler celp edilerek süre bitimi nedeniyle tahliye davasının süresinde olup olmadığı tespiti ile varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken; eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yarg. 3. HD. 09.11.2017, 6422/15565 www. legalbank.net.(04.01.2018).

²² EREN, s. 394, İNCEOĞLU C.2, s. 9, GÜNEL Mustafa Cahit, Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk, İÜHFM, C.72, S.1 s. 831-850, 2014, s. 834.

²³ YAVUZ, s.591, Nitekim kira sözleşmesinin genel gerekçesinde de belirtilmiştir. “Esas itibarıyla, 818 sayılı Borclar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri goz onunde tutulmakla birlikte, ülkemizde son derece yaygın bir uygulama alanı olan 18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri de, Tasarı metnine alınmıştır. Cunku, Tasarının yasalaşması durumunda, hem 818 sayılı Borclar Kanununun hem de 6570 sayılı Kanunun yururlukten kaldırılması ongorulmektedir. Ancak, 6570 sayılı Kanun kapsamına giren uyüşmazlıklara ilişkin olarak, Turk hukuk uygulamasının cozumleri de goz onunde tutulmuştur. 6570 sayılı Kanunda olduğu gibi, Tasarıda da, kiracıların korunması esası gozetilerek duzenleme yapılması benimsenmiştir. Nitekim, çağdaş hukuk sistemlerinde, mesela, Fransa, Almanya ve İsvicre’de yasal değışiklikler yapılarak, kiracının korunmasına ozel onem verildiği gorulmektedir. Tasarının kira sözleşmesine ilişkin hükümleri hazırlanırken, İsvicre Borclar Kanununun 15 Aralık 1998 tarihinde kabul edilip, 1 Haziran 1999 tarihinde yururluğe giren Federal Kanun hükümleriyle değıştirilen yeni duzenlemesinden de yararlanılmıştır. Ayrıca, belirtilen ulkelerde belli bir kategoriye giren kira sözleşmeleri icin ozel bir kanuna rastlanmadığı, butun kira sözleşmelerini kapsayan hükümlere, Medeni Kanun icinde, yani temel kanunlarda yer verildiği goz onunde tutularak, Ülkemizde de, Borclar Kanunu Tasarısı hazırlanırken, aynı yontemin izlenmesinin uygun olacağı kabul edilmiştir.” GÜNEL, s. 831 dipnot 2.

²⁴ KOÇAK DİKER, s. 73.

²⁵ GÖKYAYLA, s. 1217-1218.

²⁶ KILIÇOĞLU, s. 424, EREN, s. 394, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 23, KOÇAK DİKER, s. 65.

belirlenmesi, sözleşmede kararlaştırdıkları kullanma ve özgüleme amacının esas alınmasıdır²⁷. Doktrindeki bir görüşe göre, kiraya veren, karavanını kiraya vermesi durumunda, eğer karavanının konut olarak kullanılacağını bilmiyorsa, koruyucu hükümlerle karşı karşıya kalmaması gerekir. Ancak, kiraya veren bu durumu biliyor ve buna karşı değilse zımni bir kabul gündeme gelecek bunun sonucunda da kiracının kira sözleşmesini, koruyucu hükümlere dayandırması söz konusu olabilecektir²⁸. Bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre karavan kirası, konut kirası kapsamında değerlendirilemeyecektir²⁹. Zira, karavanın çevresel faktörlere karşı minimum seviyede koruma sağladığı söylenemez.

Bir yerin konut olarak belirlemenin bir diğer kıstası barınmanın devamlılık arz etmesi gerektiğidir³⁰. Ancak bu faydalanmanın kesintisiz olması gerekmediği örneğin kişinin ayda birkaç kez kullanmak üzere kiraladığı yerin bile konut niteliği taşıması gerektiği belirtilmektedir³¹. Konutun yerleşim yeri olması gerekmediği gibi kişinin birden fazla konutu da olabilir³². Bunun yanında, ikinci konutun yazlık gibi geçici kullanıma özgülenmiş olması halinde, altı aydan daha fazla süreli bir kira sözleşmesine konu olmalı ki konut kirası kapsamında olsun. Aksi halde TBK m. 339/1 hükmünün 2. cümlesi devreye girer³³.

Bir diğer önemli olan kıstas, konut ihtiyacını karşılamaya yönelik amaç esas alındığından, kişinin uyku ihtiyacını karşılayıp çevresel faktörlere de az da olsa koruma sağlayabiliyorsa, kiralanan, konut niteliğini taşır³⁴. Bu tanımlamadan yola çıkarak bir çadırın veya birden fazla kişinin kaldığı yurt odasının konut olarak görülemeyeceği görüşü mevcuttur³⁵. Tek kişinin kaldığı yurt odaları ya da lojmanlar ise tanımı karşıladığından konut kirasına konu olabilirler³⁶.

²⁷ İNCEOĞLU, s.9, EREN, s.394.

²⁸ İNCEOĞLU, s. 9.

²⁹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 24.

³⁰ İNCEOĞLU, C.2, s.10, AKYİĞİT Ercan, 6098 sayılı Türk borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi, Ankara, 2012, s. 178, RUHİ/RUHİ, Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku, (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla), Seçkin, 1.bası,2016, s.84, ARAL/AYRANCI, s. 268.

³¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. İNCEOĞLU, s. 11.

³² ARAL/AYRANCI s. 241, AKYİĞİT, s.140, RUHİ/RUHİ, s. 84.

³³ İNCEOĞLU, s. 11.

³⁴ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 23, ARAL/AYRANCI, s.222, EREN, s.394., GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar hukuku : özel hükümler : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre, cilt 1, 2013, s.229., KOÇAK DİKER, s. 75.

³⁵ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.23, İNCEOĞLU,s.13, ARAL/AYRANCI, s. 268.

³⁶ Bu gibi yerlerin konut olarak görüleceği, tahliyesinin ise belli bir olgunun gerçekleşerek örneğin öğrencinin okulunun bitmesinin TMK m2/2'ye dayandırarak sağlanması halinde tahliyenin haklı menfaati korumak amacıyla gerçekleştirileceği yönünde bkz. İNCEOĞLU, s.13.

Bunlara ek olarak konut ve çatılı işyeri kapsamının belirlenmesinde kiralananın dış yapısının önemi yoktur³⁷.

Kiralananın sahip olması gereken özellikleri konusunda net bir ölçü getirmek mümkün değildir. Örneğin, büyükşehirlerde bulunan konutlar ile köylerde bulunan konutların aynı özelliklere sahip olmadıkları açıktır³⁸. Buna göre barınma ihtiyacını karşıladığı sürece banyosunun, mutfakının olmaması, mobilyasız olması veya ayıplı olması ya da yapının tapulu veya tapusuz olmasının önemi yoktur³⁹. Bunun yanında bir konutun çok lüks olması, çok odalı olması gibi niteliklerinden dolayı TBK'nın m.339 vd. hükümlerinden yararlanmasından etkilenmez⁴⁰.

3. Taşınır- Taşınmaz Ayrımı

Konut kavramı bakımından önem taşıyan bir diğer husus, taşınır taşınmaz ayrımıdır. 6570 sy Kanunda “*musakkaf gayrimenkul*” ifadesinin kullanılmasına karşılık 6098 sy kanunda “*konut ve çatılı işyeri*” ifadesi kullanılmış m. 339/1’de konut ve çatılı işyerlerinin taşınmaz niteliğini taşıyıp taşıyamaması gerektiği ise belirtilmemiştir. TBK, 6570 sy kanunun 1. maddesinde yer alan taşınmaz ifadesine yer vermemiştir. Öğretide de kiralanan konutun taşınmaz olmasının gerekli olup olmadığı hususunda görüş birliği mevcut değildir⁴¹.

Konutun taşınmaz olması gerektiği konusundaki görüşlerin gerekçelerinden biri, konut ifadesinin 6570 sy Kanunda yer alan musakkaf taşınmaz kavramı ile aynı anlama geldiği şeklindedir⁴².

Diğer gerekçelerden biri de hükümde açıkça yer verilmemiş olsa dahi taşınmazın niteliğinin konut olabilmesi için çatılı olması gerektiği bunun neticesinde de taşınır yapıların da bu kapsama girmesinin söz konusu olamayacağıdır⁴³.

³⁷ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.23, EREN, s.394.

³⁸ KOÇAK DİKER, s. 73.

³⁹ AYDOĞDU Murat/ KAHVECİ Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2017, s. 585, GÜMÜŞ, Borçlar, s.229, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 24, GÜNEL, s. 834, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 308, ARAL/AYRANCI, s. 268, EREN, s. 394, AKYİĞİT, s. 140, AKYİĞİT, s. 140.

⁴⁰ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 275, GÖKYAYLA, s. 1218, İsviçre borçlar kanununa göre ise kiracıyı koruyan kira bedeline ilişkin hükümlerden mutfak hariç altı veya daha fazla odası bulunan ve nitelikte olan konutlar ile müstakil evler yararlanamamaktadır. (İBK. 253b/II)

⁴¹ GÖKYAYLA, s. 1218

⁴² AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 539, AKYİĞİT, s. 140, GÜNEL, s. 834, AKINCI, s. 39.

⁴³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 307, İPEK, s. 61, RUHİ/RUHİ, s.85, GÜNEL, s.834.

Diğer bir gerekçe olarak da, TBK m 339/1. fıkrasının 2. cümlesinde niteliği gereği geçici korumaya özgülenmiş taşınmazlar ifadesine yer verildiği için konutun taşınmaz olması gerektiği düşünülmüştür⁴⁴.

Nihayetinde de konutun toprakla sağlam ve sürekli bir bağının olması gerektiği sökülüp çıkarılabilir bir yapısının olmaması gerektiği yönünde görüşler de mevcuttur⁴⁵.

Buna karşılık konutun taşınır yapı olmasının mümkün olabileceği yönünde de görüşler mevcuttur. Buna ilişkin gerekçelerden biri, bir yerin konut olması için yatma ihtiyacının karşılanması ve çevresel faktörlerden koruma sağlaması yeterlidir. Bu nedenle yapının taşınır olması önemli değildir⁴⁶.

Bu görüşü savunan yazarların bir diğer gerekçesi de TBK' nın kiracıyı korumasından dolayı taşınır taşınmaz ayrımı yapmayarak sürekli bağlı olan teknelerin, barakaların konteynırların TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü hükümlerinden faydalanabilmesidir⁴⁷.

Bunun yanında doktrindeki bir görüşe göre, çevresel faktörlerden korunaklı çadırların bile teorik olarak konut olması mümkündür⁴⁸. Buna karşılık doktrinde bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ve çadırların dış dünyadan sürekli bir biçimde korunmasının imkanı olmadığı için konut kapsamına girmeyeceği kabul edilmelidir⁴⁹. Buna ek olarak otopark, koridor, banyo kirası, konut kirası kapsamında değerlendirilmez⁵⁰.

Kanaatimizce, karavan, tekne gibi arza bağlı olmayan hareketli taşınırın konut veya işyeri olarak kullanılsa dahi konut ve çatılı işyeri olarak değerlendirilmemesi

⁴⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 31. KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 339, krş, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.275-276, ÖZDOĞAN/OYMAK, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı Ve Uygulama Alanı, İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S.2, Yıl 2014, s.57, URAL ÇINAR Nihal, TBK' da Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları, s. 13., GÜNEL, s.835.

⁴⁵ EREN, s.394, DOĞAN Sona Erme, s. 37, BURCUOĞLU Haluk, Yargıtay kararları ışığında : 6570 sayılı yasa'ya göre kiracının tahliye edilmesi, 1993, filiz İstanbul,s.18.

⁴⁶ İNCEOĞLU, s 11, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 275, YALÇINDURAN Türker, Türk Borçlar Kanununa Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı, BATİDER, C. 29, S. 2, 2013, s. 64.

⁴⁷ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.24, İNCEOĞLU, s. 12, GÖKYAYLA, s. 1218, BELEN Herdem, Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul Barosu Dergisi, C.87, S.3 Y. 2013, s.109.

⁴⁸ Deprem çadırlarının da söz konusu olabileceği yönünde bkz İNCEOĞLU, s. 12.

⁴⁹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 23, ARAL/AYRANCI, s.222, GÜNEL, s. 835.

⁵⁰ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.24, GÖKYAYLA s. 1218, EREN, s. 395.

gerekir. Örneğin, kiraya verenle uyumsuzluk içine giren kiracı, kiralananı başka bir şehre ya da ülkeye götürebilir. Bu durumun da taraflar arasındaki menfaat dengesini aşırı biçimde bozulmasına neden olur. Bu nedenle kiraya veren bakımından tahammül edilemez sonuçlar ortaya çıkar⁵¹.

B. ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI

1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin uygulama alanının düzenlendiği TBK m.339'a göre çatılı işyeri kavramına yer verilmiştir. Ancak, bu kavramın kanunda tanımı yapılmamıştır⁵². Doktrinde işyeri; ticari veya sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerin veya mesleki faaliyetlerin yürütüldüğü mekan olarak tanımlanır⁵³.

Kiralanan yerin işyeri olarak nitelendirilmesi için burasının kiracının mesleki veya ekonomik faaliyetlerini yürüttüğü yer olması gerekir⁵⁴. Mağaza, büro, ofis bu duruma örnek olarak verilebilir⁵⁵. Ancak örneğin çeyiz eşyalarını, özel eşyalarını saklamak amacıyla kiralanan yer işyeri olarak görülmez⁵⁶. Buna karşılık, fabrikada imalatı yapılan ürünlerin saklanması için bir deponun kiralınması işyeri kirası niteliğinde kabul edilmektedir⁵⁷.

Kiracının mesleki veya ekonomik uğraşı ile kira sözleşmesi arasında bir bağlantı olması gerekir ki kiralananın niteliği işyeri olsun⁵⁸. Ancak olması gereken bu bağlantının

⁵¹ Aynı yönde bkz. **KOÇAK DİKER**, s. 72.

⁵² Kanun koyucunun çatılı çatısız ayrımını yapmasını 6570 sayılı kanunun etkisi altında kaldığı yönünde bkz. **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 25.

⁵³ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.308, **EREN** s. 395, **ARAL/AYRANCI**, s.268, **ZEVLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 274, **DAŞLI**, s. 62, **URAL ÇINAR**, s. 13, **AKYİĞİT**, s. 140, **GÜMÜŞ**, Borçlar, s.230, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 24, **REMZİ** Mehmet **AYDIN** Sezer, Borçlar Hukuku Özel Hükümler. İkinci Sayfa, 2017, Eylül, s.162, **KOÇAK DİKER**, s. 76, “Takibe ve davaya dayanak yapılan ve karara esas alınan 10.03.2012 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralanan kahvehane olarak tanımlanmış olup bu hali ile kiralanan gayrimenkulün çatılı işyeri hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı süre sonu nedeniyle tahliye talep edemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verilmesi doğru değildir.” Yarg. 6. HD 29.09.2015, 3901/7628, www.legalbank.net (e.t. 01.02.2018).

⁵⁴ **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s.25, **ARAL/AYRANCI**, s.268, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 274, **YALÇINDURAN**, s.64, **RUHİ/RUHİ**, s. 84, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 585.

⁵⁵ **EREN**, s. 395, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 24.

⁵⁶ **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 25, **GÜNEL**, s. 835-836.

⁵⁷ **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 25.

⁵⁸ **GÖKYAYLA**, s. 1220, **KOÇAK DİKER**, s. 76, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 26, **DOĞAN** Sona Erme, s. 30, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 308.

dolaylı olması halinde hangi kapsamda değerlendirileceği hususunda doktrinde görüş birliği mevcut değildir⁵⁹.

Bizim de katıldığımız bir görüşe göre , mesleki veya ekonomik faaliyeti ile ilgisi olmayan ancak işyeri ile ilgisi olan kira sözleşmeleri işyeri olarak görülmeyeceği kabul edilmektedir⁶⁰. Zira, kanun koyucu çatısız işyerlerini bile bu kapsama dahil etmezken örneğin bir derneğin, üyeleri için, lokal olarak kullanmak amacıyla bir yer kiralamaları halinde, işyeri kirasının temel unsuru kazanç sağlama amacı aranmaksızın söz konusu yerin işyeri olarak değerlendirilmesi hükmün amacına ters düşecektir⁶¹. Bu nedenle, bir ticari işletmenin çalışanlarının otopark ihtiyacı için kapalı garaj kiralaması halinde, söz konusu kira işyeri kirası niteliğinde değerlendirilmeyecektir⁶².

İnceoğlu'na göre ise, işyeri kirası kavramının geniş yorumlanması gerektiğini kabul etmektedir. Bu görüş, bağlantının sıkı olmasını aramayıp dolaylı bağlantının olmasını yeterli görmektedir. Özellikle de amaçları kar elde etmek olan ticaret ortaklıklarının yaptıkları kira sözleşmelerinin tümünün kullanım amacının kira sözleşmesine açıkça yansımamış olsa bile işyeri kirası kapsamında değerlendirilmelidir. Çünkü kiracının bu sözleşmeyi yapmasındaki amaç esasen çalışanlarını memnun etmek, buna bağlı olarak performanslarının artmasını ve böylece daha çok kar elde etmektir. Bu durum gerçek kişi tacirler ve serbest meslek sahibi kişiler için de geçerlidir. Örnek olarak, bir avukatın müvekilleri için garaj kiralaması gösterilebilir. Fakat ticaret ortaklıklarından farklı olarak kullanım amacının kira sözleşmesine yansıtılmış olması gerekmektedir⁶³.

2. Nitelikleri

Çatılı işyerinin sadece üstünün örtülü olması yeterli olmayıp etrafının da kapalı olması aranır⁶⁴. Nitekim Yargıtay' da sökülebilir şeklinde kurulan büfenin çatılı işyeri

⁵⁹ İNCEOĞLU, s.14.

⁶⁰ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 26, YALÇINDURAN, s. 64, Örneğin, bir ticari işletme çalışanları için spor salonu kiralamışsa çatılı işyeri vasfına girmez. GÖKYAYLA, s.1220, URAL ÇINAR, s. 14.

⁶¹ KOÇAK DİKER, s. 77, GÜNEL, s. 836.

⁶² GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 26, GÖKYAYLA, s. 1220.

⁶³ İNCEOĞLU, s. 14-15.

⁶⁴ İNCEOĞLU, s.19, GÖKYAYLA, s.1553, AKYİĞİT, s. 141, AKINCI, s. 39, TANDOĞAN Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.:I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, İstanbul, 2008, ½, s. 19, ER Refik Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara, Yetkin Yayınları, 1994. , s. 56, kiralanan yerin toprağa sağlam bir şekilde oturtulmuş, üzeri ve çevresinin kapalı olması gerektiği yönünde görüş için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 268.

kapsamına girmeyeceği yönünde karar vermiştir⁶⁵. Bundan başka örneğin, bir arsa üzerinde kurulan baz istasyonu⁶⁶, futbol sahası⁶⁷ otopark⁶⁸, çatılı işyeri kapsamında değildir.

Belirtelim ki, benzin istasyonlarını, araba yıkama yerlerini üstü yatay olarak kapalı olup yanları açık olsa bile çatılı işyeri olarak değerlendiren görüş de vardır⁶⁹.

⁶⁵ “Sözleşmede kiralananın büfe niteliğinde olduğu açıklanmış ve sözleşmenin 7. maddesinde ise gayrimusakkafla nitelikte olduğu açıkça belirtilmiş, 8. maddesinde ise piknik büfesi olarak kullanılacağı kararlaştırılmıştır. Bu hali ile kiralananın gayrimusakkafla nitelikli bir büfe olduğunun kabulü gerekir. Yargılama sırasında bilirkişilerce düzenlenen raporlara göre, taşınmaz musakkafla olarak nitelendirilmiş ise de bilirkişi raporlarında tanımlanan döner satış büfesinin demir profilden yapılması, piramit çatılı, sac kaplamalı, yol üzerinden 15 cm. yükseklikte beton temel üzerine monte edilerek yapılmış, elektrik ve su hizmetlerinin verilmiş olması kiralananın musakkafla nitelikte olduğunun kabulünü gerektirmez. Musakkafla nitelikte olması için kiralananın sökülebilir ve taşınabilir nitelikte olmaması, sabit ve temelli bir bina niteliğini taşıması gerekir.” Yarg. 6. HD 22.09.2008, 8611/9959, **AKYİĞİT**, s. 141.

⁶⁶ “...davada dayanan ve hükme esas alınan 19.07.2009 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin konusu boş arsa olarak yazılmıştır. Sözleşmenin 5. maddesinde 5 yıllık sürenin sona ermesinden 3 ay önce kiracı tarafından sözleşmenin yenilenmeyeceğinin kiraya verene yazılı olarak ihbar edilmemesi halinde sözleşmenin ayrıca herhangi bir işleme veya bildirim gereksiz aynı şartlar ve süre ile kendiliğinden uzayacağı kararlaştırılmıştır. Mahkemece yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporunda davaya konu kiralanda 55 metre yükseklikte kule bulunduğu, baz istasyon verici istasyonu olarak kullanıldığı ve çatılı işyeri olmadığı beyan edilmiştir...Dava konusu somut olayda sözleşmenin 5. maddesindeki düzenleme uyarınca kiracı fesih hakkını kullanmadığından sözleşme aynı şartlarda ve sürede uzamıştır. Bu durumda davacı tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedemez. Kira sözleşmesinden kiralananın baz istasyonu için arsa olarak kiraya verildiği, yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporundan ise kiralananın çatısız olduğu anlaşılmaktadır.

TBK'nun 350/2. maddesi hükmünde öngörülen yasal düzenleme çatılı işyerleri ve konut kiralari hakkında kabul edilmiştir. Davaya konu taşınmazın çatılı işyeri de olmaması nedeniyle mahkemece davacının TBK'nun 350/2 maddesi uyarınca yeniden inşaat ve esaslı onarım nedeniyle tahliye davası açamayacağı dikkate alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yarg. 3. HD. 19.04.2017, 8160/5624, www.legalbank.net, “Kiralanan yerin gayri musakkafla vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi vd. maddelerinde düzenlenen Genel hükümlere tabi yerlere dair kira sözleşmesi hükümleri ,kiralanan yerin musakkafla vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. vd. maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine dair kanun maddeleri uygulanacaktır. Somut olayda; taraflar arasında 28.07.2004 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taraflar arasında düzenlenen 28.07.2004 başlangıç tarihli sözleşmeye ve dava dilekçesindeki açıklamaya göre, kiralananın ... adresindeki taşınmazın çatısında bulunan baz istasyonu olduğu anlaşılmaktadır. Bu hali ile sözleşme TBK.nun genel hükümlerine tabi olup...” Yarg. 22.12.2016, 11635/7778, www.kazanci.com (04.02.2018)

⁶⁷ “ Dava konusu taşınmazın tapuda tarla vasfında olduğu, kullanım şeklinin ise sözleşmede "halı futbol sahası" olarak belirtildiği böylelikle musakkafla yapıda olmadığı anlaşılmaktadır. Bu niteliği itibarıyla kiralanan Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tabi olup hakkında Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hakkındaki hükümleri uygulanamaz.” Yarg. 3. HD 28.09.2017, 6095/12952, www.kazanci.com (04.02.2018)

⁶⁸ “Kiralanan boş arsa (otopark) olduğundan genel hükümlere tabi olup kira sözleşmesi ... tarihinden itibaren TBK'nun 327. maddesi hükmüne göre süresiz hale gelmiştir.” Yarg.3. HD 25.4.2018, E: 2017/15837 K:2018/4527, “Kiralanan boş arsa (otopark) olduğundan genel hükümlere tabi olup kira sözleşmesi 01.01.2010 tarihinden itibaren TBK'nun 327. maddesi hükmüne göre süresiz hale gelmiştir.” Yarg. 6. HD. 27.10.2016, E: 2015/12537 K:2016/7497, “Kiralanan açık otopark olduğundan Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tabi olup...” Yarg. 6.HD. 7.9.2016, E: 2015/9447 K:2016/5204, www.kazanci.com (e.t.04.02.2018)

⁶⁹ **EREN**, s. 395.

Kira sözleşmesinin kurulduğu tarih esas alınarak işyerinin çatılı olup olmadığı belirlenir⁷⁰. Bunun yanında kiracının korunması açısından çatılı çatısız işyeri ayrımı yapılmasının, öğretide eleştirilmektedir⁷¹.

Bir yerin çatılı işyeri olup olmadığı sözleşmenin amacına bakılarak karar verilir⁷². Kiracıya sonrasında üzerinde işyeri inşa ederek işletmesi amacıyla boş bir arsanın kiralınması durumunda, 2005 yılında Yargıtay HGK kararına göre, öncelikle adi kiraya ilişkin hükümler, kiracı çatılı işyerini inşa edip işletmeye başladığı andan itibaren ise 6570 sy GKHK'nun uygulanması gerektiğine karar verilmiştir⁷³. Ancak eğer ki kiracı arsaya kiraya verenin izni olmaksızın veya daha sonrasında onayı olmazsa çatılı işyeri inşa etse bile adi kiraya ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği yönünde Yargıtay karar vermiştir⁷⁴. Böylece kiralanan yerin daha sonra çatılı hale getirilmesi durumunda kira

⁷⁰ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 586, **GÖKYAYLA**, s.1222, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 25, “*Taşınmazın TBK'nun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı iş yeri kirası niteliğinde olduğu ve dolayısıyla tahliye taahhüdü olmadan başlatılan takibin iptalini talep ettiğine göre, mahkemece yapılacak iş, mahallinde keşif yapılarak kira sözleşmesi tarihi itibarıyla kiralanan taşınmazın çatılı iş yeri kirası niteliğinde olup olmadığını tespit ederek sonucuna göre karar vermektir. Mahkemenin takibin iptaline ilişkin kararının belirtilen araştırma yapılmadan karar vermesi nedeniyle bozulması gerekir.*” Yarg. 12. HD. 11.11.2014, 24460/26824, www.legalbank.net, Yargıtay'ın arsa olarak kiraya verilip daha sonra üstünde musakkaf bina yapılırsa dahi, sözleşmenin 6570 sy Kanun kapsamına giremeyeceği yönünde kararı Yrg. 13.HD., 10/10/2005, E. 2005/8551, K.2005/14741. İçin bkz **GÜNAY**, s. 1023., **URAL ÇINAR**, s.15

⁷¹ **GÜMÜŞ** Borçlar, s. 230, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 25, **GÖKYAYLA**, s.1553, Zira kiracı ekonomik açıdan zayıf olduğu için değil, pazarlık yapma gücü bulunmadığından korunmaktadır, **AKINCI**, s. 40-43, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s.22, **KOÇAK DİKER**, s. 76.

⁷² **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 540, **BURCUOĞLU**, Tahliye,s. 21, **DOĞAN** Sona Erme, s. 33, **İNCEOĞLU**, s. 14

⁷³ “*Ne var ki, somut olayda. 1.8.1999 gunlu sözleşmeyle boş arsa olarak kiralanan yere, sözleşmede tarafların birlikte amaçladıkları kullanım şekline uygun olarak, davalı kiracı tarafından, sözleşmede kendisine bu yönde açıkça tanınan yetkiye dayalı olarak, kiralayanın onayından da geçen proje çerçevesinde. Belediyeden inşaat ruhsatı alınmak suretiyle, sabit temel sistemine sahip, sökülüp götürülmesi mümkün olmayan, musakkaf (örtülü) nitelikte bir büfe yapılmış, iskan izni de alınıp büfe olarak işletilmiş; davacı kiralayan da, tahliye konusundaki 24.6.2003 günlü ihtarnamesine kadar, bu yönde herhangi bir uyumsuzluk yaratmamıştır. Bu durumda, başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı; 6570 Sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir. Dolayısıyla, uyumsuzluğun çözümünde anılan Kanun hükümlerinin uygulanması gerekir.*”, Yarg. HGK, 30.03.2005, E. 6-181, K. 208, www.kazanci.com, Yarg. 6. HD. 12.05.2003, 3180/3313, Yarg. 6. HD 20.02.2012, 952/2468, app.e-uyar.com, kira sözleşmesinin konusu arsa olup, kiraya veren tarafından üzerinde tesis yapılmasına izin verilip yapılan tesislerle birlikte kiralanaacağı söz konusu olduğuna göre, kiralanan genel hükümlere değil, 6570 sayılı Kanuna tabi olduğu yönünde karar için bkz. Yarg. 6. HD. 07.05.2013, 2013/10608 E, 2014/1003 K., Taşınmazın belirgin olan niteliğinin sözleşme ile değiştirilmesinin isabetli olmadığı yönünde, **ER**, s.57.

⁷⁴ Yarg. 13. HD, T. 11.05.2006, E. 4087, K. 7576, www.kazanci.com, (e.t. 06.02.2018), Yarg. 13. HD 10.10.2005, 8551/14741, “*Bu noktada önemle belirtilmelidir ki; Yargıtay'ın sapma göstermeyen uygulamasına göre,sözleşme anındaki durumu itibarıyla 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan bir taşınmazla ilgili olarak kira sözleşmesi düzenlendikten sonra, kiracının, o yönde kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın, musakkaf (örtülü) nitelikte de olsa, taşınmaz üzerine bina yapmış olması, kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmez. Sonradan yapılan örtülü binaya rağmen, sözleşmeye konu taşınmaz, Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ilişkin hükümleri kapsamında kalmaya devam eder.*” Yarg. HGK 30.03.2005, 6-181/208, kararları için bkz, **GÜNAY**, s. 1023.

ilişkinine hangi hükümlerin uygulanacağı, kiraya verenin bu duruma rızası olup olmadığına göre karar verilecektir⁷⁵.

Aynı zaman da işyerinin kullanımındaki baskın özelliğine bakıp bu alanın çatılı olması aranır ki konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler uygulanabilsin⁷⁶. Örneğin, bir kır kahvesi olarak işletilen işyerlerinde çay, kahve yapılabilmesi için zorunlu olarak kapalı bir alanın bulunması bu işyerini çatılı hale getirmez⁷⁷.

Nihayetinde kiralanan bazı mekanları hem konut hem de işyeri olarak kullanmak mümkün olabilir. Bu durumda konut veya işyeri olarak hangisi baskın olarak kullanım amacına hizmet ediyorsa uyumsuzluk söz konusu olduğunda o kısım uygulanır⁷⁸. Aslında kiralananın konut ya da işyeri olması arasında bir fark yoktur, zira her iki halde de TBK m. 339'un uygulama alanına girmektedir. Ancak, kiracı tarafın tacir ya da tüzel kişi, kiralananın niteliğinin de işyeri olması durumunda, bazı hükümlerin yürürlüğü 1 Temmuz

⁷⁵ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 586, “Kiralananın sonradan musakkaf hale dönüştürülmesi, kiralayanın açık yada örtülü muvafakatine bağlı olmadıkça kira ilişkisinin hukuki niteliğini etkilemez.” Yarg. 6. HD 17.5.2012, 5459/7475, www.kazanci.com.

⁷⁶ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 586, **AKYİĞİT**, s. 141, **İNCEOĞLU**, s.15-16, Esasen, kiracının nereden daha fazla yararlandığı önemlidir. Eğer kiracı eşit derecede yararlanıyorsa, bu durumda da kiracıyı koruyan özel hükümler devreye girmelidir, **AKINCI**, s.39, **AKINCI** Şahin, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Borçlar Kanunu Tasarısı Sempozyumu, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Kayseri Barosu Başkanlığı, Kayseri, 2007, www.sahinakinci.com/teblig5.htm, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 275, **YALÇINDURAN**, s. 65, Yargıtay'ın kiralanan kafeteryanın galip vasfının musakkaf mı yoksa gayri musakkaf mı olduğunun anlaşılması için gerekli araştırma yapılarak TBK'nın genel hükümlerine mi yoksa konut ve çatılı işyeri hükümlerine mi tabi olacağı yönünde kararı, Yrg. 6. HD.03.03.2014- E.1859-K.2404 için bkz. **ÖZKAN** Hasan, Açıklamalı İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı Borçlar Hukuku, 2015, s.356., **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s. 58, Tapuda cinsi “ içinde deposu bulunan zeytin ağaçlı tarla ve bağ” olarak belirtilen kiralanan yapılar araştırılmaları sonucunda hakim vasfın arsa olduğu anlaşıldığından, Türk Borçlar Kanunun genel hükümlerinin uygulanmasına ilişkin kararı bkz. Yarg. 27.10.2015, 2015/6410 E, 2015/9202 K, “...mahkemece yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporlarında mecurun halen davalı tarafından akaryakıt satış işi için kullanıldığı taşınmaz üzerinde bazı musakkaf yapıların bulunduğu belirlenmiştir... taşınmazın üstün vasfının ne olduğu, yani açık alanın mı fazla olduğu yoksa musakkaf alanın mı fazla olduğu...sonucuna göre karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” Yarg. HGK 26.03.2014, E. 2013/6-636 K. 2014/396, **KILIÇOĞLU**, s. 477-478, “... bilirkişi raporlarında kiralanda 110 m2 musakkaf nitelikte kapalı alan bulunduğu bunun dışında 96 m2lik kısmının ise açık alan olduğu açığa çıkmıştır. ... taşınmazın galip vasfı musakkaf nitelikte anlaşılmaktadır. Bu durumda uyumsuzluğun 6570 Sayılı Yasa hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir.” Yarg. 6. HD 12.09.2005, 6670/8058, www.kazanci.com (e.t.09.02.2018)

⁷⁷ **TANDOĞAN** s. 20, **AKYİĞİT**, s. 141, Sözleşmede kiralanan büfe yerinin yazlık çay bahçesi olarak belirtildiği, baskın özelliğinin çatılı olup olmadığını anlamak için keşif yapılması gerektiği ve bunun sonucunda TBK' nın hükümlerinin uygulanması gerektiği bkz. Yarg. 19.01.2016, 2015/2242 E, 2016/115 K, “Kiralanan çocuk trafik eğitim pisti, aile çay bahçesi ve büfedir. Mahallinde yapılan keşif sonucunda üstün vasfının gayri musakkaf olduğu ve bu haliyle Borçlar Kanununun adı kiraya ilişkin hükümlerine tâbi olduğu anlaşılmıştır,” Yarg. 6. HD 25.03.2004, 1902/2041, www.legalbank.net, (e.t. 08.02.2018).

⁷⁸ **EREN**, s.395-396, **ŞENER** Oruç Hami, İşyeri İhtiyacı nedeniyle tahliye davaları ve ortaklıklar hukukuyla bağlantısı, Seçkin 2010, 1.bası, s. 4, **AKINCI**, s. 39.

2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiş olduğu için⁷⁹, kiralananın niteliği önem arz edecektir⁸⁰.

III. GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENMİŞ TAŞINMAZ

TBK' nın 339/1, c.2 hükmüne göre, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları halinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel koruyucu hükümler uygulanmayacaktır⁸¹. Bu hükümden anlaşılacağı üzere iki unsur istenmektedir⁸².

Bunlardan ilki, kira sözleşmesinin süresinin altı aydan daha kısa süreli olması, istenen ikinci unsur ise, kira sözleşmesinin niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz hakkında olmasıdır⁸³. Örneğin, devre mülkler, apart oteller bu istisna kapsamında gösterilebilir⁸⁴.

Geçici kullanıma özgülenmiş yerlerin ortak özellikleri, geçici süreli ya da dönemsel olarak dinlenme, spor yapma ya da eğitim amaçlı konaklama ve kazanç elde etmeye özgülenmeleridir⁸⁵. Örneğin, sadece kış mevsiminde açılan bir kayak merkezinde, sporculara yemek ve içecek servis yapmak için kiralanan işyeri TBK m. 339/1, c.2 kapsamında değerlendirilir⁸⁶. Belirli süre için kiralanan fuar alanları için de aynı durum geçerlidir⁸⁷. TBK' da yapılan bu sınırlama İsviçre Borçlar Kanununun 253a/2 hükmünde,

⁷⁹ Ertelenen hükümler, TBK m. 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346, 354, İNCEOĞLU, s. 579 vd.

⁸⁰ İNCEOĞLU, s. 17, DELİPİNAR, s. 25.

⁸¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.585, ARAL/AYRANCI, s. 267, ACAR Kira Sözleşmesi, s.3686, KIRMIZI, Kira hukuku, s. 340, RUHİ, C.1 s.706, TUNABOYLU, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013. s.593., ACAR, Değişiklikler, s. 27, KOÇAK DİKER, s. 65, DELİPİNAR, s. 11.

⁸² AKYİĞİT, s. 142.

⁸³ GÖKYAYLA, s. 1222

⁸⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.308, EREN, s.397, DOĞAN, Değerlendirme, s.511.

⁸⁵ KOÇAK DİKER, s. 67.

⁸⁶ KOÇAK DİKER, s. 67.

⁸⁷ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.277, "Fuar alanı olarak belirli süreler için tahsis edilen taşınmazlar hakkında, sözleşmenin amacı ve Yurt İçinde Fuar Düzenlenmesine Dair Yönetmelik Hükümleri de dikkate alındığında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasa (şimdi TBK.nun çatılı işyeri kiralalarına ilişkin) hükümleri uygulanmayacağından tahsisin niteliğine göre sözleşmede belirtilen süreler sonunda sözleşmeye konu fuar alanlarının boşaltılıp teslim edilmesi gerekip kira süresinin bir yıl süre ile uzadığının tespiti isteminin reddine karar verilmesi gerektiği..." Yarg. 6. HD 28.01.2014, 5475/1028, www.kazanci.com, (e.t. 10.02.2018).

süresi en fazla üç ay olan tatil konutları açısından geçerlidir⁸⁸. Bu bakımdan TBK bu sınırın uygulama alanını genişletmiştir⁸⁹.

Doktrinde “geçici kullanıma özgülenmiş” ifadesinin dar yorumlanması gerektiği kabul edilir⁹⁰. Buna göre, bu anlamda bir yerin konut veya işyeri olarak kiralanması durumunda kiralanan artık TBK’nın m 339/1,c.2 istisnasına girmeyecektir⁹¹.

Bu istisnanın uygulanabilmesi için aranan diğer kriter ise, kira sözleşmesinin altı aydan kısa süreli olmasıdır. Bundan dolayı niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olan bir yerin altı ay veya daha fazla süreli olması halinde bu istisna dahilinde değerlendirilmez, TBK’ nın özel koruyucu hükümleri uygulanır⁹².

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmemiş yerin altı aydan daha kısa süreli kiralansa bile konut ve çatılı işyerine özel koruyucu hükümlerine tabi olacaktır⁹³.

TBK 339/1, c.2 hükmünde “taşınmaz” kavramına yer verilerek taşınır yapıların açık olarak bu kapsamda değerlendirilemeyeceği ifade edilmiştir⁹⁴.

IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ İLE BİRLİKTE KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYALAR

Türk Borçlar Kanunu’nun 339/I’ e göre, konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalara da konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler

⁸⁸ GÖKYAYLA, s. 1222, , GÜMÜŞ, Borçlar, s.232, KOÇAK DİKER, s. 66, DELİPINAR, s. 11.

⁸⁹ İNCEOĞLU, s.31, Örneğin kapalı fuar alanlarında yapılan kira, tatil maksadı ile yapılmasa bile, bizim kanunumuza göre istisna dahilinde görülmektedir. GÖKYAYLA, s.1223.

⁹⁰ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 29

⁹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 308. Özgülenme amacının belirlenmesinde yararlanılan “taşınmazın niteliği” bir yardımcı unsur olup bunun karine teşkil edeceği yönünde bkz. İNCEOĞLU, s.31., YAVUZ, s.592.

⁹² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 308, İNCEOĞLU, s. 32, YAVUZ, s. 592, ZEVLİLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s.481, KOÇAK DİKER, s. 66, Ayrıca, belirsiz süreli olarak yapılan kira sözleşmelerinde de konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü koruyucu hükümlerinden yararlanılabileceği yönünde bkz. AKYİĞİT, s. 142.

⁹³ ACAR, Kira Sözleşmesi, s.3686, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 308, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 278, İNCEOĞLU, s.32, ZEVLİLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 481, DELİPINAR, s. 12, AKYİĞİT, s. 142.

⁹⁴ Bu düzenlemenin isabetli olmadığı taşınır yapıların da bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği yönünde görüş için bkz. GÖKYAYLA, s. 1225, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.29.

uygulanacaktır⁹⁵. Bu düzenlemeden anlaşılacağı üzere eşyanın taşınır ya da taşınmaz olması farketmeksizin bu kapsamda değerlendirilebileceği görülmektedir⁹⁶.

Doktrinde, konut ve çatılı işyeri “asıl kiralanan”, kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya da “yan eşya” olarak adlandırılmaktadır⁹⁷.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile kiralanan arasında fonksiyonel bir bağlantının olması gerektiği, doktrinde ifade edilmektedir⁹⁸. Bunun yanında kiralanan ile kullanımı bırakılan eşya arasında fiziksel bağın olması gerekmemektedir⁹⁹.

Kullanımı kiracıya bırakılan taşınır eşyalara örnek olarak; mobilya, beyaz eşya, taşınmazlara örnek olarak da garaj, bahçe, samanlık gibi yerler gösterilebilir¹⁰⁰. Ancak her eşya, TBK m. 339/I kapsamında değildir. Örneğin, kiraya veren kiralanda kullanmadığı, mülkiyetinden feragat ettiği bir mobilyayı, daha sonra bu mobilyanın kira sözleşmesi kapsamında olduğunu öne süremeyecektir¹⁰¹.

Bu eşyalar asıl eşyanın konut ve çatılı işyerinin hukuki kaderine tabi olduğundan, kira sözleşmesi sona ermedikçe kullanımı bırakılan eşyanın iadesi istenemez¹⁰². Söz konusu bu durumda bir kişisel bağıllık bulunmaktadır. Yani eşyanın kullanımının aynı kiraya veren tarafından aynı kiracıya bırakılmış olması ve kiralananla fonksiyonel bağlantının olması gerekmektedir. Örneğin fabrika kirasında, ticaretin genişlemesi, üretimin artması sebebiyle fazla olan üretimin depolanabilmesi için kiraya verenin başka bir yeri kiralanabilir. Bu durumda depo olarak kullanılmak için kiralanan taşınmaz yan eşya statüsüne girer. İkinci kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinin içeriğini değiştirmekte ve konu bakımından genişletmektedir. Bu nedenle, depo kirası sözleşmeye aykırı olarak kullanılırsa, tüm kira sözleşmesinin feshine sebep olabilecektir. Eğer, ikinci olarak yapılan depo kira sözleşmesinin bağımsız olduğu kabul edilirse, sözleşmeye aykırı olarak kullanımı halinde sadece bu sözleşmeyi etkileyecektir¹⁰³.

⁹⁵ EREN, s. 396, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 276, ARAL/AYRANCI, s. 267, YAVUZ, s. 593, DELİPINAR, s. 10.

⁹⁶ GÖKYAYLA, s. 1226, GÜMÜŞ Kira sözleşmesi, s. 32

⁹⁷ KOÇAK DİKER, s. 77-78, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 27 vd.,

⁹⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.309, ARAL/AYRANCI, .267, YAVUZ, s. 593, İNCEOĞLU, s. 23, AKYİĞİT, s.141, GÖKYAYLA, s.1226., URAL ÇINAR, s. 16, KOÇAK DİKER, s. 78.

⁹⁹ Taraflar daha sonra eşyayı kiralananın bünyesine dahil edebilir, GÖKYAYLA, s. 1227, İNCEOĞLU, s. 25.

¹⁰⁰ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 27, AKYİĞİT, s. 141, GÖKYAYLA, s.1226, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.308, ZEVLİLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 481.

¹⁰¹ KOÇAK DİKER, s. 78.

¹⁰² GÖKYAYLA, s. 1227, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.27, İNCEOĞLU, s.26, AKYİĞİT, s.141, YAVUZ, s.593., ÖZDOĞAN/OYMAK, s.61.

¹⁰³ KOÇAK DİKER, s. 80.

Kiraya verenin, sadece kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya gereksinim duyması halinde kira sözleşmesini ihtiyaç sebebiyle feshedebilme imkânı mevcuttur¹⁰⁴.

V. KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YAPTIKLARI KİRA SÖZLEŞMELERİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339/II maddesinde kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanacağı ifade edilmiştir¹⁰⁵.

TBK m 339/II hükmü dikkate alındığında, kiracının ya da kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması, özel hukuk ya da kamu hukuku kişisi olması veya kamu kurum ve kuruluşunun kiracı ya da kiraya veren olması halleri aynı değerlendirilmektedir¹⁰⁶.

Üzerinde durulması gereken husus, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağı sorunudur. Bu Kanun'un 75. maddesinin 3. ve 4. fıkrasında şöyle bir düzenleme bulunmaktadır: “*Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.*”

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

Ayrıca Belediye Kanunu'nun 15/5 hükmünün 2. cümlesine göre; “*2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.”*

¹⁰⁴ GÖKYAYLA, s.1227.

¹⁰⁵ EREN, s. 396., BAŞARAN, Ece, Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukuku'nun İkili Yapısının Sonu Mu?, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ekim 2009, s. 59, ZEVLİLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 481, RUHİ C.1, s. 706, AKYİĞİT, s. 143, AYDEMİR Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına göre Kira Hukuku, Ankara , Ocak, 2016, s. 204. ,KOÇ Nevzat, 6098 sy. Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine ilişkin olarak yapılan yeni düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı, s.69-107, s. 90, BURCUOĞLU Haluk, Quo Vadis (Nereye) - Aile-Kira Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri, 2016/1 istanbul, vedat, (Quo Vadis), s. 55-56., KOÇAK DİKER, s. 69.

¹⁰⁶ GÖKYAYLA, s. 1230., GÜNEL, 834, AKYİĞİT, s. 143.

6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay'ın bu konuda çelişkili kararları mevcuttur. Yargıtay'ın bir yandan, söz konusu kiralara 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağı, kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin dolması halinde sözleşmenin GKHK'ın 11. maddesi gereği zımnen 1 yıl yenileneceği, sürenin dolması sebebine dayanarak kiracının tahliyesinin istenemeyeceği yönünde kararları mevcuttur¹⁰⁷. Yargıtay diğer yandan ise, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kira sözleşmelerine GKHK hükümlerinin uygulanmayacağı yönünde kararlar da vermiştir¹⁰⁸.

6098 Sayılı TBK'ın yürürlüğe girmesiyle tartışmaya yer bırakmayacak bir şekilde bu sorun çözüme kavuşturulmuştur. Kiraya verme yöntemi ne olursa olsun kamu kurum kuruluşların yaptığı kira sözleşmelerinin konusu konut ve çatılı işyeri ise TBK m 339 vd hükümlerine bağlı olacaktır¹⁰⁹.

Yargıtay'a göre de Hazine, Belediye, İl Özel İdareleri ve Vakıflar Genel Müdürlüğü dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarının kiraya verme yöntemi ne olursa olsun TBK'ın konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü hükümlerine bağlı olacaktır¹¹⁰.

¹⁰⁷ “Davacı, 2886 Sayılı kanun çerçevesinde yapılan ihale sonucunda taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna tabi bulunduğunu ileri sürmüştü ve mahkeme kararı olmadan tahliyenin gerçekleşmeyeceğinden bahis ile muarazanın giderilmesi isteminde bulunmuştur. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, kamu kurumlarının satım, kira ve benzeri konularda yapacakları ihalelerin yöntemlerine, içeriklerine ve sonuçlarına ilişkin düzenlemeler taşımaktadırlar. Dolayısıyla 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa göre kiraya verilen taşınmazların da (6570 Sayılı Kanunun 1. maddesinde öngörülen koşulları taşımaları halinde), 6570 Sayılı kanun kapsamında olacaklarının ve bunlara ilişkin kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, ancak 7. Maddede tahdidi olarak sayılan nedenlerden birine dayanılmak ve ilam alınmak suretiyle tahliyenin sağlanabileceğinin kabulü gerekir.” Yarg. 13. HD, 20.04.2011, 16666/6316, Yarg. HGK, 08.07.2009, 13- 282/320, Yarg. 13. HD, 18.01.2010, E. 2009/ 8167, K. 2010/ 87, www.kazanci.com, (e.t. 16. 02. 2018)

¹⁰⁸ “Olayımızda; taraflar arasında düzenlenen 28.04.1998 başlangıç ve 31.12.1998 bitiş tarihli kira sözleşmesi konusunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Taşınmaz 2886 sayılı Yasa uyarınca kiraya verildiği tarafların ve mahkemenin kabulündedir. Sözleşme 6570 Sayılı Kanunu'nun 11. maddesi uyarınca yıldan yıla yenilenerek uzamış ise de; Vakıflar Genel Müdürlüğüne 2886 Sayılı Yasanın 75. maddesinden yararlanma hakkı tanıyan 5737 Sayılı Kanunun (79/c md.) yürürlüğe girdiği 27/02/2008 tarihini izleyen yenilenen son dnemin bittiği 31.12.2008 tarihi itibarıyla sözleşmenin sona erdiğinin kabulü gerekir, artık bu tarihten sonra yasa gereği sözleşmenin 6570 Sayılı Kanunun 11. maddesi uyarınca yıldan yıla yenilenmesi olanağı kalmadığından davalı kiracı füzuli şağil durumuna düşmüştür. Bu nedenle mahkemeye davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Yarg. 6. HD. T. 05.02.2013, E. 18053, K. 1582, 6. HD. T. 17.12.2012, E. 17311, K. 16816, Yarg. 3. HD. 2010.2011, 16715, 16056, Yarg. 3. HD. 03.02.2009, 21012/ 1236, www.legalbank.net, (e.t. 17.02.2018).

¹⁰⁹ ACAR, Değişiklikler, s.27, BURCUOĞLU Haluk, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler” İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı, İstanbul 2007, s. 102, ; ÖZ M. Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, 3. bs., Vedat, İstanbul 2012, s.71, GÜNEL, s. 833, Hükmün gerekçesinde tartışmaya mahal vermeyecek şekilde kesin bir dille belirtilmiştir, ERZURUMLUOĞLU Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş, Ankara, 2017, s. 116, AKYİĞİT, s. 143.

¹¹⁰ “Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler dışındaki diğer kamu kuruluşları, taşınmazlarını 2886 Sayılı Yasa uyarınca kiraya vermiş olsalar bile bu kanunun 75. Maddesine dayanarak idareye yada mahkemeye başvurmak suretiyle kiralananın tahliyesini sağlayamazlar. Keza Hazine, Belediyeler, Vakıflar Genel

Örneğin, üniversiteler taşınmazı 2886 Sayılı Kanuna göre kiraya vermiş olsa bile kira sözleşmesini, konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine dayanarak feshedebilme imkanları bulunmaktadır¹¹¹. Bu nedenle, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan konut ve çatılı işyeri kirası niteliğindeki sözleşmelerde kiracı, sözleşmenin süresinin dolmasına on beş gün kala aksini bildirmediği sürece, sözleşme zımnen bir yıl uzayacak ve kiraya veren de ancak sınırlı sayıdaki tahliye sebeplerine başvurabilecektir¹¹².

Müdürlüğü ve İl Özel İdareleri de 2886 Sayılı Yasaya göre "ihale yoluyla" kiraya vermedikleri taşınmazlar hakkında 75. Maddeden yararlanamazlar. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun yürürlüğe girdiği 27.05.1955 tarihinden sonra 10.09.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2886 Sayılı Yasanın 75. Maddesi ihale ile verilen Hazine taşınmazları hakkında uygulanan özel bir hüküm olup, 6570 Sayılı Kanunun 14. Maddesi (şimdi TBK.nun 339/2 md.) kapsamı dışındadır. Hazine dışındaki kamu kurum ve kuruluşları musakkaf nitelikteki taşınmazlarını ihale yoluyla kiraya verseler dahi 14. Madde uyarınca bu taşınmazlar hakkında da 6570 Sayılı Yasa hükümleri uygulanmakta idi. TBK.nun 339/2 maddesi düzenlemesiyle 6570 Sayılı Kanunun 14. Maddesine paralel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre Hazine, sonradan Belediye, İl Özel İdareleri ve Vakıflar Genel Müdürlüğü dışındaki kamu kurum ve kuruluşları çatılı işyeri veya konut niteliğindeki taşınmazlarını ihale yoluyla kiraya verseler dahi TBK.nun konut ve çatılı işyeri kiralari hakkındaki hükümlere göre tahliyesini sağlayabilirler. Somut olayda; dava konusu taşınmazın davalıya 2886 Sayılı Kanun gereğince ihale ile kiraya verilip verilmediği dosya kapsamından anlaşılamamaktadır. Mahkemece, dava konusu taşınmazın kiralalanmasına ilişkin varsa ihale evraklarının temini ile kiralanan taşınmazın 2886 sayılı Yasaya göre kiraya verilip verilmediği saptandıktan sonra yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda bir karar verilmesi gerekirken Hazine'nin ihale yoluyla verdiği taşınmazlar hakkında uygulama olanağı bulunmayan TBK.nun 339/2 maddesi dayanak yapılarak yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir." Yarg. 6. HD 13.10.2015, 5298/8364, www.kazanci.com.(e.t. 20.02.2018).

¹¹¹ "Dava, süre bitimi sebebiyle fuzuli işgal sebebiyle vaki müdahalenin menı ve tazminat istemine ilişkindir. 2886 sayılı kanunu 75 maddesine göre" Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler 2886 Sayılı Kanun uyarınca kiraya verdikleri taşınmazlarını, kira süresi sonunda, işgal ne kadar süre devam ederse etsin kiralananın 6570 Sayılı Yasaya ya da Borçlar Kanununa tabi olup olmadığına bakılmaksızın her zaman gerek mahkemeden gerekse mülkiye amirinden tahliyesini isteyebilirler. Ancak; Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler dışında diğer kuruluşlar (somut olayda davalı Üniversite) taşınmazı 2886 Sayılı Kanun uyarınca kiraya vermiş olsa bile anılan Kanunun 75. maddesine dayanarak taşınmazın tahliyesini sağlayamazlar. Açıklanan sebeplerle kiralanan musakkaf nitelikte olup konut ve çatılı iş yerleri hükümlerine tabi olduğuna, kira sözleşmesinin yıldan yıla yenilendiğine ve T.B.K.nun da belirtilen tahliye sebeplerinden birine de dayanılmadığına, kiralananın 2886 Sayılı Kanunun 75. maddesi uyarınca tahliyesi istenemeyeceğine göre davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır." Yarg. 6. HD 28.1.2014, E: 2013/10608 K:2014/1003, www.kazanci.com, "Taşınmaz ihale yoluyla kiraya verilmişse de kiralayanın sıfatına (üniversite) göre olayda, 2886 s. Devlet İhale Kanunu'nun değil, Türk Borçlar Kanunun hükümlerinin uygulanacağı- Konut ve çatılı işyeri kirası niteliğindeki kiralananla ilgili olarak, kiracı tarafından kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunulmadıkça, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacağı..." Yarg. 6. HD 01.04.2015, 2624/3206, app.e-uyar.com,(e.t.20.02.2018).

¹¹² İNCEOĞLU, s. 28-29, GÜNEL, s. 845 vd., "Taşınmazın davalı üniversite tarafından 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunundaki usulle kiraya verilmesi o Yasaya tabi olduğunu göstermeyip kiralananın dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan Türk Borçlar Kanununun Genel Hükümlerine mi yoksa Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hakkındaki hükümlerine mi tabi olduğu belirlenmeden tahliye karar verilemeyeceği..." Yarg. 6. HD 12.06.2014, 5861/7847.(e.t. 20.02.2018).

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

I. KİRACI TARAFINDAN YAPILAN FESİH BİLDİRİMİ

A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE

1. Genel Olarak

TBK'nın 327. maddesinde taraflarca kararlaştırılan belirli süreli kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sürenin dolmasıyla kira sözleşmesinin herhangi bir bildirimde veya dava açmaya gerek olmadan sona ereceği, tarafların sürenin dolmasına rağmen kira ilişkisini devam ettirdikleri halinde ise belirli olan kira sözleşmesinin belirsiz kira sözleşmesine dönüşeceği şeklinde düzenlenmiştir¹¹³.

Ancak kiralananın niteliğinin konut ve çatılı işyeri olması durumunda TBK'nın kiracıyı daha fazla koruduğu konut ve çatılı işyeri kiralarının düzenlendiği bölümde yer alan 347. maddesi devreye girmektedir¹¹⁴.

TBK m. 347/1'de, kiracının konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli süreli olması durumunda sözleşmenin süresinin bitiminden en az onbeş gün önceden bildirimde bulunması şartıyla sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahip olduğu eğer bildirimde bulunmazsa kira sözleşmesinin aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacağı düzenlenmiştir¹¹⁵. Bu düzenlemeden anlaşılacağı üzere sözleşme kendiliğinden sona

¹¹³ YAVUZ, s.574, AYDIN Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, 1.Bası, İstanbul, 2013, s.68, KAYAR İsmail, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Seçkin 2015 Şubat, s.298, ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler Hukuku, s.245.

¹¹⁴ İNCEOĞLU, Kira Hukuku C.2,308, ACAR Kira Sözleşmesi, s.3689, ARAL/AYRANCI, s.326, KAYAR, s.298, ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler Hukuku, s.121.

¹¹⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.340, ACAR Şerh, s. 80, ARPACI, s.5, ER, s.43, ÖKTEM ÇEVİK, s. 278.

Mülga 6570 Sayılı GKHK 11. Maddesinde “Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmedeği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.” hükmü yer almaktaydı.

ermeyerek belirli süre önce bildirimde bulunmak koşuluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı yalnızca kiracıya tanınmış olup kiraya veren bildirimde bulunsa dahi kira sözleşmesini sona erdirmeyip 1 yıl için uzatılacağı ifade edilmiştir¹¹⁶.

2. Fesih Bildirimi Halinde Belirli süreli Kira Sözleşmesinin Akıbeti

a. Kanun Gereği Kira Sözleşmesi Süresinin Kendiliğinden Uzaması

Öncelikle ifade etmek gerekirse, belirli süreli kira sözleşmesinden ne anlaşılması gerektiği TBK m. 300/2’de belirtilmiştir. Bu hükme göre, kira sözleşmesinin süresinin bitmesi ile herhangi bir bildirimde gerek kalmaksızın sona ermesi halinde belirli süreli olarak tanımlanmasının dışında TBK’ nın 327/1. m’ sinde taraflar arasında açık veya örtülü olarak süre belirlenmişse bu durumda sürenin dolması halinde sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği düzenlenmiştir¹¹⁷. O halde kiracı yine de bildirimde bulunsa dahi bu bildirimin hukuki niteliği açıklayıcı olacaktır¹¹⁸. Ancak sürenin bitmesine rağmen taraflar kira ilişkisini zımni olarak sürdürmeye devam ettirmesi halinde belirli olan kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür¹¹⁹.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri TBK m. 347/1’ e göre kiracı sözleşmenin süresi dolmadan en az 15 gün öncesinden fesih bildiriminde bulunmaz ise sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzamış olacaktır¹²⁰.

Konut ve çatılı işyeri kiralari, genel hüküm olan TBK m, 327/2’ de belirli süreli sözleşmenin belirsiz süreliye dönüşeceği hükmünden sıyrılarak, TBK m. 347/1’e göre

¹¹⁶ **YAVUZ** Nihat, Yeni TBK ve HMK’ ya Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş, 4. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s.559-560, **ERDOĞAN** Hasan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, 2.bası Adalet Yayınevi, 2010, s.1156, **EREN**, s.411, **ACAR** Kira Sözleşmesi, s. 3689. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kiraya verenin bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebileceği kararlaştırılsa bile sözleşmeyi sona erdirmeye hakkının olmayacağı yönünde Yargıtay kararı için bk. Yarg. 6. HD E.2015/4496 K.2015/6451, 25.06.2015.

¹¹⁷ **EREN**, s. 377, **İNCEOĞLU**, s.308, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**,s.319, **ARAL/AYRANCI**, s. 327.

¹¹⁸ **ERZURUMLUOĞLU**, Erzan, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara, 1973, s. 20, **ACAR** Faruk, Kira Hukuku Şerhi, İstanbul, 2017, s.80.

¹¹⁹ **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.319, **ERZURUMLUOĞLU**, Sona Erme, s.20, “Sözleşmenin süresi başlangıçta “bir hasat yılı” olarak belirlenmiş ise de davacıların 9000 lira borcu ödemeleri üzerine BK.nun 287. maddesi gereğince her yıl (sükut ile) yenilenmiş ve böylece süresi belirsiz hale dönüşmüştür...” Yarg. HGK, 28.11.1979, 1-1211/1409, www.kazanci.com, (e.t.02.03.2018).

¹²⁰ **AYANOĞLU MORALI** Ahu, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, İstanbul, 2013, s.109., **İNCEOĞLU**, Murat: “Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, M. Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 255, **KURŞAT** Pelin, Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin Bildirim yoluyla Sona Ermesi, Filiz 2017 aralık 1. Bası, s. 4-5.

sözleşmenin 1 yıl uzamış olacağından belirli süreli sözleşme belirli süreli kalmaya devam edecektir¹²¹.

Bir yıllık uzama süresinin değiştirilip değiştirilemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre ve kanaatimizce, sürede uzatma yapılabilir ancak kiracı aleyhine olacağı için kısaltma yapılamaz¹²². Diğer bir görüşe göre ise sürenin hem uzatılması hem de kısaltılması mümkündür. Çünkü zaten kiraya veren 10 yıldan önce sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı olmadığı için süreyi kısaltmak kiracı aleyhine bir durum söz konusu değildir. Hatta kısa süreli olan sözleşmeyi daha kısa aralıklarla feshedebilme imkanına sahip olması lehine olarak yorumlanabilir¹²³.

b. Sürenin Uzamasının Sonuçları

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri 1 yıl süre ile kendiliğinden uzadığı durumda sözleşmenin hangi sonuçlara bağlanacağı konusu doktrinde tartışmalıdır.

Bizim de katıldığımız bir görüşe göre, süresi dolan kira sözleşmesinin yerine aynı içerikli yeni bir kira sözleşmesinin oluşacağı şeklinde ifade edilmektedir¹²⁴. Artık yeni kira sözleşmesi kurulmuş olacağından eski kira sözleşmesi ve bu sözleşmeden doğan borçlar ortadan kalkacak ve bundan dolayı eski kira sözleşmesinde vadesi gelmiş ancak ödenmemiş kira bedelinden dolayı yeni kira sözleşmesi sona erdirilemeyecektir¹²⁵. Ele alınması gereken bir diğer konu da eski kira dönemindeki teminatların devam edip etmeyeceğidir. Sözleşmenin içeriğinin eskisiyle aynı olsa da yeni sözleşme olduğu için teminatların özellikle kefalet ve üçüncü kişinin kiracı lehine sağladığı rehinin devam

¹²¹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.311, İNCEOĞLU C.2 s.310, DOĞAN Sona Erme, s.58., YAVUZ Nihat, Kira Sözleşmesinin Feshi Ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, 1. Bası, Ankara, 2012,s.317.

¹²² YAVUZ N.,s. 562, ŞANLI Kerem Cem, Kiraya Veren On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Bildirim İle Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi, Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Bir İnceleme, Legal Hukuk Dergisi, cilt:13, Sayı: 151, İstanbul 2015,s. 113-114., AKYİĞİT, s.166, DOĞAN Sona Erme, s.58, ER, s. 43.

¹²³ İNCEOĞLU, s.311.

¹²⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341, GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.312, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.647, YAVUZ, s.658, ARAL Fahrettin, Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2010, s. 239.

¹²⁵ TANDOĞAN, s. 101, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 648.

edeceği söylenemez¹²⁶. Ancak bu durumun aksi kararlaştırılabilir¹²⁷. Kiracının sağladığı teminatlar ise tarafların iradelerine göre devam edip etmeyeceği belirlenir¹²⁸.

Diğer görüş ise şunu savunmaktadır. Yeni bir kira sözleşmesi kurulmayacağı, kanun koyucunun “uzatılmış sayılır” ifadesi ile sözleşmenin değil sürenin uzamasının kastedildiği ve bu nedenle uzatılmadan önceki kira sözleşmesinin vadesi gelmiş ve ödenmemiş kira bedelinden dolayı, uzatılmış kira sözleşmesinin feshi mümkün olacaktır¹²⁹. Sağlanan teminatlar ise; kiracı tarafından sağlanmışsa, kira sözleşmesinin kiracıdan dolayı uzadığı için¹³⁰ uzamış kira sözleşmesinde de geçerliliğini koruyacaktır. Fakat, üçüncü kişilerin sağladığı teminatlar ilk kira sözleşmesiyle sınırlı kalmalıdır, uzayan kira sözleşmesinde devam etmemelidir¹³¹.

Kefalet konusunda Yargıtay’ın yerleşik uygulamasına göre de, kira sözleşmesinin süresinin dolmasıyla kefaletin de sona ereceği yönündedir. Ancak kefilin sorumluluğu, sözleşmenin uzayan döneminde de devam edecekse, uzayan döneme göre sorumluluğunun sınırı ve azami miktarı açıkça belirtilmiş olmalıdır¹³².

¹²⁶ YAVUZ, 658, TANDOĞAN, s. 101.

¹²⁷ ÖZEN Burak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi, İstanbul, 2012, 2. Bası, s.538.

¹²⁸ YAVUZ, s.658, TANDOĞAN, s. 101.

¹²⁹ AKYİĞİT, s.163, İNCEOĞLU, s.311, DOĞAN Sona Erme, 58, ÖNAY Işık, Yenileme, 1. Bası, İstanbul, 2016., s.259, SELİÇİ Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul, 1976 , s.80 dipnot 45, KURŞAT, s. 11-12, TOPUZ Seçkin/CANBOLAT Ferhat, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, Ankara, 2011, s.24, ER, s.43, TBK m.133 anlamında bir yenilemenin söz konusu olmadığına ilişkin görüş için bkz. NOMER Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, İstanbul, 2013, s.209.

¹³⁰ Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı sürenin dolmasına en az on beş gün kala fesih bildiriminde bulunmaz ise sözleşmenin zımni olarak uzadığı yönünde bkz. İNCEOĞLU, s.320, yasa gereği, kendiliğinden uzadığı yönünden ifadesi için bkz. YAVUZ, s. 658.

¹³¹ İNCEOĞLU, s. 311-312.

¹³² “Kira süresinin, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 11. maddesi gereğince uzadığı hallerde, uzayan kira süresi bakımından kefilin sorumluluğunun devam edebilmesi için; öncelikle bu hususun (kefilin sorumluluğunun uzayan dönem için de devam edeceğinin) sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması gerekir. Bunun yanında, kefilin uzayan dönemdeki sorumluluğunun azami hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağının açıkça gösterilmiş olması da şarttır. Eş söyleyişle, ne kadar uzayacağı belirsiz bir kira süresine ilişkin olan ve kefilin sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümleri geçerli değildir. Hakim, bu yönleri resen dikkate almakla yükümlüdür. Somut olay bu çerçevede değerlendirildiğinde: ... davaya konu kira sözleşmesinin 7. maddesinde, kefaletin, kira ilişkisi sona erinceye ve kiralayan ile kiracı arasındaki tüm sorunlar çözülünceye kadar devam edeceği belirtilmiş ise de; kefilin gerek sorumlu olacağı süre ve gerekse sorumlu tutulacağı azami miktar gösterilmemiştir. Bu durumda, takibe konu kira paralarından davalı kefilin sorumlu tutulmasına olanak bulunmamaktadır.” Yarg. HGK 22.3.2006, 6-78/88, “Uyuşmazlık, kira sözleşmesini "ortak zincirleme kefil-borçlu" sıfatıyla imzalamış olan davalının takibe konu borçtan sorumlu olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Kefalet sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı şekilde düzenlenmesi ve kefilin sorumlu olduğu miktarın açıkça gösterilmesi zorunludur. Kira süresinde kefil, kira borçlarından sorumludur. Uzayan dönemde kefilin sorumlu tutulabilmesi için azami hangi süre ve hangi miktarla sorumlu olacağının sözleşmede açıkça gösterilmesi gerekir. Kefili sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümleri geçerli değildir.” Yarg. HGK. 24.05.2006, 6-346/300, www.kazanci.com, (e.t. 04.03.2018), “kira süresinin, TBK 347. maddesi gereğince uzadığı hallerde, uzayan kira süresi bakımından kefilin sorumluluğunun devam edebilmesi için; kefilin sorumluluğunun uzayan dönem için devam edeceğinin sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması yanında kefilin uzayan dönemdeki sorumluluğunun azami hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağının

3. Fesih Bildiriminin Özellikleri

a. Hukuki Niteliği

TBK m 347/1’de belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracı tarafından sözleşmenin dolmasına onbeş gün kala bildirimde bulunması şartıyla sona erdirilebileceği ifade edilmesinin yanında bu bildirimin hukuki niteliği hakkında düzenleme bulunmamaktadır. Bunun yanında doktrinde de bu bildirimin fesih beyanı olup olmadığı konusu tartışmalıdır¹³³.

Doktrindeki görüşlerden biri, bildirimin fesih bildirimi niteliği taşıdığını, bozucu yenilik doğuran hak olduğunu savunur¹³⁴. Diğer görüşlerden biri ise, sözleşmenin sona erdirilmesi için kiracının yapacağı fesih bildirimi yeterli olmayıp aynı zamanda sözleşmenin süresinin dolmasına bağlı olduğu için buradaki fesih beyanı bozucu yenilik doğuran hak benzeri olarak ifade edilir¹³⁵. Bir başka görüşe göre ise, buradaki bildirimin fesih beyanı niteliği taşımadığı, kiracı bildirimde bulunmayarak sözleşmenin bir yıl daha uzamasını önlediği için, bu bildirimin değiştirici yenilik doğuran hak benzeri olduğu belirtilir¹³⁶.

Bu açıklamaların yanında, bildirimin süreli fesih mi süresiz fesih mi olacağı belirlenmesi gerekir. Süreli Fesih, fesih bildirim hakkını kullandıktan belli bir süre sonra sözleşmenin sona ermesini sağlayan fesih türüdür, süresiz fesih ise bildirimin kullanılmasıyla sözleşmenin sona erdiği fesih türüdür¹³⁷. TBK m.347’ye göre, kiracı tarafından sözleşme süresinin bitimine en az 15 gün kala yapılan bildirimle sürenin sonunda sözleşme sona ereceğinden süreli fesih grubuna girmektedir¹³⁸.

sözleşmede açıkça gösterilmiş olması gerektiği...” Yarg. 6. HD. 01.03.2016, 4016/1514, app.e-uyar.com, (e.t. 04.03.2018).

¹³³ AYANOĞLU MORALI, s. 118, KURŞAT, s. 12.

¹³⁴ İNCEOĞLU, s.314, EREN, s.411, AKYİĞİT, s. 167, TÜREL Erol, Açıklamalı İçtihatlı, 6098 sy TBK ya göre Kira sözleşmeleri, Legal 2015 Şubat 1.bası, s.412, DOĞAN Sona Erme, s.60, KURŞAT, s. 13.

¹³⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341, YAVUZ, s.657.

¹³⁶ GÜMÜŞ Kira sözleşmesi, s. 312

¹³⁷ SELİÇİ, s.112, KURŞAT, s. 13.

¹³⁸ KURŞAT, s. 14.

b. Bildirimde Bulunan Kişi Ve Bildirimin Muhatabı

Belirli süreli olan konut ve çatılı işyeri kiralarında sürenin dolmasıyla sözleşmenin sona ermesi amacıyla bildirimde bulunacak kimse kiracıdır¹³⁹. Bu bildirim sadece kiracı tarafından kullanılıp kiraya veren tarafından sözleşme maddesine dayanarak fesih bildiriminin kullanılması mümkün değildir¹⁴⁰. Birden fazla kiracının olması durumunda ise bu bildirimin kiracıların hepsi tarafından yapılmalıdır¹⁴¹.

Bildirimin muhatabı ise kiraya verendir¹⁴². Birden fazla kiraya verenin olması durumunda, bildirim tüm kiraya verenlere veya bunların ortak temsilcilerine yapılır¹⁴³.

Kira sözleşmesinin konusu aile konutu ise, kiracı olan eş, sözleşmenin tarafı olmayan eşinin rızasını almadıkça fesih bildiriminde bulunamaz.¹⁴⁴

c. Bildirimin Süresi

TBK m.347'ye göre kiracı tarafından sözleşme süresinin bitimine en az on beş gün kala fesih bildiriminde bulunulmalıdır. Buradaki on beş günlük süre 2 hafta olarak görülemez¹⁴⁵.Yapılacak bu bildirimin kiraya verene ulaşması arandığı gibi bu konuda uyuşmazlık halinde ispat yükü kiracıya aittir¹⁴⁶.

Kiracı tarafından yapılan bu bildirim süresinin yani on beş günlük sürenin taraflarca daha kısa ya da daha uzun kararlaştırılıp kararlaştırılamayacağı konusunda Yargıtay'ın çelişkili kararları mevcuttur. Yargıtay 6. HD. tarafların sözleşmeyle on beş

¹³⁹ İNCEOĞLU, s. 316, ACAR, Değişiklikler , s. 31, YAVUZ, s.656, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.340, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.319, ARAL/AYRANCI, s.326, REMZİ/AYDIN, s.169.

¹⁴⁰ YAVUZ Nihat, 6098 sayılı Türk borçlar kanunu şerhi, s.1872, GÜNAY Cevdet İlhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Yetkin 2016 Nisan,1.bası, s.197, EREN, s.411, Yarg. 13 HD.29.09.1986, E.3591/, K.4570, "...kiracı kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiralananı tahliye edeceğini kiralayana yazı ile bildirmek suretiyle sözleşmeyi feshetmediği takdirde, sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl daha uzamış sayılacağı; kiralayana sözleşme maddesine dayanarak feshi ihbar nedeniyle akdi fesih hakkı tanınamayacağı..." Yarg. 6. HD 25.06.2015, 4496/6451, app.e-uyar.com, (e.t.06.03.2018).

¹⁴¹ İNCEOĞLU, s.316.

¹⁴² İNCEOĞLU, s.316, YAVUZ, s.656.

¹⁴³ DOĞAN, Sona Erme, s.59, TANDOĞAN, s.200, kiraya verenin tam fiil ehliyetine sahip olması gerektiği, sınırlı ehliyetli ise bildirimin yasal temsilcisine yapılması gerektiği yönünde bkz AYDINLIYIM Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmenin Son Bulması, Ankara, 1973, s.9.

¹⁴⁴ İNCEOĞLU, s.319, YAVUZ, s.647, GÜNAY, Borçlar, s. 198, ACAR Değişiklikler , s. 31.

¹⁴⁵ YAVUZ, s. 657.

¹⁴⁶ DOĞAN Son Erme, s.59, YAVUZ, s. 657, EREN, s. 411.

günden daha fazla sürenin kararlaştıramayacaklarını belirtmiştir¹⁴⁷. Buna karşılık, Yargıtay’ın, bildirim süresinin kamu düzenine ilişkin olmadığı gerekçesiyle taraflar süreyi serbestçe belirleyebileceklerine ilişkin kararı da mevcuttur¹⁴⁸.

Bildirim süresinin sözleşmede taraflarca serbestçe kararlaştırmaları halinde bunun geçerli olup olmadığı hususunda doktrinde de görüş birliği mevcut değildir. Doktrinde bir görüşe göre, TBK m.347/1 de yer alan “en az on beş gün” ifadesi kiracı yararına konulduğu için ve bu da kamu düzenini ilgilendirdiğinden sözleşmede bu süreye ilişkin aksi bir düzenleme yapılamaz¹⁴⁹. Diğer bir görüşe göre ise ve kanaatimizce de, bu hükmün nisbi emredici olduğu bunun sonucunda da bu süreyi kısaltmak mümkün iken uzatılmasının mümkün olmadığı yönünde ifade edilir¹⁵⁰. Bir başka görüşe göre ise bildirim süresinin dürüstlük kuralına uygun olarak kısaltmanın da uzatmanın da mümkün olabileceği yönündedir¹⁵¹.

d. Bildirimin Şekli

TBK m. 348’e göre “ Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.” şeklinde düzenlenmiştir¹⁵². Mülga GKHK’ da aranan yazılı şekil şartı TBK’ da da istenmiştir¹⁵³. Yazılı şekil şartı hem kiracı hem de kiraya veren tarafından yapılacak fesih bildirimleri için de geçerlidir¹⁵⁴. Fesih bildiriminde bulunanın veya temsilcisinin metin üzerinde imzasının bulunması

¹⁴⁷ Yarg. 6. HD.22.03.2011 E.2647/K.3477, Yarg. 18.06.1973, E.15353/K.7399, 20.04.2004 E.2850/K.2982, on beş günlük ihbar süresinin kiracı yararına olup kamu düzenini ilgilendirdiğinden aksinin kararlaştırılamayacağına ilişkin Yarg. 13. HD 17.01.1980, E.6784/K.149, www.legalbank.net (e.t. 09.03.2018).

¹⁴⁸ 19.HD. 03.05.2010, E.8118/5331, www.kazanci.com (e.t. 09.03.2018).

¹⁴⁹ YAVUZ N. Kira Hukuku, s.562, GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.312, YAVUZ N., Fesih, s.317, YAVUZ N. Şerh, s.1871, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.320.

¹⁵⁰ YAVUZ, s.657, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.341, ACAR, Değişiklikler, s.31, İNCEOĞLU, s.315, AKYİĞİT, s.166, KILIÇOĞLU, s. 437, EREN, s.411, DOĞAN, Sona Erme, s.59, , TOPUZ/ CANBOLAT, s. 23, TANDOĞAN, s. 100, KURŞAT, s. 18-19.

¹⁵¹ KIRMIZI, Kira hukuku, KIRMIZI Mustafa, Konut ve çatılı işyeri kiraları açıklamalı içtihatlı dilekçe örnekli, bilge 2013 mart, 1.bası, s. 374, s. 408-409, ERDOĞAN Hasan, s.1154, On beş günlük sürenin emredici nitelikte olmadığı, sözleşme özgürlüğü, genel işlem koşulları ve hakkın kötüye kullanılmaması dikkate alınarak tarafların süreyi serbestçe belirleyebileceği kabul edilmeli, ayrıca, genel işlem koşulu sayılan bildirim süresinin, kiracıya dayatılması halinde ya da tek tarafı olarak belirlenip sözleşmede yer alması halinde TBK m. 347’ ye gerek kalmadan zaten TBK m. 20 vd hükümlerine göre, yürürlük denetiminde yokluk, içerik ve yorum denetiminde ise kesin hükümsüzlük yaptırımı söz konusu olacaktır yönündeki görüş için bkz. KEPKEP Burak, Kiracının Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Tarafı Feshinde Bildirim Süresi, İBD, Y:Mayıs-Haziran 2015, S.3, C.89,s. 109.

¹⁵² ACAR Şerh, s. 581, GÜNAY, s. 1043

¹⁵³ GKHK m. “...yazılı ile bildirmediği takdirde...” şeklinde düzenlenmişti. Yarg. 6.HD. , 11.02.2008, E. 13080/K.1222, RUHİ C.1, s.874, BURCUOĞLU Yenilikler, s. 36.

¹⁵⁴ İNCEOĞLU, s.316, KURŞAT, s. 19.

gereklidir¹⁵⁵. Buna göre, adi yazılı şekilde, iadeli taahhütlü mektupla, telgrafla veya noter eliyle bildirim gerçekleşmelidir¹⁵⁶. Yazılı şekil şartı, emredici hüküm olarak düzenlenip taraflarca aksi kararlaştırılmaz¹⁵⁷.

Kanunda aranan şekil zorunluluğu geçerlilik şekli olup, yazılı şekle aykırı bildirim yapılması halinde bildirim geçersiz olacağından sözleşme sona ermeyecektir¹⁵⁸.

Kanun koyucu şekil şartı arasa da doktrinde bu bildirimin geçersizliğini savunmayı dürüstlük kuralına bağlı tutup kiracı sözlü olarak fesih bildiriminde bulunup kiraya veren de bu bildirimden sonra kiracı aramaya başlarsa, ama taşınmazını kiraya veremeyince şekil şartını öne sürüp sözleşmenin sona ermediğini iddia ederse, bildirim geçerli şekilde yapılmış gibi kabul edilir¹⁵⁹.

e. Bildirimde Bulunduktan Sonra Sözleşme İlişkisinin Durumu

Kiracının yapmış olduğu fesih bildirimi ile kira sözleşmesi belirlenen sürenin sonunda sona erer¹⁶⁰. Sözleşmenin sona ermesiyle kiracı, kiraya veren tarafından ayrıca taşınmazın boşaltılması için bir ihtarına gerek kalmadan, TBK m.334/1 gereği kira konusunu geri vermekle yükümlüdür¹⁶¹. Kiracı kiralananı geri vermezse kiraya veren iade talebinde bulunabileceği gibi kiracı kiralananı kullanmayı sürdürürse kiraya verenin dava açma hakkı doğar¹⁶². Kiraya veren sözleşmeden kaynaklanan şahsi nitelikte dava açabileceği gibi, eğer malik konumunda ise istihkak davası açma imkanı da vardır¹⁶³.

¹⁵⁵ YAVUZ N, Şerh, s. 1877.

¹⁵⁶ YAVUZ N, Şerh, s.1873, YAVUZ, s.656, EREN, s.412.

¹⁵⁷ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 314, KIRMIZI, Kira Hukuku, s. 416, İNCEOĞLU, s.315, YAVUZ, s.662, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.343.REMZİ/AYDIN, s.170.

¹⁵⁸ ACAR, Şerh, 581, ACAR, Değişiklikler, s.31, ERZURUMLUOĞLU, Sözleşmeler Hukuku, s. 122, GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 314-315, GÜMÜŞ, Borçlar, s.337, YAVUZ, s.656, GÜNAY, s.1043, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 340, Önemli olan husus uyumsuzluk çıkması durumunda bildirimin yapılıp yapılmadığının ortaya konulmasıdır. Bu nedenle yazılı şeklin geçerlilik şekli değil, ispat şekli olarak görülmesi gerektiği yönünde bkz. KILIÇOĞLU Ahmet, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, TBB Yayınları, S.140, 2008, s.82, ACAR Değişiklikler, s. 31. EREN, s.412.

¹⁵⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.341, İNCEOĞLU, s.316.

¹⁶⁰ İNCEOĞLU, s.317,

¹⁶¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s., DOĞAN, Sona Erme, s. 60, AYDIN, s.65, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.319,

¹⁶¹ BURCUOĞLU, Tahliye, s.27, BURCUOĞLU Haluk, Quo Vadis (Nereye) - Aile-Kira Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri, 2016/1 İstanbul, Vedat, s. 36-37.

¹⁶² AYANOĞLU MORALI, s. 122, Bildirim yoluyla feshin uygulanabilmesi için çoğu zaman dava açmak gerekeceği yönünde bkz. ACAR, Kira Sözleşmesi, s.3689.

¹⁶³ BURCUOĞLU, Tahliye, s.27, AYANOĞLU MORALI, s. 123, MAKARACI BAŞAK Aşlı, Kiralananın Geri Verilmesi, İstanbul Şerhi, C.2, s. 19, AYDIN, s.65, KURŞAT, s. 22, Şahsi nitelikte açılan davanın niteliği tahliye davası olmayıp, TBK m. 334 gereği, kiralananın geri verilmesi davası olduğu yönünde BURCUOĞLU, Quo Vadis s. 37, Bu durumlarda sözleşmeden kaynaklanan iade talebiyle aynı haktan kaynaklanan iade talebinin yarışan haklar olduğu, mülkiyet hakkından doğan iade talebiyle birlikte, haksız zilyetlik olduğu durumlarda düzenlenen hükümlere

Dolayısıyla sözleşmeden kaynaklanan taleple aynı haktan kaynaklanan talebin yarışması söz konusudur¹⁶⁴.

Kiracı tarafından usule uygun yapılan fesih bildiriminden sonra tarafların sözleşmeyi zımnen sürdürmeleri sonucunda hangi hükümlerin uygulanacağı da belirlenmedir¹⁶⁵.

Bu gibi durumlarda bir görüşe göre, taraflar bildirimden sonra sözleşmeyi zımnen devam ettirmeleri halinde TBK m. 327/2 hükmü uygulanıp bundan sonra taraflar arasında belirsiz süreli yeni bir sözleşme kurulacağı, fesih bildirim yapılsa bile taraflar yazılı bir anlaşmayla bunu geri almaları halinde TBK m.347/1 uygulanacağı yönünde kabul edilmektedir¹⁶⁶.

Bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m.347' nin uygulanması gerektiği, eski sözleşmenin içeriği ile aynı içerikli yeni sözleşme kurulacağı, bunun 1 yıl süreli olması gerektiği ifade edilir¹⁶⁷.

B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE

1. Genel Olarak

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflar sözleşmenin ne zaman sona ereceği hususunu belirlememişlerdir¹⁶⁸. Mülga GKHK' dan farklı olarak TBK belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarının kiracı tarafından sona erdirilmesi konusuna yer vermiştir¹⁶⁹.

TBK m.347/2' ye göre, *“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre*

de (TMK m. 993-995) gidilebileceği, haksız zilyetlikte iadeyi düzenleyen hükümlerin sözleşmeden kaynaklanan iade talebinin tamamlayıcısı olarak görülebileceği yönünde bkz. **ÖZEN** Burak, Haksız Zilyetlikte İade, 1. Bası, İstanbul, 2003, s.38-39, Kiracıya kiraya verenin iradesiyle zilyetliğin verildiği bundan dolayı ortada haksız zilyet olmadığı, bunun sonucunda da iade borcunda zilyetlik hükümlerine gidilemeyeceği yönünde bkz, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 235.

¹⁶⁴ **TANDOĞAN**, s.183, dipnot.208a, **DAŞLI**, s. 175.

¹⁶⁵ **İNCEOĞLU**, s.317.

¹⁶⁶ **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 310, **KURŞAT**, s. 25.

¹⁶⁷ **İNCEOĞLU**, s. 318.

¹⁶⁸ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.321.

¹⁶⁹ Kiracının, mülga BK'nun 262. maddesine göre sözleşmeyi sona erdirebileceği yönünde Yarg. Kararı için bkz. Yarg. 4. HD. 01.11.1965, 964-6443/5365.

*fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.*¹⁷⁰” Bu düzenlemeye göre kiracı hiçbir sebep göstermeden her zaman kira sözleşmesi genel hükümlerine göre sona erdirebilir¹⁷¹. Böylece, tarafların düzenlemiş olduğu belirsiz süreli sözleşmeye, süresiz bağlanılmasını engelleyerek kişisel özgürlükle bağdaşır hükme yer verilmiştir¹⁷².

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracının genel hükümlere uygun olarak yapacağı fesih bildirimi, sözleşmenin sona ermesi bakımından yeterli olup karşı tarafın kabulü aranmadığından, bozucu yenilik doğuran hak niteliğine sahip tek taraflı irade beyanıdır¹⁷³. Genel hükümlere göre, yani TBK m.328’e göre kullanılacak fesih tazminat sorumluluğuna yol açmaz¹⁷⁴.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin, TBK m.328¹⁷⁵ ve 329¹⁷⁶’da yer alan düzenlemeler dikkate alınarak sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı mevcuttur¹⁷⁷. Sözleşmenin fesih bildirimiyle sona erdirebilmek için TBK m 328’de belirtildiği gibi fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri dikkate alınır¹⁷⁸. Bu süreler dikkate alınırken kira sözleşmesinin başlangıç anı esas alınır¹⁷⁹.

¹⁷⁰ Düzenlenmiş olan bu hükmün amacı taraflardan birinin sözleşmeye aykırı hareket etmesi halinde mesela kiracı açısından sözleşmenin devamı çekilemez hale gelmesi durumunda kiracının sözleşmeyi TBK m. 126 ve 331’e göre feshedebileceği yönünde bkz. **EREN**, s.412.

¹⁷¹ **REMZİ/AYDIN**, s.169, **YAVUZ**, s.661, **İNCEOĞLU**, s.661, **KAYAR**, s. 298, **UYGUR** Turgut., 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C.2, 1.Bası, 2012, s. 1831, **KÖSTEKÇİ** Yaşar, 10 yıl uzama süresi sonu kiracının tahliyesi tahliyeden korunma önlemleri, vedaat 2014 ekim, 1.bası, s.65, **ÖZDOĞAN** Mustafa **OYMAK** Tuba, Kira genel hükümler konut ve çatılı iş yeri kirası tahliye 6098 sy TBKda, Bilge 2013 Haziran, 1.bası, s.533.

¹⁷² **TANDOĞAN**, s. 199, **SELİÇİ**, s. 111, **AYDIN**, s.80, **KURŞAT**, s. 27.

¹⁷³ **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s.256, **ERZURUMLUOĞLU**, Sona Erme, s.21, **AYDIN**, s.83.

¹⁷⁴ **YAVUZ**, s. 661, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.342, **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s.324.

¹⁷⁵ MADDE 328- “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 sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.”

¹⁷⁶ MADDE 329- “Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.”

¹⁷⁷ **DOĞAN**, Sona Erme, s.68, **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s.322.

¹⁷⁸ **EREN**, s.412

¹⁷⁹ **KURŞAT**, s. 29, **ERDOĞAN** Hasan, s.40-41, Kira başlangıcının tanıkla bile ispatlanabileceği yönünde Yarg. Kararı için bkz. Yarg.6.HD. 04.05.2006, 2006/2804-4904, www.kazanci.com, (e.t. 16.03.2018), Yarg. 6.HD 02.07.1992, 7827/8556, **TUNABOYLU**, s. 652.

2. Fesih Bildiriminin Özellikleri

a. Genel Hükümlere Göre Fesih Dönemi Ve Fesih Bildirim Süresi

Kiracı, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini TBK m.347/2' ye göre genel hükümlerde yer alan yasal fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyarak her zaman fesih bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkına sahiptir¹⁸⁰. Bu nedenle genel hüküm olan TBK m. 329'daki fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla, bu dönem ve sürelerin hesaplanmasında da TBK m.328'de ifade edildiği gibi kira sözleşmesinin başlangıç anı esas alınarak sözleşme sona erdirilebilecektir¹⁸¹. Bu hükme göre, kiracı, aksine bir adet bulunmadıkça, sözleşmeyi, altı aylık fesih dönemi sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak her zaman sona erdirebilir.

Fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerini daha iyi açıklayabilmek için örneklendirmek gerekirse; 1.1.2017 tarihinde belirsiz süreli olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi yapılmış olsun. Yukarıda ifade edildiği gibi sürelerin hesaplanmasında kira sözleşmesinin başlangıcı kabul edildiği için bu süre esas alınır. Altı aylık fesih dönemlerine ayırdığımızda birinci altı aylık fesih dönemi 30.6.2017'de ikinci altı aylık dönem 31.12.2017'de üçüncü altı aylık dönem ise 30.6.2018 şeklinde ilerleyerek hesaplanır. Kira sözleşmesini mesela üçüncü altı aylık fesih dönemi süresi sonunda yani 30.6.2018'de sözleşmeyi sona erdirmek istiyorsa, en geç üç ay önce, 31.3.2018'de karşı tarafa fesih bildiriminde bulunması gereklidir. Eğer, fesih bildirimini bu sürede yapmayıp diyelim ki 1.4.2018'de feshi bildirirse, TBK m. 328/2 gereği bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur. Buna göre, sözleşme, üçüncü aylık fesih dönemi olan 30.6.2018'de değil dördüncü altı aylık fesih döneminin sonu olan 31.12.2018'de sona erer¹⁸².

3. Fesih Bildiriminin Muhataba Ulaşma Anı

Fesih dönemi ve bildirim sürelerinin hesaplanmasının yanında bu bildirimin muhataba ulaşması anının belirlenmesi de gerekir. Süresinde yapılan bildirimin, fesih

¹⁸⁰ İNCEOĞLU, s.318., ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.321, GÜMÜŞ, Borçlar, s.337.

¹⁸¹ YAVUZ N, s.1874, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.344.

¹⁸² ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.323

dönemi sonunda sözleşmeyi sona erdirebilmesi için, bu bildirimin muhataba ulaşması yani karşı tarafın hakimiyet sahasına girmesi gerekir¹⁸³.

Fesih bildirimi hazır olan taraflar arasında gerçekleşiyorsa, kiraya verene o anda ulaşacağı için bildirimin yapılması ile ulaşması aynı anda olacağı için, bildirim o an hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır¹⁸⁴. Fesih bildirimi hazır olmayan taraflar arasında yapılırsa TBK' nın 3., 5. ve 10. Maddeleri olan sözleşmenin kurulmasına ilişkin genel hükümleri uygulanır¹⁸⁵.

Fesih bildiriminin muhataba ulaşma anı tespit edilirken, muhatabın normal şartlar ve bunun yanında hayat tecrübelerin, yaşam ilişkilerine göre bu bildirimi alması beklenen an esas alınmalıdır¹⁸⁶. Buna göre, bildirim, muhatap yerine evi birlikte kiraladığı kiracıya, evdeki temizlik çalışanına, ya da evde bulunan eşine teslim edildiğinde muhataba yapılmış fesih bildirimi gibi kabul edilir¹⁸⁷. Eğer bildirim posta kutusuna bırakılmışsa ve muhatabın da bakabileceği bir zaman ise fesih bildiriminin aynı gün yapıldığı, ancak bu bildirim işyerine, pazar veya tatil günü bırakılmışsa, ertesi günü yada tatilden sonraki gün muhataba ulaşmış olduğu kabul edilir¹⁸⁸. Fesih bildirimi iadeli taahhütlü olarak gönderilmişse, muhatabın eline geçmişse o an, ancak eğer, muhatap olmadığı için postacı tarafından posta kutusuna ihbar kağıdı bırakılmışsa, muhatabın postaneye gidip ihbarı almasının mümkün olduğu anda bildirim muhataba ulaşmış kabul edilir¹⁸⁹.

Ayrıca fesih bildirimini alan muhatap bu bildirimi daha önce öğrenmişse, bildirimin muhataba ulaşma anı değil artık öğrenme anı esas alınacaktır¹⁹⁰.

¹⁸³ FEYZİOĞLU, s.65, KURŞAT, s. 31, AYDIN, 111, ACAR Şerh, s. 555, s., ARPACI Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul, 2002, s.143, ERDOĞAN Hasan. s. 645.

¹⁸⁴ AYDIN, s.92, KOCAYUSUFPAŞALIOĞLU Necip/HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir, Borçlar hukukuna Giriş, Hukuki İşlem Sözleşme, 6.Bası, İstanbul, 2014, s. 156, ANTALYA Gökhan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 3. Bası, Legal, İstanbul, 2018, s. 99-100.

¹⁸⁵ AYDIN, s.92.

¹⁸⁶ ANTALYA, Borçlar, s. 101. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, I.Cilt, 5. Tıpkı Bası, İstanbul, 2010, (Genel Hükümler),s. 157, KURŞAT, s. 31.

¹⁸⁷ AYDIN, s. 93.

¹⁸⁸ AYDIN, s. 93.

¹⁸⁹ HATEMİ Hüseyin GÖKYAYLA Emre, Borçlar Hukuku Genel Hüküm , Vedat 2012, s.36, KOCAYUSUFPAŞALIOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.157-159, AYDIN, s.92, KOCAYUSUFPAŞALIOĞLU (Genel Hükümler), s.157, KURŞAT, s. 31-32, ALTINOK ORMANCI Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul, 2011 s. 214.

¹⁹⁰ AYDIN, s.92-93.

4. Sözleşme ile Fesih Dönem Ve Fesih Bildirim Sürelerinin Değiştirilmesi

TBK m 347/2'ye göre kiracının belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini her zaman sona erdirebileceği ancak bunun için genel hükümlere göre yani TBK m 329'da düzenlenen yasal fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyarak gerçekleştirebilmesi mümkündür¹⁹¹. Bu düzenlemeye göre kiracı, altı aylık fesih dönemi sonu için üç aylık fesih bildirim sürelerine uyarak, fesih bildiriminde bulunur. Ancak söz konusu maddede başka bir yerel adet yoksa ve yine 328. maddede daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka fesih dönemi kararlaştırılmaması durumunda bu sürelerin geçerli olacağı ifade edilmiştir¹⁹². Konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiracının, bu durumda fesih bildirimini yapması durumunda sürelerin değiştirilmesinin mümkün olup olmayacağı gündeme gelir.

Fesih döneminin farklı kararlaştırılmasının, TBK m 347/2'de kiracının "her zaman" fesih bildiriminde bulunabileceği ifadesinden dolayı emredici nitelikte olan bu hükme aykırı olduğu ve bunun sonucunda da geçersiz olacağı kabul edilmektedir¹⁹³. Buna ilaveten, üç aylık fesih bildirim süresinin ise daha uzun bir süre kararlaştırılması durumunda söz konusu hal kiracının aleyhine olacağı için uzatmanın mümkün olamayacağı ifade edilmiştir¹⁹⁴.

II. KİRAYA VEREN TARAFINDAN YAPILAN FESİH BİLDİRİMİ

A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE

1.Genel Olarak

6570 sy GKHK' da, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin, gerekçe göstermeksizin kiraya veren tarafından sona erdirilebilmesine yönelik düzenleme

¹⁹¹ EREN, s. 412.

¹⁹² YAVUZ, s.661,

¹⁹³ İNCEOĞLU, s.318, DOĞAN Sona Erme, s. 69.

¹⁹⁴ İNCEOĞLU, s.318, DOĞAN Sona Erme, s. 71.

bulunmamaktaydı. TBK' nın yürürlüğe girmesiyle belli koşullar söz konusu olduğunda, kiraya veren tarafından herhangi bir gerekçe göstermeksizin konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirebilmesi imkanı verilmiştir¹⁹⁵. Ancak, kiraya verene sunulan bu imkan zaman sınırlamasına tabi tutulmuştur¹⁹⁶. TBK m. 347/1 hükmü şöyle düzenlemiştir: *“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.”*

Böylece, TBK m. 347/1 ile, kiraya veren tarafından herhangi bir sebep gösterilmeksizin belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin on yıllık uzama süresi¹⁹⁷ sonunda üç ay önceden yapacağı fesih bildirimi ile sözleşmeyi sona erdirmeye ve bunun sonucunda kiracının tahliye edilebilmesi imkanı tanınmıştır¹⁹⁸. Kiraya veren lehine yapılan bu hükümle, kiraya verenin mülkiyet hakkının aşırı biçimde sınırlandırılmasının önüne geçilip toplumda oluşabilecek huzursuzluğun önlenmesi amaçlanmıştır¹⁹⁹.

¹⁹⁵ DEMİRCİOĞLU Reyhan, 6098 Sayılı TBK'ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenlerin Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu, BATİDER, S.2, C.31, Haziran 2015, s.167, Hükmün isabetli olduğu yönündeki görüş için bkz. YALMAN Süleyman/ARIKAN Mustafa, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları C.1, 2012, s. 531

¹⁹⁶ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 338.

¹⁹⁷ Tasarıda on beş yıl olarak düzenlenmişti. Ancak komisyonda mülkiyet hakkının gereğinden fazla sınırlandığı düşüncesiyle on yıl olarak değiştirilmiştir, bkz. İNCEOĞLU, s.330, HELVACI İlhan, Gerekçeli-Karşılaştırmalı-İçtihatlı-Notlu Yeni Türk Borçlar Kanunu Ve Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s.633-634.

¹⁹⁸ İNCEOĞLU, s. 329, TOPUZ/CANBOLAT, s. 22, ÖKTEM ÇEVİK, s. 278, YAVUZ, s.659, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341, ACAR, Değişiklikler, s.31, DİNÇ Mutlu, Borçlar Kanununda neler değişti? Güncellenmiş ve değiştirilmiş 6.bası, seçkin ankara, 2013, s. 116, on yıllık uzama süresinin işyeri kiralaları için daha fazla olması gerektiği görüşü için bkz. DOĞAN, Sona Erme, s.64, kiraya veren lehine yapılan bu düzenlemenin takdir edilmesi gerektiği, on yıllık sürenin beş yıla indirilmesinin daha doğru olacağı yönünde bkz. EREN, s.412, kira sözleşmesinin zaman yönünden sınırlama olsa dahi herhangi bir gerekçe göstermeksizin sona erdirilmesi imkanı eleştirilmektedir, bkz, KÖSTEKÇİ, s.155 vd., TBK m.347/1 3.cümlesi ile TBK m. 347/2 hükümlerinin kiraya verenin hukuk politikasına bağlı bir tercihi olduğu, ancak bu tercihin kiracı ile kiraya veren arasındaki gerilimi arttırdığı, bu nedenle de bu hükümlerin en kısa zamanda yürürlükten kaldırılması gerektiği yönünde görüş için bkz. GÜMÜŞ Alper, Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenlerin Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı (TBK m.347/I c.3), BÜHFD, C.11,S. 145-146, Eylül- Ekim 2016, s.11.

¹⁹⁹ DOĞAN Murat/BAYGIN Cem, Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Hukuki Perspektifler Dergisi, S.4, Ağustos 2015, s.129, İNCEOĞLU M. Murat, Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve yeni Türk Ticaret Kanunu sempozyumu (makaleler, tebliğler) / derleyen, KIRCA Çiğdem, 2013, s. 201, UYGUR, s. 1830, Düzenlenen bu hükmün emredici nitelikte olduğu, bkz, İNCEOĞLU, s.330, EREN, s.412, OY/ONUR OY, s.74, DEMİRCİOĞLU, s. 172.

Hükmün gerekçesinde de bu husus vurgulanmış ve şöyle ifade edilmiştir²⁰⁰; “... *Tasarıda, onbeş yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebileceği öngörülmüştür. Böylece, kira sözleşmesi sebebiyle, kiraya verenin, aradan uzun yıllar geçse bile, kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk dikkate alınmış ve kiraya verene, fıkra da belirtilen koşullar gerçekleşince, tazminat ödemekle yükümlü olmaksızın, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilme hakkı tanınmıştır.*”

Nitekim, Anayasa mahkemesi de, kiracıyı koruma amacı olan kamu yararı ve kiraya verenin de sahip olduğu sözleşme özgürlüğü arasında makul denge TBK m.347/1 c.3 ile sağlandığı için bu hükmü anayasaya aykırı bulmamıştır²⁰¹.

TBK m.347’ ye göre kiraya verenin belli bir zamandan sonra gerekçe göstermeksizin yapacağı bildirimle sözleşmenin sona ermesi durumunda, hükmün gerekçesinde de belirtildiği gibi kiraya veren açısından tazminat yükümlülüğü yoktur²⁰².

²⁰⁰ KURŞAT, s. 36.

²⁰¹ BİRİNCİ UZUN Tuba, Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK m. 347 f.1), İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, Y. 20 , s. 139.

“ HÜKÜM

A- 11.1.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesinin birinci fıkrasının üçüncü cümlesinin Anayasa’ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE, OYBİRLİĞİYLE,

B- 12.1.2011 tarihli ve 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un;

1- 1. maddesinin ikinci cümlesinde yer alan “...sona erme...” ibaresinin Anayasa’ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE, OYBİRLİĞİYLE,

2- Geçici 2. maddesinin “...on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl...” bölümünün Anayasa’ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE, Serdar ÖZGÜLDÜR’ün başvurusu ve OYÇOKLUĞUYLA, 7.9.2016 tarihinde karar verildi.” 7.9.2016, 2015/102 E. 2016/151 K. www.legalbank.net (e.t. 28.03.2018).

²⁰² İNCEOĞLU, s. 330, İNCEOĞLU, Yenilikler, s. 202, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.342, UYGUR, s.1830, YAVUZ, s. 661.

2. Şartları

a. 10 Yıllık Uzama Süresi

aa. Genel Olarak

Belirli süreli konut ve çatılı iş yeri kiralalarında sözleşme sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ermemekte²⁰³, kiracı tarafından sürenin dolmasına en geç on beş gün öncesinden yapacağı fesih bildirimiyile sözleşme sona erdirilmedikçe, birer yıl dönemler halinde uzaması söz konusu olacak ancak bu uzayan sürenin on yıl olmasından sonra bu süreyi izleyen her uzama yılında²⁰⁴ kiraya veren tarafından da gerekçe göstermeksizin bildirim yoluyla sözleşmeyi feshetme imkanına sahip olacaktır²⁰⁵. Tasarıda on beş yıl olarak kararlaştırılan uzama süresi, TBMM Adalet Komisyonu tarafından mülkiyet hakkının aşırı biçimde sınırlandırılmaması gerektiği düşüncesinden hareketle on yıla indirilmiştir²⁰⁶.

On yıl olarak belirlenen uzama süresinin olması gerekip gerekmediği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bunlardan ilki, on yıllık sürenin uygunluğu bakımından konut kiralaları ve çatılı işyeri kiralaları olarak ayrı ayrı değerlendirilmesini, bu sürenin konut kiralaları açısından uygun olduğu ancak işyeri kiralaları açısından bu sürenin kısa olduğu daha uzun bir sürenin belirlenmesi gerektiği görüşüdür²⁰⁷. Bir diğer görüş ise, işyeri kiralalarında uzama süresi sonunda üçüncü kişiler tarafından daha fazla kira bedeli teklifi edilip, kiracının ise daha fazla teklif edilen bu kira bedelini ödememesi durumunda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebileceği, aksi durumda eğer kiracı teklif edilen bu bedeli ödemeyi kabul ederse ve geçmiş kira borçlarını da sözleşmeye uygun şekilde yerine getirmişse artık bu durumda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesinin mümkün

²⁰³ On yıllık uzama süresi dışında kiraya verenin sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceği yönünde bkz. Yarg.6. HD. 28.05.2014, 9210/9619, Yarg. 29.02.2016, 2015/9208, 2016/1451, www.legalbank.net (e.t. 29.03.2018).

²⁰⁴ On yıllık uzama süresinde fesih iradesini kullanmayan kiraya verenin bir sonraki uzama yılında kullanabileceği şeklinde düzenlenen bu ifadenin isabetli olduğu görüşü için bkz. **DOĞAN** Değerlendirme, s. 515.

²⁰⁵ **İNCEOĞLU**, s. 331.

²⁰⁶ **AYANOĞLU MORALI**, s.115, **İNCEOĞLU**, s.330, **ANTALYA** Gökhan, Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, s. 3701.

²⁰⁷ **DOĞAN** Sona Erme, s. 64, **DOĞAN/BAYGIN**, s. 129, **DOĞAN**, Değerlendirme, s. 515.

olmaması gerektiği şeklindedir²⁰⁸. Bir başka görüş ise, kiraya veren lehine yapılan bu sürenin uzun olduğu kısaltılması gerektiği kanaatindedir²⁰⁹. Son olarak da, on yıllık uzama süresinin makul olduğu pratik yaşamda bunun uygulanabilir olduğu yönünde görüş de mevcuttur²¹⁰.

bb. Hukuki Niteliği

TBK m 347/1' e göre belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini, kiraya veren tarafından bildirim yoluyla sona erdirilebilmesi için beklenmesi gereken on yıllık uzama süresinin taraflar arasında değiştirilip değiştirilemeyeceği hususunda doktrinde görüş birliği mevcut değildir²¹¹.

Bir görüşe göre, kiracının aleyhine olmasına rağmen bu hükmün, emredici olduğunu ve taraflar arasında, kiraya verenin fesih hakkının sözleşme ile ortadan kaldırılması veya sürenin uzatılması yönünde olan sözleşme hükümlerinin geçersiz olması gerekir²¹². Çünkü, hükmün gerekçesinde ifade edilen, toplumdaki karışıklığı önleme amacıyla düzenlenmiş olan bu hükmün kamu düzeninden sayılacağını ve buna ek olarak tasarıda on beş yıl olarak düzenlenen bu sürenin mülkiyet hakkının gereğinden fazla kısıtlayacağı gerekçesiyle on yıla indirilmesi hususları göz önüne alındığında bu hüküm emredici nitelikte olduğu ortaya çıkar²¹³.

Diğer görüşe göre ise, tarafların on yıllık uzama süresinin sözleşme ile kısaltamayacağı ancak kanunun kiracıyı koruma amacından yola çıkılarak zaten daha

²⁰⁸ AKINCI, s. 47-48, YALMAN/ARIKAN, s. 531, Kiracının korunmasına ilişkin amacın bu hükümle zayıfladığı yönünde bkz., ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 345.

²⁰⁹ EREN, s. 412, BARLAS Nami, Makalelerim, 2008, s.267.

²¹⁰ ŞANLI, s. 106, AKKANAT Halil, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, (Derleyen, İNCEOĞLU M. Murat), İstanbul, 2012, s. 267., Tasarıda bildirim yoluyla sözleşmeyi feshedilme hakkında öngörülen on beş yıllık sürenin yerine, taşınmazlarda olağan kazandırıcı zamanaşımı için gerekli olan süreye paralel olarak “on yıl” olarak düzenlenmesinin daha isabetli olacağı yönünde, ACAR Kira Sözleşmesi, s. 3691, Kiraya veren mutlaka zengindir yönündeki önyargının değişmesi gerektiği, devletin sosyal devlet görevlerini on yıldan fazla kiraya verene yüklememesi gerektiğini savunan görüş için bkz. HATEMİ Hüseyin, Türk Borçlar Kanunu’nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, s. 3683-3684.

²¹¹ DEMİRCİOĞLU, s. 173.

²¹² İNCEOĞLU, s.330-331, EREN, s.411, DEMİRCİOĞLU, s. 172.

²¹³ İNCEOĞLU, s.33-331.

güçlü konumda olan kiraya verenin iradesiyle de söz konusu olduğu için uzatılabileceği yönünde düşüncesi hakimdir²¹⁴.

Kanaatimizce, ikinci görüşün kabulü daha yerindedir. Zira borçlar kanunumuzdaki kira sözleşmesine ilişkin hükümler sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı korumayı amaçladığından, söz konusu hükümlerin niteliğinin nisbi emredici olduğu kabul edilmesi ve kiracı lehine yapılmış değişikliklerin sözleşme serbestisi prensibi gereğince geçerli olması gerekmektedir.

cc. Sürenin Başlangıç Anı

Kiraya veren bildirim yoluyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini sona erdirebilmesi için TBK m. 347/1' in son cümlesine göre on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunması gerekmektedir. On yıllık uzama süresinin başlangıç anı hükümde ve gerekçesinde belirtilmeyip uygulamada belirsizliklere neden olabilecek şekilde soyut nitelikte düzenlenmiştir²¹⁵. Doktrinde de bu konuda görüş birliği mevcut değildir²¹⁶.

Savunulan görüşlerden ilki, on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren geçerli olması gerektiği yönündedir²¹⁷.

Zevkliler/Gökyayla'ya göre, sözleşmede belirlenen sürenin sonunda on yıllık uzama süresinin başlaması durumunda, her bir kira sözleşmesinin süresinin farklı olacağından, sözleşmeyi sona erdirebilmek için beklenmesi gereken uzama süreleri de farklı olacağından sadece kanun maddesinin lafzına bakılarak tüm belirli süreli sözleşmelere uygulanması durumunda kanunun amacıyla bağdaşmayacağı sonuçlar gerçekleşebilir²¹⁸. Kanunun amacı kiracıyı korumaya yönelik olsa da kiraya veren lehine

²¹⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 69, AYANOĞLU/MORALI, s.117, bu sürenin kaldırılabilmesinin bile mümkün olduğu, bkz. ŞANLI, s. 110

²¹⁵ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 340.

²¹⁶ DAŞLI, s.159, ŞANLI, s. 111, BİRİNCİ UZUN Tuba, s. 139.

²¹⁷ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.339 vd., DOĞAN Sona Erme, s. 63, GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 312-313, REMZİ/AYDIN, s. 169, BİRİNCİ UZUN, s. 151-152, AYDEMİR, s. 190, ÖKTEM ÇEVİK, s. 279, YAVUZ N. s. 1873, Sözleşmenin 1 yıl veya daha fazla olmasına göre değerlendirildiği görüş için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341.

²¹⁸ Örneğin; sözleşmenin 1 yıl olması durumunda, 1 yıl sözleşme süresi, 10 yıl uzama süresi ve bunu izleyen uzama yılı ile ancak 12. yılı kira bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşme kiraya veren tarafından sona erdirilebilir. Sözleşmenin 8 yıl olması durumunda ise, bu hesaplamayla 19. yılın bitiminde, sözleşme 10 yıl ise, o zaman

düzenlenen bu hükmü kiracıyı korumak uğruna kiraya verenin çıkarlarını tamamen göz ardı edip kiraya verenin özgürlüğünün gereğinden fazla sınırlandırılmaması amacıyla kanunun tümüne egemen olan amaca göre yorumlamak gerekir²¹⁹ . Bu nedenle 4721 sayılı TMK' nın 23/2 maddesi ile BK' nun 343. maddesinde yer alan düşünce esas alınmıştır. TMK m. 23/2' ye göre, kişinin özgürlüğünü hukuka ve ahlaka aykırı olarak aşırı biçimde sınırlandırılmayacağı düzenlenmiştir²²⁰. BK m. 343 ise hizmet sözleşmesinin on yılından sonra her zaman feshedilebileceği ve yine TBK m. 598/III, gerçek kişi kefilin sorumlu olduğu sürenin en fazla on yıl olabileceği düzenlenmiştir²²¹. Bunlara ek olarak TBK' nın 347. maddesinin 1. fıkrası ile 2. fıkrasının çelişmesi kanunun ratio Legis²²² ine aykırı olacaktır²²³. 347/2' de belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin başlangıcından itibaren on yılın dolmasıyla kiraya verene usule uyarak sözleşmeyi sona erdirebilme hakkı tanınmasının yanında TBK 347/1'in son cümlesinde ise aranan on yıllık uzama süresinin sözleşmenin başlangıcından itibaren başlatılmaması halinde, ortaya çıkacak ihtimaller dahilinde kiracının daha çok ya da daha az korunmasına neden olabilecek düzenlemelere yer vererek, yasanın ana düşüncesine, benzer durumlarda aynı çıkarları koruyucu hükümlere yer verilmesi gerektiği ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Bunların yanında, 347. maddenin gerekçesinde de on yıllık uzama süresinin başlangıcı hakkında açıklama bulunulmadığından, kira sözleşmesinin genel hükümleri olan TBK m 327 ile 328. maddelerindeki düzenlemeler dikkate alınmalıdır²²⁴. 327. maddede, belirli süreli sözleşmelerde sürenin bitimi ile sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği, 328. maddede ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih dönemlerinin hesabında kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin esas alınacağı belirtilmektedir. Tüm bu gerekçelere göre, on yıllık sürenin, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanması uygun olacaktır.

ancak 21. kira yılının bitiminde kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebilme hakkı bulunur. Bu durumlar ise kanunun arzu etmediği sonuçlara neden olabilir, bkz. **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 341.

²¹⁹ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.341, **BİRİNCİ UZUN**, s. 146.

²²⁰ TMK m23/2 “ Kimse özgürlüklerinden vazgeçemez veya onları hukuka ya da ahlâka aykırı olarak sınırlandırmaz. ”

²²¹ BK m. 343, “Bir hizmet akdi, bir tarafın yaşadığı müddetçe yahut on seneden fazla müddet için yapılmış iş işçi, bunu on sene geçtikten sonra her zaman ve bir aylık bir ihbar müddetine riayet şartıyla tazminat dahi vermeksizin feshedebilir.” TMK m. 598/III, Bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan her türlü kefalet, buna ilişkin sözleşmenin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkar. ”

²²² Bir kanunun tamamına hakim olan ve birbiriyle çatışan çıkarları değil de bunların hangisini korumayı amaçladığı ana düşünce, bkz. **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.343.

²²³ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 342, Yani belirli süreli kira sözleşmesi olan kiracının belirsiz süreliliye oranla daha fazla korunduğu anlamı çıkar ki bu doğru değildir, **BİRİNCİ UZUN**, s. 154

²²⁴ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 343.

Gümüş' e göre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulmasından bu yana meydana gelen uzamalarla birlikte on yılın geçmesi halinde, kiraya veren, on yıllık bu süreyi izleyen her uzama yılının dolmasından en az üç ay önce bildirimde bulunarak gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı vardır²²⁵. Örnek olarak da, 1.1.2012 tarihinde yapılan kira sözleşmesinin onuncu yenileme yılının 31.12.2022'de dolduğunu, artık kiraya veren 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 ve devamı tarihlerinin herhangi birinin bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunması koşuluyla sözleşmeyi sona erdirebileceği şeklinde açıklamıştır²²⁶. Ancak taraflar arasında kararlaştırılan on yıldan fazla kira sözleşmeleri için ise örneğin on yedi yıl olarak belirlendiği durumda artık on birinci yıl sonunda değil, on yedinci yılın veya on yedi yılın sona ermesinden sonraki uzayan bir yıllık dönemlerin bitiminden en az üç ay önce yapacağı bildirimle kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilir²²⁷.

Doğan ve Aydemir' e göre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, uzamalarla birlikte toplam süre on yıl olduktan sonra, istediği uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla kiraya veren tarafından sona erdirilebilir²²⁸.

Yavuz/Acar/Özen'e göre, kiraya verenin belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin, on yıllık uzama süresini takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı vardır²²⁹. Kanun hükmünde açıkça on yıllık uzama süresi ifadesi kullanıldığı için belirli süreli sözleşmelerde ilk kira yılı hariç tutularak kiracı on bir yıl korunur²³⁰. Kira sözleşmesinin taraflar arasında 1 yıl olarak kararlaştırılması durumunda, örneğin 1.1.2002 tarihinde yapılmışsa, başlangıçtaki bir yıl kira süresi geçecek, bundan sonra on yıl uzama süresi eklenecek ve son olarak da bu tarihi izleyen uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunması koşuluyla kiraya veren tarafından sona erdirilmesi mümkündür²³¹. Bu durumda kiraya verenin sözleşmeyi gerekçe göstermeksizin bildirim yoluyla sona

²²⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 312-313, GÜMÜŞ Borçlar, s. 336.

²²⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.312-313.

²²⁷ Kararlaştırılan on yedi yıllık sözleşmede kiraya veren tarafından TBK m. 347/1' e dayanarak on birinci yılın sonunda bildirimle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı olmaz, bkz. GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.313, GÜMÜŞ Bildirim, s. 121.

²²⁸ DOĞAN Sona Erme, s.63-64, AYDEMİR, s. 190

²²⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341.

²³⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.341, YAVUZ, s.660, Hükümde, kiraya verene bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı, sözleşmenin başlangıcından itibaren on iki yıl sonrası için tanınmıştır, ACAR Şerh, s. 80.

²³¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341

erdirebilmesi için, 1+10+1 yani 12 yıl geçmiş olması gerekecek ve bu hakkını kullanırsa sözleşmenin on üçüncü yıla uzamasını engellemiş olacak. Örneğe göre de sözleşmenin 31.12.2014 tarihi itibarıyla sona erdirilebileceği, kiraya verenin en geç 30.09.2014 tarihinde fesih bildiriminde bulunmasının gerekeceği anlaşılmaktadır. Kira sözleşmesinin bir yıldan fazla ancak on yıldan az olması durumunda ise, örneğin, sekiz yıl kararlaştırılması durumunda, sürenin bitimi ile sözleşme kiraya veren tarafından sona erdirilemeyip bir yıllık dönemler şeklinde uzayacaktır. 1+10+1 sistemine göre, 8+4 şeklinde hesaplanması yapılarak, kiraya veren 4 uzama süresi sonunda yani on ikinci yılın bitmesinin en geç üç ay öncesinde fesih bildiriminde bulunması gerekecektir. Diğer ihtimal olarak da sözleşme on iki yıl olarak kararlaştırılırsa, on iki yılın dolmasından sonra on yılın eklenmesi toplumsal huzursuzluklara neden olabileceğinden, kiraya veren, ilk kira yılı dahil on ikinci yılın bitmesinden en az üç ay öncesinde fesih bildiriminde bulunması gerekir. Bu durumda kiraya veren, on yıllık uzama ölçütüne dayanarak on birinci yılın bitmesiyle sözleşmeyi sona erdiremeyecek, sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği on iki yılı beklemesi gerekecektir²³².

Doktrinde savunulan görüşlerden diğeri, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin, kiraya veren tarafından gerekçe göstermeksizin bildirimle fesih edilebilmesi için aranan on yıllık uzama süresinin, taraflar arasında sözleşmede kararlaştırılan sürenin dolması ile başlaması gerektiği yönündedir²³³.

İnceoğlu'na göre, kanunda, kira ilişkisinin süresi değil uzama süresinin on yıl olması, yani taraflar arasında kararlaştırılan belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin süresinin bitimi ile on yıllık sürenin başlaması gerektiği savunulur²³⁴. Buna göre, kiraya veren sözleşmeyi bildirimle sona erdirmek istiyorsa, en erken, sözleşme süresi + on yıllık uzama süresi+ uzama süresini takip eden uzama süresi olarak bir yıl

²³² YAVUZ, s.660-661.

²³³ AKYİĞİT, s. 168-169, AYANOĞLU MORALI, s.114-115, BURCUOĞLU Yenilikler, s. 36, BURCUOĞLU Quo Vadis, s. 50. İNCEOĞLU, s. 331, ÖZ, s. 75, CERAN Mithat, Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 747, AKGÜN AKAY, s. 24, ŞANLI, s.112, SEVER Ömer, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi, Hukuk ve Adalet eleştirel hukuk dergisi, cilt 6, sayı 15, 2014, s.207-208, KILIÇOĞLU s.442, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 532, KÖSTEKÇİ, s. 73-74, EREN, s. 411, KURŞAT, s. 47.

²³⁴ İNCEOĞLU, s.331.

şeklinde hesap edilerek mümkün olur²³⁵. Görüldüğü gibi on yıllık uzama süresi yeterli olmayıp bu uzama süresini takip eden kira döneminin sonu için kiraya veren fesih bildirim hakkını kullanabilir²³⁶. Kanun metninde on yıllık sürenin “uzama süresi” şeklinde ifade edilmesine rağmen on yıllık sürenin kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanması, kanunun bu açık hükmüne karşın uygun olmayacağı belirtilir²³⁷. Yazar’a göre, TBK’ nın 347/2 hükmünde belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında, “kiranın başlangıcından” itibaren on yıllık uzama süresinin başlayacağı açık bir şekilde ifade edilmesine rağmen belirli süreli sözleşmelerde bu ifadenin kullanılmadığı, eğer kanun koyucu arzu etseydi bu durumu tek fıkra düzenleyebileceği mümkün iken iki ayrı fıkra belirttiği, o halde hükümde “uzama süresi” ifadesine yer verilmemiş gibi hareket edilmesi, kanun koyucunun iradesine aykırı davranılmış olacağı belirtilir²³⁸. Bunun yanında, on yıllık sürenin kira sözleşmesinin bitiminden sonra başlamasının kiraya vereni zarara uğratacağı, toplumda huzursuzluklara neden olacağı, kişilik haklarının ihlal edici nitelikte olduğu²³⁹ yönündeki görüşlere katılmanın mümkün olmadığı, çünkü kiraya verenin iradesiyle sözleşme süresinin belirlendiği, eğer kiraya veren isterse daha kısa süreli sözleşme yapmayı tercih edebileceği, taraflar arasında on yıldan fazla kira ilişkisinin sürmesinin kamu düzenine aykırılık teşkil etmediği yönünde de Yargıtay kararının mevcut olmasına bağlı olarak da gerekçe sunulmaktadır²⁴⁰. Ayrıca yazar, TBK’ nın 328. maddesinin fesih dönemlerinin hesaplanmasında esas alınan sözleşmenin başlangıcını esas alınarak, TBK 347’ de yer alan belirli süreli sözleşmelere uygulanamayacağını, zira madde 328, belirsiz süreli sözleşmelere yönelik olduğu, 347’de de zaten belirsiz süreli sözleşmelerin ayrı fıkra düzenlendiğini, buna ek olarak belirsiz süreli sözleşmelerde “sürenin bitmesi” ya da “uzama süresi” söz konusu olamayacağı için, bu hükümden belirli süreli sözleşmelere ilişkin kıyas yapılmasını uygun görmemektedir. Ayrıca, on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesinin başlangıcından

²³⁵ Örneğin, kira sözleşmesi taraflar arasında 1 yıl olarak kararlaştırılmışsa, sözleşme süresi 1 yıl+ 10 yıl+ 1 yıl hesabına göre 12. Yılın bitmesine en az üç ay kala kiraya veren fesih bildirim hakkını kullanmalı. Sözleşme 5 yıl ise, bu halde, 16. yılın sonuna kadar kiraya veren tarafından bildirimle sona ermeyecektir. **İNCEOĞLU**, 332.

²³⁶ Ancak, kiraya verenin en erken onuncu yıl uzama döneminin sonu için fesih bildirim hakkını kullanabileceği yönünde görüş için bkz. **AKYİĞİT**, s. 169.

²³⁷ **İNCEOĞLU**, s.333, **AYANOĞLU/MORALI**, s. 114, **BURCUOĞLU**, Quo Vadis, s.50.

²³⁸ Doktrindeki hakim olan görüşün, kanun koyucunun belirli ve belirsiz süreli sözleşmeleri aynı fıkralarda düzenleyebilmesine imkan varken neden ayrı ayrı ele aldığını açıklamaktan yoksun olduğu ifade edilir, **İNCEOĞLU**, s. 333.

²³⁹ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 342.

²⁴⁰ Kira sözleşmesinin 40 yıl devam etmesinin mülkiyet hakkının özüne dokunmadığı yönünde bkz. Yarg. 13. HD. 04.03.2002, 10836/2023, **İNCEOĞLU**, s. 334.

itibaren hesaplanması esas alınır, taraflar on beş yıllık belirli süreli sözleşme kararlaştırdığı ihtimalinde, kiraya veren on yılın kiracının ise on beş yılın sonunda gerekçe göstermeksizin feshedebileceği mümkün olur ki bu durumda kanun koyucunun kiracıyı koruma amacına ters düşer. Tüm bu gerekçelere dayanarak belirli süreli sözleşmelerde on yıllık uzama süresinin, kira sözleşmesinde öngörülen sürenin bitimi ile başlaması uygun olacaktır²⁴¹.

Şanlı' ya göre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin bildirimle sona erdirmeye yetkisi, sözleşme süresinin bitiminden itibaren on uzama yılı sonrasında, her uzama yılı için geçerlidir²⁴².

Akyiğit' e göre ise, kiraya veren sözleşmeyi bildirimle sona erdirmek isterse, sözleşme süresinin dolmasından itibaren başlayacak on yıllık uzama süresinin bitimiyle fesih hakkını kullanabilecektir²⁴³.

Burcuoğlu ise, TBK m. 347' ye göre kiraya verenin bildirimle sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisi için aranan on yıllık uzama süresi kabul edilsin veya edilmesin taraflar arasında kira sözleşmesinin ne kadar süre için kararlaştırdıklarının önemi olmaksızın, kararlaştırılan sürenin bitimi ile başlayacağını ileri sürmektedir²⁴⁴. Örneğin taraflar arasında kararlaştırılan 5 yıllık kira sözleşmesi varsa, on uzama yılı + takip eden 1 yıllık uzama yılının eklenmesiyle yani 16. yılın sonu itibarıyla, öngörülen süre 10 yıllık ise 21. yılın sonu itibarıyla kiraya veren tarafından bildirimle sona erdirilebilir.

Yargıtay' ın, on yıllık uzama süresinin sözleşmede öngörülen sürenin bitimi ile başlaması gerektiği yönünde kararları bulunmaktadır²⁴⁵. Taraflar arasında süresi 7 yıl

²⁴¹ İNCEOĞLU, s.335.

²⁴² ŞANLI, s. 108. Örneğin, 1.1.2014 tarihinde bir yıllık yapılan kira sözleşmesi için, 1.1.2015 tarihinden itibaren on yıllık uzama süresi başlayacak. 1.1.2025 tarihinde on yıllık uzama süresi dolduktan sonra, bu süreyi izleyen uzama yılında yani 1.1.2025-1.1.2026 uzama yılında kiraya veren, 1.1.2016 tarihinden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı mevcuttur.

²⁴³ AKYİĞİT, s. 169.

²⁴⁴ BURCUOĞLU, QUO Vadis, s. 50, BURCUOĞLU Yenilikler, s. 36.

²⁴⁵ "...kiralananın parsel üzerinde tek katlı çatılı olarak inşa edilmiş bir yapı niteliğinde olduğu, bu haliyle niteliği itibarıyla Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı iş yeri kiralama dair hükümlere tabi olduğu açıktır. Taraflar arasındaki 31.08.1998 başlangıç - 31.08.1999 bitiş tarihli kira sözleşmesi sonrasında taraflar arasında 24.02.2000 tarihli encümen kararı ile 01.01.2000 tarihli üç yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiği hususunda herhangi bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Bu itibarla ; somut olayda, on yıllık uzama süresinin 01.01.2003 tarihi itibarıyla başladığı, davanın ise 29.01.2015 tarihinde açıldığı nazara alındığında, TBK'nun 347. maddesinde yer alan şartların oluşmadığı anlaşıldığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle karar verilmesi doğru değildir.Hüküm bu sebeple bozulmalıdır." Yarg. 3. HD 28.5.2018, 1405/5901, www.kazanci.com "...kiralanan TBK.nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, taraflar arasında imzalanan 01/10/2001 başlangıç tarihli 3 yıl süreli kira sözleşmesinin süresi 01/10/2004 tarihinde sona erdiğinden bu tarihten sonra TBK.nun 347/1 maddesine

olarak kararlaştırılan 1.1.2000 başlangıçlı, niteliği konut olan kira sözleşmesinin, on yıllık uzama süresinin 01.01.2007 tarihinden itibaren başlatılması gerektiği, bu durumda da uzayan dönemin 01.01.2017 tarihinde sona ereceğinden ancak bu tarihi takip eden dönem için bildirimle kiralananın tahliyesinin istenebileceği yönünde karar verilmiştir²⁴⁶. Yargıtay'ın aynı doğrultuda verdiği bir başka kararında da 1.12.2015 başlangıçlı 1 yıllık kira sözleşmesinin, kiraya veren tarafından gerekçe göstermeksizin bildirimle sona erdirilebilmesi için on yıllık uzama süresinin 1.12.2006 tarihinden başlayarak hesaplanması gerektiği mevcuttur²⁴⁷.

Kanaatimizce on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren hesaplanması gerekir. Yalnızca kanun metninin ifadesiyle bağlı kalmamak gerekir. Hükmün gerekçesi göz önüne alınarak amacın da dikkate alınması gerekir ki toplumda oluşabilecek huzursuzluklar ortaya çıkmasın. Kiracıyı koruma düşüncesi ile hareket edilse de kanun koyucu söz konusu hükümle aslında kiraya verenin de hakkını korumuştur.

dd. Tarafların Yeni Bir Kira Sözleşmesi Akdetmeleri Halinde Hangi Sürenin Esas Alınacağı

TBK m. 347 gereği kiraya verenin belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini belirli süre sonra gerekçe göstermeden bildirimle sona erdirmeye yetkisi için, tarafların on yıllık uzama süresi dolmadan tekrar yeni bir sözleşme yapmaları halinde,

göre kiracı tarafından sözleşmenin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunulmadığı takdirde kira sözleşmesi aynı şartlarda birer yıl uzayarak on yıllık uzama süresi 01/10/2014 tarihinde sona erecektir. TBK 347/1 maddesi gereğince 10 yıllık uzama süresinin 01/10/2004 tarihinden başlatılması gerekirken 01/10/2001 tarihinden başlatılması ve buna göre sonuca gidilmesi doğru değildir. Mahkemece süresinden önce açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmektedir.” Yarg. 6. HD. 13.10.2015, 5805/8411, www.legalbank.com, “Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 15.01.1997 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli olması nedeniyle 15.01.2007 tarihinde sözleşme süresinin dolacağı, bundan sonra 15.01.2007 tarihinden itibaren de 10 yıllık uzama süresinin başlayacağı, davanın açıldığı tarih itibarıyla 10 yıllık uzama süresinin dolmadığı...” Yarg. 3. HD 23.01.2017, 1445/401, app.e-uyar.com (e.t.15.04.2018).

²⁴⁶ 7 yıllık sözleşme süresi+ on yıllık uzama süresi+ uzama süresini takip eden uzama yılı için kiraya verenin gerekçesiz bildirimle TBK m. 347'ye göre belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirebileceği, Yarg. 6.HD. 19.11.2015, 2015/6590 E, 2015/10095 K. www.legalbank.net (e.t. 17.04.2018).

²⁴⁷ Yarg. 6. HD. 20.11.2015, 2015/7514 E, 2015/10173 K. Yargıtay'ın aynı şekilde kira sözleşmesinde öngörülen sürenin bitimi ile on yıllık uzama süresinin başlatılması gerektiği yönünde diğer kararları için bkz. Yarg. 6. HD 22.02.2016, E. 2015/9211 K. 2016/1178, Yarg. 6.HD. 28.01.2016, 2015/3643 E. 2016/ 537 K., Yarg. 3. HD. 14.02.2017, 2017/1527 E, 2017/1292 K., Yarg. 6. HD. 08.02.2016, 2015/8957 E. 2016/ 680 K., Yarg.6. HD. 24.06.2015, 2015/5447 E. 2015/6383, www.legalbank.net (e.t. 17.04.2018).

yeni sözleşmenin mi yoksa eski sözleşmenin başlangıç tarihi mi esas alınması gerektiği belirlenmelidir.

Doktrindeki bir görüşe göre, yeni kira sözleşmesinin eski kira sözleşmesinin devamı niteliğinde olup olmadığının incelenmesi ve bunun sonucuna göre başlangıç tarihinin tespit edilmesi gerekir²⁴⁸. Özellikle kiracının veya kiralananın değişmediği durumlarda, sözleşmenin bazı şartları değişmiş olsa bile, sonradan yapılan bu sözleşmenin, eski sözleşmenin devamı olduğu kabul edilerek, on yıllık süre bu ikinci sözleşmenin süresi dikkate alınarak hesaplanması gerektiğidir²⁴⁹. Zira böyle düşünülmezse TBK madde 344 gereği tarafların üretici fiyat endeksinden daha fazla artış yapmalarına engel olan hükmün dolanılmasına neden olacaktır²⁵⁰. Diğer görüşe göre ise ve kanaatimizce de, kira sözleşmesinin tarafları değişmese bile, sözleşmenin artık yeni kira sözleşmesi olduğu kabul edilmelidir. Çünkü, bu durum, kiracının lehine olacaktır²⁵¹.

Taraflar ilk kira sözleşmesinin süresinin içerisinde yeni bir kira sözleşmesi yapmaları durumunda ise, sözleşme süresinin uzatılması olarak kabul edildiği böylece on yıllık uzama süresi yeni kira sözleşmesinin süresi dikkate alınarak hesaplanmalıdır²⁵².

Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu kararları, on yıllık uzama süresinin tarafların yapmış olduğu yeni kira sözleşmesi dikkate alınarak hesaplanması gerektiği yönündedir²⁵³. Örneğin, 1.7.1998 başlangıç tarihli taraflar arasında bir yıl olarak öngörülen kira sözleşmesinden sonra 1.1.2008 başlangıç tarihli ve bir yıl olarak düzenlenen kira sözleşmesi ile kiracılık ilişkisinin yenilendiği, kiraya veren TBK m. 347 gereği belirli süreli konut ve çatılı işyeri kirasının sona erdirebilmesi için aranan on yıllık

²⁴⁸ İNCEOĞLU, s.335.

²⁴⁹ DAŞLI, s. 164, Hatta malikin değişip yeni malikle kira sözleşmesi yapılması durumunda dahi TBK m. 310 gereğince yeni malikin kira sözleşmesi ile bağlı olduğu hükmüne dayanarak da, on yıllık sürenin hesabında ilk kira sözleşmesinin süresi dikkate alınır, İNCEOĞLU, s. 336.

²⁵⁰ İNCEOĞLU, s. 333

²⁵¹ ŞANLI, s.113.

²⁵² İNCEOĞLU, s. 336.

²⁵³ "... Hükme esas alınan 01.06.2012 başlangıç tarihli 2 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Taraflar arasında kira ilişkisi daha önce başlamış olsa bile son olarak 01.06.2012 başlangıç tarihli 2 yıl süreli sözleşmeyle kira ilişkisinin sürdürüldüğü görülmektedir. Bu durumda taraflar arasında geçerli olan sözleşmenin en son akdedilen 01.06.2012 başlangıç tarihli kira sözleşmesi olduğunun kabulü gerekir. Mahkemece 01.06.2012 başlangıç tarihli kira sözleşmesi esas alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davacıların murisi ile davalı arasında 1984 tarihinde yapıldığı ileri sürülen kira sözleşmesine istinaden davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir."Yarg. 6. HD. 31.10.2016, E:2015/12470 K:2016/6298, Yarg. 6. HD. 16.5.2016, E: 2015/11030 K: 2016/3933, www.kazanci.com, Yar. 6.HD 26.10.2015, 6360/8982, www.legalbank.com (e.t. 20.04.2018)

uzama süresinin, 1.1.2008 tarihli kira sözleşmesi dikkate alınarak, sözleşme süresi olan bir yıl geçtikten sonra yani 1.1.2009 tarihinden itibaren hesaplanması gerektiği belirtilmiştir²⁵⁴.

ee. Yürürlük Kanununa Göre On yıllık Uzama Süresinin Uygulanması

6098 sy Türk Borçlar Kanunu 11.01.2011 tarihinde kanun koyucu tarafından kabul olunmuş, 04.02.2011 tarihinde Resmi Gazete’ de yayınlanıp, kanunun 648. Maddesi gereğince de 1 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir²⁵⁵.

Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’ un geçici 2. maddesine göre, “*Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine tabidir.*” Bu hükme göre, temerrüt, sona erme sebepleri ve tasfiye durumları söz konusu ise, derhal yürürlüğe girme ilkesi kabul edilmiştir²⁵⁶. Ancak TBK m. 347/1’ in son cümlesine göre, kiraya verene on uzama yılı sonrası sözleşmeyi bildirimle sona erdirmeye yetkisi, TBK yürürlüğe girmeden önce yapılan kira sözleşmeleri bakımından hemen uygulanmayıp, 6101 sy Kanunun geçici 2. maddesi uyarınca özel düzenlemeye yer verilerek bir geçiş hükmü düzenlenmiştir²⁵⁷. Yürürlük Kanununun

²⁵⁴ “Davacının dayandığı 01/07/1998 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinden sonra düzenlenen ve uyumsuzluk konusu olmayan 01/01/2008 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile taraflar arasındaki kiracılık ilişkisi yenilenmiştir. Bu durumda kiralanan TBK.nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, taraflar arasında imzalanan 01/01/2008 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesine değeri verilerek kira sözleşmesinin 01/01/2009 tarihinden itibaren kiracı tarafından sürenin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunulmadıkça TBK.nun 347. maddesi uyarınca aynı koşullarla yıldan yıla yenilenerek ve bu şekildeki uzama süresinin on yıla ulaşması gerektiği kabul edilmelidir”. Yarg. 3. HD. 14.02.2017, 2017/1527 E, 2017/1292 K, Yargıtay’ ın aynı yönde verdiği kararları için yani, yapılan yeni sözleşmenin kiracılık ilişkisini yenilediği bu durumda on yıllık uzama süresinin sonradan yapılan kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren başlaması gerektiği yönünde verdiği diğer kararları için bkz. Yarg. 6. HD. 26.10.2015, 2015/6360 E, 2015/8982, Yarg. 6. HD. 07.12.2015, 2015/8164 E, 2015/10759 K, www.legalbank.net (e.t. 20.04.2018)

“Dosya arasında bulunan kira sözleşmeleri incelendiğinde; Kiraya veren dava dışı ____ İnş. Taah. Aliminyum San. ve Tic. A.Ş. ile davalı arasında düzenlenen 01.12.1994 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile 158 nolu parselde bulunan binanın 1 ve 3 nolu bağımsız bölümleri banka şubesi olarak kullanılmak üzere davalıya kiraya verilmiştir. Kira ilişkisi devam ederken kiralayan tarafından davaya konu 1 nolu bağımsız bölüm 28.12.2004 tarihinde davacılar O ____ Ş ____’e, devredilmiş ve davalı ile davacılar O ____ Ş ____ arasında 1 nolu depolu dükkan vasıflı bağımsız bölüme ilişkin olarak 01.12.2005 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlenmiştir. 3 nolu bağımsız bölüm ise 29.12.1995 tarihinde davacılar devredilmiş olup bu taşınmaza ilişkin olarak davalı ile davacılar O ____ Ş ____ arasında 01.12.2005 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Her ne kadar taraflar arasındaki kira ilişkisi daha öncesine dayalı olsa bile taraflarca yeni bir sözleşme yapılarak 01.12.2005 başlangıç tarihli 1 yıl süreli yazılı kira sözleşmeleri imzalanmıştır. Bu sözleşmelere göre, Türk Borçlar Kanununun 347.maddesinin 1. fıkrasının son cümlesinde öngörülen hükmün uygulanabilmesi için 01/12/2006 tarihinden itibaren sözleşmenin kendiliğinden yıldan yıla yenilenerek uzaması, bu şekildeki yenilenmenin on yıllık uzama süresine ulaşması gerekir.” “Yarg. 6. HD. 20.11.2015, 2015/7514 E. 2015/10173 K, www.kazanci.com (21.04.2018).

²⁵⁵ KÖSTEKÇİ, s. 79.

²⁵⁶ Konut ve çatılı işyeri kiralama ilişkisi tahliye sebepleri bu duruma örnek olarak gösterilebilir, İNCEOĞLU, s. 551.

²⁵⁷ İNCEOĞLU, s. 568, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.642.

geçici 2. maddesinde bu durum şöyle düzenlenmiştir. “ Bu kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır.”²⁵⁸. Buna göre, TBK’ nın 347/1 son cümlesi bir defaya mahsus olmak üzere ertelenmiş, Türk Borçlar Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 1 Temmuz 2012 esas alınmış ve buna göre, bu tarihten önce henüz on yıllık uzama süresi dolmamış ancak geri kalan süre beş yıldan kısa olan kira sözleşmelerinde, TBK’ nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olan kira sözleşmelerinde ise Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra TBK 347 hükmü uygulama alanı bulacaktır²⁵⁹.

Örneğin, 1 Temmuz 2012 tarihi itibariyle on yıllık uzama süresi dolmuş kira sözleşmesi varsa²⁶⁰, 01.07.2014 tarihinden itibaren, on yıllık uzama süresi dolmamış

²⁵⁸ Bu hüküm, Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından görüşmeler sırasında eklenmiştir. Hükümün gerekçesine göre, “Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş olan kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte, geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl sonra uygulanması, böylece Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinin derhal uygulanması sonucunda kiracıların zarara veya mağduriyete uğramalarının ve doğması muhtemel sorunların önlenmesi amacıyla bu değişiklik önergesi verilmiştir.” İNCEOĞLU, s.568, KÖSTEKÇİ, s. 66.

²⁵⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 283, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 643, İNCEOĞLU, s.568, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341-342, YAVUZ, s.661, KÖSTEKÇİ, s. 65, GÜMÜŞ, Borçlar, s.336. “...6101 Sayılı TBK’nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun geçici 2. maddesi gereğince TBK’nın 347.maddesi 01.07.2014 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanacak olup, TBK 347.madde metninde de görüleceği üzere ihtar “...her uzama yılının bitiminden itibaren en az üç ay önce...” yapılmalıdır denilmekle, kanunun düzenlemesinden verilen üç aylık sürenin asgari süre olduğu, bildirimin uzama yılının bitimine üç ay kala kiracının elinde olmasının yeterli olduğu anlaşılmaktadır. 6101 Sayılı Yasanın Geçici 2. maddesi ile TBK.347 maddesinde verilen fesih imkanının konut ve çatılı işyeri kiralari sözleşmeleri bakımından bir defaya mahsus olmak üzere ertelenmesinin gerekçesi; TBK.nun 347/1 maddesinin derhal uygulanması sonucunda kiracıların zarara veya mağduriyete uğramalarının ve doğması muhtemel sorunların önlenmesidir. 6101 Sayılı Yasanın geçici 2. maddesinden dava açma için şart olunan bildirim tarihinin de 01.07.2014 tarihine kadar ertelendiği anlaşılmaktadır...” Yarg. 6. HD 23.05.2016, E.2015/11403 K.2016/4059, www.kazanci.com (e.t. 23.04.2018).

²⁶⁰ “01.05.1999 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesinin süresi 01.05.2000 tarihinde sona ermiş bu tarihten sonra TBK.nun 347/1 maddesine göre kiracı tarafından sözleşmenin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunulmadığından kira sözleşmesi aynı şartlarla birer yıl uzayarak devam etmiştir. On yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Somut olayda on yıllık uzama süresi 01.05.2010 tarihinde sona ermiş olup 01.07.2014 tarihinden sonra açılacak dava için 01.05.2014 döneminden 3 ay öncesine ait ihtarname gönderilmediği anlaşılmıştır...Mahkemece Türk Borçlar Kanunu 347. maddesi şartları oluşmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabulü ile taşınmazın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” Yarg. 6.HD. 26.10.2015, 2015/6341 E. 2015/8983 K. (e.t. 23.04.2018).

ancak bu süreyi doldurmasına beş yıldan az bir süre kalmışsa²⁶¹ bu halde de 01.07.2017 tarihinden itibaren TBK m. 347/1 c.3 gereği kiraya verenin gerekçe göstermeksizin bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisi başlayacaktır²⁶².

Yürürlük tarihi itibarıyla on yıllık uzama süresi dolmamış ancak kalan süre beş yıldan fazla kira sözleşmesini ise, Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesi etkilemeyip, kalan sürenin dolması beklenektir, yani TBK m. 347' ye göre kalan süre ve bu süreyi izleyen uzama süresinden en az üç ay önce yapacağı bildirimle kiraya verenin sona erdirmeye yetkisi olacaktır²⁶³.

Bunlara ek olarak yürürlük kanununun geçici 2. maddesi sadece TBK . 347/1 c. 3'ü etkilerken, TBK m. 347/2 hükmünü etkilememektedir²⁶⁴. Buna göre kiraya veren belirsiz süreli sözleşmelerde gerekçe göstermeksizin bildirim yoluyla fesih edebilme yetkisini derhal kullanabilecek ve sonuçta buna hazırlıksız olan kiracıyı zor duruma düşüreceğinden, 347/2 hükmünün, yürürlük kanununun geçici 2. maddesinin kapsamına alınmaması yerinde olmamıştır²⁶⁵.

²⁶¹ "Taraflar arasında uyumsuzluk konusu olmayan 01.08.2001 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi ile davalıya kiralanan konut niteliğinde olup, dosyadaki mevcut bilgi ve belgelerden kiralananın 6098 Sayılı TBK.nun konut ve çatılı işyeri hükümlerine tabi olduğu, genel hükümlere tabi bir yer olmadığı anlaşılmıştır. Sözleşmenin 10 yıllık uzama süresi 01.08.2012 tarihinde dolmuş olup, TBK.nun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla 10 yıllık uzama süresinin dolmadığı anlaşılmaktadır. 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçici 2.maddesi uyarınca, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TBK.nun 347.maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl sonra uygulanacağı belirtildiğinden davanın açıldığı 06.08.2014 tarihi itibarıyla Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin son cümlesinin henüz uygulanması olanağı bulunmadığından istemin reddine karar verilmesi gerekirken tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır." Yarg. 6. HD. 9.12.2015, 2015/8255 E. 2015/10897 K, www.kazanci.com, (e.t. 23.04.2018).

²⁶² KÖSTEKÇİ, s.66, İNCEOĞLU, s. 569-570, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 644-645, ŞANLI, s. 115, "... taraflar arasında geçerli olan sözleşmenin son sözleşme olan 01.09.2003 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi olduğunun kabulü gerekir. TBK'nın yürürlüğe girdiği 1.7.2012 tarihinde henüz 10 yıllık kira süresinin dolmadığı anlaşılmaktadır. Mahkemece koşulları gerçekleşmeden açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir." Yarg. 6. HD. 02.11.2015, 2015/6677 E. 2015/9299 K, www.kazanci.com (e.t. 23.04.2018).

²⁶³ İNCEOĞLU, s. 570, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 644, " Davacının dayandığı 01.01.1987 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinden sonra akdedilen 01.01.2010 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile taraflar arasındaki kiracılık ilişkisi yenilenmiştir.Bu durumda kiralanan TBK.nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, taraflar arasında imzalanan 01.01.2010 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesine değer verilerek kira sözleşmesinin 01.01.2011 tarihinden itibaren kiracı tarafından sürenin bitiminden enaz onbeş gün önce bildirimde bulunulmadıkça TBK.nun 347. maddesi uyarınca aynı koşullarla yıldan yıla yenilenerek ve bu şekildeki uzama süresinin on yıla ulaşması gerektiği kabul edilmelidir." Yarg. 6. HD. 26.10.2015, 2015/6360 E. 2015/8982 K, www.legalbank.net (e.t. 26.04.2018).

²⁶⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 643.

²⁶⁵ AYANOĞLU/MORALI, s. 127, Kanun koyucunun TBK'nın 347/2. Maddesinin, geçici 2. maddenin kapsamına neden dahil etmediğinin anlaşılmadığı yönünde, GÜMÜŞ Bildirim, s. 126.

b. Fesih Bildirimi

aa. Genel Olarak

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafından gerekçe göstermeksizin sona erdirilebilmesi için on yıllık uzama süresi olarak zaman sınırlamasına tabi tutulup, bundan sonra her uzama yılı döneminin bitmesine en az üç ay kala fesih bildiriminde bulunmak gerekmektedir²⁶⁶. Böylece kiraya veren tarafından kanunda belirtilen fesih dönem ve sürelerine uyarak geçerli bir şekilde yapılacak fesih bildirimi ile sözleşme sona ereceğinden, bu bildirim ile sözleşmenin zımnen uzaması engellenecektir²⁶⁷. Aksi takdirde, kiracı uzama döneminin on beş gün öncesinden fesih bildiriminde bulunmadıkça sözleşme bir yıl uzayacaktır²⁶⁸.

Kiraya verenin, TBK m. 347' ye göre sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik fesih bildirimini açık bir şekilde yapması yeterli olup, ayrıca bir gerekçe göstermesine gerek yoktur²⁶⁹. Bunun sonucunda da kiraya verenin tazminat sorumluluğu olmayacaktır²⁷⁰.

Kiraya veren usule uygun, belirtilen dönem ve sürelerle uyarak TBK m. 347'ye göre yapacağı fesih bildirimiyle kira sözleşmesi sona erecektir²⁷¹. Kira sözleşmesi sona ermesine rağmen tarafların arasındaki kira ilişkisi devam ediyorsa bu durumda bir görüşe göre TBK m.327/2' nin kıyasen uygulanması gerektiği ve bunun sonucunda da taraflar arasında belirsiz süreli yeni bir kira sözleşmesi kurulduğu ifade edilir²⁷². Diğer görüşe göre ise ve kanaatimizce de , kiralanan konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu olduğu için TBK m. 347' nin kıyasen uygulanması gerektiği, buna göre de kira bedeli dışında eski

²⁶⁶ ŞANLI, s. 108, DOĞAN Sona Erme, s. 66, GÜNAY, s.1041.

²⁶⁷ İNCEOĞLU, s. 336.

²⁶⁸ OY/ONUR OY, s. 74, GÜNAY, s. 1041, KURŞAT, s. 57.

²⁶⁹ DOĞAN Sona Erme, s. 66, AYANOĞLU MORALI, s. 120, AYDEMİR, s. 190, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 316, İNCEOĞLU, s. 336, AKYİĞİT, s. 170, YAVUZ, s. 661, GÜMÜŞ Bildirim, s. 125, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341.

²⁷⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341, YAVUZ, s.661.

²⁷¹ Kiralanan taşınmazda paylı mülkiyet söz konusu ise, TMK m 691/1 “ ... adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi... gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.” hükmü esas alınarak bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralarnı da kapsadığını ve buna göre de kiraya verenin fesih bildirimi ile sözleşmeye son verebilmesi için öncelikle pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karar gereklidir, AYANOĞLU MORALI, s. 120.

²⁷² GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 313.

sözleşme hükümleri ile aynı içerikte olan bir yıllık yeni bir kira sözleşmesi kurulduğu var sayılmalıdır²⁷³.

Kiracının birden fazla olması halinde, kiraya verenin fesih bildirimini tüm kiracılara yapması gerekmektedir²⁷⁴. Kiracıların ortak temsilcilerin bulunması halinde ise, fesih bildirimi ortak temsilcilerine yapılabilir²⁷⁵. Kiracının tüzel kişi olması durumunda ise, bildirim tüzel kişinin yetkili temsilcisine yapılır²⁷⁶.

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracının kiralananı iade etme yükümlülüğü devreye girmektedir²⁷⁷. Eğer kiracı sözleşmenin sona ermesine rağmen kiralananı boşaltmaz ise, kiraya verenin, kira sözleşmesinden kaynaklanan sözleşmesel talep hakkıyla, kiraya verenin malik olduğu durumlarda da mülkiyet hakkından kaynaklanan iki talep hakkı yarışmaktadır²⁷⁸. Bunun yanında, kiralananın zilyetliği kiraya veren tarafından kiracıya geçirildiğinden, kiraya verenin zilyetlik davalarını açma imkanı yoktur²⁷⁹.

²⁷³ GÜMÜŞ Bildirim, s. 128-129, Kira bedelinin de hakim tarafından belirlenmesi gerektiği yönünde açıklama için bkz. İNCEOĞLU, s. 317.

²⁷⁴ İNCEOĞLU, s. 336.

²⁷⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 65, AYDINLIYIM, s. 9, ERZURUMLUOĞLU Sona Erme, s. 22, TANDOĞAN, s. 200, İNCEOĞLU, s. 336, KURŞAT, s. 62.

²⁷⁶ "Tüzel kişilere yapılacak tebligatın ne şekilde yapılacağı Tebligat Kanununun 12-13. maddelerinde ve Tebligat Kanunu Yönetmeliğinde düzenlenmiştir. Buna göre öncelikle tebligatın tüzel kişinin yetkili temsilcisine, yetkilinin bulunmaması halinde ise bulunmama sebebi yazılmak suretiyle orada hazır bulunan memur ve müstahdemlerinden birisine yapılmalıdır. Şu kadar ki kendisine tebliğ yapılacak memur ve müstahdemin vazife itibarıyla o yerde yetkili temsilciden sonra gelen kimse veya evrak müdürü gibi esasen bu gibi işler için görevlendirilen kimselerden olmalıdır. Bu kişilerin de bulunmaması halinde bulunmadıkları tebliğ mazbatasına yazılarak o yerdeki diğer memur ve müstahdemlerden birine yapılır. İhtarnamein tebliğ edildiği Handan İsamogulları'nın şirket yetkili temsilcisi olup olmadığı dosya kapsamından anlaşılamamaktadır. Bu durumda mahkemece davalı kiracı şirketin ortak ve yetkili temsilcileri araştırılarak ihtarnameyi tebellüğ eden kişinin yetkili olup olmadığı, ihtarnamenin usulüne uygun olarak tebliğ edilip edilmediği tespit edilip sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir." Yarg.3. HD 11.10.2017, 5487/13778, www.kazanci.com (e.t. 29.04.2018).

²⁷⁷ TBK m. 334' e göre, " - Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir." İNCEOĞLU, s. 490.

²⁷⁸ İNCEOĞLU, s. 491, TANDOĞAN C 1/2 , s.183, s.GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 235, AYDIN, s. 65, DAŞLI, s. 175.

²⁷⁹ İNCEOĞLU, s. 491.

bb. Fesih Bildiriminin Şekli

TBK m. 348’ de bildirimin geçerliliği “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.*” şeklinde düzenlenmiştir²⁸⁰. Bu hükme göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarının kiracı veya kiraya veren tarafından bildirim yoluyla feshedilebilmesi için yazılı şekle uyulması gerekecektir²⁸¹. Aranan yazılı şekil zorunluluğu geçerlilik şekli bakımındandır²⁸².

Yazılı şekil şartı, adi yazılı şekilde olabileceği gibi ispat kolaylığı açısından iadeli taahhütlü mektup, telgraf ya da noter aracılığıyla da gerçekleştirilebilir²⁸³.

TBK m. 348’ de konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin geçerli olması için aranan yazılı şekil şartı emredici nitelikte düzenlenmiştir²⁸⁴. Yazılı şekil şartı dışında ek şartların koyulması halinde örneğin, noter aracılığıyla bildirimin yapılmasını tarafların sözleşmede kararlaştırması durumunda, fesih bildirimini zorlaştırmadığı takdirde bu şartın geçerli olması gerektiği yönünde görüş mevcuttur²⁸⁵. Bir diğer görüş ise, tarafların sözleşmede belirledikleri şekil fesih hakkını aşırı zorlaştırmadığı takdirde belirlenen şekil şartın geçerli olabileceğini savunur²⁸⁶.

Kanunda öngörülen yazılı şekil şartına uyulmadan yapılan fesih bildirimi geçersiz olacağından sözleşme sona ermeyip devam edecektir²⁸⁷. İBK 266o’ da yazılı şekle

²⁸⁰ Mülga GKHK’ da da bu hususa ilişkin düzenleme madde 11’de “– Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.” yer verilmiştir. Buna göre, kiracının sözleşmeyi sona erdirmek için yapacağı bildirimin geçerli olması için yazılı olması aranmaktaydı. YAVUZ, s. 662, KOÇ, s. 28.

²⁸¹ YAVUZ, s. 662, REMZİ/AYDIN, s. 170, AYANOĞLU MORALI, s. 119, ARAL/AYRANCI, s. 327, Ayrıca Meha İBK 266I/II’ de, fesih bildiriminin resmi makamlarca onaylanmış ve aydınlatıcı bilgiler içeren bir formla gerçekleştirilmesi zorunlu olarak düzenlenmiştir, bu hükümde kiracıyı daha fazla koruma altına almıştır, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 648, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 316.

²⁸² ACAR Değişiklikler, s. 31, DOĞAN Sona Erme, s.66, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342, EREN, s. 412, AYDEMİR, s. 191, YAVUZ N, s. 1877, AYDOĞDU/KAHVECİ s. 648, GÜNAY Borçlar, s. 198, Meha İBK gibi TBK’ da bu ifadeye açıkça yer vermiştir. YAVUZ, s. 662, Olağan kira sözleşmelerinde fesih bildirimi için yazılı şekil geçerlilik şekli olarak aranmasa da ispat kolaylığı açısından yazılı şekilde yapılmasının uygun olacağı yönünde bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 649.

²⁸³ EREN, s. 412, DOĞAN Sona Erme, s. 66, AYANOĞLU MORALI, s. 119, YAVUZ N, s. 1873.

²⁸⁴ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 314, DOĞAN Sona Erme, s. 66, OY/ONUR OY, s.75, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 343, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 648, bu hüküm mutlak emredici olduğu için, tarafların yazılı şekil dışında daha zor ya da daha kolay şekil şartı getirmeleri halinde bunun geçersiz olması gerektiği yönünde bkz. AYANOĞLU/MORALI, s. 120.

²⁸⁵ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.316, YAVUZ N, s. 1877.

²⁸⁶ Her somut olayda ayrı ayrı değerlendirme yapıp, kararlaştırılan şeklin bildirimin yapılmasını aşırı güçleştirdiği takdirde geçersiz sayılması gerektiği yönünde bkz. YAVUZ, s.663.

²⁸⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342, YAVUZ, s. 662, KOÇ, s. 28.

uyulmadan yapılan fesih bildiriminin kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacağı açık bir şekilde düzenlenmesine rağmen TBK’da bu hususa ilişkin açık bir düzenleme getirilmemiştir²⁸⁸. TBK’da genel hüküm olan TBK m. 12²⁸⁹ esas alınarak yazılı şekle bağlı olarak yapılmayan fesih bildiriminin kesin hükümsüz olacağı kabul edilmelidir²⁹⁰. Ayrıca buna ek olarak, yazılı şekil zorunluluğunu geniş anlamda görmek ve genel hükümler gereği fesih hakkının kullanıldığı hallerde yani olağan fesih ya da olağanüstü fesih ile fesih bildirimi söz konusu olduğunda da yazılı şekil şartına uygun hareket etmek gerekir²⁹¹. Ancak TBK m 304/1 ve TBK m 125 gereği kira sözleşmesinden dönme durumlarında yapılacak bildirim yazılı şekle tabi değildir²⁹².

Fesih ya da fesih bildiriminde bulunan tarafın ya da temsilcisinin metin üzerinde imzasının bulunması gereklidir²⁹³.

cc. Fesih Bildirim Süresi

TBK m. 347/1 c. 3’e göre, “... on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla...” kiraya verenin sebep göstermesine gerek kalmadan sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı vardır²⁹⁴. Bu düzenlemeye göre, en az üç aylık fesih bildirim süresi öngörülmüştür²⁹⁵. Fesih bildiriminin yapılmış kabul edilebilmesi için, varma anı esas alınarak, bu bildirimin uzama yılının bitimine en geç üç ay kala, kiracının hakimiyet alanına ulaşması gereklidir²⁹⁶. Hem kanun hükmünde düzenlenen “en az” ifadesinden dolayı hem de kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıyı koruma düşüncesiyle hareket ettiği göz önüne alındığında üç aylık sürenin nispi emredici nitelikte olduğu kabul edilerek, bu sürenin uzatılması mümkün iken kısaltılması mümkün

²⁸⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342-343, YAVUZ N. , s. 1877.

²⁸⁹ TBK m12/2 “ Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.”

²⁹⁰ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 316, YAVUZ N. , s. 1877, diğer hukuksal işlemlerde olduğu gibi bu işlemlerde de uyumsuzluk söz konusu olduğunda, TMK m. 2 esas alınarak, tarafların bildirimin içeriğinde anlaşmaları durumunda, kiracının bundan dolayı zarara uğramaması şartıyla, usul ekonomisine göre hakim karar vermesi gerektiği yönünde bkz. YAVUZ N. , s. 1877-1878.

²⁹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 343, YAVUZ, s.661, GÜMÜŞ Borçlar, s. 338, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 649, TBK m. 348’ in içeriğinin yetersiz olduğu yönünde bkz. GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 315.

²⁹² AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 649, YAVUZ N. , s. 1877, GÜMÜŞ Borçlar, s. 338, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 315.

²⁹³ YAVUZ, s. 663, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 316, YAVUZ N, s. 1877.

²⁹⁴ YAVUZ N. , s.1877, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.642, DAŞLI, s. 163.

²⁹⁵ YAVUZ, s. 659.

²⁹⁶ AKYİĞİT, s. 170, DOĞAN Sona Erme, s. 65, İNCEOĞLU, s. 337, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 532, GÜMÜŞ Bildirim, 125.

değildir²⁹⁷. Buna göre, örneğin uzama yılının dolmasına dört ay kala fesih bildiriminde bulunabilme imkanı vardır²⁹⁸.

Kiraya veren on yıllık uzama süresini takip eden ilk uzama yılında fesih bildirim hakkını kullanmasa bile kanunda yer alan “ ... her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce ...” ifadesinden açıkça anlaşılacağı üzere, uzama yılını takip eden istediği uzama yılında sözleşmeyi sona erdirebilir²⁹⁹. Eğer, kiraya veren üç aydan daha kısa bir süre önce örneğin uzama yılının bitimine bir ay kala fesih bildiriminde bulunmuş ise, bu durumda TBK m. 328/2³⁰⁰ kıyasen uygulanmalı ve buna göre de fesih bildirimi bir sonraki uzama yılı için geçerli olup sözleşme bildirimin yapılmış olduğu uzama yılında sona ermeyecek, bunu izleyen uzama yılında bildirim etkisini gösterip sözleşme sona erecektir³⁰¹.

B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE

1. Genel Olarak

Mülga 6570 sy GKHK’ da belirsiz süreli kira sözleşmelerinin mülga 818 sy BK m.262’ deki sürelerle uyularak sona erdirilemeyip, ancak GKHK m. 7/b,c,ç maddelerine dayalı tahliye davası açılır ise bu süreler dikkate alınır³⁰². Buna karşılık kanun koyucu, 6098 sy TBK m. 347/2 yeni bir hüküm olarak belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verene belli şartlara uyulmak suretiyle gerekçe göstermeksizin fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanımıştır³⁰³. TBK m.347/2’ ye göre şöyle düzenlenmiştir. “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.*” Buna göre, kiraya verenin belirsiz süreli kira

²⁹⁷ YAVUZ, s. 659, DOĞAN Sona Erme, s.65, İNCEOĞLU, s.337

²⁹⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341, DAŞLI, s. 163, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 533, YAVUZ N, s. 1873.

²⁹⁹ YAVUZ N, s. 1873, DAŞLI, s. 163.

³⁰⁰ TBK m. 328/2 “... sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur...”

³⁰¹ DOĞAN Sona Erme, s. 65, İNCEOĞLU, s. 337, YAVUZ N, s. 1873, GÜMÜŞ Bildirim, s. 125, Aksi görüşe göre ise, üç aydan daha kısa süre önce yapılan bildirimin bir sonraki uzama yılı için geçerli olmayacağı, zira kanun hükmünde düzenlenen hükmü, uzama yılını geçmemek üzere en az üç aydan önce bildirimde bulunulması gerektiği şeklinde anlamak gerekir, AKYİĞİT, s. 171, KIRMIZI Kira Hukuku, s. 408.

³⁰² GÜMÜŞ Borçlar, s. 337, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342, DAŞLI, s. 165.

³⁰³ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 314, AYANOĞLU MORALI, s. 117.

sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yılın geçmesiyle gerekçe göstermeye gerek kalmadan fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı mevcuttur³⁰⁴.

Kiraya verenin fesih bildiriminde bulunabilmesi için belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinden farklı olarak belirsiz süreli sözleşmelerde, sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıllık sürenin geçmesi gerekmektedir³⁰⁵.

2. Fesih Bildirimi

Sürelere uygun yapılan fesih bildiriminin geçerliliği TBK m. 348' e göre yazılı şekilde yapılmasına bağlanmıştır³⁰⁶. Kiraya veren tarafından yapılan fesih bildiriminin yazılı olması gerektiği geçerlilik şartıdır³⁰⁷. Yazılı şekil şartı emredici olarak düzenlendiği için taraflar bunun yerine örneğin sözlü şeklin yeterli olabileceği şeklinde farklı bir düzenleme getiremez³⁰⁸.

Fesih bildirimi kiracıya yapılır³⁰⁹. Eğer kiracı taraf birden fazla kişi ise bu durumda tüm kiracılara ayrı ayrı ya da varsa onların ortak temsilcilerine fesih bildirimi

³⁰⁴ EREN, s. 412, YAVUZ N, s. 1873, KÖSTEKÇİ, s.71, KAYAR, s. 298, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 648, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 534 , KAYAR, s. 298, “ Davacı 10.01.2000 başlangıç tarihli sözlü kira sözleşmesine dayanarak TBK' nun 347. maddesi gereğince sözleşmenin sona ermesi sebebiyle tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı sözleşmenin başlangıcına karşı çıkmamıştır. Bu durumda uyumsuzluğun TBK' nun 347/2 maddesinde düzenlenen belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona ermesi hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir. TBK' nun 347/2. maddesi gereğince belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilir. Davacı tarafından davalıya gönderilen 06.06.2014 tarihli ihtarı davalıya 19.06.2014 tarihinde tebliğ edilmiş dava ise 01.12.2015 tarihinde açılmıştır. Fesih bildiriminin altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyularak yapıldığı ve davanın süresinde açıldığı anlaşılmakla, mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, davanın süre yönünden reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yarg. 3. HD 25.1.2018, E:2017/6655 K:2018/712, www.kazanci.com (e.t. 07.05.2018).

³⁰⁵ ACAR Şerh, s. 80, YAVUZ N, s. 1874, DOĞAN Sona Erme, s. 71, Belirli süreli sözleşmelerden farklı olarak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin uzaması söz konusu olamayacağından “uzama süresi” ifadesine yer verilemez, bunun yerine kanun koyucu on yıllık sürenin sözleşmenin kurulmasından itibaren başlayacağı şeklinde düzenlediği yönünde bkz. İNCEOĞLU, s. 338.

³⁰⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 72, YAVUZ, s. 662, TBK m. 348' in gerekçesinde de yazılı şekilde yapılması gerektiği belirtilmiştir, “... geçerlilik için yazılı şekil zorunluluğu, kiraya verenin, Tasarının 346. maddesinde öngörülen fesih bildirimi için de aranacaktır...”

³⁰⁷ Adi yazılı şekilde yeterli olup, ispat kolaylığı açısından iadeli taahhütlü mektup, telgraf ya da noter aracılığıyla da yapılabilmesi mümkündür, bkz. DOĞAN Sona Erme, s. 72, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 316.

³⁰⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 343, KAYAR, s. 298, KÖSTEKÇİ, s. 67, GÜNAY, s. 1043.

³⁰⁹ İNCEOĞLU, s. 339.

yapılır³¹⁰. Ayrıca TBK m.349/3. fıkrası gereğince, aile konutu niteliğindeki taşınmaz söz konusu olduğunda, TMK m. 194/son fıkrasına göre, eşin kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazandığında, kiraya veren, fesih bildirimini eşlerin her ikisine de yapmak zorundadır³¹¹.

TBK m. 347/2’ de, kiraya verenin genel hükümlere göre fesih bildirimini yapması gerektiği düzenlenmiş, bu ifade ise kiraya verenin haklı sebebe dayanması gerektiği anlamında olmayıp TBK’nın fesih usul ve sürelerine ilişkin genel hükümler olan m.328 ve m.329’ un uygulanmasına yöneliktir³¹². Buna göre, genel hükümler gereği, yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için ancak böyle bir adetin bulunmaması halinde ise, altı aylık fesih dönemi sonu için üç aylık fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşme kiraya veren tarafından feshedilebilecektir³¹³. Üç aylık fesih bildirim süresi taraflar arasında daha uzun kararlaştırılabilir³¹⁴.

Kanun koyucu, TBK m. 347/2’ de “... on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre yapılacak fesih bildirimini...” şeklinde düzenlemiştir. Buna göre, kiraya veren, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yılın tamamlanmasından sonraki fesih dönemi sonu için üç ay önceden yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeye son verebilecek, yani on yıllık sözleşme süresinin dolmasını bekleyecektir³¹⁵. Örneğin, 1 ocak 2006 tarihinde başlamış belirsiz süreli kira sözleşmesi için kiraya veren on yıllık süre olan 31 aralık 2016 tarihini bekleyecektir. 1 ocak 2017 tarihinden itibaren altı aylık fesih dönemi sonu yani 30 haziran 2017 için sözleşmeyi sona erdirmek için 31 mart 2017 tarihine kadar fesih bildiriminin yapılmış ve kiracıya ulaşıp olması gereklidir³¹⁶.

³¹⁰ DOĞAN Sona Erme, s. 72, TANDOĞAN C1/2, s. 200, ERZURUMLUĞLU Sona Erme, s. 22, AKGÜN AKAY, s. 30.

³¹¹ İNCEOĞLU, s.339, ACAR Değişiklikler , s. 31.

³¹² YAVUZ, s. 661, İNCEOĞLU, s. 338, DOĞAN Sona Erme, s. 72, AYANOĞLU MORALI, s. 117, AKYİĞİT, s. 172, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342, KIRMIZI Kira Hukuku, s. 412.

³¹³ İNCEOĞLU, s. 338.

³¹⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 72, İNCEOĞLU, s. 339, GÜMÜŞ Bildirim, s. 125.

³¹⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 72, İNCEOĞLU, s. 339, YAVUZ, s. 661, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 648, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342, ŞANLI, s. 109, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 339, Tarafların sözleşmede, on yıldan daha uzun bir süre için kiraya verenin fesih hakkını kullanamayacağına ilişkin kayıtlar koymaları halinde bu durum kiracının lehine olduğundan sözleşmenin geçerli kabul edileceği yönünde bkz. DOĞAN Sona Erme, s. 69.

³¹⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 72, AYANOĞLU MORALI, s. 69, KURŞAT, s. 69.

Genel hükümlerde yer alan fesih dönem ve bildirim sürelerine uyarak kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir³¹⁷. Ancak fesih dönem ve sürelerine uymadan kiraya veren bildirimde bulunur ise TBK m.347/2'nin genel hükümlere atıf yaptığı için, TBK m. 328/2 devreye girip, bu maddeye göre sürelerle uyulmadan yapılan fesih bildirimi sonraki fesih dönemi için geçerli olacaktır³¹⁸.

III. KİRALANANIN AİLE KONUTU OLMASI HALİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

A. GENEL OLARAK

Kanun koyucu, 4721 sy Türk Medeni Kanunu ile hukukumuza kazandırdığı “aile konutu” kavramını TBK’ da da düzenlemiştir³¹⁹. Aile konutu kavramının kabul edilmesi ile evlilik birliği korunur bunun sonucunda da toplumsal yapının, kamu menfaatinin korunması sağlanır³²⁰. TMK m. 194 ile aile konutu üzerinde eşlerin yapacağı bazı işlemler diğer eşin rızasına bağlı tutarak eşlerin birlikte hareket etme zorunluluğu getirmiştir³²¹. TMK m. 194 “ Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir.

³¹⁷ AYANOĞLU MORALI, s. 118, DOĞAN Sona Erme, s. 72, KIRMIZI, s. 377, İNCEOĞLU, s. 338, KURŞAT, s. 69.

³¹⁸ DOĞAN Sona Erme, s. 72, AYANOĞLU MORALI, s. 118, İNCEOĞLU, s. 337, KURŞAT, s. 69 AKGÜN AKAY, s. 28.

³¹⁹ YAVUZ, s.646, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 54, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 331, AKINTÜRK, Turgut/ATES Derya, Türk medeni hukuku : ikinci cilt : aile hukuku, 21.bası, Beta, eylül, 2019, s. 121, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 345.

³²⁰ ACAR Faruk, Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, seçkin,5. bs 2016, s. 16, GÜMÜŞ M.Alper, Teoride Ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri Ve Mal Rejimleri (TMK m. 185-281), İstanbul, 2008, s. 64, KILIÇOĞLU, s. 454.

³²¹ BAYBURTLU Burçin, Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu, İBD, C. 85, S. 5, Y. 2011, s. 158.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.” şeklinde düzenlenmiştir. TBK da TMK’ da düzenlenen bu hükme benzer olarak kiracının sözleşmeyi feshetmesi halinde belirli süreli veya belirsiz süreli kira sözleşmesi farketmeksizin bazı sınırlamalara tabi tutmuştur³²².

Emredici olarak düzenlenen³²³ TBK m 349’ da ise aile konutu başlığı altında düzenlemeye şöyle yer verilmiştir: *“Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez³²⁴.*

Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.

Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildiri ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.” Görüldüğü üzere TMK’ daki düzenlemeden tek farkı 3. Fıkrasıdır³²⁵.

Kanun koyucu TBK m. 349 ile, evlilik birliğini korumak amacıyla hareket ederek, kiracı olan eşin sözleşmeyi sona erdirebilmesi için ancak diğer eşin rızasıyla mümkün olabileceğini düzenlemiştir³²⁶.

³²² İNCEOĞLU, s. 318, İBK’ nun 266n hükmünden esinlenmiştir, “*Kiraya veren, fesih bildiri ile fesih ihtarına bağlı ödeme süresini kiracıya ve eşine veya aynı cinsten olan tarafa ayrı ayrı bildirmek zorundadır.*”, CEYLAN Ebru, İsviçre Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesi İle İlgili Hüküm Çevirileri, İBD, C. 87, S. 4, Y.2013, s. 226, İBK m.266n, “Yaşam ortaklığı Kanunu” olarak Türkçeye çevirebileceğimiz bu kanuna göre, evlilik birliği içerisindeki eşler kadar aynı cinsler arasında tescil edilmiş kadın ya da erkek çiftler de bu kanundan yararlanabilme imkanları vardır, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.54.

³²³ KILIÇOĞLU, s. 454, YAVUZ N, s.1880, TÜREL, s.122, İNCEOĞLU, s. 321, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 54.

³²⁴ Bu hükmün ifadesinin uygun olmadığı, hükümden sanki sadece aile konutu olarak kiralanan taşınmazlarda geçerli olduğu, halbuki kiralanan konutun daha sonra da aile konutu olarak kullanılabileceği, bu nedenle hükmün “*aile konutu ile ilgili kira sözleşmelerinde kiracı eş, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça kira sözleşmesini feshedemez*” şeklinde olması gerektiği yönünde bkz. DOĞAN, Değerlendirme, s. 516.

³²⁵ İNCEOĞLU, s. 319, Bu hükmün konulmasının yerinde olduğu yönünde bkz, DOĞAN, Değerlendirme, s. 516.

³²⁶ ACAR, Değişiklikler, s. 31, KILIÇOĞLU Ahmet M. Aile Hukuku, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 4. Bası, Turhan, Ankara, 2019, s. 192-193, OY/ONUR OY, s. 61, REMZİ/AYDIN, s.168, ARAL/AYRANCI, s.327, EREN, s. 412.

B. AİLE KONUTU

TMK' nun 194. maddesinin gerekçesinde aile konutu³²⁷ tanımına şöyle yer verilmiştir: “... Aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yer verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı anılarla dolu bir alandır...”³²⁸ Doktrinde de aile konutuna ilişkin çeşitli tanımlamalar mevcuttur³²⁹. Ancak aile konutundan genel olarak ne anlaşılması gerektiği hususunda görüş birliği sağlanan unsur, aile faaliyetlerinin merkezini oluşturması, yani ailenin yaşam merkezi olmasıdır³³⁰.

TBK m. 339 anlamında bir konut teşkil ettiği sürece, aile konutu taşınmaz olabileceği gibi, taşınmaz niteliğinde olmayan karavan gibi yerlerin de aile konutu olması mümkündür³³¹, yeter ki fiili olarak kullanılsın³³². Ayrıca ailevi yaşamın merkezini oluşturmayan ikincil nitelikte olan yazlık ev, bağ evi gibi yerler aile konutu sayılmayacaktır³³³. Bunun yanında, aile konutu, eğer bir kamu kurumu veya bir işveren tarafından aralarındaki iş sözleşmesi nedeniyle verilmişse bu durumda aralarındaki ilişki kira ilişkisi sayılmayacaktır³³⁴. Yine aynı şekilde kapıcı konutlarındaki ilişki karma sözleşme olup, aralarında kapıcılık sözleşmesi kurulduğu kabul edilmelidir³³⁵.

³²⁷ Eşlerin sadece oturmak ya da konaklamak istedikleri yer olan “evlilik konutu” ile eşlerin sürekli yerleşmek niyetiyle aile faaliyetlerinin yaşam merkezini oluşturan yer olan “aile konutu” nun aynı olmadığı konusu hakkında ayrıntılı bkz. ACAR Aile Konutu, s. 18 vd.

³²⁸ KOÇ, s. 120.

³²⁹ Aile Konutu, s. 17, İNCEOĞLU, s. 319, Önemli bir müessese olan aile konutunun tanımı yapılarak daraltılması yerine, her somut olaya göre, olayın sübjektif nitelikleri de göz önüne alınarak belirlenmesinin daha uygun olacağı yönünde, NEBİOĞLU ÖNER Şebnem, Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi, Ve Korunma Nedenleri, TBB Dergisi, 97, 2011, s. 121.

³³⁰ ACAR Aile Konutu, s. 18, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 332, YAVUZ, s. 642, İNCEOĞLU, s. 319, REMZİ/AYDIN, s. 167, YAVUZ N, s. 1879, ŞIPKA Şükran, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2004, s. 86, GENÇCAN Ömer Uğur, Aile Hukuku, 1. Bası, Yetkin, Mayıs, 2011, s.642, KILIÇOĞLU, s. 457, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 241, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 55, REMZİ/AYDIN, s. 167, ŞEKER Muzaffer, İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı İle Tahsis Edilmesi: Art. 121 ZGB,Erzincan Üniversitesi HFD, C. 11, S. 3–4 (2007) s. 474, DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/GÜMÜŞ, Mustafa Alper/ Kişiler hukuku : Türk özel hukuku : aile hukuku, FİLİZ, Ocak, 2019, s. 173.

³³¹ İNCEOĞLU, s. 318, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.56, ACAR Aile Konutu, s. 21, YAVUZ N, s. 1879, ŞIPKA, s.79.

³³² ACAR Aile Konutu, s. 43.

³³³ UÇAR Ayhan, 4721 Sayılı Medeni Kanun İle İhdas Edilen Yeni Bir Müessese: Aile Konutu Müessesesi, e-akademi.org Ocak 2006, s.10, KILIÇOĞLU Ahmet, Türk Medeni Kanunu’nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler Ve Yasal Alım Hakkı, 1. Bası, Ankara, 2002, (Eşin Rızası) s. 9, DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 173, AKINTÜRK/ATEŞ, s. 121, GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, S. 56, YAVUZ N, s. 1879, SAATÇIOĞLU Fuat, Aile Konutu ve Şerhi, 1. Bası, Ankara, 2016, s. 68, ŞEKER, s. 475, NEBİOĞLU ÖNER, s. 129.

³³⁴ ŞIPKA, s. 114-115, KILIÇOĞLU Aile Hukuku, s. 191, NEBİOĞLU ÖNER, s. 136, Lojmandan yararlanan kişinin lojmandan çıkmasını gerektirecek zorunlu bir sebep olmadıkça diğer eşin rızası olmadıkça lojmandan çıkamayacağını dolayısıyla TMK m. 194’ ün, kamu konutları ve lojmanlar açısından da uygulama alanı bulabileceği yönünde, AYAN, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Ankara 2004, s. 111.

³³⁵ ŞIPKA, s. 115-116, NEBİOĞLU ÖNER, s. 136.

C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİNİN EŞİN RIZASINI GEREKTİRMESİ

1. Genel Olarak

TBK m. 349/1 ve TMK m. 194/1’ deki düzenlemeyle kanun koyucu, aile için çok önemli olan, ailevi yaşamın merkezi olan konut gibi varlığı eşin bilerek ya da bilmeyerek farketmeksizin keyfi işlemlerine karşı diğer eşin korunmasını amaç edinmiştir³³⁶. Aile konutu, kira benzeri sözleşmelere konu olması halinde, örneğin kullanım ödücü söz konusu ise, bu düzenlemeler uygulama alanı bulamayacaktır³³⁷.

Aile konutu, ailenin ve evlilik birliğin geleceği açısından son derece önemli olduğundan, kiracı olan eşin bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilmesi için diğer eşin rızasını alması şartıyla mümkün olabilmektedir³³⁸. Kira sözleşmesinin feshi halinde diğer eşin rızasının aranması için, ilk şart, konut fesih anında örneğin eşlerin boşanma kararının kesinleşmesi gibi durumlarda aile konutu niteliğini kaybetmemiş olmalıdır³³⁹. İkinci şart ise kira sözleşmesine eşlerden birinin taraf olmasıdır. Zira her ikisi de taraf olması durumunda eşler eşit hak ve yükümlülöklere sahip olacakları için, bir eşin kira sözleşmesini feshetmesi diğer eşı bağlamayacaktır³⁴⁰.

Kiracının eşinin rızası, yalnızca kiracının sözleşmeyi fesih işlemi durumunda aranması söz konusu olursa, bu halde kiralık olan aile konutu yeteri kadar korunamamış olacaktır³⁴¹. Bu nedenle hükümde “fesih” ifadesi yer alsa da, tahliye davası kabul etmek, yazılı tahliye taahhüdü vermek, kira sözleşmesi şerhinden feragat edilmesi³⁴² gibi aile konutuna son verebilecek hukuki işlemlerde de diğer eşin rızasının alınması kabul görölmektedir³⁴³. Sözleşme süresini kısaltan tadil sözleşmelerinde de eşin rızası

³³⁶ KÖSTEKÇİ, s. 72, UYGUR, s. 1834-1835, Bu hüküm kadını değil, eşleri ve aileyi korumaktadır, **ANTALYA** Kira Sözleşmesi, s. 3702, **ARPACI** Kira Sözleşmesi, s. 3702, **KILIÇOĞLU**, s. 460, Bu hükümlerin “koruyucu kural” niteliğinde olduğu, bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 332, **YAVUZ**, s. 647.

³³⁷ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 332, Karşı görüş, **DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ**, s. 173.

³³⁸ **KILIÇOĞLU**, Eşin Rızası, s. 9, **ACAR** Aile Konutu, s. 31, **REMZİ/AYDIN**, s. 167-168.

³³⁹ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 332, **YAVUZ**, s.647, **ŞIPKA**, s. 80, **AKYİĞİT**, s. 199.

³⁴⁰ **KILIÇOĞLU**, s. 463, **BAYBURTLU**, s. 164, **ŞIPKA**, s.113.

³⁴¹ **ŞIPKA**, s. 135.

³⁴² Kira şerhinin terki ile kira sözleşmesi sona ermeyeceğinden diğer eşin rızasının aranmasının gerekli olmadığı ve ayrıca eşin rızası istisnai olup bu hükümlerin uygulama alanını genişletmemek gerektiği yönünde bkz. **BARLAS** Nami, Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları (Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan), Ankara, 2004, s. 132

³⁴³ **ŞIPKA**, s. 134, **YAVUZ**, s.201, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 58, **YAVUZ N**, s.1880 **CUMALI**, s. 71, **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s. 345, **ACAR** Aile Konutu, s. 84-85, **GÜMÜŞ**, Borçlar, s. 241-242.

aranmaktadır³⁴⁴. Ayrıca, TMK m. 194/1 hükmünde “ *eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça... aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmaz.*” belirtilmiştir. Bu hükümde yer alan ifadelerden yola çıkılarak kiracı tarafından kira sözleşmesinin devri ya da alt kiraya verilmesi³⁴⁵ durumunda da eşin rızası gerekmektedir³⁴⁶. Doktrinde olağanüstü fesih hallerinde de diğer eşin rızasının gerekli olduğu kabul edilmektedir³⁴⁷. Nihayetinde de kira sözleşmesinin başlangıcındaki feshi veya sözleşmeden dönme hakkı durumunda diğer eşin rızasının aranmayacağı, mesela, kiraya verenin teslimde temerrüde düşmesi durumunda kiracının eşinden rıza almaksızın dönme hakkını kullanabileceği, çünkü bu durumda eşin rızasının gerekli olmasının koşullarından biri olan aile konutunun henüz bu niteliği kazanamadığı kabul edilmektedir³⁴⁸.

Gerek TBK m. 349 gerekse TMK m.194’ teki düzenlemeler dikkate alındığında kiracılık sıfatına sahip eşin feshinden bahsedilmekte olup, kiraya verenin kira sözleşmesini feshetmesi durumunda ise bu iki hüküm uygulama alanı bulamayacaktır³⁴⁹. Konut aile konutu olsa bile kiraya veren eş olmadığından ve buna ek olarak da kiraya verenin kira sözleşmesini feshedebilme hakkı doğmuşsa artık burada kiraya verenin hakkı söz konusu haktan üstün nitelikte olduğundan bu iki hüküm kapsam dışı kalmaktadır³⁵⁰.

2. Rızanın Hukuki Niteliği

Hem TBK m. 349/1 hem de TMK m. 194/1 gereği aile konutu ile ilgili kira sözleşmesinin kiracı tarafından fesih edilebilmesi için eşin rızası gerekmektedir. Doktrinde ise verilecek bu rızanın niteliği konusunda görüş birliği bulunmamaktadır.

³⁴⁴ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 58, YAVUZ, s. 647, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 333, Karş. Konut ve çatılı iş yeri kiralarında TBK m. 347 gereği sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi mümkün olmamakta ve bundan dolayı da sürenin kısaltılmasının aile konutunu kullanımına bir etkisi olamamaktadır, bkz. İNCEOĞLU, s. 323.

³⁴⁵ ACAR Şerh, s. 488.

³⁴⁶ İNCEOĞLU, s. 324, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 59, ACAR Aile Konutu, s. 66-67.

³⁴⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 332, BARLAS Hukuki İşlem, s. 132, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 58, YAVUZ, s. 647. Ancak bu duruma çok az rastlanılabileceği, zira iflas durumunda fesih hakkı yalnızca kiraya verene tanındığı, önemli fesih durumunda ise, eşinin buna rıza göstermemesi haklı olmayacak ve mahkemenin bu duruma müdahalesi gerekeceğinden bu görüşe ancak teorik olarak katılabileceği, bkz. İNCEOĞLU, s. 332.

³⁴⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 333, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 58, İNCEOĞLU, s. 327, ŞIPKA, s.134.

³⁴⁹ ACAR, Aile Konutu, s. 80, KILIÇOĞLU Aile Hukuku, s. 192, YAVUZ, s. 648.

³⁵⁰ ACAR, Aile Konutu, s. 80.

Yasak işlem görüşüne göre, eşlerin hukuki işlem serbestisine getirilen bu sınırlamanın ne fiil ehliyeti sınırlaması ne de tasarruf yetkisi sınırlaması olduğu, eğer eşin rızası bulunmazsa, bu durumda hükmün emredici yapısından dolayı yasak işlem sayıldığı, yapılan işlemin batıl olmayıp askıda hükümsüz olduğu savunulur³⁵¹.

TMK m.194/1 gereği İsviçre doktrininde de hakim olan fiil ehliyetinin sınırlandırıldığı görüşüne göre, öncelikle kanunun sistematığına göre, yani, TMK m. 193 ile eşlerin evlilik birliği içindeyken kural olarak fiil ehliyetine sahip oldukları, kanun koyucunun TMK m. 194 ile bu kurala istisna hükmü getirilerek hak sahibi olan eşin fiil ehliyetinin sınırlandırıldığı, bu sınırlandırmanın hak sahibi eşin hem borçlandırıcı hem de tasarruf işlemlerinde geçerli olması gerektiği, zira sadece tasarruf işlemleri ile sınırlı kalması durumunda, hak sahibi eşin borçlandırıcı işlemleri geçerli olurken eşin rızası olmadığı için tasarruf işlemi geçersiz olacağından ve bunun sonucunda da tazminatla sorumluluğu gündeme geleceğinden, evlilik birliğinin korunması ilkesi ile örtüşmeyeceği için hak sahibi eşin fiil ehliyetinin sınırlandırıldığı kabul edilir³⁵².

Bizim hukukumuzda baskın görüş olan tasarruf yetkisinin sınırlandırıldığı görüşüne göre, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin borçlandırıcı işlemlerinin geçerli olacağı kabul edilir³⁵³. Tasarruf işlemlerinin ise diğer eşin rızasıyla geçerli olacağı, eğer rıza olmadan tasarruf işlemi gerçekleşmişse üçüncü kişinin rıza verilene kadar bu işlemle bağlı kalacağı, rızanın verilmemesi durumunda da işlemin geçersiz olacağı ve bunun sonucunda da hak sahibi eşin tazmin sorumluluğu doğacaktır³⁵⁴.

Bir diğer görüş olan sözleşme özgürlüğünün kanundan dolayı sınırlandırıldığı görüşü ise, hak sahibi olan eşin ne fiil ehliyetine ne de tasarruf yetkisine bir sınırlandırma getirilmediğini, sadece evli kişilerin bazı işlemlerine karşı sözleşme özgürlüğünün kanun tarafından sınırlandırıldığını kabul etmektedir. Bu nedenle, bunun sınırlı ehliyetlilerin işlemleri gibi görülemeyeceği, zira sınırlı ehliyetli gibi olsaydı hak sahibi olan eş haklı

³⁵¹ **HATEMİ**, Hüseyin, Aile Hukuku, C. 1, İstanbul 2005, s. 78-79.

³⁵² **ÖZTAN**, Aile Hukuku, 2015, s. 315-316; **ARMUTÇUOĞLU**, s.426, **GENÇCAN**, s. 666, **ŞIPKA**, s. 117.

³⁵³ **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 124, **BARLAS** Hukuki İşlem, s. 126, **BAĞCI**, Ömer, “Aile Konutu Üzerinde Tasarruf”, YÜHFD, 2007, C. 4, S. 2, s. 171, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 59, **DOĞAN**, Murat, “Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu”, AÜEHFD, 2002, C. VI, S. 1-4, s. 291-292, **ÇABRİ**, Sezer, “Aile Konutu Şerhi”, Prof. Dr. Ergon A. Çetingil ve Prof. Dr. Rayegan Kender’e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, İstanbul 2007, s. 406-407, **AYAN**, Evlilik Birliği, s. 83, **DURAL**,/ **ÖĞÜZ** /**GÜMÜŞ**, s. 176-177.

³⁵⁴ **DOĞAN**, Aile Konutu, s. 291-292.

sebeup olmadığı takdirde mahkemeden müdahale isteyemeyeceğinden ve mahkeme kararıyla bu işlemi yapamayacağından hak sahibi eşin sınırlı ehliyetli olarak görülmeyeceği, bunun sadece kanundan dolayı bir sınırlandırma olduğu görüşü savunulur³⁵⁵.

Katılım hakkı görüşünü benimseyen yazarlara göre ve kanaatimizce³⁵⁶ uygun gördüğümüz görüş ise, evlilik birliğinin kurulması ile aile konutunda hak sahibi olmayan eşe hak sahibi olan eşin aile konutunun kaybına neden olabilecek işlemlerine kanun koyucu tarafından katılım hakkı verildiği, hak sahibi olmayan eşin haklı sebep olmadıkça rıza vermekten kaçınamayacağı zira bu rızanın hem hak hem de bir yükümlülük olduğu, rızanın hem borçlandırıcı hem de tasarruf işlemlerinde aranması gerektiği, rıza alınmadan yapılan işlemin geçersiz olacağı çünkü rızanın hükümde belirtilen aile konutu ile ilgili işlemlerde kurucu unsur olduğu savunulur³⁵⁷.

Yargıtay'ın kararlarında da bir birlik mevcut değildir. Yargıtay'ın bir kararı şöyledir: *“TMK'nın 194/1.maddesi “eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez ; aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarını sınırlandırmayacağını” hükme bağlamıştır.Bu düzenleme ile Tapu Sicilinde konutun maliki olarak gözüken eşin hukuki işlem özgürlüğü diğer eşin katılımına,onamına bağlanmıştır, amaç aile konutunu ve bu konut ile ilgili kanuni hakları koruma altına almaktır.”* Buna göre katılım hakkı görüşünü benimsemiştir³⁵⁸. Yargıtay'

³⁵⁵ KILIÇOĞLU, M. Ahmet, Medeni Kanun'umuzun Aile - Miras - Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, Ankara 2004, s. 41-42.

³⁵⁶ Fiil ehliyetinin sınırlandırılması söz konusu olamaz. Zira fiil ehliyetine sahip olamayanlar yasal temsilci ya da yasal danışman aracılığıyla hukuki işlemleri gerçekleştirebilirken evli kişiler aile konutu üzerindeki bazı işlemleri birlikte karar vererek gerçekleştirirler. Tasarruf yetkisi sınırlandırıldığı görüşü ise aile konutunu yeteri kadar koruyamamaktadır. Zira bu görüş savunulduğunda borçlandırıcı işlem geçerli olacağından, ve bunun sonucunda diğer eşin rızası olmadığı durumunda da hak sahibi olan eş borcunu yerine getiremeyeceğinden de tazmin ile sorumlu olup evlilik birliği zarar görecektir ve hatta cebri icra yoluyla aile konutunun satımına neden olacaktır.

³⁵⁷ ACAR, Aile Konutu, s. 48-49, ŞİPKA, s. 138 vd. , BADUR, Emel, “Eşin Rızası”, TBBD, 2013, S. 109, 2013, s. 259-260.

³⁵⁸ Yarg. 2. HD 3.05.2005, 2547/7234, www.kazanci.com

ın fiil ehliyeti³⁵⁹ ve tasarruf yetkisinin sınırlandırıldığı görüşünü³⁶⁰ benimseyerek verdiği kararları da mevcuttur.

3. Rızanın Verilme Anı ve Şekli

Kiracı olan eşin kira sözleşmesini fesih bildirimi ile feshedebilmesi için kiracı olmayan eşinin rızası gerekli olduğundan bu rızanın verilme anının saptanması önem arz etmektedir. Kira sözleşmesinin fesih edilebilmesi için diğer eşin rızası somut, belli olan fesih bildirimi için geçerli olup önceden kesin olmayan fesih bildirimi için verilen rıza yeterli olmayıp geçersiz olacaktır³⁶¹. Ancak kira sözleşmesine taraf olan kiracı eşin yapacağı fesih bildiriminin somut, belli olduğu durumlarda, fesih bildiriminden önce de diğer eşin rızasının alınması geçerli kabul edilecektir³⁶². Bunlara ek olarak rıza, bildirimden önce veya bildirim sırasında verilebileceği gibi bildirimden sonra da verilebilmesi mümkündür³⁶³.

Kiracı olan eş fesih bildiriminde bulunup henüz daha diğer eşin rızası yoksa, rıza verilene kadar işlem askıda hükümsüz sayılacak, diğer eşin onay vermesi durumunda ise, fesih bildirimi geçerli olacaktır³⁶⁴. Rızanın verilmesi için kiraya veren diğer eşe uygun bir süre verebilir ve bu süre sonunda diğer eş tarafından onay verilmezse ya da süre sonuna kadar diğer eş cevap vermediyse onay vermediği kabul edilip işlem bundan sonra kesin

³⁵⁹ Yarg. 2. HD 08/11/2016 tarihli ve E. 2016/20910, K. 2016/14532 sayılı Kararında “*Türk Medeni Kanunu madde 194 hükmü ile eşlerin fiil ehliyetine getirilen sınırlandırma aile konutuna şerhin konulması ya da konulmaması koşuluna bağlanmadığı gibi işlem tarafı olan üçüncü kişilerin iyniyetli olup olmamasının da herhangi bir önemi yoktur.*” “...Bu madde hükmü ile aile konutu şerhi konulmuş olmasa da eşlerin birlikte yaşadıkları aile konutu üzerindeki fiil ehliyetleri sınırlandırılmıştır.” Yarg. HGK 15/04/2015 E.2013/2-256, K. 2015/1201, Yarg. 2. HD 26.02.2018, 1075/2651, www.kazanci.com (e.t. 15.05.2018).

³⁶⁰ *Türk Medeni Kanunu’nun 194/3. maddesi gereğince aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın tapu kütüğünde konutla ilgili gerekli şerhin verilebilmesi için evlilik birliğinin devam ediyor olması gerekir. Şerh, diğer eşin konut üzerindeki tasarruf yetkisini etkiler.*” Yarg. 2. HD 16/01/2008 E. 2008/10081, K. 2008/13491, “*aile konutuna ilişkin düzenlemelerle konut üzerindeki tasarruf yetkisinin yasa ile sınırlandırıldığı...*” Yarg. HGK 19/10/2005 tarihli ve E. 2005/12-652, K. 2005/583, www.legalbank.net (e.t. 15.05.2018).

³⁶¹ ACAR Aile Konutu, s. 90, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 59, BADUR, s. 274, ÖZTAN, s. 207, ŞIPKA, s. 141, SAATÇIOĞLU, s. 172, CUMALI, s. 91, BAYBURTLU, s. 166, İNCEOĞLU, s. 321-322.

³⁶² GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 59, GÜMÜŞ Borçlar, s. 242, ÖZTAN, s. 207, SAATÇIOĞLU, s. 175, YAVUZ N, s. 1880.

³⁶³ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 79, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 333, ŞIPKA, s. 141, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 346.

³⁶⁴ DOĞAN, Türk Medeni Kanunu’nun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler, AÜEHFD (Yenilikler), s. 108, Verilen rıza tasarruf yetkisi eksikliğini giderir, GÜMÜŞ Borçlar, s. 242, CUMALI Gamze, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012, s. 100.

hükümsüzlük halini alacaktır³⁶⁵. Ancak doktrinde hangi andan itibaren işlemin geçerlilik kazanacağı konusunda görüş birliği mevcut değildir. Bir görüşe göre, işlemin baştan itibaren geçmişe etkili olarak geçerli olacağı savunur³⁶⁶. Diğer görüş ise, rızanın hukuki niteliğinin birlikte karar verme olarak görüldüğü için işlemin rızanın verildiği an yani ileriye etkili olarak geçerli olacağını benimsemektedir³⁶⁷.

Diğer eş tarafından verilecek onayın, fesih bildirim süresine uygun olması gerektiği³⁶⁸, eğer usule uygun şekilde yapılması gereken bildirim süresinden sonra onay verilmişse bu onayın TBK m. 328/2 kıyas yapılarak ancak bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacağı kabul edilmektedir³⁶⁹.

TBK m. 347/1' e göre diğer eşin rızası bir şekle tabi olmayıp sözlü olarak da yapılabilir³⁷⁰. Buna karşılık rızanın niteliği “*birlikte karar verme*” olarak kabul edildiğinde, TBK m. 348' de belirtilen bildirim şeklinin diğer eşin vereceği rıza için de aranacaktır³⁷¹. Ancak rıza mutlaka açık bir şekilde yapılmalıdır³⁷². Verilen rıza, genel olmayıp, zaman ve işlem yönünden somut olması gerekmektedir aksi takdirde rıza geçerli olmayacaktır³⁷³. Herhangi bir duraksamaya düşürmeyecek ve hiçbir şüphe taşımayacak olan rızanın³⁷⁴, kiraya verene yapılması gerekmektedir³⁷⁵. Ancak bu rızanın işlem yapmaya hak sahibi olan eşe de yapılması yeterli görülmektedir³⁷⁶.

³⁶⁵ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 60, AKYİĞİT, s. 164-165, SAATÇIOĞLU, s. 176, GENÇCAN, s. 670, ŞIPKA, s. 149.

³⁶⁶ YAVUZ N, s. 1880, GENÇCAN, s. 669, KIRMIZI, s. 384, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 60, DOĞAN Yenilikler, s. 108.

³⁶⁷ ACAR Aile Konutu, s. 90-91, Bunun “*koruyucu kural*” nitelemesine daha uygun olduğu yönünde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334.

³⁶⁸ Örneğin; belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu ise diğer eşin rızası en geç sözleşme süresinin sona ermesine on beş gün kala verilmesi gerekmektedir, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 331-332, İNCEOĞLU, s. 321, ACAR Aile Konutu, s. 82-83.

³⁶⁹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 58.

³⁷⁰ YAVUZ N, s. 1880, İNCEOĞLU, s. 321, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 59, DOĞAN Yenilikler, s. 108.

³⁷¹ ACAR, Aile Konutu, s. 87-88, YAVUZ, s. 649.

³⁷² Eşin örtülü rızası yeterli olmayacaktır, AKINTÜRK/ATEŞ, s. 123, GENÇCAN, s. 668, İNCEOĞLU, s. 321, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334, KILIÇOĞLU, s. 463, GÜMÜŞ Borçlar, s. 242, REMZİ/AYDIN, s. 168, CUMALI, s. 91,

³⁷³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334, YAVUZ, s. 649, İNCEOĞLU, s. 322, BARLAS Hukuki İşlem, s.128, ACAR Aile Konutu, s. 90, GENÇCAN, s. 669, ARMUTÇUOĞLU, s. 427.

³⁷⁴ KILIÇOĞLU, s. 454-455.

³⁷⁵ İNCEOĞLU, s. 322, ACAR, Aile Konutu, s. 91.

³⁷⁶ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 59.

Kira sözleşmesine taraf olmayan eşin vereceği rıza sadece ya kabul ettiğine ya da kabul etmediğine yönelik olmalıdır³⁷⁷. Ayrıca rıza beyanı yenilik doğuran bir hak niteliğinde olduğu için şarta bağlı olarak yapılamaz³⁷⁸.

4. Rızanın Verilmemesinin Sonuçları

Konusu aile konutu olan kira sözleşmesinin kiracı eş tarafından fesih bildirimi ile sona erdirebilmesi için geçerlilik şartı olarak diğer eşin rızası gerekmektedir³⁷⁹. Rıza olmadan yapılan fesih beyanı geçersiz olup kanun koyucu hükümde açıkça belirtmese bile hükmün amacına göre sözleşmenin devam edeceği kabul edilmektedir³⁸⁰. Kiraya verenin iyiniyetli olması durumunda da fesih beyanı geçerli olmayıp sözleşme devam edecektir³⁸¹.

Kural olarak diğer eşin rızası geçerlilik şartı olsa da bazı istisnaların gerçekleşmesi durumunda fesih beyanı geçerli olacaktır³⁸². Geçersizlik öne sürülmeden önce evlilik birliği boşanma ile sonlanmışsa veya konut aile konutu niteliğinden çıkmışsa bu durumda fesih beyanının geçersizliği söz konusu olamayacaktır³⁸³. Bir başka durum olan aciliyet halinde ise, eşinin rızası alınmadan ancak acil bir durum varsa, hakime başvurmaksızın sözleşmenin feshedilebileceği ileri sürülür³⁸⁴.

³⁷⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334, YAVUZ, s. 649.

³⁷⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334, YAVUZ, s. 649, ACAR Aile Konutu, s. 81.

³⁷⁹ İNCEOĞLU, s. 324, ACAR Aile Konutu, s. 148.

³⁸⁰ BARLAS Hukuki İşlem, s. 131-132, KILIÇOĞLU Eşin Rızası, s. 12, BAYBURTLU, s. 167, İNCEOĞLU, s. 325, CUMALI, s. 101, Fesih beyanının geçersizliğinin hangi yaptırım türüne gireceği rızanın hukuki niteliği olarak benimsenen görüşe göre belirleneceği, fiil ehliyetini sınırlandırdığı ya da tasarruf yetkisini sınırlandırdığı görüşü benimsenmesi durumunda kesin hükümsüzlük olduğu, eğer birlikte karar verme hakkı görüşü savunulması durumunda ise geçersizliğin yaptırımı yokluk olduğu, kabul edilecektir, buna karşılık doktrinde ortak varılan sonuç ise feshin geçersiz olup, kira sözleşmesinin geçerliliğini koruyor olmasıdır, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 335.

³⁸¹ ACAR Aile Konutu, s.79, İNCEOĞLU, s. 325. Diğer eş kiralananın iadesi isteyebilir, eğer kiracı eş de kiralayandan bu durumu gizlemişse tazmin ile sorumlu olacaktır, ŞIPKA, s. 148.

³⁸² İNCEOĞLU, s.325.

³⁸³ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 59, ŞIPKA, s. 171-172, SAATÇIOĞLU, s. 190, AKYİĞİT, s. 164, bu durumların aslında bir istisna olmadığı, zira bu gibi durumlar mevcut olduğu halde fesih beyanının geçersizliğini ileri sürmek zaten hakkın kötüye kullanılması olduğu, her somut olay da hakkın kötüye kullanılmasının ayrı ayrı değerlendirmek gerektiği yönünde görüş için bkz. İNCEOĞLU, s. 325.

³⁸⁴ ACAR Aile Konutu, s.84, ŞIPKA, s. 172, Aksi görüş ise TBK m. 349/2' ye göre bu durumda hakime başvurulması gerektiği ve bu nedenle fesih beyanının geçerli olmayacağı yönünde bkz. İNCEOĞLU, s. 325.

5. Rızanın Mahkeme Kararıyla Verilmesi

Kira sözleşmesine taraf olmayan eşin, kiracı eşin yapacağı fesih beyanına rıza vermek konusunda serbesttir³⁸⁵. Ancak bazı durumlarda kanun koyucu rıza verilmediği veya verilemediği takdirde kiracı eşe mahkemeye başvurma olanağı verilmiştir³⁸⁶. Bu husus TBK m. 349/2’ de “*Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir³⁸⁷. Bu hükme göre, iki durumda hakimden müdahale istenebilecektir³⁸⁸.

Bunlardan ilk olarak diğer eşin rızasının alınmasının imkanı olmadığı durumlarda örneğin, eşin gaip olması, hastalığı, ayırt etme gücünden yoksun olması halleri gibi objektif nedene dayalı durumlarda, kiracı eş tarafından hakimin müdahalesi istenebilecektir³⁸⁹. Buna karşılık rızanın verilememesi geçici bir durumdan kaynaklanıyorsa, kiracı eş, rızanın alınmasının aciliyet gerektirdiği için hakimin kararına ihtiyaç duyduğunu ispatlamalıdır³⁹⁰. Kira sözleşmesine taraf olmayan eşin rızası alınması gerekiyorsa, ancak eşin yasal temsilcisi varsa bu durumda rıza yasal temsilciden alınmalıdır³⁹¹.

İkinci olarak ise, eşin haklı bir sebebi olmadan rıza vermekten kaçındığı durumlarda hakimin müdahalesi istenebilecektir³⁹². Haklı bir sebep olmaksızın rızanın verilmediğini ispat edecek olan kiracı eştir³⁹³. Hakim, haklı sebebin mevcut olup olmadığına ilişkin karar verir³⁹⁴. Bu gibi hallere örnek olarak, konutun aile sağlığı için veya kiracının sağlığı için tehlikeli olmasına rağmen sadece keyfi olarak, şahsi

³⁸⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334.

³⁸⁶ REMZİ/AYDIN, s. 168, ACAR Aile Konutu, s. 91, KILIÇOĞLU, s. 463, Hakimin müdahalesini isteme ile, hakkın kötüye kullanılması önlediği bu sebeple de isabetli olduğu yönünde görüş için bkz. AKINTÜRK/ATEŞ, s. 123.

³⁸⁷ REMZİ/AYDIN, s. 168, EREN, s. 412, DİNÇ, s. 116, KIRMIZI, s. 382, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 536, KAYAR, s. 299, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334, YAVUZ, s. 650, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 346.

³⁸⁸ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 60, ACAR Aile Konutu, s. 92.

³⁸⁹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 60, İNCEOĞLU, s. 325-326, GÜMÜŞ Borçlar, s. 243, YAVUZ N, s. 1880, ACAR Aile Konutu, s. 92, CUMALI, s. 103, KAYAR, s. 299.

³⁹⁰ İNCEOĞLU, s.326, ŞIPKA, s. 159, BAYBURTLU, s. 166.

³⁹¹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 60, İNCEOĞLU, s. 326, YAVUZ N, s. 1880.

³⁹² REMZİ/AYDIN, s. 168, YAVUZ N, s. 1880, UYGUR, s. 1835, GÜNAY, s. 1045.

³⁹³ ACAR Aile Konutu, s. 92.

³⁹⁴ İNCEOĞLU, s.326.

nedenlerden dolayı rıza vermekten kaçınırsa³⁹⁵, kiracı eşin, aile bireylerinin haline münasip başka bir konut satın alıp bundan sonra kira bedeli ödememek için kiralık konutta kalmak istemiyorsa³⁹⁶, gibi nedenler gösterilebilir³⁹⁷.

Doktrinde, hakimin yukarıda belirtilen iki olasılık sonucunda vereceği kararın, eşin rızası yerine geçecek bir karar olmadığı görüşü kabul edilmektedir³⁹⁸. Yargılama sonunda hakimin kararı ile , kira sözleşmesine taraf olan eş kira sözleşmesini feshetme hususunda tek başına hareket edebilme imkanına yetkili kılınır³⁹⁹. Kiracı eş fesih beyanında bulunmadan hakimin kararına başvurmuşsa, bu durumda kira sözleşmesini tek başına feshetme imkanına sahip olmaktadır⁴⁰⁰. Ancak fesih beyanında bulunduktan sonra hakime başvurulmuşsa, bu takdirde de hakimin vereceği karar ile fesih beyanı baştan itibaren geçmişe etkili olarak geçerli olmaktadır⁴⁰¹.

6. Kiracı Olmayan Eşin Kira Sözleşmesine Taraf Olması Hali

Kanun koyucu, TBK m. 349/3’de bu durumu “*Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu hükme göre, kiracı olmayan eşin kira sözleşmesine katılma zorunluluğu getirilmemiş, “*iradilik*” prensibi benimsenmiştir⁴⁰². TMK m. 194/3’te⁴⁰³ de bu imkan şöyle düzenlenmiştir: “*Aile konutu eşlerden biri*

³⁹⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334, YAVUZ, s. 650.

³⁹⁶ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 61, İNCEOĞLU, s. 326, YAVUZ N, s. 1880, ACAR Aile Konutu, s. 92.

³⁹⁷ ŞIPKA, s. 175.

³⁹⁸ ACAR Aile Konutu, s. 93, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 61, ŞIPKA, s. 177, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334, YAVUZ, s. 650, Hakim, sözleşmenin feshine ilişkin karar vermemektedir, KILIÇOĞLU Aile Hukuku, s. 193.

³⁹⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 334, ACAR Aile Konutu, s. 93, GENÇCAN, s. 673, REMZİ/AYDIN, s. 168, KILIÇOĞLU Aile Hukuku, s. 193.

⁴⁰⁰ İNCEOĞLU, s. 326.

⁴⁰¹ ŞIPKA, s. 177, YAVUZ N, s. 1880, İNCEOĞLU, s. 326, Eğer kiracı olmayan eşin rızasının alınamaması nedenine dayalı olarak hakimin müdahalesine başvurulmuşsa, hakimin vereceği karar geçmişe etkili olmaz, buna karşılık haklı sebep teşkil etmeyen bir nedenle rıza alınamaması durumunda hakimin müdahalesine başvurulmuşsa, hakim geçmişe etkili olarak karar verecektir, yönündeki görüş için bkz. GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 61.

⁴⁰² ACAR Aile Konutu, s. 86, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 355.

⁴⁰³ İsviçre Medeni Kanununda buna benzer hüküm boşanmanın hüküm ve sonuçları bölümünde düzenlenmiştir, KILIÇOĞLU Aile Hukuku, s. 194, Buna göre, bu hüküm boşanma halinde uygulanabilir nitelikte olup, kiracı eş kira ilişkisinin tarafı olmayıp mahkeme gerekli görürse kira sözleşmesinden doğan hak ve borçları diğer eşe devrine karar verdikten sonra diğer eş kira ilişkisinin tarafı olacağı, yani kiracı sıfatına sahip olan yine tek kişi olacağı düzenlenmiştir. Oysa, bizim hukukumuzda evliliğin genel hükümleri bölümünde düzenlenmiştir. Diğer eşin kiracı olması için boşanma davası açılmış olması gerekmecektir, ve ayrıca diğer eşin bildirimle sözleşmeye taraf olması ile kiracı eş de kira ilişkisinde taraf olmaya devam edeceği, bunun boşanma ve iptal durumlarında iki eşin de kiracı olmalarının sorun olacağı yönünde bkz. ACAR Aile Konutu, s. 56-57.

tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.⁴⁰⁴ Bu iki hüküm değerlendirildiğinde TBK’ ya getirilen yeniliğin kiraya veren tarafından yapılması gereken bildirim noktasında olduğu görülmektedir⁴⁰⁵.

İsviçre Borçlar Kanununun m. 266’dan esinlenen TBK m. 349’un aynı içeriğe sahip olmadığı görülmektedir. Zira İBK’ na göre, kiraya veren tarafından yapılacak bildirim ve süre ihtarlarının diğer eşe de yapılması için, diğer eşin bildirimle kiracı sıfatına sahip olması aranmamaktadır ve bundan dolayı söz konusu hüküm aile konutunu koruma amacını taşımaktadır. Oysa ki TBK m. 349/3’ te aranan bildirimin ve bunun sonucunda belirtilen müteselsil sorumluluğun, kiraya vereni koruma amacı taşıdığı görülmektedir⁴⁰⁶.

Kiraya verenin yapacağı bildirimin niteliği, tek taraflı ve kurucu yenilik doğuran bir hak olduğu yönünde kabul edilmektedir. Zira bildirimin yapılması ile diğer eş de sözleşmenin tarafı olup, daha önceden mevcut olmayan bir kira ilişkisi söz konusu olmaktadır⁴⁰⁷. Yenilik doğuran hak olan diğer eşin yapacağı bildirimin yalnızca kiraya verene yapılması yeterli olup, kiracı eşe de yapılması gerekmemekte, buna göre de kiracı eş muhatap olmamakta “*etkilenen şahıs*” statüsüne sahip olmaktadır⁴⁰⁸.

Diğer eşin yapacağı bildirimin şekli konusunda hem TMK m. 194/4 hem de TBK m. 349/3’ de herhangi bir şekil zorunluluğu öngörülmediğinden, bildirim şekle tabi olmaksızın kiraya verene yapılmakla geçerli olmaktadır⁴⁰⁹. Taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinin şeklinin bildirimde bulunurken de geçerli olması gerektiği, mesela, taraflar

⁴⁰⁴ Bu hükmün ölü olarak doğduğu, diğer eşin zaten kiracı eş tarafından yapılacak feshe rıza verme yetkisi olduğu, bu imkanı varken müteselsil sorumlu olarak sözleşmenin tarafı haline gelmek istemeyeceğinin aşıkardığı, şeklindeki görüş için bkz. GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 62.

⁴⁰⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 335, YAVUZ, s. 650.

⁴⁰⁶ İNCEOĞLU, s. 327, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 62 vd.

⁴⁰⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN s. 335-336, KILIÇOĞLU, Eşin Rızası, s. 15, SAATÇIOĞLU, s. 145, YAVUZ, s. 651, kiraya verenin yapacağı bildirim ile sözleşmenin yalnızca tarafları değişmektedir. Bu sebeple bildirimin hukuki niteliğinin değiştirici yenilik doğuran hak olduğu yönündeki görüş için bkz. CUMALI, s. 115.

⁴⁰⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 336.

⁴⁰⁹ İspat kolaylığı açısından yazılı yapılabileceği yönündeki görüş için bkz. AKINTÜRK/ATEŞ, s. 123, Kiraya verene bildirimde bulunurken kiracının eşi olduğunu da ifade etmesi gerektiği, eğer dürüstlük kuralı gerektiriyorsa eşi olduğunu ispat eden evrakları da vermesi gerektiği yönünde bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 336, YAVUZ, s. 651.

iradi olarak yazılı şekilde yapılan kira sözleşmesinin bildirimde bulunurken de yazılı olması gerektiği yönünde doktrinde görüşler mevcuttur⁴¹⁰.

Kiracı eşin kiraya verene bildirimde bulunmasıyla kira sözleşmesinin tarafında değişiklik meydana getirip, bundan sonra sözleşmenin tarafı haline geleceği, her iki eş de “*birlikte kiracı*” olacağı, böylece fesih bildirim ve fesih ihtarına dayalı ödeme süresine ilişkin bildirimlerin her iki eşe de yapılması zorunluluğu getirilmiştir⁴¹¹. Yani, ödeme süresi belirlenmişse bu sürenin de kiraya veren tarafından kiracının eşine de bildirme zorunluluğu vardır⁴¹². Bir görüşe göre bildirimin yaptırımı, hem kiracıya hem eşine bildirim yapılmadığı takdirde, fesih veya fesih bildirim kesin hükümsüz sayılacaktır⁴¹³. Diğer görüş tarafından ise, iki eşin durumu “*birlikte kiracılık*” ilişkisi olduğu için fesih beyanı tek eşe yapılması durumunda zaten diğer eşe etki etmediği, yaptırımın kesin hükümsüzlük değil de geçersiz fesih ibaresinin daha doğru olacağı kabul edilmektedir⁴¹⁴.

Bir diğer durum ise diğer fesih hallerinde de her iki eşe kiraya veren tarafından bildirim yapılması halidir. Bir görüşe göre, TBK m. 349/3’ de “*kanun boşluğu*” olduğu, fesih hakkını veren diğer durumlarda da bildirimin her iki eşe yapılması gerektiği savunulur⁴¹⁵. Diğer görüş tarafından ise, bu hükmün “geniş yorumlanması” gerektiği bu nedenle fesih hakkının doğmasına imkan veren diğer ihlallerde de bildirimin yapılması gerektiği kabul edilmektedir⁴¹⁶.

7. Boşanmanın Kira Sözleşmesi Üzerindeki Etkisi

Eşlerin boşanması halinde kira sözleşmesinin durumunu tespit etmek gerekecektir. Diğer eşin kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması halinde, boşanma gerçekleşirse, eşlerden birinin kiralananında kalmayı sürdürebilecekken, diğer eşin bildirim yoluyla sözleşmenin tarafı olmadığı durumlarda

⁴¹⁰ ACAR Aile Konutu, s. 87, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 336, YAVUZ, s.651.

⁴¹¹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 63, noter vasıtasıyla yapılması durumunda, kiracı ve eşinin muhatapolarak gösterilmesi şartıyla, aynı ihbarname ya da ihtarname ile yapılmasının geçerli olacağı yönünde, KOÇ, s. 29 dipnot 31, diğer eşin müteselsil sorumluluğu TMK m. 194/4 gereği, “*yasadan kaynaklanan teselsül*” olduğuna ilişkin görüş için bkz, ACAR Aile Konutu, s. 88, böylece, diğer eş, kiracı gibi sözleşmenin sona ermesini, tedbirler alarak önleyebilme imkanı elde edebilecektir, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 346.

⁴¹² ACAR Değişiklikler , s. 31, KOÇ, s. 29 , AKINTÜRK/ATEŞ, s. 124.

⁴¹³ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 64.

⁴¹⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 338.

⁴¹⁵ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 96.

⁴¹⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 337, YAVUZ, s. 653.

İMK' nundan farklı olarak kanun koyucumuz bu hususa ilişkin bir düzenleme getirmemiştir⁴¹⁷.

Kira sözleşmesine her iki eşin taraf olduğu durumlarda boşanma gerçekleşirse eşlerden hangisinin konutta kalmayı sürdürebileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır⁴¹⁸. İsviçre Medeni Kanununun boşanmanın sonuçları bölümünde yer alan 121. maddesinde ise boşanma durumunda eşlerden birinin çocuklar veya haklı sebeplerden dolayı aile konutuna ihtiyacı varsa, mahkeme kararı ile kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçlar bu eşe devredilebilmektedir. Böylece kiracı tek kişi kalmaya devam edecektir⁴¹⁹.

Kira sözleşmesine boşanma gerçekleşmeden önce diğer eşin bildirim yoluyla kira sözleşmesine taraf olmadığı durumlara ilişkin hukukumuzda bir düzenleme bulunmamakla birlikte İMK 121' de ise bu hususa yönelik düzenleme yer almakta ve bu hükme göre, haklı sebepler bulunduğu takdirde mahkeme kararı ile sözleşmenin diğer eşe devredilebileceği düzenlenmiştir⁴²⁰.

Yargıtay bu hususa ilişkin verdiği bir kararında İcra İflas Kanununun m. 276/4 hükmünden yola çıkarak boşanmanın gerçekleşmesi durumunda kira sözleşmesine taraf olmayan eşin kiralanan konutta kalma hakkının olacağına yer vermektedir⁴²¹. İİK m. 276/4 şöyle düzenlenmiştir: “*Borçlunun nesep ve sebepten usul ve fîruu, karı veya kocası, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları ve iş ortakları ile borçluya tebaan mecûrda oturdukları anlaşılan diğer şahıslar, bu madde hükmünün tatbikında üçüncü şahıs sayılmazlar.*” Ancak, bu hükme göre boşanan kişilerin bu maddede sayılan kişiler

⁴¹⁷ İNCEOĞLU, s. 327.

⁴¹⁸ Bu sebeple, iki eşin de kira sözleşmesine taraf olması halinde hangi eşe konutun bırakılacağı yönünde düzenlemenin olması gerektiği, bkz. BAYBURTLU, s. 171.

⁴¹⁹ ACAR Aile Konutu, s. 87-88, ŞEKER, s. 480, İMK 121 “*Bir eşin çocuklar ya da diğer haklı sebepten dolayı ailenin konutuna ihtiyacı varsa, mahkeme eşe, kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülükleri, diğer eş için haklı olarak kabul edilebilir olduğu ölçüde, devredebilir (f.1). Halihazırdaki kiracı, kira bedelinden kira ilişkisi sözleşme ya da kanuna göre sona erdiği ya da sona erdirilebildiği ana kadar, ama en fazla iki yıl süreyle müteselsilen sorumludur; hali hazırda kiracı (eş), kira parasından sorumluysa, aylık kira parası miktarınca taksitle ödediği tutarı, diğer eş borçlu olduğu nafaka borcu ile takas edilebilir (f.2).*”, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 62.

⁴²⁰ ACAR Aile Konutu, s. 87-88, İNCEOĞLU, s. 327. İsviçre Medeni Kanununda yer alan bu hükme benzer benzer bir düzenlemenin bizim hukukumuzda olmamasının isabetsiz olduğu yönünde bkz. ŞİPKA, s. 99, ŞEKER, s. 474.

⁴²¹ “*Kural olarak; eşlerden birisi diğerine karşı ve tebaen taşınmazda oturduğundan boşanma gerçekleşse bile İİK. nun 276/ son madde hükmü gereğince 3. kişi konumunda değildir...*” Yarg. HGK 19.10.2005, 12-652/583, Yarg. 12. HD. 20.12.2004, 21730/26253, www.kazanci.com. (e.t. 30.05.2018).

olmadığı bunun için bu hükmün kıyasen uygulanmasının yerinde olmadığı yönünde doktrinde görüş mevcuttur⁴²².

Doktrinde ileri sürülen görüşe göre ise, paylaşımlı mal ayrılığı rejimi bakımından TMK'ın 254/4 hükmünden hareket edilmesi gerektiği, buna göre de açıkça belirtilmese de İMK m. 121' de olduğu gibi, boşanma halinde kira sözleşmesine taraf olmayan eşin konutta kalmasına hakim karar verebileceği, buna karşılık kiraya verenin menfaatini korumak amacıyla kiracı olan eşin de müteselsil sorumluluğunun sürebileceğine ilişkin de karar verebilecektir⁴²³. Böylece, kanun koyucunun bu konuda bir yasal düzenleme yapmasına kadar kanun boşluğunun, TMK m. 254/4 hükmüyle doldurulmasının daha uygun olduğu görülmektedir⁴²⁴.

⁴²² İNCEOĞLU, s. 328.

⁴²³ İNCEOĞLU, s. 328, CUMALI, s. 137, NEBİOĞLU ÖNER, s. 138-139, UÇAR, s. 24.

⁴²⁴ İNCEOĞLU, s. 329.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

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

I. GEREKSİNİM SEBEBİYLE KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

A. GENEL OLARAK

Mülga GKHK m.7' ye göre, “ Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralayan... tahliye davası açabilirler.” şeklinde düzenlenmekteydi. 6098 sayılı TBK m. 350' de “ Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle,...açacağı dava ile sona erdirebilir.” hükmü yer almaktadır. Bu nedenle iki hükümde de kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erebileceğini kabul etmiştir.⁴²⁵ 6570 sy GKHK' da dava sebeplerinde ayrıma tabi tutulmamış, ancak 6098 sy TBK' da ise kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ayrıma yer verilmiş, bu sebeplerden herhangi birine dayanarak farketmeksizin, kiraya verenin dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı mevcuttur⁴²⁶.

TBK m. 354' e göre dava sebeplerinin sınırlılığı başlığı altında “ Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez,” şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir. Bu düzenlemeye göre, kiraya veren dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilmesi için kanunda yer verilen sebeplerle bağlıdır. Buna göre, kiraya veren yalnızca TBK m. 350,351,352' de belirtilen sebeplere dayanabilecektir. Dolayısıyla, dava sebeplerinde “sınırlı sayı” ilkesinin mevcut olduğu, bu sebeplerin sözleşmeyle genişletilemeyeceği kabul edilmektedir⁴²⁷. Ancak kanunda kabul edilen “sınırlı sayı” ilkesi, kiraya verenin genel hükümlere göre sözleşmeyi sona erdirebilme imkanını engellemez, örneğin “önemli sebeplerin” mevcut olması durumunda TBK m.

⁴²⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 343, YAVUZ, s.663, DOĞAN Sona Erme, s. 73.

⁴²⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 72, YAVUZ N, s. 1883.

⁴²⁷ ACAR Değişiklikler , s. 32, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 649, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 344, REMZİ/AYDIN, s. 170, EREN, s. 413, GÜMÜŞ Borçlar, s. 339, ZEVLİLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 531.

331’ e dayanarak kira sözleşmesini bildirim yoluyla feshedebilme imkanı bulunmaktadır⁴²⁸. TBK m. 354 kapsamına, hem konut ve çatılı işyeri kiralarna uygulanabilen genel hükümler hem de konut ve çatılı işyeri kiralarna yönelik özel hükümler girmektedir. Böylece TBK m.350, 351, 352’ ye sözleşme ile yeni tahliye sebepleri eklenemeyeceği gibi, bildirim yoluyla sözleşmenin sona erdirilebilmesi imkanları kiracı aleyhine olacak şekilde değiştirilemeyecektir⁴²⁹.

Kiraya verenden kaynaklanan tahliye sebepleri TBK m. 350’de “ gereksinim” , “yeniden inşa ve imar” ve “yeni malikin gereksinimi” şeklinde belirtilmiştir. Kiraya verenden kaynaklanan bu sebepler, kiraya verene kusur yüklenecek nitelikte olmadığı görülmektedir⁴³⁰.

Kanun koyucu TBK m. 350’ de , kiraya verenin gereksinim sebebiyle sözleşmenin dava yoluyla sona erdirebilmesine yönelik hükmü şöyle düzenlemiştir: “ *Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ...belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.*”⁴³¹ Buna göre, kiraya veren hem kendisi için hem de hükümde sayılan kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı bulunduğu takdirde fesih dönem ve sürelerle uyarak sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilme imkanı verilmektedir⁴³².

⁴²⁸ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 649, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 344, AYDIN, s. 251-253.

⁴²⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 345, YAVUZ, s. 666, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.319, GÜMÜŞ Borçlar, s. 339, ARAL/AYRANCI, s. 328, “ ...Kiralanan çatılı işyeri vasfında olduğundan 6098 sayılı TBK’nın Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hükümlerine tabi olup, kanunda belirtilen tahliye sebepleri sınırlıdır. Aynı Yasanın 354. maddesine göre dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler kiracı aleyhine değiştirilemez. Türk Borçlar Kanununda ve özel kanunlarda gösterilen haller dışındaki sebeplerle tahliye kararı verilemez. Bu halde sözleşmenin 3. maddesi kiraya verene tek taraflı olarak akdi feshetme hakkı vermez. Davada 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda yazılı olan tahliye sebeplerinden hiçbirine dayanılmadığına göre, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” Yarg. 6.HD 25.06.2015, 4496/6451, www.legalbank.net, (e.t. 10.06.2018), “Kanunda belirtilen sebeplerin dışında bir sebebe dayanarak tahliye talep edemez. Davacı kiralayan dava dilekçesinde bu sayılan sebeplerden birine dayanmadığına göre davanın reddine karar verilmesi gerekir.” Yarg. 6. HD 12.11.2007, 9668/11964, RUHİ, C.2, s. 1487-1488.

⁴³⁰ DOĞAN Sona Erme, s. 73.

⁴³¹ HELVACI, s.637, REMZİ/AYDIN, s. 171, “İhtiyaç” yerine “gereksinim” ibaresinin kullanılmasının uygun olmadığı yönünde, ARPACI Kira Sözleşmesi, s. 3678.

⁴³² EREN, s. 414, OY/ONUR OY, s. 75, ERZURUMLUOĞLU Sözleşmeler Hukuku, s. 123, CERAN, s. 753, KIRMIZI, s. 388, GÜNAY, s. 1046, TÜREL, s. 121, DOĞAN Sona Erme, s. 74, AKGÜN AKAY Merve, Konut ve

Mülga 6570 sy GKHK m.7/b/c’ de “...kiralayan...b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında, c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında... tahliye davası açabilir.” şeklinde düzenlenen hüküm görüleceği üzere 6098 sy TBK ile büyük oranda benzerlik söz konusudur⁴³³.

Kira sözleşmesinde belirlenmiş olan kiralananın niteliği, konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davalarına etkisinin olmayacağı, yani kiralananın kira sözleşmesinde niteliği konut olarak belirlense bile, işyeri olarak kullanılmaya uygun olması halinde, kiraya veren işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁴³⁴.

B. ŞARTLARI

1. Konut İhtiyacının Bulunması

Kiraya verenin ya da TBK m.350/1’de sayılan kişilerin konut ihtiyacının bulunması halinde, kiraya veren tahliye davası açabilecektir⁴³⁵. Gereksinimin hangi hallerde olacağı şeklinde kriterler koymanın mümkün olmayacağı, her somut olayın ayrı

Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 37, **İNCEOĞLU**, s. 341, **EREN**, s.414.

⁴³³ **İNCEOĞLU**, s.340.

⁴³⁴ **İNCEOĞLU**, s. 341, **TANDOĞAN**, s. 256, **DOĞAN** Sona Erme, s. 82, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 351, **DOĞAN** Sona Erme, s. 82, **AYAN, Nurşen**, Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2007 C.15, S.22 s.11-24, s. 15.**ANIL**, s. 90, **AKGÜN AKAY**, s. 37, Yarg. 6.HD. 20.2.1956, 6/1137, “Ticarethane olarak kiralanmış olan taşınmaz malın mesken ihtiyacı sebebiyle tahliyesinin istenmesi mümkündür. Ticarethane olarak kiraya verilen mahallin, mesken ihtiyacı için tahliyesi istenemeyeceğinden bahisle davanın reddine karar verilmesi yersiz olmakla hükmün bozulmasına...” kararı için bkz. **YAVUZ** N, s. 1923, Ancak, aksi görüşe göre ise, işyeri olan bir taşınmazın konut gereksinimi nedeniyle tahliye davası açılmasının samimi olmadığına yönelik görüş için bkz. **AYDEMİR**, s. 199, Ayrıca Yargıtay’ ın da 1994’ te bu görüşle aynı yönde verdiği kararı için bkz. “Davacının satıcısı ile davalı arasında yapılmış 1.10.1987 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde açıkça belirtildiği gibi kiralanan davalıya “işyeri” olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiştir. Bu yönde taraflar arasında bir uyumun da bulunmamaktadır. Bu dairenin tapuda mesken niteliği ile kayıtlı olması önemli değildir. 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesi ancak mesken olarak kullanılmak üzere kiraya verilen yerlerin tahliyesi için düzenleme getirmiştir. Bu hüküm işyeri olarak kiralananların tahliyesi için uygulanamaz.Dava konusu yerin işyeri olarak kullanıldığı, özellikle o amaçla kiraya verildiği nazara alınıp davanın reddi gerekirken yazılı gerekçelerle tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” Yarg. 6. HD. 09.05.1994, 5031/5276, Bir başka kararda, tapuda konut olarak kayıtlı olsa bile binanın tamamının işyeri olarak kullanıldığı, ancak kiraya verenin konut gereksinimi nedeniyle açtığı dava ile tahliyesinin istenemeyeceği yönünde bkz. Yarg. 6.HD. T:19.02.2002 E:2002/968 K:2002/1185.

⁴³⁵ **İNCEOĞLU**, s. 342, **KIRMIZI**, s. 398.

ayrı değerlendirileceği kabul edilip, aşağıda sayılan örnekler uygulamada ve öğretide benimsenen kriterler olduğunu belirtmekte fayda vardır⁴³⁶.

a. Kiraya Veren Kirada ya da Başka Bir Yakınının Evinde Oturması

Kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliye davası açmasında, kendisinin kirada oturması başlıca sebeplerden biridir⁴³⁷. Başkasının taşınmazında kirada oturulması, başka koşula gerek kalmaksızın gereksinimin gerçek ve samimi olduğunu göstermektedir⁴³⁸. Yargıtay da, kiraya verenin kirada oturması halinde konut ihtiyacının olduğuna dair bir karine teşkil ettiğini benimsemektedir⁴³⁹. Ayrıca buna ek olarak, kiraya verenin gereksinim sebebiyle dava açması için tahliye tehdidi altında bulunması aranmaz⁴⁴⁰. Çünkü kiracı olan kişinin, kiraya veren tarafından kiralananndan çıkarılabilme ihtimali her zaman mümkün olabildiği için, tahliye tehdidinin sürekli var olduğu kabul edilmektedir⁴⁴¹. Ancak doktrindeki bazı görüşler, gereksinim sebebiyle dava açılabilmesi

⁴³⁶ İNCEOĞLU, s. 342, AKGÜN AKAY, s. 38, DOĞAN Sona Erme, s. 83.

⁴³⁷ DOĞAN Sona Erme, s. 83, İNCEOĞLU, s. 342, KAYAR, s. 299, EREN, s. 416, TANDOĞAN, s. 244, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 348, AYDINLIYIM, s. 67, OY/ONUR OY, s. 76, KIRMIZI, s. 400, TUNABOYLU, s. 596, KARAHASAN Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1, Beta, İstanbul, 2002, s. 1035, ER, s. 70, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.658, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 349, OLGAÇ, Senai, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması, Tahliye Kira Parasını Tesbit Davaları, Olgaç Matbaası, Ankara, 1978, s. 120.

⁴³⁸ YAVUZ N, s. 1887, BURCUOĞLU Tahliye, s. 357, MALATYALIOĞLU Kutsi/ ERTAŞ Hami, Tahliye Davaları, Balkanoğlu Matbaacılık, Ankara, 1973, s. 127, ARAL/AYRANCI, s. 302, CERAN, s. 772-773.

⁴³⁹ DOĞAN Sona Erme, s. 83, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 343, İNCEOĞLU, s. 342, “Davacı, kiralık bir yerde oturduğunu, ancak bu evin sahibi tarafından üçüncü bir şahsa satıldığını, bu nedenle kendi konutunda oturmak istediğini belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili, müvekkilinden istenen fahiş kira artışı kabul edilmediğinden davacının dava açtığını ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını savunmuştur. Dosya kapsamına göre davacının başkasına ait bir yerde kira parası vererek oturduğu, ancak, mal sahibinin davacıyı bu yerden çıkarttığı bunun üzerine davacının babasının evine sığınarak onlarla birlikte oturduğu anlaşılmakta ve bu hususta davalı tarafça da itiraz ileri sürülmemiş bulunmaktadır. İhtiyaçlının kirada oturması ihtiyaç iddiasının varlığına karine teşkil eder. Davacının kiralanan bir yıl evvel davalıya kiralanmış olması sonradan doğan ihtiyaç nedeniyle süresinde dava açılmasına engel teşkil etmez. Davacının bu davranışı da MK. m. 2de belirlenen iyi niyet kuralları alınarak ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir”, Yarg. 6.HD 08.02.1994, 1169/1443 kararı için bkz. TUNABOYLU, s. 637-638, AYDINLIYIM, s. 68, Yarg. 6.HD. T:29.06.1999, 5825/5821, Yarg. 6.HD. 25.09.2006, 6573/9028 kararı için bkz. RUHİ, C. I, s.936-937, YHGK. 24.05.1961, 6-45/ 41, Yarg. 6. HD, 07.03.1988, E. 1987/15849, K.1988/3446 kararı için bkz. BURCUOĞLU Tahliye, s. 357, 358, “...Kiralayanın kirada oturuyor olması tek başına ihtiyacın kanıtıdır. Sözleşmenin yapıldığı tarihten dava tarihine kadar geçen zaman içerisinde şahsi sorunları ve ekonomik koşulların değişmesi ve kendi evini kullanma ihtiyacının ortaya çıkması ve kendi evi varken kirada oturmaya zorlanamayacağı hususları dikkate alınarak kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir...” Yarg. 6.HD. 02.03.1998,1522/1538, www.kararevi.com, (e.t. 20.06.2018), Yarg. HGK 24.04.1963, 6-178/800, ERDOĞAN Celal,Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, Ocak 1998, s. 845, “... konut ihtiyacına dayalı davalarda ihtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığı açısından yeterlidir.” Yarg. 6. HD 22.01.2014, 3336/4259, KILIÇOĞLU, s. 466-467.

⁴⁴⁰ İNCEOĞLU, s. 342, TANDOĞAN, s. 245-246, DOĞAN Sona Erme, s. 83, BURCUOĞLU Tahliye, s. 357-358, TUNABOYLU, s. 672, KARAHASAN, s. 1035.

⁴⁴¹ DOĞAN Sona Erme, s. 83, Kiracının her zaman bir tahliye tehdidi altında olmadığını ancak böyle bir tehdidin aranmasına da gerek olmadığını savunan görüş için bkz. İNCEOĞLU, s. 342.

için, kirada oturulması sebebini yeterli bulmayıp, bundan başka kiralananan çıkarılma tehdidinin de mevcut olmasını gerekli görmektedir⁴⁴².

Kiraya verenin kiracı olarak daha üstün olan bir konutta oturduğu nedeniyle ihtiyacının olmadığı, kiralanananda oturmayacağı yönündeki iddialar önem arz etmemektedir⁴⁴³.

Ancak Yargıtay, kiraya verenin düşük bir bedel karşılığında lojmanda kalıyor olması durumunda, gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyemeyeceği, kiralanan ihtiyacı olmadığını kabul etmektedir.⁴⁴⁴ Buna karşın Yargıtay'ın bu tutumunun uygun olmadığı, herkesin kendi evinde oturmasının en doğal hakkı olduğu, zaten lojmanda sürekli olarak kalmasının mümkün olmayacağı, bu nedenle de şimdiden mülkiyeti kendisine ait olan eve taşınmak istemesinin olağan olduğu görüşü savunulmakta ve bu görüşün kanaatimizce de isabetli olduğu görülmektedir.⁴⁴⁵ Ayrıca Yargıtay'ın, birden fazla kişiyle birlikte ranza yataklı odalar halinde olan lojmanda kalan hemşirenin, maddi ve manevi olarak bağımsız bir konut olmadığı, kişinin burada olumsuz koşullarda kalmasının beklenemeyeceği, ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu, zaten eğer

⁴⁴² ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 349, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 658, ERZURUMLUOĞLU Sona Erme, s. 55-56, AKYİĞİT, s. 179, Bu görüşe karşı olarak, kiraya verenin kendi mülkiyetindeki konutunda oturmak istemesinin doğal hakkı olduğu yönünde bkz. İNCEOĞLU, s. 342.

⁴⁴³ "Mahkeme ihtiyacının halen kirada daha üstün nitelikte bir yerde oturduğunu, ihtiyacının kiralanananda oturmayacağını gerekçe göstermişse de bu doğru değildir. Zira bu tür davalarda üstünlük vasfı aranmaz. Kiralananın 65m2 olarak bir apartman dairesi olduğu ihtiyacının oturabileceği nitelikte bulunduğu keşfen saptanmıştır. Kiracının gidebileceği başka boş bir dairenin de bulunmadığı da anlaşılmaktadır. Kirada davacılar için daha üstün nitelikte dairelerin bulunması davaya etkili değildir. Zira tahliye davası istenilen kiracı hakkında açılması mümkündür. Bu cihetler nazara alınarak sübut bulan davanın kabulü gerekir..." Yarg. 6.HD. 29.1.1986, 14133/ 493 kararı için bkz. KARAHASAN, s. 1035, "...Kiraya verenin kirada oturmasının yeterli olduğu ve dava konusu taşınmazın daha küçük olmasının önem arz etmediği..." Yarg. 6.HD. 18.03.2008, 452/3253, kararı için bkz. RUHİ, C.1, s. 911, Yarg 6.HD. 03.06.1968, 1350/2778 kararı için bkz. MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 138-139.

⁴⁴⁴ "İhtiyacının Beykoz'da hakim olduğu, halen kendisine tahsis olunan bir lojmanda ikamet ettiği ihtilaftır. Lojman kirasının rayiç kiranın çok altında olduğu, memura yardım amacıyla kira ve genel giderler karşılığı sembolik mahiyette çok az bir bedel alındığı bilinen bir keyfiyettir. İhtiyacının lojmandan çıkarılacağına dair iddia da yoktur. Bu durumda davacının lojmanda oturan oğlunun lojmandan çıkarak kiralanananda oturmak isteği- yolundaki iddiasının zorunlu bir ihtiyaç olarak kabulü mümkün değildir. Özelliği itibarıyla lojmanı lalettayin kiralık bir yer olarak kabul etmek mümkün değildir. 6570 sayılı Kanun zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmiştir. Olayda, böyle bir zorunluluk olmadığına, keyfi bir istek tahliye nedeni sayılamayacağına göre subut bulmayan davanın reddi gerekir..." Yarg. 6.HD. 15.10.1987, 7540 /9858 , bkz. BURCUOĞLU Tahliye, s. 359, Yargıtay'ın bu yönde verdiği diğer kararlar; "...konut ihtiyacından tahliye davası açılabilmesi için, bu ihtiyacın zorunlu bir ihtiyaç olarak belirlenmesi ve bu unsuru ile ihtiyacın yargılama süresince mevcut olması gerekir. Oysa ihtiyacıyla dava açıldıktan bir süre sonra 12.4.1985'te gayet düşük bir bedelle lojman tahsis edildiği uyumsuzluk konusu değildir. İhtiyacının konut ihtiyacı bu tahsisle ortadan kalktığına göre tahliye karar verilmemez...", Yarg.6.HD., 29.1.1988 13107/1131, "...İhtiyacı polis eşi ile birlikte halen lojmanda oturduğuna, lojmandan çıkma gibi bir girişimi de bulunmadığına ve lojmandan çıkarılmasının da söz konusu olmadığına göre ihtiyacın varlığından söz edilemez..." Yarg. 6.HD. 22.09.1997, 6311 /6699, www.kazanci.com. (e.t. 22.06.2018).

⁴⁴⁵ İNCEOĞLU, s. 343, DOĞAN Sona Erme, s. 84-85, CUMALI, s. 99, TUNÇOMAĞ Kenan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.2, 3.Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977, s. 621.

ihtiyacının zorunlu olmadığı anlaşıldığı takdirde kiracının zararının giderilmesi gerektiği yönünde kararı da mevcuttur.⁴⁴⁶

Kiraya verenin kiracı olmaksızın, başkasına ait ya da bir yakınına ait evde yalnız veya yakınıyla birlikte kalması durumlarında gereksinimin gerçek olup olmadığı uygulamada karşılaşılan sebeplerden biridir.⁴⁴⁷ Buna göre, bu sebeplerin mevcut olması halinde kiraya veren gereksinim sebebiyle dava açtığında kiracının tahliyesini mümkün kılabilir.⁴⁴⁸ Bu duruma; üstsoyun altsoy ile birlikte yaşadığı durumlarda üstsoyun durumu, altsoyun üstsoy ile birlikte yaşadığı durumlarda altsoyun durumu, kardeşlerin birlikte yaşamaları halinde bunların durumu, gibi haller örnek olarak gösterilebilir.⁴⁴⁹

Yargıtay bu durumlara ilişkin verdiği bir kararında, damadıyla birlikte yaşayan kiraya verenin, aynı konutta oturmaya zorlanamayacağı ve tek başına oturma isteğinin zorunlu ihtiyaç olduğunu kabul etmiştir.⁴⁵⁰ Yargıtay bir başka kararında da, annesiyle birlikte kalan ergin olan bir kişinin ayrı konutta oturma isteğinin yasal hakkı olduğu ve bu nedenle bu gereksiniminin tek başına yeterli olduğunu belirtmiştir.⁴⁵¹ Aynı şekilde

⁴⁴⁶ “...Somut olayda davacı bekar olup 19 yıldır anestezi teknisyeni olarak çalıştığı Ankara Hastanesi hemşire lojmanında kalmaktadır. Ancak dosya içeriğine göre davacının kaldığı yerin bir odada 4 ya da daha fazla hemşirenin birlikte kullanmakta oldukları ranza türü yataklardan ibaret bulunduğu açıkça anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı yönünden kaldığı yerin maddi ve manevi anlamda bağımsız bir mesken niteliğinde olduğunun kabulü mümkün değildir. 19 yıldır bu yatakhane de kalan davacıdan bundan böyle de aynı olumsuz koşullar altında yaşamını sürdürmesinin beklenmesi hakkaniyete uygun düşmez. Davacının ekonomik birikimi ile edindiği evinde sosyal ihtiyaçlarını daha rahat karşılayarak bağımsız bir hayat sürdürmek istemesi en doğal hakkı olarak kabul edilmek gerekir. Kaldı ki, 6570 sayılı Kanun kiralayanın ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yerin başka bir şahsa kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de beraberinde getirmiş bulunmaktadır. Davacının kaldığı lojman bağımsız bir mesken niteliğinde olmadığından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir...” (Yarg. HGK. 24.04.1991 6-138 /214, www.kazanci.com). Lojmanda oturmaya zorlanamayacağı şeklinde Yargıtay’ ın bir başka kararı da şöyledir: ““...Davacının eşinin davacı ile birlikte lojmanda oturduğu ve kira parası ödediği tartışmasızdır. Davacının eşi ile birlikte kirada oturma ve kira bedeli ödemesi ihtiyacın varlığına karine teşkil etmektedir. Bir kimsenin evinde oturma isteği karşısında lojmanda oturmaya zorlanamaz...” (Yarg. 6.HD. 19.12.2002, 7744/7999, www.kazanci.com. (e.t. 26.06.2018).

⁴⁴⁷ CUMALI, s. 101, AKGÜN AKAY, s. 40.

⁴⁴⁸ İNCEOĞLU, s. 343, DOĞAN Sona Erme, s. 85, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 342, BURCUOĞLU Tahliye, s.360, ARAL/AYRANCI, s. 302, EREN, s. 416, YAVUZ N s. 1887, AKGÜN AKAY, s. 40, KIRMIZI, s. 401.

⁴⁴⁹ CUMALI, s. 101, AKGÜN AKAY s. 40.

⁴⁵⁰ Yarg. 6.HD. 15.01.1988, 12410/377, BURCUOĞLU Tahliye, s. 360-361, KARAHASAN, s. 1048, DOĞAN Sona Erme, s. 85.

⁴⁵¹ Yarg. HGK., 23.10.2015 , 20146-224 E., 2015/2354 K., “Davacı 10.05.1973 doğumlu olup dava tarihi itibarıyla 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı olan davacının hâlen annesi ile birlikte oturduğunu artık annesinden bağımsız ayrı bir evde yaşamak istediğini bildirmişlerdir. Bu olgu tek başına konut ihtiyacının varlığını kabule yeterli olup bağımsız bölümün uzunca bir süre davacının mülkiyetinde olmasına rağmen davacının bugüne kadar kiralanda oturmayı tercih etmediği ve bundan sonrada oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir..... Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” KILIÇOĞLU, s. 465-466, Yargıtay’ ın buna ilişkin başka kararları; Yarg. 6.HD. 22.11.1989, 16027/17996, Yarg.6. HD. 12.02.1988, 1987/13919, 1988/1972, BURCUOĞLU Tahliye, s.

kardeşinin yanında kalan kişi için de kardeşi de olsa aynı evde kalmasının zorlanamayacağı, konut ihtiyacının gerçek olduğu kabul edilmektedir.⁴⁵² Bunlardan başka, yurtdışında çalışan ama yılın belli aylarında Türkiye'ye gelen kişinin kendi konutu varken yakınlarının konutunda kalmak istememesi, kiraya verenin ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu göstermektedir.⁴⁵³ Bu gibi hallerde yani bir başkasının konutunda yalnız veya yakınıyla birlikte oturması yeterli olup, kirada kalması gibi ayrıca tahliye tehdidi altında olması aranmaz, zira kimse kendisine ait konut varken başkasına ait konutta kalmaya zorlanamaz.⁴⁵⁴

Ayrıca Yargıtay'ın, konut ihtiyacını çocuklar açısından değerlendirirken, çocuğun bağımsız olarak ayrı bir konutun masraflarını karşılayabilecek ekonomik güce sahip olması gerektiğini belirten, aksi halde konut ihtiyacı sebebiyle açılan tahliye talebini reddeden kararı mevcuttur.⁴⁵⁵ Ancak doktrindeki bazı görüşler, ihtiyacın

360, **DOĞAN** Sona Erme, s. 85, **YAVUZ** N, s. 1887, “....İhtiyaçlının rüştünü tamamladığı ve halen ailesi ile oturduğu ihtilaftır. Dinlenen tanık ifadelerinden, birlikte oturulan ailenin kalabalıklığı nedeniyle ihtiyaçlının derslerine çalışmadığı anlaşılmaktadır. Reşit kişinin ailesinden ayrı yaşama isteğinin doğal karşılanması gerekir...” (Yarg. 6.HD. 27.09.1999 E. 1999/6766 K. 1999/7011, www.kazanci.com, “Reşit olan bir kimse ailesi ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Bu nedenle davacının konut ihtiyacının bulunduğu kabul edilerek, kiralanan yerin boşaltılmasına karar verilmelidir.” Yarg. 6.HD. 22.03.2007, 1360/3234. www.kazanci.com, (e.t 28.06.2018).

⁴⁵² **EREN**, s. 416, **YAVUZ** N, s. 1887, **OLGAÇ**, s. 110, “...Davacının kardeşi ile birlikte oturduğu ihtilaftır Rüştünü ikmal eden bir kimse, kardeşi dahi olsa, başkasıyla oturmaya zorlanamaz. Ayrı bir mesken edinmesi yasal hakkıdır...” (Yarg. 6.HD. 04.11.1988 E:1988/10967 K:1988/16271, **ODYAKMAZ A. Nevzat**, Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan-Kiracı İlişkileri: Açıklamalı-İçtihatlı, İstanbul 2007 s.15-16.

⁴⁵³ **İNCEOĞLU**, s. 343, **DOĞAN** Sona Erme, s. 85, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 658, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 342, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 351 “Dava kiralananın ihtiyaç sebebine dayalı boşaltma istemine ilişkindir. Davacı 15 yıldan beri yurt dışında çalışmaktadır. Evli ve 6 çocuk sahibidir. Yurda kesin dönüş yapmamıştır. İznil olarak ülkeye geldiğinde, köydeki babası evinde misafir olarak kaldığını, eve ihtiyacı olduğunu ileri sürmüştür...her olayda uyumsuzluk kendisine özgü koşulları içerisinde 6570 sayılı Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaştırılmalıdır. Davacının köydeki baba evinin çok küçük ve aile nüfus sayısı itibarıyla yetersiz bulunduğu anlaşıldığı gibi eş ve 6 çocuk ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmenin aile bütçesine getireceği külfetin ağırlığı da aşıkardır. Yıllarını çalışarak yurt dışında geçirmiş, belirli bir ekonomik birikime ulaşmış, bu birikimi ile bir mesken edinmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi ile duyacağı, çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından kopmalarının arzu edebileceği gayet doğal görülmelidir. Davalı kiracı, bunun aksini kanıtlamak için herhangi bir delil göstermiş değildir. Kaldı ki, 6570 sayılı Yasa, kiralayanın ihtiyaç sebebi ile kiralananın boşaltılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yeri başka bir şahsa yeniden kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de getirmiştir. Bu durumda, ... ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir.” Yarg. HGK. 23.12.1992, 667/755 ve aynı yönde bir başka, Yarg. HGK. 27.01.1993, 710/6, kararı için bkz. **YAVUZ** N, s.1895.

⁴⁵⁴ **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 357-358, **AYDEMİR**, s.172.

⁴⁵⁵ “İhtiyaçlı kızın 1963 doğumlu olduğu, halen Boğaziçi Üniversitesi'nde öğrenci bulunduğu, nüfus kaydı davalının savunması ve bu savunmayı doğrulayan davacı şahidi Aydemir'in beyanı ile sabittir. Böylece ihtiyaçlı kızın hiçbir gelirin olmadığı, halen öğrenci olduğu, baba ve annesinin yardımı ile geçimini sağladığı anlaşılmaktadır. Bu durumda bir kimsenin müstakil bir ev açması, bunu tefriş etmesi, böylece ayrı yaşaması mümkün değildir. İhtiyaca ilişkin tahliye davalarında her şeyden önce ihtiyacın gerçek ve samimi olması ve aynı zamanda zorunlu bulunması gerekir. Kocasından ayrılmış dul bir kadının iki kızı ile birlikte ikameti hayatın olağan akışına, toplumun örf ve adetlerine daha uygun düşmektedir. Bu hususlar gözönünde tutularak sabit olmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken aksi görüş ve düşünce ile kabulü usul ve yasaya aykırı bulunduğu hükümün bozulması gerekmektedir.” kararı için bkz. Yarg. 6. HD 15.04.1986, 3867/5321, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 391, Yargıtay bir diğer kararında ise, çocuğun ders çalışmak için ailesiyle aynı şehirde olan ayrı konuta taşınma isteğini gerçekçi bulmamıştır, Yarg. 6. HD. 16.11.1989 15558/17758, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 391.

değerlendirilmesinde, yalnızca çocuğun ekonomik gücünün dikkate alınmasının isabetli olmayacağı, bunun yerine kiraya verenin her iki konutun giderlerini karşılayabilecek düzeyde ekonomik gücünün olmasını yeterli görmektedir. Zira lise ya da üniversiteyi başka şehirde okumak için kiralananın bulunduğu yere taşınan çocuğun ekonomik durumunun dikkate alınmasının isabetli olmayacağı kabul edilmektedir⁴⁵⁶. Kanaatimizce de yalnızca çocuğun maddi durumunun dikkate alınması isabetli olmayacaktır. Zira ülkemizde ailesinden ayrı şehirde okuyan öğrencilerin çoğunluğu ailesinin katkılarıyla geçimini sağlamaktadır. Bu nedenle çocuk için ekonomik güç kriteri ailesinin ekonomik gücünden bağımsız olarak değerlendirilemez.

Bir diğer konu da eşlerin ayrı yaşama istekleri durumunda, gereksinim sebebinin gerçekleşip gerçekleşmediği hususudur. Boşanma davası devam ederken veya hakimin ayrılık kararı vermiş olduğu durumlarda ya da TMK m.197 gereğince eşlerden birisinin ayrı yaşama hakkının mevcut olması halinde, gereksinimin olduğu doktrinde kabul edilmektedir.⁴⁵⁷ Buna ek olarak eşlerin iş ya da sağlık sebepleriyle ayrı yaşamalarının gerektirdiği hallerde de ihtiyacın olduğu kabul edilmelidir.⁴⁵⁸

b. Gereksinim Sahibinin Sağlık Durumunun Gerektrmesi

Bu konuda incelenmesi gereken bir diğer durum, kiraya verenin ya da TBK m. 350' de sayılan kişilerden birinin sağlığından dolayı kiralananı taşınmayı gerektirmesidir.⁴⁵⁹ Kiraya veren, maliki olduğu konutunda oturuyor olsa dahi, sağlık gerekçesiyle kiralananın tahliyesini isteyebilme imkanı vardır.⁴⁶⁰

Kiralananın, sürekli tedavinin yapıldığı hastaneye yakın olması durumunda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilmektedir.⁴⁶¹ Buradaki tedavinin sürekliliği

⁴⁵⁶ İNCEOĞLU, s. 343-344, DOĞAN Sona Erme, s. 91, AYDEMİR, s. 194

⁴⁵⁷ DOĞAN Sona Erme, s.90, İNCEOĞLU, s. 344, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 349, YAVUZ, s. 678, TANDOĞAN, s. 248, KIRMIZI, s. 399.

⁴⁵⁸ İNCEOĞLU, s. 344, DOĞAN Sona Erme, s. 90, KARAHASAN, s. 1040.

⁴⁵⁹ EREN, s. 416, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 658, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 349, DOĞAN Sona Erme, s. 86, YAVUZ, s. 677, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 348, YAVUZ N, s. 1887, İNCEOĞLU, s. 344, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 343, MALATYALIOĞLU/ERTAS, s. 138.

⁴⁶⁰ AKGÜN AKAY, s. 42, Sağlık sebebi aynı zamanda önemli fesih sebebidir. Aciliyet gerektiren hallerde sözleşmenin sona ermesini beklemeden TBK m. 331'e dayanarak dava açılabilir, İNCEOĞLU, s. 345,

⁴⁶¹ İNCEOĞLU, s. 344-345, Yarg. 6.HD. 25.09.2003, 6287/6402 kararı için bkz. TUNABOYLU, s. 607-608, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.343, "...İhtiyaca dayanan tahliye davalarında, ihtiyaç iddiası her türlü delille kanıtlanabilir. Davacı hasta olan eşini tedavi ettirmek için sık sık Çankırı il merkezine gitmek zorunda kaldığını bildirmiş ve iddiasını ispat için ibraz ettiği belgelerden davacının eşinin gerartroz teşhisi ile Çankırı Devlet

önem arz etmektedir.⁴⁶² Bir başka örnek de kalp rahatsızlığı, romatizması ya da yaşlılığı nedeniyle asansörsüz üst katlarda oturduğu eve girip çıkmakta zorluk çekiyor olmasına karşın, kiralananın asansörlü olması ya da daha alt katlarda olması gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi istenebileceğidir.⁴⁶³ Bunlardan başka, astım ya da romatizma gibi hastalıkların bulunması halinde, kaldığı evin rutubetli olmasına karşın, kiralananın, rutubetsiz olması, havası daha temiz bir semtte olması⁴⁶⁴ gibi sağlık açısından daha elverişli, daha uygun olması halinde de ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilmektedir.⁴⁶⁵ Ancak kiraya veren, sayılan bu sebeplerin, oturulan konuta göre kiralananın daha uygun olduğunu ispatlamalı, sağlık açısından daha elverişli olduğunu

Hastanesinde yatarak tedavi gördüğü, Ankara Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesinde trombofilipit tanısıyla konsültasyon ve ultrason tetkik yaptırdığı anlaşılmaktadır. Bu durumda halen Eldivan ilçesine bağlı S. Köyünde ikâmet eden davacı ve eşinin tam teşekküllü hastanesi bulunan Çankırı il merkezindeki kiralananı ihtiyacı bulunduğu kanıtlanmış olmasına göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir... Yarg. 6.HD. 25.09.2003, 6287/6402 kararı için bkz **KIRMIZI**, s.410-411.

⁴⁶² "...Davacının eşinin sağlık kontrollerinin sınırlı süre ile yapılacak olması yani ihtiyacın sürekli olmaması ... karşısında ihtiyacın varlığı kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. 04.02.2002, 497/628, www.kazanci.com, (e.t. 01.07.2018).

⁴⁶³ **DOĞAN** Sona Erme, s. 86, **İNCEOĞLU**, s. 345, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 350, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 658, **EREN**, s. 416, " Dava konusu taşınmazın bulunduğu binanın bodrum katındaki otoparkta asansör bulunması, aynı binanın 3 ayrı dairesinde kızı ve torunlarının oturuyor olması gibi avantajlı özelliklerin bulunduğu, davacının halen oturduğu binanın ise yoldan rampa ve sahanlıkları bulunan merdivenlerle ulaşılması gibi davacı ve eşinin yaş durumları dikkate alındığında engel durum teşkil edebilecek nitelikte olduğunun tespit edildiğinden dava konusu yerin davacının oturduğu konuta nazaran daha üstün nitelikte olduğu, davacı ve eşinin yaşlı kişilikleri ve kiralananın bulunduğu binada kızı ve torunlarının oturduğu dikkate alınarak ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerektiği..." Yarg. 6. HD. 19.02.2015, 424/1619, "...Dava, davacılarından H'nin yaşlılığı, kalp rahatsızlığı, damar sertliği ve hipertansiyon hastası olması nedeniyle halen oturmakta olduğu apartmanın sağlığına elverişli, olmadığı, merdiven çıkmasının hayatı tehlike doğurduğu, bu itibarla adı geçen davacının davalının kirası altında bulunan asansörlü daireye ihtiyacı bulunduğu iddiasına dayandırılmıştır. Davacı tanıkları iddiayı doğrulayıcı yolda bildirimde bulundukları gibi Haydarpaşa Numune Hastanesi Sağlık Kurulunca verilen 22.2.1980 günlü raporda davacı H.'de kronik yetersizliği bulunduğu merdiven çıkışlarının sağlığına zararlı olacağı belirtilmiştir. Tanık sözlerinden davacının halen oturmakta olduğu dairenin apartmanın üst katlarında olduğu ve 60-70 basamak merdivenle çıktığı, davalının kirası altındaki dairenin bulunduğu apartmanın asansörlü olduğu anlaşılmaktadır. Şu duruma göre ihtiyaç iddiası kanıtlanmış olduğundan ... kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi gerekir..." (Yarg. HGK. 27.01.1982 E:1981/6-787 K:1982/60, www.kazanci.com, (e.t. 01.07.2018), Yarg. HGK 02.06.1982, 613/548, **ERDOĞAN** Hasan, s. 816.

⁴⁶⁴ "1919 doğumlu olup,... doktor raporunda sistematik artelyel hipertansiyon, kalp hastalığı tanıları saptanan hastalığı nedeniyle, deniz seviyesinde ılıman bir iklimde yaşamaya gerektiği belirtilmiştir. Anılan doktor raporu ve bunu doğrulayan delilleri itibarıyla, davacının ikametgahını Ankara' dan İzmir' e alma iradesi ve isteği samimi olduğu ve sağlık nedeniyle İzmir' deki evine ihtiyacının gerçek bulunduğu duraksanmayacak biçimde anlaşılmıştır." Yarg. HGK. 09.05.1990, 188/288, kararı için bkz, **YAVUZ** N, s. 1887-1888.

⁴⁶⁵ **İNCEOĞLU**, s. 345, **DOĞAN** Sona Erme, s. 86, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 350, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 658, **TANDOĞAN**, s. 246, **AYDINLIYIM**, s. 68.

raporlarla belgelemesi gerekir⁴⁶⁶. Ayrıca kiraya veren, kendisinin oturduğu konutu, kiracısına teklif etmesi gerekmektedir⁴⁶⁷.

c. Gereksinim Sahibinin Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınması

Kiraya verenin ya da TBK m. 350' de sayılan kişilerin kiralanan konutun bulunduğu yere taşınması durumunda, kiraya veren gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilme imkanı bulunmaktadır⁴⁶⁸.

Örneğin, yurt dışından kesin dönüş yapılmış olması halinde ihtiyacın zorunluğu olduğu kabul edilmektedir⁴⁶⁹. Yargıtay'ın, kiraya verenin yurda kesin dönüş yapması halinde pasaportunun kesin dönüş yaptığına dair yetkili kurumlar tarafından kaşe vurulması gerektiğine dair kararı mevcuttur⁴⁷⁰. Bir başka örnek olarak, memur olan kiraya verenin kiralananın bulunduğu yere tayini çıkması ya da emekli olması durumunda taşınması gösterilebilir⁴⁷¹. Kiraya verenin çocuğunun, kiralananın bulunduğu yerde üniversiteyi kazanması durumu da ihtiyacın doğduğunu gösteren bir başka örnektir⁴⁷². Bu

⁴⁶⁶ İNCEOĞLU, s. 345, DOĞAN Sona Erme, s. 86, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 350, OY/ONUR OY, s. 77, AYDINLIYIM, s.68, ER, s. 70, TUNÇOMAĞ, s. 621, KARAHASAN, s. 1036, "...Davacının dava konusu taşınmaz ile aynı mevkide bulunan 32 basamaklı evini, eşinin rahatsızlığı devam ederken, 1.8.1997 tarihinde kiraya vererek, şimdiki oturduğu Dikmen'deki evlerine taşındığı, kiralanan 21 basamakla çıkıldığı, kiralananın halen oturduğu, evin özellikleri açısından aralarında önemli farkın bulunmadığı anlaşılmakla, ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemez..." Yarg. 6.HD. 09.11.1999, 9326/9335, www.kazanci.com, "...Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davasında kiralayan, bakmakla yükümlü bir oğlunun olduğunu, doktor kontrolünde bulundurulması gerektiğini, bu nedenle kiralananın taşınmak zorunda olduğunu iddia ettiğine göre, davacının hasta olduğu iddia edilen çocuğunun rahatsızlığının ne olduğu, sürekli doktor kontrolünün gerekip gerekmediği hakkında sağlık kuruluna sevk edilerek gerekli rapor alınmadan hüküm kurulması hatalıdır..." Yarg. 6.HD. 11.03.2002, 1372/1582, www.kazanci.com (e.t. 03.07.2018).

⁴⁶⁷ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 350, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 658.

⁴⁶⁸ İNCEOĞLU, s. 345, DOĞAN Sona Erme, s. 87-88.

⁴⁶⁹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 350, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 658, DOĞAN Sona Erme, s. 87, İNCEOĞLU, s. 345, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 342, "...Dinlenen tanık beyanlarına göre Kıbrıs'ta çalışırken Adana'ya döndüğü anlaşılan davacının eşi ve çocukları ile birlikte kayınpederinin evinde kaldığı, eşyalarının da aynı evde bulunduğu, davacının davaya konu meskene ihtiyacı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davacının ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..." Yarg. 6.HD. 18.04.2005, 2267/3668, www.kazanci.com, Yarg. 6.HD.21.09.1993, 8376/8876, kararı için bkz. TUNABOYLU, s. 638-639.

⁴⁷⁰ EREN, s.416, Yarg. 6.HD. 04.10.1999, 7164/7345, ERDOĞAN, Hasan, s. 844 Yurda kesin dönüş yapılmadığı takdirde ihtiyacın doğmadığına ilişkin bkz. "...Davacının yurda kesin dönüş yapmadığı ve oğlunun da emekli olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda henüz ihtiyaç doğmamıştır. Doğmamış bir ihtiyaç için tahliye davası açılmaz..." Yarg. 6.HD. 16.05.2005, 3646/4993 www.kazanci.com, "Davacının yurtdışında yaşamakta iken sadece İstanbul'a gelişlerinde akrabaları yanında ya da otelde kalması ihtiyacının devamlı olduğunu göstermez. Geçici ihtiyaç nedeniyle de tahliye kararı verilemez. Bu durumda davanın reddi gerekirken..." Yarg. 6 HD., 04.12.2007, 10759/13295.

⁴⁷¹ İNCEOĞLU, s. 345, TANDOĞAN, s. 246, OY/ONUR OY, s. 77, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 350, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 658, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 342, "...Davacının oğlu M'nin yakın bir tarihte Malatya'dan tayin olarak geldiği ve kirada olduğu ve davacının oğluna tahsis edeceği başka bir evinin bulunmadığı ve M'nin de halen tahliye tehdidi altında bulunduğu anlaşıldığından, ihtiyaç iddiasının samimi görülerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekir..." Yarg. 6.HD. 27.01.1997, 290/491, www.kazanci.com (e.t. 04.07.2018).

⁴⁷² GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 342, İNCEOĞLU, s. 345, TANDOĞAN, s. 246, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 349,

tür nedenlere dayanarak kiralananın tahliyesini sağlamak için, gereksinim sahibinin taşınmak için ciddi girişimlerde bulunması gerekmektedir⁴⁷³.

d. Gereksinim Sahibinin Yeni İhtiyaçlarının Olması

TBK m. 350' de sayılan kişilerin evlenme hazırlığı içinde olması halinde ihtiyacın doğduğu kabul edilmektedir⁴⁷⁴. Nişanlanma halinde ise, nişanlılığın evlilikle sonuçlanacağı mutlak olmadığı için⁴⁷⁵, tek başına nişanlılık gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesine imkan vermemekte, nikah için gün alınmış olması gibi, evlilik için ciddi hazırlıkların yapılmış olması aranmaktadır⁴⁷⁶.

Burcuoğlu' na göre gereksinim sahibinin ergin olmasının başlı başına ihtiyacın olduğunu göstermekte, nişanlanma sebebiyle birlikte ergin birinin birlikte oturmaya zorlanamayacağı ve bunun sonucunda ayrı konutta oturma isteği sebebinin de ileri sürülebileceği, ancak nişanlanma tek başına ileri sürülmüşse hakim bundan sonra, erginliği tek başına re'sen dikkate alamayıp bu sebebe göre karar veremeyeceğini belirtmektedir⁴⁷⁷.

⁴⁷³ “Davacı oğlunun dava açılış tarihinde ve yargılama aşamasında yerleşeceğinin iddia ettiği Karabük iline gelmek için herhangi bir girişimde bulunmadığı dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Bu nedenle henüz ihtiyaç doğmamıştır. Doğmamış ihtiyaç için açılan tahliye davası dinlenemez.” Yarg. 6. HD 06.06.2013 7288/10048, **ÖZKAN**, s. 491-492.

⁴⁷⁴ **DOĞAN** Sona Erme, s. 87, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi ,s. 342, Yarg. 6.HD. 10.03.2003, 1043/338 **RUHİ**, C. I, s.949.

⁴⁷⁵ “...Nişanlanma mutlaka evlilikle sonuçlanmadığı için bu hali tek başına tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir...” Yarg. HGK. 02.02.1994 E:1993/6-837 K:1994/35, **ERDOĞAN** Celal, s. 917, Yarg. HGK 12/12/1984, 6-863/1049, **KARAHASAN**, s. 1043-1044, “...Nişanlanma mutlaka evlilikle sonuçlanmadığı için soyut olarak tahliye davasında ihtiyacın kabulüne yeterli delil sayılamaz. Davacı tarafından ihtiyacın kanıtlanması için dinlettiği tanığı da, davacının nişanlı olduğunu doğrulamış ancak evlenme yönünden gerekli hazırlık ve girişimlere başlandığı konusunda bir beyanda bulunmamıştır. Bu itibarla henüz doğmuş bir ihtiyaçtan söz edilemez...” Yarg. 6.HD. 25.10.2004, 6759 /7239, www.kazanci.com, (e.t. 05.07.2018), “...İhtiyaçlının nişanlandığına dair çekilmiş resimler ibraz edilmiş ise de evlenme hazırlıkları için ciddi girişimlerde bulunulduğuna dair delil ibraz edilmemiştir. Bu durumda davacının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı anlaşıldığından davanın reddi gerekir...” Yarg. 6.HD. T:13.06.2005 E:2005/4672 K:2005/6035 www.kazanci.com (e.t. 05.07.2018).

⁴⁷⁶ **DOĞAN** Sona Erme, s. 87, **AYDEMİR**, s. 194, **KIRMIZI**, s. 400, **ARPACI** Kira Hukuku , s. 108, **ERDOĞAN** Hasan, s. 852-853, **AKGÜN AKAY**, s. 44, **YAVUZ N**, s. 1887, **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 127, “...Davacı vekili, dava dilekçesinde oğlu Hakan'ın nişanlı olduğunu, evlilik hazırlıkları yaptığını iddia etmiş, bu konuda dinlettiği tanıklar ihtiyacının bir yıldır nişanlı olduğunu, bir kısım eşyalarının alınarak depoya koyduklarını, evlenmek için kiralananın boşaltılmasını beklediklerini ifade etmişler, davalı tanıkları davacının bu iddiasının aksine bir beyanda bulunmamışlardır. Bu durumda ihtiyaç iddiasının kanıtlandığına göre kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir...” , Yarg. 6.HD. 10.03.2003, 1043/1228 www.kazanci.com, (e.t. 05.07.2018).

⁴⁷⁷ **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 365-366, “... İhtiyaç iddiası, davacılar Mehmet' in nişanlı olmasına ve evleneceği hususuna bağlanmış, reşit olup müstakil oturma isteğinden bahsedilmemiştir. Mücerret nişanlı olmak başlı başına ihtiyacın varlığı için yeterli değildir. Evlenme hazırlığına başladığı yolunda dosyada herhangi bir delil yoktur. Bu itibarla ihtiyacın doğduğu kabul edilemez. Hüküm, tarafların talebiyle bağlıdır. Talep edilmeyen bir konuda karar veremez. Mahkemenin ihtiyacı davacının reşit olduğundan kardeşleriyle birlikte oturmaya zorlanamayacağından bahisle de ihtiyacı kabul etmesi doğru değildir. Bu hususlar nazara alınmadan sabit olmayan davanın reddine karar

Bundan başka, örneğin, kiraya verenin çocuklarının doğması, büyümesi, çocuklarının başka şehirde okuyup öğrenimlerini bitirdikten sonra birlikte yaşamaya başlamaları, bakıma muhtaç annesini yanına alması durumları gereksinimin mevcut olduğunu göstermektedir⁴⁷⁸.

e. Kiralanana Eşya Koyma Gereksinimi

Gereksinim sahibinin kiralanan eşya koymak amacıyla, kiralananın tahliyesini istemesi durumunda bu ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilmektedir⁴⁷⁹.

Ancak doktrindeki bazı görüşler ise konut gereksinimi dışında başka bir amaçla mesela konutu depo olarak kullanmak için, kiracının gereksinim sebebiyle tahliyesinin istenemeyeceğini, konut kavramının geniş yorumlanmaması gerektiğini, savunmaktadır⁴⁸⁰.

Yargıtay, konut gereksinimi kavramını geniş yorumlamakta, yalnızca ikamet amacının olmasını aramayıp, kiraya verenin yaşama tarzına, sosyal durumuna, hayat koşullarına bakılarak bir bütün halinde değerlendirerek gereksinimin zorunlu olup olmadığı yönünde ele almaktadır⁴⁸¹. Bu nedenle gereksinim sahibinin kendisine ait olan canlı ya da cansız farketmeksizin her türlü eşyasını yanında bulundurmamak istemesinin doğal hakkı olduğu örneğin, oturduğu evin altında bulunan kirada olan odayı odun koymak için tahliyesinin istemesinin mümkün olması gerektiği kabul edilmektedir⁴⁸².

verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulü, usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmektedir.” Yarg. 6. HD. 20.05.1996, 4630/4784, **YAVUZ N**, s. 1889.

⁴⁷⁸ **İNCEOĞLU**, s. 348, **TANDOĞAN**, s. 246, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 350, **GÜMÜŞ** Kira sözleşmesi, s.343.

⁴⁷⁹ **İNCEOĞLU**, s. 348, **DOĞAN** Sona Erme, s.82, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 374, Ancak bu ihtiyacın geçici olması halinde gereksinimin zorunlu olmadığı kabul edilir, **RUHİ**, C.1, s. 891.

⁴⁸⁰ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 347, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 657, **ERZURUMLUOĞLU** Sona Erme, s. 54, Karş. grş, eşyanın kiralanan koyma gereksinimi konut gereksinimi olarak kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 374.

⁴⁸¹ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 348, **YAVUZ**, s. 678, **İNCEOĞLU**, s. 348, **YAVUZ N**, s.1898, “ Şahsi eşyaları muhafaza etmekte ihtiyacın kapsamına girer. Kiralayan veya malikin eşyalarını atmaya ve satmaya zorlama olanaksızdır. Bu nedenle Özel Daire bozma ilamına uyulması gerekirken redde ilişkin eski kararda direnilmesi doğru değildir.” Yarg. HGK 17.09.1982, 549/811, **ERDOĞAN** Hasan, s. 816.

⁴⁸² **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 349, **YAVUZ**, s. 678.

Ayrıca bunlardan başka, garaj gereksinimi⁴⁸³ ya da konuta giriş çıkış için geçit ihtiyacını sağlayacak yol⁴⁸⁴ da bu kapsamda değerlendirilmektedir. Buna karşılık Yargıtay bir kararında, yurt dışından yıllık izne gelen kiraya verenin burada binmekte olduğu arabasını izinden dönerken bir garajda muhaza etmek istemesini kabul etmemiş, garaj ihtiyacının konutun uzantısı şeklinde görüldüğü fakat bu durumun konutun olduğu yerde devamlı, sürekli olarak kullanılabilmesi gerektiğine, bu nedenle davada ileri sürülen ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığına karar vermiştir⁴⁸⁵. Kapıcıya tahsis etmek için kiralanan ihtiyac duyulması da bu kapsamda görülmekte, zira kiralanan kat maliklerinin konut ihtiyacını elverişli kılmak için gereksinim duyulmaktadır⁴⁸⁶. Ancak bu gibi durumlarda gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığını dikkatli bir şekilde incelemek gerekecektir⁴⁸⁷.

f. Gereksinim Sahibinin Yazlık Gibi Geçici Gereksinimlerinin Olması

Konut gereksinimi gerçek ve samimi olması şartıyla, bazı durumlarda sürekli bir şekilde konutta oturulmasa bile, yani yerleşme niyeti olmasa dahi, gereksinimin varlığından söz edilmektedir⁴⁸⁸. Bu nedenle örneğin kiraya verenin her hafta ancak haftanın birkaç günü konutta kalması durumunda gereksinimin gerçek ve samimi olduğu

⁴⁸³ “Bugünkü hayat şartları göz önünde tutulduğu takdirde garaj ihtiyacının mesken ihtiyacının tabii bir parçası olduğunun kabulü gerekir.” Yarg. 6. HD. 10.09.1973, 3697/3011 kararı için bkz **YAVUZ** N, s. 1898.

⁴⁸⁴ “...Davacı dava dilekçesinde kiralanan dükkanın arka tarafında evi olduğunu, evine geçit için evvelce mevcut olan yolunun imar uygulaması sonucu kapandığını, dava konusu dükkanı geçit yeri olarak kullanacağını ifade etmiştir. Meskene giriş ve çıkışı sağlayan yol, meskenin tamamlayıcısı (mütemmim cüzü) sayılır. Çünkü ana yola bağlantısı olmayan meskenin kullanılması mümkün değildir. Bu itibarla davaya konu olan yolunda mesken ihtiyacı olarak düşünülmesi, Yasanın içerisinde mütalaa edilmesi gerekir. Ancak, iddia edildiği gibi eskiden davacının evine giriş ve çıkışı sağlayan yolun gerçekten kapanıp kapanmadığının, kiralayanın dükkandan geçit verme zorunluluğu olup olmadığının tsdikli imar planı getirtilip uzman bilirkişi aracılığı ile mahalline uygulanıp varılacak sonuç dairesinde bir karar verilmesi icabeder. Bu yön gözetilmeden ve hiçbir inceleme yapmadan yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve kanuna aykırıdır.” Yarg. 6.HD. 30.01.1981, 9627/1372, **YAVUZ** N, s. 1899.

⁴⁸⁵ Yarg. 6.HD. 17.07.1998, 6024/6143, **YAVUZ** N, s. 1898.

⁴⁸⁶ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s. 382, “Davacı yönetici kat malikleri kurulunun verdiği yetkiye dayanarak, yönetici bulunduğu apartmanın kalorifer tesisatının kömürlü hale getirildiğini, daimi bir kapıcıya ihtiyaç duyulduğunu, apartmanın ortak yerlerinden olup, davalıya kiraya verilen yerin kapıcıya tahsis edileceğini beyanla bu yerin tahliyesini istemiştir. Kiralananın bulunduğu apartmanın kalorifer tesisatının kömüre çevrildiği, kapıcı dairesinin bulunmadığı, kiralananın kapıcı dairesi olmaya uygun bulunduğu keşfen saptanmıştır. Kapıcının hizmetinden apartmanın ortaklarının yararlanacağı kuşkusuzdur. Bu hizmetin aksaması ortakların zararına olacaktır. Bu itibarla kapıcı ihtiyacı 6570 sayılı Yasanın kabul ettiği malikin ihtiyacı olarak kabul etmek icabeder. Kiralanan henüz boşaltılmadığı için kapıcının tutulmaması tabiidir. Davanın reddi usul ve yasaya aykırı bulunduğundan hükmün bozulması gerekmektedir.” Yarg. 6. HD. 4.11.1985, 10474/12269, **YAVUZ** N, s. 1899, Yarg. 6.HD. 02.06.2008, 4403/7003, **RUHİ**, C.1, s. 908.

⁴⁸⁷ **İNCEOĞLU**, s. 349, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 376.

⁴⁸⁸ **DOĞAN** Sona Erme, s. 82, **İNCEOĞLU**, s. 349, **TANDOĞAN**, s. 241, **AKYİĞT**, s. 178.

kabul edilir zira konutu varken başkasının evinde ya da otelde kalması beklenemez⁴⁸⁹. Bunlara ek olarak, yurt dışında çalışan ve yıllık izinde Türkiye' ye gelen bir ailenin, tatil dönemlerine ilişkin konut gereksinimi devamlı sayılmaktadır⁴⁹⁰.

Yazlık ihtiyacı da gereksinimin gerçek ve samimi olduğunu göstermektedir⁴⁹¹. Konut, yazlık olarak kullanılmaya elverişli olması gerekmektedir⁴⁹². Yargıtay kararlarında, yazlık olan konutun asıl konutun bir uzantısı olduğu ve bir yerin yazlık konut olarak kabul edilebilmesi için konumunun ve mimari durumunun bu şekilde kullanılmaya uygun olması gerektiği belirtilmektedir⁴⁹³. Ancak doktrinde bazı görüşler konutun konumuna ve mimari durumuna göre yazlık olup olamayacağını bu şekilde saptanmasının isabetli olmayacağını zira, burada önemli olan hususun konut ihtiyacının olduğunu, bu nedenle de yazlık olması amacıyla inşa edilmemiş olsa bile ya da bu amaçla

⁴⁸⁹ İNCEOĞLU, s. 349, Buna karşılık Yargıtay' ın aksi yönde verdiği kararları da mevcuttur, bir kararında, başka şehirde oturup, senede 1 ay kadar kiralananda kalacağını belirten kiraya verenin gereksinimini zorunlu görmemiştir, Yarg. 6. HD. 20.01.1986, E:1985/14909, K:1986/32, ANIL, s. 296, Yarg. 6.HD. 20.09.1999, 6379/6459, www.kazanci.com, (e.t. 20.07.2018).

⁴⁹⁰ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 342, "...Davacı ile oğlunun Almanya'da ikamet ettikleri ancak, yaz aylarında 40-45 gün kalmak üzere Türkiye'ye geldikleri mahkemenin de kabulündedir. Esasen bu yön dosya içeriğiyle sabit olup, taraflar arasından uyuşmazlık konusu değildir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 21.10.1992 gün ve 6/600 sayılı içtihadında açıklandığı üzere; 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun özü itibariyle sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı, kiralayana karşı koruma eğilimi taşımaktadır. Ancak temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünü zedelemekten çekinilmesi ve akit serbestisinin korunması gereği de göz ardı edilmemesi gerekir. O itibarla her olayda uyuşmazlık kendisine özgü koşulları içerisinde, 6570 sayılı Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkıyla bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaştırılmalıdır. Kendisi, oğlu ve hamile olan oğlunun eşinin birlikte yakınlarının evinde, ya da otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmelerinin zorluğu aşıkardır. Yıllarını yurtdışında geçirmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından ve Türk örf ve geleneklerinden kopmamlarını arzu edeceği gayet doğal görünmelidir. Davacı kiracı bunun aksini kanıtlamak için herhangi bir delil de göstermiş değildir. Bu durumda, davacının ve oğlunun içerisinde bulunduğu özel şartlar itibariyle, yıllık tatillerini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiklerinde kalmak üzere, açılan tahliye davasında ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. 13.06.2012, 5810/8832, KIRMIZI, s.403-404)

⁴⁹¹ DOĞAN Sona Erme, s. 82, YAVUZ N s. 1897, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 351, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 657, BURCUOĞLU Tahliye, s. 356, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 342, "...Davacının emekli olup Çeşme'de çocukları ile birlikte oturmak için taşınmazı yazlık amaçlı kullanmak için satın aldığına yönelik beyanlarına göre ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır, Yarg. 6 HD., 11.09.2014 ,8982/9676, www.legalbank.net, (e.t. 20.07.2018).

⁴⁹² YAVUZ N, s. 1897, ARPACI Kira Hukuku , s.108, DOĞAN Sona Erme, s.82, TANDOĞAN, s. 242, AKYİĞİT, s. 179, İNCEOĞLU, s.349.

⁴⁹³ "... yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir. Bu ilkeden hareketle taraflara yazlık ihtiyacına yönelik delillerinin ibrazı için imkan tanınarak dava konusu taşınmazın bulunduğu yer ve mimari yapısı itibariyle yazlık nitelikte olup olmadığı hususunun araştırılması gerekirken eksik inceleme ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." Yarg. 6. HD. 27.10.2014, 11405/11609, CERAN, s.781-782, KILIÇOĞLU, s. 469-470, Yarg. 6.HD. 29.01.1992, 359/1137, www.kararevi.com, (e.t. 20.07.2018)" ... Bunca senelik uygulamalarda bu doğrultuda sürdürülmüş, geçici ihtiyaç nedeniyle tahliye sebebi kabul edilmemiştir. Ancak, yazlık ihtiyaçları için bir ayrıcalık tanınmış, bugünkü yaşam tarzında yazlık ihtiyacı sürekli konut ihtiyacının devamı olarak kabul edilmiştir. Bu kabuldeki temel unsur hem muhit itibari ile, hem de mimari yapı itibari ile taşınmaz yazlık niteliğinde değilse, yazlıklar için kabul edilen ayrıcalığın uygulaması mümkün değildir." Yarg. 6. HD.06.03.1991,2665/3099, BURCUOĞLU Tahliye, s. 380.

kiraya verilmemiş olsa dahi, yazlık olarak kullanılabilmesine başka bir engel yoksa gereksinim sebebiyle tahliyesi istenebilecektir⁴⁹⁴.

Doktrinde, yazlığa ilişkin kira sözleşmesinin altı aydan kısa süreli yapılmış olması durumunda, TBK m.339 gereği konut sayılamayacağına göre, bu gibi durumlarda TBK m. 350' nin uygulama alanı bulamayacağı kabul edilmektedir⁴⁹⁵.

Bunlara ek olarak, yazlık ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istenmesi takdirde, hem taşınmazın yazlık olarak kullanılıp kullanılmayacağını, hem de ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığını dikkatli bir şekilde incelemek gerekecektir⁴⁹⁶.

g. Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması

Kiralananın, gereksinim sahibinin oturduğu konuta göre fiziki açıdan daha elverişli olması halinde gereksinimin varlığından söz edilmektedir⁴⁹⁷. Ancak oturduğu konutun gereksinim sahibinin ihtiyaçlarını karşılayamayacak düzeyde yetersiz olması gerekecektir⁴⁹⁸.

Örneğin, kiraya verenin yeni çocuklarının doğması ya da bakıma muhtaç anne babasını yanına alması gibi durumlarda, bu nedenle artık oturdukları konuta sığamadıkları gerekçesiyle kiralananın tahliyesi mümkün olmaktadır⁴⁹⁹. Ancak, burada dikkat edilmesi gereken husus, gereksinim sahibinin daha rahat koşullarda oturmak istemesi halinde, ihtiyaç gerçek sayılmamakta, kiralananın tahliyesi mümkün olmamaktadır⁵⁰⁰.

⁴⁹⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 82, İNCEOĞLU, s. 349.

⁴⁹⁵ İNCEOĞLU, s. 349.

⁴⁹⁶ İNCEOĞLU, s. 349.

⁴⁹⁷ DOĞAN Sona Erme, s. 86, YAVUZ N, s. 1890, TANDOĞAN, s. 246-247, İNCEOĞLU, s. 346, RUHİ, C.1, s. 891, ANIL, s. 93, AKYİĞİT, s. 179.

⁴⁹⁸ DOĞAN Sona Erme, s. 87, İNCEOĞLU, s. 346, BURCUOĞLU Tahliye, s. 368, Ayrıca Yargıtay ihtiyacın zorunlu olması gerektiğini kabul etmektedir. “...Davacı, halen kendisine ait cadde üzerinde, birinci kattaki bir dairede oturmaktadır. 6570 sayılı Yasa, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olması yanında bu iddianın zorunlu olması koşulunu da aramaktadır. Davacı kendisine ait şehir merkezinde normal bir evde oturduğuna göre ihtiyacın zorunlu olduğundan söz edilemez...” Yarg. 6.HD. 17.11.1997, 9523/9663, www.kazanci.com.

⁴⁹⁹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 350, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.659, DOĞAN Sona Erme, s. 87, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 343.

⁵⁰⁰ İNCEOĞLU, s. 346, “... Davacı kiralananın bulunduğu taşınmazda olan 100 m2'lik 4 numaralı bağımsız bölümde oturduğunu, bunun üstünde bulunan 6 numaralı dairenin daha geniş 135 m2 olduğunu, eş ve 2 çocuğu ile birlikte üst katta oturacağını ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir.... Davacının bir çocuğunun yurt dışında olması ile karı-koca ve bir çocuktan ibaret aile 100 m2'lik bir dairenin dar gelmesi düşünülemez. Dinlenen bilirkişi de bu

Buna karşın bu durumun somut olayın şartlarına göre değerlendirilmesi gerektiği, özellikle yaş ilerledikçe, oturulan evin şartlarına göre daha konforlu, daha kullanışlı olması gereksinimin mevcut olduğunu gösterir⁵⁰¹. Bundan başka, halihazırda sobalı dairede oturan gereksinim sahibinin kaloriferli daireye geçmek istemesi de örnek olarak gösterilebilir⁵⁰².

h. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması

Kiraya verenin konut ihtiyacı olarak ileri sürebileceği sebeplerden biri de, kiralanan konutun halihazırda oturduğu konuta göre ekonomik bakımdan daha elverişli olmasıdır⁵⁰³.

Kiralanan konutun, oturulan konuta göre daha az yakıt masrafları ve diğer giderleri bakımından daha elverişli olması halinde gereksinimin varlığından söz edilmektedir⁵⁰⁴.

Kiraya veren, kendi oturduğu konutun daha çok kira geliri getirecek olması gerekçesiyle, kiralanan konutun tahliyesini isteyemeyecektir⁵⁰⁵. Kiraya verenin kira geliri

hususlu belirterek oturduğu dairenin ihtiyacı karşıladığını beyan etmiştir... Daha üstün yerde oturma isteği ihtiyaç olarak düşünülemez “ Yarg. 6 HD., 30.12.1982, 13059/13079, **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.368-369.

⁵⁰¹ **İNCEOĞLU**, s. 346.

⁵⁰² **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 343, **DOĞAN** Sona Erme, s.87.

⁵⁰³ **İNCEOĞLU**, s. 346, **DOĞAN** Sona Erme, s. 88, **YAVUZ N**, s. 1892.

⁵⁰⁴ **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 370, **TANDOĞAN**, s. 247, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 343, **DOĞAN** Sona Erme, s. 88, **İNCEOĞLU**, s. 346-347, “... Davacı hâlen kendisine ait lüks bir dairede oturduğunu, 10.000 lira aylık genel gider ödediğini, üniversitede çocuklarının okuduğunu, ekonomik şartlar nedeniyle geçim sıkıntısı çektiğini, burayı kiraya vererek daha az masrafı gerektiren ve mütevazı olan kiralanda oturmak istediğini, böylece daha rahat bir yaşantıya kavuşacağını iddia etmiştir. Gerçekten davacının iddiaları doğru ise, genel olarak bu hususu bir ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir. Zira ekonomik şartların zorunlu kılması nedeniyle davacının lüks dairede oturması kendisi için çekilmez hâle gelmiş demektir.”, Yarg. 6.HD., 22.11.1983, 11588 /11591, **BURCUOĞLU** Tahliye, s.370-371.

⁵⁰⁵ **YAVUZ N**, s. 1893, “... Davacı, kendisinin tek başına şahsına ait büyük dairede oturduğunu, kira geliriyle geçindiğini, kira gelirini arttırmak için oturduğu büyük daireyi kiraya verip daha küçük olan kiralanda oturacağını iddia ile bu davayı açmıştır. Davalı, davacının mali durumunun iyi olduğunu, kiralananın bulunduğu aynı apartmanda başka daireleri ve mağazaları ve dükkânları bulunduğunu, bunların, kirada olduğunu, küçük bir dairenin kiracısını da tedirgin ederek tahliyeyi sağladığını ancak, burayı kiraya vermekle davanın yersiz açıldığını ve reddini ileri sürmüştür. 6570 sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Kira gelirini artırma isteği ihtiyaç olarak kabul edilemez. Davacının hâlen kendisine ait bir dairede ikamet ettiği ihtilaftır. Burada oturmanın kendisi için masrafları yönünden çekilmez hâle geldiği de ispatlanmış değildir.... Sabit olmayan davanın reddi gerekirken”, Yarg. 6 HD., 15.05.1987, 4480/6126, **BURCUOĞLU** Tahliye, s.371-372, “...Davacının dava açtığı tarihte ve halen mülkiyeti kendisine ait ve kiralananın daha üstün nitelikte tripleks dairede oturduğu, bu dairenin davacının sosyal konuma daha uygun düştüğü, dosyada toplanan delillerin ve belgelerin incelenmesinden anlaşılmıştır. Bu durumda, davacının salt gelir sağlamak amacıyla, mülkiyeti kendisine ait daha üstün nitelikli daireyi boşaltarak, dava konusu kiralananın tahliyesini istemesi, az yukarıda açıklanan ilkeye uygun düşmemektedir. İhtiyacın zorunlu, samimi ve gerçek olduğu yasal delillerle kanıtlanamamıştır. Bu nedenle, davanın reddine karar verilmesi gerekir...” (Yarg. 6.HD. 10.04.2012 , 2846 /5678, **KIRMIZI**, s.402, Yarg. 6.HD. 15.05.1987, 4480/6126, **ERDOĞAN** Celal, s.743-744.

ile geçiniyor olması da bu durumu değiştirmeyeceği ifade edilmektedir⁵⁰⁶. Ancak, aksi görüş, kiralanan konutun, halihazırda oturulan konuta oranla giderler bakımından daha elverişli olması halinde gereksinimin varlığı kabul edilmesine karşın nitelik bakımından fark bulunmayan daha fazla kira geliri getirmesi gerekçesinin, ihtiyacın varlığında kabul edilmemesi halinde çelişki meydana getirdiğini ve her iki durumda da kiraya vereni ekonomik bakımdan daha avantajlı konuma getiren bu sebeplerin arasında bir ayrım olmadığını kabul etmektedir⁵⁰⁷.

1. Kiralananın Konum Bakımdan Daha Elverişli Olması

Kiralanan konutun konum olarak daha elverişli olması halinde gereksinimin varlığından söz edilmektedir⁵⁰⁸. Özellikle, işyerine ya da çocukların okuluna yakın olması halinde ihtiyacın gerçek olduğu kabul edilmektedir⁵⁰⁹.

Buna karşın, Yargıtay, kiraya verenin yeterli ulaşım imkanlarının bulunduğu yerde oturması halinde, kiralananın işyerine ya da okula yakın olması sebebiyle konut gereksinimini gerçek ve samimi bulmamıştır⁵¹⁰. Aynı şekilde büyükşehirlerde oturulması durumunda da kiraya verenin gereksinim sebebiyle açtığı davada Yargıtay, ihtiyacın haklı olmadığına, kiralananın tahliyesinin istenemeyeceğine karar vermiştir⁵¹¹. Ancak

⁵⁰⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 93, BURCUOĞLU Tahliye, s. 371.

⁵⁰⁷ İNCEOĞLU, s.347.

⁵⁰⁸ İNCEOĞLU, s. 347, DOĞAN Sona Erme, s. 88, s. 128.

⁵⁰⁹ DOĞAN Sona Erme, s. 88-89, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 539, İNCEOĞLU, s. 347, AKGÜN AKAY, s. 49.

⁵¹⁰ İNCEOĞLU, s. 347, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 343, "...Çayyolu, her türlü ulaşım vasıtalarının bulunduğu bir yerleşim yeridir. Yapılan keşif neticesinde davacının oturduğu evin kiralananına göre çok daha kullanışlı olduğu da anlaşılmaktadır. Ayrıca, kiralananın satılığa çıkarıldığı da sübute edildiğinden, zorunlu bir ihtiyacın varlığından söz edilemez..." Yarg. 6.HD. 28.04.1997, 3645/3695, www.kazanci.com, Davacı eşinin ve kızının işyerine halen oturdukları konutun uzak olduğunu ileri sürerek tahliye isteminde bulunmuşsa da her türlü ulaşım imkanı olan bir şehirde konutun işyerinden uzak oluşu zorunlu bir ihtiyaç sayılamayacağından, davanın reddine karar verilmesi gerekir..." Yarg. 6.HD. 12.04.2001, 2818/2994, www.kazanci.com, "...Oturulan yerin uzak olması 6570 Sayılı Yasanın öngördüğü şekilde tahliye nedeni olarak kabul edilemez..." Yarg. 6.HD. 21.09.1999, 6600/6714, www.legalbank.net, (e.t. 01.08.2018).

⁵¹¹ Davacı, müvekkilinin halen oturduğu semtin işyerine, şehir merkezine uzak olduğunu gidip gelmesinin zorluk arzettiğini ve külfetli olduğunu, işyerine ve okullara yakın olan kiralananında oturmak istediğini iddia etmiş ise de, Ankara gibi her türlü ulaşım imkanı olan bir şehirde konutun işyerine uzak oluşu tahliye sebebi sayılamaz. Bu bakımdan ihtiyaç iddiasının varlığı kabul edilemeyeceğinden davanın reddi gerekir..." Yarg. HGK. T:01.10.2003, 6-590/533, www.kazanci.com, (e.t. 01.08.2018), Yarg. 6.HD 10.12.2001, 9210/9526, KIRMIZI, s. 413, "...Her türlü ulaşım imkanı olan İstanbul gibi yerde konutun işyerine uzaklığını tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir. Dairemizin yıllardır, istikrarlı uygulaması da bu görüş doğrultusunda gelişmiştir. Belirtilen nedenlerle ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığının kabulü ile davanın reddine karar vermek gerekir..." Yarg. 6.HD. 31.05.1989, 7822/9878, www.legalbank.net, (e.t. 01.08.2018), "... Davacı Kartal Maltepe'de oturduğunu, işyerinin Aksaray'da olduğunu, işyerine gidip gelmesinin zorluk arz ettiğini, işyerine yakın olan kiralananında oturmak istediğini iddia etmiştir. İstanbul gibi her türlü ulaşım olan bir şehirde konutun işyerine uzak oluşu tahliye nedeni sayılamaz, Yarg. 6. HD., 04.11.1983, 10618/10755, BURCUOĞLU Tahliye, s.367.

doktrindeki bazı görüşler ise, Yargıtay' ın bu tutumunu eleştirmekte, yeterli ulaşım imkanları olsa bile özellikle büyükşehirlerde gidilecek yere oldukça uzun saatler sonra varılabileceği bu da ciddi vakit kayıplarına neden olacağından, haklı bulmamaktadır⁵¹². Kanaatimizce de, Yargıtay'ın görüşüne katılmak mümkün değildir. Zira özellikle büyükşehirlerdeki ulaşımın süre, yorgunluk ve maddi külfet gibi zorlukları değerlendirildiğinde ulaşım imkanlarının varlığı konuta olan gereksinimi ortadan kaldırmaz. Yargıtay' ın, bazı durumlarda özellikle küçük yaştaki çocuklar bakımından konut ihtiyacını haklı bulduğu görülmektedir⁵¹³.

Bunlara ek olarak Yargıtay, gürültü, hava kirliliği ya da trafik yoğunluğu bulunması gibi gerekçelerin, ruhsal veya bedensel bir sağlık sorununa yol açmamışsa, kaçınılmaz toplumsal sorun olmaları nedeniyle ihtiyacın haklı olmadığını kabul etmektedir⁵¹⁴. Doktrinde ise, gereksinimin maddi veya manevi olabileceği; bu nedenle

⁵¹² İNCEOĞLU, s. 347, DOĞAN Sona Erme, s. 89.

⁵¹³ “...Özel vasıta olmadıkça, Yeşilköy'den Tarabya'ya tek bir vasıta ile gelme imkânı yoktur. En az 2-3 vasıta değiştirilerek gelinebilir. Bebek'ten Tarabya'daki okula ise tek bir vasıta ile gidilebilir. Hatta iyi havalarda yürüyerek dahi okula ulaşmak mümkündür. Ortaokul öğrencisi küçük bir kız çocuğunun kötü hava şartlarında duraklarda gerek vasıtaya binmek, gerekse aktarmalarda vasıta beklemek ve binebilmek için çekeceği sıkıntının düşünülmesi gerekir. Ayrıca yolda geçecek uzun zamanı ve kışın erken akşam olması nedeniyle meydana gelebilecek sıkıntı ve tehlikelerin de kız çocuğu, bakımından göz önünde bulundurulması gerekir...” Yarg. HGK 23.12.1987, 6-542/1062, BURCUOĞLU Tahliye, s. 367-368.

⁵¹⁴ “...Yargıtay 6 Hukuk Dairesinin 8.2.1990 gün ve 1242-1549 sayılı ilâmı; (...Dava konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkeme davayı kabul etmiş, hükmü davalı vekili temyiz etmiştir. Davacı halen kendisine ait konutun B.Caddesi üzerinde olup trafiğin yoğunluğu sebebiyle araç gürültüsünden rahatsız olduğunu, bu nedenle daha arka sokakta bulunan dava konusu yerde oturmak istediğini ile sürüp süresinde açtığı işbu dava ile taşınmazın tahliyesini istemiş ve halen oturduğu yeri de rayiç bedelle davalıya talep etmiştir. Davalı davayı kabul etmemiş ve böyle bir sebeple dava açılmayacağını savunmuştur. Yapılan incelemede gerçekten davacının halen oturduğu kendisine ait konutun B.caddesi üzerinde bulunduğu ve yoğun trafik akımına ve gürültüsüne maruz kaldığı tesbit edilmiş, buna karşılık tahliyesi istenen yerin de arka sokakta olmakla beraber günün belli saatlerinde ve özellikle saat 17.00-20.00 arasında bu yerde de trafiğin yoğunlaştığı diğeri kadar olmasa bile sakin bir olmadığı belirtilmiştir. Trafik gürültüsü sadece tarafların bulunduğu yerler için değil özellikle büyük şehirlerde toplumsal ve yaygın bir olaydır. Tahliye için konut ihtiyacının ciddiyetine önem veren 6570 sayılı yasa açısından böyle bir sebebin yasa koyucunun anlayacağı şekilde bir tahliye sebebi sayılıp sayılmayacağının düşünülmesi icabeder. Konut ihtiyacı çeşitli nedenlerden kaynaklanabilir. Örneğin konut yokluğu, mevcut olan konutun yetersizliği veya bağliğa zarar vericiliği gibi nedenler olabilir. Toplumsal yaygın bir sorun halinde bulunan bir nedenin kişisel nedenlere indirgenilerek kişisel olarak bir sağlık bozukluğu meydana getirilmeden tahliye sebebi yapılmasının yasanın amaçladığı konut ihtiyacı ile bağdaştırmak mümkün değildir. Bu nedenle davanın reddine karar vermek gerekirken tahliyeye karar verilmesi yolsuzdur...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği görüldü.

KARAR : Taraftarın karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara mahkeme kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin değerlendirilmesinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, usul ve yasaya uygun bulunmayan direnme kararının onanması gerekir...” , Yarg. HGK. 05.12.1990 E:6-556 K:613, www.kazanci.com), “...Tahliyesi istenen yerde trafik gürültüsünün, değerine nazaran gürültü nisbeti az olmakla beraber, diğer konuta göre güneş ışığı alma yönünden davacının halen oturduğu yerin daha avantajlı olduğu saptanmıştır. Bu durumda, davanın reddine karar verilmesi gerekir...” , Yarg. 6.HD. 20.09.1991 E:10014 K:10638, www.kazanci.com, (e.t.05.08.2018).

örneğin, kiraya verenin deniz manzaralı kendi konutuna geçmek istemesi ihtiyacın haklı olduğunu göstermektedir⁵¹⁵.

Kiralananın bulunduğu yer halihazırda oturulan konuta göre daha emniyetli, güvenli ise ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilmektedir⁵¹⁶. Örneğin, kiraya verenin, daha güvenli bir sitede bulunan kiralananı taşınmak istemesi ya da yaşlı birinin emniyetli olmayan tek katlı bahçe içindeki evden daha güvenli olan apartmana dairesine taşınmak istemesi durumunda ihtiyacın haklı olduğu kabul edilmektedir⁵¹⁷.

2. İşyeri İhtiyacının Bulunması

Mülga 6570 sayılı GKHK. M. 7/c ‘de işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilmesine ilişkin düzenlemede “ *Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında...*” şeklinde belirtilmiştir. 6098 sayılı TBK m. 350/1.b.1’ de ise “*1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için ... işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir⁵¹⁸. GKHK’ da “bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma” hususu zorunlu iken TBK’ da bu ifadeye yer verilmemiş olmasına rağmen bu unsur aranmaktadır, ayrıca gereksinim sahibinin bilgi ve birikime sahip olması gerektiği kabul edilmekte, bundan dolayı da işyeri ihtiyacının kabul edilebilir olması için, kiraya verenin ya da kanunda sayılan kişilerin yapabileceği bir meslek ya da sanatla ilişkisi olması gerekmektedir⁵¹⁹. Konut ihtiyacında olduğu gibi işyeri ihtiyacının varlığı konusunda da

⁵¹⁵ İNCEOĞLU, s. 348.

⁵¹⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 88, YAVUZ N, s. 1891.

⁵¹⁷ İNCEOĞLU, s. 48, Yarg. 6. HD. 24.10.1983, 10116/10094 kararı için bkz. YAVUZ N, s. 1891-1892, BURCUOĞLU Tahliye, s. 369-370.

⁵¹⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 351, REMZİ/AYDIN, s. 172.

⁵¹⁹ İNCEOĞLU, s. 350, DOĞAN Sona Erme, s. 106, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 354, EREN, s. 416, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 661, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 348, gereksinim sahibinin ileri sürdüğü meslek veya sanatı bizzat yürütmesinin gerekli olmadığı, onun mesleği gereği bazı yardımcılarla yürütebilecek durumda olmasının yeterli olabileceği görüşü için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.351.

kesin kriterler bulunmamakta, Yargıtay kararlarında ve doktrinde yer alan kriterler şartların belirlenmesinde yardımcı olacaktır⁵²⁰.

a. Gereksinim Sahibinin İşinin Olmaması Ya Da İşinden Ayrılacak Olması

Gereksinim Sahibinin işsiz olması, işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu konusunda karine teşkil etmektedir⁵²¹. Örneğin devlet hastanesinde çalışan doktorun istifa ederek özel muayenehane açmak istemesi, memurluktan istifa ederek ticarete atılmak istemesi ihtiyacın varlığını göstermektedir⁵²². Gereksinim sahibi kendi mesleği dışında bir iş yapmak istemesi de ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez⁵²³. Ayrıca, gereksinim sahibinin yapmak istediği işe uygun olduğunun araştırılması gerekir⁵²⁴.

Burada önemli olan husus, gereksinim sahibinin dava açtığı sırada işinden ayrılmış olmasının gerekli olup olmadığıdır⁵²⁵. Yargıtay'ın bu konuda yerleşik bir kararı bulunmamaktadır. Yargıtay'ın, kiraya verenin yaptığı işten çıkmadıkça, işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyemeyeceğine ilişkin kararları olduğu gibi⁵²⁶, iddia edilen ihtiyacın davadan kısa süre sonrasında gerçekleşecek olmasını yeterli

⁵²⁰ İNCEOĞLU, s. 350.

⁵²¹ İNCEOĞLU, s. 350, OY/ONUR OY, s. 76, KILIÇOĞLU, s. 477, DOĞAN Sona Erme, s. 116, "...Taraflar arasında 01.04.2011 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı vekili dava dilekçesinde ihtiyacının işsiz olduğunu iddia etmiş davalı vekili ise kira sözleşmesinin imzalanması sırasında da davacının işsiz olduğunu savunmuştur. Davacı tarafından dayanılan tanık beyanları da bu yöndedir. İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder. Ancak, kiralananın da yapılacak işe uygun ve elverişli olması gerekir. Kiralanan taşınmazın kebab salonu olarak işletildiği tarafların kabulünde olup davacı da aynı işi yapacağını belirtmektedir. Dosyada mevcut deliller karşısında boşta olan davacının işyeri ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir..." Yarg. 6 HD., 09.03.2015, 1449/2323 K., www.uyap.gov.tr, (e.t. 08.08.2018), "...Boşta bulunduğu da anlaşıldığına göre, kiralanda kendi adına iş kurmak istemesi tabii ve ihtiyaç samimidir..." Yarg. HGK. 13.12.1995, 6-938 /1092, www.legalbank.net, (e.t.08.08.2018) "...İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder..." Yarg. 6.HD. T:15.05.2012, 4737/7312, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.453-454.

⁵²² DOĞAN Sona Erme, s. 116.

⁵²³ "... Davacı tanıkları, ihtiyacının Ziraat Fakültesi mezunu olduğunu, geçici işlerde çalıştığını, KPSS sınavlarında başarılı olmadığını, askerden döndüğünü, halen boş olup sigortasının bulunmadığını, kiralanda kahvehane işletmeciliği yapmak istediğini, bu sebeple kiralana ihtiyacı olduğunu beyan etmişlerdir ... Bu durumda toplanan delillerin mahiyetine göre halen işi olmayan davacının torununun, işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir. Ayrıca Ziraat Fakültesi mezunu olan ihtiyacının mesleği ile ilgili bir iş dışında başka bir iş yapmak istemesi, ihtiyacın samimi ve gerçek olmadığı olarak değerlendirilmez", Yarg. 6. HD., 1.10.2015, 7043/7734, www.kazanci.com (e.t. 08.08.2018).

⁵²⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 662, "...İhtiyaç sahibinin yapmak istediği işin yaşı nedeniyle yapılabileceği yapılamayacağı saptanarak sonucuna göre karar verilmelidir..", Yarg. 6.HD. T:14.10.1999, 7944/8029, www.kazanci.com, (e.t. 08.08.2018).

⁵²⁵ İNCEOĞLU, s. 350.

⁵²⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 117, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 349, "Dava, davacının kiralanda kasaplık yapacağından bahisle işyeri ihtiyacına dayanılarak açılmış, bu konuda dinlenen gerek davacı gerek davalı tanıkları davacının dolmuş olarak çalıştırılan hatlı minibüsünün olduğunu, ayrıca kamyonetinin bulunduğunu beyan etmişlerdir...Davacının bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre, ikinci bir iş yapma isteği 6570 sayılı GKHK'nun

bulduğu kararlarının yanında⁵²⁷, gereksinim sahibinin geçici olarak bir işte çalışıyor olması halinde de gereksinimin haklı olduğuna dair kararları da mevcuttur.⁵²⁸ Yargıtay özellikle işçiler bakımından ise, işçinin çalıştığı yerden her zaman çıkma ihtimali olduğunu ve bu nedenle yakın zamanda işten çıkacağına ilişkin emareler bulunmasa bile ihtiyacın haklı olduğuna karar vermiştir.⁵²⁹ Yargıtay bir başka kararında ise, gereksinim sahibinin işi bulunmasa bile, bazı engeller nedeniyle zaten bir işte çalışamayacak ise örneğin, devam mecburiyeti olan üniversitede okuyor olması halinde, ihtiyacın haklı olmadığını kabul etmiştir.⁵³⁰ Ancak, örneğin yüksek lisans yapıyor olmasının yapacağı işe engel olmaması halinde ise, kiralananın tahliyesi mümkün olabilir⁵³¹. Ayrıca Yargıtay’a göre, kendisine ait bir yerde çalışıyor olmasına rağmen buradan ayrılıp kiralanda çalışmak istemesi halinde bu durumun nedeni araştırılmalıdır⁵³². Kanaatimizce, dava açıldığı sırada gereksinim sahibinin işten ayrılmış olması gerekmez. Zira bu durumun kabulü halinde gereksinim sahibinin dava süresi boyunca işsiz kalması çalışma özgürlüğünün kısıtlar niteliktedir. Ayrıca, TBK m.355’te yer verilen yeniden kiralama yasağıyla da zaten gerçek olmayan gereksinimlerin önüne geçmeye çalışılmıştır.

tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez.” Yarg. 6. HD. 05.07.2004, 5604/5508, **TUNABOYLU** Müslim, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara 2007, (Kira Kanunu) s. 245.

⁵²⁷ Davacının oğlunun henüz terhis edilmediği, bu nedenle terhisten sonra, işinin bulunmaması gerekeceği, yönündeki karar için bkz. Yarg. 6.HD. 27.11.1989, 16342/18311, **BURCUOĞLU** Tahliye, s.434-435.

⁵²⁸ “...Davacının ise eczacı olmasına rağmen böbrek rahatsızlığı sebebiyle fiilen çalışmadığı ihtiyacının zaman zaman eczaneye giderek babasına yardım ettiği eczanenin başka kalfalarının da olduğu tanıklarca ifade edilmiştir. Eczacılık uzmanlık ve ruhsat gerektiren bir iştir. Halen boşta olan ihtiyacının zaman zaman eczaneye gitmesi orada çalışması, işin başında bulunması bir işinin olduğu anlamına gelmez. Kaldı ki eczacının bulunmadığı zamanlarda bir mesul müdürün eczanede olması gerekir. İhtiyaçlı ise dil üzerine eğitim yapmış olup mesul müdürlük yapabilecek durumda değildir. Yine eczanede ihtiyacının ücret karşılığı çalıştığı da kanıtlanamamıştır. Bu durumda ihtiyacın samimi görülerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekir...” ,Yarg.6. HD.24.09.2001, 6613/6977, www.legalbank.net, (e.t. 12.08.2018), “...Dava gününde işsiz bulunan davacının sonradan gereksinimlerini karşılamak amacıyla yeni bir işe girmiş olması, tahliye davasındaki ihtiyacın ortadan kalktığının kabulünü gerektirmez...” , Yarg. HGK. 26.12.1984, E:1982/6-1047 K:1984/1100 , www.kazanci.com, (e.t. 12.08.2018).

⁵²⁹ **DOĞAN** Sona Erme, s. 117, **İNCEOĞLU**, s. 351, Yarg. 6. HD. 31.12.1984, 13610/13841, **BURCUOĞLU** Tahliye, s.404, “...Dosyaya sunulan dört aylık prim bordrosundan ihtiyacının Kardeşler Ekmek Fırınında sigortalı işçi olarak çalıştığı, işçi statüsünde bulunduğu, belirgin bir işinin olmadığı anlaşılmaktadır. İhtiyacının ağabeyinin işyerine ortak olduğu hususu da kanıtlanabilmiş değildir. Bilirkişi raporuyla yapılacak işe uygun olduğu da saptanan kiralanda ihtiyacının hırdavatçılık işi yapmak istemesinde samimiyet unsurunun varlığının kabulü gerekir...” ,Yarg. 6.HD. 18.06.2001, 4900/5128, www.kazanci.com, (e.t. 12.08.2018).

⁵³⁰ “...Davacının Maltepe Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi 1.Sınıf öğrencisi olup devam mecburiyetinin bulunduğu Maltepe Üniversitesi’nin cevabi yazısından anlaşılmaktadır. Davacı, öğrenci olduğuna ve fakülteye de devam mecburiyeti bulunduğuna göre ileri sürülen iş ihtiyacı nedeniyle tahliye kararı verilemez...” ,Yarg. 6.HD. 08.03.1999, 1909/1895, **KARAHASAN**, s. 1057.

⁵³¹ “Davacı, malikin taşınmazlarından ihtiyaca konu işi yapmak için dava konusu taşınmazı tercih ettiği, ihtiyacının okuldan mezun olduğu, yüksek lisansın yapılacak işe engel olmayacağı ve ihtiyaç iddiasının tanık beyanları ile de kanıtlandığı hususları birlikte değerlendirildiğinde davanın kabulüne karar verilmesi gerekeceği”, Yarg. 6.HD. 09.03.2016, 8670/1815, www.legalbank.net, (e.t. 12.08.2018).

⁵³² “...kendisine ait bir yerde iş yapıyorsa, bu yerden niçin ayrılıp kiralana taşınmak istediği, nedenleri üzerinde durulmak ve ihtiyaç hususu açıklığa kavuşturulmaktadır...” Yarg. HGK. T:20.03.1996, E:1996/6-110 K:1996/203, www.kararevi.com, (e.t. 12.08.2018).

Doktrinde ise, dava açılmadan önce gereksinim sahibinin işten ayrılmış olması aranmayıp, yargılama esnasında gerçekleşmiş olmasını yeterli bulup, hatta örneğin emeklilik dilekçesi vermek gibi ciddi emarelerin bulunması şartıyla, işten ayrılmasına kesin gözle bakıldığı durumlarda, kiralananın tahliyesinin istenebileceği kabul edilmektedir⁵³³. Bunun için gereksinim iddiasında bulunanın, çalıştığı yere ve ilgili kurumlara durumu sorularak, işyerinden ayrılma ihtimali araştırılmalıdır⁵³⁴.

Bir diğer önemli husus, gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyen kişinin şirket ortağı olması halinde ihtiyacın haklı olup olmadığıdır⁵³⁵. İdareci görevinde olan şirket ortağı olması⁵³⁶, şirketin yönetim kurulu üyesi ya da müdürü olması⁵³⁷ ya da şahıs şirketlerin ortağı olması⁵³⁸ hallerinde, kişi boşta sayılmayacak ve ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığı kabul edilecektir⁵³⁹. Ancak, gereksinim iddiasında bulunan kişi, yönetici konumunda olmayan, hiçbir görev üstlenmeyen ortak ise, ihtiyacının varlığından söz edilmektedir⁵⁴⁰.

b. Gereksinim Sahibinin Ek İkinci İş Yapma İsteğinin Değerlendirilmesi

Gereksinim sahibinin halihazırda çalıştığı işinin yanısıra ek ikinci iş kurması için kiralananın tahliyesinin istenmesi durumunda, geçimini sağlayacak bir işinin olması nedeniyle ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı ve bu nedenle de kiraya verenin tahliye talebinin reddedilmesi gerekmektedir⁵⁴¹. Ancak, işyeri ihtiyacı haklı ise, kiraya verenin

⁵³³ DOĞAN Sona Erme, s. 117, İNCEOĞLU, s. 351, “Davacının oğlunun... bir kamu kuruluşu olan BOTAŞ A.Ş’ de çalıştığı, ... bu işyerinden ayrıldığı iddia ve ispat edilmemiştir. Bu itibarla ihtiyacın doğduğundan bahsedilemez...halen resmi kuruluşa ait bir işte çalışan ve bu yerden ayrılmayan ihtiyacının ihtiyacının doğmadığının kabul edilmesi gerekir.” Yarg. 6. HD 31.05.1989, 7800/9864, KARAHASAN, s. 1055.

⁵³⁴ DOĞAN Sona Erme, s.118.

⁵³⁵ AKGÜN AKAY, s. 52.

⁵³⁶ Yarg. 6.HD. 23.11.2009, 6827/10235, www.kazanci.com, Yarg 6.HD. 18.04.2005, 2307 /3714, www.kazanci.com;

⁵³⁷ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 349, Yarg.6. HD., 17.01.2013, 2012/16825 E., 2013/487 K., (www.uyap.gov.tr, Yarg. 6.HD., 08.05.2006 , 2944/5020, www.kazanci.com, “Faal bir işi bulunan ve o işi bırakmayan kişinin başka bir işyerine zorunlu ihtiyacı olduğu kabul edilmeyip, bir şirketin hissedarı ve münferit imzası ile şirketi temsile yetkili müdürü olup işi bırakmadığı da anlaşılan davacının ihtiyacının zorunlu ve samimi olduğu kabul edilemeyeceğinden işyeri ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi isteminin reddinin gerektiği”, Yarg. 6.HD. 30.11.2016, 12397/7118, www.kazanci.com, (e.t. 18.08.2018).

⁵³⁸ Yarg. 6.HD. T:29.06.1999 E:1999/5816 K:1999/5811, www.legalbank.net, (e.t. 18.08.2018).

⁵³⁹ İNCEOĞLU, s. 351, AKYİĞİT, s. 186.

⁵⁴⁰ Yalnızca ortak olmak, ihtiyacın haksız olduğu anlamına gelmez, kiralananın tahliyesine imkan verebilir, İNCEOĞLU, s. 351, AKYİĞİT, s. 186, ŞENER, s.75-77, Yarg. 6.HD. 21.05.2007,4974/6271, www.kazanci.com

⁵⁴¹ DOĞAN Sona Erme, s. 118, İNCEOĞLU, s. 352, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 662, BURCUOĞLU Tahliye, s. 401, Yarg.6.HD. 12.07.1995, E.709, K.7324 ,TUNABOYLU, Kira Kanunu, s.271, “...Dava, davacının kiralanda kasaplık yapacağından bahisle iş yeri ihtiyacına dayanılarak açılmış, bu konuda dinlenen gerek davacı, gerek davalı tanıkları davacının dolmuş olarak çalıştırılan hatlı minibüsünün olduğunu, ayrıca kamyonetinin bulunduğunu beyan etmişlerdir. Şirinyer Vergi Dairesi Müdürlüğü de davacının 35 M 9177 plakalı minibüs işletmesi işinden dolayı gerçek

mülkiyet hakkından yararlanma imkanı verilmekte, aksi durumda ise, kiracının menfaati korunmaktadır⁵⁴². Nitekim Yargıtay verdiği bir kararda, malikin sırf mevcut işinin olması sebebiyle ikinci bir iş yapma isteğinin tahliye nedeni olamayacağına ilişkin mahkemece verilen kararın yerinde olmadığını kabul etmektedir⁵⁴³.

Doktrinde bazı yazarlar, ek ikinci iş yapmak amacıyla kiralananın tahliye edilebilmesi için kiraya verenin gerçekten geçim sıkıntısı çektiğini ispatlaması gerekmektedir⁵⁴⁴. Diğer görüş ise, “geçim sıkıntısı” kavramından yola çıkılarak, yalnızca zorunlu ihtiyaçların karşılanması şeklinde bir sınır koyulmaması gerektiği, kişinin geçim sıkıntısı çekmese bile daha fazla gelir elde istemesinin doğal hakkı olduğunu savunmaktadır⁵⁴⁵. Kanaatimizce de, her somut olayda farklı değerlendirerek, ihtiyacın gerçek ve samimi olması şartıyla, kiraya verenin kendisine ait olan mülkünden yararlanma imkanını engellemek isabetli olmayacaktır.

Ayrıca, mevcut olan iş ile yapılması istenen işin bir arada yürütülebilecek olup olmamasının değerlendirilmesi ve buna göre karar verilmesi gerekmektedir⁵⁴⁶. Örneğin, kamu kurumunda çalışan kişinin hukuken ek iş yapması mümkün değilse, kiralananın tahliyesi mümkün olmamalıdır⁵⁴⁷. Yargıtay bir kararında, faal olarak çalışan avukatın hediyeelik eşya mağazası açma isteğiyle kiralananın tahliye talebini reddetmiştir⁵⁴⁸.

usulde vergi mükellefi olduğunu belirtmiştir. Davacının bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre, ikinci bir iş yapma isteği 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez. Bu durumda mahkemece sübut bulmayan davanın reddine karar vermek gerekir...” Yarg. 6.HD. 05.07.2004, 5604/5508, www.kazanci.com, (e.t. 21.08.2018).

⁵⁴² DOĞAN Sona Erme, s. 119.

⁵⁴³ Yarg. 6. HD. 21.11.2013, E. 2014/3239, K. 2014/6576, KILIÇOĞLU, s. 486-488, “İkinci iş yapma istemi işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye talep etmeye engel değildir.” Yarg. 6. HD 6.4.2015, E: 2014/13439 K:2015/3372 www.kazanci.com, (e.t. 22.08.2018).

⁵⁴⁴ AYDINLIYIM, s. 72, DOĞAN, s. 119, ANIL, s. 95, Kiraya verenin sabit ve sürekli bir işi varsa, ve buna rağmen başka bir iş için işyerine ihtiyaç duyarsa, bu duruma şüpheyle yaklaşılması gerektiği yönünde, EREN, s. 417.

⁵⁴⁵ İNCEOĞLU, s. 352, AKGÜN AKAY, s. 55.

⁵⁴⁶ İNCEOĞLU, s. 352.

⁵⁴⁷ İNCEOĞLU, s. 352, Eğer, tahliye mümkün olursa, istifa edeceği saptanırsa ihtiyacın haklı olduğu görülür, DOĞAN Sona Erme, s. 119, AYDINLIYIM, s. 72.

⁵⁴⁸ OLGAC, s. 130, ARPACI Kira Hukuku, s. 112, “Dava konusu yerde hediyeelik eşya pazarlaması yapacağı iddiasıyla davayı ikame eden davacının, halen İstanbul Barosu’na kayıtlı avukat olduğu, adı geçen Baro Başkanlığı’nın 20.01.2004 tarih, 1948-İDE sayılı cevabi yazısından anlaşılmaktadır. Söz konusu yazıda adı geçen faaliyettedir bulunmadığına dair herhangi bir belgeye rastlanılmadığı yazılmış olduğundan, samimi ve zorunlu olmayan ihtiyaç nedeniyle tahliye istenemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması icap edilmiştir.” Yarg. 6.HD 01.03.2004, 1155/1242, CERAN, s. 763-764, Aksi görüşe göre ise, avukatın mağazada sürekli kalmasına gerekli olmaması bu nedenle de tahliyenin reddinin isabetli olmayacağı yönünde, İNCEOĞLU, s.352.

Bunlara ek olarak, Yargıtay'ın verdiği diğer kararlarda, çocukların babalarının yanında çalışıyor olmasının kendi işlerini kuramayacağı anlamına gelmeyeceği⁵⁴⁹, sigortalı çalışan birinin kendi işyerini açabileceğinde ihtiyacının gerçek olduğu⁵⁵⁰ görülmektedir. Yargıtay, verdiği bir başka kararda da, boşta olan ihtiyaçlı oğlunun eczacı babasına arada sırada yardım etmesinin ihtiyacının olmadığını göstermeyeceğini kabul etmiştir⁵⁵¹.

c. İşlerin Büyümesi Ve Mevcut İşyerinin Yetersiz Hale Gelmesi

Gereksinim sahibinin, iş hacminin artmasından dolayı mevcut işyeri yetersiz hale geliyorsa, daha elverişli olan kiralanana geçmek istemesi, ihtiyacının gerçek olduğunu göstermektedir⁵⁵². Bunun yanı sıra, gereksinim sahibinin mevcut işyerinden çıkmadan, kiralanana da ihtiyaç duyması mümkün olabilir⁵⁵³. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun verdiği bir kararında, kiraya verenin, beş adet farklı yerde gözlük satışı yapan dükkanının olmasının yanında, kiralanana taşınmazda altıncı dükkanı açmak isteyen gereksinim iddiasını haklı bulduğu görülmektedir⁵⁵⁴.

⁵⁴⁹ “İhtiyaçlıların babalarının yanında çalışmaları kendi işyerlerini açamayacakları sonucunu doğurmaz. Öte yandan üniversite mezunu olan ihtiyaçlının mezun olduğu alanda iş yapma mecburiyeti de bulunmamaktadır. Bu nedenle ihtiyaç iddiasının gerçek, zorunlu ve samimi olduğu ispatlandığından davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, ihtiyaçlıların kamu yönetimi ve inşaat mühendisliği bölümlerinden mezun oldukları gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir” 6.HD. 21.01.2013, E:2012/17442, K:2013/515., www.kazanci.com, (e.t. 25.08.2018).

⁵⁵⁰ “...işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye istenebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması ve ihtiyaç iddiasının kanıtlanması gerekir. İhtiyaçlının sigortalı olarak bir işte çalışması kendi işyerini açma istemine engel teşkil etmez. Ancak, kiralanana da yapılacak işe uygun olması gerekir. Mahkemece mahallinde ihtiyaca elverişlilik yönünden keşif yapılmadan hüküm verilmiştir. Mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla taşınmazın bulunduğu yerde keşif yapılarak bu hususun belirlenmesi ile tüm taraf delillerinin toplanarak hasil olacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Yarg. 6. HD. 20.06.2013, 7216/10812, TÜREL, s.134.

⁵⁵¹ “Davacının ise eczacı olmasına rağmen böbrek rahatsızlığı sebebiyle fiilen çalışmadığı ihtiyacının zaman zaman eczaneye giderek babasına yardım ettiği eczanenin başka kalfalarının da olduğu tanıklarca ifade edilmiştir. Eczacılık uzmanlık ve ruhsat gerektiren bir iştir. Halen boşta olan ihtiyaçlının zaman zaman eczaneye gitmesi orada çalışması, işin başında bulunması bir işinin olduğu anlamına gelmez. Kaldı ki eczacının bulunmadığı zamanlarda bir mesul müdürün eczanede olması gerekir. İhtiyaçlı ise dil üzerine eğitim yapmış olup mesul müdürlük yapabilecek durumda değildir. Yine eczanede ihtiyaçlının ücret karşılığı çalıştığı da kanıtlanamamıştır. Bu durumda ihtiyacın samimi görülerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur.” Yarg. 6. HD 24.09.2001, 6613/6977, www.legalbank.net, (e.t. 25.08.2018).

⁵⁵² İNCEOĞLU, s. 353, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 351, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 355, DOĞAN Sona Erme, 119-120, TANDOĞAN, s. 252, ZEVLİLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 533, MALAYYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 149.

⁵⁵³ AYDEMİR, s. 197, İNCEOĞLU, s. 353.

⁵⁵⁴ “Davacının beş ayrı yerde gözlükçü dükkanı vardır. Dava konusu yerin ticaretin genişletilmek amacıyla tahliyesi istenmiştir. Davacı diğer işyerlerini kapatacağını öne sürmediğine ve ticaretini genişleteceğini iddia ettiğine göre, serbest ekonomi sistemi içinde bu istemi, zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilmelidir.” Yarg. HGK. 01.10.1997, 6-630/762, AYDEMİR, s. 197-198, “Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01/10/1997 tarih 1997/6-630 Esas 1997/762 Karar sayılı ilamında da belirtildiği üzere özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimlerinin Türk

İhtiyacın gerçek olup olmadığını belirlemek için, gerçekten işlerin büyüüp büyümediğini, mevcut işyerinin yetersiz hale gelip gelmediğini, uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılması, ticari defter ve kayıtlarının incelenmesi şeklinde tespit edilmesi gerekmektedir⁵⁵⁵.

Ayrıca, mevcut işyerinin tamamlayıcısı olarak, tanıtım bürosu, depo gibi ihtiyaçlar da gereksinimin haklı olduğunu göstermektedir⁵⁵⁶.

d. Gereksinim Sahibinin Kirada Olması

Yargıtay konut gereksiniminden farklı olarak, işyeri gereksiniminde, sadece gereksinim sahibinin kirada olması nedeniyle kiralananın tahliyesini yeterli görmemekte, buna ek bazı şartların varlığı halinde tahliyesini mümkün kılmaktadır⁵⁵⁷. Buna göre, işyeri gereksinimi nedeniyle kiralananın tahliye edilebilmesi için, gereksinim sahibinin tahliye

Borçlar Kanununda tahliye sebebi olarak tanımlanan zorunlu ihtiyaç kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.” Yarg. 3.HD 19.04.2018, E:2017/10686 K:2018/4323, www.legalbank.net, (e.t. 27.08.2018).

⁵⁵⁵ **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 406, **OY/ONUR OY**, s. 77-78, “...Bilirkişi raporuyla davacı tarafın ticaret defter ve kayıtları da incelenmek suretiyle iş hacminin belirlenmesi, halen kullanılan taşınmazın yüz ölçümü itibarıyla yeterli olup olmadığı ve belirlenen iş hacmine göre ihtiyacı karşılayıp karşılamayacağına ayrıca dava konusu taşınmazın yapılmak istenilen işe uygun hale gelebilmesi için esaslı bir tamirat ve tadilat gerekip gerekmediğinin de belirlenmesi gerekir...” ,Yarg. 6.HD. 18.02.2010 E:2009/11626 K:2010/1675, Yarg.6. HD 07.04.2011, 753/4422, www.kazanci.com, Aksi görüşe göre, kanaatimce de, mevcut işyeri küçük ve henüz ticari faaliyeti sınırlı iken kiralananın geçtikten sonra işlerini büyütebileceğinin gözardı edilmemesi gerektiği, **CUMALI**, s. 159, “...davacının halen Ünye’de kirada ticari faaliyetine devam ettiği, ticari faaliyetlerini genişletmek amacıyla Samsun’daki işyerini satın aldığı iddiası karşısında mahkemece davacının bu iddiasına ilişkin delillerinin toplanması ve varılacak sonuca göre davacının küçük bir işyerinde sınırlı olarak ticari hayatına devam etmesinin günümüzün ekonomik ve sosyal koşulları karşısında kendisinden beklenemeyeceği de gözönüne alınarak bir karar verilmesi gerekir...” Yarg. 6.HD. T:15.04.2010 E:2009/13618 K:2010/4476, www.kazanci.com, (e.t. 28.08.2018).

⁵⁵⁶ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.351, **ER**, s. 79, “...mahallinde konusunda uzman bilirkişilerden oluşan heyet ile yeniden keşif yapılarak, davacı tarafın ticari defter ve kayıtları da incelenmek suretiyle iş hacminin belirlenmesi, halen kullanılan taşınmazın yeterli olup olmadığı ve belirlenen iş hacmine göre ihtiyacı karşılayıp karşılamayacağının ayrıca yapılan işin ve iş hacminin niteliğine göre reklam ve tanıtım amacıyla büro ihtiyacının bulunup bulunmadığının da belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir...” , Yarg. 6.HD. T:07.04.2011 , 753/4422, www.kazanci.com, **DOĞAN** Sona Erme s. 120, “Davacı kiralayanın davalıya kiralanan depoya ihtiyacının olduğunun kabulü ile mahkemece ihtiyacın samimi ve gerçek olmadığı gerekçesiyle istemin reddine karar verilmiş olmasının doğru olmadığı...” Yarg. 6. HD. 26.03.2015, 2891/3053, www.kazanci.com, (e.t. 28.08.2018).

⁵⁵⁷ **İNCEOĞLU**, s.355, **DOĞAN** Sona Erme, s. 114, **YAVUZ N**, s. 1915.

tehdidi altında olması⁵⁵⁸ ya da kiralanan yerin en az mevcut işyeri kadar elverişli olması⁵⁵⁹ gerekmektedir⁵⁶⁰. Bu iki kriterden birinin gerçekleşmesi yeterli kabul edilmektedir⁵⁶¹.

Kiraya veren tahliye tehdidinin olduğunu ileri sürmemişse, hakim bu hususu kendiliğinden dikkate alamayacaktır. Ancak kiraya veren kiralanan yerin mevcut işyeriyle en azından eşdeğer olduğunu ileri sürmemişse hakim bunu dikkate alır ve bilirkişi aracılığıyla tespit eder⁵⁶². Aslında, kiralananın ez az mevcut işyeri kadar eşdeğerde olması ihtiyacın varlığını göstermektedir. Kişinin kendisine ait taşınmazında işini yapmak istemesinin en doğal hakkı olduğu kabul edilmelidir. Diğer yandan konut ihtiyacı için kiracı olan gereksinim sahibinin tahliye tehdidi altında olması aranmayıp işyeri ihtiyacında aranıyor olmasının isabetli olmadığı, çelişkiye yol açtığı görülmektedir⁵⁶³.

⁵⁵⁸ Yarg. HGK. 27.01.1993, E.700, K.1, **TUNABOYLU**, Kira Kanunu, s.266-267, Mevcut işyerinin tahliyesi gerçekleşmişse, gereksinim sahibinin ihtiyacı zaten zorunlu olacak ve kiralana geçmek istemesi de doğal hakkı olacaktır, “...Kişinin kendi adına işlettiği iş yerinin mahkeme kararı ile tahliyesine karar verildiği ileri sürülmüştür. İhtiyaçla Nevzat’ın o iş yerinin gerçekten kendi adına olduğu, o yerin tahliyesine karar verilip hükmün kesinleştiği dosya içeriği ile sabittir. Davacı tanıklarının beyanları da kiralanda yürütülecek için tahliye edilen dükkândaki iş olduğunu doğrulamaktadır. Böyle olunca ihtiyacının yeni bir iş kurması işini genişletmesi ya da şirkete ait işi kendi işi gibi göstermesi söz konusu değildir. Bu kişinin şirketteki ortaklıklara rağmen kendi adına ayrı bir işi ve işyeri bulunduğu ve fakat oranın tahliye olduğu bir gerçek olduğuna göre aynı için zorunlu olarak, kiralana taşınacak olması gayet tabidir...” ,Yarg. HGK. 20.12.1995, 6-929 /1135, www.kazanci.com, (e.t. 01.09.2018).

⁵⁵⁹ **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**,s.147, Yarg. HGK. 22.12.1982, 171/960, **YAVUZ N**, s. 1915.

⁵⁶⁰ **AYDOĞDU/KAHVECİ** s. 662, **İNCEOĞLU**, s. 355, **OY/ONUR OY**, s. 78, **DOĞAN** Sona Erme, s. 114, **AKYİĞİT**, s. 208, **AYDINLIYIM**, s. 72, **ER**, s. 72, **TANDOĞAN**, s. 252-253, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 348-349, “...Dava işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istemidir....Kirada oturan kiralayanın tahliye isteyebilmesi için ya tahliye tehdidi altında bulunması ya da eşitlik veya üstünlük araştırması yapılması gerekir. Bunlar yapılmadan karar verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması icap etmiştir.” Yarg. 6. HD., 24.11.1989, 16195/18242, **BURCUOĞLU** Tahliye, s.413-414, **KILIÇOĞLU**, s. 477, Yarg. 6. HD 23.12.2013, E. 2014/2295, K. 2014/2419, **KILIÇOĞLU**, s. 488-489.

⁵⁶¹ **İNCEOĞLU**, s. 355, **YAVUZ N**, s.1915.

⁵⁶² **YAVUZ N**, s.1915, **KILIÇOĞLU**, s. 477, **OLGAÇ**, s. 129, “...Yerinde yapılan keşif sonucunda alınan bilirkişi raporunda da, tahliyesi istenen işyerlerinin konum olarak halen malik ve kiracı olarak faaliyette bulunan işyerlerinden daha avantajlı ve daha fazla kazanç getirir nitelikte bulunduğu belirtilmiştir. Ülkemizdeki sosyal ve ekonomik oluşumlar ve dünya ile ekonomik yönden entegrasyon hareketlerinin ortaya koyduğu gereksinimler dikkate alındığında ihtiyaçlı ayrı ayrı ve daha elverişsiz işyerlerinde ticaret yapmaya zorlanamaz. İhtiyaçlının yanyana daha geniş, üstün nitelikteki mekanlarında özel teşebbüsün rekabet koşulları içinde ticaret yapma isteği ekonomik ve sosyal yönden yararına olacağından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir...” , Yarg. 6.HD. 23.06.2011, 1625/6900, www.kazanci.com, **DOĞAN** Sona Erme, s. 115, “...İşyeri ihtiyacına dayalı tahliye davalarında ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyacının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez...Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise kendiliğinden nazara alınamaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu hususun da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyasla suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir...” , Yarg. 6.HD. 09.07.2012, 7348 /10361, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.454-456. Yargıtay’ın aksi yönde verdiği bir kararında ise, “...İşyeri ihtiyacı sebebiyle açılan tahliye davasında, yapılan mukayeseli keşif sonucu mecurun halen iş yapılan yere nazaran daha üstün nitelikte olması, tek başına ihtiyacın varlığını kanıtlamaz...” Yarg. HGK. 13.10.1999, 6-617/811, www.kazanci.com, (e.t. 02.09.2018).

⁵⁶³ **İNCEOĞLU**, s. 355.

e.Kiralananın Fiziki, Ekonomik Ya da Konum Bakımından Daha Elverişli Olması

Fiziken, ekonomik ya da konum olarak kiralanan, mevcut işyerine göre daha elverişli ise gereksinimin varlığından söz edilebilir⁵⁶⁴.

Bu duruma örnek olarak, adliyenin başka yere taşınması nedeniyle avukatın adliyeye yakın olan kendi taşınmazına taşınmak istemesi verilebilir⁵⁶⁵. Ayrıca, kiralananın bulunduğu yer işlek bir yerde ise örneğin caddede ise buna karşılık kiraya verenin mevcut işyeri ara sokakta ise, ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu gösterebilir⁵⁶⁶.

f. Gereksinim Sahibinin Yurt Dışında Ya Da İl Dışında Bulunması

Gereksinim sahibi, başka bir şehirde oturuyorsa, gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini sağlamak için, kiralananın bulunduğu şehre taşınmalı ya da taşınacağına ilişkin ev satın almak gibi ciddi emarelerin bulunması ve ispat etmesi gerekmektedir⁵⁶⁷.

Gereksinim sahibinin yurt dışında bulunması durumunda da, yurda kesin dönüş yapmış olması ya da gerekli girişimleri yapmış ve bunu da ispatlaması⁵⁶⁸ şartıyla gereksinimin varlığından söz edilebilir⁵⁶⁹.

⁵⁶⁴ İNCEOĞLU, s. 667, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 350.

⁵⁶⁵ İNCEOĞLU, s. 355, AKGÜN AKAY, s. 58-59.

⁵⁶⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 121, İNCEOĞLU, s. 356.

⁵⁶⁷ DOĞAN Sona Erme, s. 121, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 351, "...Davacının halen Bandırma'da ikamet ettiği ve burada kuyumculuk ticareti yaptığı evrak münderecatı ile anlaşılmaktadır. İkameti ve işyeri Bandırma'da bulunan ve İstanbul'a yerleşeceği konusunda ciddi bir girişimi olduğu anlaşılmayan davacının ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu söylenemez..." , Yarg. 6.HD. 26.01.2004, 337/327, www.kazanci.com, (e.t. 04.09.2018).

⁵⁶⁸ Gereksinim sahibinin yurda kesin dönüş yapmasının aranması durumunda, kiralananın tahliyesi gerçekleşmezse bir süre iş kuramamasına neden olacağı ve bu nedenle de isabetli olmayacağı görüşü için bkz. DOĞAN Sona Erme, s. 121, dipnot 347, bu görüşe benzer, "...davacının oğlunun halen Gerede'de oturduğu, Ankara'ya gelmediği, gelmek için bir girişimde bulunmadığı vurgulanmıştır. Oysa Ankara'ya gelebilmek için öncelikle iş yerini açmayı planlamıştır. Dava konusu yer boşaltılmadan ve kişi kendi işini kurmadan Ankara'ya taşınması anlamsız olduğu gibi gereksiz giderlere de neden olacağından ekonomik değildir. Davacının ihtiyaç iddiasında samimi olmadığı kanaatini doğuracak hiçbir kanıt mevcut değildir. Davacının samimi olup olmadığının takdiri davaya bakan mahkemeye ait olup mahkeme samimi olduğu kanısına varmıştır. Bu taktirde bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Kaldı ki, davacının kiralananın boşaltılması halinde kendi oğlunu oturtmayıp yeniden kiraya vermesi cezayı sorumluluğu da gerektirir..." Yarg. HGK. 14.12.1994, 6-687/842, Karşı Oy Yazısı, www.kazanci.com, (e.t. 04.09.2018).

⁵⁶⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 662, "...Davacının yurt dışından ne zaman döneceği belli olmadığı gibi bu konuda davacı tarafından da bir beyanda bulunulmamıştır. Davacı halen yurt dışında bulunduğuna göre ihtiyaç doğmamıştır. Doğmayan ihtiyaç sebebi ile tahliye kararı verilemez. Bu sebeple samimi olmayan ve kanıtlanamayan davanın reddi gerekir..." , Yarg. 6.HD. 22.03.2004, 1861/1939, www.kazanci.com, (e.t. 04.09.2018).

Doktrindeki bir görüşe göre, bu gibi durumlarda somut olayın şartlarına göre değerlendirme yapılmalı, gereksinim sahibi şahsen yapılması zorunlu ve devamlı olarak durulması gerekmeyecek bir iş yapmak istiyorsa ve bu işinin başına da müdür atamak suretiyle işini sürdürebiliyorsa, yurda kesin dönüş yapmasına gerek kalmayacağı belirtilmektedir⁵⁷⁰. Kanaatimizce de, somut olayın şartları göz önünde bulundurulmalıdır. Eğer iş organizasyonu gereksinim sahibinin işinin başında olmasını gerektirmiyorsa kesin dönüş şartı aranmamalıdır.

Yargıtay'ın da verdiği bir kararında, ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olması şartıyla, ihtiyaçlının ikamet ettiği yerden başka bir yerde ticari faaliyetini gerçekleştirmesine hukuken bir engel bulunmuyorsa, kiralananın tahliyesi mümkündür⁵⁷¹.

3. Gereksinimin Zorunlu Gerçek ve Samimi Olması

Kiraya verenin gereksinim sebebiyle kiralananı tahliye edebilmesi için, bir ihtiyacın olması ve bu ihtiyacın da zorunlu, gerçek ve samimi olması gerekmektedir⁵⁷². Aranan bu unsurlar, TBK' nın 350. maddesinde yer alan "kullanma zorunluluğu" ifadesi ile dürüstlük kuralının gereğidir⁵⁷³.

⁵⁷⁰ İNCEOĞLU, s. 360-361.

⁵⁷¹ "İhtiyaçlı davacı, halen ... ilçesinde züccaciye ve hediyelik eşya ticareti ile uğraşmakta olup açtığı işbu dava ile ... il merkezinde bulunan davaya konu kiralanan taşınmazda bebe giyimi ağırlıkta olmak üzere her türlü giyime dair imalat ile toptan ve perakende satış işi ile iştigal etmek amacıyla olduğunu belirterek ihtiyaç sebebiyle tahliye isteminde bulunmuştur. Dosya kapsamında aldırılan bilirkişi raporları ile davaya konu mecurun alt katı ile birlikte birleştirilmek suretiyle ihtiyaç iddiasına uygun, yeterli ve elverişli olduğu ve yine davacının ödenmiş sermaye ile aktif büyüklük olarak yeni bir işyeri kurabilecek kapasitesi bulunduğu anlaşılmaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01/10/1997 tarih 1997/6-630 Esas 1997/762 Karar sayılı ilamında da belirtildiği üzere özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimlerinin Türk Borçlar Kanununda tahliye sebebi olarak tanımlanan zorunlu ihtiyaç kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Öte yandan; Mahkemece, her ne kadar davacının ikamet etmediği ...'da yeni bir işyeri açacağı veya işini burada genişleteceği yönündeki ihtiyaç iddiasının samimi bulunmadığı belirtilerek davanın reddine karar verilmiş ise de davacı ihtiyaçlı, ticari faaliyetini ikamet ettiği yerden farklı bir yerde de sürdürebilir zira buna hukuki bir engel bulunmamaktadır. Bu itibarla; zorunlu ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu da kanıtlandığından kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davacının iş ve faaliyet alanını kısıtlar şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir." Yarg. 3. HD 19.4.2018, E:2017/10686 K:2018/4323, www.kazanci.com (e.t.06.09.2018).

⁵⁷² İNCEOĞLU, s. 356, ŞENER, s. 6, KILIÇOĞLU, s. 464, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 661, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 348, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 350-351, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 351, TANDOĞAN, s.249, BURCUOĞLU Tahliye, s.355-356, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 126, OY/ONUR OY, s. 76, ANIL, s.90, AKYİĞİT, s.177, KIRMIZI, s. 399, "...İhtiyaç ise çaresiz kalıp istemek anlamında olup, zorunlu gerçek ve samimi olmayan ihtiyaçlar ve uğraşlar tahliyeye esas olamaz..." ,Yarg. 6.HD. 09.10.2000, 6698/8453 legalbank.net, (e.t. 06.09.2018).

⁵⁷³ İNCEOĞLU, s. 356, DOĞAN Sona Erme, s.92, TUNÇOMAÇ, s. 627-628.

İhtiyacın gerçek ve samimi olduğu, gereksinim sahibinin hayat tarzı, sosyal ve ekonomik durumu gibi unsurlar her somut olaya göre ayrı ayrı değerlendirilir⁵⁷⁴.

a. Muhtemel İhtiyaçlar

Ortaya çıkmamış ihtiyaçlar ile ortaya çıkması muhtemel ihtiyaçlar için kiralananın tahliyesi mümkün olmamalıdır⁵⁷⁵. İhtiyacın talep anında doğmuş olması ya da dava devam ederken doğmuş ya da yakın bir zamanda doğacağı kesin olmalıdır⁵⁷⁶. Yani ileride doğacağı kesin olan ihtiyaçlar için de dava açılabilir⁵⁷⁷.

Örnek olarak, dava açıldığı zaman kişinin kiralananın bulunduğu yere tayini gerçekleşmiş ama nakil işlemi birkaç ay sonra yapılacak ise, davanın reddedilmemesi gerekmektedir⁵⁷⁸. Buna karşılık, gereksinim sahibinin uzun dönem askerliğe yeni sevk edilmiş olması ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermektedir⁵⁷⁹.

b. Geçici İhtiyaçlar

Üzerinde durulması gereken bir başka konu da, tahliyeye neden olacak ihtiyacın devamlı olması da gerekecektir⁵⁸⁰. Zorunlu olan ihtiyacın kesintisiz sürekli 365 gün olması da gerekmemektedir⁵⁸¹. Örneğin, yurt dışında çalışan ve her yıl yıllık izninde tatilini Türkiye de geçiren bir çalışanın dava sonuna kadar konut gereksiniminin sürmesi

⁵⁷⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 92, İNCEOĞLU, s. 357, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 656, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 347.

⁵⁷⁵ İNCEOĞLU, s. 357-358, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 60, ERDOĞAN Hasan, s. 814.

⁵⁷⁶ BURCUOĞLU Tahliye, s. 398, DOĞAN Sona Erme, s. 81, İNCEOĞLU, s. 357-358, "...Dava açıldığı tarihte doğmamış bir ihtiyaç nedeniyle tahliye istenemez. Ancak, yakın bir gelecekte gerçekleşmesi muhtemel ihtiyacın da tahliye nedeni olarak kabul edilmesi gerekir..." Yarg. 6.HD. 30.05.2012, 5204 /8094, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.456-457.

⁵⁷⁷ AKYİĞİT, s. 178, KILIÇOĞLU, s. 465, DOĞAN Sona Erme, s. 81, "...Yargılama sırasında askerde bulunan bir kimsenin terhis edilmesi, ihtiyaç sahibi memurun emekli olması, nişanlı şahsın evlenmesi bunun örnekleridir..." (Yarg. 6.HD. 22.11.1983, 11530/11606, www.legalbank.net, (e.t.08.09.2018).

⁵⁷⁸ İNCEOĞLU, s. 358, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 129, TANDOĞAN, s. 260, YAVUZ N, s. 626, AKGÜN AKAY, s. 61.

⁵⁷⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 351, DOĞAN Sona Erme, s. 81, "Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. Davacının ihtiyaçlı olduğu bildirilen oğlu ile ilgili nüfus kayıtları dosyada bulunmadığı gibi askerlikle ilişkisi de araştırılmamıştır. Davanın açıldığı tarihte askere gittiği tespit edildiği takdirde yukarıda açıklandığı üzere henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı ihtiyaç iddiası söz konusu olacağından davanın reddi gerekecektir." Yarg. 6. HD 28.02.2005, 66/1491, kazanci.com, (e.t. 08.09.2018).

⁵⁸⁰ DOĞAN Sona Erme, s. 92, İNCEOĞLU, s. 358, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 348, BURCUOĞLU Tahliye, s. 434-435, TANDOĞAN, s. 260, KILIÇOĞLU, s. 483, OY/ONUR OY, s. 79.

⁵⁸¹ İNCEOĞLU, s. 358, DOĞAN Sona Erme, s.82, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 342.

şartıyla, hem Yargıtay hem de doktrin tarafından haklı olduğu kabul edilmektedir⁵⁸². Yazlık konut ihtiyacı da oturulan konutun tamamlayıcısı olarak görüldüğünden gereksinim nedeniyle tahliye sebebi olarak görülmektedir⁵⁸³.

Bundan başka, ihtiyacın davanın sonuna kadar devam etmesi gerekmektedir⁵⁸⁴. İhtiyacın yargılama sırasında ortadan kalkmış olması ihtiyacın samimi olmadığını göstermekte ve tahliye talebi reddedilmelidir⁵⁸⁵. Örneğin, kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliyesini istediği taşınmazını satışa çıkarması halinde burada ihtiyacın samimi olmadığı görülmektedir⁵⁸⁶.

⁵⁸² **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 342, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 658, **YAVUZ N**, s. 1891, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 351, “Davacının köydeki baba evinin çok küçük ve aile nüfus sayısı itibariyle yetersiz bulunduğu anlaşıldığı gibi eş ve 6 çocuk ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmenin aile bütçesine getireceği külfetin ağırlığı da aşıkardır. Yıllarını çalışarak yurt dışında geçirmiş, belirli bir ekonomik birikime ulaşmış, bu birikimi ile bir mesken edinmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı, çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından kopmamlarının arzu edebileceği gayet doğal görülmelidir. Davalı kiracı, bunun aksini kanıtlamak için herhangi bir delil de göstermiş değildir. Kaldı ki, 6570 sayılı Yasa, kiralayanın ihtiyaç sebebi ile kiralananın boşaltılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yeri başka bir şahsa yeniden kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de getirmiştir. Bu durumda, davacının içerisinde bulunduğu özel şartları itibariyle, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye’ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu boşaltma davasında, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir. Nitekim Hukuk Genel Kurulu’nun 31.5.1989 gün 291-402 ve 28.11.1990 gün 1990/6-466 E.1990/593 K. sayılı kararlarında da aynı görüş benimsenmiştir.” Yarg. HGK. 23.12.1992, 667/755, **TUNABOYLU**, s. 627-629,

⁵⁸³ **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 82, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 357, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.351,

⁵⁸⁴ **İNCEOĞLU**, s. 359, **KILIÇOĞLU**, s. 465, **AKYİĞİT**, s. 178, Yarg. HGK 06.02.1991, 6-624/40, **TUNABOYLU**, s. 632-633, “İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi, zorunlu olduğunun kanıtlanması gerektiği, devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyacın tahliye nedeni yapılamayacağı, henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyacın tahliye sebebi olarak kabul edilemeyeceği, davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığının yanında, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerektiği, davacının şirketin tek sahibi olduğu ve bu şirketin 1997 yılında tescil edilmiş olduğu ve faaliyet alanının tekstil alanı olduğu, davacının işyeri ihtiyacının samimi ve zorunlu olduğu anlaşıldığından, kiracının tahliyesine karar vermesi gerektiği...” Yarg. 3.HD. 19.01.2017, 776/283.

⁵⁸⁵ **İNCEOĞLU**, s.359, “...İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığının yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir...” Yarg. 6.HD. 26.06.2012, 6806 /9553, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.458-459.

⁵⁸⁶ **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 350, **İNCEOĞLU**, s. 359, Yarg.6.HD. 05.12.2005, 9635/11149, **TUNABOYLU**, Kira Kanunu, s.156, “...mecurun satılığa çıkartıldığı, uyumsuzluğun kira parasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyaç iddiasının samimi olduğu kabul edilemez...” Yarg. HGK. 05.07.2000, 6-1084 /1099, www.kazanci.com, “Davada, davaya konu kiralananın müşterilerine gösterilmek üzere Emlak Bürosuna davacı tarafından yetki verilmiş olup emlakçılar tarafından kiralananın alıcı müşterilere gösterildiğinden davacının yargılama sırasında kiralananı satışa sunduğu anlaşıldığından, davacının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan sözedilemeyip konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkin davanın reddi gerektiği...” Yarg. 6. HD. 29.01.2015, 13845/910, www.kazanci.com, “İhtiyaç nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için ihtiyaç iddiasının hüküm kesinleşinceye kadar devam etmesi gerektiği- Dava konusu taşınmazın satıldığı anlaşıldığından, davacının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan söz edilemeyeceği...” Yarg. 3. HD 15.05.2017, 3566/7175, e-uyar.com, (e.t. 10.09.2018).

c. İhtiyacın Kira Sözleşmesinin Yapılmasından Önce Mevcut Olması

İhtiyacın kira sözleşmesinin yapılmasından sonra doğması gerekmektedir. Çünkü sözleşmenin yapılması esnasında böyle bir ihtiyacın olmasına rağmen kiraya verenin taşınmazını kiraya vermesi ihtiyacının samimi olmadığını bu nedenle de ihtiyacının haklı olmadığını göstermektedir⁵⁸⁷.

İhtiyacın kira sözleşmesinden sonra doğmuş olmasına rağmen yıllarca dava açılmamış olması da ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermektedir. Ancak bu durumun aksini kiraya veren her zaman kanıtlayabilecektir. Örneğin kiraya veren o sıralarda maddi durumunun kötü olduğunu ve kira geliriyle geçimini sağladığını, şimdi ise maddi durumunun iyi olduğunu ve daha elverişli olan kendi konutuna geçmek istediğini talep etmesi halinde bunun doğal hakkı olduğunu belirtebilir⁵⁸⁸.

d. Elverişli Başka Taşınmazın Olması

Elverişli başka bir taşınmazın olması durumunda, ihtiyacın samimi olup olmadığı araştırılmalıdır⁵⁸⁹. Nitekim, dava devam ederken kiraya verenin başka bir taşınmazının tahliyesinin gerçekleşmesi durumunda, kiraya verenin ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte ise, ihtiyacın samimi olmadığı ve bu nedenle de kiralananın tahliye talebi reddedilmektedir⁵⁹⁰. Kiraya verenin, kirada birden fazla taşınmazının bulunması durumunda, kiraya veren gereksinim sebebiyle tahliye davasını, istediği kiracıya karşı açabilecektir⁵⁹¹.

⁵⁸⁷ İNCEOĞLU, s. 359, AKYİĞİT, s. 178.

⁵⁸⁸ İNCEOĞLU, s. 360, TANDOĞAN, s. 251, KARAHASAN, s. 1046, AKGÜN AKAY, s. 64, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 137.

⁵⁸⁹ İNCEOĞLU, s. 361, OLGAC, s. 110, AKGÜN AKAY, s. 65.

⁵⁹⁰ AKYİĞİT, s. 178, "...Davacının başlangıçta konut ihtiyacının ciddi olduğu kabul edilese dahi sonradan bu ihtiyacı giderecek diğer bir dairenin boşaldığı belgeye müsteniden ileri sürülmüş davacı da verdiği cevapta buna karşı çıkmamıştır. Bu durumda davanın reddine karar verilmek gerekeceğinden..." Yarg. HGK. 06.02.1991 E:1990/6-624 K:1991/40, www.kazanci.com, (e.t. 12.09.2018).

⁵⁹¹ TANDOĞAN, s. 244, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 348, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 657, Hatta, aynı anda her ikisine karşı dava açabileceği, biri hakkında tahliye karar verilmesi halinde diğer taşınmaz açısından artık ihtiyacın gerçek olmayacağı yönündeki görüş için bkz İNCEOĞLU, s. 361.

e. Kiralananın Yapılacak İşe Uygun Olması

Öncelikle yapılacak işin ne olacağı açıkça belirtilmesi gerekmektedir.⁵⁹² Tahliyesi istenen kiralananın yapılacak işe, belirtilen mesleğe uygun olması gerekmektedir.⁵⁹³ Dava tarihi itibarıyla, yapılacak işe uygun olup olmadığı saptanır.⁵⁹⁴ Kiralananın uygunluğu bilirkişiler aracılığıyla belirlenir.⁵⁹⁵ Tahliyesi istenen kiralananın mevcut haliyle yani esaslı tadilat yapılmadan, ihtiyacı karşılamaya yeterli olmalıdır.⁵⁹⁶

Bunlardan başka, eğer yapılacak iş belli kurumlardan izin, ruhsat alınmasını gerektiriyorsa, bu durumda, belgelerin mevcut olup olmadığını⁵⁹⁷, kiralananın yasal düzenlemelere göre belli özellikleri taşıması gerekiyorsa, bu özellikleri taşıyıp taşımadığını saptamak gerekmektedir.⁵⁹⁸ Örneğin; tapuda “konut” olarak kayıtlı bulunan taşınmazın, işyeri olarak kullanılabilmesi için, kiraya verenin, yargılamadan önce yada

⁵⁹² Örneğin; sadece “ticaret” gibi genel sebep ile tahliye talep etmek yeterli değildir, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 418.

⁵⁹³ **İNCEOĞLU**, s. 362, “işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkin davada; düzenlenen bilirkişi raporunda kiralanan taşınmazın büro hizmetleri için elverişli durumda olduğu; davacıya ait diğer taşınmazların yapılacak işe uygun, boş taşınmazlar olduğu iddia edilip kanıtlanmadığı gibi diğer taşınmazların mesken niteliğinde bulunduğu dosyaya sunulan tapu kayıtlarından anlaşıldığı; bunun yanı sıra ihtiyacının şirket ortağı olmasının belli bir işi olduğunu göstermeyeceği; davacının dinlettiği tanık beyanı ile de ihtiyaç iddiasını kanıtladığı; bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerektiği...” Yarg. 6.HD. 17.02.2016, 4355/1033, **KILIÇOĞLU**, s. 480-481.

⁵⁹⁴ **OY/ONUR OY**, s. 80, “Her dava açıldığı tarihteki duruma göre değerlendirilir...Dava konusu yerin mevcut hali ile yapılacak işe uygun olduğu belirlendiğine göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın red edilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.” Yarg. 6.HD. 21.03.2011 E:2010/13884 K:2011/3372, www.legalbank.net (e.t. 14.09.2018).

⁵⁹⁵ **İNCEOĞLU**, s. 362, Bilirkişilerin mimar, mühendis olması gerekmeyip, yapılacak işi bilen birilerinin de olmasının, elverişliliğe uygunluğu saptamada yeterli olacağı görüşü bkz. **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 418, “Türk Borçlar Kanunu 350. maddesi uyarınca ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkin davada, taşınmazın işe uygunluğu yönünden mahallinde keşif yapılarak işin esası hakkında bir karar verilmesi gerektiği...” Yarg. 6.HD. 09.04.2015, 3210/3580.

⁵⁹⁶ **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, 349, **DOĞAN** Sona Erme, s. 124, Kiraya verenin kendisine ait taşınmazında esaslı da olsa tadilat yapmasının kabul edilemez olduğunu anlamak güçtür, **İNCEOĞLU**, s. 364, “...Davaya dayanak yapılan yazılı kira sözleşmesinde kiralanan mesken olduğuna göre kiralananın otel olarak kullanılması mümkün değildir. Oysa davacı tarafca iktisap edilen kiralananın olduğu gibi kullanılması esastır...” Yarg. 6.HD. T:01.03.2011 E:2010/11267 K:2011/2275, www.kazanci.com, (e.t. 14.09.2018).

⁵⁹⁷ “...Mahkemece davaya konu taşınmazda daha önce de köftçilik yapıldığı gözetilerek alınan bilirkişi raporları da eklenmek suretiyle ilgili belediyeden dava konusu kiralanda köftçici dükkani olarak faaliyet gösterilmesi için ruhsat verilip verilmeyeceği hususunun araştırılması bilirkişi raporlarına yönelik itirazlarda değerlendirilerek ihtiyacın samimi olup olmadığı hususunda deliller toplandıktan sonra işin esası incelenerek karar verilmesi gerekirken....”, Yarg. 6 HD., 18.02.2013, 2012/18894 E., 2013/2656 K., www.uyap.gov.tr, (e.t. 14.09.2018).

⁵⁹⁸ “...Davacı, kızı Meral’in eczacı olduğunu, bu mesleğini kiralık dükkanda sürdürdüğünü, mal sahibinin kızı aleyhine tahliye davası açtığını, kızının eczacılığı kiralanda yapmak zorunda kaldığını beyanla bu yerin tahliyesini istemiştir. Kiralananın eczaneye elverişli olup olmadığı saptanmamıştır. Zira 11/05/1972 tarih ve 6197 nolu Eczacılar ve Eczaneler Hakkında Kanun’a ilişkin talimatnamenin 6 ve 11. Maddeleri uyarınca nüfusu 50.000 ve daha yukarı olan eczaneleri 25 m2, diğer yerlerdeki eczanelerin asgari 20 m2 alanında bulunması ve binanın zemin katında olması gerekir. Kiralananın bu vasıflara haiz olup olmadığı bilirkişi aracılığı ile keşif yapıp saptandıktan sonra bir karar verilmesi gerekirken...” Yarg. 6 HD., 02.03.1982, 2335/2330, **BURCUOĞLU** Tahliye, s.422.

yargılama sırasında⁵⁹⁹ kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği kararı almış olması gerekmektedir⁶⁰⁰.

f. Kiraya Veren Yapılacak İş Açısından Yeterliliğinin Bulunması

Mülga 6570 sayılı GKHK'ın 7. maddesinde, meslek veya sanatın bizzat icra edilmesi gerektiği zorunlu bir unsur olarak düzenlenmekteydi, TBK' da ise bu ifade yer almamakta, ancak, yine de gereksinim sahibinin yapacağı işe ehil olmayıp, işle ilgili asgari bilgi ve kabiliyete sahip değilse, bu takdirde ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığını gösterir⁶⁰¹. Diğer taraftan, TBK' da "bizzat icra etme" ifadesi yer almadığı için, örneğin berber olmayan birisinin sermaye koymak suretiyle berber dükkanı açmak istemesi, bu hususu ispatlaması kaydıyla mümkün olabilir⁶⁰².

Söz konusu iş belli bir bilgi ve kabiliyet gerektirmiyorsa, gereksinim sahibinin işi bizzat yürütmesi gerekmeyip yardımcılarla yürütebilecek olması yeterli görülmektedir⁶⁰³. Diğer taraftan, söz konusu iş gereksinim sahibi tarafından bizzat yapılmasını gerektiriyorsa, bu işin gerektirdiği sığa, unvana sahip olması, kurumlardan ruhsat ya da izin alınmasını gerektiriyorsa, bu belgelere sahip olması gerekmekte, aksi takdirde ihtiyacın samimi olmadığını göstermektedir⁶⁰⁴. Ayrıca, gereksinim sahibinin sağlığı⁶⁰⁵, yaşı⁶⁰⁶ da yapılacak işe uygun olması gerekmektedir.

⁵⁹⁹ "...Kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu, Yönetim planının 12. maddesi uyarınca kat malikleri kurulu oybirliği ile karar almadıkça nitelikleri dışında kullanılmayacağı anlaşılmış ise de, dava açıldıktan sonra kat malikleri kurulu, Kat Mülkiyeti Kanununun 24.maddesine uygun olarak oybirliği ile kiralananın büro olarak kullanılabileceği yolunda karar almıştır. Bu kararın davanın devamı sırasında alınmış olması yeterlidir..." Yarg. 6.HD. T:13.05.2003, 3341/3433, www.kazanci.com, (e.t. 16.09.2018).

⁶⁰⁰ İNCEOĞLU, s. 362-363, DOĞAN Sona Erme, s. 123,

⁶⁰¹ İNCEOĞLU, s. 354, DOĞAN Sona Erme, s.112, AKGÜN AKAY, s.67, OY/ONUR OY, s. 78.

⁶⁰² AYDINLIYIM, s. 75, İNCEOĞLU, s. 364, "ustalık belgesi bulunmayan ihtiyaçlının kuyumculuk mesleğini, ustalık belgesine sahip olan bir kişiyi çalıştırmak suretiyle yapıp yapamayacağı da, mahkemece araştırılmamıştır...ustalık belgesi olmayan ihtiyaçlının kuyumculuk mesleğini hangi şartlarda yapabileceği araştırılarak ihtiyaç iddiasının samimiyet derecesi üzerinde durulması ve hasil olacak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." Yarg. 6.HD. 26.11.2007, 10217/12744, www.kazanci.com, (e.t. 17.09.2018).

⁶⁰³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 351, YAVUZ, s. 684, DOĞAN Soan Erme, s.112, İNCEOĞLU, s.364, AKYİĞİT, s. 180, TUNÇOMAĞ, s. 633, TANDOĞAN, s. 256, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 146, "...Davacının yaşının ilerlemiş olması bakkalık işini bir yardımcı vasıtasıyla da yürütmesine engel değildir..." Yarg. 6.HD. T:11.11.1987, 8583/11270, www.legalbank.net, (e.t. 17.09.2018).

⁶⁰⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 112, CERAN, s. 782, Ancak, gereksinim sahibi yapmakta olan işi yapacaksa bu halde gerekli olan bilgi, belgelere sahip olup olmadığına araştırılmasına gerek yoktur, Yarg. 6.HD. 22.05.2014, 8962/10566, KILIÇOĞLU, s.483-484.

⁶⁰⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 351, YAVUZ, s. 684, AYDINLIYIM, s. 73, TANDOĞAN, s. 258, AKYİĞİT, s.181.

⁶⁰⁶ "...davacı Miinevver'in 74 yaşında olduğu ve iddia olunan işi tek başına yapamayacağı anlaşılmaktadır. Bu itibarla ihtiyaç iddiasının kanıtlanmadığının kabulüyle sabit olmayan davanın reddine karar verilmesi gerekir..." Yarg. 6.HD. 19.10.1999, 8197/8280, www.kazanci.com, (e.t. 17.09.2018).

g. Kiraya Veren Kira Bedelini Arttırmayı Talep Etmiş Olması

Kiraya verenin, kira bedelini artırılmasını talep ettikten sonra, kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesi için dava açması, tek başına ihtiyacın gerçek olmadığını göstermez⁶⁰⁷. Ancak dava açmadan önce kira artırma talebi ileri sürülmüş olması, ihtiyacın samimi olmadığına dair karine teşkil etmektedir⁶⁰⁸.

Buna karşılık doktrinde bazı görüşlere göre, gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında, istenen kira bedeli artırımının aşırı olup olmadığını denetlenmesi gerektiği, eğer aşırı ise ihtiyacın gerçek olmadığı, asıl niyetin kiralananın yüksek gelir elde etmek olduğu kabul edilmektedir.⁶⁰⁹ Ancak, diğer görüşe göre ise, kira bedeli artırımını aşırı olsa bile, ihtiyacın daha sonra ortaya çıktığını ispatlayabilirse, kiralananın tahliyesi mümkün olmalıdır⁶¹⁰.

h. Kiraya Veren Kendisine Ait Oturduğu Konutu Kiracıya Teklif Etmesi

Gereksinim sahibinin gereksinim sebebiyle açtığı tahliye davasında, kendisine ait oturduğu konutu makul bir kira bedeli karşılığında kiracıya teklif etmesi halinde ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu göstermektedir⁶¹¹.

⁶⁰⁷ TUNABOYLU, s. 598, TANDOĞAN, s. 250, DOĞAN Sona Erme, s. 126, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 349, “...Kiranın rayice uygun olarak arttırılmasını isteme ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Davacının ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açtıktan sonra dahi kiranın arttırılmasını istemesi mümkündür...Hiçbir şahit de davacının kirayı bu miktarda arttırmazsanız buradan sizi çıkartırım gibi bir tehditte bulunduğu hususunu bildirmemiştir. Bir kimsenin kanuni hakkını kullanması kötü niyetli sayılmasına yeterli değildir...” Yarg. 6.HD. 20.09.1999, 6365/6448 www.kazanci.com; “...Tahliye kadar geçecek sürede eski kira ile yetinmesi davacıdan beklenemez...” Yarg. 6.HD. 05.03.1998, 1780/1825, www.kararevi.com, (e.t.19.09.2018).

⁶⁰⁸ İNCEOĞLU, s. 365, ER, s. 71, AKGÜN AKAY, s. 71, “...Teklif edilen kira parası davalı tarafından kabul edilmesi durumunda bu davanın açılması olanağı bulunmayacağından ihtilafın kira parasından kaynaklandığı ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı anlaşılmaktadır...” Yarg. 6.HD. 12.02.2002, 751 /983 www.kazanci.com, (e.t. 19.09.2018).

⁶⁰⁹ Hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiği, BURCUOĞLU Tahliye, s. 450, DOĞAN Sona Erme, s. 127.

⁶¹⁰ İNCEOĞLU, s. 365.

⁶¹¹ BURCUOĞLU Tahliye, s. 356,

Gereksinim sahibinin kiracıya, konut bulmak ya da oturduğu konutu teklif etme zorunluluğu yoktur⁶¹². Ancak, somut olaya göre teklif etmesi beklenirse, bu durumda ihtiyacın samimi olmadığını gösterir⁶¹³.

4. Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi İleri Sürülebilecek Kişiler

a. Gerçek Kişiler

aa. Kiraya Veren

TBK m. 350' ye göre, kiraya veren, kendi gereksinimi için, dava açarak kiralananın tahliyesini sağlayabilir⁶¹⁴.

Gereksinim sebebiyle dava açma hakkı, TBK m. 350' de malike değil, açıkça kiraya verene tanınmıştır⁶¹⁵. Yargıtay ve doktrin tarafından ise , dava açma hakkı, kiraya veren olmayan malikin ve intifa hakkı sahibinin de kendi ihtiyacı için dava açabileceği kabul edilmektedir⁶¹⁶. Hatta kiralanan üzerinde aynı bir hakkı olmasa bile, kiraya verenin kiralananın tahliyesi için dava açma hakkı bulunmaktadır⁶¹⁷ Ancak, malikin, taşınmazının kiraya veren tarafından kiraya verilmesine itiraz etmesi durumunda, kiraya verenin ileri sürdüğü ihtiyacın artık gerçek ve samimi olmadığı görülecektir⁶¹⁸. Oturma hakkı sahibi

⁶¹² "...boşaltma davalarında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunu inandırıcı delillerle kanıtlanması gerekir. Bunun dışında ayrıca kiralayanın, kiralananı boşaltması karşılığı kiracısına oturabileceği bir konut bulmak, ya da kendi çıkacağı yeri teklif etme yükümlülüğü yoktur..." Yarg. HGK. 05.06.1991, 6-240/343, www.kazanci.com, (e.t. 21.09.2018).

⁶¹³ "...Davacının 3 kişilik ailesi ile birlikte oturduğu yerin ihtiyaca kafi geldiği, ancak satın alınan kiralananın daha geniş ve üstün nitelikte olduğu belirtilmiştir. 6570 sayılı yasa ancak zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi kabul ettiğinden, bu durumda zorunluluktan bahsedilemeyeceği gibi oturlan yerin kiracıya teklif edilmemesi de tahliye isteminin samimi olmadığının bir delilidir..." (Yarg. 6.HD. 14.12.1999, 10460/10417, www.kazanci.com, (e.t. 21.09.2018).

⁶¹⁴ İNCEOĞLU, s. 366,

⁶¹⁵ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.344, DOĞAN Sona Erme, s. 75, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 349, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 655, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 347, ER, s. 67, KARAHASAN, s. 1028.

⁶¹⁶ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 655-656, EREN, s. 417, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 344, DOĞAN Sona Erme, s. 75, İNCEOĞLU, s. 367, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 347, TANDOĞAN, s. 242, TUNÇOMAĞ, s.630, OY/ONUR OY, s.77, ERDOĞAN Celal, s. 842, Yarg. 6. HD. 18.12.2006, 10774/13113, RUHİ, C.1, s. 929-930, Yarg. 6 HD., 11.03.2015 T., 2015/1031 E., 2015/2447, www.uyap.gov.tr, "...Kira sözleşmesi yapmak için malik olmaya gerek yoktur. Üçüncü bir şahıs başkalarının taşınmazını kiraya verebilir; buna yasal bir engel bulunmamaktadır. Gerek kiralayan gerek malik 6570 sayılı yasa gereğince kendisinin, çocuklarının ve eşinin konu veya işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabilir..." (Yarg. 6.HD. T:16.01.1992 E:1991/16676 K:1992/384, www.legalbank.net); Yarg. HGK. K:07.06.1978 E:1978/6 K:1978/9, " 6098 Sayılı TBK.'nın 350/1. maddesi uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir." Yarg. 6. HD 11.9.2014, 7730/9613, www.kazanci.com, (e.t. 23.09.2018).

⁶¹⁷ DOĞAN Sona Erme, s. 75, İNCEOĞLU, s. 347, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 656, TUNÇOMAĞ, s. 630, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 348.

⁶¹⁸ İNCEOĞLU, s. 367.

de, oturma hakkı başkasına devredilemeyeceğinden, kendi gereksinimi için tahliye davası açabilecek ve bu dava, konut ihtiyacına dayalı olarak ileri sürülebilecek⁶¹⁹.

Üzerinde durulması gereken bir konu da, kiraya veren ile malikin farklı kişiler olması durumunda, kime öncelik verileceğidir. Doktrindeki bir görüşe göre, kanunda açıkça “kiraya veren” ibaresini kullanıldığı için, kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin gereksinim sebebiyle tahliye davasını açamayacağı kabul edilmektedir⁶²⁰. Diğer görüşe göre ise, gerek hakkaniyet gereği gerek se mülkiyet hakkından dolayı malikin bu sebeple tahliye davası açma imkanı bulunmaktadır⁶²¹. Bir başka görüşe göre de, kiraya veren ile malik arasındaki ilişkinin dikkate alınması gerektiği, malik olmayan birinin taşınmazı kiraya vermesine malikin izni ya da onayı yoksa ve kirayı verenin de böyle bir hakkı yoksa, yapılan kira sözleşmesi zaten maliki bağlamayacak, ve malik ihtiyacının olmasına gerek kalmadan mülkiyet hakkına dayanarak fuzuli şagil olan kiracıyı tahliye ettirebilecektir⁶²².

Malik kuru mülkiyet sahibi olup, kiraya veren sıfatına sahip değilse, gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi için dava açamayacaktır. Çünkü taşınmazdan yararlanma hakkı sınırlı aynı hak sahibinde olacaktır⁶²³. Buna karşılık doktrindeki bazı görüşler, kuru

⁶¹⁹ CUMALI, s. 244, AKYİĞİT, s. 197.

⁶²⁰ ARPACI Kira Hukuku, s. 110, AKYİĞİT, s. 175, DOĞAN Sona Erme, s. 75, BURCUOĞLU Tahliye, s. 433, TÜREL, s. 124, İntifa hakkı olmadığı sürece, malikin kendi ihtiyacı için tahliye davası açamaması görüşünün adil olmadığı yönünde bkz, İNCEOĞLU, s. 367 Malik olmayan kiralayan tarafından gereksinim sebebiyle gönderilen ihtarnameye dayalı olarak kiralayan sıfatı olmayan malikin dava açabilmesini isabetsiz bulan görüş için bkz. GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 344.

⁶²¹ KIRMIZI, s. 455, AYDEMİR, s. 203, KILIÇOĞLU, s. 467, AKGÜN AKAY, s. 74, “1.9.1994 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi davalı ile dava dışı N...i M. arasında yapılmış ise de davacı N...n M.'in kiralananın maliki olduğu getirtilen tapu kaydından anlaşılmaktadır. Malik olan bir kimse kendisinin, eşinin veya çocuklarının ihtiyacı için tahliye davası açabilir. Nitekim davacı da malik sıfatı ile bu davayı açtığına göre işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi icap ederken, davacının kiralayan olmadığından bahisle davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur.” Yarg. 6. HD 08.04.1999, 2994/3078, ERDOĞAN Celal, s. 901, Malikin mülkiyet hakkı, kullanma ve yararlanma hakkı tanıyan bir sınırlı aynı hak ile sınırlandırıldığı sürece malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açma imkanı bulunmalıdır. Aksi takdirde adil bir durum olmayacaktır, İNCEOĞLU, s. 367.

⁶²² İNCEOĞLU, s. 368.

⁶²³ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 656, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.347-348, CUMALI, s. 61, İNCEOĞLU, S.368, ERDOĞAN Hasan, s.812, KIRMIZI, s. 455, ARPACI Kira Hukuku, s. 110, ANIL, s. 91, Kuru mülkiyet hakkı sahibi taşınmaz maldan başkasının intifa hakkı devam ettiği sürece yararlanma hakkına sahip olmadığından tahliye davası açamaz. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekir...”, Yarg. 6.HD. T:12.05.2005, 3237/4915, www.kazanci.com, (e.t. 26.09.2018).

mülkiyet sahibinin intifa hakkı sahibi ile birlikte tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir⁶²⁴.

Bunlardan başka, eğer malik tarafından kiraya verene sözleşme ile alt kiraya verme imkanı sağlanmışsa, yani asıl kiracı olan kişi kiraya veren sıfatına da sahip olursa, bu durumda, asıl kiracıya karşı malik gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecek, alt kiracıya karşı da asıl kiracı olan kişinin alt kiraya veren sıfatıyla gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecektir⁶²⁵.

Birden fazla kiraya verenlerin olması durumunda, kiralananda paylı mülkiyet ilişkisi varsa, doktrinde bir görüşe göre, birinin veya tümünün ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açmak için, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmiş olması gerekir⁶²⁶. Ancak diğer görüşe göre ise, pay ve paydaş çoğunluğuyla alınmış karar olsa bile, tek bir paydaşın ihtiyacı için tahliye davası açılması durumunda, tek bir paydaşın taşınmazı tek başına kullanması da mümkün olamadığından, gereksinimin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmelidir⁶²⁷. Diğer taraftan, paydaşların tamamının ihtiyacı varsa, pay ve paydaş çoğunluğuyla tahliye davası açılmasında bir sakınca görülmemektedir⁶²⁸.

Elbirliğiyle mülkiyet söz konusu ise, tahliye davası açılabilmesi için oybirliği ile karar alınmış olması gerekmektedir⁶²⁹. Paylı mülkiyette paydaşlardan birinin, elbirliği ile

⁶²⁴ AKYİĞİT, s. 193, RUHİ, s. 889, DOĞAN Sona Erme, s. 75, Yargıtay'ın ise, intifa hakkı sahibinin onayı bile olsa, malikin dava açamayacağına ilişkin kararları bulunmaktadır, Yarg. 6. HD. 25.03.1987, 1604/3592, BURCUOĞLU Tahliye, s.395, ERDOĞAN Celal, s. 893.

⁶²⁵ İNCEOĞLU, s. 370, TANDOĞAN, s. 242, DOĞAN Sona Erme, s. 75, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 348, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 656, TUNÇOMAĞ, s. 620.

⁶²⁶ AKYİĞİT, s. 175, "Taşınmazda pay edinen davacı tarafından ihtiyaç nedenine dayalı olarak kiralananın tahliyesi talep edilmiş ise de, tahliye davasının pay ve paydaş çoğunluğu ile açılması gerektiğinden, mahkemece pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, davanın süresinde açılıp açılmadığının değerlendirilmesi ve sonra işin esası hakkında karar verilmesi gerektiği..." Yarg. 6. HD. 29.01.2015, 13824/1000, www.kazanci.com, "Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. Elbirliği mülkiyetinde, ortakların davaya katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuruyla dava yürütülür. Dava hakkına dair olan bu hususların mahkemece kendiliğinden gözönünde bulundurulması gerekir." Yarg. 6. HD 11.9.2014, 7730/9613, www.kazanci.com DOĞAN Sona Erme, s. 76, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 656, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 348, BURCUOĞLU Tahliye, s. 395, OLGAC, s. 124-125, Eğer paydaşlardan bir kısmı, davalarından feragat ederlerse, ve bunun sonucunda da pay ve paydaş çoğunluğu kaybedilmiş olursa, paydaşların geri kalan kısmı davayı devam ettiremezler, OY/ONUR OY, s. 77.

⁶²⁷ İNCEOĞLU, s. 371.

⁶²⁸ Örnek olarak, taşınmazda iki kardeşin paylı mülkiyeti varsa, gereksinim sebebiyle söz konusu taşınmaza beraber taşınmak istemeleri durumu gösterilebilir, İNCEOĞLU, s. 371.

⁶²⁹ DOĞAN Sona Erme, s. 76, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 656, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 348, AKYİĞİT, s. 175.

mülkiyette maliklerden birinin, bu sıfatı taşımayan eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler için gereksinim sebebiyle tahliye davası açamayacağı, zira kanunda “kiraya veren” ifadesinin açıkça kullanıldığı, sayılan bu kişiler de kiraya verenlerden sadece birisinin yakını olması sebebiyle bu kapsama girmeyeceği kabul edilmelidir⁶³⁰.

bb. Kiraya Vereninin Yakınları

TBK m. 350’ de kiraya verenin eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı için kiralananın tahliyesi için dava açabileceği düzenlenmiş, böylece diğer yakınları için tahliye davası açabilmesi mümkün olmayacaktır⁶³¹. 6570 sayılı GKHK’ da ise kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları şeklinde düzenlenmişti⁶³².

Kiraya verenin eşinin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açması halinde, eşin bu sıfatını yargılama süresince devam etmesi gerekmekte, yani, boşanmış ve boşanma hükmü kesinleşmişse, artık kiralananın tahliyesine karar verilemez, çünkü eski eşin ihtiyacı kabul edilmeyecektir⁶³³. İmam nikahlı ya da birlikte yaşadığı kişi hukuken eş sıfatına sahip olmadığı için, kiralananın tahliyesi istenemez⁶³⁴.

Kanun koyucu TBK’ da, 6570 sayılı GKHK’ dan farklı olarak “çocuklar” ifadesi yerine “altsoy” ifadesine yer vermiştir. Böylece, çocuklar dışında torunlar da bu kapsama

⁶³⁰ DOĞAN Sona Erme ,s. 76, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.344.

⁶³¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 348, YAVUZ, 677, ZEVLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 533, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 654, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 346, TUNABOYLU, s. 595, ERZURUMLUOĞLU Sözleşmeler Hukuku,s. 123, DİNÇ,s. 117, AKYİĞİT, s. 174.

⁶³² ŞENER, s. 5, Anne, baba, kardeşlerin ihtiyacı için tahliye davası açılmayacağı bu da Türk aile sistemine aykırı olduğu, büyük eksiklik olduğu, görüşü için bkz, AYDEMİR, s. 192, İNCEOĞLU, s. 379, Kanun koyucu, gereksinimi olanların kapsamını, olmaması gerektiği kadar fazla genişlettiği, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 345, Bu düzenleme, kötüye kullanılmadığı takdirde desteklenmektedir, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 655.

⁶³³ AKYİĞİT, s. 175-176, Boşanma davası sürerken ya da haklı sebeplerle eşlerin ayrı yaşaması gereken durumlarda, eşin ayrı konutta oturmak istemesi kiralananın tahliyesi gereksinim sebebiyle mümkün olmaktadır, DOĞAN Sona Erme, s. 90, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 349, EREN, s. 415.

⁶³⁴ AYAN, , Kira s.17, DOĞAN Sona Erme, s.77, AKYİĞİT, s. 175.

dahil edilmiştir⁶³⁵. Evlatlık çocuk da altsoy kavramına dahildir⁶³⁶. Üvey çocuklar ise bu kapsamda değildir⁶³⁷.

6570 sayılı GKHK’ dan farklı olarak yer verdiği, kiraya verenin “üstsoy”u, yani, anne, babası, büyükanne, büyükbabası için de gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi istenebilir⁶³⁸.

Bunlardan başka, kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi için de kiralananın tahliyesini isteyebilecektir⁶³⁹. TBK’ da 350.maddenin gerekçesinde, “Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler” in çevresinin “Türk Medenî Kanununun 364 üncü maddesi⁶⁴⁰ gibi hükümlerle“ belirleneceği ifade edilmiştir⁶⁴¹. Bu düzenleme ile kardeşlerin ihtiyacı için de tahliye istenebilecektir⁶⁴². Gerekçe de, “ Maddenin 1 numaralı bendi ile, Türk aile içi ilişkileri dikkate alınmış, piyano, otomobil koymak veya hayvan bağlamak için gereksinimi geçerli sayan, ancak ana,baba ve kardeşlerin gereksiniminin dışlanması sonucunu doğuran düzenleme ve buna dayanan uygulama benimsenmemiş olmaktadır.” şeklinde belirtilmiştir⁶⁴³. Bu ifadeye göre, nafaka koşullarına gerek kalmaksızın tek başına kardeşlerin gereksiniminin yeterli olacağı izlenimini vermektedir⁶⁴⁴. Ancak doktrinde, tahliyenin gerçekleşebilmesi için,

⁶³⁵ **ACAR** Kira Sözleşmesi, s. 3689, **ZEVKLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU**, s. 532, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 349, **DOĞAN** Değerlendirme, s. 517, **EREN**, s. 414, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 345, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.348, Çocukların velayet altında olup olmaması önem taşımayacaktır, **AKYİĞİT**, s. 176, **AYAN** Kira, s. 17.

⁶³⁶ **DOĞAN** Sona Erme, s. 77, **EREN**, s. 414, **TANDOĞAN**, s. 243, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 344, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 655, **MALATYALIOĞLU/ERTAS**, s. 126, Manevi evlatlık ise, bu kapsamda değerlendirilmez, Yarg. 6.HD. 06.03.1979, E:1978/10499, K:1979/1877, **TUNABOYLU**, s. 683.

⁶³⁷ **AKYİĞİT**, s. 176, Her ne kadar TMK m. 338/1 gereğince eşlerin üvey çocuklarına özen ve ilgi gösterme yükümlülüğü olsa da bakma yükümlülüğü bulunmamaktadır, bundan dolayı da üvey evlatın ihtiyacı için tahliye istenmesi haklı değildir, **İNCEOĞLU**, s. 381, **DOĞAN** Sona Erme, s. 79.

⁶³⁸ **İNCEOĞLU**, s. 380, **ACAR**, Kira Sözleşmesi, s. 3689-3690.

⁶³⁹ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 654- 660, **İNCEOĞLU**, s. 380, **DOĞAN** Değerlendirme, s. 517.

⁶⁴⁰ “Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür. Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır. Eş ile ana ve babanın bakım borçlarına ilişkin hükümler saklıdır.” Yalnızca ana-babanın çocuklarına karşı bakım yükümlülüğü olduğu, ana,baba,kardeşleri arasında kanuni bir bakım yükümlülüğü olmayıp ve ayrıca TMK m. 364’te de düzenleme yardım yükümlülüğü olduğundan, “yasa gereği yardım etmekle yükümlü olduğu kişiler” olarak ifade edilmesinin daha doğru olacağı yönündeki görüş için bkz, **DOĞAN/BAYGIN**, s. 130, **DOĞAN** Değerlendirme, s. 517.

⁶⁴¹ **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 345, **DOĞAN** Sona Erme, s. 79, **OY/ONUR OY**, s. 76, Bakmakla yükümlülüğünün sınırlarını belirlerken ahlakilik ile yasallık kavramlarının birbirine karıştırılmaması gerektiği, zira bir davranışın yasal olduğu halde ahlaki olmayabileceği yönünde bkz. **ERZURUMLUOĞLU** Sözleşmeler Hukuku, s. 123 dipnot 51.

⁶⁴² **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 655, **ŞENER**, s. 5, **DOĞAN** Sona Erme, s. 79, **KOÇ**, s. 30, **ACAR** Değişiklikler , s. 32, **İNCEOĞLU** Yenilikler, s. 202.

⁶⁴³ Gerekçede düzenlenen “piyano” ifadesinin aslında sanatla ilgilenen evlere yönelik küçümsemeyi içerdiği, özel hukuk ilişkisinin aile içi ilişkilerinin gereğinden fazla yüceltilmesiyle bir tür mahalle baskısına maruz bırakılmasının doğru olmadığı yönünde görüş için bkz, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 345-346.

⁶⁴⁴ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 349.

TMK m. 364'te yer alan nafaka verme koşullarının oluşması gerektiği, buna karşılık fiilen nafaka alıyor olmasına gerek olmadığı belirtilmektedir⁶⁴⁵. Kiraya verenin kardeşine verebileceği bir konutu olduğu için, nafaka yükümlüsünün refah içinde olması koşulu sağlanmaktadır. Diğer koşul olan nafaka talep edenin yoksulluğa düşecek olması koşulu ise, kardeşin konutunun olmaması ve haline münasip bir konut kiralayacak mali gücünün bulunmamasını gerektirmektedir⁶⁴⁶. Bir görüş, konut ihtiyacı karşılanmayacak olursa kardeşin yoksulluğa düşecek olması koşulunun olması gerektiğini savunurken⁶⁴⁷ diğer görüş ise kardeşin o an için yoksulluk içinde olmasını yeterli görmektedir⁶⁴⁸.

b. Tüzel Kişiler

Tüzel kişilerin konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi kural olarak mümkün olmamaktadır⁶⁴⁹. Buna karşılık doktrinde, tüzel kişinin çalışanlarının ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılıp açılmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, çalışanlarının barınması için kiralananın tahliyesi mümkün görülmektedir⁶⁵⁰. Diğer görüş ise, tüzel kişinin konut ihtiyacı olamayacağını, çalışanlarının da kanunda sayılan kişilerden olmadığını savunmaktadır⁶⁵¹. Diğer yandan, bu tür davaların aslında işyeri ihtiyacına dayanması gerektiği görüşü de bulunmaktadır⁶⁵².

Yargıtay' ın, kamu tüzel kişilerin kuruluş belgesinde, şirketlerin esas sözleşmesinde lojman tahsis edeceği, çalışanlarının konaklama ve barınma ihtiyacının karşılanacağı yer almaktaysa, konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabileceğine yönelik kararları bulunmaktadır⁶⁵³. Ancak böyle bir şartın mutlak olarak aranmasının

⁶⁴⁵ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 655, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 346, İNCEOĞLU, s. 380, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 349, YAVUZ, s. 679, EREN, s. 414.

⁶⁴⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 349.

⁶⁴⁷ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 346., ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 538, KIRMIZI, s. 398, KIRMIZI Kira Hukuku, s. 430.

⁶⁴⁸ İNCEOĞLU, s. 380.

⁶⁴⁹ DOĞAN Sona Erme, s. 79, İNCEOĞLU, s. 381, EREN, s. 415

⁶⁵⁰ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 351, dipnot 1216, ANIL, s.91, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 542, ER, s. 68, ERDOĞAN Hasan, s. 813.

⁶⁵¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 657, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 349, DOĞAN Sona Erme, 79-80, ERZURUMLUOĞLU Sona Erme, s. 58, TANDOĞAN, s. 243,

⁶⁵² İNCEOĞLU, s. 382.

⁶⁵³ BURCUOĞLU Tahliye, s. 385-386, İNCEOĞLU, s. 382, "...Davacı idarenin kendi kanununda memurlara lojman vermek zorunluğu da mevcut olmadığından ihtiyaç nedenine dayanarak kiralananın boşaltılmasını isteyemez... Yarg. 6.HD. 24.09.1980, 3676/8695, www.kazanci.com ; "...Davacı anonim şirket, personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyacı için kiralanan ihtiyacı olduğunu belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Şirketler tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar olarak şirket ihtiyacını ileri sürerek tahliye davası açabilirler. Ancak davacı şirketin "amaç ve konu" başlıklı ana sözleşmesinin üçüncü maddesinde, şirket personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyaçlarının

doğru olmadığı, zaten yeni Türk Ticaret Kanunu'nda ultra vires ilkesine yer verilmemiş olması⁶⁵⁴ da bunu doğruladığı bu nedenle ihtiyacın gerçek olduğu anlaşılırsa tahliye davası açılabilceği kabul edilmektedir⁶⁵⁵.

Dernek ve vakıfların ise, bir görüşe göre, kuruluş belgelerinde yer alan faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabilceği kabul edilmektedir⁶⁵⁶. Buna karşılık doktrindeki diğer görüş ise, tüzel kişilerin konut ihtiyacına dayanarak tahliye davası açamayacaklarını savunmaktadır⁶⁵⁷.

Bunlara ek olarak, tüzel kişi, ortaklarının, üyelerinin ihtiyacı için tahliyesi davası açamayacaktır⁶⁵⁸. Tüzel kişi, yalnızca kendi ihtiyacı için tahliye davası açabilecektir⁶⁵⁹. Diğer taraftan, gerçek kişiler de, ortağı olduğu şirketin veya üyesi olduğu derneğin ihtiyacı için kiralananın tahliyesini isteyemeyecektir⁶⁶⁰.

karşılanmasına ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Bu durumda davacı şirketin ihtiyacının varlığından söz edilemez. Mahkemece bu husus nazara alınarak davanın reddine karar vermek gerekir..." Yarg. 6.HD. 22.12.2003, 8998/9136, www.kazanci.com (e.t. 01.10.2018).

⁶⁵⁴ 6102 sy. TTK m. 331' de 6762 sy TTK' nun 271/2' de düzenlenen "Şu kadar ki, esas mukavelede şirket mevzuunun hudutlarının açıkça gösterilmiş olması şarttır." hükmüne yer verilmemiştir.

⁶⁵⁵ İNCEOĞLU, s. 382.

⁶⁵⁶ İNCEOĞLU, s. 382-383, AKGÜN AKAY, s.81, "...Derneğe ait taşınmazda en son 1.9.2007 tarihinde düzenlenmiş sözleşme ile 15 yıldır kiracı olduğunu, müvekkil derneğin ana tüzüğünün amaç ve faaliyetler kısmında cami imam ve müezzinlerine konut sağlamak hükmünün bulunduğunu, cami müezzini olan H. E.'un konut ihtiyacını karşılamak için müvekkili derneğin 10.3.2009 tarihinde aylık 1.000 TL bedelle daire kiraladığını ve kira ücretinin müvekkili dernek tarafından ödendiğini belirterek Cami Müezzini H. E.'un konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesini istemiştir.(...) ihtiyacının da davacı dernek tarafından lojman olarak kiralanan yerde oturduğuna göre ihtiyacın gerçek samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir..." Yarg. 6.HD. 14.03.2011, E:2010/13084 K:2011/2904, www.kazanci.com, (02.10.2018).

⁶⁵⁷ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 344, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 130, DOĞAN Sona Erme, s. 79-80, Ancak, bu görüş mutlak olarak benimsenirse, dernek ve vakıflar ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamayacaktır. Halbuki, bu kişilerin faaliyeti "iş", merkezleri de "işyeri" olarak nitelendirilmez, bunlardan dolayı TBK m. 350' nin uygulanabilmesi mümkün olmalıdır, İNCEOĞLU, s. 383.

⁶⁵⁸ AYAN Kira, s. 19, BURCUOĞLU Tahliye, s. 425, TANDOĞAN, s. 254, DOĞAN Sona Erme, s. 111, Yarg. 6. HD 25.01.1973, 226/194, ERDOĞAN Celal, s. 879, Kiralanan işyeri, ortaklarına tamamen ait olsa ve tüm ortaklar, şirketin ihtiyacı için tahliyesini isteseler bile davanın reddi gerekir, ancak, ortaklar işyerini sermaye olarak koyup bunun sonucunda da işyerinin mülkiyeti şirkete geçmişse, bu durumda tahliyeyi ortaklar değil, mülkiyeti kazanan şirket isteyebilir, DOĞAN Sona Erme, s.108,

⁶⁵⁹ İNCEOĞLU, s. 383.

⁶⁶⁰ İNCEOĞLU, s. 385, TANDOĞAN, s. 255, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 351, DOĞAN Sona Erme, s. 108, "Kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılabilceği T.B.K.'nın 350. maddesinde sınırlı olarak sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiraya veren veya kiraya veren durumunda olmayan malik ancak kendisinin, eşinin alt soyu ve üst soyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir...dosya içeriğine göre davanın şirketin ihtiyacından kaynaklandığı, gerçek kişi olan davacının şirket ihtiyacı için kendi yerinin tahliyesini istemeyeceğinden ve ihtiyacın kişisel olduğu da ispat edilemediğinden birleşen davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir." Yarg. 6. HD 27.6.2013, 8790/11214, www.kazanci.com, "...davacı Şefik, müdürü olduğu şirketle birlikte dava açmış ise de asıl ihtiyaç sahibinin davacı V. A... Limitet Şirketi olduğu anlaşılmaktadır. Bir başka deyişle davacı Şefik, şirket ihtiyacı için kendisinin malik olduğu kiralananın tahliyesini istemektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi 6570 Sayılı Yasanın 7/c maddesinde, kimlerin ihtiyacı için dava açılacağı açıklanmıştır. Bu itibarla, şirket ihtiyacı için gerçek kişilere ait

Tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁶⁶¹. Tüzel kişilerin birden çok faaliyeti olabileceği için ikinci bir iş için de tahliye davası açabilecektir⁶⁶². Diğer taraftan, tüzel kişilerin yalnızca kuruluş belgelerinde yer alan faaliyetleri bakımından işyeri ihtiyacı için tahliye davası açılabilmesi kabul edilmekteydi⁶⁶³. Ancak yukarıda da ifade ettiğimiz gibi 6102 sy TTK, mülga 6762 sy TTK'da yer alan ultra vires ilkesine yer vermediği için, tüzel kişilerin, ana sözleşmede mevcut olmasa dahi kanunen yasaklanmamış her türlü faaliyeti gerçekleştirebilme imkanları olduğundan, yeni faaliyetleri için de tahliye davası açabilme imkanlarının bulunması gerekmektedir⁶⁶⁴.

Ticari işletme işletecek veya işleten dernek ve vakıfların da, ticari işletmesini kiralamak taşınmaza kurmak ya da taşınmak istemeleri halinde, işyeri ihtiyacının varlığı kabul edilmektedir⁶⁶⁵.

taşınmazların tahliyesi istenemez. Şirketler tüzel kişiliğe sahip olup ancak şirket malı için şirketin ihtiyacı bahse konu olabilirler. Davanın bu nedenle reddi gerekir." Yarg. 6. HD 17.09.2009, 2483/7327, legalbank.net, (e.t. 02.10.2018).
"...Hakiki şahıslar ancak kendilerinin eşlerinin veya çocuklarının ihtiyacı için tahliye davası açabilirler, hükmü şahsın ihtiyacı için dava açamazlar..." Yarg. 6.HD. T:02.10.2001, 7171/7415, www.kazanci.com, (e.t. 02.10.2018), Yarg. HGK 07.06.1978, 9/560, **OY/ONUR OY**, s. 81.

⁶⁶¹ **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 351, **DOĞAN** Sona Erme, s. 109, **İNCEOĞLU**, s. 383, **TANDOĞAN**, s. 254, **ERDOĞAN** Hasan., 871, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 425-426, **KILIÇOĞLU**, s. 476, **TUNÇOMAĞ**, s. 630.

⁶⁶² **DOĞAN** Sona Erme, s. 110, **İNCEOĞLU**, s. 383, "...Şirketin, sözleşmesine uygun olarak birden çok iş yapması ve mevcut işine ilaveten ikinci bir iş için tahliye davası açması mümkündür. Olayımızda olduğu gibi davacı şirketin yedek parça ticareti yapması, ona ilaveten sözleşmenin verdiği imkanla sinema işletmeciliği yapmasına engel teşkil etmez..." Yarg. 6.HD. 09.06.1987, 7026/6922, www.legalbank.net. "...Ticaretin genişletilmesi olgusu işyeri bakımından zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilmelidir..." Yarg. HGK. T:02.02.2000, 6-33/40, www.kazanci.com, (e.t. 03.10.2018).

⁶⁶³ **BURCUOĞLU** Tahliye, s.426, **DOĞAN** Sona Erme, s. 109, "Her ne kadar yeni malik şirketin 07.09.2012 tarihinde tescil edilen şirket ana sözleşmesinde yer alan çalışma konusu içinde otel işletmeciliği bulunmasa da 30.01.2013 tarihli şirket genel kurul kararı ile şirket esas sözleşmesinin amaç ve kapsam başlıklı 3. maddesi tadil edilerek "Turizme yönelik otel, motel, bar, pansiyon, kamping, tatil köyleri, apart oteller, yeme, içme tesisleri, eğlence yerleri kurmak, işletmek, işletmeye vermek, bu yerleri satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek" ibareleri eklenmek suretiyle otel işletmeciliği de çalışma konusu içine dahil edilmiş ve 20.02.2013 tarihli ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir. Bu sebeple mahkemece davacı şirketin çalışma konusu içerisinde otel işletmeciliğinin bulunmadığının kabul edilerek hüküm kurulması hatalı olmuştur." Yarg. 6. HD 6.4.2015, E: 2014/13439 K:2015/3372 www.kazanci.com, (e.t. 03.10.2018).

⁶⁶⁴ **İNCEOĞLU**, s. 384, **AKGÜN AKAY**, s. 82.

⁶⁶⁵ **İNCEOĞLU**, s. 384, "...vakıf senedinin 20/j maddesinde vakfın üyelerinin dinlenme eğitim sağlık hizmet ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamp, huzurevi ve lokaller açabileceği belirtilmiş olması ve taşınmazın kiraya verilmeden önce vakıf tarafından lokal olarak işletildiği gözönüne alındığında ihtiyacın samimi olduğu gözardı edilerek yazılı şekilde talebin reddine karar verilmesi doğru değildir..." Yarg. 6.HD. T:28.06.2011, 1700/7132, www.kazanci.com, (e.t. 03.10.2018).

Bankaları ise, gerçek kişi ya da tüzel kişi olarak düşünmemek gerekir. Çünkü, bankalar, ticaret amacıyla taşınmaz alım ve satımı ile uğraşamazlar, ihtiyaç dışında mülk edinemezler⁶⁶⁶. Bu nedenle ihtiyacın varlığı kabul edilmektedir⁶⁶⁷.

Kamu tüzel kişilerinin de, kamu hizmetinin sağlanması amacıyla, TBK m. 350'ye göre, kiralananın tahliyesini isteyebilme imkanlarının olduğu gerek doktrin gerek se Yargıtay tarafından kabul edilmektedir⁶⁶⁸.

Meslek odaları da faaliyet konuları ile ilgili olarak, oda mensuplarının sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla tahliye davası açabilecektir⁶⁶⁹.

Bunlar dışında, adi ortaklık söz konusu ise, bu durumda ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığı için adi ortaklığın tahliye davası açabilmesi mümkün olmayacak, şirketin ihtiyacı aynı zamanda ortağın ihtiyacı olacağından, bu halde, adi ortak tahliye davası açabilecektir⁶⁷⁰.

⁶⁶⁶ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 148-149, YAVUZ N, s.1925, 5411 sy. Bankacılık Kanunu m. 57/2 "...ticaret amacıyla gayrimenkul ve emtianın alım ve satımı ile uğraşamaz, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılamazlar."

⁶⁶⁷ "...Bankalar ticaret amacı ile gayrimenkul alım ve satımı ile uğraşamazlar, ihtiyaçları dışında mülk edinemezler. Bu durumda davacı bankanın ihtiyaç iddiasını kabul etmek gerekir..." Yarg. 6.HD. 17.03.1997, 2180/2421, www.kazanci.com); "...Tüm binayı satın alan ve banka hizmetinde kullanmak için ikinci kat kiracısını da tahliye ettirmek isteyen davacı bankanın kiralanan ihtiyacı, gerçek ve samimi kabul edilmelidir..." Yarg. HGK. 06.06.1984 E:1982/6-755 K:1984/653, www.kazanci.com, (e.t. 04.10.2018).

⁶⁶⁸ AYDEMİR, s. 205, DOĞAN Sona Erme, s. 111, İNCEOĞLU, s. 384-385, AKGÜN AKAY, s. 83, CUMALI, s. 232, Kiralananın tahliyesi için belediye meclisi tarafından karar alınmış, kiralanan neden ihtiyaç duyulduğu somut bir şekilde açıklanmıştır. Kamu kurumu niteliğindeki belediyenin kamu hizmetlerinin görülmesi için, kiraya verilen taşınmazlara ihtiyaç duyulabileceği ve bu ihtiyaçları nedeniyle tahliye karar verilmesi gerektiği, yargısal içtihatlarda öteden beri kabul edilmektedir..." Yarg. 6.HD. 14.07.2011, 3614/8212, www.legalbank.net, (e.t. 04.10.2018).

⁶⁶⁹ "...davacı Ticaret Odası Başkanlığının gelişen şartlara, sosyal ve ekonomik duruma göre kafeterya, lokanta, lokal ve diğer sosyal tesisleri hayata geçirmek için dava konusu taşınmaza ihtiyacı olduğu iddiasının samimi bulunmasına, kaldı ki, diğer bölümün tahliye edilmesi nedeniyle dava konusu bölümün de tahliyesine karar verilmesi gerekir..." Yarg. HGK 15.11.2006, 6-713/717, www.kazanci.com, (e.t. 04.10.2018).

⁶⁷⁰ DOĞAN Sona Erme, s. 108, İNCEOĞLU, s. 385, KARAHASAN, s. 1053.

C. TAHLİYE DAVASI

1. Davanın Tarafları

a. Davacı

TBK m. 350' ye göre gereksinim sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene tanınmıştır⁶⁷¹. Kiraya verenin birden fazla olması ya da malik ile kiraya verenin ayrı kişiler olması hallerinde ne olacağı yukarıda belirtilmiştir⁶⁷².

b. Davalı

Davalının kiracı olduğu aşıkardır⁶⁷³. Birden fazla kiracının olduğu durumlarda, aralarında mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olduğu için, tahliye davası tüm kiracılara karşı açılmalıdır⁶⁷⁴. Aksi takdirde bu eksiklik sonradan giderilemez⁶⁷⁵.

Alt kira sözleşmesinin olması durumunda, asıl kiraya veren doğrudan alt kiracıya karşı gereksinim sebebiyle tahliye davası açamayacak, kendi kiracısına karşı dava açabilecek, diğer taraftan da asıl kiracı alt kiracıya karşı gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecektir⁶⁷⁶. İlk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erecektir⁶⁷⁷.

⁶⁷¹ AKYİĞİT, s. 195, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 346, DOĞAN Sona Erme, s. 128, ERDOĞAN Hasan., s. 1159, BURCUOĞLU Tahliye, s. 394, TANDOĞAN, s. 242, İNCEOĞLU, s. 387.

⁶⁷² Bu durumlara ilişkin bkz. s. 89vd.

⁶⁷³ İNCEOĞLU, s. 390.

⁶⁷⁴ AKYİĞİT, s. 201, AKGÜN AKAY, s. 85, BURCUOĞLU Tahliye, s. 78, DOĞAN Sona Erme, s. 97, İNCEOĞLU, s. 390, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 348, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 657, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 352, ZEVLİLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 533.

⁶⁷⁵ KARAHASAN, s. 1034.

⁶⁷⁶ İNCEOĞLU, s. 391, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 552, AKGÜN/AKAY, s. 86,

⁶⁷⁷ “Alt kiracının taşınmazı kutlanma hakkının kapsam ve süresinin asıl kiracının hakkı ile sınırlı bulunmasına ve bunun doğal sonucu olarak ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden feshedilmiş sayılacağına göre davacının davaya konu ettiği sübjektif hak olan (kira ilişkisi) ile bir ilgisinin kalmadığını kabul etmek ve davayı taraf sıfatı yokluğu nedeniyle reddetmek gerekecektir.” Yarg. 3. HD 02.05.2002, 4011/44827, “...alt kira sözleşmesi ilk kira sözleşmesi ayakta kaldığı sürece geçerlidir ve ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır.” Yarg. HGK 08.02.2012, E:2011/3-749, K:2012/50, www.legalbank.net, (e.t. 06.10.2018).

Eğer kira sözleşmesi devredilmişse, dava devralan yeni kiracıya karşı açılmalıdır. Eski kiracının iki yıl müteselsilen sorumluluğu bu durumu değiştirmez. Çünkü bu sorumluluk yalnızca mali sonuçlarla ilgilidir⁶⁷⁸.

Kiracı, kiralanan taşınmazın elbirliği ile maliklerinden biri ya da paydaşlarından biri ise, bu sebeple kiralananan yararlanma hakkı olduğu için, kendisine karşı gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmayacak, bu halde sorun iç ilişkiye göre çözümlenecektir⁶⁷⁹.

2. Dava Açma Süresi

TBK m. 350' de, *“kiraya veren kira sözleşmesini... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”* şeklinde hak düşürücü süre açıkça düzenlenmiştir⁶⁸⁰.

Bu hükme göre, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan itibaren, belirsiz süreli sözleşmelerde ise, TBK m. 329 uyarınca aksine yerel adet olmadıkça altı aylık kira dönemlerinin sonundan itibaren 1 aylık süre başlayacaktır⁶⁸¹. Tahliye davası açabilmek için kiraya verenin kiracıya karşı ihtar çekmesine gerek yoktur⁶⁸². Buna karşılık, kiraya veren, sözleşmenin sona ermesinden sonra ve gereksinim sebebiyle tahliye davası açmadan önce, ilk ayın kira bedelini, ihtirazi kayıt öne sürmeksizin alırsa ve TBK m. 353 gereğince yazılı bildirimde bulunmaz ise, bu durumda tahliye davası açamayacaktır.

⁶⁷⁸ RUHİ, C.1 s. 70, AKYİĞİT, s. 200, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 552, “...Dava, işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi isteğine ilişkindir. Kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünde kiracının mecuru dilediğine devir ve kiraya verme hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Sözleşme doğrultusunda kiracının kiralananı devir yetkisi vardır. Kira sözleşmesinde adı geçen kiracılık sıfatı kalmadığından husumetin sadece devredilen kiracıya yöneltilmesi hukuka uygundur...” Yarg. HGK. 25.09.2002, 6-607/642, www.kazanci.com, (e.t. 06.10.2018).

⁶⁷⁹ İNCEOĞLU, s. 391, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 348, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 657, OLGAC, s. 125, Aksi görüşe göre ise, paydaş olan kiracıya da tahliye davasının yöneltilebileceği yönünde, BURCUOĞLU Tahliye, s. 434.

⁶⁸⁰ DOĞAN Sona Erme, s. 131, TÜREL, s. 121, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 659-660, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 351-352, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 350, Bu düzenleme mülga 6570 sy Kanun dönemindeki uygulama ile paralellik göstermekte, zira 6570 sy Kanun döneminde İİK 272. maddesinin kıyasen uygulanması ile benimsenen bir aylık süre, kanun hükmü haline getirilmiştir, BURCUOĞLU Tahliye, s. 397, İNCEOĞLU, s. 391, AYAN Kira, s. 21, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.320.

⁶⁸¹ Bu durumda açılacak tahliye davasında, fesih bildirimi söz konusu olmadığı için, fesih bildirim süresine yapılan atfın bir anlamı yoktur, bu nedenle, tahliye davası fesih döneminden itibaren bir ay içinde açılması gerekmektedir, İNCEOĞLU, s. 392, dipnot 822.

⁶⁸² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 350, EREN, s. 418.

Ancak, kira bedelini ihtirazi kayıt ileri sürerek almışsa ya da ihtirazi kayıt öne sürmesi bile TBK m. 353 gereği yazılı bildirimde bulunmuşsa gereksinim sebebiyle tahliye davası açma hakkı olacaktır⁶⁸³. Bir aylık sürede gereksinim sebebiyle tahliye davasının açılması yeterli olup, ayrıca dava dilekçesinin de bir ay içinde kiracıya tebliğine gerek olmamalıdır⁶⁸⁴.

Düzenlenen süre hak düşürücü süre olduğu için sürenin geçmesi ile kiraya verenin, sözleşmeyi hükme göre sona erdirmeye imkanı ortan kalkar⁶⁸⁵. Buna karşılık kanun koyucu TBK m. 353 ile bu duruma bir istisna getirmiştir. Buna göre, TBK m. 353, *“Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.”* şeklinde düzenlenmiştir⁶⁸⁶. Bu şekilde, kiraya verenin dava açma süresi 1 yıl uzatılabilir⁶⁸⁷. İhtarın yazılı olması geçerlilik koşuludur⁶⁸⁸. Bu bildirimin bir ay içinde kiracıya varması, tebliğ edilmesi halinde süre bir kira yılı için uzamış sayılacaktır⁶⁸⁹.

Belirtilen bu sürelerin hesaplanabilmesi için, öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin saptanması önem arz etmekte, eğer kira sözleşmesi yazılı değilse ya

⁶⁸³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 350, YAVUZ, s. , 682, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 676, BURCUOĞLU Tahliye, s. 389, Tek bir kira bedelinin alınmış olması, örtülü feragat anlamına gelmeyeceği yönünde bkz. İNCEOĞLU, s. 400, İhtiyaç sebebiyle yazılı bildirim gönderilmesinden sonra şartsız alınan kira bedelinin, sözleşmenin yenilenmesi anlamına gelmeyeceği yönünde bkz. Yarg. HGK 08.06.1996, 1030/183, OY/ONUR OY, s. 81, *“Dava, konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Kira başlangıcı, aktin bir yıllık olduğu ve yıllık kira parasının peşin ödenmesi gerektiği konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmadığı anlaşılmaktadır. Öbür yandan davacıya engeç yeni kira dönemini takip eden bir ay içerisinde dava açma hakkı veya akti feshetme hakkı tanınmıştır. Bu süre içerisinde davacı tarafın muaccel hale gelmiş yıllık kira parasını peşin alması dava veya fesih hakkından vazgeçtiğini göstermez. Mahkemenin aksi düşünce ile aktin yenilendiğini kabul etmesi bu nedenle yerinde görülmemiş ve kararın bozulması gerekmiştir.”* Yarg. 6. HD. 05.04.1990, 4941/5207, www.legalbank.net, (e.t. 09.10.2018).

⁶⁸⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 660.

⁶⁸⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 97, İNCEOĞLU, s.392, AYDEMİR, s.200, ANIL, s. 240.

⁶⁸⁶ TBK m. 353 hükmü, TBK m. 352’ de yer alan kiracıdan kaynaklanan sebeplerle tahliye davasının açılacağı durumlara uygulanması halinde, kiraya verene gereğinden fazla bir menfaat sağladığı, bu nedenle, TBK m. 350 ile sınırlı olarak sadece bu hükümde düzenlenen tahliye sebepleri ile sınırlı kalması gerektiği ve kiraya verenin tahliye davası açacağını kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunduğu anda, gerekçe olarak gösterilen tahliye sebebinin mevcut olması, gerçekleşmesi gerektiği yönünde, TBK m. 353’ün eleştirisi için bkz. GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.322-323.

⁶⁸⁷ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 347, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 352, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 659, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 350, KOÇ, s. 32, Ancak, taraflar arasında ihbar şartı konulmuşsa, bu şart gerçekleşmedikçe tahliye davası açılmayacaktır, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.549.

⁶⁸⁸ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 660.

⁶⁸⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 660, Kiracının yerine vekiline yapılan tebliğ geçerli değildir, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 352, Tahliye sebebinin, bildirimin yapıldığı tarihte, gerçekleşmiş olması gerekir, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 346.

da tanık beyanlarıyla da başlangıç tarihi ispatlanamıyorsa, bu durumda, kiracının beyan ettiği tarih dikkate alınacaktır⁶⁹⁰.

3. Sonuçları

Tahliye davasında hakimin vereceği kararın niteliği doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre, kira sözleşmesinin davanın açılması ile değil, hakimin vereceği karar ile sona ereceği, bu kararın bozucu yenilik doğuran karar olduğu savunulur⁶⁹¹. Uygulamada mahkemeler yalnızca kira sözleşmesini sona erdiren bir karar vermeyip, aynı zamanda kiralanan şeyin kiraya verene verilmesi yönünde de karar verdiği için karar bir eda hükmü niteliği de taşımaktadır⁶⁹². Yargıtay'ın kararları da bu yöndedir⁶⁹³. Diğer görüşe göre ise, kira sözleşmesinin davanın açılması ile sona ereceği, hakimin vereceği kararın tespit hükmü niteliği taşıdığı, kiracının, kiraya verenin gereksiniminin samimi olup olmadığını kesin olarak bilmesinin mümkün olmaması, bu nedenle kiracının, mahkemenin bu durumu denetlemeye muhtaç olduğu, kiracının da, dava süresince yalnızca fiili olarak devam eden kira sözleşmesinin kira bedeline karşılık gelen bir miktarı ödemekle yükümlü olacağı savunulmaktadır⁶⁹⁴. Kanaatimizce, kira

⁶⁹⁰ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 660, “Davacılar, dava dilekçesinde, davalının 10.08.2012 bitiş tarihli sözlü kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu belirtmiş, 10.10.2012 tarihli oturumda ise 2002 yılının Temmuz ya da Ağustos ayında yapılan sözlü kira akdi ile kiracı olduğunu ve Temmuz veya Ağustos aylarında sözleşmenin şifahi olarak yenilendiğini iddia etmişlerdir. Davalı ise aynı tarihli oturumda davacının bildirdiği kira başlangıç tarihine karşı çıkarak 01.06.1994 başlangıç tarihli sözlü kira akdi uyarınca kiralanananda kiracı olarak bulunduğunu beyan etmiştir. Davacının kira başlangıç tarihi olarak belirttiği tarihe davalı karşı çıktığına göre öncelikle bu uyuşmazlığın çözümlenmesi ve davanın süresinde olup olmadığının buna göre değerlendirilmesi gerekir. Davacılar iddia ettikleri kira başlangıç tarihini ve süresini kanıtlamak zorundadırlar. Kanıtlamayadıkları takdirde davalının bildirdiği tarihin kira başlangıç tarihi olarak kabul edilmesi ve davanın süresinde olup olmadığının bu tarihe göre değerlendirilmesi ve yukarıda açıklanan esasların dikkate alınması icap eder. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Dava şartına ilişkin bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.” Yarg. 6. HD. 25.03.2013, 2276/5165, www.legalbank.net, (e.t. 13.10.2018), “Davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin bilinmesi zorunludur. Davacının bildirdiği bu tarihlere davalı karşı çıkarsa uyuşmazlığın tarafların gösterecekleri tanık dahil bütün deliller toplanarak bir hakise olarak çözüme kavuşturulması gerekir.” Yarg. 6. HD 31.03.2016, 1972/2584, www.legalbank.net, Yarg. 6. HD 26.01.2016, 2015/7744, 2016/427, **KILIÇOĞLU**, s. 473-475, Genellikle, elektrik,su, telefon, doğalgaz,internet gibi ihtiyaçların karşılanması için yapılan abonelik sözleşmeleri delil olarak gösterilmektedir, **EREN**, s. 417.

⁶⁹¹ **DOĞAN** Sona Erme, s. 95, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 317, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 433, **BURCUOĞLU** Yenilikler, s. 37, **TUNÇOMAĞ**, s. 617, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 343, **YAVUZ**, s. 664.

⁶⁹² **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 343, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 317.

⁶⁹³ “...6570 sayılı yasaya dayanan tahliye davaları inşai dava ve bunun sonucu olarak da o davada verilmiş bulunan hüküm ise inşai karar olduğundan taraflar arasında inşai hüküm doğurur...” Yarg. 3.HD. 15.05.2008, 6209 /9213, www.kazanci.com, (e.t. 17.10.2018).

⁶⁹⁴ **İNCEOĞLU**, s. 400-401, 483 vd.

sözleşmesinin hakimın vereceği karar ile sona ereceği, zira gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi bildirim yoluyla değil, dava yoluyla talep edilmesi zorunludur.

Tahliye kararının kesinleşmesinden itibaren kiraya verenin kiracıdan haksız işgal tazminatı isteyebilme hakkı bulunmaktadır⁶⁹⁵.

Kiralananın genişliğinin, konumunun hem kiraya verene hem de kiracıya yeterli olması halinde kısmi tahliye söz konusu olabilir⁶⁹⁶. Yargıtay'ın da bu yönde kararları bulunmaktadır⁶⁹⁷. Hakimın kısmi tahliye kararını verebilmesi için tarafların bu duruma onay vermesi gerektiği, kiracı onay vermezse, kiralananın tamamının tahliyesine karar verilirken⁶⁹⁸, kiraya veren onay vermezse, ihtiyacının samimi olmadığı kabul edilerek davanın reddine karar verilecektir⁶⁹⁹.

4. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK m. 355/1 de, “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski*

⁶⁹⁵ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 317.

⁶⁹⁶ İNCEOĞLU, s. 386, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 350, YAVUZ N, s. 1925, ERDOĞAN Hasan, s. 872.

⁶⁹⁷ “...Davacıya ait dava konusu iki adet 90’ar metrekare yüzölçümündeki dükkân aradan kapı açılıp irtibat sağlanarak, tek sözleşme ile davalıya kiralanmıştır. Bilgisine başvurulmuş bilirkişiler, davacının kızının kurduğu firmanın faaliyetini yine davacıya ait çekişmeli taşınmazın üzerindeki ikametgahında sürdürdüğünü, işinin gereği kiralananlara ihtiyacı bulunduğunu ancak bu ihtiyacın kira konusu dükkânların birlikte ya da birinde görülüp karşılanabileceğini bildirmişlerdir. Davalı vekili bilirkişilerin kiralananın işe uygunluğuna yönelik mütalaası dışındaki görüşlerine bir itirazı olmadığını bildirmiştir. Davalı tarafın bu bildirimının kısmi tahliyeyle muvafakatı içerdiği biçiminde yorumlanması gerekir. Davacı taraf her ne kadar işini kiralananın tamamında sürdürebileceğini ifade etmişse de bu ileri sürüş iddiasının gereği olup kısmi tahliyeyle muvafakat etmediği anlamında nitelendirilemez. Hemen belirtmek gerekir ki taşınmaz mal kira sözleşmesi bir bütün olup bu bütünlüğünün korunması gerekir. Kısmi tahliye ancak istisnai hallerde söz konusu olabileceği ve de sözleşmenin bütünlüğünü bozacağı cihetle, bu konuda tarafların muvafakatlerinin bulunması icabeder. Olayda, davacının işyerine ihtiyacı bulunduğu ve bu iddiasında samimi olduğu hususu kanıtlanmıştır. Kaldı ki bu yön davacıdan kiralananın hangi kısmının boşaltılmasını tercih ettiğini bildirmesi isteğinde bulunmakla mahkemenin de kabûlündedir. Hal böyle olunca, olayda davacının işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu belirlendiği gibi tarafların kısmi tahliyeyle muvafakatleri bulunduğu da anlaşılmakla mahkemece bu yönde değerlendirme yapılarak karar verilmesi gerekir...” Yarg. HGK. 14.02.1990, E:1989/6-637 K:1990/79, YAVUZ N, s. 1926., ERDOĞAN Hasan, s. 875-876.

⁶⁹⁸ Davacı vekili kısmi tahliye isteğinde bulunduğuna, davalı vekili de kısmi tahliye isteğini kabul etmediğine, ihtiyacı da boşta olduğuna göre kiralananın tümünün tahliyesine karar verilmek gerekir...” Yarg. 6.HD. 27.10.1997, 8448/8667, www.kararevi.com, (e.t. 20.10.2018).

⁶⁹⁹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 350, İNCEOĞLU, s. 386, TANDOĞAN, s. 247, BURCUOĞLU Tahliye, s. 386, “Davalı tarafça kısmi tahliye teklif edildiğine göre mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle kiralanda yeniden keşif yapılarak her bir bölümün ayrı ayrı ihtiyacının yapacağı işe uygun ve elverişli olup olmadığının araştırılması gerekir. Taşınmazın bölümlerinden birinin tek başına yapılacak işe uygun olduğunun tespiti halinde davacının kısmi tahliye teklifini reddine ilişkin beyanı karşısında ihtiyaç iddiasının samimi olmadığının kabulü ile davanın reddine karar verilmesi gerekir. Kiralananın bölümlerinden herhangi birisi yapılacak işe uygun değilse tahliyeyle karar vermek gerekir.” Yarg. 6.HD. 28.09.1999, 6983/7081, www.kazanci.com (e.t. 21.10.2018).

kiracısından başkasına kiralayamaz.” şeklinde düzenlenmiştir⁷⁰⁰. 6570 sy GKHK m.15’de mücbir sebep kavramına yer verilmekteydi⁷⁰¹. Böylece madde metnine göre, haklı sebeplerin varlığı durumunda, üç yıl beklemeden başkasına kiraya verilmesinin mümkün olabileceği belirtilmiştir⁷⁰². Üç yıllık sürenin başlangıcı, taşınmazın boşaltıldığı veya tahliye edildiği tarihten itibaren işleyecektir⁷⁰³.

Hükümde düzenlenen yasak, kiralama için söz konusu olup, kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ya da kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kullanması yasak kapsamına girmediği gibi, kullanım ödücü ile kullandırması da yasak kapsamına girmeyecektir⁷⁰⁴. Bununla birlikte hükümde yer alan “kiralayamaz” ifadesi, başkası ile yapılacak kira sözleşmesinin geçersizliğini değil, kiraya verenin eski kiracısına karşı kanundan doğan yükümlülüğünün ihlalini belirtmektedir⁷⁰⁵.

Yargılamada haklı sebeplerin mevcut olup olmadığını somut olayın koşullarına göre hakim değerlendirecektir⁷⁰⁶. Haklı sebeplere örnek olarak, tayinin çıkması, gereksinim sahibi yaşlı babanın vefat etmesi gösterilebilir⁷⁰⁷. Ancak, haklı sebeplerin, kiracıdan kaynaklanan durumlarla sınırlı kalması gerektiği, zira kiraya verenden kaynaklanan bu sebepler, kiracının yeniden kiralınmasına engel teşkil etmeyeceği kabul edilmektedir⁷⁰⁸. Eski kiracının ölümü halinde ise bu durum, doktrindeki bir görüşe göre, haklı sebep olarak kabul edilirken⁷⁰⁹, diğer görüşe göre ise, sözleşmenin mirasçılarla devam edilmesi gerektiği, bu nedenle de yeniden kiralama yasağının devam etmesi gerektiği belirtilmektedir⁷¹⁰. İşyeri gereksinimi sebebiyle konutun tahliyesi sağlandıktan

⁷⁰⁰ GÜNAY, s. 1056, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 346, DOĞAN Sona Erme, s. 103, Kiraya verenin kötüniyetli davranışını önlemek için düzenlenmiştir, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.663, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 356.

⁷⁰¹ Haklı sebebin mücbir sebepten daha geniş kapsamlı olduğu, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347, s. AKYİĞİT, s.211, ERZURUMLUOĞLU Sözleşmeler Hukuku, s. 128.

⁷⁰² DOĞAN Sona Erme, s. 103, Örnek olarak bir başka şehre taşınması gösterilebilir, bkz., ZEVLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 534.

⁷⁰³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347, Mahkeme kararından itibaren yasak gündeme gelmekte, fakat üç yıllık süre tahliyeden itibaren başlayacaktır, yani böyle bir durum söz konusu olursa, kiraya verme yasağı üç yıldan fazla olacaktır, YAVUZ, s. 671.

⁷⁰⁴ YAVUZ, s. 672

⁷⁰⁵ ÖZ, s. 79, YAVUZ, s. 676.

⁷⁰⁶ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 665.

⁷⁰⁷ İNCEOĞLU, s. 401.

⁷⁰⁸ Örneğin, kiraya veren başka bir şehre taşınmak zorunda kalmışsa, bu durum kiraya verenden kaynaklanan haklı sebep olmaktadır. Ancak bu durum eski kiracının, taşınmazı tekrar kiralamasına engel değildir.Bu nedenle aksi durumda, eski kiracının, kiralama ve tazminat hakkı saklı kalacaktır, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 665.

⁷⁰⁹ DOĞAN Sona Erme, s. 99, YAVUZ Kira Hukuku, s.770, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 666, YAVUZ, s. 672.

⁷¹⁰ İNCEOĞLU, s. 402, AKYİĞİT, s. 212.

ve basit tamir ile konutun işyerine dönüştürülmesinden sonra eski kiracısına teklif edilmesi tazminat yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz, çünkü eski kiracının işyerine dönüştürülmüş konuta dönmesi ve söz konusu taşınmazı konut olarak kullanması mümkün değildir⁷¹¹.

Üç yıllık süre içerisinde kiraya veren taşınmazı boşaltırsa, doktrindeki bir görüşe göre, TBK m.350/2' nin kıyasen uygulanıp, kiraya verenin öncelikle eski kiracısına teklif etmesi gerektiği savunulmaktadır⁷¹². Diğer görüş ise, kanun koyucu, yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye eski kiracıya teklif etme yükümlülüğü getirmişken, gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi gerçekleştiğinde böyle bir yükümlülük öngörmezken TBK m. 350/2' nin kıyasen uygulanmasının doğru olmadığını belirtmektedir⁷¹³.

Diğer yandan, 6570 sy Kanunun 15. maddesinde yer alan, “Bu maddeye göre, tercih hakkı bertaraf edilmedikçe gayrimenkul üç yıl müddetle başkasına kiralanamaz.” hükmüne yer vermediği için, kiraya veren üç yıllık süre içerisinde eski kiracıya teklif edip, eski kiracının da teklifi kabul etmemesi halinde, kiraya verenin başka kişiyle kira sözleşmesi yapması mümkün değildir. Zira, esasen eski kiracı başka taşınmaza taşınmış olacak ve tekrar düzenini bozup eski taşınmaza geçmesi beklenemeyecektir⁷¹⁴.

6570 sy GKHK' dan farklı olarak 6098 sy TBK m.355'de ceza yaptırımını kaldırılmış, yalnızca tazminat yükümlülüğü öngörülmüştür. TBK m. 355/3' e göre “*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.*” Mülga 6570 sy Kanun'da ise, “*altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası*” düzenlenmiş, ve tekrarı halinde ise ceza misliyle artırılırdı. Dolayısıyla, TBK m.355/3'te düzenlenen yaptırım , bir medeni hukuk

⁷¹¹CUMALI, s.287, işyeri yapılan konutu eski haline getirilmesi gerektiği aksi durumda kiraya verenin sorumluluğunun devam edeceği, bkz. Konutu işyerine çevirmiş ise eski halde iade yükümlülüğünü yerine getirmediği için kiraya verenin sorumluluktan kurtulmayacağı görüşü için, ANTALYA, s.3701-3702.

⁷¹²AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 664, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 356, ZEVLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 534

⁷¹³İNCEOĞLU,s. 401,403, DOĞAN Sona Erme, s. 103, Kiracının öncelikle kiralama hakkı sınırsız olmayıp,üç yıl kiralama yasağının istisnası olan haklı sebebin olması halinde, kiraya veren eski kiracıdan başkasına kiraya verebilecek, ve bundan dolayı da kiraya verenin TBK m.350/3' e göre sorumluluğu söz konusu olmayacaktır, YAVUZ, s. 672.

⁷¹⁴İNCEOĞLU,s. 403, Aksi görüş için bkz. ÖZDOĞAN/OYMAK,s. 580.

cezasıdır⁷¹⁵. Bir yıllık kira bedeli ceza tazminatından ayrı olarak, kiracının bu yüzden doğan parasal kayıpları için de kiraya verenin tazminat ödeme yükümlülüğü vardır⁷¹⁶. Kanunda en az bir yıllık kira bedeli öngörüldüğü için, eski kiracının daha az zararı olsa dahi, hükmün nisbi emredici olmasından dolayı, daha az tazminat verilmesi kabul edilmeyecektir⁷¹⁷. Belirlenecek olan tazminat miktarı, emsal kira bedeline göre hesaplanacaktır⁷¹⁸.

Kiracının kiraya verenden tazminat talep edebilmesi için, kiracının kiralananı icra yoluyla tahliye etmesi ya da kiraya verenin talebi üzerine kendiliğinden boşaltması durumları arasında fark bulunmamaktadır⁷¹⁹. Zira, madde metninde yer alan “ *Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında*” ifadesi de bunu doğrulamaktadır⁷²⁰. Ancak kiracı, dava yoluyla kiralananı tahliye etmediği durumda, tazminata hak kazanabilmesi için, kiracının, kiraya verenin talebi üzerine boşalttığını ispat etmesi gerekmektedir⁷²¹.

⁷¹⁵ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi ,s. 323, İNCEOĞLU, s. 402, Bunun “*özel hukuk kökenli ceza*” olduğu, YAVUZ, s.676

⁷¹⁶ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 666, Kiracının bunu ispatlaması şartıyla mümkündür, İNCEOĞLU, s. 402-403, AYDEMİR, s. 207, Bir yıllık kira bedelini aşan zararını eski kiracı kiraya verenden isteyebilme imkanı bulunmaktadır, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 348.

⁷¹⁷ AKYİĞİT, s. 217, İNCEOĞLU, s. 403-404, DOĞAN Sona Erme, s. 104, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 356.

⁷¹⁸ “...Olayda yapılması gereken eski kira sözleşmesine dayalı miktarın % 65 artırımını değil, tahliye edilen işyerinin emsallerine göre ve kira tesbiti istendiğinde bu yerin getireceği kira bedelinin belirlenip bu miktarla, yeni kiralananı ödenen miktar arasındaki farkın tazminat hesabında esas alınması gerekirdi. Bu nedenle zarar kapsamının belirlenmesinde uygun olmayan hesaba dayalı bilirkişi raporunun esas alınarak karar verilmiş olması doğru görülmemiştir...” Yarg. HGK. 28.02.2001, 4-135/200, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.590-592

⁷¹⁹ İNCEOĞLU, s. 402, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 667, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 357, DOĞAN Değerlendirme, s. 520, DOĞAN Sona Erme, s. 103, YAVUZ, s. 671, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 582, “...Davacının davalı tarafından açılan tahliye davasını kabul etmesi ve icraya verilmeden yeri boşaltması davalıyı haklı konuma getiremez. Şu durumda zarar kapsamı belirlenip sonucuna göre belirlenecek tazminata hükmedilmek gerekir...” Yarg. 4.HD. 26.04.2005 E: 2004/7947 - K: 2005/4436, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.592-593

⁷²⁰ İNCEOĞLU, s. 402, AKYİĞİT, s. 214.

⁷²¹ İNCEOĞLU, s. 403.

II.YENİDEN İNŞA VE İMAR SEBEBİYLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

A. GENEL OLARAK

6570 Sayılı Kanun m. 7/ç’ de, “ *gayrimenkulü yeniden inşa ve imar maksadıyla esaslı surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya iştigal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında tahliye davası açmak*” şeklinde düzenleme bulunmaktaydı. Bu düzenleme 6098 sy Kanunda da yer almıştır. TBK m. 350/2’ye göre, “ *Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir*”⁷²².

Doktrindeki bazı görüşlere göre, kanun koyucunun bu düzenlemeyi getirme amacının, şehirlerin imar planlarına uygun hale getirilmesi, böylece şehirlerin daha güzel olmasını sağlamak, yani “*estetik kamu düzeninin*”⁷²³ oluşmasını sağlamaktır⁷²⁴. Diğer görüşe göre ise, amaç kamu düzeni olsaydı en azından bazı yapılar açısından “güzelleştirme” zorunluluğu öngörülmesi gerektiği, oysa kural olarak böyle bir zorunluluğun hukukumuzda bulunmadığı, ayrıca muğlak bir kavram olan kamu düzeninin ve yine kişiden kişiye değişen estetikle birleştirilmesi halinde bu kavramın içinin doldurulmasının mümkün olmayacağı, aslında bu hükmün konuluş amacının kiraya verenin menfaatlerinin korumak olduğu belirtilir⁷²⁵.

⁷²² GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 353, UYGUR, s. 1838, HELVACI, s. 637, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 353-354, TUNABOYLU, s. 823, OY/ONUR OY, s. 95, KIRMIZI, s. 387.

⁷²³ DOĞAN Sona Erme, s. 132.

⁷²⁴ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 362, TANDOĞAN, s. 279,

⁷²⁵ İNCEOĞLU, s. 406.

B. ŞARTLARI

1. Kiralananın Yeniden İnşası

Madde metninde yer alan ilk şartlardan biri, “yeniden inşa⁷²⁶”nın söz konusu olmasıdır⁷²⁷. Yeniden inşa kavramından anlaşılması gereken, mevcut binanın yıkılarak yeniden yapılması gerekmektedir⁷²⁸. Dolayısıyla, yeniden inşa, yalnızca yıkmak değil, bununla birlikte yerine yenisini yapmayı gerektirmektedir⁷²⁹. Örnek olarak, depremde bir kısmı yıkılan binanın yapılması gösterilebilir⁷³⁰. Yeniden inşa için, sadece gelir artırıcı amaç yeterli olmayıp, aynı zamanda bir gerekliliğin zorunluluk olması gerektiği kabul edilmektedir⁷³¹.

Yeniden inşanın söz konusu olduğu durumlarda, imar amacı aranmayacak, çünkü imar yalnızca mevcut bir bina üzerinde mümkündür⁷³². Bundan dolayı da, yeni yapılan yapının eski yapıyla aynı niteliklere sahip olması aranmayacağı gibi, daha iyi olması da gerekmemektedir⁷³³. Diğer taraftan, korunması gereken veya koruma altına alınmış kültür varlıkları söz konusu ise, yeniden inşa durumunda aslına uygun yapılması gerekecektir⁷³⁴.

⁷²⁶ “Yeniden inşa” ifadesinin daha doğru olduğu yönünde bkz. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 673.

⁷²⁷ **İNCEOĞLU**, s. 406,

⁷²⁸ **AKYİĞİT**, s. 187, **EREN**, s. 420, **AYDINLIYIM**, s. 77, **TANDOĞAN**, s. 278, **ÇINAR** Ömer, Gayrimenkul kiralari hakkında kanuna göre yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye, Prf. Dr. Ali Güzele armağan, (ed. Talat Canbolat) CİLT 2, beta, İstanbul 2010, s. 1359, **DOĞAN** Sona Erme, s. 133, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 453, **ER**, s. 84, **İNCEOĞLU**, s. 406, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 673.

⁷²⁹ **DOĞAN** Sona Erme, s. 133.

⁷³⁰ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 354.

⁷³¹ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 674, **ERZURUMLUOĞLU** Sona Erme, s. 65.

⁷³² **DOĞAN** Sona Erme, s. 133, **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s. 362, **TANDOĞAN**, s. 278, **İNCEOĞLU**, s. 406, **YAVUZ**, s. 689, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 453, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 674, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 354.

⁷³³ **DOĞAN** Sona Erme, s. 133, **BURCUOĞLU** Tahliye, s.454, **İNCEOĞLU**, s. 406, **AYDINLIYIM**, s. 77, **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s. 362, **YAVUZ N**, s. 633, **KARAHASAN**, s. 1126, **ÇINAR Ö**, s. 1359.

⁷³⁴ Taşınmazın bulunduğu yerde yetkili olan kültür ve tabiat varlıkları koruma bölge kurulundan izin almak şartıyla söz konusu olabilir, **DOĞAN** Sona Erme, s. 134, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 675, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 456, **TANDOĞAN**, s. 283, Kültür varlığı olan bir eski eserin, “uygulamadaki yıkılıp yeniden yapılmasına dayalı restorasyonu(!) haricinde” yeniden inşası mümkün olmayacağından, TBK m. 350/2’ye göre kiralananın tahliye talebi reddedilir, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 354.

2.Kiralananın İmar Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi Ya da Değiştirilmesinin Gerekli Olması

a. İmar Amacı

Kiralanan tamamen yıkılmadan, söz konusu yapının onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekiyorsa, imar amacıyla yapmak şartıyla mümkün olmaktadır⁷³⁵. İmar amacından anlaşılması gereken, kiralananın daha iyi duruma getirilmesi, daha kullanışlı hale getirilmesidir, daha güzel görünüme sahip olmasıdır⁷³⁶. Örneğin, binanın üstüne yeni kat eklenmesi için ahşap olan tavanın betonarme yapılması⁷³⁷,karanlık olan bölümlerinin aydınlatılması⁷³⁸, asansör eklenmesi⁷³⁹, binanın tamamına kalorifer sistemi uygulanması⁷⁴⁰ imar amacının olduğunu göstermektedir. Burada esas olan imar amacı olup, yapının, esaslı olmak şartıyla onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi zorunlu olmasa da, kiralananın tahliyesi sağlanabilir⁷⁴¹. İmar amacının mevcut olup olmadığı bilirkişi vasıtasıyla saptanacaktır⁷⁴².

Doktrindeki bir görüşe göre , kiralananın, başka bir amaçla kullanılacak şekilde ya da kiracının tek başına kiralananı kullanamayacak biçimde yapılması durumlarında imar amacının olmadığı dolayısıyla özellikle de konut olarak kullanılan kiralananın işyerine çevrileceği ileri sürülerek tahliyesinin istenmesi durumunda imar amacının bulunmadığı gerekçesiyle reddedilmelidir. Zira, bu hükümle, kiraya verenin daha fazla

⁷³⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 134, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 547, ERDOĞAN Hasan, s. 593, AYDINLIYIM, s. 77, ER, s. 85, TANDOĞAN, s. 279, ZEVKLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s.535, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, ÖKTEM ÇEVİK, s. 281.

⁷³⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 135, İNCEOĞLU, s. 407, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, OY/ONUR OY, s. 96, ÇINAR Ö., s.1361, KARAHASAN, s.1127, AYDINLIYIM, s. 78, AKYİĞİT, s. 189, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 354, TANDOĞAN, s. 279, BURCUOĞLU Tahliye, s. 459, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 174.

⁷³⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 354.

⁷³⁸ DOĞAN Sona Erme, s. 135.

⁷³⁹ TANDOĞAN, s. 279.

⁷⁴⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674.

⁷⁴¹ DOĞAN Sona Erme, s. 136.

⁷⁴² TANDOĞAN, s. 279, DOĞAN Sona Erme, s. 136.

gelir elde etme amacı ile değişiklikler yapılması korunmamaktadır⁷⁴³. Ayrıca hükümde “gerekli” olmasının aranması bu görüşü desteklediği kabul edilmektedir⁷⁴⁴.

Aksini savunan diğer görüşe göre ise, kiraya veren, konut olarak kullanılan taşınmazını işyerine çevirmek istiyorsa ve bu sebeple kiracının tahliyesini talep ettiyse, bu talep kabul edilmelidir, aksi durumda kiraya verenin mülkiyet hakkı aşırı derecede sınırlandırılmış olmaktadır. Çünkü taşınmazın bir kez konut olarak kiraya verildiği sebebiyle artık bundan sonra, kiraya verenin daha fazla gelir elde etmek için değişiklikler yapmasına engel olunması halinde, bu durumun hakkaniyete aykırı olacağı kabul edilmektedir⁷⁴⁵. Madde metninde yer alan “gerekli” ifadesi, bu görüşe engel teşkil etmeyeceği, zira, konut olarak kullanılan taşınmazın işyerine dönüştürülmesi yeniden inşa amacı ile yapılacak ve bu şekilde yapmak için de taşınmazın değiştirilmesi gerekecektir, buna ek olarak da taşınmazı işyerine çevirmeyi gerekli görmeyen görüşlerin taşınmaza yeni kat ilavesinin “gerekli” olarak görülmesini açıklama da yetersiz kalmaktadır⁷⁴⁶. Ayrıca, kiraya verenin gelir artırma amacı ile değişiklikler yapılmasını kabul etmemek, çok değerli bir arazide yıkıntı haline gelip değersiz duruma düşmüş konutu imar etmesini kiraya verenden beklemek, “iyiniyetli bir temenni”den başka bir şey değildir⁷⁴⁷.

Kanaatimizce, ekonomik açıdan güçlü olan kiraya verenlerin, kiraya verenin sırf daha fazla gelir sağlamak için kiracıları zor duruma düşürüp bu nedenle tahliyesini talep etmesinin kabul edilebilir olmadığını düşünmekteyiz. Zaten kanun koyucu, eğer ki kiracı kira sözleşmesine uygun davranmıyorsa ilgili maddelerde yer alan şartlar dahilinde

⁷⁴³ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 354, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 354, ÇINAR Ö, s. 1361, ERZURUMLUOĞLU Sona Erme, s. 65, DOĞAN Sona Erme, s.137-138, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, ARPACI Kira Hukuku, s.119, AKGÜN AKAY, s. 98, AYDINLIYIM, s. 79, OY/ONUR OY, s. 96, KARAHASAN, s. 1128, ERDOĞAN Hasan, s. 963, özellikle, konut olan taşınmazın işyerine çevrildiği durumlarda, kiracının öncelikle kiralama hakkını bertaraf edeceği gerekçesiyle Yargıtay tarafından da tahliyesi reddedilmektedir. Yarg. 6. HD. 30.01.1989, 999/1139, TUNABOYLU Kira Kanunu, s. 385.

⁷⁴⁴ Örneğin, eski binada esaslı onarımında imar amacı bulunduğu, ancak konut olarak kullanılan yeni bir binanın sadece gelir arttırmaya yönelik işyerine çevrileceği durumunda imar amacının olmadığı kabul edilmektedir, DOĞAN Sona Erme, s. 138, DOĞAN Değerlendirme, s.517.

⁷⁴⁵ İNCEOĞLU, s. 408, TANDOĞAN, s. 281, TUNÇOMAĞ, s. 647, EREN, s. 416,421, Yargıtay’ın da zaman zaman mevcut binanın ya da işyerinin otele dönüştürülmesine dair kararları da vardır, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 363, Yarg. HGK 19.02.1972, 508/116, TUNÇOMAĞ, s.649-650, Yarg. 6. HD. 16.09.1986, 7911/9817, BURCUOĞLU Tahliye, s. 463.

⁷⁴⁶ İNCEOĞLU, s. 408.

⁷⁴⁷ İNCEOĞLU, s. 409.

kiracının tahliyesine imkan verirken, buna ek olarak kiraya verenin ihtiyacı olması halinde de gereksinim sebebiyle tahliyesini mümkün kılmaktadır.

b. Kiralananın Esaslı Onarımının, Genişletilmesinin ya da Değiştirilmesinin Gerekli Olması

Onarım, taşınmazın aradan geçen uzun zaman, olağanüstü olaylar ya da diğer başka müdahaleler nedeniyle bozulan bölümlerinde binanın varlığını korumaya ya da güzelleştirmeye yönelik iyileştirme amaçlı faaliyetleri kapsamaktadır⁷⁴⁸. Örneğin, depremde zedelenen giriş ve kolonların güçlendirilmesi esaslı onarımdır⁷⁴⁹.

Genişletme, kiralanan taşınmazın kullanım alanının arttırılmasını, büyütülmesini ifade etmektedir⁷⁵⁰. Örnek olarak, taşınmaza yeni kat, oda ilave etmek gösterilebilir⁷⁵¹.

Değiştirme ise, kullanım alanında değişiklik meydana gelmese de, binanın kullanım şeklinde yapılan değişiklikleri ifade etmektedir⁷⁵². Örneğin, binaya asansör takılması, gibi⁷⁵³.

Kiralananın imar amacıyla yapılacak onarımı, değiştirilmesi ya da genişletilmesi esaslı olmak şartıyla kiracının tahliyesi mümkün olmaktadır⁷⁵⁴. Ufak tefek tamir ve değişiklikler bu kapsamda olmayıp, esaslı sayılmayacaktır⁷⁵⁵. Ayrıca, 6570 sayılı Kanun'dan farklı olarak, 6098 sayılı TBK, esaslı onarım, genişletme ya da değiştirmenin "gerekli" olması halinde kiracının tahliyesinin mümkün olabileceğini belirtmiştir⁷⁵⁶.

⁷⁴⁸ DOĞAN Sona Erme, s. 136, İNCEOĞLU, s. 409, AKYİĞİT, s. 189, ERZURUMLUOĞLU, s. 64.

⁷⁴⁹ AKYİĞİT, s. 189, DOĞAN Sona Erme, s. 136, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 355, İNCEOĞLU, s. 409, RUHİ, C.1 s. 1108, Yarg. 6.HD 06.10.2005, 9420/9070, TUNABOYLU Kira Kanunu, s. 358.

⁷⁵⁰ İNCEOĞLU, s. 409, DOĞAN Sona Erme, s. 136, AKYİĞİT, s. 189.

⁷⁵¹ TANDOĞAN, s. 279, AYDINLIYIM, s. 78, DOĞAN Sona Erme, s. 136, İNCEOĞLU, s. 409, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, ER, s. 85.

⁷⁵² DOĞAN Sona Erme, s. 136, İNCEOĞLU, s. 409.

⁷⁵³ DOĞAN Sona Erme, s. 136, İNCEOĞLU, s. 409, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 363, AKYİĞİT, s. 189.

⁷⁵⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 136, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 354, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 354, YAVUZ, s. 690, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 362, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 675, KILIÇOĞLU, s. 489.

⁷⁵⁵ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 354, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 362, Esaslı olmayan basit tadilat işlerinde, TBK'nın genel hükümlerinde düzenlenen geçici tahliye (TBK m. 319/1) yoluna gidilmesi gerektiği yönünde bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 675.

⁷⁵⁶ İsaletli bir değişiklik olduğu yönünde, DOĞAN Değerlendirme, s. 517.

Buna göre, birden fazla olan dairenin ya da dükkanın birleştirilmesi⁷⁵⁷, çatı aktarımı ya da boya yapılması⁷⁵⁸, binanın iç bölümlerinin değiştirilmesi⁷⁵⁹, tabanın değiştirilmesi⁷⁶⁰ esaslı değildir. Buna karşılık, depremde zarar gören binaya kolon takviyesi yapılması ve duvarlarının güçlendirilmesi⁷⁶¹, bina yeni olsa bile asansör veya odalara banyo konulması⁷⁶², harap olan taşınmazın kaloriferli hale getirilmesi amacıyla katlar arasında tadilat işlerinin yapılması⁷⁶³ esaslı kabul edilmektedir⁷⁶⁴.

İmar amacıyla yapılacak onarım, genişletme ya da değişikliklerin esaslı olup olmadığı bilirkişi vasıtasıyla saptanacaktır⁷⁶⁵.

Yargıtay, kesinleşmiş imar planı uygulamalarında yapılacak düzenlemeler nedeniyle yapılacak yıkımlar için TBK m. 350/2'ye göre kiracının tahliyesini kabul etmektedir⁷⁶⁶.

⁷⁵⁷ DOĞAN Sona Erme, s. 137, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 354, "...davaya konu yerde projeye göre zemin kattaki 2, 3, 4 ve 5 numaralı dükkanlar ve koridor kısmının birleştirilerek tek bir dükkan haline dönüştürüldüğü, 6, 7, 8 ve 9 numaralı dükkanların da tek bir dükkan haline dönüştürüldüğü, zemin katta 2 ayrı dükkan oluşturulduğu, davaya konu taşınmazın zemin katında yapılmak istenen değişikliklerde duvarların yıkımı yeni duvarların örülmesi, duvarların kaldırıldığı alanlarda veya tüm alanda zemin kaplaması yapılması, duvarların sıvanması ve boyanması, demir imalatın sökülmesi ve elektrik tesisatının yenilenmesi şeklinde olacağı, yapılacak imalatların esaslı tamir ve tadilat niteliğinde olacağı ancak imar amaçlı olmayıp kullanım ve bağımsız bölüm değişikliğini kapsadığı belirtilmiştir. Bu halde yapılacak tadilatın imar amaçlı olmayıp kullanım ve bağımsız bölüm değişikliğini kapsadığı anlaşıldığına göre mahkemece olayda 6570 Sayılı Kanunun 7/ç maddesindeki şartlar oluşmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmektedir." Yarg. 6. HD 4.7.2011, 2507/7409, www.kazanci.com, (e.t. 01.11.2018).

⁷⁵⁸ İNCEOĞLU, s. 409, DOĞAN Sona Erme, s. 137.

⁷⁵⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, TANDOĞAN, s. 281, BURCUOĞLU Tahliye, s. 464, AYDINLIYIM, s. 79.

⁷⁶⁰ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 355.

⁷⁶¹ İNCEOĞLU, s. 409, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 355, TUNABOYLU Kira Kanunu, s. 358, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674.

⁷⁶² BURCUOĞLU Tahliye, s. 464, ERDOĞAN Hasan, s. 963, TANDOĞAN, s. 279, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, OY/ONUR OY, s.97, İNCEOĞLU, s. 409.

⁷⁶³ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 363.

⁷⁶⁴ Tahliye için mahkemeye başvurulduğunda bunlardan hangisinin yapılmak istendiğinin belirtilmesi gerekmektedir, DOĞAN Sona Erme, s.136, Yarg. 6. HD. 08.03.1988, E:1987/13708 K:1988/1706, BURCUOĞLU Tahliye, s. 461.

⁷⁶⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 136, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.355, OY/ONUR OY, s. 96, Yarg. 6.HD 15.09.2014, 7869/9778, CERAN, s. 852-853, "T.B.K.nun 350/2. maddesi hükmüne göre kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi için açılacak davalarda yapılacak onarım genişletme veya harap vaziyetten kurtarmak esaslı ve imar amaçlı olmalı bu esnada kiralanda ikamet etmenin mümkün olmaması ve bu hususların keşif bilirkişi marifetiyle belirlenmesi gerekir...Esaslı imar ve inşaat sebebiyle açılan dava da ise taşınmazın harap olmaktan kurtarmak amacıyla yapılacak tamir ve tadilatının esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı, tadilat esnasında kiralanda ikamet etmenin mümkün olup olmadığı konusunda mahallinde keşif yapılarak alınacak bilirkişi raporu doğrultusunda karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle karar verilmesi doğru değildir." Yarg. 6. HD 27.6.2013, 8790/11214, www.kazanci.com, (e.t. 02.11.2018)

⁷⁶⁶ Yarg.6. HD. 26.01.1999, 208/237, TUNABOYLU Kira Kanunu, s. 370, Yarg. 6. HD. 21.01.1993, 8381/8878, TUNABOYLU s. 857-858, Yargıtay'ın bu uygulaması ile hükmün lafzını aşmış olduğu, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 355, Sadece yıkım için verilen TBK m.350/2' ye göre tahliye kararının doğru olmadığı, yıkımın zorunlu olması durumunda, kira sözleşmesinin hukuki imkansızlık sebebiyle sona erdiğini kabul etmenin daha uygun olduğu görüş için bkz. İNCEOĞLU, s. 410.

3. Kiralananın Kullanımının Mümkün Olmaması

İmar amaçlı onarım, değiştirme ya da genişletmenin esaslı olup olmadığını anlamak ve bu sebeple de kira sözleşmesini sona erdirebilmek için belirlenecek kıstas, yapılacak olan tadilatlar esnasında kiracının kiralananı kullanmasının imkansız olması şartıdır⁷⁶⁷. Bu nedenle, kiracının kiralanda oturması ya da çalışması, yapılacak olan tadilatlar esnasında mümkün ise, kiracının TBK m.350/2' ye göre tahliyesi mümkün olmamaktadır⁷⁶⁸. Yeniden inşa durumunda ise zaten kiralanda oturmak ya da çalışmak imkansız olduğu için bu kıstas aranmayacaktır⁷⁶⁹.

Mülga 6570 sayılı GKHK'nun 7/ç maddesinde, yapılacak olan olan tadilatlar esnasında kiralananın kullanımının mümkün olup olmadığının “*fennen*” tespit edilmesi gerektiği düzenlenmektedir⁷⁷⁰. Söz konusu ifade 6098 sayılı TBK' da yer almamış⁷⁷¹ olsa bile bu hususun yine de bilirkişi aracılığıyla tespit edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁷⁷².

⁷⁶⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 354, İNCEOĞLU, s. 410, OLGAC, s. 151, DOĞAN Sona Erme, s.139, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.355, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 362, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.675, YAVUZ, s. 690, TUNÇOMAÇ, s. 648, KARAHASAN, s.1128, KIRMIZI, s.460, CERAN, s.838, ARPACI Kira Hukuku, s.118, ER, s.86, AYDINLIYIM, s. 80, TUNABOYLU, s.825, ZEVKLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 534.

⁷⁶⁸ İNCEOĞLU, s. 410, ÇINAR, s. 1365, DOĞAN Sona Erme, s. 139, AYDEMİR, s. 208, OY/ONUR OY, s. 95.

⁷⁶⁹ DOĞAN Sona Erme, s. 139, BURCUOĞLU Tahliye, s. 464, İNCEOĞLU, s. 410, ER, s. 86, KARAHASAN, s. 1128.

⁷⁷⁰ HELVACI, s.638, DOĞAN Sona Erme, s. 132, AKYİĞİT, s. 191, AYDINLIYIM, s.80, TANDOĞAN, s.282, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 353, YAVUZ, s. 688, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.364-365.

⁷⁷¹ “*Fennen*” ibaresinin kaldırılması ile kiraya verenin, aşırı derecede masrafa sebep olabilecek tedbirleri alarak, yapılacak tadilatlar esnasında kiralananı oturmaya elverişli şekilde bulundurma yükümlülüğünün ortadan kalktığına işaret ettiği yönündeki görüş için bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 365.

⁷⁷² DOĞAN Sona Erme, s. 139, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 676, KILIÇOĞLU, s. 489, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 355, AKYİĞİT, s.191, ÇINAR, s. 1365, İNCEOĞLU, s. 410, Örneğin, yapılacak onarım sırasında, bina içinde bulunulması halinde bunun yüzde yetmiş beş tehlike arz edeceği bilirkişi vasıtasıyla tespit edilmesi durumunda kiralananın tahliyesine karar verilir, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.354, YAVUZ, s. 690, EREN, s. 421, “TBK 350/2 maddesine dayanılarak açılan davalarda tahliye kararı verilebilmesi için yapılmak istenilen tamirat tadilat ve genişletmenin imar amaçlı ve esaslı surette olması ve bu ameliyenin yapılması sırasında kiralanda oturmanın mümkün olmadığına fennen tesbit edilmiş olması, tamirat tadilat ve genişletme ile ilgili projenin yetkili makamlarca onanması ve uygulama kabiliyetinin bulunması gerekir.İbraz edilen projeye göre mahkemece mahallinde yapılan keşif sonucu sunulan rapor ve ek rapora göre “projeye göre duvarların alçı yapılması, tavanın ahşap döşeme ile kaplanması sırasında işyerindeki eşyaların bir tarafa toplanmasının mümkün olmadığı, tadilat esnasında tahliyesinin uygun olacağı” bildirilmiş ise de yapılan keşif ve mahallinde düzenlenen bilirkişi raporuna göre kiralanda yapılacak boya badana ve parke döşeme işinin basit tadilat olduğu imar amaçlı esaslı bir tadilat olmadığı anlaşıldığından yeniden inşa ve esaslı tamir ve tadilat nedeniyle açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabul edilmesi doğru değildir.”Yarg. 6. HD 18.01.2016, E. 2015/2565 K. 2016/25, KILIÇOĞLU, s. 491-493.

4. Projenin Mahkemeye Verilmesi ve Projenin Uygulanmasının Mümkin Olması

Kiraya verenin, yeniden inşa veya imar amaçlı esaslı onarım, genişletme ya da değiştirmeye yönelik projenin, ilgili belediye tarafından onanmış tasdik edilmiş olması şartıyla dava açılırken ya da dava esnasında mahkemeye sunulması gerekmektedir⁷⁷³.

Yapılacak inşaat için ruhsat alınmış olması gerekli değildir⁷⁷⁴. Bu konuda tasdikli avan (ön) projenin ibraz edilmesinin yeterli olduğu kabul edilmektedir⁷⁷⁵. Zira, uygulama projesi zaten avan projeye uygun olması gerekmektedir⁷⁷⁶. Ayrıca, ibraz edilen bu projenin mahallinde uygulanabilir olup olmadığı, yani projenin fennen ve hukuken

⁷⁷³ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 355, AKYİĞİT, s. 188, İNCEOĞLU, s. 411, ÇINAR, s. 1364, TUNABOYLU, s. 825, AYDINLIYIM, s. 79, ARPACI Kira Hukuku, s. 120, OY/ONUR OY, s. 99-100, AYDEMİR, s. 210, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 354, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 175, “ 6570 sayılı yasanın 7/ç maddesine göre yeniden inşa nedeniyle açılacak tahliye davalarında, imarca tasdikli mimari ya da avan projenin ibrazı zorunlu olup, söz konusu projenin davanın açıldığı sırada verilmesi şart olmayıp dava tarihinden sonra da ibrazının mümkün olduğu...” Yarg. 6.HD 19.12.2013, 14511/17063, www.kazanci.com “Esaslı tadilat ve onarım sebebiyle tahliye istemine gelince; Davacı vekili dava dilekçesinde, davalının kendi adına kayıtlı dükkân ile müvekkilinden kiraladığı dükkânı fiilen birleştirerek bir bütün olarak kullandığını müvekkilinin dükkânı ayırarak yeniden kendi dükkân sınırlarını belirleyip kullanabilmesi için ciddi tadilat ve onarıma ihtiyaç duyarak dükkânın sadece kendi kullanımı için hazır etmek istediğini belirterek, davalının davaya konu mecrudan tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Ancak esaslı tamirat ve tadilata dair projenin dosyaya sunulmadığı görülmüştür. Mahkemece açıklanan sebeplerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru değildir.” Yarg. 6. HD 24.12.2016, 2015/12529 2016/6113, www.kazanci.com, (e.t. 06.11.2018).

⁷⁷⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 140, İNCEOĞLU, s. 411, BURCUOĞLU Tahliye, s. 454-455, ÇINAR, s. 1364, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, Yarg. HGK 28.12.1983, 6-745/1410, ERDOĞAN Celal, s. 1081-1083, Yarg. 6. HD 12.09.2013, E. 2014/1151 K. 2014/2803, KILIÇOĞLU, s. 496-497.

⁷⁷⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 140, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 355, TANDOĞAN, s. 282, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674, “Yeniden inşaat sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için kiralananın bulunduğu yerde yapılacağı iddia olunan yeni binanın avan veya uygulama projesinin ilgili belediyece onanmış aslı veya tasdikli suretinin ibraz olunması ve o projenin uygulanması için kiralananın boşaltılıp yıkılması gerektiğinin uzman bilirkişi tarafından belirtilmesi gereklidir. Olayda davacının ibraz ettiği projenin belediyece onanmadığı anlaşıldığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken...” Yarg. 6. HD 18.09.1995, 8663/8187, TUNABOYLU Kira Kanunu, s. 375, “...Tastikli avan (ön) proje ile yeniden inşaat nedeniyle tahliye davası açılabilir. İleride düzenlenecek tatbikat projesi avan projeye uygun olacağından önceden tatbikat projesi düzenlenmesine gerek yoktur. Bu itibarla yeniden inşaat nedeniyle açılan davada avan projenin esas alınması mümkündür. Avan proje mahalline uygun olduğuna göre kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır...” Yarg.6.HD. 10.09.2001, 6192/6180, <http://kazanci.com.tr>, Yarg. 6. HD. 19.12.2013, E. 2014/6378 K.2014/7658, KILIÇOĞLU, s. 493-494.

⁷⁷⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 140, AKGÜN AKAY, s. 103.

gerçekleştirilebilmesinin mümkün olup olmadığının tespit edilmesi gerekmektedir⁷⁷⁷. Bu tespit de bilirkişiler tarafından yapılacaktır⁷⁷⁸.

Tarihi eser niteliğinde olan taşınmazlar için ise, yeniden inşa ve esaslı tadilat yapılabilmesi için Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınmış olması gerekir⁷⁷⁹.

İzin alınması gereken Kurul yada Belediyeye başvurulmuş, ancak davacının kusuru bulunmaksızın henüz söz konusu yerlerden cevap gelmemişse, dava hemen reddedilmemeli, gelecek olan cevap beklenmelidir⁷⁸⁰. Aynı şekilde imar planları ile ilgili açılmış bir davanın da mevcut olması durumunda, tahliye davasında söz konusu dava bekletici mesele yapılmalıdır⁷⁸¹. Ancak, idari davanın aslında tahliye davasını uzatmak amacıyla açıldığının anlaşılması halinde, hakimin, bekletici mesele yapılması talebini

⁷⁷⁷ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 355, İNCEOĞLU, s. 411, DOĞAN Sona Erme, s.139, TANDOĞAN, s. 282, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 354, YAVUZ, s. 690, KILIÇOĞLU, s. 489, “Esaslı tamirat ve tadilat nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkin davada, kiralananın bulunduğu yerde onaylı projenin uygulanması, taşınmazda projeye göre yapılacak onarım ve tadilatın imar amaçlı ve esaslı işlerden olup olmadığı ve yine tadilat ve onarımlar sırasında kiralanda ikametinin fennen mümkün olup olmadığı belirlenip karar verileceği...” Yarg. 6. HD 18.02.2015, 547/1556, www.kazanci.com, (e.t. 08.11.2018).

⁷⁷⁸ İNCEOĞLU, s. 411, ERDOĞAN Hasan, s. 964, AKGÜN AKAY, s. 103, “...Davada dayanan ve hükmü esas alınan 01/04/2011 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşme ile kiralanan dükkân olarak kullanılmak üzere davalıya kiralanmıştır. Davacı yeniden inşa nedenine dayanarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/2 maddesi uyarınca dava açmıştır. Yeniden inşaat nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için dava konusu yere ait onaylı projenin sunulması ve bu projenin dava konusu yere ait olup olmadığının keşfen belirlenmesi gerekir. Bu tür davalarda samimiyet araştırılmasına girilemez. Mahkemece yapılacak iş onaylı projenin ibrazının istenmesi, ibraz edildikten sonra mahallinde uzman bilirkişi marifetiyle keşif yapılması, projenin yerine uygulanması bilirkişilerden denetime elverişli rapor alınması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken değerlendirmede hataya düşülerek eksik inceleme sonucu yazılı şekilde tahliye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır...” Yarg. 6. HD. T. 24.6.2015, E. 2015/5921, K. 2015/6406, “Davacı tarafın inşaata dair projesinin getirilmesi, bu projenin mahalline uygulanabilirliği hususunda keşif yapılarak bilirkişiye projenin uygulamasının yaptırılması gerekirken...” Yarg. 6. HD 9.3.2016, E:2015/8256 K:2016/1814, www.kazanci.com, Yarg. 6. HD 02.03.2015, 824/2027, (e.t. 08.11.2018), ÖZKAN, s. 498-499.

⁷⁷⁹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 140, İNCEOĞLU, s. 411, DOĞAN Sona Erme, s. 140, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 546, TANDOĞAN, s. 283,

⁷⁸⁰ AKYİĞİT, s. 188, İNCEOĞLU, s.411, CERAN, s. 838, BURCUOĞLU Tahliye, s. 456, OY/ONUR OY, s.97, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 674

⁷⁸¹ İNCEOĞLU, s. 411, “...Olayımızda; davacı tarafından dosyaya ibraz edilen projenin onaylı olmadığı mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda belirtilmiş olup, mahkemece davacı vekiline onaylı projeyi ibraz etmesi için süre verilmiş davacı vekili projenin Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde tasdik aşamasında olduğunu bildirmiş, Fatih Belediyesi Başkanlığına yazılan yazıya verilen cevapta taşınmaz hakkındaki yıkım kararının İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.12.2010 tarih 2010/793 E- 2256 sayılı kararı ile iptaline karar verildiğini ve kararın Danıştay'da temyiz aşamasında olduğunu ve projenin İdare Mahkemesi dosyası içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Onaylı proje ibrazının gecikmesinde davacı vakfın bir kusuru bulunmamaktadır. Bu durumda idari yargıda görülmekte olan dava ve bu dava dosyası içerisinde olduğu bildirilen projenin onay aşamasının ekteki dava yönünden bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.” Yarg. 6. HD 19.03.2013, 2037/4723, CERAN, s. 845, Yarg. 6.HD 21.01.2010, 9471/289, TUNABOYLU, s. 828-830.

reddetmesi gerekmektedir, zira bu durum hakkın kötüye kullanılması niteliğini taşımaktadır⁷⁸².

C. TAHLİYE DAVASI

Kiraya veren, yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, değiştirme ya da genişletme nedeniyle kiralananın tahliyesini ancak dava yolu ile gerçekleştirebilir, fesih beyanı ile gerçekleştirmesi mümkün değildir⁷⁸³.

Onarım, genişletme ya da değiştirme kiralanan taşınmazın yalnızca bir kısmında yapılacak olup, diğer kısımlarında kiracının oturması ya da çalışması mümkün ise, kiracının da bunu kabul etmesi şartıyla, kısmi tahliyeye karar verilebileceği kabul edilmektedir⁷⁸⁴.

1. Davanın Tarafları

a. Davacı

TBK m. 350'ye göre, yeniden inşa, veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene aittir⁷⁸⁵. Malik olan kiraya verenin kiralananın tahliyesini isteyebilmesi doğaldır⁷⁸⁶. Malik olmayan kiraya veren ise, kural olarak tahliye davası açamayacaktır⁷⁸⁷. Ancak, malik olmayan kiraya verenin, malik tarafından yeniden inşa, esaslı onarım, genişletme ya da değiştirme konusunda yetkilendirilmiş olması şartıyla tahliye davası açma hakkı olacaktır, zira, malikten izin almadıkça proje yaptırması ve ruhsat alması mümkün olmayacağından yeniden inşa yada esaslı tadilat yapamayacak ve tahliye talebi de reddedilecektir⁷⁸⁸.

Doktrindeki bir görüşe göre, dava açma hakkının hükümde açıkça kiraya verene ait olduğu bu nedenle de kiraya veren sıfatı bulunmayan malikin dava açma hakkı

⁷⁸² İNCEOĞLU, s. 412.

⁷⁸³ DOĞAN Sona Erme, s. 143, İNCEOĞLU, s. 412.

⁷⁸⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 139, TANDOĞAN, s. 282, İNCEOĞLU, s. 412, AYDINLIYIM, s. 79, ÇINAR, s. 1365, AKGÜN/AKAY, s. 106, MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.175.

⁷⁸⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 140, İNCEOĞLU, s. 414, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 672, AYDINLIYIM, s. 80.

⁷⁸⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 140.

⁷⁸⁷ BURCUOĞLU Tahliye, s. 466, DOĞAN, s. 141, Aksi görüş, Kiraya verenin malik olmasına gerek olmadığı, söz konusu bu davayı malik olmayan kiraya verenin açabileceği yönünde, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 672, TANDOĞAN, s. 283, KARAHASAN, s. 1129, AKYİĞİT, s. 188.

⁷⁸⁸ İNCEOĞLU, s. 412-413, DOĞAN Sona Erme, s. 141, RUHİ/RUHİ, s. 101.

bulunmadığı kabul edilmektedir⁷⁸⁹. Bunun aksini savunan diğer görüşe göre ise ve kanaatimizce de , kiraya veren olmayan malikin söz konusu olan bu davayı açabileceği yönündedir⁷⁹⁰. Yargıtay’ın da bu yönde kararları bulunmaktadır.⁷⁹¹ Yargıtay’ ın verdiği bir kararında bu durum şöyle gerekçelendirilmiştir: “*Dava açma hakkının münhasıran akite tanındığı sonucu çıkarılamaz. Malik adına vekaleten veya vekaleti olmaksızın yahut temsilen kiraya veren kişiye tanınan dava hakkının, asil yani malikten esirgenmesi düşünülemez. Bu nedenle sözleşmenin akite sağladığı haklar dışında kalan mülkiyet haklarını malik kullanabilir ve yeniden yapım, onarım, değişiklik ve gereksinim sebebiyle kiralananın boşaltılmasını isteyebilir...*”⁷⁹².

İNCEOĞLU’ na göre, bu sorunun, gereksinim sebebiyle tahliye davası açılması durumunda olduğu gibi, yani, malik ile kiraya veren arasındaki hukuki ilişkiye göre çeşitli ihtimallerin değerlendirilerek çözümlenmesi gerektiği kabul edilmesi gerekmektedir. Buna göre, malik olmayan bir kişinin taşınmazı kiraya vermesine malikin izni ve onayı yoksa ve kiraya verenin de böyle bir hakkı bulunmuyorsa, yapılan kira sözleşmesi maliki bağlamayacak, ve malik de mülkiyet hakkına dayanarak fuzuli şağil olan kiracının her zaman tahliyesini isteyebilecektir. Diğer taraftan, malik olmayan kiraya verenin, kira sözleşmesi yapmasına imkan veren intifa gibi bir sınırlı ayni hakkı varsa, zaten malikin tahliye davası açamayacağı belirtilmektedir. Ayrıca, kiraya verenin malik tarafından verilmiş intifa gibi bir sınırlı ayni hakkı olmasa da, malikin kiraya verenin kira sözleşmesi

⁷⁸⁹ BURCUOĞLU Tahliye, s. 467, DOĞAN Sona Erme, s. 141, İNCEOĞLU, s. 413, AKYİĞİT, s. 188.

⁷⁹⁰ TANDOĞAN, s. 283, ÇINAR, s. 1365, KIRMIZI, s. 460, KIRMIZI Kira Hukuku, s. 492-493, KARAHASAN, s. 1129, RUHİ, C.1, s. 1108, ER, s. 86, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 550, ERDOĞAN Hasan, s. 962, OY/ONUR OY, s. 95, RUHİ/RUHİ, s. 101.

⁷⁹¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.672, “6570 sayılı Yasa’nın 7/ç maddesi uyarınca yeniden inşaat sebebine dayanılarak açılan davanın kiralayan tarafından açılması icap eder. Kiralayanın malik olması şart değildir. Kiralayan durumunda bulunmayan malikin de dava açma hakkı içtihatlarla kabul edilmiştir.”, “Yarg 6. HD 17.02.2003, 581/690, www.kazanci.com, “... dava hakkı kiralayan ve yerleşen içtihatlarla göre malike ait bulunmaktadır.”Yarg. 6. HD 11.03.2003, 1207/1340, www.kazanci.com, (e.t. 12.11.2018).

⁷⁹² Yarg. 6.HD 28.02.1980, 10258/1793, BURCUOĞLU Tahliye, s. 466, Bu karara yönelik doktrindeki bir görüşe göre, halbuki kiraya veren, davayı maliki temsilen değil , kira sözleşmesinin tarafı sıfatıyla açmakta olduğu, ayrıca, kiraya verenin, yapılacak inşaat için malikten izin almasının gerekli olması, malikin de dava açma hakkı olduğu anlamına gelmeyeceği belirtilmektedir, İNCEOĞLU, s.414, Bu karara ilişkin diğer görüşe göre ise, Yargıtay’ın verdiği bu kararda, vekil veya temsilciden kiraya veren sıfatıyla bahsetmesinin doğru olmadığını ifade etmektedir. Çünkü, bir kimse malike vekaleten yada malikin verdiği temsil yetkisi ile sözleşme yapmışsa, o sözleşmede kiraya veren sıfatı malike ait olacak, böylece de tahliye davası açma hakkı zaten olacaktır. Eğer, bir kişi malik adına, fakat malikin vekaleti olmaksızın kira sözleşmesi yapmışsa, ve malik bu sözleşmeye onay vermezse, bu durumda sözleşme geçerli olmayacağından, bu sözleşmeye dayanarak tahliye davası açılmayacaktır. Malikin onay verdiği durumda ise, kiraya veren sıfatı kazanacağı için, malik bu sıfatla tahliye davası açabilecektir, DOĞAN Sona Erme, s.141 dipnot 433.

yapmasına izni ya da onayı bulunuyorsa, bu durumda malikin tahliye davası açma hakkı bulunduğu kabul edilmektedir⁷⁹³.

Kiraya verenin intifa hakkı sahibi olduğu durumda ise, TMK m.817/1'e göre *"intifa hakkı sahibi, intifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz."* şeklinde düzenlenen hüküm gereği, intifa hakkı sahibi olan kiraya veren, malikin rızası olmadıkça, yeniden inşa ya da esalı onarım, genişletme veya değiştirme yapma hakkı olmadığından, TBK m. 350/2' ye dayanarak tahliye talebinde bulunamayacaktır⁷⁹⁴.

Buna karşılık, inşaat yapma yetkisi tanıyan üst hakkı sahibi olan kiraya veren ise, yeniden inşa, esaslı onarım, genişletme yada değiştirme yapması mümkün olduğu için bu sebeple tahliye davası açabilecektir⁷⁹⁵.

Alt kiranın olduğu durumlarda ise, asıl kiracı alt kiracıya karşı, yeniden inşa ya da esaslı tadilat sebebiyle tahliye davası açamayacaktır, zira asıl kiracının bu tür inşaat yapma yetkisi bulunmamaktadır, ancak, asıl kiracı malik konumunda olmayan kiraya verenden bu tür işlemleri yapabilmek için gerekli izinleri almışsa ve bunu da ispat ettiği takdirde tahliye davası açabilecektir⁷⁹⁶.

Kiraya verenin birden fazla olduğu durumlarda, elbirliği mülkiyeti söz konusu ise, tahliye davası açılabilmesi için oybirliğiyle karar alınmış olması gerekir⁷⁹⁷. Paylı mülkiyet söz konusu ise, doktrindeki bir görüşe göre, ayırım yapmaksızın her durumda oybirliği aranacağı⁷⁹⁸, diğer görüş ise, ana kuraldan ayrılmayıp, pay ve paydaş çoğunluğunun yeterli olduğu kabul edilmektedir⁷⁹⁹. Diğer görüş ise, paylı mülkiyet

⁷⁹³ İNCEOĞLU, s. 414

⁷⁹⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 142, İNCEOĞLU, s. 413, BURCUOĞLU Tahliye, s. 467.

⁷⁹⁵ İNCEOĞLU, s. 413, DOĞAN Sona Erme, s. 142, Üst hakkının kuruluşuna ilişkin resmi senette, üst hakkı sahibinin bu tür işlemleri yapması yasaklanmış yada malikin iznine tabi tutulmuş olabilir. Bu durumda, eğer yasaklanmışsa, bu sebeplere dayanarak tahliye isteyemeyecek. Malikin izni gerekiyorsa, üst hakkı sahibi malikin iznini almadan bu tür işlemleri yapamayacak ve bundan dolayı da bu sebebe dayanarak tahliye isteyemeyecektir. DOĞAN Sona Erme, s. 142.

⁷⁹⁶ İNCEOĞLU, s. 413, BURCUOĞLU Tahliye, s. 467,

⁷⁹⁷ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 672, DOĞAN Sona Erme, s. 143, İNCEOĞLU, s. 414,

⁷⁹⁸ ARPACI Kira Hukuku, s. 120.

⁷⁹⁹ BURCUOĞLU Tahliye, s. 468, AYDINLIYIM, s. 80

durumunda bir ayırım yapılması gerektiği yönündedir⁸⁰⁰. Bu görüş de ikiye ayrılmaktadır. Buna göre, TMK m. 691/2' ye göre, *“Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işleri...”* nin önemli işlerden olduğunu ve ancak pay ve paydaş çoğunluğu ile alınacak kararlar gerçekleştirilebileceği, dolayısıyla, esaslı onarım, genişletme yada değiştirmenin önemli iş sayılacağı bu nedenle de bu tür tadilatlar için pay ve paydaş çoğunluğunun olması gerektiği, diğer yandan TMK m. 692' de yer alan *“Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.”* hükmü gereği, yeniden inşanın olağanüstü yönetim işi niteliğinde olduğundan paydaşların oybirliği ile karar almaları gerekmektedir⁸⁰¹. Yargıtay'da yeniden inşaat sebebine dayanan tahliye davasında paydaşların oybirliğini aramaktadır⁸⁰². Ancak diğer görüş ve kanaatimizce de bu tür işlerin net bir şekilde ayrılamayacağı, örneğin, kat ilavesinin önemli yönetim işi niteliğinde olduğunu kabul etmenin pek uygun olmayacağı, bu nedenle her somut olayda önemli iş niteliğinde mi yoksa olağanüstü iş niteliğinde mi olduğu ayrı ayrı değerlendirilmeli ve bu sonuca göre oybirliği yada pay ve paydaş çoğunluğu ile alınmış karara bakılmalıdır⁸⁰³.

b. Davalı

Yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme ya da değiştirme sebebiyle açılan tahliye davasında davalı kiracıdır.⁸⁰⁴ Birden fazla kiracı söz konusu ise, tahliye

⁸⁰⁰ İNCEOĞLU, s. 414, DOĞAN Sona Erme, s. 143, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 672.

⁸⁰¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 672, DOĞAN Sona Erme, s. 143, TANDOĞAN, s. 283, TUNÇOMAĞ, s. 648, ERDOĞAN Hasan, s. 962.

⁸⁰² “Yeniden inşaatta taşınmaz üzerindeki binanın yıkımı sözkonusu olacağından, bu halde paylı mülkiyette pay, paydaş çoğunluğu yeterli olmayıp, paydaşların ittifakı da aranmalıdır. Bu koşullar dava açılış sırasında gerçekleşmese bile bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de dava açma hakkı tamamlanabilir.” Yarg. 6. HD 20.3.2014, 2485/3405, www.kazanci.com, (e.t. 18.11.2018).

⁸⁰³ İNCEOĞLU, s. 415, Paydaşlardan birinin kiraya veren olması halinde de durum değişmeyecektir, zira tek başına bu işleri yapma yetkisi bulunmamaktadır, İNCEOĞLU, s. 415.

⁸⁰⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 144.

bölünebilen bir borç olmadığından, mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan, davanın kiracıların hepsine karşı açılması gerekmektedir⁸⁰⁵.

Kiracılardan birinin gösterilmemesi halinde ise, dava husumet noksanlığı nedeniyle reddedilir, ve bu durum da mahkeme tarafından da resen dikkate alınır⁸⁰⁶.

2. Dava Açma Süresi

Yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ya da değiştirme sebebiyle açılacak tahliye davalarında dava açma süresi, TBK m. 350/1' de gereksinim sebebiyle açılan tahliye davaları ile ortak düzenlenmiştir.

Bu konuya ilişkin yaptığımız açıklamaları genel olarak ifade edersek⁸⁰⁷, belirli süreli sözleşmelerde 6570 sayılı Kanun döneminde İİK m. 272'nin kıyasen uygulanmasına paralel olarak, sürenin sonundan itibaren bir ay içinde davanın açılması gerekmektedir⁸⁰⁸. Belirsiz süreli sözleşmelerde de, kiraya ilişkin genel hükümlere göre yani TBK m. 329'da yer alan fesih dönemi ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyarak, belirlenecek olan tarihten itibaren bir ay içinde tahliye davası açılacaktır⁸⁰⁹.

Hükümde düzenlenen bir aylık süre hak düşürücü süredir, bu nedenle bu sürenin kaçırılması durumunda bir sonraki dönem sonunun beklenmesi gerekecektir⁸¹⁰. TBK m. 353 ise bu durumun istisnasına yer vermiştir, buna göre, kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede ya da kira sözleşmesinin süresi içinde dava açacağını yazılı olarak kiracıya bildirmesi ve bu bildirimin kiracıya ulaşmış olması halinde, dava

⁸⁰⁵ BURCUOĞLU Tahliye, s. 468, DOĞAN Sona Erme, s. 144, AKYİĞİT, s. 198, İNCEOĞLU, s. 416, TUNABOYLU, s. 823, RUHİ, C.1, s. 1108, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 852, CERAN, s. 837, YAVUZ N, s. 642, ERDOĞAN Hasan, s. 962, ANIL, s. 96, AKGÜN AKAY, s. 109.

⁸⁰⁶ TUNABOYLU, s. 823, "...Kira sözleşmesine göre kiracı olmayan şirkete açılan tahliye davasına, asıl kiracı daha sonra dahil edilerek tahliye kararı verilemez. Islah yolu ile dahi husumet değiştirilemez..." Yarg. 6.HD. 08.04.2002, 2337/2467, www.kazanci.com, "Husumet kamu düzenine ilişkin olup bu hususun yargılamanın her aşamasında re'sen gözetilmesi gerekir." Yarg. 6. HD 01.12.2016, E:2015/11012 K:2016/7124, www.legalbank.net. (e.t. 20.11.2018).

⁸⁰⁷ Bu konuya ilişkin bkz. s.97 vd.

⁸⁰⁸ İNCEOĞLU, s. 391, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 363, DOĞAN Sona Erme, s. 145, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 676, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.354, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s.353-354.

⁸⁰⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 676, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 354, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 363, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 356, Hükümde fesih bildirimi sürelerine atıf yapılmış olsa da, bu atfın bir anlamı olmadığı, çünkü, bir fesih bildirimi söz konusu olmadığına göre, fesih döneminden itibaren yani altı aylık dönemden itibaren bir aylık süre işleyecektir, İNCEOĞLU, s. 392, dipnot 822, Kiraya verenin dava açmak için bir ihtarda bulunmasına gerek yoktur, ancak sözleşmede ihbar şartı kararlaştırılmış ise, kiraya veren bu şarta uyması gerekecektir, BURCUOĞLU Tahliye, s. 568, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 549.

⁸¹⁰ İNCEOĞLU, s. 392, DOĞAN Sona Erme, s. 144, ARAL/AYRANCI, s. 306, RUHİ, C.1, s. 1108, KIRMIZI, s. 390-391.

açma süresi bir kira yılı için uzayacaktır⁸¹¹. Ayrıca paydaşlardan birinin bildirimi göndermesi halinde bu bildirim geçerli olacaktır, zira bildirimin sözleşmeyi feshetme etkisi bulunmamaktadır, bu nedenle tüm paydaşlar tarafından gönderilmesi şart değildir⁸¹².

3. Sonuçları

Doktrinde bir görüşe göre, kanaatimizce de, tahliye davasının açılması ile sözleşmenin sona ermeyeceği, kira sözleşmesinin ancak hakimın kararı ile sona ereceği kabul edilmelidir⁸¹³. Yargıtay' ın da bu yönde kararları bulunmaktadır⁸¹⁴.

Diğer görüş ise, kira sözleşmesinin davanın açılması ile sona ereceğini, hakimın vereceği kararın yenilik doğuran niteliğinde olmayıp, tespit hükmü niteliği taşıdığını kabul etmektedir⁸¹⁵. Ancak, kiracının yeniden inşa ve imarın gerçekten gerekli olup olmadığını bilebilecek durumda olamayacağı düşünüldüğü, bu nedenle de bu durumun mahkeme tarafından denetlenmeye muhtaç olduğu, bunların sonucunda da kiracının kötü niyetli haksız zilyet sayılamayacağı belirtilmektedir. İyiniyetli haksız zilyet olarak kiracı dava süresince ecrimisil ya da tazminat ödemek zorunda kalmayacak sadece, fiili kira ilişkisinin devam etmesi sebebiyle, kira bedeline karşılık gelen miktarı ödemekle yükümlü tutulacaktır⁸¹⁶.

4. Geçici Tahliye

Uygulamada imar amaçlı onarım, genişletme ya da değiştirmenin kira sözleşmesinin sona ermesine neden olabilecek derecede olmayıp ancak yine de yapılacak tadilatlar esnasında kiralananda oturmak ya da çalışmak mümkün değil ise bu durumda

⁸¹¹ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 356, HELVACI, s. 643, ÇINAR, s. 1368-1369, İNCEOĞLU, s.392.

⁸¹² İNCEOĞLU, s. 392, DOĞAN Sona Erme, s. 145, Aksi görüş ise, bildirimin tüm kiraya verenler ya da pay ve paydaş çoğunluğu ile gönderilmesi gerektiğini belirtmektedir, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 551.

⁸¹³ BURCUOĞLU Tahliye, s.465, TUNÇOMAĞ, s. 617, DOĞAN Sona Erme, s.143, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.343, YAVUZ, s. 664, AKGÜN AKAY, s. 112., GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 316-317.

⁸¹⁴ “Sözleşme dava sonucunda verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ermektedir (Yargıtay 3. HD., 23.03.1998, 1577/3035; 05.04.2001, 1939/4178). Bu bakımdan tahliye ilamı inşai (kurucu) niteliktedir ve haksız işgal tazminatına anılan kararın kesinleşmesinden sonra hükmetmek gerekir.” Yarg. 3. HD 15.11.2007, 13778/17232, www.legalbank.net, (e.t. 21.11.2018).

⁸¹⁵ İNCEOĞLU, s. 419. ERZURUMLUOĞLU, s. 53.

⁸¹⁶ İNCEOĞLU, s. 483-487.

TBK' nın 319. maddesine göre "geçici tahliye" kararı verilebilmektedir⁸¹⁷. Yeniden inşa halinde ise geçici tahliye kararının verilemeyeceği açıktır, bu durumda TBK m. 350' ye göre tahliyesine karar verilir⁸¹⁸. TBK m. 350/2' de kesin tahliye söz konusu iken, TBK m.319/1' de yer alan "*Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.*" hükmü ise geçici tahliye⁸¹⁹.

Mahkemenin geçici tahliye kararı vermesi halinde, kira sözleşmesi sona ermez, aynı şekilde devam eder⁸²⁰. Ayrıca, TBK m. 350/2' ye göre tahliye istenebilmesi için sözleşmenin sonunu beklemek gerektiği halde, TBK m. 319/1' dayanarak geçici tahliyeye yönelik dava, sebebin ortaya çıktığı anda, yani kira sözleşmesi süresi içinde olsa bile açılabilmesi mümkündür⁸²¹. TBK m. 319/1 hükmüne göre geçici tahliye kararı verilebilmesi için tadilatın "zorunlu" olması gerekmektedir⁸²². Örnek olarak depreme karşı taşınmazın güçlendirilmesi gösterilebilir⁸²³.

⁸¹⁷ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 675, BURCUOĞLU Tahliye, s. 468, AKYİĞİT, s. 187, ANIL, s. 334, İNCEOĞLU, s. 418, "Onarımın yapılması kiralananın tahliyesini gerektiriyorsa bu onarım süresince kiracının tahliyesi gerekir. Geçici tahliye için yapılmak istenilen tamiratın zorunlu olması şarttır." Yarg. HGK , 24.09.2003, 6-497/507, www.kazanci.com, "Davacı kiralanda deprem güçlendirmesi yapılacağına ilişkin onaylı tadilat projesi ibraz etmiş olup, sunulan bilirkişi raporunda; "tadilat ve güçlendirme çalışmaları yerine getirilirken dava konusu ana taşınmazın herhangi bir bağımsız bölümünde, ticari faaliyette bulunmanın imkansız olduğu, taşınmazın geçici olarak tahliye edilmesinin gerektiği, güçlendirme ile ilgili çalışma binanın bodrum katından başlayacak olup en üst katta sonlandırılacağından yapılacak olan güçlendirme çalışmaları sırasında kiralananın kullanımının mümkün olmadığı, dava konusu iş yerinin giriş ve çıkışı ana binadan ayrı olup 1. ve 5. kata kadar yapılacak olan çalışmalar dava konusu iş yerini etkilemeyeceği, binanın bodrum ve zemin katlarındaki güçlendirme çalışmalarının 1 (bir) aylık bir süreçte, proje kapsamındaki tüm güçlendirme imalatlarının ise 2,5 (iki buçuk) aylık bir süreçte, tamamlanmasının mümkün olacağı" belirtilmiş olduğundan, mahkemece davacı tarafa geçici tahliye talep edip etmediği sorularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bilirkişi raporunda geçici tahliye edilmesinin gerektiği bildirildiği halde davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine kararı verilmesinin isabetsiz olduğu..." Yarg. 01.04.2015, 1048/3201 www.kazanci.com, (e.t. 23.11.2018).

⁸¹⁸ İNCEOĞLU, s. 412.

⁸¹⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 675.

⁸²⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 675, TANDOĞAN, s. 277, BURCUOĞLU Tahliye, s. 469, İNCEOĞLU, s. 418, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 364.

⁸²¹ İNCEOĞLU, s.418, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 675, BURCUOĞLU Tahliye, s. 469, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 364.

⁸²² AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 675, TANDOĞAN, s.277-278, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 364, Örneğin, boya ya da cila kokusu sebebiyle, birkaç gün konut içinde oturulamayacak ise, bu durumda TBK m. 350' ye göre kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkün olmayacak, bunun yerine bu gibi durumlarda geçici tahliyeye karar verilecektir, İNCEOĞLU, s. 419.

⁸²³ "Davacı kiralanda deprem güçlendirmesi yapılacağına ilişkin onaylı tadilat projesi ibraz etmiştir. Sunulan bilirkişi raporunda; Tadilat ve güçlendirme çalışmaları yerine getirilirken dava konusu ana taşınmazın herhangi bir bağımsız bölümünde, ticari faaliyette bulunmanın imkansız olduğu, taşınmazın geçici olarak tahliye edilmesinin gerektiği, güçlendirme ile ilgili çalışma binanın bodrum katından başlayacak olup en üst katta sonlandırılacağından yapılacak olan güçlendirme çalışmaları sırasında kiralananın kullanımının mümkün olmadığı, dava konusu iş yerinin giriş ve çıkışı ana binadan ayrı olup 1. ve 5. kata kadar yapılacak olan çalışmalar dava konusu iş yerini etkilemeyeceği, binanın bodrum ve zemin katlarındaki güçlendirme çalışmalarının 1 (bir) aylık bir süreçte, Proje kapsamındaki tüm güçlendirme imalatlarının ise 2,5 (iki buçuk) aylık bir süreçte, tamamlanmasının mümkün olacağını belirtilmiştir. Bu

5. Yeniden Kiralama Yasağı

Mülga 6570 sayılı GKHK m. 15⁸²⁴ de yer almış olan yeniden kiralama yasağına benzer düzenlemeye 6098 sayılı TBK’ da yer verilmiştir⁸²⁵. Buna göre, TBK m. 355/2,3’ e göre, “*Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*”⁸²⁶.

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyesi sağlanan taşınmazın, eski hali ile, haklı sebep⁸²⁷ olmaksızın üç yıl süreyle başkasına kiralanması mümkün olmamaktadır⁸²⁸. Böylece haklı sebep olduğu takdirde kiraya veren taşınmazı başkasına kiraya verebilme imkanı vardır⁸²⁹. Örneğin, konut olan taşınmazın işyerine çevrilmesi gibi eski kiracıya kiralama olanağının kalmaması, haklı sebep olarak kabul edilmektedir⁸³⁰. Buna karşın,

durumda mahkemece davacı tarafa geçici tahliye talep edip etmediği sorularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bilirkişi raporunda geçici tahliye edilmesinin gerektiği bildirildiği halde yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir.” Yarg. 6. HD 1.4.2015, 1048/3201, www.kazanci.com, (e.t. 25.11.2018).

⁸²⁴ “Kiralayan 7 nci maddenin b, c, d bentlerinde yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz. ç fıkrasına göre tahliye edilen gayrimenkuller eski hali ile, mücbir sebepler olmadıkça üç sene müddetle başkasına kiraya verilemez. ç fıkrasına istinaden tahliye edildikten sonra imar planına göre yeniden inşa veya esaslı şekilde tadil veya tevsi edilen gayrimenkullerin yeni hali ile ve yeni kira bedeli ile bir mesken veya bir ticarethane yerini eski kiracının kiralamağa tercih hakkı vardır. Bu hakkın, kiralayanın, yapacağı tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde kullanılması şarttır. Bu maddeye göre tercih hakkı bertaraf edilmedikçe, gayrimenkul üç yıl müddetle başkasına kiralanamaz.” YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 346, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 145.

⁸²⁵ İNCEOĞLU, s. 420.

⁸²⁶ HELVACI, s. 645, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 346-347, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 324.

⁸²⁷ 6570 sayılı GKHK’ da “mücbir sebep” denilmekteydi, haklı sebep ifadesi ile, mücbir sebebe göre, kiraya verenin kiralama imkanını genişletmiştir, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347.

⁸²⁸ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 324, EREN, s. 422, DOĞAN Sona Erme, s. 145-146, İNCEOĞLU, s. 420, KARAHASAN, s. 1135, OY/ONUR OY, s. 97, KILIÇOĞLU, s. 535, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347, AKYİĞİT, s. 211, YAVUZ, s.670.

⁸²⁹ AKGÜN AKAY, s. 113, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347, YAVUZ, s. 673.

⁸³⁰ İNCEOĞLU, s. 420, AKGÜN AKAY, s. 113, Bu hükmün uygun bir şekilde düzenlenmediği, çünkü kiraya verenin böyle bir durumdan kolay bir şekilde sıyrılabileceği yönünde bkz. ARPACI Kira Sözleşmesi, s. 3702, 3681, Karşı görüş, eğer kiraya veren konutu işyerine çevirmişse, eski halinde iade yükümlülüğünü yerine getirmedeği için, üç yıl beklemek zorunda kalması gerektiği yönünde bkz. ANTALYA Kira Sözleşmesi, s. 3702.

eski kiracının başka yerde oturmaya başlamasının, taşınmazın eski kiracıya kiralama olanağının kalmadığı şeklinde yorumlanmaması gerekir⁸³¹.

Yeniden inşa ve imar faaliyeti tamamlandıktan sonra, eski kiracıların, taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralamaları hususunda öncelik hakkı bulunmaktadır⁸³². Bu hakkın kullanılması, taşınmazın üçüncü kişilere kiraya verilmesi durumunda devreye girmektedir⁸³³. Bir başka deyişle, kiraya veren taşınmazı kendisi kullanacaksa ya da başka birine satması durumunda yeni malike karşı, eski kiracının öncelik hakkı olmadığı kabul edilmektedir⁸³⁴.

Yeni kira bedelinin kiraya veren tarafından serbestçe belirlemesinin mümkün olmadığı, taşınmazın yeni durumuna uygun olarak, emsal kiralananlar dikkate alınarak rayiç kira bedelinin eski kiracıya teklif edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁸³⁵. Örneğin, yeniden inşa ve imar sonucunda taşınmazın değerinde %20 artış olmuşsa, eski kira bedeline de sadece % 20 artış yapılarak yeni kira bedelinin belirlenmesi gerekmektedir, aksi durumda eski kiracının, kira bedelinin taşınmazın yeni durumuna uygun olmadığı, öncelikle kiralama hakkının kendisinde olduğu yönünde dava açması mümkün olmalıdır⁸³⁶. Burada dikkat edilmesi gerek husus, kiraya veren TBK m. 355/2' ye aykırı davranırsa, yani eski kiracıya öncelik hakkı vermezse, kiracı dava yolu ile kiraya verene sözleşme yapmaya zorlayamaz, bu durumda tazminat gündeme gelir⁸³⁷.

Yeniden inşa ve imar faaliyetlerinin bitmesinden sonra, kiraya verenin eski kiracıya ne zaman teklif etmesi gerektiği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, dürüstlük kuralına uygun olarak en kısa zamanda eski kiracıya teklif edilmesi gerektiği, buna kasten aykırı davranılması durumunda ise, tahliye sebebinin kötüye kullanıldığı ve

⁸³¹ İNCEOĞLU, s. 420, Eski kiracının kiralananın bulunduğu şehirden ayrılmış olmasının haklı sebep teşkil ettiği, DOĞAN Sona Erme, s.146.

⁸³² AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 676, EREN, s. 422, İNCEOĞLU, s. 420, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 324, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 363, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347, YAVUZ, s. 673.

⁸³³ İNCEOĞLU, s. 420.

⁸³⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 146, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 580, İNCEOĞLU, s. 420, YAVUZ N, s. 770.

⁸³⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 147, BURCUOĞLU Tahliye, s. 475, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 147, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 580, YAVUZ, s.673, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347.

⁸³⁶ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 677.

⁸³⁷ “ Davacı kiracının TBK’nun 355/2 gereğince... öncelik hakkı vardır...Ancak bu hak davacı kiracıya dava yoluyla sözleşme yapmaya zorlama ve kira bedeli belirlenmesi hakkı vermez. Kiraya verenin bu maddeye aykırı davranışları şartları oluşmuş ise kiracı lehine tazminatı gerektirir. Bu nedenle Mahkemece, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davalının sözleşme yapmaya zorlanması ve yeni kira bedelinin belirlenmesi şekline karar verilmesi doğru değildir.” Yarg. 6. HD. 19.01.2016, E. 2015/7205 K. 2016/102, KILIÇOĞLU, s. 489-490.

eski kiracının zararının ahlaka aykırı davranış sebebiyle TBK m. 49/2' ye göre tazmin edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁸³⁸. Diğer görüşe göre ve kannatımızca de, dürüstlük kuralına göre teklifin en kısa zamanda yapılması gerektiği görüşünün isabetsiz olduğu, zira kiraya verenin en başta kendisinin kullanmak istemesi ama sonra bundan vazgeçmesinin mümkün olabileceği, ancak kötü niyetli davranışları söz konusu ise bu durumda kiraya veren TBK'nın 49/2' ye göre değil, 355. maddesine göre sorumlu olacaktır⁸³⁹.

Kiracının öncelik hakkı bertaraf edilmedikçe kiralanan taşınmazın başkasına kiralanamayacak olan üç yıllık süre, kiralananın fiili tahliye tarihinden itibaren başlaması gerektiği kabul edilmektedir⁸⁴⁰.

Eski kiracının öncelik hakkının bertaraf edilebilmesi için, kiraya verenin eski kiracısına⁸⁴¹ yazılı bildirimde bulunması gerekmektedir⁸⁴². Eski kiracı, kiraya verenin yaptığı bu bildirimin ulaşmasından itibaren⁸⁴³ bir ay içinde açıkça kabul etmezse ya da bu süre içerisinde sessiz kalırsa, öncelik hakkını sona erdirecek dolayısıyla yeniden kiralama yasağı kalkacaktır⁸⁴⁴. Kiraya verenin yaptığı bu bildirimin “icap” niteliğinde olduğu, kiracının da bir aylık süre içinde kiralamak istediğini bildirmesinin de “kabul” niteliği taşıdığı ve taraflar arasında sözleşmenin kurulacağı kabul edilmektedir. Aslında kanun koyucunun kiraya verene “*icapta bulunma yükümü*” verdiği, buna karşılık kiraya veren teklif etmese bile eski kiracının öncelikle kiralama hakkına dayalı olarak kiraya verene teklif yapabileceği ancak bu teklifin “öneri” niteliğinde olduğu, zira yasal önalım hakkında olduğu gibi tek taraflı beyanla kira sözleşmesini kurabilme yetkisi olmadığı

⁸³⁸ DOĞAN Sona Erme, s. 147, TUNÇOMAĞ, s. 658-659, KARAHASAN, s. 1136, AKYİĞİT, s. 214.

⁸³⁹ İNCEOĞLU, s. 421, Kiraya verenin eski kiracıya tercih hakkını kullandırmadığı durumlarda TBK m.355' e göre sorumlu olacağı yönündeki benzer görüş için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s.677, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347, YAVUZ, s. 676.

⁸⁴⁰ İNCEOĞLU, s.538, Aksi görüşe göre, sürenin inşaatın bitiminden itibaren başlaması gerektiği savunulur, AKYİĞİT, s. 213-215, ZEVLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU, s. 535.

⁸⁴¹ Eski kiracının vefat etmesi halinde, öncelikli kiralama hakkının kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılara ya da kiracı ile aynı konutta oturan kişilere geçtiği kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. AKYİĞİT, s. 213.

⁸⁴² İNCEOĞLU, s.539, DOĞAN Sona Erme, s. 149, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 324, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347, YAVUZ, s. 673.

⁸⁴³ BURCUOĞLU Tahliye, s.475, İNCEOĞLU, s. 540, YAVUZ, s. 673.

⁸⁴⁴ İNCEOĞLU, s. 539, AKYİĞİT, s.212, DOĞAN Sona Erme, s. 147, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 676-677, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 347, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 580, UYGUR, s. 1862.

TBK m. 355/3’ de öngörülen tazminat yaptırımından çıkarılması gerektiği ifade edilmektedir⁸⁴⁵.

Kiralanın taşınmazın mahkeme kararı ile tahliye edilmesi ya da kiraya verenin isteği üzerine kendiliğinden boşaltılması durumları arasında bir fark olmayıp her iki halde de yeniden kiralama yasağı gündeme gelebilecektir⁸⁴⁶.

6570 sayılı GKHK’ dan farklı olarak TBK m. 355’ de yaptırım olarak yalnızca tazminat öngörülmüştür⁸⁴⁷. Buna göre, kiraya veren, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür⁸⁴⁸. Dolayısıyla kiracının zararı bir yıllık kira tutarından az olsa bile hükümden anlaşılacağı üzere tazminatın bir yıllık kira bedelinden az olamayacağı belirtilmiş dolayısıyla düzenlenen bu yaptırım bir medeni hukuk cezası niteliğindedir⁸⁴⁹. Kiracının bir yıllık kira bedelinden fazla zararı olduğu takdirde bunu ispatlaması şartıyla, madde metninde “az olmamak” ifadesine yer verildiğinden hakim bir yıllık kira bedelini aşan miktarın tazminine hükmedebilmektedir⁸⁵⁰. Doktrindeki bir görüşe göre, hem medeni hukuk cezasının hem de tazminatın ayrı ayrı istenebileceği kabul edilmektedir⁸⁵¹.

7. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Olan Yıkımların Kira Sözleşmesine Etkisi

Kiralananda mevcut kiracı olup, taraflar arasında kira ilişkisi devam ederken, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a göre,

⁸⁴⁵ YAVUZ, s.673-674., Kiraya verenin sözleşme yapma zorunluluğu olmadığı, eski kiracının mahkeme kararı ile yeniden kiracı sıfatını kazanamayacağı yönünde diğer görüşler için bkz. İNCEOĞLU, s.540, TANDOĞAN, s. 286.

⁸⁴⁶ İNCEOĞLU, s. 535, AKGÜN AKAY, s. 115, YAVUZ N, s. 770, UYGUR, s. 1862, Aksi görüş, RUHİ C.2., s.1494, AYAN Tahliye, s. 23.

⁸⁴⁷ İNCEOĞLU, s. 541, KOÇ, s. 33, hapis cezası kaldırılmıştır, ARPACI Kira Sözleşmesi, s. 3681.

⁸⁴⁸ AKYİĞİT, s. 217, ERZURUMLUOĞLU Sözleşmeler Hukuku, s. 128, AYDEMİR, s. 211, YAVUZ N, s. 753-754, İNCEOĞLU, s. 541, EREN, s. 422, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 365, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 581, KILIÇOĞLU, s. 537, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 348, YAVUZ, s. 676, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 325, Aslında burada kanun tarafından öngörülmüş cezai şartın mevcut olduğu, İNCEOĞLU, s. 541-542.

⁸⁴⁹ İNCEOĞLU, s. 541, YAVUZ, s. 676

⁸⁵⁰ DOĞAN Sona Erme, s. 146-147, İNCEOĞLU, s. 541, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 581, AKYİĞİT, s. 217, YAVUZ N, s. 771, AYDEMİR, s.211

⁸⁵¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 666.

taşınmazın riskli yapı olduğu tespit edilirse ya da taşınmazın bulunduğu alanın riskli alan olduğu ilan edilirse, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin sona ereceği doğaldır⁸⁵².

Kira ilişkisi devam ederken yapının riskli olduğu tespit edilirse, kiracı, sonraki aya karşı tekeffül hükümlerine başvurabilecektir⁸⁵³.

Riskli yapının kira sözleşmesine etkisi ilk olarak kira sözleşmesi devam ederken anlaşıldığı için sonraki imkansızlık hükümlerine başvurulacağı, riskli yapının yıkımı kanun gereği olacağından kiraya verenin kusurundan da söz edilemeyeceği, dolayısıyla, TBK m. 136 hükmü gereğince borcun ifasının imkansızlaştığı ve kira sözleşmesinin de bu sebebe dayanarak sona ereceği söylenebilir⁸⁵⁴.

Hukuki imkansızlığın kiracıyı yeteri kadar korumayacağı bu nedenle kiracının tahliyesinin kiraya ilişkin genel hükümler ile çözümlenmesinin daha doğru olacağı, dolayısıyla, TBK m. 350 gereğince yeniden inşa ve imar hükmüne başvurulacağı, 6306 sayılı Kanun ile TBK m.350' nin birlikte değerlendirilmesi gerektiği, kabul edilmelidir⁸⁵⁵.

6306 sayılı Kanun'da, riskli yapı tespit edildikten 60 gün sonra yıkımın malik tarafından ya da yapının yıktırılmadığı durumunda tekrar süre verilerek mülki amirler tarafından aksi takdirde idare ya da Bakanlık tarafından yıkımın gerçekleştirilmesi gerektiği düzenlenmiş, bu nedenle TBK m. 350' de yer alan sürelerin beklenmesinin mümkün olmadığı, bu sürelerin uygulanmasını imkansız bıraktığı görülmektedir⁸⁵⁶. Buna

⁸⁵² **İLGEZDİ** Ali Rıza, Adım Adım Kentsel Dönüşüm, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 34, **KURŞAT** Zekeriya, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniveritesi S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma Ve Uygulama Merkezi Yayınları, (Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin), No:23/1, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s.38 vd.

⁸⁵³ **KURŞAT**, s.30

⁸⁵⁴ “...yapının riskli yapı olması nedeni ile derhal boşaltılması gerektiği aksi halde 10.04.2013 tarihinde boşaltılacağı bildirilmiştir. Bu durumda kira sözleşmesine konu işyerinin de içerisinde bulunduğu binanın yapı olarak tehlike arz ettiği ve yıkılması gerektiği, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonraki bir tarihte kira akdi devam ederken anlaşılmış olup, kiralayanın bu durumun ortaya çıkmasında herhangi bir kusuru bulunmamaktadır. Sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan imkansızlıkta borçlunun kusuru bulunmazsa, borçlu borcundan kurtulur. Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan imkansızlık, borçlunun kusuruna dayanıyorsa, borçlu bu kusurundan dolayı sorumlu olacaktır. Eldeki davada Türk Borçlar kanununun 301.maddesinde düzenlenen, kiralayanın kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğü, kiralayanın sorumlu tutulamayacağı sebeplerden dolayı sözleşmeden sonra imkansız hale gelmiş olup... Yarg. 6 HD. 22.10.2015, E.2014/12535, K.2015/8879, **İLGEZDİ**, s. 34, Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinde riskli yapının yıkılması yerine güçlendirmesi seçeneğinin de var olmasından dolayı imkansızlıktan bahsedilemeyeceği yönünde görüş için bkz, **KURŞAT**, s. 34.

⁸⁵⁵ **KURŞAT**, s. 32 vd., deprem sebebiyle kısmen yıkılan ya da yıkılmaya meyilli olan binanın TBK m. 350'ye göre yeniden inşa kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, buna ek olarak, 6306 sayılı Kanunda yer alan hükümler uyarınca kiracı aleyhine tahliye davası açılabilmesi yönünde görüş için bkz. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 673.

⁸⁵⁶ 6306 sy. Kanun m.5/3-4, “ (3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde,

ek olarak, TBK m. 350'ye göre, kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için dava açılması gerekli iken, 6306 sayılı Kanun açısından dava açılmasının gerekli olmadığı açıktır⁸⁵⁷. Çünkü 6306 sayılı Kanunun özel bir düzenleme içerdiği, TBK' da yer alan "yeniden inşa ve imar" sebebinin özel bir hali olduğu, farklı bir tahliye sistemi düzenlediği görülmektedir⁸⁵⁸.

III.YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

A. GENEL OLARAK

TBK m. 351' e göre, "*Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir*"⁸⁵⁹.

Görüleceği üzere, TBK m.351, TBK m.350' den farklı olarak kiraya veren kişiyi değil kiralananı sonradan edinen kişiyi esas almıştır⁸⁶⁰. Düzenlenen bu hükümle, kira sözleşmesinin tarafı olmamakla birlikte, kiralananı kira sözleşmesinin yapılmasından sonra edinen kişiye, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi gerçek, samimi ve zorunlu olduğu

yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır. (4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak Idareye 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." **AKGÜN AKAY**, s. 117.

⁸⁵⁷ **AKGÜN AKAY**, s.117-118.

⁸⁵⁸ **KURŞAT**, s. 37, **AKGÜN AKAY**, s. 603

⁸⁵⁹ **HELVACI**, s. 639, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 357, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 352, **DOĞAN** Sona Erme, s. 149-150, **UYGUR**, s. 1838, **TÜREL**, s. 159, **CERAN**,s. 854, **KAYAR**, s.300, **AYDOĞDU/KAHVECİ**,s. 668, **GÜNAY**, s. 1049, **ÇABRİ** Sezer, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi, MÜHF-HAD C.18, S.3, s. 189.

⁸⁶⁰ **İNCEOĞLU**,s. 372, "iktisap eden" ya da malik olan" kavramının daha uygun olduğu yönünde bkz. **ARPACI** Kira Sözleşmesi, s. 3680

takdirde, bildirimde bulunmak ve maddede belirtilen sürelerle uymak şartıyla tahliye talep etme hakkı tanınmıştır⁸⁶¹.

B. KİRALANAN TAŞINMAZIN KİRA SÖZLEŞMESİNDEN SONRA EDİNİLMESİ

Madde metninde yer alan “edinen” kavramının kapsamına öncelikle yeni malikin girdiği açıktır, zira maddenin başlığı da “yeni malikin gereksinimi” şeklindedir⁸⁶². TBK m. 310 gereği de “*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.*” Dolayısıyla kiralananın mülkiyetini sonradan kazanan kimse, TBK m. 310 uyarınca kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte ve gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecektir⁸⁶³.

Edinme, satım, trampa, bağışlama gibi yollarla olabileceği gibi, mahkeme kararı⁸⁶⁴, cebri icra, miras⁸⁶⁵, mirasın paylaşılması⁸⁶⁶, kooperatif ortaklığına kabul, şirkete sermaye olarak konulan taşınmazın şirket tarafından kazanımı⁸⁶⁷ gibi yollarla da gerçekleşebilir⁸⁶⁸. Diğer taraftan, işletmenin devri, şirketin birleşmesi, bölünmesi gibi külli halefiyetin söz konusu olduğu durumlarda TBK m. 351’ in uygulanmayacağı kabul

⁸⁶¹ DOĞAN Sona Erme, s.149, ÖKTEM ÇEVİK, s. 245.

⁸⁶² İNCEOĞLU, s. 372,

⁸⁶³ İNCEOĞLU, s. 372, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 357, DOĞAN Sona Erme, s. 151, “kanuni bir sözleşme yüklenilmesi” nin olduğunu belirten görüş için bkz. ŞENER, s. 14

⁸⁶⁴ “...davacı bu yeri hükümle iktisap ettiğinden MK. 633. Maddesi hükmü sebebiyle o hükmün kesinleştiği tarihte bu yerin mülkiyetini kazanmış olacağından ihtarin o tarih itibariyle yasal sürede olup olmadığı saptanmalıdır.” Yarg. 6. HD 18.03.1997, 2307/2499, ERDOĞAN Celal, s. 1146.

⁸⁶⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 151, TANDOĞAN, s. 137, Aksi görüş, mirasçılarının sadece hakları kazanmayıp, borçları da yüklendikleri, kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazanan mirasçıların kira sözleşmesi ile bağlı olması gerektiği bu nedenle edinim sebebiyle tahliye davası açamamaları gerektiği yönünde görüş için bkz. BURCUOĞLU Tahliye, s. 441-442, AKYİĞİT, s. 222-223, HATEMİ Borçlar, s. 90, ÖKTEM ÇEVİK, s. 246, Cüzi halefiyet öngören hükmün külli halefiyet gerektiren durumların uygulanabilirliği mümkün olmaması gerektiği yönünde, İNCEOĞLU, s. 372, Miras yoluyla kazanan mirasçıların bu yolla tahliye davası açabileceğini kabul etmekle birlikte bunun kiracıyı koruma amacı olan 6570 sayılı Kanunun amacına ters düştüğü yönünde ARPACI, Kira Hukuku, s.115-116, Yargıtay’ ın ise her iki görüşe yönelik kararları bulunmaktadır, Miras ile kazanımda TBK m. 351’ in uygulanabileceği yönündeki kararı Yarg. 13. HD 27.04.1998, 3324/3555, TUNABOYLU, Kira Kanunu, s.404-405, aksi yönde Yarg. 13. HD 13.06.2005, 4938/6758, TUNABOYLU, Kira Kanunu, s.394, 395.

⁸⁶⁶ Yarg. 6.HD. 27.04.1998, 3324/3555, TUNABOYLU Kira Kanunu, s. 404-405, Yargıtay’ ın, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde çekilmesi gereken ihtarneme süresinin, mirasbırakanın ölüm tarihinden itibaren başlaması gerektiği yönündeki kararının isabetsiz olduğu, zira iktisabın miras yoluyla değil mirasın paylaşılması yoluyla gerçekleştiği, bu nedenle miras paylaşma sözleşmesine dayanılarak yapılan tescilden itibaren bir aylık sürenin başlaması gerektiği yönündeki görüş için bkz. DOĞAN Sona Erme, s. 151-152 dipnot 468, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 357 dipnot, 1245.

⁸⁶⁷ ŞENER, s. 99-100.

⁸⁶⁸ DOĞAN Sona Erme, s. 151, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 357, İNCEOĞLU, s. 372, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 352, YAVUZ, s. 686, ERDOĞAN Hasan., s.999, ANIL, s. 100, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.669, ERDOĞAN Hasan, s. 999, ÖKTEM ÇEVİK, s. 246.

edilmektedir⁸⁶⁹. Tapusuz taşınmazların mülkiyetinin haricen kazanılması durumunda ise mülkiyetin kazanılmış olması şartıyla TBK m. 351 uygulama alanı bulacaktır⁸⁷⁰.

Kiralanın taşınmazın haczedilmesi halinde, kiralananda oturan kiracıyı bu sebeple tahliye edilmesi mümkün değildir, kiracı oturmaya devam eder, ancak haciz nedeniyle kiralanın taşınmaz cebri icra yoluyla satılırsa, yeni malik TBK m. 351' e dayanarak tahliye davası açabilir⁸⁷¹.

Edinmenin gerçekleşebilmesi için, sadece satış vaadinin ya da satın sözleşmesinin yani borçlandırıcı işlemin yapılmış olması yeterli olmayıp, tasarruf işleminin de gerçekleşmiş olması gerekmektedir⁸⁷².

Sicil dışı kazanım hallerinde, doktrindeki bir görüşe göre, tahliye davasının açılabilmesi için açıklayıcı tescilin yapılmış olması şart değildir⁸⁷³. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise, açıklayıcı tescilin yeni malik adına yapılmış olması gerekmektedir⁸⁷⁴. Buna karşılık yolsuz tescilin söz konusu olması halinde, tescilin yapılmış olması mülkiyet hakkı ya da tahliye talep etme imkanı veren sınırlı ayni hak kazanılmış olamayacağından, bu kişinin tahliye davası açma hakkı bulunmamaktadır ve kiracı da dava da tescilin yolsuz olduğu, kazanımın gerçekleşmediği savunmasında bulunabilir⁸⁷⁵. Özellikle de kiracının kiralanandan çıkartılabilmesi için yapılan muvazaalı devirlere karşı, tahliye davasında muvazaa iddiasında bulunabilmesi mümkün olmalı, ancak Yargıtay, muvazaa iddiasının tahliye davasında dinlenemeyeceğini, ihtiyaç gerçek ise tahliyeye karar verilmesi gerektiğini, kiracının, kiralananın devrinin muvazaalı

⁸⁶⁹ İNCEOĞLU, s. 372, AKYİĞİT, s. 221.

⁸⁷⁰ ARPACI Kira Hukuku, s. 115, İNCEOĞLU, s. 373, ÖKTEM ÇEVİK, s. 246, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 352, YAVUZ, s. 686, AKYİĞİT, s.221, KIRMIZI Kira Hukuku, s. 510; TUNÇOMAĞ, s.637-638, "...Tapuda kayıtlı olmayan bir gayrimenkulü zilyetliği devir suretiyle haricen satın alan kimse 6570 sayılı Kanuna dayanarak tahliye davası açabilir..." Yarg. HGK. 10.05.1967,1157/249, www.kararevi.com, (e.t. 02.12.2018).

⁸⁷¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 670, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 357.

⁸⁷² İNCEOĞLU, s.373, ŞENER, s. 9, 108,110, Ya alıcı adına tapuda tescilin yapılmış olması gerekir ya da tescile zorlama davası açılmış ve alıcı lehine de verilen kararın kesinleşmiş olması gerekir, DOĞAN Sona Erme, s. 152, dipnot 472, Yarg. 6. HD 23.04.1981, 1564/6906, www.kazanci.com, "... noterlikçe resen düzenlenmiş gayrimenkul satış vaadi bu yolla bir iktisap sayılmaz. Medeni kanun hükümlerine göre iktisabın geçerli sayılabilmesi için bu satış vaadi senediyle satışın yapılması veya cebri tescil yoluyla iktisabın sağlanması gerekir. İktisap tarihinin de, tapuda tescilin yapıldığı tarih veya cebri tescilin kesinleştiği tarih olduğu kabul edilmek gerekir..." Yarg. 6.HD.23.04.1981, 1564/6906, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.532-533, "...Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi ile mülkiyet hakkı edinimi söz konusu olmadığından yeni malik olarak kiralananın tahliyesini talep edemez..." Yarg. 6.HD. 10.04.1985, 3784/4634, www.kararevi.com, (e.t. 02.12.2018).

⁸⁷³ İNCEOĞLU, s. 373, ÖKTEM ÇEVİK, s. 247.

⁸⁷⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 152, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 352, YAVUZ, s.686.

⁸⁷⁵ İNCEOĞLU, s. 373, DOĞAN Sona Erme, s.153.

olduğuna dair tahliye davasından ayrı olarak bir tespit davası açması gerektiğini kabul etmektedir⁸⁷⁶. Buna ek olarak, sırf kiracıyı tahliye edebilmek için kiralanan yerin örneğin 1/100 gibi çok az bir payını edinen kişinin gereksinim nedeniyle açtığı dava, hakkın kötüye kullanımı teşkil etmekte ve dava TMK m.2 gereği reddedilmesi gerekmektedir⁸⁷⁷.

Yapı kooperatiflerinde de bireysel mülkiyete geçilmemiş olsa bile, hem Yargıtay hem de doktrin tarafından, kendilerine daire tahsis edilenlerin TBK m. 351' e dayanarak tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁸⁷⁸. Ayrıca, üzerinde kat irtifakı olan taşınmazda pay iktisap eden kişi, TBK m. 351 gereği tek başına gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecektir⁸⁷⁹. Özellikle de bağımsız bölümlerin 2/3'ünün tamamlanması ve fiilen kullanılması durumunda söz konusu taşınmaz kat mülkiyeti kanununa tabi olacağından aynı şekilde yine tahliye davası açılabilir⁸⁸⁰. Bunlara ek olarak, taşınmazın fiilen taksim edilmiş olması durumunda da bu bölümlerden birini iktisap eden kişi için de dava açma hakkı olduğu kabul edilmektedir⁸⁸¹.

Kanun koyucu, TBK m. 351' in kenar başlığında her ne kadar yeni malikten söz etmiş olsa da, madde metninde malik ifadesi yerine edinen kavramını kullanmıştır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin tarafı olmayı gerektirecek, kiracının hakkını etkileyecek bir sınırlı ayni hakkı sonradan edinen kişiler de bu madde kapsamında tahliye davası açabilecektir⁸⁸². TBK'nın 311. maddesi⁸⁸³ de bu durumu desteklemektedir⁸⁸⁴. Bu nedenle, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan taşınmaz üzerine intifa hakkı, üst hakkı

⁸⁷⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 153, ÖKTEM ÇEVİK, s. 251, İNCEOĞLU, s. 376, “İhtiyaç duyulan binanın satın alındığı sabittir. Bu satışın muvazaalı olduğu iddiası ve davanın kapsamı içerisinde değerlendirilemez. Davalının iddiasının samimi olmadığı yollu savunması inandırıcı ve kabul edilebilir ölçüde kanıtlanmamıştır.” Yarg. HGK. 19.12.1990, 6-580/640, www.kazanci.com, Yarg. HGK 24.04.1991, 138/214, ERDOĞAN Hasan, s. 819-820, Yarg. HGK 4.7.2001, 6-577/575, Yarg. HGK 12.04.2006, 6-143/148, ERDOĞAN Hasan, s. 1010-1012, “... satışta muvazaa iddiasının tahliye davalarında dinlenebilme olanağı da yoktur.” Yarg.6. HD 16.02.2011, 90/1454, www.kazanci.com, (e.t. 03.12.2018).

⁸⁷⁷ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 670.

⁸⁷⁸ Yarg.6.HD. T.25.05.1993, E.6042, K.6257, TUNABOYLU, Kira Kanunu, s.415, Yarg. HGK. 25.12.1985, E: 1984/6-474, K:1985/1172, BURCUOĞLU Tahliye, s. 442, İNCEOĞLU, s.373, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 358, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 670, ANIL, s. 100, DOĞAN Sona Erme, s. 154, ER, s. 89, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 352, YAVUZ, s. 686, AKYİĞİT, s. 223, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 358, ÖKTEM ÇEVİK, s. 247, İPEK, s. 69.

⁸⁷⁹ İNCEOĞLU, s. 373, AKGÜN AKAY, s. 120, ARPACI Kira Hukuku, s. 116-117, ÖKTEM ÇEVİK, s. 247.

⁸⁸⁰ AKGÜN AKAY, s. 120, İNCEOĞLU, s. 373-374, ARPACI Kira Hukuku, s.116-117, ÖKTEM ÇEVİK, s. 247.

⁸⁸¹ DOĞAN Sona Erme, s.158, ARPACI Kira Hukuku, s. 116, AKGÜN AKAY, s. 120

⁸⁸² İNCEOĞLU, s.377, BURCUOĞLU Tahliye, s. 446, AKYİĞİT, s. 223, DOĞAN Değerlendirme, s. 518, ANTALYA Kira Sözleşmesi, s. 3701, ÖKTEM ÇEVİK, s. 249.

⁸⁸³ “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.”

⁸⁸⁴ İNCEOĞLU, s.377, ÖKTEM ÇEVİK, s. 249.

ya da oturma hakkı kazanan kişi TBK m. 351'e dayanabilecektir⁸⁸⁵. Ancak oturma hakkı, taşınmazdan yalnızca konut olarak yararlanma imkanı verdiği için oturma hakkı sahibi de yalnızca konut gereksinimi için tahliye davası açabilecektir⁸⁸⁶. Doktrindeki bir görüşe göre, intifa hakkında kullanma ve yararlanma hakkı intifa hakkı sahibine ait olup çıplak mülkiyet malikte kaldığı için TBK m. 351'in kapsamına intifa hakkının girmemesi gerektiği, bu madde kapsamına mülkiyet hakkı dışında, üst hakkının girebileceği, zira TMK m. 726⁸⁸⁷ gereği arazideki yapının mülkiyeti üst hakkı sahibine ait olduğu belirtilmekte ve TBK m. 351'in başlığında da "yeni malikin gereksinimi" ifadesinin kullanılması ve bu ifadede her türlü hakkın kazanımını değil mülkiyet hakkının kazanımından bahsettiği anlaşılmakta, bu nedenlerden dolayı da taşınmazın sonradan edinilmesinden kastedilenin mülkiyet hakkının ya da üst hakkının edinilmesi olduğu savunulmaktadır⁸⁸⁸.

Çıplak mülkiyetten tam mülkiyete geçilmesi durumunda TBK m. 351' in uygulanabilirliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, zaten çıplak mülkiyet kendisine ait olduğu, tam mülkiyete dönüşen malikin sanki yeni kazanılıyormuşçasına bu madde kapsamında tahliye davası açamayacağı, ancak TBK m. 350' ye dayanabileceği kabul edilmektedir⁸⁸⁹. Diğer görüşe göre, çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönüşen malikin yeni malik sayılacağı ve TBK m. 351' e dayanarak tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁸⁹⁰. Yargıtay ise, kiracının intifa hakkını bilmesi durumunda, intifa hakkının sona ermesi bozucu şartına bağlı olduğu kira sözleşmesinin bulunduğu, dolayısıyla intifa hakkının sona ermesi ile kira sözleşmesi de kendiliğinden sona ereceğini kabul etmektedir⁸⁹¹. Bir başka görüşe göre kanaatimizce de, bu gibi hallerde bir ayırım yapılması gerektiği, kira sözleşmesinin süreye bağlı olarak yapılıp yapılmadığına göre belirlenmesi

⁸⁸⁵ **ANTALYA** Kira Sözleşmesi, s. 3701, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 374, **AKYİĞİT**, s. 223, **İNCEOĞLU**, s. 377, **KIRMIZI**, s. 478, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 358, **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s. 358, **ERDOĞAN** Hasan, s. 1000, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 439, **YAVUZ N**, s. 661

⁸⁸⁶ **İNCEOĞLU**, s. 377, **AKYİĞİT**, s. 197, **ŞENER**, s. 29, **ÖKTEM ÇEVİK**, s.250.

⁸⁸⁷ "Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur."

⁸⁸⁸ **DOĞAN** Sona Erme, s. 154-155.

⁸⁸⁹ **DOĞAN** Sona Erme, s. 155.

⁸⁹⁰ Çünkü, çıplak mülkiyet sahibi intifa hakkı sahibinin rızasını alarak tahliye davası açamayacak. Bu nedenle çıplak malikin önceki malik gibi düşünülmemesi gerektiği kabul edilmektedir, **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 447-448. **KIRMIZI**, s.481, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, 514, **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 248.

⁸⁹¹ "...intifa hakkı sahibinin kiraladığı bağımsız bölümün intifa hakkına konu olan bir mal olduğunu, davalı kiracıya söylediği başka bir deyişle davalının kiraladığı taşınmazın intifa hakkına konu, bir mal olduğunu bildiği yolunda, bir araştırma yapılmış değildir. Bu hususun araştırılıp sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekir..."Yarg. 1. HD 03.07.2003, 4902/8056, www.kazanci.com, (e.t. 05.12.2018).

gerektiği, kira sözleşmesinin süreye bağlı olarak yapıldığı durumlarda, intifa hakkının süresinin dolmasıyla kira sözleşmesinin de sona ermesi gerektiği, eğer intifa hakkı süresiz olarak tanınmış ise ya da intifa hakkı sahibinin sürenin bitmesinden önce vefat etmiş ise ve intifa hakkının sona ermesi durumunda malikin kira sözleşmesi ile bağlı olması gerektiği kabul edilmektedir⁸⁹².

Yeni malikin TBK m. 351' e dayanarak tahliye davası açma imkanı bulunmakla birlikte bu durumun istisnaları da mevcuttur. Bunlardan biri, üzerinde başkası lehine üst hakkı ya da intifa hakkı olan taşınmazın çıplak mülkiyeti edinen kişinin, taşınmazı kullanma hakkına sahip olmadığı için bu madde kapsamında tahliye davası açamayacaktır⁸⁹³.

Bir başka istisna da, yeni malik aslında kira sözleşmesinde kiraya veren olması halinde, ahde vefa ilkesi ve dürüstlük kuralı gereği olarak TBK m. 351' e dayanarak dava açamayacaktır⁸⁹⁴.

Kiralanan taşınmazın tamamını değil de belli bir payını iktisap eden kişinin TBK m. 351' e dayanarak tahliye davası açıp açamayacağı doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınması şartıyla, pay iktisap eden kişinin tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁸⁹⁵. Bu görüşe karşı olan diğer görüşe göre ise, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın paydaşın tek başına kullanması mümkün olmadığı için, paydaşın sadece kendi ihtiyacı için tahliye davası açamayacağı, bunun için paydaşların oybirliği ile karar almış olması gerektiği, ancak diğer paydaşların halihazırda kiraya veren olduğu için TBK m. 351' e göre tahliye davası açılabilmesi için oybirliği ile karar almaları halinde ise ahde vefa ilkesine aykırı olacağı kabul edilmektedir⁸⁹⁶.

⁸⁹² İNCEOĞLU, s. 375, dipnot 754.

⁸⁹³ DOĞAN Sona Erme, s. 155, İNCEOĞLU, s. 375, BURCUOĞLU Tahliye, s. 446, AKYİĞİT, s. 230, AKGÜN AKAY, s. 121, Yarg. 6.HD 08.02.1993, 1004/1205, TUNABOYLU, s. 908, ÖKTEM ÇEVİK, s. 250.

⁸⁹⁴ İNCEOĞLU, s. 376, DOĞAN Sona Erme, s. 157, ÖKTEM ÇEVİK, s. 250, AKYİĞİT, s. 222, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 358, "gerçek olmayan anlamda yeni malik" ifadesinin kullanıldığı görüş için bkz AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 670, Yarg. 16.12.1996, 11327/11586, TUNABOYLU, s. 899.

⁸⁹⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 158, ARPACI Kira Hukuku, s. 116, OY/ONUR OY, s. 90, ER, s. 90, ANIL, s. 102, ERDOĞAN Hasan, s. 1000, BURCUOĞLU Tahliye, s. 443, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 358, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 670, AYDEMİR, s. 216.

⁸⁹⁶ İNCEOĞLU, s. 377-378, ÖKTEM ÇEVİK, s. 248.

Kiralanan taşınmazda paylı mülkiyet hakkına sahip olan paydaşlardan birinin, sonradan tüm payları elde ederek tek malik haline gelmesi durumunda bu kişi yeni malik olarak nitelendirilemez, ve dolayısıyla da bu kişinin TBK m. 351'e dayanarak tahliye davası açamayacağı hem Yargıtay hem de doktrin tarafından kabul edilmektedir⁸⁹⁷. Zira bu kişi zaten kira sözleşmesi ile kiraya verenlerden biri olarak pay iktisabından önce bağlıdır⁸⁹⁸.

Ayrıca, paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın kat mülkiyetine geçmesi ve bunun sonucunda da paydaşların bağımsız mülkiyet haklarını kazanmaları halinde de TBK m. 351 kapsamında değerlendirilemeyeceği kabul edilmektedir⁸⁹⁹. Esasen bu gibi durumlar dürüstlük kuralının, özellikle de çelişkili davranış yasağının bir gereğidir⁹⁰⁰.

Diğer taraftan, doktrindeki bir görüşe göre, paydaşın taşınmazın tamamını sonradan kazanması durumunda, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edip etmediğine göre değerlendirilmelidir. Bu nedenle, paydaş olan kişi eğer kiraya veren veya verenlerden biri olarak kira sözleşmesinin tarafı ise ya da kiraya verilmesi konusunda açık ya da örtülü rıza göstermişse, sonradan kiracının tahliyesini talep etmesi durumunda çelişkili davranış olup talebin reddedilmesi gerekir. Buna karşılık, eğer taşınmazı iktisap eden, kira sözleşmesi kurulduktan sonra pay kazanmışsa ya da paydaş olarak kira sözleşmesine karşı çıkmış olmasına rağmen, diğer paydaşlar pay ve paydaş çoğunluğu ile kiraya verilmesine karar verilmişse, taşınmazın tamamının mülkiyetini sonradan kazanan paydaş,

⁸⁹⁷ **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 443, **İNCEOĞLU**, s. 378, **ARPACI** Kira Hukuku, s. 115, **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s. 358, **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 248, **ER**, s. 90, **ANIL**, s. 100, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 670, **YAVUZ N**, s. 662, **DOĞAN** Sona Erme, s. 155, **ERDOĞAN** Hasan, s. 1000, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s.358, Yarg. 6. HD. 13.06.2005, 4938/6758, **TUNABOYLU**, s.884-885, Yarg. 6.HD. T.06.07.1995, E.6759, K.6974 **TUNABOYLU**, Kira Kanunu, s.411, "...Yeni malikin daha önceden taşınmazda paydaş olmaması gerekir... Bu husus kamu düzenine ilişkin olmakla mahkeme tarafından kendiliğinden gözetilmesi gerekir..." Yarg. 6.HD. 13.06.2006, 4938/6758; **ODYAKMAZ**, s.74, "...Daha önce taşınmazda paydaş olan bir kişi, sonradan geriye kalan payları iktisap etmek suretiyle taşınmazın tamamına malik olması halinde 6570 sayılı kanunun 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak dava açamaz..." Yarg. 6.HD. 10.03.1989, 2201/4243, **KARAHASAN**, s. 1093.

⁸⁹⁸ **İNCEOĞLU**, s. 378, **KARAHASAN**, s. 1092.

⁸⁹⁹ **İNCEOĞLU**, s. 378, **DOĞAN** Sona Erme, s. 156, "...Davacının kiralananın içinde bulunduran taşınmazda 1/3 pay sahibi iken 24.12.1992 tarihinde kat mülkiyetine geçildiği ve kiralananın bu suretle sadece davacıya ait hale geldiği dosyadaki tapu senedinde açıkça yazılıdır. Senette kat mülkiyetine geçilmeden önceki geldi kaydının 24.4.1991 olduğu yazılıdır. Böylece davacının ana taşınmazda daha önceden de paydaş olduğu sabit olduğundan, kendisinin 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki süreden yararlanarak dava açabilmesi mümkün değildir. Ancak, kiralayan kişi ile davalı arasındaki kira aktinin sonunda dava açması gerekir..." Yarg. 6. HD 17.11.1993, 11810/12061, **TUNABOYLU**, s. 904-905.

⁹⁰⁰ **DOĞAN** Sona Erme, s. 156.

kiralananın mülkiyetini talep etmesinde dürüstlük kuralına aykırılığın bulunmadığı kabul edilmektedir⁹⁰¹.

Bir başka görüşe göre ise, ilk kira payını kira sözleşmesi kurulduktan sonra kazanması ve sonradan da tüm payları elde etmesi durumunda bu kişinin yeni malik sıfatıyla tahliye davası açabileceği, zira payların ayrı ayrı ya da tamamının tek seferde kazanılmasının hukuken bir farkın olmadığı kabul edilmektedir. Buna karşılık, paydaş olan kişi kira sözleşmesinin kurulmasına karşı çıkmış ancak buna rağmen diğer paydaşlar pay ve paydaş çoğunluğu ile taşınmazın kiraya verilmesine karar vermişlerse, sonradan bu kişi tüm payları elde etmesi durumunda, kira sözleşmesinin taraflarından biri konumunda olduğundan, karara katılmamış olsa bile TBK m. 351' e dayanamayacağı, zira bu durum, kişinin tarafı olduğu kira sözleşmesine bağlı olmasının bir sonucu olduğu yani ahde vefa ilkesinin bir gereği olduğu kabul edilmektedir⁹⁰².

TBK m. 312' de yer alan “Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.” hüküm gereği kira sözleşmesi şerh edilmişse, şerhin etkisini düzenleyen TMK m.1009/2 gereği de bu hak, taşınmazı sonradan edinen hak sahiplerine karşı ileri sürülebilir⁹⁰³. Böylece, kiralanan taşınmaz üzerinde sonradan mülkiyet ya da diğer aynı hak kazananlar, kiracının şerh süresince kiralananı kullanmasına katlanmak zorundadırlar⁹⁰⁴. Bu nedenle, yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için kira sözleşmesinin şerh edilmemiş olması ya da edinim tarihinde şerhin süresinin dolmuş olması gerekmektedir⁹⁰⁵.

Ayrıca, kiralanan taşınmazın mülkiyetini devralan kişinin kiraya verene karşı, kira sözleşmesini devam ettireceğini taahhüt etmesi durumunda, bu taahhüdün geçerli

⁹⁰¹ DOĞAN Sona Erme, s. 156-157.

⁹⁰² İNCEOĞLU, s. 379.

⁹⁰³ DOĞAN Sona Erme, s. 158-159.

⁹⁰⁴ İNCEOĞLU, s. 365-366, BURCUOĞLU Tahliye, s. 452, DOĞAN Sona Erme, s. 159, ARPACI Kira Hukuku, s. 117, UYGUR, s. 1842, ERDOĞAN Hasan, s. 1000, AYDEMİR, s. 219, AYAN, s. 21, OY/ONUR OY, s. 90, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 358, ŞENER, s.26, OLGAC, s. 164.

⁹⁰⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 159, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 671, AKYİĞİT, s. 221, AYDINLIYIM, s. 51, ARPACI Kira Hukuku, s. 117, ŞENER, s. 26, AYAN, s. 21, Şerh sona ermesine bile, yeni malikin diğer tahliye nedenlerine dayanarak tahliye davası açabileceğine ilişkin görüş için bkz. ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 357, YAVUZ N, s. 663.

olduğu, niteliğinin üçüncü kişi yararına yapılmış bir feragat olduğu, bu sebeple de TBK m. 351’ e dayanarak tahliye talep edemeyeceği kabul edilmektedir⁹⁰⁶.

Üzerinde durulması gereken bir husus da, yeni malikin iktisaba dayalı gereksinim nedeniyle tahliye davası açmışsa, kiralananı olduğu gibi kullanacak olması halinde talebi kabul edilir, aksi takdirde reddedilir⁹⁰⁷.

C. DAVA AÇMA SÜRESİ

1. Kiralanan Taşınmazı Sonradan Edinen Kişinin Edinim Tarihinden İtibaren 1 Ay İçinde Kiracıya Yazılı Olarak Bildirimde Bulunması

TBK m. 351’e göre, kiralanan taşınmazı sonradan edinen kişi, edinim tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunmak şartıyla, altı ay sonra açacağı davayla kira sözleşmesini sona erdirebilir⁹⁰⁸. Öngörülen bu süreler kamu düzeninde olduğundan mahkeme tarafından resen dikkate alınması gerekmektedir⁹⁰⁹.

Yeni malikin TBK m. 351’e göre tahliye davası açabilmesi için ilk olarak, kiralanan taşınmazı edinim tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya bu durumu yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir⁹¹⁰.

⁹⁰⁶ İNCEOĞLU, s.399.

⁹⁰⁷ “İktisaba dayalı olarak işyeri ihtiyacına dayalı olarak dava açan yeni malik, iktisab edilen yeri; olduğu gibi ihtiyacında kullanma isteği halinde tahliye hakkına sahip olup, kiralanan hali hazır durumu ile ihtiyaca tahsis edilemeyeceğinden iktisab ve işyeri ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilemeyeceği...” Yarg. 6. HD 02.05.2016, 10447/3562, “Davacı şirketin, dava dilekçesinde yeni yapılacak inşaatın söz etmeyip, sadece dava sebebini işyeri ihtiyacına dayandırdığı, oysa, yargılama sonucunda ve mahkeme gerekçesine göre davacı şirket tahliyeyi müteakip yeni bir inşaat yaparak ve yapılacak binayı da göz hastanesi olarak ihtiyaçlarında kullanacaklarının sübute erdiği, ancak iktisaba dayalı olarak işyeri ihtiyacına istinaden dava açan yeni malikin, iktisab edilen yeri; olduğu gibi ihtiyacında kullanma isteği halinde tahliye hakkına sahip olacağı, kiralanan hali hazır durumu ile ihtiyaca tahsis edilemeyeceğinden mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekeceği...” Yarg. 6.HD 31.03.2016, 9677/2575, www.kazanci.com, (e.t. 08.12.2018), “Yeni malik iktisap nedenine dayanarak edindiği taşınmazı ancak mevcut hali ile ihtiyacı için kullanabilir” Yarg. 6. HD. E: 2015/12499 K: 2016/6132 www.kazanci.com, (e.t. 08.12.2018).

⁹⁰⁸ İNCEOĞLU, s. 392-393, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 359, ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.358, ÇABRİ (Kira), s. 189.

⁹⁰⁹ İNCEOĞLU, s. 393, AKYİĞİT, s. 229, Yarg. 6. HD 07.12.2011, 10108/13947, CERAN, s. 863-864.

⁹¹⁰ GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 359, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 352, YAVUZ, s. 686, İNCEOĞLU, s. 393, AYAN Kira, s. 22, EREN, s. 419, “Yeni malikin, 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak dava açması halinde, iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfından kiracıya kiralananın satın alındığının bildirilmesi ve yine iktisaptan itibaren altı ayın hitamında davanın açılması gerekir. Olayımızda, iktisap 15/04/2010 tarihli olduğuna göre, ihbarın 15/05/2010 akşamına kadar davalıya tebliğ edilmesi zorunludur. Oysa iktisap ihbarı davalıya bir aylık süre geçtikten sonra 28/05/2010 tarihinde tebliğ edilmiştir. Bu durumda, yasanın aradığı bir aylık sürede ihbar şartı gerçekleşmediğinden, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulü doğru değildir.” Yarg. 6. HD E. 2012/18618 K. 2013/136.

Bildirimin hukuki niteliği, gerekçede⁹¹¹ de belirtildiği gibi tasavvur açıklaması niteliğinde olduğu, bildirimin işlevi, bir fesih ya da fesih bildirimi olmayıp sadece amacın, edinmeden itibaren altı ay sonra taşınmaz boşaltılmazsa tahliye davası açılacağını bildirmek olduğu ve bildirimin tahliye davası açılabilmesi için ön koşulu olduğu kabul edilmektedir⁹¹².

Bir aylık süre, kiralanın taşınmazın edinim tarihinden itibaren başlayacaktır⁹¹³. Bu sürenin hesabında edinim tarihinin de dahil edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁹¹⁴.

Buna göre, kural olarak TMK m. 705/1 gereği taşınmazların mülkiyeti tescille kazanıldığından kural olarak tescil tarihinden itibaren bir aylık süre başlayacaktır⁹¹⁵. Buna karşılık doktrindeki bazı görüşler tarafından, bu sürenin yevmiye defterine yapılan kayıt ile kira sözleşmesinde taraf değişikliği söz konusu olacağı bu nedenle bir aylık süre de bu tarihten itibaren başlaması gerektiği kabul edilmektedir⁹¹⁶. Bir aylık süre, taşınmazın cebri icra yoluyla kazanılması durumunda ihalenin kesinleştiği tarihten⁹¹⁷, ihtiyari artırmalarda tapuya tescil tarihinden⁹¹⁸, miras yoluyla kazanımlarda miras

⁹¹¹ "...maddede "ihtarname" yerine, yeni malikin kiracıya yapmak zorunda olduğu bildirimin, bir tasavvur açıklaması niteliğinde olduğu göz önünde tutularak, "yazılı olarak bildirme" sözcükleri kullanılmıştır." **HELVACI**, s. 640, **GÜNAY**, s. 1050.

⁹¹² **İNCEOĞLU**, s. 393 dipnot 824, **DOĞAN Sona Erme**, s. 162, **YAVUZ N**, s. 661, **TUNÇOMAĞ**, s.639, **GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi**, s. 359, **DOĞAN Değerlendirme**, s. 519.

⁹¹³ **DOĞAN Sona Erme**, s. 162, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 352, **YAVUZ**, s. 687, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 669, Yarg. 6. HD. 17.09.2013, E. 2014/1482 K. 2014/8025, **KILIÇOĞLU**, s. 500-501.

⁹¹⁴ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 353, **YAVUZ**, s. 687, **AYDINLIYIM**, s. 49, **İNCEOĞLU**, s. 394, **BURCUOĞLU Tahliye**, s. 448-449, **AKYİĞİT**, s. 230, **DOĞAN Sona Erme**, s. 162, Yarg. 6. HD 24.11.2008, 10723/13059, **TUNABOYLU**, s. 874, 882, Yarg. 6. HD 28.12.2011, 101450/15950 **CERAN** s. 864-865, kararın sayısına bak****, Yarg. 6. HD 11.09.2014, 7730/9613, www.kazanci.com Edinim gününün dahil edilmeyeceği yönünde görüş için **KIRMIZI**, s.482; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.514.

⁹¹⁵ **AKYİĞİT**, s. 229, **İNCEOĞLU**, s.393, **DOĞAN Sona Erme**, s. 166, **ŞENER**, s. 15, **ANIL**, s. 100, **ER**, s. 91, **BURCUOĞLU Tahliye**, s. 440, **CERAN**, s. 855.

⁹¹⁶ Yani tescil geçmişe yürür, **AYAN Tahliye**, s. 22, **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 257, **GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi**, s. 149.

⁹¹⁷ **DOĞAN Sona Erme**, s. 166, Yarg. 6. HD 17.06.1974, 4957/1727, **ER**, s. 90, **BURCUOĞLU Tahliye**, s. 440-441, Sürenin ihale tarihinden itibaren başlaması gerektiği görüş için, **BURCUOĞLU Tahliye**, s. 441, **ŞENER**, s. 16, **AYAN**, s. 23, **İNCEOĞLU**, s. 393, **AKYİĞİT**, s.229, **TUNÇOMAĞ**, s.638, **KIRMIZI**, 481.

⁹¹⁸ **DOĞAN Sona Erme**, s. 166, **AKYİĞİT**, s. 221, **KIRMIZI Kira Hukuku**, s. 512 dipnot, 612, Yarg. 6. HD 02.02.2010, 110/839, **TÜREL**, s. 176, Yarg. 6.HD. 29.05.1995, 5097/5261, **TUNABOYLU Kira Kanunu**, s. 411, "...taşınmaz malların ihtiyari açık artırma usulü ile satımından, mülkiyet ihale ile değil, ancak tapuya tescille geçer. Bu durumda tescil; artırma memurunun satıma dayanak olan "Satım Zabıtnamesini (tutanağını)" Tapu Sicil Müdürlüğüne göndermesi üzerine yapılır.Satımı belirleyen ihale tutanağı kurucu bir fonksiyona sahip olmayıp, açıklayıcı bir belge niteliğinde bir ispat aracı konumundadır. Diğer bir deyimle; taşınmazın açık artırmayla satılma işlemi cebri artırmadan farklı olarak; kendisine dayanılarak tapuya tescil muamelesinin yapılmasına olanak veren hukuki bir neden, bir ispat aracı olup, mülkiyetin geçişi ise ancak tapuya tescille olur. Bunun doğal sonucu olarak, ihale yoluyla taşınmazı satın alan kimse ancak mülkiyetin kendisine geçmesinden sonra kullanabileceği hakları, tescil

birakanın ölüm tarihinden⁹¹⁹, mirasın paylaşılması sonucu olan kazanımlarda tapuya tescil tarihinde⁹²⁰, çıplak mülkiyetin tam mülkiyete dönüşmesi durumunda ise, taşınmaz üzerindeki hakkın sona ermesinden⁹²¹, mahkeme kararı ile taşınmazın mülkiyetinin kazanıldığı hallerde, kararın kesinleşmesinden⁹²², tapusuz taşınmazlarda mülkiyetin devrine yönelik işlemin yapıldığı tarihten⁹²³, kooperatif payın kazanılması durumunda kooperatif ortaklığına kabul tarihinden⁹²⁴ itibaren başlar.

Yargıtay'ın da benimsediği doktrindeki bir görüşe göre, yapılması gereken bildirimin bir aylık süre içinde kiracıya ulaşması gerektiği kabul edilmektedir⁹²⁵. Diğer görüş ise, yazılı bildirimin bir aylık süre içerisinde kiracıya ulaşacak şekilde tebliğ edilmesinin yeterli olduğunu, taşınmazı edinen kişiden kaynaklanmayan sebeplerle bildirimin geç varma tehlikesinin kimseye yüklenmemesi gerektiğini, çeşitli bahanelerle bildirimi almak istemeyen kötü niyetli kiracının TMK m. 2 gereğince hakkını kötüye kullanmakta olduğunu ve bu kiracının da korunmaması gerektiğini kabul etmektedir⁹²⁶. Bir başka görüş ve kanaatimizce de , kiraya verenden kaynaklanmayan geç bildirimin kabul edilmesi halinde bunun sonuçlarına kiracının katlanmasına neden olacağı, varma teorisinden kiraya veren lehine vazgeçilmesinin, kira hukuku gibi bir alanda haklı bir

muamelesi yapılmadan kullanamayacağı gibi malik sıfatını da tescilden önce kazanamaz.” Yarg. HGK 14.06.2000, 6-981/1051, **ERDOĞAN** Hasan, s. 999.

⁹¹⁹ **BURCUOĞLU** Tahliye, s. 441, **DOĞAN** Sona Erme, s. 166, **AYAN**, s. 23, **AKGÜN AKAY**, s. 127.

⁹²⁰ **AKGÜN AKAY**, s. 127, **DOĞAN** Sona Erme, s. 166, Paylaşma sözleşmesinin düzenlendiği tarih itibari ile hesaplanması gerektiği yönünde, **AYDINLIYIM**, s. 50, **TUNÇOMAĞ**, s. 638, **AKYİĞİT**, s. 229.

⁹²¹ **İNCEOĞLU**, s. 393, **AKYİĞİT**, s. 230, **KIRMIZI**, s. 481, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.513. Ancak Yargıtay bir kararında çıplak mülkiyetin esas alınması gerektiğine hükmetmiştir, Yarg. 6. HD 19.01.2010, 9409/225, **KIRMIZI**, s. 488-489, Oysa ki, kiraya veren sıfatına sahip olmayan çıplak mülkiyet hakkı sahibinin gereksinim nedeniyle tahliye davası açma hakkı olmadığı, bu hakkın ancak intifa hakkın sona ermesi ile mümkün olacağından bu karar isabetli değildir, **İNCEOĞLU**, s. 393-394.

⁹²² **AKGÜN AKAY**, s. 127, **CERAN**, s. 855.

⁹²³ **AKYİĞİT**, s.229, **ER**, s. 90, **CERAN**, s. 855, **RUHİ**, C.2, s. 1188, **KIRMIZI**, s.481; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.513, **AKGÜN AKAY**, s. 127.

⁹²⁴ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 352, **YAVUZ**, s. 686, **KIRMIZI**, s. 478, **KIRMIZI** Kira Hukuku, s. 510, **RUHİ**, C.2, s. 1188, **CUMALI**, s. 208.

⁹²⁵ **İNCEOĞLU**, s. 394, **EREN**, s.419, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 669, **AYDINLIYIM**, s. 51, **AYAN** Kira, s. 22, **GÜMÜŞ** Kira Sözleşmesi, s. 359, **TANDOĞAN**, s. 138, **DOĞAN** Sona Erme, s. 164, **CERAN**, s. 855, **ER**, s. 91, **ARPACI**, s. 114, **ANIL**, s. 101, **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 223, **ERDOĞAN** Hasan, s.1000, **TUNABOYLU**, s. 873, Yarg. HGK 10.02.1960, 6-2/5, **OY/ONUR OY**, s. 91, **ZEVLİLİLER/HAVUTÇU/AYDOĞDU/CUMALIOĞLU**, s. 536, **ERZURUMLUOĞLU** Sona Erme, s. 61, **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s. 359, Yarg. 6.HD 14.09.2009, 7257/7186, “ Davacı davaya konu taşınmazı 7.6.2013 tarihinde iktisap etmiş ve 5.7.2013 tarihinde davalı adına keşide ettiği ihtarla kiracısı bulunulan taşınmazı ihtiyacı için satın aldığını, kiralananı tahliye etmesini bildirmiş ve ihtar davalıya 9.7.2013 tarihinde tebliğ edilmiştir. Bu durumda ihtar 1 aylık süre içinde tebliğ edilemediğine göre TBK'un 351.maddesinde düzenlenen yeni iktisap ve ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma koşullarının oluştuğundan söz edilemez. Bu sebeple davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru değildir.” Yarg. 6. HD 30.05.2016, E: 2015/ 11227 K:2016/4220, www.kazanci.com, (e.t. 13.12.2018).

⁹²⁶ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 352-353, **YAVUZ**, s. 687, **AKYİĞİT**, s. 231, **KIRMIZI**, s. 480.

neden sayılamayacağı, zaten kiracının da yapılan bu bildirim zamanında öğrenmesinde menfaati olduğu, ancak kiracının bildirimin tebliğini engellemesi ya da geciktirmesi halinde tebligatın zamanında yapılmış sayılacağı⁹²⁷ kabul edilmektedir⁹²⁸.

6098 sayılı TBK m.92 gereği, bir aylık sürenin son günü resmi tatile denk gelirse, sonraki ilk iş gününe kadar bildirimin tebliğ edilebileceği kabul edilmektedir⁹²⁹.

Kiraya veren tarafından, geçerlilik şekli olan yazılı olarak yapılması gereken⁹³⁰ bildirimin içeriğinde hem taşınmazın yeni edinilmiş olduğu hem de kira sözleşmesinin sona erdirmeye arzusu belirtilmiş olmalıdır⁹³¹. Taşınmazı edinen kişi, kiracıya, yazılı bildirimde altı aydan daha uzun süre vermişse, bu süreden önce tahliye davası açamayacaktır⁹³². Diğer yandan, edinen eğer, kira sözleşmesini altı ay içinde sona erdirmek istediğini belirmişse, bu halde, altı aylık süre, taşınmazı edinim tarihinden değil, bildirimin kiracıya varmasından itibaren işlemeye başlayacaktır⁹³³. Ayrıca, bildirimde altı aydan kısa süre verilmişse bildirim geçersiz sayılmayacak, ancak bildirimin, taşınmazı edinim tarihinden itibaren altı ay sonrası için yapıldığı kabul edilecektir⁹³⁴.

⁹²⁷ DOĞAN Sona Erme, s. 164, ÖKTEM ÇEVİK, s. 258.

⁹²⁸ İNCEOĞLU, s. 394.

⁹²⁹ AYDEMİR, s. 215, DOĞAN Sona Erme, s. 163, ER, s. 92, ANIL, s. 102, AKGÜN AKAY, s. 128, Yarg. 6. HD 17.02.1987, 15862/1647, BURCUOĞLU Tahliye, s. 449, "...Davaya konu taşınmaz, yeni malik davacı tarafından 07.04.2006 tarihinde iktisap edilmiştir. Davacı, iktisabını ve ihtiyacını 05.05.2006 tarihinde konutta kiracı olarak oturan davalıya ihtar etmiş ve bu ihtarname davalıya 08.05.2006 tarihinde tebliğ edilmiştir. Satın alma tarihinden başlayan bir aylık süre 07.05.2006 tarihinde dolmakta ise de bu günün resmi tatil (Pazar) gününe rastladığı belgindir. Yukarıda ayrıntısıyla açıklanan yasal düzenlemeler nedeniyle, bu sürenin takip eden ilk iş günü olan 08.05.2006 (Pazartesi) günü mesai saatine kadar uzamış olduğunun ve dolayısıyla da ihtarnamenin süresinde tebliğ edildiğinin kabulü gerekir." Yarg. HGK 04.03.2009, 6-74/98, www.kazanci.com, (e.t. 14.12.2018). Aksi Yönde; Yarg. 6.HD. 17.03.1993 3388/3570, www.kazanci.com, (e.t. 14.12.2018), Yarg. 6. HD 25.02.2016, E. 2015/11479 K. 2016/1350, KILIÇOĞLU, s. 481-482.

⁹³⁰ AKYİĞİT, s. 231, AYAN, s. 22, İNCEOĞLU, s. 394, BURCUOĞLU Tahliye, s. 448, ER, s. 91, DOĞAN Sona Erme, s. 161, AYDINLIYIM, s.57, "Telgraf şeklinde gönderilen ihtarın tebliği Tebligat Kanunu hükümlerine tabi olmayıp, Posta Kanununa tabi olduğundan, tebligatın bizzat muhatabına yapılması gerektiğinden yapılan ihtar davalı kiracının bizzat kendisine tebliğ edilmeyip davalı da tebligattan haberdar olmadığını bildirdiğinden, yapılan tebligat, usulüne uygun şekilde yapılmış bir tebligat olarak kabul edilemeyip belirtilen sürelerde tebliğ ettirilmiş bir ihtar bulunmadığından iktisap ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkin davanın usulden reddine karar verilmesi gerektiği..." Yarg. 6.HD 09.05.2016, 10412/3792, www.kazanci.com, (e.t. 14.12.2018).

⁹³¹ İNCEOĞLU, s. 394-395, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 359, DOĞAN Sona Erme, s. 161, BURCUOĞLU Tahliye, s. 448, ARPACI Kira Hukuku, s. 114, AYAN Tahliye, s. 22.

⁹³² GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 359, İNCEOĞLU, s. 395, BURCUOĞLU Tahliye, s. 450, DOĞAN Sona Erme, s. 161-162, Yarg. 6. HD. 15.12.1997, 10410/10580, TUNABOYLU, s. 896-898, Yarg. 6. HD 12.11.1998, 623/9625, ERDOĞAN Hasan, s. 1024.

⁹³³ İNCEOĞLU, s. 395.

⁹³⁴ DOĞAN Sona Erme, s. 162, İNCEOĞLU, s. 395, AKGÜN AKAY, s. 130.

Bildirimin taşınmazı edinen kişi tarafından yapılması gerekmektedir⁹³⁵. Kiralanan taşınmazı birden fazla kişinin edinmesi durumunda, bildirimin tümü tarafından yapılması gerektiği kabul edilmektedir⁹³⁶. Paylı mülkiyet halinde, bildirimin pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak yapılması gerektiği ifade edilmektedir⁹³⁷. Buna karşılık doktrindeki bir görüşe göre ve kanaatimizce de, bildirimin kira sözleşmesini sona erdirici bir etkiye sahip olmadığı, zira böyle bir etkiye tahliye davasının sahip olduğu, dava açılmazsa kira sözleşmesinin devam edeceği, bu halde taşınmazı edinenlerden yalnızca biri tarafından bildirimin yapılması durumunda bunun geçerli olacağı, ayrıca Yargıtay'ın verdiği bir kararında TBK m. 353 anlamında gönderilecek ihtarnamenin tüm paydaşlar tarafından gönderilmesinin şart olmadığı görülmekte ve bu sonuca TBK m. 351 açısından da ulaşılabilmesinin gerektiği kabul edilmektedir⁹³⁸.

⁹³⁵ İNCEOĞLU, s. 395.

⁹³⁶ DOĞAN Sona Erme, s. 161 dipnot, 500, CERAN, s. 855, ERDOĞAN Hasan, s. 1000, OY/ONUR OY, s. 90, "6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine göre aktin süresi ne olursa olsun bu maddedeki süreden yararlanarak dava açılabilmesi için kiralananı iktisap eden kimsenin ihtarda bulunması şarttır. İktisap eden kişi birden fazla olduğundan bu ihtarın bütün iktisap edenler tarafından keşide edilmesi zorunludur. Zira Yasanın öngördüğü ihtar akti bozucu nitelikte olduğundan bir tek malikin ihbar ve ihtarı yeterli olmaz.", Yarg HGK 20.03.1996, 6-84/202, TUNABOYLU, s. 893, Yarg. 6.HD. 05.07.1995, 6739/6938, www.legalbank.net, "Dosyada bulunan tapu kaydından taşınmazın kiraya verenden satın alındığı ve davacının 1/5 paylı malik olduğu, iktisap ve ihtiyaç iddiasına binaen davalıya gönderilen ihtarnamenin ise davacı paylı malik tarafından kendi adına gönderildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda pay ve paydaş çoğunluğu tarafından ihtar gönderilmediğinden mülkiyete dayalı olarak açılan dava yerinde değildir." Yarg. 3. HD 11.10.2017, 5469/13735, www.kazanci.com, (e.t. 15.12.2018).

⁹³⁷ CERAN, s. 855-856, UYGUR, s. 1842, RUHİ, C.2, s. 1189, OY/ONUR OY, s. 90, "...Kiralanda pay iktisap eden davacı 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine dayanarak tahliye davası açtığına göre; iktisaptan itibaren bir ay içinde gönderilen ihtarın hukuki sonuç doğurabilmesi için diğer paydaşlarla birlikte gönderilmesi gerekir..." Yarg. 6.HD. 19.11.2001, 8738/8945, ERDOĞAN Hasan, s. 1030-1031, "...Davacı kiralayan ve paydaşlardan Hasan ve Egemen Haydar'ın payını 18.12.2000 tarihinde Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap ettikten sonra ihtiyaç iradesini bildirir ihtarını 21.12.2000 tarihinde muhataba tebliğ ettirmiş, iktisaptan sonra davayı 6.7.2001 tarihinde açmıştır. Yerleşen içtihatlar göre, dava süresini koruyucu nitelik taşıyan bu ihtarnamenin pay ve paydaş çoğunluğu tarafından keşide edilmesi gerekir. İhtarnamedeki bu eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir. Daha sonra taşınmazın tümünün iktisap edilmiş olması, bu ihtarnameye geçerlilik kazandırmaz ve bu ihtarnameye dayanarak davanın süresinde açıldığı kabul edilemez. Bu husus gözönünde tutularak davanın süre yönünden reddine karar vermek gerekir..." Yarg. 6.HD. 21.10.2002, 6398/6661, www.kazanci.com, (e.t. 15.12.2018).

⁹³⁸ İNCEOĞLU, s. 395-396, ÖKTEM ÇEVİK, s. 256, "Davacılar S. ve S. kiralanan taşınmaz üzerinde ½ hisse sahibi olup, davacılarından S. Tarafından davalıya gönderilen 14.07.2009 keşide ve 29.9.2009 tebliğ tarihli ihtarname ile sözleşmenin yenilenmeyeceği davalıya bildirilmiştir. Esaslı tamir, tadil nedenine dayalı davada paydaşlardan birinin keşide ettiği ihtarnamenin kira sözleşmesini feshedici niteliği bulunmamaktadır. İhtarname bir bildirimden ibaret olup süre koruyucu özelliğindedir. Bu sebeple davacı tarafından sözleşme sona ermeden önce sözleşmenin yenilenmeyeceğine dair tahliye iradesi kiracıya bildirildiğinden, bu bildirimi takip eden dönem sonuna kadar dava açılabilir.", Yarg. 6. HD 20.05.2013, 5815/8887, www.kazanci.com, (e.t. 15.12.2018), "...Sorun 6570 sayılı yasanın 7/d maddesindeki irade bildiriminin ihbar mı, yoksa bir fesih iradesi midir, bunun açıklığa kavuşturulmasından ibarettir. İhtar tek başına bir hukuki sonuç meydana getiriyorsa, burada feshin varlığından söz etmek mümkündür. (B.K. 260-262 ve 285. maddelerinde olduğu gibi) Bunun aksine ihtar tek başına bir hukuki sonuç doğurmuyorsa yapılan işlem fesih değil bir ihbardır. Çünkü olayımızda olduğu gibi ihtiyaç iradesi bildirilmekle var olan kira ilişkisi son bulmamaktadır. Bunun dışında ihtiyaç iddiasının da kanıtlanması zorunludur. Başka bir ifade ile iki koşulun birlikte gerçekleşmesi gerekir. 6570 sayılı yasanın 7/d maddesine göre gönderilen ihtarın bir ihbar olduğu ve bu nedenle ihtiyaçlı tarafından tek başına gönderilmesinin yeterli olduğu, diğer iktisap edenlerle birlikte ihtar göndermesine gerek bulunmadığına..." Karşı Oy Yazısı, Yarg. 6.HD. 05.07.1995, 6739 /6938, www.legalbank.net, (e.t. 15.12.2018).

Bunlara ek olarak, kiracının birden çok olması durumunda bildirimin, tüm kiracılara tebliğ edilmesi gerekmektedir⁹³⁹.

2. Davanın Altı Ay Sonra Açılması

Kiralanan taşınmazı sonradan edinen kişi, bir aylık süre içinde ön şart olan bildirimde bulunduktan sonra, kira sözleşmesinin süresinin dolmasını beklemeden, edinme tarihinden itibaren altı ay sonra tahliye davası açma hakkına sahiptir⁹⁴⁰. Sözleşmenin süresinin dolmasına altı aydan daha az bir sürenin kalması bu sonucu değiştirmeyecek, bu durumda TBK m. 351/2 gereği sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir aylık süre içinde gereksinim sebebiyle dava açabilecek, ve bu ihtimalde, kiralanan taşınmazı edinen kişinin bu yola başvurmasında daha avantajlı olduğu görülmektedir⁹⁴¹.

Altı aylık sürenin geçmesinden itibaren tahliye davasının ne zaman açılması gerektiği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, İcra İflas Kanunu'nun 272. maddesine kıyasen, tahliye davasının altı aylık sürenin geçmesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerektiği savunulmaktadır⁹⁴². Yargıtay kararlarında da kabul edilen ve isabetli olarak gördüğümüz diğer görüşe göre ise, tahliye davasının kira döneminin sonuna kadar açılabileceği kabul edilmektedir⁹⁴³. Burada, TBK m. 353 anlamında bir bildirimin varlığı

⁹³⁹ İNCEOĞLU, s. 396, AKYİĞİT, s. 201, Yarg. 6, HD 16.06.2014, 6341/7893, CERAN, s. 877.

⁹⁴⁰ DOĞAN Sona Erme, s. 165, ACAR Kira Sözleşmesi, s. 3690, İNCEOĞLU, s. 396, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 358, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 359, AKYİĞİT, s. 232-233, CERAN, s. 856, BURCUOĞLU Tahliye, s. 450, AYDEMİR, s. 213-214, "...yeni malik iktisap günü de dahil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir (1) ay içinde kiralananı satın aldığını ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dahil altı (6) ayın sonunda dava açması gerekir. 6570 sayılı Yasa'nın 7/d maddesine dayanılarak açılan tahliye davasının, iktisaptan itibaren bir ay içerisinde ihtar tebliğ edilmesi koşuluyla iktisaptan itibaren 6 ayın sonunda açılması gerekir..." (Yarg. 6.HD. 28.05.2007, 5488/6563, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.523-524, Altı aylık sürenin, kiracıyı korumak amacıyla, tebliğ tarihinden itibaren başlaması gerektiği yönünde görüş için bkz. TANDOĞAN, s. 138, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 668.

⁹⁴¹ DOĞAN Sona Erme, s. 165, İNCEOĞLU, s. 398, TANDOĞAN, s. 139, ARPACI Kira Hukuku, s. 118, TUNÇOMAĞ, s. 642, ERZURUMLUOĞLU Sona Erme, s. 62, Eğer kira sözleşmesinin, altı aydan daha az bir süresi kalmışsa, bir ay içinde ihtarın çekilmesi şartıyla, yeni malik, altı ay beklemek zorunda kalmadan sözleşmenin bitim tarihinde de tahliye davası açabileceği yönünde görüş için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 669.

⁹⁴² GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 360, ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 556.

⁹⁴³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 353, YAVUZ, s. 687, ACAR, Kira Sözleşmesi, s.3690; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 361, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 670, İNCEOĞLU, s. 397, DOĞAN Sona Erme, s. 168, OY/ONUR OY, s. 91, ARPACI Kira Hukuku, s. 117, ÇABRİ (Kira), s. 190, YAVUZ N, s. 662, UYGUR, s. 1842, ER, s. 93, CERAN, s. 856, TUNÇOMAĞ, s. 640, BURCUOĞLU Tahliye, s. 451, TANDOĞAN, s. 138, "... Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür.", Yarg. 6. HD. 05.06.2006, 4202/6329, www.kazanci.com, "...Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak iktisabı izleyen bir ay içinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir..." Yarg. 6.HD. 22.03.2011 E:2010/12640 K:2011/3457, Yarg. 6. HD 15.10.2015, 8404/8515, www.kazanci.com "Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması

bulunmakta zira hükmün doğası gereği her zaman için bu bildirimin yapılmış olması gerekeceğinden, bu nedenle de bir aylık bir hak düşürücü süreye yer verilmemesi isabetlidir⁹⁴⁴. Diğer taraftan da, altı aylık sürenin geçmesinden sonra çok uzun bir zaman dava açılmaması, ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmesine yol açacaktır⁹⁴⁵.

Bir başka konu da, beklenmesi gereken altı aylık sürenin, kira döneminin bitiminden sonraki bir tarihe denk gelirse, bu durumda kiraya verenin dava açma hakkının sona ermeyeceği kabul edilmektedir⁹⁴⁶. Örneğin; taşınmazın 1 Mayıs 2014 tarihinde iktisap edildiğini düşünürsek, ve kira sözleşmesi de 1 Temmuz 2014 tarihinde sona ererse, bu durumda, bu kişinin 1 Temmuz 2015 tarihine kadar bu davayı açma imkanı bulunmaktadır⁹⁴⁷.

Ayrıca altı aylık süre dolmadan, yeni malik tahliye davası açarsa, dava süre şartı eksikliğinden dolayı reddedilir⁹⁴⁸. Altı aylık sürenin dolmasından sonra tekrar aynı nedenle dava açılması mümkün olacaktır. Zira ilk davanın derdestliği ve kesin hüküm olarak sayılması mümkün değildir⁹⁴⁹.

mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimin tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin bilinmesi zorunludur. Davacının bildirdiği bu tarihlere davalı karşı çıkarsa uyuşmazlığın tarafların gösterecekleri tanık dahil bütün deliller toplanarak bir hadise olarak çözüme kavuşturulması gerekir.” Yarg. 6.HD. 23.06.2016, 3895/4962, www.legalbank.net, (e.t. 18.12.2018).

⁹⁴⁴ İNCEOĞLU, s. 397, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 353, YAVUZ, s. 687.

⁹⁴⁵ DOĞAN Sona Erme, s. 168, TANDOĞAN, s. 138, AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 670, OY/ONUR OY, s.91, ÇABRİ (Kira), s. 190.

⁹⁴⁶ İNCEOĞLU, s. 397.

⁹⁴⁷ İNCEOĞLU, s. 397.

⁹⁴⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 353, YAVUZ, s. 687, DOĞAN Sona Erme, s. 168, TUNÇOMAĞ, s. 640, BURCUOĞLU Tahliye, s. 450, AKYİĞİT, s. 229, AYDEMİR, s. 214, RUHİ, C.2, s. 1189, Yarg. 6. HD. 25.04.2012, 2953/6575, CERAN, s.865-866, “...davanın...altı aylık süre dolmadan önce açıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda dava 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine göre süresinde açılmamıştır...” Yarg. 6.HD. T:25.04.2012, 2953/6575, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.518-519, “Dava süresi kamu düzenine ilişkin olup, yargılamanın her aşamasında kendiliğinden (resen) dikkate alınmalıdır. Dava dilekçesinde iktisap tarihine dayanılarak dava açıldığının açıklandığına göre tapudaki iktisap tarihinden itibaren altı aylık süre dolmadan açılan davanın süresinde açılmaması nedeniyle reddine karar verilmesi gerekir.” Yarg. 6. HD 10.05.2010, 1470/5723 www.kazanci.com, (e.t. 18.12.2018).

⁹⁴⁹ DOĞAN Sona Erme, s. 168, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 360, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 353, YAVUZ, s. 687, 6 aylık süre dolmadan açılması nedeniyle dava reddedilirse bu süre dolduktan sonra aynı nedenle ikinci dava açılabilir. Birinci davanın derdestliği ve kesin hüküm sayılması söz konusu değildir.” Yarg. 6.HD. T:05.04.2001, 2628/2838, www.kazanci.com, (e.t. 18.12.2018).

3. Kira Sözleşmesinin Süresinin Bitiminden İtibaren Bir Ay İçinde Dava Açılması

Kiralanan taşınmazı sonradan edinen kişiye gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirebilmek için kanun koyucu TBK m. 351/2 ile başka bir imkan daha tanımıştır⁹⁵⁰. Bu hüküm şöyle düzenlenmiştir: “*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.*”⁹⁵¹ Buna göre, yeni malik dilerse, edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde kiracıya bildirimde bulunmadan, sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde açacağı dava ile sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı bulunmaktadır⁹⁵².

Ayrıca, eğer yeni malik, edinim tarihinden itibaren kiracıya bir ay içinde taşınmazı iktisap ettiğini ve edinim tarihinden itibaren altı ay sonra dava açacağını yazılı olarak bildirimde bulunmuşsa, yeni malik artık bu bildirimden vazgeçerek sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde dava açamayacağı, yani bir başka deyişle, kanun koyucunun yeni malik lehine verdiği seçimlik haklarından TBK m. 351/1 hükmüne hareket etmişse, artık TBK m. 351/2’ ye göre dava açamayacağı kabul edilmektedir⁹⁵³. Tebliğ edilen bu bildirim ile yeni malik bağlı olacaktır, zira kiracı, bildirimde belirtilen süreye göre durumunu ayarlamıştır⁹⁵⁴.

⁹⁵⁰ İNCEOĞLU, s. 398, İNCEOĞLU Yenilikler, s. 203, ÖKTEM ÇEVİK, s. 258.

⁹⁵¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.352.

⁹⁵² RUHİ, C.2, s. 1189, İNCEOĞLU, s. 398, CERAN, s. 856, KILIÇOĞLU, s. 499, UYGUR, s. 1842, AKYİĞİT, s.233, TÜREL, s. 162, AYDEMİR, s. 215, GÜMÜŞ Kira Sözleşmesi, s. 360, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 353, YAVUZ, s. 688.

⁹⁵³ İNCEOĞLU, s. 398, AKGÜN AKAY, s. 131, “...Kiralananı iktisap eden kimse, dilerse eski malik ile kiracının yaptığı sözleşmeye dayanarak akdin hitamından itibaren bir ay içinde, isterse 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak iktisaptan itibaren bir ay içinde keyfiyetten kiracıyı ihtarname ile haberdar etmek suretiyle altı ay sonra ihtiyaç sebebine dayanarak dava açabilir. Burada kiralananı iktisap eden kişiye dava açma süresi açısından iki imkan tanınmıştır. Bunlardan birini seçmek taşınmazı yeni iktisap eden kişiye aittir. Ancak davacı seçimlik hakkını 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesi yönünden kullanıp bu şekilde davalıya ihtarname keşide ettikten sonra bu iradesinden dönemez. Zira bu yönde iradesini kullanmakla davalıya altı (6) ay oturma hakkı tanımış demektir...” Yarg. 6.HD. 14.11.2012, 12358/14804, KIRMIZI, s.483-485, “...her ne kadar davacının iktisaptan sonra ihtiyaca dayalı olarak dava açmak konusunda seçimlik hakkı mevcut ise de davacı keşide ettiği ihtarname ile davalıya kiralananı boşaltması için iktisap tarihinden itibaren altı ay süre tanımış, davayı ise verdiği sürenin sonunu beklemeden 11/05/2015 tarihinde açmıştır. İhtarname içeriğine göre davalının kiralanda 21/05/2015 tarihine kadar oturma hakkı olup mahkemece, davalıya tanınan altı aylık süreden önce açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir.” www.legalbank.net, (e.t. 20.12.2018).

⁹⁵⁴ İNCEOĞLU, s. 398.

TBK m. 351/2' de yeni malike sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açabileceği düzenlenmiş, ancak TBK m. 350' den farklı olarak belirsiz süreli sözleşmelere yer vermemiştir⁹⁵⁵. Doktrindeki bir görüşe göre, kanun koyucunun belirsiz süreli kira sözleşmelerine bilerek yer vermediğini, bunun için de TBK m.351/2' nin belirli süreli kira sözleşmelerine uygulanabileceği savunulmaktadır⁹⁵⁶. Diğer görüşe göre ve kanaatimizce de, bu durumun bir ihmalden kaynaklandığı, zira, yeni malik kiralanan taşınmazı edinmekle eski kiraya verenin halefi konumunda olmakta, bu durumda, eski kiraya verenin kendisinin bu imkanı bulunuyorken, aynı konuma sahip yeni malikin bu hükümden faydalanamaması isabetli olmayacaktır⁹⁵⁷.

4. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi

Yeni malik, TBK m.351/1 uyarınca, yani sözleşme süresinin bitimini beklemeden kira sözleşmesini sona erdirirse, bu duruma eski malik taşınmazı üçüncü kişiye devrederek kira sözleşmesinin feshine bir başka deyişle ihlaline yol açtığı için kiracının eski malikten tazminat isteyebilme imkanı bulunmaktadır⁹⁵⁸. Bu halde, eski malik genel hükümler gereği sorumlu olacaktır⁹⁵⁹.

Eski malik, kiralanan taşınmazı devredip devretmemekte kendi inisiyatifinde olduğundan kira sözleşmesinin süresini beklemeden taşınmazı devrettiği için, ağır kusurlu sayılacak, ve TBK m. 51 gereği hesaplanacak tazminat tutarında bu durum göz önüne alınacaktır⁹⁶⁰.

⁹⁵⁵ AKGÜN AKAY, s. 132.

⁹⁵⁶ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 359.

⁹⁵⁷ İNCEOĞLU, s. 399.

⁹⁵⁸ ARAL/AYRANCI, 242, ŞENER, s. 24, URAL ÇINAR, s. 184, Bu husus, yeni malikin sözleşme süresinin bitmesinden önce TBK m. 351/1 gereği tahliye davası açması halinde söz konusu olacak, TBK m. 351/2 gereği yeni malikin sözleşme süresinin sonunda dava açması durumunda eski malikin sorumluluğunun olmadığı kabul edilmektedir, İNCEOĞLU, s. 404.

⁹⁵⁹ Aynı zamanda TBK' nın 309. maddesinin de kıyasen uygulanabilmesinin mümkün olabileceği yönünde bkz. İNCEOĞLU, s. 404, Kanunda buna ilişkin özel düzenleme getirilmesinin uygun olacağı yönünde, ŞENER, s. 25.

⁹⁶⁰ İNCEOĞLU, s. 404.

SONUÇ

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle 818 Sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun yürürlüğü kaldırılmıştır. Böylece kira sözleşmesine ilişkin hükümler yeknesaklaştırılmış ve TBK'nın 299 ile 378 inci maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Mülga 6570 Sayılı Kanunda düzenlenen hükümler TBK'da konut ve çatılı işyeri kirası olarak ele alınmıştır. 6570 Sayılı Kanun'da benimsenen kiracıyı koruma düşüncesi TBK'da düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarında da benimsenmiştir. Mülga 6570 Sayılı Kanun'da yer alan "musakkaf gayrimenkul" kavramı TBK'da "konut ve çatılı işyeri" olarak düzenlenmiştir.

6101 Sayılı Kanunla yürürlüğü kaldırılan 6570 Sayılı Kanun, belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan üstü örtülü taşınmazlara uygulanabilirdi. Buna karşılık TBK konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin uygulanabilmesi için yer bakımından sınırlandırmayı kaldırmıştır böylece hükmün uygulama alanı genişletilmiştir. Bundan başka, uygulama alanını düzenleyen TBK m. 339'a göre, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da uygulanmaktadır. Uygulama alanını genişleten bir diğer hüküm de kamu kurum kuruluşlarının yaptıkları tüm kira sözleşmelerine de hangi usul esaslar içinde olursa olsun konut ve çatılı işyeri kirasına özgü hükümler uygulanacaktır. Buna karşılık uygulama alanını da bir yönüyle daraltmıştır. Buna göre, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha az süreli kiralanmaları durumunda konut ve çatılı işyeri kirasına özgü hükümler kapsamında değerlendirilmeyecektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesi sözleşmenin belirli süreli ya da belirsiz süreli yapılmasına göre değerlendirilmelidir. Belirli süreli yapılan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi sürenin dolması sebebiyle kendiliğinden sona ermez. Kiracının sözleşme süresinin dolmasına en az 15 gün kala bildirim yoluyla sözleşmenin sona ermesini istemedikçe sözleşme aynı koşullarda 1 yıl uzatılmış sayılacaktır.

Kiraya veren tarafından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin gerekçe göstermeksizin bildirim yoluyla sona erdirilebilmesi için belirli süreli sözleşmelerde on yıllık uzama süresi sonunda en az üç ay önceden yapacağı fesih bildirimi ile mümkündür. Belirsiz süreli sözleşmelerde de fesih bildirimi ile sona erdirilebilmesi için, kiracı her zaman kiraya veren ise sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra kiraya ilişkin genel hükümlere göre mümkündür. Kanun koyucu belirli süreli sözleşmelerde on yıllık uzama süresinin başlangıç anını açık bir şekilde belirtmediği için doktrinde buna ilişkin görüş ayrılığı mevcuttur. Kanaatimizce, on yıllık uzama süresi sözleşmenin başlangıç anından itibaren hesaplanmalıdır. Sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren on yıllık uzama süresinin hesaplanması halinde özellikle de uzun süreli yapılan sözleşmelerde, hükmün gerekçesinde de belirtildiği gibi toplumsal huzursuzluklara yol açacaktır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kanun koyucu tarafından kiracıyı koruma düşüncesi ile hareket edilse de kiraya verenin mülkiyet hakkı da hakkaniyet gereği gözardı edilmemelidir. Zira gerekçede de belirtildiği gibi kiraya verenin, maliki olduğu taşınmazında uzun yıllar dolaysız zilyedi olamaması durumunda toplumda çıkabilecek huzursuzlukların dikkate alındığı ifade edilmiştir. Böylece kanun koyucu tarafından bu hükümle hem kiracı korunmuş hem de kiraya verenin mülkiyet hakkı gözetilmiştir. Bu nedenle söz konusu hüküm, yalnızca madde metniyle bağlı kalarak değerlendirilmemeli kanunun amacı da dikkate alınmalıdır.

TBK m. 348'e göre, fesih bildiriminin yazılı yapılması gerektiği düzenlenmiştir. Bildirimin yazılı olması geçerlilik koşuludur.

TBK m. 349 da ise kiralananın aile konutu olması halinde kiracının, eşinin açık rızasını almadıkça sözleşmeyi feshedemeyeceği düzenlenmiştir. Buna karşılık, eşin rızasının alınması mümkün değilse ya da eş haklı sebep olmaksızın rıza vermekten kaçınıyorsa, kiracı eş hakim m. müdahalesini isteyebilecektir. TBK 349/3 ise kiracı olmayan eşin kira sözleşmesine taraf olmasını düzenlemiştir. Kiracı olmayan eş, eğer kira sözleşmesine taraf olmak istiyorsa yalnızca kiraya verene bildirimde bulunması yeterlidir. Bildirimde bulunulduktan sonra, artık, kiraya veren fesih bildirimi ile buna bağlı ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafından dava yoluyla sona erdirilebilmesi için TBK’ da “ gereksinim” , “yeniden inşa ve imar” ve “yeni malikin gereksinimi” şeklinde belirtilmiştir.

TBK m. 350/1’ e göre, kiraya veren, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, gereksinim sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilme imkanı bulunmaktadır. Kiraya veren, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açması halinde sözleşmeyi sona erdirebilir.

TBK m. 350/2’ ye göre, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ise kiraya verenin dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı bulunmaktadır. Ancak yapılacak bu tadilatlar sırasında kiralananın kullanımı imkânsız olmalıdır. Dava açma süresi aynı maddede düzenlenen gereksinim sebebiyle dava açma süresiyle aynıdır.

6098 sayılı TBK m. 351’ de ise yeni malikin gereksinimi sebebiyle sözleşmenin sona erdirilmesi düzenlemiştir. Bu hükme göre, kira sözleşmesinin tarafı olmamakla birlikte, kiralananı kira sözleşmesinin yapılmasından sonra iktisap eden kişiye, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri ihtiyacı olduğu takdirde, bildirimde bulunmak ve hükümde belirtilen sürelerle uymak şartıyla tahliye talep etme hakkı tanınmıştır. Bunula birlikte, yeni malikin, gereksinim sebebiyle tahliye davası açması için süre yönünden iki seçimli imkanı bulunmaktadır. İlk olarak, kiralanan taşınmazı sonradan edinen kişi, edinim tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunmak şartıyla, altı ay sonra açacağı davayla kira sözleşmesini sona erdirebilme imkanı bulunmaktadır. Yeni malike tanınan diğer imkan ise, yeni malik isterse, kiralananı edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde kiracıya bildirimde bulunmadan, sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açacağı dava ile sözleşmeyi sona erdirebilmesidir.

KAYNAKÇA

- ACAR Faruk, 6098 Sayılı **Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler** Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre, Samsun C.1 2012, (Değişiklikler).
- ACAR Faruk, **Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, Seçkin, 5. bs 2016, (Aile Konutu).
- ACAR Faruk, **Kira Hukuku Şerhi**, İstanbul, 2017, (Şerh).
- ACAR Faruk, **Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira sözleşmesi ve kefalet**, Legal hukuk dergisi, 2005, Yıl:3, S.34, (Kira Sözleşmesi).
- AKGÜN AKAY Merve, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2016.
- AKINCI Şahin, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Borçlar Kanunu Tasarısı Sempozyumu, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Kayseri Barosu Başkanlığı, Kayseri, 2007; www.sahinakinci.com/teblig5.htm.
- AKINCI, Şahin, **İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi** Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2008.
- AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ Derya, **Türk medeni hukuku: İkinci Cilt: Aile Hukuku**, Yenilenmiş 21.bası, Beta, 2019.
- AKKANAT Halil, **Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, (Derleyen, İNCEOĞLU M. Murat), İstanbul, 2012.
- AKYİĞİT Ercan, **6098 sayılı Türk borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi**, Ankara, 2012.
- ALTINOK ORMANCI Pınar, **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi**, İstanbul, 2011
- ANIL Yaşar Şahin, **Kira Tahliye Davaları**, Beta, 1.bası, 2007.
- ANTALYA Gökhan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.1, 3. Bası, Legal, İstanbul, 2018.
- ANTALYA Gökhan, **Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet**, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34 (Kira Sözleşmesi).
- ARAL Fahrettin AYRANCI Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin 2018,11.bası.

ARAL Fahrettin, **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2010, s. 239.

ARMUTÇUOĞLU Can Yalçın, **Aile Konutuna Sağlanan Koruma Ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği**, MÜHFD-HAD, C.17, S.1-2.

ARPACI Abdülkadir, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, Temel Yayınları, İstanbul, 2002, s.143(Kira Hukuku).

ARPACI Abdülkadir, **Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur?** Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.5, S.2, 2008, s.5-6.

ARPACI Abdülkadir, **Türk Borçlar Kanunu’nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet**, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, (Kira Sözleşmesi).

AYAN, Nurşen, **Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2007 C.15, S.22 s.11-24.

AYAN, Serkan, **Evlilik Birliğinin Korunması**, Ankara 2004.

AYANOĞLU MORALI Ahu, **Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi**, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, S.103-104, İstanbul, 2013.

AYDEMİR Efrail, **Yeni Türk Borçlar Yasasına göre Kira Hukuku**, Ankara , Ocak, 2016.

AYDIN Gülşah Sinem, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, 1.Bası, İstanbul, 2013.

AYDINLIYIM Suat, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, 1973.

AYDOĞDU Murat/ KAHVECİ Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 2017.

BADUR, Emel, “**Eşin Rızası**”, TBBD, 2013, S. 109, 2013.

BAĞCI, Ömer, “**Aile Konutu Üzerinde Tasarruf**”, YÜHFD, 2007, C. 4, S. 2.

BARLAS Nami, **Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları** (Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan), Ankara, 2004, (Hukuki İşlem).

BARLAS Nami, **Makalelerim**, 2008.

BAŞARAN, Ece, **Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukuku’nun İkili Yapısının Sonu Mu?**, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ekim 2009.

BAYBURTLU Burçin, **Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu**, İBD, C. 85, S. 5, Y. 2011.

- BELEN Herdem, **Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler**, İstanbul Barosu Dergisi, C.87, S.3 Y. 2013.
- BİRİNCİ UZUN Tuba, **Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK m. 347 f.1)**, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, Y. 20.
- BURCUOĞLU Haluk, **“Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”** İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı, İstanbul 2007,(Yenilikler).
- BURCUOĞLU Haluk, **Quo Vadis (Nereye) - Aile-Kira Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri**, Vedat, İstanbul, 2016, (Quo Vadis).
- BURCUOĞLU Haluk, **Yargıtay Kararları Işığında : 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz İstanbul, 1993,(Tahliye).
- CERAN Mithat, **Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları**, Genişletilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.
- CEYLAN Ebru, **İsviçre Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesi İle İlgili Hüküm Çevirileri**, İBD, C. 87, S. 4, Y.2013.
- CUMALI Gamze, **Aile Konutu ve Kira İlişkileri**, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012.
- ÇABRİ Sezer, **Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi**, MÜHF-HAD C.18, S.3, s. 189, (Kira).
- ÇABRİ, Sezer, **“Aile Konutu Şerhi”**, Prof. Dr. Ergon A. Çetingil ve Prof. Dr. Rayegan Kender’e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, İstanbul 2007.
- ÇINAR Ömer, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye**, Prf. Dr. Ali Güzele armağan, (ed. Talat Canbolat) CİLT 2, Beta, İstanbul 2010.
- DAŞLI Engin, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi**, 1.bası, Yetkin, İstanbul, 2017.
- DELİPINAR Yusuf Can, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, 1. Bası, On iki Levha, İstanbul, 2016.
- DEMİRCİOĞLU Reyhan, **6098 Sayılı TBK’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu**, BATİDER, S.2, C.31, Haziran 2015.

DİNÇ Mutlu, **Borçlar Kanununda neler değişti?** Güncellenmiş ve değiştirilmiş 6.bası, seçkin ankara, 2013.

DOĞAN Murat, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (Prof. Dr. Cevdet Yavuz' a Armağan), Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No: III, İstanbul, 3-4 Haziran 2011, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan (Değerlendirme).

DOĞAN Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet, 2011, (Sona Erme).

DOĞAN Murat/BAYGIN Cem, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi**, Hukuki Perspektifler Dergisi, S.4, Ağustos 2015.

DOĞAN, Murat, “**Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu**”, AÜEHFD, C. VI, S. 1-4, 2002, (Aile Konutu).

DOĞAN, **Türk Medeni Kanunu'nun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler**, AÜEHFD (Yenilikler).

DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Kişiler hukuku : Türk özel hukuku Cilt III : Aile Hukuku**, FİLİZ, Ocak, 2019.

ER Refik, **Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 1994.

ERDOĞAN Celal, **Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, Ankara, Ocak 1998.

ERDOĞAN Hasan, **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2.bası Adalet Yayınevi Ankara, 2010.

EREN Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Bası, Yetkin, Ankara, 2018.

ERZURUMLUOĞLU Erzan, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Yenilenmiş, Ankara,2017, (Sözleşmeler Hukuku).

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, 1973, (Sona Erme).

GENÇCAN Ömer Uğur, **Aile Hukuku**, 1. Bası, Yetkin, Mayıs, 2011.

GÖKYAYLA Emre, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)**, Prof.Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C.II, İzmir 2013.

GÜMÜŞ Alper, **Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı (TBK m.347/I c.3)**, BÜHFD, C.11,S. 145-146, Eylül- Ekim 2016,(Bildirim).

- GÜMÜŞ M. Alper, **Teoride Ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri Ve Mal Rejimleri (TMK m. 185-281)**, İstanbul, 2008.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, İstanbul, 2012(Kira Sözleşmesi).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Borçlar hukuku : Özel Hükümler : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre**, cilt 1, 2013,(Borçlar).
- GÜNAY Cevdet İlhan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, Yetkin 2016 Nisan,1.bası, (Borçlar).
- GÜNAY, Cevdet İlhan, **TBK şerhi**, Ankara, 2. Bası, 2015.
- GÜNEL Mustafa Cahit, **Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk**, İÜHFM, C.72, S.1 s. 831-850, 2014.
- HATEMİ Hüseyin, **Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet**, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34.
- HELVACI İlhan, **Gerekçeli-Karşılaştırmalı-İçtihatlı-Notlu Yeni Türk Borçlar Kanunu Ve Türk Borçlar Kanunun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun**, 1. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.
- İLGEZDİ Ali Rıza, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- İNCEOĞLU Murat, **Kira Hukuku** 2 cilt, oniki levha, 1.bası, 2014.
- İNCEOĞLU, Murat: **"Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi"**, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu-Makaleler-Tebliğler, M. Murat İNCEOĞLU, 1. Baskı, İstanbul, 2012, s. 245-260 (Kira).
- İNCEOĞLU M. Murat, **Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler**, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu sempozyumu (Makaleler, Tebliğler) / Derleyen, KIRCA Çiğdem, 2013 (Yenilikler).
- İPEK Eyüp, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanununu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler**, TBB Dergisi, S.102, 2012.
- KARAHASAN Mustafa Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.1, Beta, İstanbul, 2002.
- KAYAR İsmail, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, Seçkin 2015 Şubat.
- KEPKEP Burak, **Kiracının Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi**, İBD, Y:Mayıs-Haziran 2015, S.3, C.89.

- KILIÇOĞLU Ahmet, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler**, TBB Yayınları, S.140, 2008.
- KILIÇOĞLU Ahmet, **Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler Ve Yasal Alım Hakkı**, 1. Bası, Ankara, 2002, (Eşin Rızası).
- KILIÇOĞLU M. Ahmet, **Aile Hukuku**, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş 4. Bası, Turhan, Ankara, 2019, (Aile Hukuku).
- KILIÇOĞLU Mustafa, **Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları**, Bilge, 2017.
- KILIÇOĞLU, M. Ahmet, **Medeni Kanun'umuzun Aile - Miras - Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler**, Ankara 2004, (Yenilikler).
- KIRMIZI Mustafa, **Açıklamalı İctihatlı Kira Hukuku**, Ankara, 2013. (Kira Hukuku).
- KIRMIZI Mustafa, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı İctihatlı Dilekçe Örnekli**, Bilge, 1.Bası, 2013.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, I.Cilt, 5. Tıpkı Bası, İstanbul, 2010, (Genel Hükümler).
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip/HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir, **Borçlar hukukuna Giriş, Hukuki İşlem Sözleşme**, 6.Bası, İstanbul, 2014.
- KOÇ Nevzat, 6098 sy. **Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi**, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı, s.69-107.
- KOÇAK DİKER Duygu, **Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçların Aykırılığı Ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi**, (TBK m. 316/II-III).
- KÖSTEKÇİ Yaşar, **10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri**, Vedat, 1. Bası, İstanbul, 2014.
- KURŞAT Pelin, **Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin Bildirim yoluyla Sona Ermesi**, Filiz, 1.Bası, 2017.
- KURŞAT Zekeriya, **“6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”**, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniveristesi S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma Ve Uygulama Merkezi Yayınları, (Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin), No:23/1, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- MAKARACI BAŞAK Aslı, **Kiralananın Geri Verilmesi**, İstanbul Şerhi, C.2, 2018.

- MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami, **Tahliye Davaları**, Balkanoğlu Matbaacılık, Ankara, 1973.
- NEBİOĞLU ÖNER Şebnem, **Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi, Ve Korunma Nedenleri**, TBB Dergisi, S. 97, 2011.
- NOMER Haluk, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş 13. Baskı, İstanbul, 2013.
- ODYAKMAZ A. Nevzad, **Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan-Kiracı İlişkileri: Açıklamalı-İçtihatlı**, İstanbul 2007.
- OLGAÇ Senai, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması, Tahliye Kira Parasını Tesbit Davaları**, Ankara, 1978.
- OY Onur/Oy Osman, **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**, Beta, 1.bası, 2015.
- ÖKTEM ÇEVİK Seda, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, Oniki Levha, 1. Bası, 2016.
- ÖNAY Işık, **Yenileme**, 1. Bası, İstanbul, 2016.
- Öz M. Turgut, **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler**, 3. bs., Vedat, İstanbul, 2012.
- ÖZDOĞAN Mustafa OYMAK Tuba, **Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye 6098 sy TBK’ da**, Bilge 2013, 1.bası.
- ÖZDOĞAN/OYMAK, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı Ve Uygulama Alanı**, İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S.2, Yıl 2014.
- ÖZEN Burak, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi**, İstanbul, 2012, 2. Bası.
- ÖZEN Burak, **Haksız Zilyetlikte İade**, 1. Bası, İstanbul, 2003.
- ÖZKAN Hasan, **Açıklamalı İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tatbikatı Borçlar Hukuku**, 2015.
- ÖZTAN, **Aile Hukuku**, 6. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015.
- REMZİ Mehmet /AYDIN Sezer, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**. İkinci Sayfa, 2017.
- RUHİ Ahmet Cemal, **Kira hukuku**, Cilt,1, Seçkin, Ankara 2011.
- RUHİ/RUHİ, **Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku, (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla)**, 1.bası 2016.
- SAATÇIOĞLU Fuat, **Aile Konutu ve Şerhi**, 1. Bası, Ankara, 2016.

- SELİÇİ Özer, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, 1976.
- SEVER Ömer, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi, Cilt 6, Sayı 15, 2014.
- ŞANLI Kerem Cem, **Kiraya Verenin On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Bildirim İle Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi, Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Bir İnceleme**, Legal Hukuk Dergisi, cilt:13, Sayı: 151, İstanbul 2015.
- ŞEKER Muzaffer, **İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı İle Tahsis Edilmesi: Art. 121 ZGB**, Erzincan Üniversitesi HFD, C. 11, S. 3–4, 2007.
- ŞENER Oruç Hami, **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, Seçkin, 1.bası, 2010.
- ŞIPKA Şükran, **Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası**, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2004.
- TANDOĞAN Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.:I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri**, İstanbul, 2008.
- TOPUZ Seçkin/CANBOLAT Ferhat, **Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi**, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.1, Ankara, 2011.
- TUNABOYLU Müslim, **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Ankara 2007, (Kira Kanunu).
- TUNABOYLU, Müslim, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara 2013.
- TUNÇOMAĞ Kenan, **Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 2. Cilt, 3. Bası, 1977.
- TÜREL Erol, **Açıklamalı İçtihatlı, 6098 sy TBK ya göre Kira sözleşmeleri**, Legal,1.Bası, 2015.
- UÇAR Ayhan, **4721 Sayılı Medeni Kanun İle İhdas Edilen Yeni Bir Müessese: Aile Konutu Müessesesi**, e-akademi.org, 2006.
- URAL ÇINAR Nihal, **TBK’ da Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları**, Oniki Levha, 1.bası, 2014.
- UYGUR Turgut,, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, C.2, 1.Bası, 2012.
- YALÇINDURAN Türker, **Türk Borçlar Kanununa Göre Ayıp Nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Erken Tahliye Etme İmkânı**, BATİDER, C. 29, S. 2, 2013.

YALMAN Süleyman/ARIKAN, Mustafa, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi**, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları C.1, 2012.

YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak, **Türk borçlar hukuku : Özel Hükümler : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre**, Yenilenmiş 10. Bası, Beta, 2014 (YAVUZ).

YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 15. Bası, Beta, 2018.

YAVUZ Nihat, **6098 sayılı Türk borçlar kanunu şerhi 1-2**, 2015, (Şerh).

YAVUZ Nihat, **Kira Sözleşmesinin Feshi Ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları**, 1. Bası, Ankara, 2012, (Fesih).

YAVUZ Nihat, **Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku**, Genişletilmiş 4. Bası, Adalet, 2015, (YAVUZ N).

ZEVKLİLER Aydın, HAVUTÇU Ayşe, Emre CUMALIOĞLU, Murat AYDOĞDU, Şeref ERTAŞ, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri**, 2.bası, İzmir, 2013.

ZEVKLİLER Aydın/GÖKYAYLA Emre, **Borçlar Hukuku, Özel borç ilişkileri**, 15. Bası, 2018.

İNTERNET KAYNAKLARI

<https://www.kazanci.com.tr>

<http://www.legalbank.net.tr>

<http://www.lexpera.com.tr>