



İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ

T.C.

İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA TAHLİYE SEBEPLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ceyhun TEKDEMİR

İstanbul, 2023



İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ

T.C.

İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA TAHLİYE SEBEPLERİ

Ceyhun TEKDEMİR

Tez Danışmanı

Dr. Öğr. Üyesi MUHAMMED FATİH CENGİL

İstanbul, 2023

Hazırlamış olduğum tez özgün bir çalışma olup YÖK ve İTİCÜ Lisansüstü Yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, bu çalışmayı yaparken bilimsel etik kurallarına tamamıyla uyduğumu; yararlandığım tüm kaynakları gösterdiğimi ve hiçbir kaynaktan yaptığım ayrıntılı alıntı olmadığını beyan ederim. Bu tezin ihtiva ettiği tüm hususlar şahsi görüşüm olup İstanbul Ticaret Üniversitesinin resmi görüşünü yansıtmamaktadır.

Ceyhun TEKDEMİR



ÖZ

Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanan kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu’nda “Genel hükümler”, “Konut ve çatılı işyeri kiralari”, “Ürün kirası” olarak üç başlık altında düzenlenmiştir. Yeni yasa, mülga 6570 sayılı GKHK’nın aksine, kiralanan niteliğini esas almıştır. Tezimizin konusu oluşturan konut ve çatılı işyeri kiralari da TBK’da düzenlenmiş olup, uygulamada en sık karşımıza çıkan sözleşme türüdür.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerde kiracının kiraya verene göre daha çok korunduğu görülmektedir. Bu durumun en belirgin örnekleri kira sözleşmelerinin sona erdirilme hallerinde görülmektedir. Gerçekten kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmesi kiracıya kıyasla çok daha zordur. Buna rağmen, kiraya verenin de bazı şartların varlığı halinde kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı vardır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan konut ve çatılı işyeri kavramı tezimizin ilk bölümünde açıklanmaya çalışılmıştır. Sonrasında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme halleri incelenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sona erme halleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 347 – 356. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu çerçevede hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinin kiracı ve kiraya verenin ayrı ayrı bildirimli ve bildirimsiz fesih halleri ele alınmıştır. Çalışmamızın son bölümde ise, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi incelenerek öncelikle kiracıdan kaynaklanan sebepler açıklanmıştır. Bu sebepler tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve kiracının veya eşinin oturulabilir konutunun bulunması başlıkları altında incelenmiştir. Sonrasında kiraya verenden kaynaklanan sebepler ise gereksinim, yeniden inşa veya imar ve yeni malikin gereksinimi başlıkları altında açıklanmaya çalışılmıştır.

Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliye sebepleri konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine özgü düzenlenen hükümleri ile sınırlı olmayıp ayrıca Türk Borçlar Kanununun genel hükümlerde düzenlenen sona ermesi sebepleri ile, konut

ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesi için öngülenen hükümlere aykırı düşmediği hallerde, sözleşme sona erdirilebilir. Bununla beraber, İcra İflas Kanunu'nda da bazı tahliye sebepleri düzenlenmiştir. Çalışmamızın son bölümde bu hallerden de bahsederek konut ve çatılı işyeri kiralarında tüm tahliye sebeplerini incelenmiştir.

Anahtar Sözcükler: *Türk Borçlar Kanunu, Konut ve Çatılı İşyeri, Kira Sözleşmeleri, Tahliye.*



ABSTRACT

The lease agreement, which is defined as the contract in which the lessor undertakes to leave the use of something or to benefit from it together with the use, and the lessee undertakes to pay the agreed rent in return, is defined as "General provisions" in the Turkish Code of Obligations, "Residential and roofed workplace rents", "Product rent" organized under three headings. The new law is based on the nature of the leased property, unlike the repealed GKHK No. 6570. Housing and roofed workplace rents, which are the subject of our thesis, are also regulated in the TCO and are the most common type of contract we encounter in practice.

It is seen that the tenant is more protected than the lessor in the regulations regarding the housing and roofed workplace lease agreements. The most obvious examples of this situation are seen in the case of termination of lease agreements. Indeed, it is much more difficult for the lessor to terminate the lease than for the lessee. Despite this, the lessor has the right to terminate the lease in case of certain conditions.

The concept of residence and roofed workplace, which is the subject of housing and roofed workplace lease agreements, has been tried to be explained in the first part of our thesis. Afterwards, the termination status of residential and roofed workplace lease agreements will be examined. In fact, the termination of residential and roofed workplace leases is regulated between articles 347-356 of the Turkish Code of Obligations No. 6098. In this context, the termination of both fixed and indefinite lease agreements by the lessee and the lessor, with and without notification, separately. In the last part of our study, the termination of the residential and roofed workplace lease agreement through litigation is examined and the reasons arising from the tenant are explained first. These reasons are examined under the headings of commitment to evict, two justified warnings and finding a habitable residence of the tenant or his spouse. Afterwards, the reasons arising from the lessor were tried to be explained under the headings of need, reconstruction or rebuilding and the need of the new owner.

However, the reasons for eviction in residential and roofed workplace leases are not limited to the provisions regulated specifically for the termination of residential and roofed workplace lease agreements, but also in cases where the termination reasons regulated in the general provisions of the Turkish Code of Obligations do not contradict the provisions specified for the termination of residential and roofed workplace leases, the contract is terminated. can be achieved. In addition, some reasons for discharge are regulated in the Execution and Bankruptcy Law. In the last part of our study, we will talk about these situations and examine all the reasons for eviction in residential and roofed workplace rentals.

Keywords: *Turkish Code Of Obligations, Residence and Roofed Workplace, Lease Contracts, Evacuation.*

İÇİNDEKİLER

ÖZ	I
ABSTRACT	III
KISALTMALAR	VIII
GİRİŞ	1
I. BÖLÜM KİRA SÖZLEŞMESİNE GENEL BAKIŞ, KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI.....	3
1. KİRA SÖZLEŞMESİ TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, KONUSU, TARAFLARI, ŞEKLİ VE UNSURLARI	3
1.1. Tanımı	3
1.2. Kira Sözleşmesinin Konusu.....	4
1.3. Kira Sözleşmesinin Unsurları	4
1.4. Kira Sözleşmesinin Tarafları	5
1.5. Kira Sözleşmesinin Şekli	5
2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ HÜKÜMLERİ	6
2.1. Uygulama Alanı.....	6
2.1.1. Konut Kirası	7
2.1.2. Çatılı İşyeri Kirası	7
2.1.3. Birlikte Kullanımı Bırakılan Eşya	9
3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ.....	10
3.1. Sözleşmenin Tarafları	10
3.2. Sözleşmenin Şekli	12
3.3. Sözleşmenin Süresi	12
3.4. Sona Ermesi.....	13
II. BÖLÜM KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ.....	14
1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ	14
1.1. BELİRLİ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİN SONA ERDİRİLMESİ	14
1.1.1. Genel Olarak	14
1.1.2. Kiracı Tarafından Sona Erdirilmesi.....	15
1.1.3. Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi.....	18
1.1.3.1. Genel Olarak	18
1.1.3.2. Şartları.....	19
1.2. BELİRSİZ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİN SONA ERDİRİLMESİ	20
1.2.1. Genel Olarak	20
1.2.2. Kiracı Tarafından.....	22
1.2.3. Kiraya Veren Tarafından	24
1.3. FESİH BİLDİRİMİ	25
1.4. KİRALANAN YERİN AİLE KONUTU OLMASI DURUMU	26
2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ	30
2.1. KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....	30
2.1.1. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ... ..	30

2.1.1.1.	Genel Olarak	30
2.1.1.2.	Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesinin Şartları.....	31
2.1.1.2.1.	Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı	31
2.1.1.2.2.	Taahhüdün Tahliye Tarihini İçermesi ve Tahliye Süresi	33
2.1.1.2.3.	Tahliye Taahhüdü Kiralanan Teslim Edildikten Sonra Verilmiş Olmalı	35
2.1.1.2.4.	Tahliye Taahhüdünü Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Vermiş Olmalı	37
2.1.1.2.5.	Kiraya Veren Tahliye Taahhüdünde Gösterilen Tarihten İtibaren Bir Ay İçerisinde İcraya Başvurmalı veya Dava Açmalıdır.....	39
2.1.1.3.	İcra Takibi ile Tahliye	40
2.1.1.3.1.	Kiracının İtiraz Etmemesi Hali	40
2.1.1.3.2.	Kiracının İtiraz Etmesi Hali	40
2.1.1.3.2.1.	Kiracının İtirazının kaldırılması	40
2.1.1.3.2.2.	Kiracının İtirazının İptali	41
2.1.1.4.	Dava Yoluyla Tahliye	42
2.1.1.5.	Tahliye Davası ve İcra Takibi ile Yapılan Tahliyenin Sonuçları.....	43
2.1.1.6.	Tahliye Taahhüdünün Cezai Şarta Bağlanması.....	43
2.1.2.	İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....	44
2.1.2.1.	Kiracıya Bir Kira Yılında Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebiyle İki Haklı İhtar Yapılmalıdır	45
2.1.2.2.	İhtarlar Haklı Olmalıdır.....	49
2.1.2.3.	Kira Bedelinin İhtarın Varmasından Önce Ödenmemesi Gerekir.....	52
2.1.2.4.	İhtar Yazılı Olmalıdır.....	55
2.1.2.5.	Kira Süresinin Bitimini İzleyen Bir Ay İçinde Davanın Açılması Gerekir	56
2.1.3.	KİRACININ VEYA EŞİNİN MEVCUT KONUTU SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	58
2.1.3.1.	Kiralanan Yerin Konut Olması Gerekmemektedir.....	59
2.1.3.2.	Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olmalı	60
2.1.3.3.	Konut Kiralanan Konut ile Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Olmalı	61
2.1.3.4.	Kiraya Veren Konutun Varlığından Haberdar Olmamalı.....	62
2.1.3.5.	Konut Oturmaya Elverişli Olmalı	62
2.2.	KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ	65
2.2.1.	YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ ..	65
2.2.1.1.	Genel Olarak	65
2.2.1.2.	Kiralanan Yerin Kira Sözleşmesinden Sonra Edinilmesi.....	67
2.2.1.3.	Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesinin Etkisi	71
2.2.1.4.	Dava ve Bildirim Süresi	71
2.2.1.5.	Davanın Altı Ay Sonra Açılması.....	72
2.2.1.6.	Kira Sözleşmesinin Süresinin Bitiminden İtibaren Bir Ay İçinde Dava Açılması.....	73
2.2.2.	İHTİYAÇ SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	75
2.2.2.1.	Genel Olarak	75
2.2.2.2.	Şartları.....	77
2.2.2.2.1.	Kişi Şartı.....	77
2.2.2.2.2.	Maddi Koşul (İhtiyacın Gerçek ve Zorunlu Olması).....	78
2.2.2.2.3.	Süre Şartı.....	86
2.2.2.3.	Tahliye Davası	87
2.2.2.3.1.	Davacı.....	88
2.2.2.3.2.	Davalı.....	89
2.2.2.3.3.	Dava Açma Süresi	89
2.2.2.4.	Sonuçları.....	89
2.2.3.	YENİDEN İNŞA veya İMAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	93
2.2.3.1.	Genel Olarak	93
2.2.3.2.	Şartları.....	94

2.2.3.2.1.	Kiralanan Yerin Yeniden İnşası	95
2.2.3.2.2.	Kiralanan Yerin İmar Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi veya Değiştirilmesi	95
2.2.3.2.3.	Kiralanan Taşınmanın Kullanımı Mümkün Olmamalı	98
2.2.3.2.4.	Projenin Uygulanabilir Olması ve Mahkemeye Sunulması Gerekir	99
2.2.3.3.	Tahliye Davası	101
2.2.3.3.1.	Genel Olarak	101
2.2.3.3.2.	Davacı	102
2.2.3.3.3.	Davalı	105
2.2.3.3.4.	Dava Açma Süresi	105
2.2.3.4.	Sonuçları	107
3.	KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİ GENEL HÜKÜMLER	
	DOĞRULTUSUNDA SONA ERDİRME HALLERİ	114
3.1.	KİRACININ TEMERRÜDÜ SEBEBİYLE TAHLİYESİ	114
3.2.	KİRACININ KİRALANANI SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANIMI NEDENİYLE	
	SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	118
3.2.1.	Genel Olarak	118
3.2.2.	Şartları	119
3.3.	KİRACI VEYA KİRAYA VEREN TARAFINDAN ÖNEMLİ SEBEBE DAYALI FESİH	
	BİLDİRİMİ İLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ	124
3.4.	KİRACININ İFLASI DURUMUNDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ	125
3.4.1.	Kiracının İflas Etmesi Gerekir	126
3.4.2.	İflas Kiralananın Tesliminden Sonra Gerçekleşmelidir	126
3.4.3.	İşleyecek Kira Bedelleri İçin Teminat İstenmelidir	127
3.4.4.	Kiracıya Verilen Süre İçerisinde Yeterli Teminatın Verilmemiş Olması Gerekir	127
3.5.	KİRACININ ÖLÜMÜNÜN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ	128
III.	BÖLÜM İCRA VE İFLAS KANUNU'NA GÖRE TAHLİYE	130
1.	KİRA SÜRESİNİN BİTMESİ NEDENİYLE TAHLİYESİ	130
2.	KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE TAHLİYESİ	130
2.1.	Kiracının Süresinde İtiraz Etmemesi	130
2.2.	Kiracının Kira Sözleşmesine İtiraz Etmesi	131
2.3.	Kiracının Sözleşme Dışındaki Hususlara İlişkin İtirazlarda Bulunması	132
3.	KİRALANANIN İHALE İLE SATILMASI SONUCUNDA İCRA MARİFETİYLE	
	TAHLİYESİ	134
	SONUÇ	136
	KAYNAKÇA	141

KISALTMALAR

a.g.e. : Adı Geçen Eser

a.g.m. : Adı Geçen Makale

AIHM : Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi

AYM : Anayasa Mahkemesi

BK : Borçlar Kanunu

Bkz. : Bakınız

C. : Cilt

E : Esas

GKHK : Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

HD : Hukuk Dairesi

HGK : Hukuk Genel Kurulu

HMK : Hukuk Muhakemeleri Kanunu

İİK : İcra ve İflas Kanunu

K : Karar

m. : Madde

No : Numara

S. : Sayı

TBK : Türk Borçlar Kanunu

T.C. : Türkiye Cumhuriyeti

TMK : Türk Medeni Kanunu

TTK : Türk Ticaret Kanunu

v.d. : Ve devamı

Y. : Yıl

Yarg. : Yargıtay

YHGK : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu



GİRİŞ

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerini ihtiva eden 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 01.07.2012 yılında yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Böylelikle konut ve çatılı işyeri kiralarına dair hükümler de Türk Borçlar Kanunu'nda kendisine yer bulmuştur.

Mülga 6570 sayılı Kanunun aksine, TBK kira konusu yerin niteliği esas almıştır. Bu sebeple, söz konusu hükümler konut veya çatılı işyeri olan taşınmazlarda uygulama alanı bulur. Ayrıca kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da ilgili hükümlerin uygulanacağı, ancak geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar hakkında bu hükümlerin uygulanmayacağı düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri özel bir kira sözleşmesi türü olarak TBK m. 339- 356 arasında özel ve ayrı bir başlık altında düzenlenmiştir. 6570 sayılı Kanun gibi Türk Borçlar Kanunu'nda da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, esas itibariyle kiracıyı koruyucu niteliktedir. Bu kapsamda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlere göre, kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmesi kiracıya nazaran çok daha zordur.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi TBK m. 347-356 arasında düzenlenmiştir. Çalışmamızın konusu olan konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebeplerini içeren bu düzenlemeler ışığında TBK'nın sistematığı de göz önüne alınarak öncelikle bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi incelenmiştir. Bu başlık altında belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerin kiracı ve kiraya veren tarafından ayrı ayrı sona erdirilmesi ele alınmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erdirebilmesinin diğer yolu ise dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesidir. Bu bölümde, kiracı ve kiraya verenden kaynaklanan sebepler olarak iki ana başlığa ayrılarak incelenmiştir. Öncelikle kiracıdan kaynaklı kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi incelenecek olup, bu başlık altında; kiracının verdiği tahliye taahhüdü, kiracının sebep olduğu iki haklı ihtar ve

kiracının veya eşinin aynı ilçede mevcut konutunun bulunması sebebiyle tahliye konuları ayrı ayrı ele alınmıştır.

Devamında kiraya verenden kaynaklı kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi incelenmiştir. Bu başlık altında; yeni malikin gereksinimi, kiraya veren veya yakınlarının kiralanın konuta ihtiyacı ve kiralanın yerin yeniden inşa veya imarı sebepleri incelenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi TBK 347. maddesinde ayrı bir başlık olarak belirtilerek düzenlenmiştir. Ancak bu maddenin üçüncü fıkrasında, genel hükümlere göre sözleşmeyi sona erdirmenin imkanının konut ve çatılı işyeri kiralarında da bulunduğu düzenlenmiştir. Böylece konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebepleri konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine özgü düzenlenen hükümleri ile sınırlı olmayıp ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerde düzenlenen sona ermesi sebepleri ile de sözleşme sona erdirilebilir. Ancak bu sona erme hallerinin konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesi için özgülenen hükümlere aykırı düşmediği hallerde uygulanabileceği kabul edilmektedir¹. Bu sebeple bu bölümün son başlığında, TBK genel hükümlerde düzenlenen bazı sona erme hallerinin konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlere aykırı düşmeyerek tahliye sebebi oluşturabilecek haller de ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

Çalışmamızın son bölümde ise İcra ve İflas Kanunu'nda düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erdirilmesine ilişkin haller de incelenmiştir. Böylelikle konut ve çatılı işyeri kiralarında tüm tahliye sebepleri incelenmiştir.

¹ Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, İstanbul: Filiz Kitapevi, 2017, s. 290.

I. BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNE GENEL BAKIŞ, KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

1. KİRA SÖZLEŞMESİ TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, KONUSU, TARAFLARI, ŞEKLİ VE UNSURLARI

1.1. Tanımı

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmeler olarak tanımlanmaktadır². Kira sözleşmesine ilişkin hükümler, Türk Borçlar Kanunu'nda "genel hükümler", "konut ve çatılı işyeri kiralari", "ürün kirasi" olarak üç başlık altında düzenlenmiştir. TBK 299-338 maddeleri ise özel türlerini de içerisine alan kira sözleşmelerinin genel kurallarıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesine göre, "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*"

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde ilk sıralarda yer alan kira sözleşmesi, uygulamada en sık karşılaşılan sözleşmelerin arasındadır³. Bu tür sözleşmelerde, taşınır

² Hatemi, Serozan ve Arpacı, **Borçlar Hukuku: Özel Bölüm**, İstanbul, 1992, s. 159.

³ Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**. (6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskı), İstanbul: Beta Basım Yayım, 2014, s. 225; Aydın, S., G., **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK. m. 327-333)**, 1. Baskı, İstanbul 2013, s. 1; Becker, H. (Çeviren. Dura, Suat), **İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi (İkinci Bölüm-Çeşitli Sözleşme İlişkileri-Madde 184-551, Ankara 1993, s. 180; Turgut Akıntürk, Derya Ateş Karaman, Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku**, İstanbul: Beta Yayınevi, 10. b., 2013, s. 320; Aral ve Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara: Yetkin Yayınları, 2014, s. 240; Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara: Turhan Kitapevi, 2015, s. 247.

veya taşınmaz niteliğindeki malın sahibine kiracının bir bedel ödemesi karşılığında, bu malın kullanılmasının ve yararlanılmasının kiracıya bırakılması söz konusudur⁴.

Kira sözleşmelerinde kiralanan şeyin sadece kullanıma ve yararlanma hakkı karşı tarafa devredilmektedir. Kira sözleşmeleri, tapu siciline şerh edilmediği sürece sadece sözleşmenin tarafları arasında ileri sürülebilir. Tapuya şerh edilen kira sözleşmesine yeni malik aynen uymak zorundadır⁵.

1.2. Kira Sözleşmesinin Konusu

Kira sözleşmelerinin konusunu taşınır, taşınmaz mallar ve haklar oluşturur. TMK m. 762'e göre taşınır mülkiyetinin konusu ise nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler, edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyeti kapsamına girmeyen doğal güçlerdir. Taşınmaz mülkiyetinin konusu Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesinde düzenlenmiştir. Bu hükme göre, taşınmaz mülkiyetinin konusu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

1.3. Kira Sözleşmesinin Unsurları

Kira sözleşmesinin unsurları Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre kira sözleşmesinin unsurları; kiralananak olan şey, kira bedeli, kiralananak olan şeyin kullanımının devri ve tarafların anlaşmasıdır. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların belirli bir bedel karşılığında kira konusu

⁴ Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2017, s. 310; Efrail Aydemir, **Kira Hukuku**, s. 19; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, Ankara: Adalet Yayınevi, 2017, s. 371. Necip Kocayusufoşaoğlu v.d., **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, C. 1, 6. b., İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014, Haluk Nami Nomer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 14. b., İstanbul: Beta, 2015, s. 33; Nihal Ural Çınar, **Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014; Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 225.

⁵ Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi**, İstanbul: Beta Basım Yayım, 2016, s. 324; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013, s. 278; Oy ve Gerçek Oy, **Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları (El Kitabı)**, İstanbul: Beta Basım Yayım, 2022, s. 19.

malın belirli veya belirsiz süreli kullanımının devri konusunda anlaşması gerekir. Kiralananın teslim edilmesi kira sözleşmesinin kurulması için şart değildir⁶.

TMK m. 188 uyarınca, eşlerden birinin özel olarak temsile yetkilendirilmediği sürece tek başına kira sözleşmesi kuramaz. Bu noktada bir eş diğer eşe özel olarak temsil yetkisi verebileceği gibi haklı bir neden durumunda hakimden alınacak izin ile de kira sözleşmesi kurulabilir⁷.

Kira konusu mal menkul veya gayrimenkul olabilir. Kira sözleşmesi ile kiraya veren kullanımını devrettiği malı belirledikleri süre boyunca kiracının kullanıma bırakmayı, kiracı da buna karşılık olarak kendi aralarında kararlaştırdıkları bedeli kiraya verene ödemeyi ve sürenin sonunda kiralanan malı geri vermeyi üstlenir⁸.

1.4. Kira Sözleşmesinin Tarafları

Kira sözleşmesinin tarafları, kiracı ve kiraya verendir. Kira sözleşmesi taraflar arasında ileri sürülebilir. Tapuya şerh edildiğinde ise üçüncü kişilere karşı etkili hale gelir. Kiraya veren kiralanan malın mülkiyetine sahip olmayabilir. Bu durumlarda da kiraya veren kendisine kanunen tanınan hakları kullanabilir.

1.5. Kira Sözleşmesinin Şekli

Kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekle tabi değildir. Bu sebeple kira sözleşmeleri yazılı veya sözlü yapılabilir. Ancak taraflar kendi aralarında sözleşmenin geçerliliği için bir şekil şartı öngörmüşlerse kararlaştırdıkları şekilde yapılmalıdır. İspat kolaylığı açısından kira sözleşmesinin yazılı yapılmasında fayda vardır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler daha önce yürürlükte olan mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan esinlenerek hazırlanmıştır. Bu kanun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olmakla beraber 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan ayrı olarak düzenlenmişti. Zira 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nda

⁶ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 241.

⁷ Akıntürk, ve Karaman, **a.g.e.**, s. 326.

⁸ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 371; Aral ve Ayrancı, **a.g.e.**, s. 262.

kiracıyı korumakta yetersiz kaldığından, 1955 tarihinde kanun koyucu tarafından GKHK yürürlüğe konmuştur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ise düzenlemede birlik sağlanması açısından konut ve çatılı işyeri kiralarını da içine alarak kira sözleşmesini düzenlemiştir⁹.

2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ HÜKÜMLERİ

2.1. Uygulama Alanı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hakkında TBK özel hükümler ihtiva ettiğinden TBK m. 339-356 hükümleri uygulanmaktadır. Hüküm bulunmadığı takdirde ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hakkında uygulanmaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler, TBK'nın Dördüncü Bölüm İkinci Ayrımında (TBK m. 339-356) düzenlenmiştir. Bu hükümler genel olarak İsviçre Borçlar Kanunu örnek alınarak düzenlenmiştir. Bununla beraber, mülga GKGK hükümlerinin de yeni kanunda korunduğu söylenebilir¹⁰.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı, nitelik olarak konut veya çatılı işyeri olan yerlerdir. Burada TBK'nın mülga GKGK'dan ayrıldığı görülmektedir. Zira GKGK'nın uygulama alanı, belediye teşkilatı bulunan yerlerdeki veya belediye teşkilatı bulunmayan yerlerdeki liman ve istasyonlardaki taşınmaz mallara ilişkindir. TBK mülga kanunun aksine, kiralananın bulunduğu yer ayrımından vazgeçerek sadece kiralananın niteliğini esas almıştır¹¹.

TBK m. 339/I'e 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”. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere, çatılı veya çatısız

⁹ Fikret Eren, **a.g.e.**, s. 393.

¹⁰ Aral ve Ayrancı, **a.g.e.**, s. 241; Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler daha önce 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda yer almıştır. Daha sonra yürürlükten kaldırılarak TBK'nın m. 339-356 arasında düzenlenmiştir. (Oy ve Gerçek Oy, **a.g.e.**, s. 97).

¹¹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 25.

konut kiralari, çatılı işyeri kiralari ve bununla beraber konut ve çatılı işyerleriyle birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar bu hükümlerin uygulama alanıdır¹². Hal böyle iken TBK’da konut veya çatılı işyeri kavramının ne olduğuna ilişkin bir tanımlama mevcut değildir. TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin hükümlerin uygulanmasında taşınmazın niteliği esas alındığından, öncelikle konut ve çatılı işyeri kavramlarının açıklanmasında fayda vardır.

2.1.1. Konut Kirası

Konut, kişinin süregelen oturma ihtiyacını karşılayan, insanların yatıp kalktığı ev veya apartman gibi yerlerdir¹³. TBK’da herhangi bir tanımla bulunmayan konut, kiracının uyku ihtiyacını karşılaması ve çevresel etkilere karşı minimum korumayı sağlaması gerekir¹⁴. Aydemir’e göre, konut kavramının müstakil bina olarak algılanmaması gerekir. Zira günümüzdeki binalarda insanlar her bağımsız bölümde ayrı ayrı yaşamlarını sürdürdüklerinden, Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre oturulabilir nitelikteki her bağımsız bölümün konut sayılması gereklidir¹⁵.

Bu anlamda konut kirası kiracının uyku ve yemek ihtiyacını karşılayabildiği, çevresel zararlardan korunabildiği ve özel hayatını sürdürebildiği yere ilişkin kira olarak ifade edilebilir¹⁶. Buradan hareketle bir dairedaki tek bir odanın dahi konut kirası sayılabileceğini ifade etmek gerekir. Ancak asgari koruma sağlamayan çadır veya ortak bir barakanın konut niteliğinde sayılması mümkün değildir. Yine garaj, otopark, caravan ve büfe kiralariinin da konut kirası kapsamına girmediği kabul edilmektedir¹⁷.

2.1.2. Çatılı İşyeri Kirası

TBK’da konut kirası gibi çatılı işyeri kirasının da tanımı bulunmamaktadır. Doktrinde ise işyeri kavramı, ticari ve sınai nitelikte ekonomik, tarımsal veya mesleki

¹² Gümüş, **Kısa**, s. 186.

¹³ Aral ve Ayrancı, **a.g.e.**, s. 241; Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 257.

¹⁴ Yakup Ş. Karasu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, (B.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), 2021, s. 101.

¹⁵ Aydemir, **a.g.e.**, s. 25.

¹⁶ Gümüş, **Kısa**, s. 23.

¹⁷ Gümüş, **Kısa**, s. 186.

bir faaliyet olarak ifade edilmektedir¹⁸. Çatılı işyeri ise bu işyerlerinin üstü kapalı olarak çevre etkilerden koruması olan yapılardır. Buna örnek olarak; atölye, fabrika, büro, dükkan ve mağaza verilebilir¹⁹.

İşyerinin çatılı olması bu yerin üstünün kapalı olması anlamına gelir. Bu sebeple üstü kapalı olmayan işyeri kiraları konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerden faydalanamaz. Örneğin, açık otopark ve açık sebze meyve pazarları çatılı işyeri kirası kapsamına girmemektedir²⁰. Yine kiralanan yerin özellikle önemli kısmının üstü açık olduğu, üstü kapalı olan kısımlarının da çok kullanılmadığı işyerleri çatılı işyeri olarak kabul edilmemektedir²¹.

Kiracıyı koruma amacı güden kanun koyucunun çatısız işyerleri için söz konusu hükümleri kapsam dışında bırakması doktrinde eleştirilmektedir²². Zira açık otopark, halısaha veya çay bahçesi gibi yerlerin sadece üstünün kapalı olmaması sebebiyle düzenlemenin dışında kalması kanun koyucunun amacına uygun düşmediği belirtilmektedir²³. Kanaatimizce de bir işyerinin sadece üstünün açık olması sebebiyle konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerden yararlanamaması kabul edilebilir değildir. Bu durum ilgili düzenlemelerin özüne uygun düşmemektedir. Ancak kanunun mevcut haliyle çatısız işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde genel hükümlerin uygulanacağını belirtmek gerekir.

Bir kiranın işyeri kirası olarak kabul edilebilmesi için kira sözleşmesi imzalanırken kullanım amacının tespit edilmesi gerekmektedir²⁴. Kiralanan yerin kullanım amacının işyeri gayesi olması durumunda işyeri kirası olarak kabul edilir. Taşınmazın işyeri dışında başka amaçla kiralınması ve kullanılması durumunda ise işyeri kirasından söz edilemez. Uygulamada “home office” olarak adlandırılan kısmi

¹⁸ Aydemir, **a.g.e.**, s. 29.

¹⁹ Eren, **a.g.e.**, s. 395.

²⁰ Karasu, **a.g.e.**, s. 8.

²¹ Gümüş, **Kısa**, s. 187.

²² Şahin Akıncı, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **AÜHFD.**, C. 57, S. 3, s. 40-43.

²³ Gökyayla, E., “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. M. 339)”, **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi**, S:8, 2013, s. 1221.

²⁴ İnceoğlu, **Kira Hukuku**, s. 12.

işyerlerinin ise kiracı tarafından temel kullanım amacının tespit edilerek kiralanan yerin konut mu yoksa işyeri mi olduğu sonucuna ulaşılır²⁵.

Kamu kurum ve kuruluşlara ait taşınmazlar için de konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler uygulanır. Zira TBK m. 339/II'ye göre, “Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır”.

Bu hükmün dışında, kamu kurum ve kuruluşların taşınmaz kiralarnaları veya kuruma ait taşınmazları kiraya vermelerine ilişkin Devlet İhale Kanunu'nda da bazı hükümler bulunmaktadır. Ancak TBK m. 339 ile artık Devlet İhale Kanunu'nda hüküm bulunsa dahi, kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü hükümlerin uygulandığı kabul edilmektedir²⁶. Doktrinde farklı bir görüş ise Devlet İhale Kanunu ilgili hükümleri yürürlükten kaldırılmadığından, TBK m. 339 yerine özel kanun niteliğindeki DİK hükümlerin uygulanması gerektiğini savunmaktadır²⁷.

2.1.3. Birlikte Kullanımı Bırakılan Eşya

TBK m. 339/1 c.1'e göre, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanmaktadır²⁸. Böylece konut ve çatılı işyerleri ile beraber kullanımının kiracıya bırakılması kaydıyla, eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralarna ait hükümler uygulanır. Bu durumda konut veya çatılı işyeri ile kullanımı bırakılan eşya birlikte kira sözleşmesinin konusunu oluşturur²⁹. Mobilya, kiler ve depo buna örnek olarak verilebilir.

Bu hüküm eşya ile birlikte kiraya verilen tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmamaktadır³⁰. Zira TBK m. 339/I c.2'de belirtilen geçici kullanıma özgülenmiş

²⁵ Eren, **a.g.e.**, s. 396.

²⁶ Aydemir, **a.g.e.**, s. 31.

²⁷ Mithat Ceran, **Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları**, Ankara: Yetkin, 2015, s. 566.

²⁸ Cevdet Yavuz, **Türk Medeni Kanunu (MK.), Türk Borçlar Kanunu (TBK.)**, İstanbul: Beta Yayın, 2014, s. 625.

²⁹ Gümüş, **Kısa**, s. 188.

³⁰ Aydemir, **a.g.e.**, s. 29.

taşınmazlarda konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyerinin eşyalı dahi kiracıya verilmesi sonucu değiştirmez. Böylece geçici kullanıma özgülenmiş, altı ay veya daha az kısa süreli kira sözleşmelerinde konut ve çatılı işyeri kiralarına özgülenmiş hükümler uygulanmaz³¹. Buradan hareketle, yazlık kiralar, otel odaları gibi kısa süreli kira durumlarında konut ve çatılı işyeri kira hükümleri yerine genel hükümler uygulama alanı bulur³².

3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

3.1. Sözleşmenin Tarafları

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bir tarafta kiraya veren, diğer tarafta ise kiracı bulunmaktadır. Kiraya veren ve kiracı fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi olabilir³³.

Kiraya veren kişinin konut veya çatılı işyerinin maliki olma şartı aranmamaktadır³⁴. Kiralanacak konut veya çatılı işyerinin maliki kiraya veren olabileceği gibi malik olmayan kişi de olabilir. Kanun koyucu kiraya ilişkin hükümlerde malik yerine kiraya vereni esas aldığından, tüm dava ve sair haklar kiraya veren tarafından kullanılabilir³⁵. Dolayısıyla kiraya veren sıfatına haiz olmayan malik bu hakları kullanamaz.

Vesayet altında bulunan kiraya veren veya kiracının bir yıldan uzun süreli ürün, üç yıldan uzun süreli veya belirsiz süreli taşınmaz kiralarında vasinin rızasıyla beraber vesayet makamının iznini de alması gerekir³⁶.

³¹ Figen Güneş, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”, **Konya Barosu Dergisi**, S:23, s. 48.

³² Aydemir, **a.g.e.**, s. 29.

³³ Eren, **a.g.e.**, s. 322.

³⁴ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 347.

³⁵ Akyiğit, E., **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 192.

³⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 322.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde birden fazla kişinin kiraya veren konumunda olduğu durumlarda bütün kiraya verenler birlikte sorumludurlar. Ancak Gümüş'e göre, kiracıların birden fazla olduğu durumda, kiracının borçluluğu kısmi borçluluktur³⁷. Bununla beraber, doktrinde müteselsil sorumluluğu kabul eden aksi görüşler de bulunmaktadır³⁸. Kanaatimizce, kiracıların kısmi borçlu olduklarını kabul eden görüş daha isabetlidir. Nitekim bir borç ilişkisinde kural kısmi borçluluk olup müteselsil borçluluk istisnadır³⁹. Dolayısıyla, müteselsil sorumluluktan bahsedilebilmesi için bu durumun ya taraflarca kabul edilmesi veya mevzuatta buna ilişkin özel bir düzenlemenin bulunması gerekir⁴⁰. Ticari kira ilişkilerinin dışında, adi kira ilişkilerinde böyle özel bir hüküm bulunmadığına göre birden fazla olan kiracının bulunduğu kira ilişkilerinde aksi kararlaştırılmadıkça, kısmi borçluluk bulunmaktadır⁴¹. Yargıtay da aynı görüştedir⁴².

TMK m. 186/I'e ve m. 194'e göre, kiralanan aile konutunun eşlerden birinin rızası olmadan kira sözleşmesinin feshedilmesi olanaksızdır. TMK m. 194'e göre, *“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 özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir. 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 olur⁴³.”* O halde ancak

³⁷ Gümüş, **Kısa**, s. 191; Eren, **a.g.e.**, s. 322.

³⁸ Schmid, Art. 253 N.19, s. 47 (akt. Gümüş, **Kısa**, s. 191).

³⁹ Pınar Ağca Toplandı, “Teselsül Karinesi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S:90, 2010, s. 393; Kenan Tunçomağ, **Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri**, İstanbul: Sermet Matbaası, 1974, s. 261.

⁴⁰ Aziz Erman Bayram, “Birlikte Kira”, **Ankara Barosu Dergisi**, 2019/1, s. 149.

⁴¹ Ticari kira ilişkilerine ilişkin olarak bkz. TTK m. 7/1: “İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar.”

⁴² **Yargıtay 6. H.D., 26.01.2016, E. 2015-11208, K. 2016-414**, “Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olduğu takdirde, her biri kendi payına düşen kısımdan sorumludur. Kira sözleşmesinde payları belli değil ise, kira bedelinin eşit şekilde paylaştırılması gerekir” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 30.02.2023).

⁴³ Bknz. TMK m. 194.

eşlerin birlikte veya diğer eşin açıkça rıza göstermesi halinde, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesi yapılabilir.

3.2. Sözleşmenin Şekli

Sözleşmelerin şekli bakımından sözleşme serbestisi ilkesi bulunmaktadır. Buna göre kanunlarda şekil şartına ilişkin özel bir düzenleme bulunmadığı takdirde sözleşmeler herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin geçerlilik şekline ilişkin herhangi bir kural getirilmediğinden kira sözleşmeleri herhangi bir şekil şartına tabi değildir⁴⁴. Bu sebeple taraflar ister yazılı isterse de sözlü ve hatta örtülü olarak dahi kira sözleşmesini kurabilirler⁴⁵. Tarafların kendi aralarında kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir anlaşma bulunuyorsa, sözleşmenin bu şekilde yapılması şarttır⁴⁶. Bu ihtimalde öngörülen şekil şartına uyulmaması halinde sözleşme kesin hükümsüz olur.

3.3. Sözleşmenin Süresi

TBK genel hükümlere göre kira sözleşmesi belirli ve belirsiz olmak üzere olarak yapılabilir. Tarafların önceden belirlediği sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirimde bulunmadan sona eren kira sözleşmeleri belirli süreli⁴⁷. Taraflar kira sözleşmesinde süreyi açıkça veya örtülü kararlaştırabilecekleri gibi bir olayın gerçekleşmesiyle sona erebileceğini de kararlaştırabilirler⁴⁸. Böylece belirlenen sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirimde gerek kalmadan kira sözleşmesi sona ermektedir.

Bunun dışındaki kira sözleşmeleri ise belirsiz süreli kira sözleşmeleridir⁴⁹. Bu tür kira sözleşmelerinin sona ermesi için karşı tarafa bildirimde bulunulması gerekmektedir. TBK m. 327-II'ye göre, taraflarca kabul edilen sürenin dolmasından sonra sözleşmeyi devam ettirme yönünde eylemlere devam edilmesi durumunda sözleşmenin belirsiz

⁴⁴ Gümü, **Kısa**, s. 192; Oğuzman, M. Kemal ve Öz, Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt-1, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s. 146-148.

⁴⁵ Mustafa Reşit Karahasan, **Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 4. Cilt. İstanbul 1992, s. 481.

⁴⁶ Karasu, **a.g.e.**, s. 29.

⁴⁷ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 195; Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 377; İncoğlu, **C1**, s. 38.

⁴⁸ Gümü, **Kısa**, s. 193.

⁴⁹ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 377; İncoğlu, **C1**, s. 38.

süreliliye süreli sözleşmeye dönüşür⁵⁰. Yargıtay’a göre, konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü düzenlemeler sebebiyle bu sözleşmelerde TBK m. 327’II’nin uygulanmadığını kabul etmektedir⁵¹. Dolayısıyla bu kabule göre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerin uzama dönemlerinde belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmez.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise TBK m. 347’e göre, kiracı, belirli süreli kira sözleşmesinin sona ermesinden en az on beş gün önceden bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl daha uzamış sayılmaktadır⁵². Kiraya veren ise herhangi bir sebep göstermeden ancak on yıllık uzama süresi geçmesinden sonra en az üç ay önceden bildirimde bulunmak koşuluyla sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de kiracının her zaman sözleşmeyi fesih hakkı bulunmaktadır. Buna karşın kiraya veren ancak on yıl sonra genel hükümlere göre fesih bildirimini yaparak sözleşmeyi feshedebilmektedir.

3.4. Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler genel olarak kiracıyı koruyucu niteliktedir. Bunu en çok sözleşmelerin sona ermesinde görmekteyiz. Zira konut ve çatılı işyeri kiralarnı sona erdirme imkanı genel olarak kiracıya verilmiş olup kiraya veren herhangi bir sebep göstermeden ancak on yıllık uzama süresi sonunda sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarnı bildirim yoluyla sona erebileceği gibi dava yoluyla da sona erebilir. Aşağıda başlıklar halinde incelenmiştir.

⁵⁰ Karasu, **a.g.e.**, s. 29.

⁵¹ **Yargıtay 3. H.D., 21.03.2018, E. 2017-9253, K. 2018-2808**; Aynı yönde **Yargıtay 3. H.D., E. 2017-2914, K. 2017-13808** sayılı ilamı.

⁵² Nihat Yavuz, **Kira Hukuku**, Ankara: Adalet Yayınevi, 2021, s. 769; Polat Tunçer, **Borçlar Hukuku Temel Bilgiler**, Ankara: Adalet Yayınevi, 2016, s. 79.

II. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

1.1.BELİRLİ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİN SONA ERDİRİLMESİ

1.1.1. Genel Olarak

Belirli süreli kira sözleşmeleri belirlenen süre sonunda sona ermekle beraber, konut ve çatılı işyeri kiralarında belirli süreli kira sözleşmeleri süre sonunda kendiliğinden sona ermemektedir⁵³. TBK m. 347'ye göre, “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır.*”

Belirli süreli kira sözleşmesinin sonlanmasına ilişkin hüküm eski GKHK'nun 11. maddesinde yer almaktaydı. Kiracının bildirimde bulunmadıkça sözleşmenin kendiliğinden uzayacağını düzenleyen GKHK'nun 11. maddesi ile tüm imkanlar kiracıya verilmişti⁵⁴. 6570 Sayılı GKHK'a göre, “*Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.*”

Yeni TBK'da da konut ve çatılı işyeri kiralarında belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı kural olarak kiracıya verilmiştir⁵⁵. TBK m. 347/1 2. cümlesinde, “*Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.*” Ancak bu kira sözleşmesinin sınırsız olarak uzayacağı ve sona ermeyeceği anlamına gelmemektedir. Kanun koyucu, hakkaniyet ilkesinden hareketle kiraya verene uzun

⁵³ Karasu, **a.g.e.**, s. 101.

⁵⁴ Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 172-173.

⁵⁵ Mustafa Alper Gümüç, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, (04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası), İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s. 291.

süren uzama yıllarından ardından fesih hakkını tanımıştır⁵⁶. Buna göre, 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 sözleşmeyi sona erdirebilir. Yine genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.

Mülga GKHK'nın TBK madde 347 ile en önemli farklılığı yeni kanunun kiraya verene de uzun yıllar geçmesi halinde bir fesih hakkı vermiş olmasıdır⁵⁷. Buna göre, TBK kira sözleşmesinin on yıllık uzama süresinin sonunda kiraya verene en az üç ay önce bildirimde bulunarak kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmıştır.

1.1.2. Kiracı Tarafından Sona Erdirilmesi

Kanun koyucu, belirli süreli olarak akdedilen kira sözleşmesinin sonlandırılması için kiracıya tek taraflı bildirim yolu ile fesih imkanı getirmiştir⁵⁸. Böylece kiracı kira sözleşmesini en az onbeş gün önce olmak kaydıyla dilediği tarihte sözleşmeyi feshettiğini kiraya verene bildirerek sözleşmeyi feshedebilir. Buradan anlaşılacağı üzere, belirli süreli kira sözleşmesini istisnalar hariç olmak üzere sebep göstermeden feshetme hakkı esas itibarıyla kiracıya tanınmıştır⁵⁹.

Kiraya verenin böyle bir hakkı olmadığı madde düzenlemesinde açıkça görülmektedir. Dolayısıyla kira sözleşmesinde kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebileceğine ilişkin yazılı bir düzenleme mevcut olsa dahi bu hükmün geçerliliği yoktur. Kiraya verenin kural olarak, sözleşme süresinin bittiğini sebep göstererek kira sözleşmesi feshetme imkanı bulunmamaktadır. Aynı zamanda kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin dolmasıyla da kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermemektedir.

⁵⁶ Aydemir, **a.g.e.**, s. 134.

⁵⁷ Neşe Özkanoglu, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi", (HÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), 2019, s. 87.

⁵⁸ Aydemir, **a.g.e.**, s. 192.

⁵⁹ Gümüş, **Kısa**, s. 291.

Kiracı ister fesih bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirir isterse de bildirimde bulunmayarak sözleşmeyi devam ettirebilir⁶⁰.

Kiracı tarafından yapılan bildirimin kira sözleşmesinin bitim tarihinden en az onbeş gün önce olması gerekir. Birden fazla kiracının bulunduğu durumlarda tüm kiracıların bildirimde bulunulması gerekir. Yine birden fazla kiraya verenin varlığında ise tüm kiraya verenlerin hepsine karşı bildirimde bulunulmalıdır⁶¹.

Kiracının bildirim yapmaması veya süresinde bildirimde bulunmaması halinde sözleşme bir yıl daha aynı koşullarla uzamaktadır⁶². Burada sözleşme uzamış sayıldığından eski kira sözleşmesiyle içeriğinin aynı olduğu, fakat yeni bir sözleşme olarak kabul edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁶³. Bunun en büyük sonucu ise eski kira sözleşmesiyle verilen teminatların uzayan yeni kira sözleşmesinde hükmü kalmayacağıdır. Örnek vermek gerekirse, ilk kira sözleşmesine verilen kefilliğin özellikle sıkı şartlara (süre, miktar v.s) tabi tutulduğundan, ne kadar uzayacağı belli olmayan bir durumda uzayan sözleşmelerde devam etmeyeceği kabul edilmektedir⁶⁴. Yargıtay da kira sözleşmesi için verilen kefilliğin sadece belirli süreli olan sözleşme için verildiğini, uzayan dönemleri kapsamadığını belirtmiştir⁶⁵. Yapılacak olan fesih bildirimini onbeş gün önceden kiraya verene ulaşmalı ve bildirimin yazılı olarak yapılması gerekir⁶⁶.

⁶⁰ Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara: Turhan Kitapevi, 2019, s. 295.

⁶¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 316.

⁶² Gümüş, **Kira**, s. 291.

⁶³ Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 658.

⁶⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 312.

⁶⁵ **Yargıtay, 3. H.D. 13.06.2022, E. 2022-3500, K. 2022-5691** “*Davada dayanan ve hükme esas alınan 10/12/2014 tarihli kira sözleşmesinin 36 ay süreli olduğu, davalılardan Kemal Mehmet tarafından müşterek ve müteselsil kefil sıfatıyla imzaladığı, sözleşmenin eki kefalet beyanının TBK'nın 583. maddesinde öngörülen kefilin sorumlu olduğu azami miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısı ile belirtmesi şartını taşıdığı, Kanun hükmünün açık olup kefaletin geçerliliği için ayrıca süre şartı öngörülmediği, kaldı ki kefalet sözleşmesinde ayrı bir süre kararlaştırılmadığı halde kefilin ancak belirli süreli kiralarda kararlaştırılan kiralama süresince sorumlu olabileceği, uzayan dönemler için ise sorumluluğu bulunmadığı anlaşılmaktadır*”. www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 10.03.2023).

⁶⁶ Merve Akgün Akay, “**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**”, (İKÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), 2016, s. 178.

Kanun tarafından getirilen bir yıllık uzama süresi, eski sözleşmede süre ne olursa olursa olsun aynıdır⁶⁷. Örneğin, beş aylık bir kira sözleşmesinde dahi kiracı tarafından en az onbeş gün önceden bildirimde bulunmazsa sözleşme bir yıl uzar⁶⁸. Sözleşmenin süresinin uzaması için herhangi bir işlem yapılmasına gerek olmayıp, kendiliğinden süre uzamaktadır⁶⁹.

Bir yıllık sürenin emredici olup olmadığı dolayısıyla taraflarca değiştirilmesinin mümkün olup olmadığı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur⁷⁰. Bir yıllık süreden daha uzun bir sürenin kararlaştırılmasının kiracı lehine olacağı düşüncesinden hareketle böyle bir düzenlemenin geçerli olacağı konusunda görüş birliği vardır⁷¹. Ancak taraflarca sürenin kısaltılması bazı yazarlar tarafından kabul edilmemektedir⁷². Bu görüşe dayanak olarak uzama süresinin kiracının lehine durum oluşturması gösterilmektedir. Bunun aksine bazı yazarlar uzama süresinin kısaltılmasının kiracı aleyhine bir durum yaratmadığı, aksine kiracıya kısa sürelerle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı getirdiğini kabul etmektedir⁷³. Kiracının lehine bir durum yaratan böyle bir sözleşme hükmünün geçerli olacağı savunulmaktadır. Kanaatimizce, kira sözleşmesinin süresini taraflar iradi olarak belirleyebildiğinden, uzama süresini de bir yıldan kısa veya uzun olarak düzenleyebilirler.

Kiracının kira sözleşmesini sona erdirmek için kiraya verene bildirim göndermesine rağmen, kiralanan yeri kiraya verene teslim etmez ve kiraya veren de bu duruma itiraz etmediği durumlarda taraflar arasında belirsiz süreli yeni bir kira sözleşmesi oluşacağı kabul edilmektedir⁷⁴.

⁶⁷ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 295.

⁶⁸ Engin Daşlı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi**, İstanbul: Aristo Yayınevi, 2017, s. 159.

⁶⁹ Emine Bubani Kahraman, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu İle Sona Erdirilmesi”, (İTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2022, s. 43.

⁷⁰ Hazal Sadırlı İncesu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, (AÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Antalya, 2021, s. 31.

⁷¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 311.

⁷² Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011, s. 58.

⁷³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 311.

⁷⁴ Gümüş, **Kira**, s. 310.

Kiracının kira sözleşmesini sona erdirmek istemesi durumunda kiraya verene en az onbeş gün önce yapacağı bildirim sözleşmeyi hemen sona erdiremez. Gerekli şartlara uygun yapılan fesih bildirimi ile ancak kira sözleşmesinin sonunda kira sözleşmesi sona erer.

1.1.3. Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi

1.1.3.1.Genel Olarak

Yukarıda değindiğimiz üzere kiraya verene kira sözleşmesini bir süre sonra süre bakımından feshetme hakkı ilk olarak TBK’da getirilmiştir. TBK m. 347’e göre *“...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. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler...”*

Böylelikle kanun kiracının kira süresi sonunda kiralananı kullanmaya devam etmek suretiyle kira sözleşmesini yenileme süresini on yıl ile sınırlamıştır⁷⁵. Bu sınırlamanın getiriliş amacının kiracıların taşınmazı uzun süre kullanımları ile kiraya verenlerin dolaysız zilyetliğine engel olması olarak yorumlanmaktadır⁷⁶. Nitekim madde gerekçesine göre, *“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”*. Ancak Gümüş’e göre, bu hükmün asıl ve gerçek getiriliş sebebi, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin kiraya verenin parasal çıkarlarını korumamasıdır⁷⁷.

⁷⁵ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 296.

⁷⁶ Bknz. TBK m. 347 gerekçesi; Doğan, **a.g.e.**, s. 63.

⁷⁷ Gümüş, **Kısa**, s. 292.

1.1.3.2. Şartları

TBK 347'e göre kiraya verenin sebep göstermeden kira sözleşmesini feshedebilmesi için bazı şartların yerine getirilmesi gerekmektedir. Öncelikle taraflar arasındaki kira sözleşmesinin belirli süreli olması gerekmektedir⁷⁸.

Kira sözleşmesinin birbirlerini izleyen bir yıllık kira dönemlerine dayalı olarak on yıl uzamalıdır⁷⁹. Hükümde belirtilen on yıllık uzama süresinin başlangıcı doktrinde tartışmalıdır. Maddenin gerekçesinde bir açıklama bulunmadığından on yıllık sürenin başlangıcının hangi tarihten itibaren yapılacağı konusunda bir belirsizlik bulunmaktadır.

Hakim olan görüşe göre, on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesinin süresinin bitmesinden itibaren başlayacağı, dolayısıyla kira sözleşmesinin süresinin bitmesinden sonra birer yıllık uzamalar ile toplam on yıl uzamanın tamamlanmasından sonra kiraya veren fesih bildirim hakkına sahip olacağı savunulmaktadır⁸⁰. Bu görüşü bir örnekle açıklamak gerekirse, 15.03.2010 başlangıç tarihli üç yıllık kira sözleşmesinde kiraya veren 15.03.2024 tarihinde bildirim hakkına sahip olacak ve kira sözleşmesi ancak bir yıllık uzama döneminin sonunda sona erdirilebilir. Zira bu görüşe göre, öncelikle akdedilen kira sözleşmesinin süresi beklenmesi ve ardından bu tarihten itibaren başlayacak birer yıllık yenileme yılları ile toplam on yılın tamamlanması gerekir. Buna müteakiben kiraya verenin en erken bir sonraki uzama yılının sonuna kadar sözleşmeyi sona erdirebilir. Bunun gerekçesi, kira sözleşmesinin süresinin on yıldan uzun süreli olması durumunda kiracıdan önce kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesinin kiracıyı korumaması olarak sunulmaktadır⁸¹.

Buna karşılık diğer görüş ise uzun süreli akdedilen kira sözleşmesinin süresinin bitmesinden sonra ayrıca on yıl uzama süresinin beklenmesinin kiracının mağduriyetine yol açacağından, on yıllık sürenin başlangıcının sözleşmenin başlangıcından itibaren

⁷⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 63.

⁷⁹ Gümüş, **Kısa**, s. 292.

⁸⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, 333; Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 341; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 296.

⁸¹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 333.

olması gerektiğini savunmaktadır⁸². Bu görüşün kabul edilmesi halinde kira sözleşmesinin süresine bakılmadan sözleşmenin akdedildiği tarihten itibaren on yılın geçmesiyle kiraya veren sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olur⁸³. Kanaatimizce, kanunun lafzı ve ruhu göz önüne alındığında ilk görüş daha yerindedir. Zira uzun süreli kiralamalarda kiraya verenin kira sözleşmesi süresinden önce veya kiracıdan önce sözleşmeyi feshedebilmesi kanunun ruhuna uymamaktadır.

İki görüşten hangisi kabul edilirse edilsin, bildirim yapılacak fesih yılının kaçırılması durumunda kiraya veren takip eden fesih yılından önce en az üç ay önceden bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir⁸⁴.

1.2. BELİRSİZ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KIRA SÖZLEŞMELERİN SONA ERDİRİLMESİ

1.2.1. Genel Olarak

Belirsiz süreli kira sözleşmesi, süresi belli olmayan kira sözleşmeleridir. Kira süresi belli olmadığından dolayı kira sözleşmesinin sona erdilebilmesi için sözleşmeyi sona erdirecek tarafın diğer tarafa fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir⁸⁵. Bu sebeple belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi yapılması zorunludur.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira ilişkilerinde tüm taraflar fesih sürelerine uymak koşuluyla, belirsiz süreli akdedilen kira sözleşmesini sona erdirebilmektedirler. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise kiracı her zaman, kiraya veren ancak on yıllık sürenin geçmesinden sonra yapacağı fesih bildirimiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir⁸⁶. Ancak yapılan fesih bildirimi ile kira sözleşmesi hemen sona ermez;

⁸² Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 360-361; Pelin Kurşat, “**Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**”, (İBÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2017, s. 41.

⁸³ Akgün, **a.g.e.**, s. 10.

⁸⁴ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 638.

⁸⁵ Aydemir, **a.g.e.**, s. 135.

⁸⁶ Doğan Şenyüz, **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**, Bursa: Ekin Yayınevi, 2018 s. 362; Aydemir, **a.g.e.**, s. 170.

aksine fesih süresinin sonuna kadar sözleşme devam eder⁸⁷. Sonuç olarak, kira sözleşmesinin feshi için bildirimde bulunduktan sonra kira sözleşmesi ancak fesih süresinin bitmesinden sonra sona ermektedir⁸⁸.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerindeki fesih bildirimi ve fesih sürelerine ilişkin hükümler TBK m. 329 (taşınır ve taşınmaz yapılara ilişkin) ve TBK m. 330'da (taşınır eşya için) yer almaktadır. Bu hükümlerle kanun koyucu, taşınır ve taşınmaz yapılar ile taşınır eşyalara ilişkin fesih bildirim sürelerini farklı olarak belirlemiştir⁸⁹. Buna göre, *“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”*.

Böylece taşınmaz yapı ve taşınır yapılara ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmesi altı aylık fesih dönemi sonunda sona erer. Ancak sözleşmenin istenen fesih döneminde sona ermesinin sağlanabilmesi için tarafların en az üç ay öncesinden karşı tarafa bildirimde bulunması zorunludur. Üç aylık fesih bildirim süresi içerisinde bu bildirimin yapılmaması halinde yapılan bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olmaktadır⁹⁰. Yargıtay ise bir kararında, üç aylık sürenin kaçırılmasını halinde yapılan fesih bildiriminin bir sonraki dönemi kapsamadığına hükmetmiştir⁹¹.

⁸⁷ Gümüş, **Kısa**, s. 272.

⁸⁸ Ahu Ayanoğlu Morali, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, 9 (103-104), 2013, s. 108-132.

⁸⁹ Gümüş, **Kısa**, s. 273.

⁹⁰ Ayanoğlu, **a.g.m.**, s. 118.

⁹¹ **Yargıtay, 6. H.D., 15.04.1997, E. 3514, K.3652**, “...Yazılı kira sözleşmesi, arsaya ilişkin olarak 1.5.1991 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli olarak yapılmıştır. Bu süre sonunda akit, süresiz hale gelmiştir. Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslara göre feshi ihbarda bulunulup dava açılması gerekir. 5.11.1995 olan davadan önceki son 6 aylık devre 1.5.1995-1.11.1995 tarihlerini kapsamaktadır. Bu nedenle, bu devre bitiminden önceki 3 ay içinde feshi ihtarla bulunulmuş olması gerekir. Daha önceki 6 aylık içine düşen 14.3.1995 tebliğ tarihli ihtar bu davada nazara alınmaz. Belirtilen 6 aylık devre içinde başka feshi ihtar bulunduğu iddia olunmadığına göre davanın süre yönünden reddine karar verilmesi gerekirken, dava şartına ilişkin bu yön üzerinde durulmadan yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 20.04.2023).

Kanun koyucu, fesih bildirim süresinin aksine sözleşme veya yerel adet olmadığı durumlarda uygulanacağını düzenlemekle, fesih bildirim süresinin taraflarca farklı kararlaştırılabileceğini kabul etmektedir. Doktrinde ise tarafların fesih bildirim süresini arttırılabileceği ancak fesih bildirim süresini azaltacak bir sözleşme hükmünün geçersiz olduğu savunulmaktadır⁹². Bununla beraber, belirsiz süreli kira sözleşmesinin bildirimsiz feshedebileceği veya fesih bildirimi ile fesih dönemi beklenmeden sözleşmenin hemen sona ereceğine ilişkin düzenlemeler de geçerli kabul edilmemektedir⁹³.

Taşınır eşyalara ilişkin TBK m.330/I'e göre, *“Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir”*. Görüldüğü üzere, taşınır eşyalara ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmeleri üç gün önceden yapılan fesih bildirimi ile her zaman sona erdirilebilmektedir.

Bununla beraber eğer taşınır mal, kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği verilmişse TBK m.330/II hükmü uygulama bulur⁹⁴. Buna göre, *“Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimiyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur”*.

1.2.2. Kiracı Tarafından

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı kural olarak kiracıya verilmiştir. Nitekim, TBK m.347/II'e göre, *“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler”*.

⁹² Yavuz, **a.g.e.**, s. 659; Daşlı, **a.g.e.**, s. 163.

⁹³ Doğan, **a.g.e.**, s. 69.

⁹⁴ Aydemir, **a.g.e.**, s. 136.

Görüldüğü üzere, konut ve çatılı işyeri kiralarında belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona erdirebilmesi kural olarak kiracıya verilmiştir⁹⁵. Kiracı yasal fesih sürelerine uymak şartıyla belirsiz süreli kira sözleşmesini her zaman feshedebilir. Yasal fesih süreleri ise konut çatılı işyeri kiraları dışındaki kira ilişkilerinde yukarıdaki sürelerdir. Dolayısıyla yukarıda değindiğimiz tüm hususlar belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının feshi için aynen geçerlidir.

Özetlemek gerekirse, kiracı belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini, sözleşmenin başlangıcından itibaren her zaman sona erdirebilmektedir. Ancak kiraya verenin kira sözleşmesini feshetmesi için genel hükümlere göre fesih dönem ve sürelerine riayet ederek fesih bildirimini sona erdirebilir. Fesih dönem ve sürelerine ilişkin olarak ise TBK 329. maddesi uygulanır⁹⁶. Böylece aksine bir adet ve anlaşma bulunmadıkça, altı aylık fesih dönemi sonu için en az üç ay önceden bildirimin yapılması gerekmektedir. Örneğin, 01.01.2015 tarihinde herhangi bir süre belirlemeden kiralanan bir taşınmazı 01.01.2018 tarihinde feshetmek isteyen kiracının en geç 01.10.2017 tarihinde kiraya verene fesih bildiriminde bulunmak zorundadır.

Fesih bildirimi yapılması zorunludur. Fesih bildiriminde öngörülen sürenin geçmesiyle kira sözleşmesi sona erer. Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, yasal fesih dönemlerine uyulmak zorundadır. Yasal fesih dönemleri ve bildirim sürelerine uyulmaması durumunda ise yapılan fesih bildirimi bir sonraki dönem için geçerli olmaktadır⁹⁷. Dolayısıyla yukarıdaki örnekten hareketle, kiracının 01.10.2017 tarihini kaçırmaması durumunda artık bu fesih dönemi için kira sözleşmesini feshedemez. Ancak bir sonraki fesih döneminde kira sözleşmesini feshedebilir.

⁹⁵ Gümüş, **Kısa**, s. 297.

⁹⁶ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 297.

⁹⁷ Aydemir, **a.g.e.**, s. 136.

1.2.3. Kiraya Veren Tarafından

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı her zaman mevcut iken kiraya verenin bu hakkı ancak on yılın sonunda doğmaktadır⁹⁸. Zira, genel hükümlerde kiraya verene fesih dönem ve sürelerine uymak şartıyla belirsiz süreli kira sözleşmesini her zaman sona erdirmeye hakkı, konut ve çatılı işyeri kiralarında ancak on yıldan sonra verilmiştir.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin herhangi bir fesih bildirim süresine uyma zorunluluğu bulunmamasına rağmen, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde on yılın sonunda genel hükümlere göre fesih bildirim sürelerine uymak zorundadır⁹⁹. Yani kiraya veren belirsiz süreli kira sözleşmesini feshedebilmesi için on yıllık sürenin dolmasından sonra TBK 328-330 kapsamında fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir¹⁰⁰. Böylelikle sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça kiraya veren, altı aylık kira dönemi için en az üç ay önceden fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir¹⁰¹. Ancak taraflar sözleşme ile daha uzun fesih bildirim süresi kararlaştırabilirler¹⁰².

Belirli süreli kira sözleşmelerinde kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için on yıllık uzama süresi dolması gerekmektedir. Ancak on yıllık uzama süresinin başlangıcı doktrinde tartışmalı olmakla beraber kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden sonra başlayacağı görüşü ağırlıktadır¹⁰³. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde on yıllık sürenin başlangıcı kira sözleşmesini başlangıcından itibaren hesaplanmaktadır¹⁰⁴. Dolayısıyla kiraya veren, belirsiz süreli kira sözleşmesinin üzerinden on yıl geçtikten sonra en az üç ay önceden bildirimde bulunmak koşuluyla, altı aylık dönemler tespit edilerek kira sözleşmesinin feshini sağlayabilir.

⁹⁸ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 298.

⁹⁹ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 298.

¹⁰⁰ Gümü, **Kısa**, s. 297.

¹⁰¹ Eren, **a.g.e.**, s. 412.

¹⁰² Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 17.

¹⁰³ İnceoğlu, **a.g.e.**, 333; Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 341; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 296.

¹⁰⁴ Gümü, **Kısa**, s. 297.

1.3. FESİH BİLDİRİMİ

TBK m. 348’de feshi bildirimin şekli ile ilgili emredici bir düzenleme mevcuttur. TBK m. 348’e göre, “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.*” Bu hükmün mutlak emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁵. Bu sebeple, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yapılan fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması zorunludur. Yazılı şekil şartı TBK m. 12/f. 2 uyarınca geçerlilik şeklidir. Buna uyulmaksızın yapılan fesih bildirimi, kural olarak, hüküm ve sonuçlarını doğurmaz (TBK m. 12/f. 2).

Adi yazılı şekil yeterli olmakla birlikte, ispat açısından da kolaylık sağlayacak resmi şekil, telgraf ve taahhütlü mektup ile yazılı şekil koşulu sağlanabilir¹⁰⁶. Ancak taraflar sözleşmede bildirim için adi yazılı şeklin yerine daha ağır bir şekil şartı kararlaştırabilirler¹⁰⁷. Yazılı şekil şartına uymayan fesih bildirimi batıl¹⁰⁸ olduğu kabul edilmekle birlikte, bazı yazarlar hakiminin somut olaya göre hareket etmesini, tarafların şekle aykırılık iddiasını dürüstlük kuralı ile birlikte yorumlayarak bir sonuca ulaşması gerektiğini ileri sürmektedir¹⁰⁹. Kanaatimizce kanun koyucu her ne kadar resmi şekil şartı aramasa da yazılı şekil şartını fesih bildirimi için zorunlu tutmuştur. Yazılı yapılmayan fesih bildirimi batıldır.

Kira sözleşmesinin fesih bildirimi, bozucu yenilik doğuran hakkın kullanılmasıdır¹¹⁰. Ancak hakkın kullanılmasıyla sözleşme bildirim ile derhal sona ermeyecek olup sürenin sonunda sözleşme kendiliğinden sona erer. Sözleşmenin sona ermesiyle kiracının kiralananı iade borcu doğmaktadır. Kiracının iadeyi gerçekleştirmemesi halinde kiracıya karşı tahliye davası değil, eda davası niteliğinde iade davası açılacağı kabul edilmektedir¹¹¹.

¹⁰⁵ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 300; Gümüş, **Kısa**, s. 297.

¹⁰⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 412.

¹⁰⁷ Akgün, **a.g.e.**, s. 18.

¹⁰⁸ Gümüş, **Kısa**, s. 298.

¹⁰⁹ Yavuz, **a.g.e.**, s. 571. İncoğlu, **a.g.e.**, s. 316.

¹¹⁰ Karasu, **a.g.e.**, s. 106.

¹¹¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 69.

Kiracının birden fazla olması durumunda tüm kiracılara bildirimin yapılması gerekmektedir. Aynı sonuç, kiraya verenin birden fazla olması durumunda da geçerlidir¹¹².

1.4. KİRALANAN YERİN AİLE KONUTU OLMASI DURUMU

Aile konutu, TMK 194. maddesinde düzenlenmiştir¹¹³. Maddenin gerekçesinde ise eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alan olarak tanımlanmıştır. Söz konusu yerin aile konutu olarak eşler tarafından kullanılması gerekir¹¹⁴.

Aile konutuyla ilgili kira sözleşmesinin bildirim yoluyla feshi TBK m. 349’da düzenlenmiştir. Evlilik birliğinin korunması amacıyla getirilmiş olan bu hüküm kanun koyucu tarafından özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre, “Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. 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 bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.”

Böylece, aile konutu niteliğinde kullanılan yerde kiracının eşi sözleşmeye taraf olmasa dahi açık rızası olmadıkça, kiracı kira sözleşmesini sona erdirememektedir¹¹⁵. Buna göre, kiracının eşi kiraya verene yaptığı bildirim ile sözleşmenin tarafı olması

¹¹² Doğan, **a.g.e.**, s. 59.

¹¹³ TMK m. 194’e göre, “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 özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir.

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.”

¹¹⁴ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 19.

¹¹⁵ Eren, **a.g.e.**, s. 413.

halinde artık yapılan fesih bildiriminin bu eşe de yapılması gerekmektedir¹¹⁶. Bildirim herhangi bir şekle tabi tutulmamıştır. Aile konutuna ilişkin aranan bu rıza, sadece kiracı açısından olup kiraya verenin kira sözleşmesinin feshi halinde gerek kendi eşinin gerekse de kiracının eşinin rızası aranmaz¹¹⁷.

Aile konutu niteliğinde olan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesini feshetmek isteyen kiracının eşinden alacağı rızanın açık bir şekilde olması ve kira sözleşmesini feshetmeye yönelik olması gerekir¹¹⁸. Bu noktada soyut ve örtülü rıza kabul edilmemektedir¹¹⁹. Ayrıca eşten kira sözleşmesinin kurulmasından önce alınan veya açık olarak alınmayan rıza geçerli değildir¹²⁰. Rızanın verildiğinin ispat yükü kiracıya aittir. Eşin yasal temsilcisi varsa rıza yasal temsilciden alınabilir.

Rızanın yazılı olma zorunluluğu yoktur. Sözlü de verilebilir. İlgili hükümde açıkça görüleceği üzere, aile konutu nedeniyle eşin rızası sadece konut kiralarda aranacak olup, işyeri kira sözleşmelerinde rızaya gerek yoktur¹²¹. Bununla beraber aile konutunun taşınmaz olması şart olmayıp konut olarak kullanılmaya elverişli olmalıdır¹²².

Bu hüküm hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanmaktadır¹²³.

Bazı yazarlar hükmün amacından hareketle, kiracı eşin aile konutuna ilişkin verdiği tahliye taahhütnamesinin, ikale sözleşmesinin, kira sözleşmesinin devrinin geçerliliğinin de eşin rızasına bağlı olduğunu kabul etmektedir¹²⁴. Yargıtay buna benzer bir kararında, “*Medeni Kanununun 194. madde hükmüne göre eşlerden biri diğer eşin*

¹¹⁶ Yuda Reyna, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Ve Tahliye”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt:86, Sayı:3, 2012, s. 104.

¹¹⁷ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 587.

¹¹⁸ Gümüüş, **Kira**, s. 61.

¹¹⁹ Burçin Bayburtlu, Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan eşin Hukuki Durumu, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 85, S. 5, 2011, s. 166.

¹²⁰ Akgün, **a.g.e.**, s. 18; Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 588.

¹²¹ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 362.

¹²² Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 587.

¹²³ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 322.

¹²⁴ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 588.

açık rızası bulunmadıkça aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini fesh edemez, aile konutunu devredemez, aile konutu haklarını sınırlayamaz. İcra Mahkemesince borçlu kocanın tahliye taahhüdü vermesi nedeniyle yapılan tahliyeye ilişkin takipte müşteki karının yukarıda açıklanan madde hükmü gereğince 3. kişi sayılmayacağından anılan madde koşulların da şikayetin değerlendirilmesi gerekirken eksik inceleme ile icra müdürü işleminin iptaline yönelik şikayetin reddi isabetsizdir.” diyerek aile konutuna ilişkin kiracının verdiği tahliye taahhüdünün geçerliliğinin diğer eşin rızasına bağlı olduğunu kabul etmiştir¹²⁵.

Rızanın alınmasının mümkün olmaması veya eşin rıza vermekten haksız olarak kaçınması hallerinde hakimden karar isteyebileceği maddenin ikinci fıkrasında açıklanmıştır. Bu durumlara örnek olarak; eşin gaip olması, uzun zamandır haber alınamaması, başka bir uygun konut varken eşin buna haklı sebep olmadan razı olmaması verilebilir¹²⁶. Bu hallerde hakimin vereceği hüküm ile kiracı tek başına sözleşmeyi sona erdirebilir.

TBK 349/III’e göre, kiracı olmayan eş yapacağı bildirimle rızası aranan eş de kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Bu bildirimin yapılması halinde ise kiraya veren kira sözleşmesinin feshi bildirimini her iki eşe de ayrı ayrı yöneltmesi gerekir¹²⁷. Aksi halde kiraya verenin fesih bildirimi hüküm ifade etmeyebilir.

Doktrinde, konutun aile konutu vasfından çıkması veya eşlerin boşanması durumunda kiraya verenin kiracının rıza almadan yaptığı feshin geçersiz olduğu yönündeki savunması hakkın kötüye kullanılması olarak yorumlanmaktadır¹²⁸.

Sonuç olarak, aile konutu niteliğinde olan kiralanan yerin kiracı tarafından eşinin rızası alınmadan feshi halinde geçerli bir fesihten bahsedilemeyecektir. Kiracı tarafından kiraya verene bu şekilde yapılan bildirim herhangi bir sonuca yol açmayıp, kira

¹²⁵ **Yargıtay 12. H.D., 24.05.2004, E. 2004-8225, K. 2004-13095** sayılı ilamı (www.sinerjimevzuat.com.tr).

¹²⁶ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 587.

¹²⁷ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 588.

¹²⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 325.

sözleşmesi devam eder. TBK m. 349 hükmü emredici nitelik taşıdığından sözleşmeyle bunun aksi de kararlaştırılamamaktadır.



2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ

5 Nisan 2023 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 7445 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle kira tespit ve tahliye davaları zorunlu arabuluculuğa tabi tutulmuştur. Söz konusu düzenleme 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren geçerli olup tahliye davası açılmadan önce arabuluculuğa gidilmesi dava şartı haline getirilmiştir. İlamsız icra takiplerinden kaynaklı davalar hariç olmak üzere, bu tarihten sonra açılacak olan tüm tahliye davalarından önce arabuluculuğa gidilmesi şarttır. İlerleyen bölümlerde tekrara düşmemek adına, tezimizin 5. bölümde yer alan tahliye davaları hariç, diğer tüm tahliye davaları açılmadan önce arabuluculuğa gidilmesinin zorunlu olduğunu belirtmek isteriz.

2.1. KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

2.1.1. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

2.1.1.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesi kiracıdan kaynaklanan sebepler ile kira sözleşmesinin feshini düzenlemekte olup, söz konusu düzenlemenin ilk fıkrasında yazılı tahliye taahhüdünününden bahsetmektedir: *“Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”*

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da yer alan bu tahliye sebebi yeni kanunda da yerini korumuştur. Ancak eski kanundan farklı olarak, tahliye taahhüdünün geçerli olması için bazı şartları ihtiva etmesi gerekmektedir. Nitekim kanun maddesinin gerekçesinde, *“...Maddenin birinci fıkrası, 6570 sayılı Kanunun 7nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinden alınmıştır. Ancak, uygulamadaki adıyla*

“kiracının tahliye taahhüdünün geçerli olması, yine uygulamada benimsendiği gibi, kiracının, bunu kiraya verene karşı, “kiralananın teslim edilmesinden sonra, yazılı olarak ve belirli bir tarih içerecek biçimde üstlenmesi” koşullarının birlikte gerçekleşmesine bağlanmıştır...” denilmektedir.

Bu sebeple tahliye taahhüdüne dayalı olarak kiracının kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve tahliyenin sağlanması için taahhüdün aşağıdaki şartları taşıması gerekmektedir.

2.1.1.2. Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesinin Şartları

2.1.1.2.1. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı

Tahliye taahhüdüne dayalı tahliyenin sağlanabilmesi için öncelikle söz konusu taahhüdün yazılı olması gerekmektedir¹²⁹. Kira sözleşmesinden farklı olarak, kanun tahliye taahhüdünün yazılı olma şartını aramaktadır.

Buradaki yazılılık şartı ispat şekli olmayıp, geçerlilik şeklidir¹³⁰. Kanunun mefhum-ı mualifinden anlaşıldığı üzere, kiracı tarafından verilen sözlü taahhüdün herhangi bir geçerliliği yoktur. Dolayısıyla kiracının verdiği sözlü taahhüt iddiasıyla kira sözleşmesi sona erdirilemez. Kanunun öngördüğü yazılılık şartı, nisbi emredici hüküm mahiyetinde olup taraflar tahliye taahhüdünün resmi şekil yapılması gerektiğini kendi aralarında kararlaştırabilirler¹³¹.

Resmi şekilde yapılan tahliye taahhüdü kiraya veren için ispatı kolaylaştıracak gibi kiracının taahhüde yaptığı itirazın kaldırılması veya iptali davasında da bir avantaj kazandırmaktadır. Nitekim 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu 275. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, kiraya veren, kiracıdan noterlikçe re’sen tanzim veya tarih ve imzası tasdik

¹²⁹ Gümüş, **Kira**, s.

¹³⁰ Fatma Atabekoğlu, Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C:9, S:103-104, İstanbul, 2013, s. 174; Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 798.

¹³¹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 221.

olunmuş tahliye taahhütnamesi aldığı takdirde, buna itiraz eden kiracının itirazı ancak itirazını aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika ile ispat etmesi halinde kabul edilecektir.

Kiraya veren bu şekildeki tahliye taahhüdüne dayalı olarak açtığı, uygulamada örnek 14 olarak adlandırılan (yazılı tahliye taahhüdüne dayalı), icra takibi ilamsız nitelikte olduğundan kiracının itiraz etmesiyle söz konusu takip durmaktadır. Kiracı buna eşdeğer bir belgeyle iddiasını ispat etmesi gerekeceğinden, kiraya verenin icra mahkemesinde nispeten genel mahkemelerden daha kısa süren itirazın kaldırılması davası açabilir. Bu davada, icra mahkemesi imza incelemesi yapamaz, doğrudan borçlu tarafından yapılan itirazın kaldırılmasına karar vermesi gerekir¹³².

Adi yazılı şekilde alınan tahliye taahhüdüne dayalı açılan takibin kiracının imzaya yaptığı itiraz ile durması halinde ise kiraya veren ancak genel mahkemelerde dava açması gerekmektedir. Zira icra mahkemesinde dava açılması halinde, sınırlı inceleme yetkisine sahip olan icra mahkemesi bu davada imza incelemesi yapmayacağından kiracının itirazı kaldırılmaz. Sulh hukuk mahkemesinde açılan bu davada itirazın iptali ve tahliye istenebilecek olup, icra inkar tazminatına hükmedilmez¹³³.

Yazılı tahliye taahhüdü ayrı bir evrak şeklinde olabileceği gibi kira sözleşmesine eklenen maddelerden biri halinde dahi olabilir. Ayrıca verilecek taahhüt metninde kiraya verenin imzası şart olmayıp, taahhüt altına giren kiracının imzası gerekli ve yeterlidir¹³⁴. Yine yargılama aşamasında duruşma tutanağına geçirilerek veya icra takibi sırasında icra tutanağına geçirilerek tahliye taahhüdünde bulunulması da doktrinde ve uygulamada geçerli kabul edilmiştir¹³⁵. Ancak tutanağa kaydedilen bu taahhütlerin geçerli olabilmesi için söz konusu tutanakların kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından imzalanmış olması gerekir.

¹³² Baki Kuru, Ramazan Arslan ve Ejder Yılmaz, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 28.b., Ankara: Yetkin, 2013, s. 381.

¹³³ Hasan Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Ankara: Adalet Yayınevi, 2006, s. 1343.

¹³⁴ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 245; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 427.

¹³⁵ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 427; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 246.

Kira sözleşmeleri ile ilgili olarak kanuni bir şekil şartı mecburiyeti bulunmazken, tahliye taahhütnamesi için açıkça “yazılı” olma şartı aranmaktadır.

2.1.1.2.2. Taahhüdün Tahliye Tarihini İçermesi ve Tahliye Süresi

Kanun metninde “... kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde....” ibaresi tahliye taahhüdünün yazılı olması ve bu yazılı metnin taahhüdü veren kiracı tarafından imzalanmasının zorunlu olduğu şeklinde yorumlanmalıdır¹³⁶. Bundan hareketle, tahliye taahhüdündeki kiracının taahhüt ettiği tahliye tarihinin açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Kiraya veren bu tarihlerden hareketle tahliye davası veya tahliyeye dayalı icra takibi açabilir. Nitekim, TBK m. 352’ye göre, “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*”

TBK m.352’ye göre ise, “*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.*”

Tahliye taahhüdünün içeriğinde tahliye tarihinin belirli olması zorunlu ve temel bir unsurdur. Tahliye taahhüdünde tarih kısmının boş bırakılması tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu anlamına gelir¹³⁷. Ancak uygulamada beyaza imza veya tahliye taahhüdünün özellikle tarih kısımlarının boş bırakılarak kiracıya imzalatılması durumu sıklıkla karşımıza çıkmaktadır. Burada tek tek ihtimalleri değerlendirmek gerekmektedir.

Öncelikle beyaza imza durumunda kiracı tarafından verilen boş belgenin içeriğinden herhangi bir tahliye taahhütnamesi içeriğinin olmadığı, tarihlerinin

¹³⁶ Necip Kocayusufoğlu v.d., **a.g.e.**, s. 280. Haluk Nami Nomer, **a.g.e.**, s. 101.

¹³⁷ Mehmet Erdem, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 11(145-146), 2016, s. 486.

anlaşılandan farklı olduğu neticeden anlaşmaya aykırı şekilde doldurulduğu kiracı tarafından kanıtlanırsa ilgili taahhüt geçersiz olur¹³⁸. Ancak söz konusu boş kağıt gerçekten tarafların iradesini yansıtıyorsa ya da kiracı bunun aksini yazılı delil ile kanıtlayamazsa, sonradan doldurulan bu taahhüt geçerli olur¹³⁹.

Uygulamada genellikle karşımıza çıkan durum ise tahliye taahhüdünde tahliye tarihi dışındaki tüm unsurların doldurularak sadece tahliye tarihinin boş bırakılması suretiyle taahhütnamenin kiracıya imzalatılmasıdır. Bu şekilde kiraya veren aldığı tahliye taahhütnamesine dilediği tarihi yazarak ilamsız icra takibi yoluyla kiracıyı tahliye etmeye çalışmaktadır.

Kiracı ise yedi gün içinde bu takibe ve dayanak taahhütnameye itiraz etmez ise kabul etmiş sayılacağından onbeş gün içerisinde kiralanan yeri boşaltmak zorunda kalır.

Kiracının söz konusu takibe itiraz ettiği durumlarda ise tahliye taahhüdünün taraflar arasında anlaşmaya aykırı doldurulduğu kiracı tarafından yazılı olarak ispat edilmedikçe, geçerli bir tahliye taahhüdü olarak sayılmaktadır¹⁴⁰. Yargıtay'ın genel uygulaması bu yöndedir. Yüksek mahkeme ilgili kararlarda, kiracının taahhütnamayı bu

¹³⁸ Merve Kaya, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi", (ÇÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2020, s. 28.

¹³⁹ **Yargıtay 3. H.D., 21.02.2023, E. 2022/8307, K. 2023/168** "...Kiracının tarih yazmadan boş kağıda, beyaza imza atılması durumunda kiraya verence nasıl doldurabileceğini önceden kabul ettiğinin kabulü gerekir..."; Aynı yönde **Yargıtay 6. H.D., 08.03.1991, E. 2856/3289** "...Kiracı, taahhütnamedeki imzanın kendisine ait olduğu, ancak kira ilişkisinin başında tanzim ve tarihleri boş olarak verildiğini, bu nedenle taahhütnamenin geçersiz olduğunu savunmuştur. Gerçekten, 23.8.1988 tanzim ve 15.9.1989 tahliye tarihli taahhütnamenin tarih yerlerinin imza edilirken boş bırakıldığı, bu yerlerin noktalama ile geçirilmiş olmasından ve bilirkşi raporundan anlaşılmaktadır. Tanzim ve taahhüt tarihleri sonradan başka kalemle yazılmıştır. Ne var ki, Türk Hukuk sisteminde müşterek maksada uygun doldurulmak suretiyle beyaza imza geçerlidir. Ancak, maksat dışı doldurulmuşsa, bunun kanıtlanması halinde geçersizliği kabul edilebilir. Davalının imza ve belgeyi kabul etmesinden, kiralayana tanzim ve tahliye yerleri açık bir belge verdiği anlaşılmaktadır. Bu tarihlerin sonradan yazılması belgenin geçersizliğini gerektirmez..."; Aynı yönde **Yargıtay H.G.K., 12.12.1990, E. 1990/6-569, K. 1190/628** "...Boş kağıda atılan imza, imza sahibi kiracıyı bağlar. Tahliye taahhüdünü içeren bu belgedeki tarihlerin sonradan atıldığı yolundaki itiraza itibar edilemez..."

¹⁴⁰ **Yargıtay H.G.K., 28.09.2021, E. 2017/6-975 K., 2021/1108** "...Kira sözleşmesinin yapılması sırasında tarihleri boş olan ve kiracı tarafından imzalanmış tahliye taahhüdü alınması durumunda, bu belgenin kiralananın teslimi öncesinde tarihlerinin boş olarak verildiği ve anlaşmaya aykırı olarak sonradan tamamlandığına ilişkin savunmanın kanıtlanması gerekir. Düzenleme ve boşaltma tarihlerinin sonradan tamamlanması belgenin geçersizliğini gerektirmediği gibi bu tarihlerin anlaşmaya aykırı olarak tamamlandığına ilişkin iddia kiracı tarafından ispatlanmalıdır..."

şekilde imzalayıp kiraya verene vermesi ile bunun tüm sonuçlarına katlanması gerektiğini gerekçe olarak göstermiştir¹⁴¹.

Son olarak tartışılan bir diğer durum ise tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin dışında ayrıca tahliye taahhüdünün düzenlenmesi tarihinin de kiracı ve kiraya veren tarafından boş bırakılarak imzalanmasıdır. Bu durumda doktrin tahliye taahhüdünün kira sözleşmesiyle birlikte verilmiş gibi sonuç doğuracağı yani baskı altında verildiği sonucuna varılarak geçersiz kabul edilmesi gerektiği savunmaktadır¹⁴². Kanaatimizce, boşa imza atan kiracının kiraya verene bunu kullanması için fırsat verdiği açıktır. Dolayısıyla tarihlerin aksi ispatlanamadıkça, bu şekilde alınan tahliye taahhüdü kabul edilmelidir. Ancak, düzenleme tarihi boş olarak imzalanan tahliye taahhüdünü kira sözleşmesi sırasında alınma durumundan dolayı geçersiz sayılmalıdır.

2.1.1.2.3. Tahliye Taahhüdü Kiralanan Teslim Edildikten Sonra Verilmiş Olmalı

Türk Borçlar Kanunun 352. maddesinde “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra.....*” ifadesine yer verilerek tahliye taahhüdünün kiralanan yerin tesliminden sonra verilmesini açıkça düzenlemektedir. Kanun koyucunun, kira sözleşmesi imzalanması sırasında tahliye taahhüdünün de aynı anda imzalatılmasının kiracının gerçek iradesini taşımayacağı, baskı altında imzalamak zorunda kaldığı düşüncesinden hareketle bu düzenlemeyi getirdiği belirtilmektedir. Böylece, kira sözleşmesi ile aynı tarihte düzenlenen tahliye taahhüdünün kiracının iradesine aykırı olarak baskı altında alındığından hareketle geçersiz sayılmaktadır¹⁴³.

Madde metninde kira sözleşmesinden ziyade kiralananın fiilen tesliminden bahsedildiğinden kira sözleşmesi yapılmasının yanında, kiralanan yerin fiilen teslimi de zorunluluk arz etmektedir¹⁴⁴. Kira sözleşmesi düzenlenmeden önce kiralananın teslimi

¹⁴¹ Yargıtay. H.G.K., 27.1.1999, E. 1999/6-29; K. 1999/11 ilamı.

¹⁴² Burcuoğlu, a.g.e., s. 312.

¹⁴³ Şenyüz, a.g.e., s. 373; Gümüş, Kira, s. 329.

¹⁴⁴ Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 383.

durumlarında ise taşınmazın fiilen teslimi değil, kira sözleşmesinin imzalandığı tarih göz önüne alınmalıdır¹⁴⁵.

Kira sözleşmesi devam ederken tarafların yeniden bir kira sözleşmesi yapması ve bununla beraber bir tahliye taahhütnamesi imzalanması halinde, tahliye taahhüdünün geçerlidir. Zira sonradan imzalanan kira sözleşmenin tarihi esas alınmayıp taahhüdün ilk kira sözleşmesi imzalanmasından sonra verildiği kabul edilmektedir¹⁴⁶.

Kiracı, kira sözleşmesi kurulduktan sözleşme süresi bitene kadar baskı altında tutulmadan herhangi bir tarihte tahliye taahhüdü imzalayabilir. Bununla birlikte sözleşmenin uzama dönemleri içerisinde de tahliye taahhüdü düzenlenebilir. Bu durumda kiraya verenin tahliye taahhüdünü sadece ilgili kira yılı içerisinde kullanması gerektiği yönünde eski görüşler mevcut olsa da son dönemlerde kiraya verenin kötü niyetli olduğu ispatlanmadıkça, bu imkanını her dönem için kullanabileceği kabul edilmektedir¹⁴⁷. Örneklemek gerekirse, 15.05.2022 başlangıç tarihli kira sözleşmesi için aynı tarih olmamak kaydıyla herhangi bir tarihte tahliye taahhüdü düzenlenebilir. Tahliye taahhüdünün düzenleme tarihinin 15.05.2022 olması veya teslimin kira sözleşmesinden önce yapılması halinde teslim ile kira sözleşmesi imzalanması arasındaki bir tarihte düzenlenmesi söz konusu taahhüdü maddedeki açık düzenlemeye uymadığından geçersiz kılar.

¹⁴⁵ Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 694; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 430.

¹⁴⁶ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 308.

¹⁴⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 431; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 139; Bu yönde **Yargıtay H.G.K., 17.05.1989, E.1989/6-264, K.1989/350** “...Kira aktinin başlangıcından değişik bir ifadeyle akdi ilişkinin ilk kurulmasında alınan tahliye taahhüdünün serbest iradeye dayanmaması nedeniyle geçersizliği bu konuda çıkarılan 4.10.1944 tarih 28 numaralı İçtihadı Birleştirme Kararı ile belirlenmiş, ondan sonra tevali eden kira akitlerinden alınan tahliye taahhütlerinin geçersizliği bu İçtihadı Birleştirme Kararı'nın kapsamı dışında kaldığı düşünülmüş, bu konuda değişik uygulamalar izlendikten sonra en son 3.10.1980 gün 2/3 sayılı ve yine 4.10.1985 gün 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararlarının gerekçelerinde kabul edilen esaslar doğrultusunda ilk sözleşmeden sonraki sözleşmelerde kabul edilen tahliye taahhütlerine kötü niyet iddiası ileri sürülmedikçe hukuki geçerlilik tanınmıştır ve birkaç yıllık Yargıtay uygulamaları bu doğrultuda geliştirilmiş ve halen de bu uygulama sürdürülmektedir. Davada ortaya çıkarılan uyumsuzlukta tamamen bu uygulama ile ilgilidir. Evvelden beri devam eden ve yenilenen kira akitlerinden 1.7.1986 tarihindeki akde özel olarak bu aktin sonunda kayıtsız, şartsız tahliye edileceği hükmü konulmuştur. Davalı taahhüt hükmünün sırf kötü niyetle konulduğunu açık ve seçik suretle ileri sürmediği gibi kötü niyeti belirleyerek somut olaylardan da bahsetmemiştir. O halde bu taahhüdü geçerli kabul etmek ve tahliye karar vermek gerekir...” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 03.03.2023).

Kiraya veren ile kiracı arasında ihtilaftan kaynaklı bir tahliye veya icra takibi ile sona eren kiracılık ilişkisinin yeniden sözleşme yapmak suretiyle yenilendiği hallerde, sözleşmeyle beraber alınan taahhüt geçersiz kabul edilmektedir. Burada yeni yapılan sözleşmenin önceki fesholdüğünden bağımsız bir sözleşme olduğu ve kiracının tahliye kararından sonra kiraya verenin tüm taleplerini kabul etmek baskısı altında kaldığı gerekçesinden hareket edilmektedir¹⁴⁸. Ancak ilk tahliye taahhüdüne dayalı bu davaların kiracı lehine sonuçlanmasından sonra kiracının tekrardan bir tahliye taahhüdü vermesi ise geçerli bir tahliye taahhüdünün sonuçlarını doğurmaktadır¹⁴⁹.

Her ne kadar bazı maktu tahliye taahhüdü metinlerinde tahliye tarihi olarak kira sözleşmesinin sonu açıkça belirtilmişse de bunun bir zorunluluk taşımadığını belirtmek gerekir. Yani kiracı sözleşme ilişkisi içerisindeki herhangi bir tarihte kiralananı tahliye etmeyi taahhüt edebilir. Şöyle ki kira sözleşmesinin 15.03.2021 başlangıç ve 15.03.2022 sona erme tarihi olsa da kiracı bu dönem içerisinde olan 15.12.2021 tarihinde kiralananı boşaltmayı taahhüt edebilir¹⁵⁰. Ancak doktrinde bunun kabul edilebilmesi için kiraya verenin onayının şart olduğu savunulmaktadır¹⁵¹. Aynı şekilde taahhüt edilen tarih kira sözleşmesinin sona ermesinden sonraki bir tarih de olabilir¹⁵².

2.1.1.2.4. Tahliye Taahhüdünü Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Vermiş Olmalı

Tahliye taahhüdünün bizzat kiracı tarafından verilmesi gerekmektedir. Ancak kiracının temsilcisi de kiracının verdiği yetkiyle taahhüt altına imza atabilir. Verilecek bu yetkinin özel olarak verilmesi gerekip gerekmediğine ilişkin doktrinde görüş ayrılığı mevcuttur. Bir görüş, kanunda özel yetki verilmesi gereken haller arasında tahliye taahhüdünün yer almaması sebebiyle herhangi bir özel yetki alınmasının gerek

¹⁴⁸ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 308.

¹⁴⁹ Burcuoğlu **a.g.e.**, s. 313.

¹⁵⁰ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 429; Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 684.

¹⁵¹ Haluk Burcuoğlu, “6570 sayılı GKHD. ’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Güne veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması” (6570), **İstanbul Barosu Dergisi**, Sayı 10-12, 1984, s. 638-639.

¹⁵² Gümü, **Kira**, s. 328.

olmadığını savunmaktadır¹⁵³. Bunun aksine doktrinde özel yetki şartı aranması gerektiği yönünde görüşler mevcuttur¹⁵⁴.

Kanaatimizce, kanunda özel yetkinin gerektiği haller arasında tahliye taahhüdü sayılmamıştır. Her ne kadar konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler genel anlamda kiracıyı koruyucu etkiye sahip olsa da sırf bu sebeple tahliye taahhüdünün imzalanması için özel yetki aranması kanunun lafzi yorum ilkesine de aykırılık teşkil eder. Bu sebeple kiracının temsilcisine tahliye taahhüdüne imza atmasına ilişkin özel bir yetki gerektirmeden genel yetki ile tahliye taahhüdüne imza atabilir.

Kiracı tarafında birden fazla kiracı mevcutsa tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından imzalanması gerekmektedir. Bunun sebebi tahliyenin bölünemeyecek bir talep olmasına dayandırılmıştır¹⁵⁵.

Aile konutu niteliğinde olan yerlere ilişkin olarak verilecek tahliye taahhüdünün de eşin rızası olmadan verilemeyeceği kanaatindeyiz. Zira TMK'nın 194. maddesinde aile konutu niteliğinde olan taşınmazlarda kira sözleşmesinin diğer eşin rızası olmadan feshedilememektedir. Bu hüküm tahliye taahhütlerinde de uygulanmalıdır. Nitekim doktrindeki görüşler bu yöndedir¹⁵⁶.

Tahliye taahhüdünün üçüncü kişi tarafından verilmesi halinde, TBK m. 128 uyarınca bu taahhüdün üçüncü kişiyi bağlayacağı; ancak üçüncü kişinin sorumluluğunun kiralanan taşınmazın boşaltılmasına değil, zararı ödemeye ilişkin olacağı; bu nedenle kiralanan taşınmazın belirlenen tarihte boşaltılmaması sonucunda ortaya çıkan zarardan sorumlu olacağı kabul edilmektedir¹⁵⁷.

¹⁵³ Gümüş, **Kira**, s. 327.

¹⁵⁴ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 425; Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 561.

¹⁵⁵ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 385.

¹⁵⁶ İncesu, **a.g.e.**, s. 118; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 246; Aydemir, **a.g.e.**, s. 221; Erdem, **a.g.m.**, s. 485.

¹⁵⁷ Aydemir, **a.g.e.**, s. 226.

2.1.1.2.5. Kiraya Veren Tahliye Taahhüdünde Gösterilen Tarihten İtibaren Bir Ay İçerisinde İcraya Başvurmalı veya Dava Açmalıdır

TBK md. 352/1’de, “... boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir” düzenlemesi mevcuttur. Kiracının yukarıda belirtilen şartları ihtiva eden tahliye taahhütnamesinde üstlendiği tahliye tarihinde kiralananı tahliye etmemesi halinde, kiraya veren bir ay içinde sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası veya icra dairesinde tahliye talepli icra takibi açmak zorundadır¹⁵⁸.

Bu doğrultuda önemli olan bir diğer husus, tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi ve tahliye davası açma yetkisinin kiraya verene ait olmasıdır. Buradan çıkan sonuç ise kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin tahliye davası açıp açamayacağıdır¹⁵⁹. Bu noktada Yargıtay bir kararında, tahliye taahhüdünde kiraya veren sıfatı olmayan malikin dava açma hakkının olduğunu kabul etmiştir¹⁶⁰.

Kiraya veren tarafında birden fazla kişinin bulunması halinde, paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda pay ve paydaş çoğunluğu ile; elbirliği mülkiyetinde ise oybirliği ile davanın açılması gerekir¹⁶¹. Sözleşmede kiraya verenlerden birine tek başına dava açma yetki verilmesi veya dava sırasında diğer tüm hak sahibi kiraya verenlerin muvafakatlarının alınması suretiyle de bir kiraya verenin davayı açması mümkündür¹⁶².

Davada davalı sıfatı ise kiracıya aittir. Kiracının birden fazla kişi olması halinde davanın hepsine karşı açılması gerekir¹⁶³. Eski kiracın kiraya verene verdiği taahhüt hem kiracının mirasçılarını hem de kira sözleşmesinin devri durumunda yeni kiracıyı bağlar.

¹⁵⁸ Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 356; Eren, **Özel**, s. 423-424; Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 388.

¹⁵⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 323; Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 389.

¹⁶⁰ **Yargıtay 6. HD. 15.11.1989 E. 15474 K.17490** sayılı kararı. www.kazanci.com, (E.T. 22.09.2023).

¹⁶¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 434.

¹⁶² İncoğlu, **a.g.e.**, s. 434.

¹⁶³ Gümüş, **Kısa**, s. 327.

2.1.1.3. İcra Takibi ile Tahliye

Kiraya veren isterse tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi yoluyla da kiracının tahliyesini sağlayabilir. Tahliye edeceği tarihte tahliyeyi gerçekleştirmeyen kiracı hakkında kiraya veren tahliye gününününden itibaren bir aylık zaman içerisinde ilamsız icra takibinde bulunmalıdır. Uygulamada örnek 14 olarak adlandırılan bu tahliye takibine tahliye taahhünamesi de eklenerek kiracıya tahliye emri gönderilmelidir. Tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi ile kiracının tahliyesi İcra ve İflas Kanunu'nun 272. maddesinde düzenlenmiştir.

2.1.1.3.1. Kiracının İtiraz Etmemesi Hali

Tahliye emrinin kiracıya tebliğinden itibaren yedi günden içinde kiracının belgelere ve icra takibine takibe itiraz edebileceği, eğer kiracı itirazda bulunmaz ve onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmezse zorla tahliye edileceği ihtar edilir. Böylece kiracının itiraz etmemesi veya süresinde itirazda bulunmaması durumunda, kiralanan taşınmazdan tahliye emrinin tebliğinden onbeş gün sonra icra yoluyla zorla çıkartılabilir.

2.1.1.3.2. Kiracının İtiraz Etmesi Hali

Kiracı, takibin mahiyetinin bir ilama dayanmaması sebebiyle, icra dairesine yazılı veya sözlü olarak belirteceği itirazlar ile icra takibini durdurabilir. Kiraya veren bundan sonra kiracının yaptığı bu itirazın kaldırılması veya iptali için dava açmalıdır.

2.1.1.3.2.1. Kiracının İtirazının kaldırılması

Kiraya verenin tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinin eline ulaşmasıyla birlikte kiracının yedi gün içinde yaptığı itiraz üzerine icra müdürlüğü takibin durmasına karar vermektedir. Bu itirazın kaldırılması için kiraya veren altı ay içinde icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir¹⁶⁴.

İcra mahkemesi sınırlı inceleme yetkisi sebebiyle imza incelemesi yapmamaktadır. Bu sebeple kiracının tahliye taaahhüdündeki imzaya ayrıca ve açıkça

¹⁶⁴ Burcuoğlu, a.g.e., s. 327.

itiraz etmemesi durumunda veya noterlik tarafından düzenlenmiş veya onaylanmış tahliye taahhüdü bulunması durumunda icra mahkemesinde itirazın kaldırılması yoluna gitmekte fayda vardır¹⁶⁵. Gerçekten adi yazılı olarak düzenlenen tahliye taahhüdüne dayalı yapılan icra takibinde imzaya ayrıca ve açıkça itiraz edilmemesi durumunda söz konusu imza kiracının kendisine ait sayılmaktadır¹⁶⁶.

İcra İflas Kanunu'nun 275. maddesinin 2. fıkrasında “*Tahliye talebi noterlikçe res'en tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremezse itiraz kaldırılır.*”

Noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış tahliye taahhütlerinde de kanun metninde açıkça belirtildiğinden taahhütteki imzanın kiracının el ürünü olduğu kabul edileceğinden icra mahkemesinin yetkisini aşan bir durum olmaz. İcra mahkemesi tahliye taahhüdüne dayalı icra takibinin şartlarını ve kiracının itirazlarını değerlendirerek itirazın kaldırılması veya reddi kararı vermektedir¹⁶⁷. İtirazın kaldırılmasına karar verilmesi halinde, durmasına karar verilen takip kesinleşir ve takip kaldığı yerden devam ederek taşınmazın tahliyesi yapılmak suretiyle kiraya verene teslim edilir¹⁶⁸.

2.1.1.3.2.2. Kiracının İtirazının İptali

Kiraya verenin elinde noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış tahliye taahhüdü bulunmadığı ve kiracının da bu adi yazılı hazırlanan tahliye taahhüdünde bulunan imzayı ayrıca ve açıkça inkar etmesi durumunda kiraya veren sulh hukuk mahkemesinde itirazın iptali davası açması gerekmektedir. Nitekim imzaya ayrıca ve açıkça itiraz ettiğinden imzayı ikrar etmiş sayılmayacağından söz konusu imzanın incelenmesi gerekmektedir. İmza incelemesi icra mahkemesi tarafından yapılamayacağından kiraya

¹⁶⁵ Baki Kuru, Ejder Arslan ve Ramazan Yılmaz, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 28.b., Ankara: Yetkin Yayınları, 2013, s. 381.

¹⁶⁶ Kuru, Arslan ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 378; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özkes, **Medeni Usul Hukuku**, Ankara: Yetkin, 2017, s. 198.

¹⁶⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, **a.g.e.**, s. 201.

¹⁶⁸ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, **a.g.e.**, s. 201.

veren ancak genel mahkemelerde itirazın tebliğinden itibaren bir yıl içinde itiraz iptali ve tahliye davası açabilir ¹⁶⁹.

2.1.1.4. Dava Yoluyla Tahliye

Kiraya veren dilerse yukarıda belirtilen icra takibi ile tahliye yerine genel mahkemelerde tahliye davası da açabilir.

“MADDE 4- (1) *Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları... görürler*”

Bu sebeple tahliye davasına bakma yetkisi sulh hukuk mahkemesindedir.

TBK 352. maddesinde belirtildiği üzere kiraya veren bu davayı da tıpkı icra takibi ile tahliye gibi kiracının taahhüt ettiği tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde açmak zorundadır. Bu süre hak düşürücü süredir¹⁷⁰. Söz konusu süre içerisinde icra takibinin veya davanın açılması yeterlidir¹⁷¹. TBK md. 353'te “ Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır. ” Hükümünün gerekçesine bakıldığında herhangi bir istisna belirtilmediğinden tahliye taahhüdüne dayalı tahliyelere ilişkin de uygulanmalıdır¹⁷². Bu görüşün aksine görüşler de mevcuttur¹⁷³.

İcra mahkemesinin aksine sulh hukuk mahkemesi tahliye taahhüdüne dayalı her türlü inceleme yapabilmektedir. Burada en çok karşılaşılan durum tahliye

¹⁶⁹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, **a.g.e.**, s. 201.

¹⁷⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 187, Gümüş, **Kısa**, s. 330.

¹⁷¹ Zevkililer ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 384; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 329.

¹⁷² Zevkililer ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 384; Gümüş, **Kısa**, s. 330; **Yargıtay 31.05.2018, E. 2018/3080, K. 2018/6171** sayılı ilamı.

¹⁷³ TBK md. 353'ün tahliye taahhüdüne dayalı takiplerde uygulanmayacağına ilişkin Aydemir, **a.g.e.**, s. 218; **Ceran, a.g.e.**, s. 883; Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 950.

taahhüdündeki imza incelemesidir. Sulh hukuk mahkemesi tahliye taahhüdüne dayalı istenen tahliyeye ilişkin tüm şartları inceyerek buna göre kabul veya ret kararı verir.

2.1.1.5. Tahliye Davası ve İcra Takibi ile Yapılan Tahliyenin Sonuçları

Tahliye taahhüdüne dayalı yapılan icra takibi veya tahliye davası ile tahliyenin sağlanması durumunda kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği önem arz etmektedir. Ancak kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde, mahkemenin verdiği kararı tespit niteliğinde gören ve kira sözleşmesinin icra takibinin başlatılması veya davanın açılması ile sona ereceğini savunan görüş mevcuttur¹⁷⁴. Ancak doktrinde, kira sözleşmesinin sona ermesinin kabulü için icra takibinin veya davanın kesinleşmesi şartını arayan görüş daha ağırlıklıdır¹⁷⁵. Bu görüşlerin en önemli sonucu ise kiracının kiralanan yeri fiili tahliye ettiği tarihe kadar haksız işgal tazminatı gibi tazminatların doğup doğmayacağına ilişkindir. İlk görüş kabul edildiğinde icra takibinin veya davanın açılması ile taşınmazın fiili tahliyesine kadar geçen süre için haksız işgal tazminatı talep edilebilir.

Kanaatimizce, kira sözleşmesinin sona ermesi için icra takibi veya davanın açılması yeterli olmayıp ilgili mahkeme kararının kesinleşmesi gerekmektedir. Zira yargılama yapılmadan hangi tarafın haklı olacağına karar verilemeyeceğinden, kira sözleşmesinin sona ermiş olduğunun kabul edilebilmesi için ilgili mahkeme kararının kesinleşmesi beklenmelidir.

2.1.1.6. Tahliye Taahhüdünün Cezai Şarta Bağlanması

Kiracının kiralanan yeri belirtilen tarihte tahliye etmemesi durumunda cezai şarta mahkum edileceğine dair hükümlerin geçerliliği tartışmalıdır. Nitekim bir görüş, bu tür cezai şartın uygulanmayacağına dair açık bir hükmü bulunmaması ve kanundaki yasaklanan hükümlerin cezai şartı kapsamaması sebebiyle kararlaştırılan cezai şartın

¹⁷⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 438.

¹⁷⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 322.

geçerli olduğunu savunmaktadır¹⁷⁶. Bu görüşün dayanak kabul ettiği TBK m. 334/2 ve m. 346/2 düzenlemelerinin sadece ödemelere ilişkin olmasından hareket etmektedir.

Diğer görüş, TBK 334. maddenin 2. fıkrası ve TBK 346. maddenin 2. fıkrasının kiracının söz konusu giderler dışında herhangi bir bedelden sorumlu olmayacağını açıkça düzenlediğinden, tahliyeyle ilişkin cezai şartın bu kapsamda taraflar arasında kararlaştırılamayacağını savunmaktadır¹⁷⁷. Gerçekten, TBK 334. maddenin 2. fıkrası ve TBK 346. maddenin 2. fıkrasının içeriğine bakıldığında, kiracının asli edimleri ödeme borcu dışında başka kalem altında bir ödeme veya tazminata mahkum edilemeyeceği düzenlenmektedir.

Biz de tahliye taahhüdünün amacının kiracının belirli bir tarihli kiralananı boşaltması sağlamak olduğundan, bunun dışında cezai şartın TBK 334 ve 346. maddelerini de göz önüne alarak kararlaştırılamayacağını düşünüyoruz.

2.1.2. İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Kiracıdan kaynaklanan bir diğer tahliye sebebi kiracıya karşı yapılan iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesidir. TBK md. 352/2'e göre, "*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.*"¹⁷⁸

¹⁷⁶ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 385; İncooğlu, **a.g.e.**, s. 439.

¹⁷⁷ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 695.

¹⁷⁸ Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da benzer bir hüküm bulunmaktaydı. Buna göre, "*Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında, tahliye davası açabilirler.*"

Maddenin gerekçesinde de belirtildiği üzere, madde esas itibariyle eski kanundan farklı olarak iki haklı ihtar sebebiyle tahliyenin bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağını açıkça kabul etmiştir. Söz konusu bu düzenleme ile kiraya veren hem bir yıldan kısa hem de bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde borcunu zamanında ödemeyen kiracıya karşı dava yoluyla kira sözleşmesini fesih ve tahliye imkanı elde etmektedir¹⁷⁹.

İhtarlardan sonra kira bedelleri ödense dahi tahliye kararı verilir¹⁸⁰. Düzenlemenin verdiği bu imkan ile kiracının kira borcunu ödemesi ve aynı zamanda bunu zamanında yerine getirmesi sağlanmaktadır. Ancak kiraya verenin bu imkandan yararlanması için bazı şartların yerine gelmesi gerekmektedir.

2.1.2.1. Kiracıya Bir Kira Yılında Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebiyle İki Haklı İhtar Yapılmalıdır

Öncelikle kiracının ödeme gününde kira bedelini ödememiş olması gerekmektedir¹⁸¹. Nitekim, burada kira sözleşmesinin feshine sebep olan husus, kira bedelinin ödenmemesi değil, kira bedelinin zamanında ödenmemesidir. Kira bedelini ödeme günü ise kiracının kiraya veren ile var ise yazılı veya sözlü olarak kararlaştırdıkları gündür.

Uygulamada genellikle kira bedelinin ödeme gününün kira sözleşmesiyle belirlendiği görülmektedir. Ancak bu zamanın kararlaştırılmama ihtimalini de öngören kanun koyucu bu günü belirleyen tamamlayıcı düzenlemeye de yer vermiştir. Öyle ki Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesi uyarınca, "*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Bu şekilde tarafların kira bedelini ödeme gününü belirlemedikleri ve ayrıca yerel adet de olmadıkça kira bedelinin ödenme zamanı kanun gereği her ayın son günü olarak kabul edilecektir*". Buna göre ayın son

¹⁷⁹ Gümüş, **Kısa**, s. 331.

¹⁸⁰ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 969.

¹⁸¹ İncesu, **a.g.e.**, s. 128.

gününi geçiren kiracı yukarıda belirtilen madde kapsamında haklı ihtarın muhattabı olur.

Kira bedelinin belirlenen gününde ödenmediği aylara ilişkin iki ihtar gönderilmelidir¹⁸². Burada ihtarların farklı aylardaki kira bedellerine ilişkin olması gerektiğine dikkat edilmelidir. Örneğin, kiracı Ocak ayı kira bedelini zamanında ödemediği durumda Ocak ayı içerisinde iki ihtar, kira sözleşmesinin feshine imkan sağlamaz. Kiracın aynı zamanda Ocak ayı dışında başka bir ayın kirasını da zamanında ödememesi gerekmektedir. Ödemesi geciken veya yapılmayan bu aya ilişkin de ihtar gönderilerek kira sözleşmenin feshi sağlanabilmektedir.

Bunun yanında Yargıtay birikmiş kira bedellerinin bölünmek suretiyle farklı ihtarlar konu edilemeyeceğine karar vermiştir¹⁸³. Örneğin, kiracının ocak ayından mart ayına kadar birikmiş üç aylık kira borcunun bulunduğu bir durumda, kiraya veren mart ayı içerisinde önce ocak ayına ilişkin sonra şubat ayına ilişkin iki ihtar göndermesi yüksek mahkeme tarafından iki haklı ihtar olarak kabul edilmemektedir¹⁸⁴. Buradan hem ihtarın içeriğine konu edilen ayların hem de ihtarın çekildiği ayların farklı olması sonucu çıkarılabilir.

Kiraya veren tarafından kiracıya gönderilecek iki ihtarın sebebini oluşturan ayın aynı takvim yılı değil, aynı kira yılı içerisinde aylara ilişkin olması gerekmektedir¹⁸⁵. Örneğin, 10.02.2022 başlangıç tarihli iki yıl olarak kararlaştırılan kira sözleşmesinde gönderilecek olan iki ihtar ya 01.02.2022- 01.02.2023 yıllarına ya da 01.02.2023- 01.02.2024 yıllarına ait olmalıdır.

¹⁸² Gümüş, **Kısa**, s. 331.

¹⁸³ **Yargıtay. 6. H.D. 19.09.2006, E. 6625, K. 8776**, “...İki haklı ihtar nedeniyle tahliye kararı verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtarla sebebiyet vermiş olması gerekir... Kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun bulunması halinde muaccel (istenebilir) hale gelen kiranın tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtarla konu yapılması mümkün değildir...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 30.03.2023).

¹⁸⁴ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 441.

¹⁸⁵ Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Cilt I/2-Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri)**. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008, s. 225.

Ayrıca Yargıtay, buna ilave olarak ihtarların ait olduğu kira dönemi içerisinde gönderilmesi gerektiğini koşulunu da aramaktadır¹⁸⁶. Bu görüş doktrinde kanunun lafzından hareketle kabul edilmemekte, ayın son günlerinde ödenmesi kararlaştırılan kira sözleşmelerinde bu durumun hakkaniyetli ve adil olmayacağı gerekçe gösterilerek reddedilmektedir¹⁸⁷. *Kanaatimizce*, kanun amacına göre hareket edilerek önemli olanın ihtarların ait olduğu kira yılının aynı olması gerekli ve yeterlidir. Dolayısıyla ayrıca ihtarların aynı kira döneminde gönderilmesi şartının aranmaması gerekmektedir.

Taraflar arasında kira bedelinin peşin alınacağının kararlaştırıldığı durumlarda ise sadece bir muacceliyetten ve dolayısıyla bir ihtardan söz edilir. Bu sebeple, kiraya verenin iki haklı ihtar ile kira sözleşmesinin feshini sağlayamayacağı kabul edilmektedir¹⁸⁸. Ancak peşin dahi olsa bir yıldan uzun süreli kararlaştırılan kira sözleşmenin başında bedelin tamamının ödenmemesi halinde, her yıl için ayrı ihtar ihtimali bulunduğundan kiracının iki haklı ihtar sebebiyle tahliyesinin şartları oluşabilir¹⁸⁹. Yine kira sözleşmenin bir yıl olsa dahi kısmi dönemlere bölünerek peşin ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda da kiraya verenin ihtar yoluyla tahliye imkanı bulunabilmektedir¹⁹⁰.

¹⁸⁶ **Yargıtay 6. H.D. 20.01.2005, E. 7888, K. 9634**, “...İki haklı ihtar olgusunun gerçekleşmesi için, iki ihtarın da bir kira döneminde ve bir yıl içindeki aylarla ilgili olması ve o yıl içinde tebliğ edilmesi gerekir. Olayımıza gelince; taraflar arasındaki kira sözleşmesi 14.9.2002 başlangıç tarihli bir yıl sürelidir. Davacı 9.8.2004 keşide, 13.8.2004 tebliğ tarihli ihtarnameyle Ağustos 2004 kirasının ödenmesini talep etmiştir. Kira bedeli 20.8.2004 tarihinde ödendiğinden bu ihtar haklıdır. Yine davacı 7.9.2004 keşide, 16.9.2004 tebliğ tarihli ihtarnameyle 2004 yılı Eylül ayı kirasını istemiş, kira parası ihtarın tebliğinden sonra 21.9.2004 tarihinde ödenmiştir. Davacının Eylül 2004 kirasının süresinde ödenmemesi sebebiyle 7.9.2004 tarihinde keşide ettiği ihtarname davalıya dönem sonu olan 14.9.2004 tarihinden önce tebliğ edilmesi gerekirken...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 20.03.2023)

Yargıtay 6. H.D. 09.12.2013, E. 2013-15949, K. 2013-16538 “...İki haklı ihtara dayalı tahliye davalarında tahliyeye karar verilebilmesi için iki ihtarın bir kira döneminde ve bir yıl içindeki aylarla ilgili olması ve o yıl içinde tebliğ edilmesi şarttır...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 30.03.2023).

¹⁸⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 445.

¹⁸⁸ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 688; **Yargıtay 6. H.D. 09.12.2013, E. 2013/ 15949, K. 2013 / 16538**, “...Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 30.03.2023).

¹⁸⁹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 256.

¹⁹⁰ **Yargıtay 6. H.D. 22.02.1989, E. 1989/967, K. 1989/2986**, “...Davacı ile davalı arasında kira sözleşmesinden sonra yapılan protokolle yıllık kira parasının peşin altışar aylık dönemlerde ödeneceği kabul edilmiştir Davadaki uyumsuzlukta bir kira yılı içinde iki haklı ihtar olgusu gerçekleştiğinden tahliye kararı vermek gerekir.” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 15.03.2023).

Bu şekilde iki ihtarın bir yıldan kısa süreli olan kira sözleşmelerinde süre esas alınmalı, ihtarların bu sürenin içerisindeki aylara ait olması ve sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde dava açılmalıdır¹⁹¹. Örnek vermek gerekirse, 10.02.2022 başlangıç tarihli sekiz aylık kira sözleşmesinde, kiracının bu sekiz aydan herhangi iki ayın kira bedelini zamanında ödememesi ve kiracıya iki ihtarın gönderilmesi ile beraber 10.11.2022 tarihine kadar dava açarak iş bu kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir.

Bir yıllık kira sözleşmesi için o kira yılında farklı iki aya ait iki ihtarın kiracıya gönderilmesi gerekmektedir. Örneğin, 10.02.2022 başlangıç tarihli bir yıllık kira sözleşmesi için 10.02.2023 tarihine kadar kiracıya farklı aylara ait kira bedelinin zamanında ödenmemesi sebebiyle iki haklı ihtarın gönderilmesi ve 10.03.2023 tarihine kadar da davanın açılması gerekmektedir.

Bir yıllık kira sözleşmesinin uzaması halinde, uzama dönemleri ayrı ele alınmalıdır. Örneğin, 10.02.2022 tarihli bir yıllık yapılan kira sözleşmesinde uzaması halinde 10.02.2023 ve 10.02.2024 tarihleri arasında kira bedellerinin ödenmemiş olması ve iki haklı ihtarın da bu dönem içerisinde gönderilmesi gerekir¹⁹².

Bir yıldan daha uzun süreli ve bir yılın katları şeklinde düzenlenen kira sözleşmelerinde ise her bir yıllık kira dönemi farklı farklı ele alınmalıdır¹⁹³. Buna göre, kiracıya yapılacak iki ihtarın da aynı bir yıllık kira dönemine ait olması gerekmektedir. Yani bu ihtimalde her kira yılı ayrı ayrı dönem kabul edilerek değerlendirilmektedir. Örneğin, 1 Ocak 2018 başlangıç tarihli iki yıl olarak kararlaştırılan kira sözleşmesinde gönderilecek olan iki ihtar ya 01.01.2018- 01.01.2019 yıllarına ya da 01.01.2019- 01.01.2020 yıllarına ait olmalıdır. Bir ihtarın bir kira yılına diğer ihtarın da diğer kira yılına ait olması kanun metnindeki şartı sağlamamaktadır. İhtarlar sebebiyle açıklacak olan tahliye davasının ise ihtarın konusunun ait olduğu kira yılının sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekmektedir. Yukarıdaki tarihlerden hareketle, ihtarın yapıldığı kira yılının 01.01.2018-01.01.2019 dönemine ait olması halinde tahliye

¹⁹¹ Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 563; Atabekoğlu, **a.g.e.**, s. 176.

¹⁹² Akyiğit, **a.g.e.**, s. 262; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 534; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 434.

¹⁹³ Aydemir, **a.g.e.**, s. 222; Ceran, **a.g.e.**, s. 916.

davasının da o kira yılının bitim tarihi olan 01.01.2019 tarihinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekmektedir.

Bir yıldan daha uzun süreli ancak uzayan sürenin bir yılın katları şeklinde kararlaştırılmayan kira sözleşmelerinde yine bir yıllık kira dönem veya dönemleri ayrı, kalan kısa dönem ayrı olarak değerlendirilmelidir. Şöyle ki, on beş aylık kira sözleşmesi olan bir durumda bir yıl ve kalan üç ay farklı dönemler olarak kabul edilmelidir. Gönderilecek olan iki ihtarın ya bir kira yılı ya da kalan üç aya ait olması gerekmektedir¹⁹⁴.

Son olarak belirsiz süreli olan kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddesinde herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bundan hareketle, Yargıtay ve doktrin belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya verenin iki haklı ihtar ile kira sözleşmesinin feshi imkanının bulunmadığını savunmaktadır¹⁹⁵. Bunun aksine, kira sözleşmesinin sadece süresinin belirsiz olması kiracıya bir hak tanımaması gerektiği de savunulmaktadır. Böyle bir durumda sözleşmenin başlangıç süresinin tespit edilerek belirli süreli sözleşmelerdeki gibi her kira yılı farklı değerlendirilerek, aynı kira yılına ait iki haklı ihtar ile kiraya verenin tahliye davası açabileceği çözüm olarak kabul edilmektedir¹⁹⁶. Biz de kira sözleşmesinin belirsiz olmasının kiracıya kira bedelinin zamanında ödemekten kurtulma imkanı vermemesi gerektiğini savunarak bu görüşün yerinde olduğunu düşünmekteyiz.

2.1.2.2. İhtarlar Haklı Olmalıdır

Kiracının iki ihtar yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilerek tahliyesinin sağlanması için söz konusu iki ihtarın da haklı olması gerekmektedir. Burada ihtarın haklı olup olmadığının değerlendirmesinin nasıl yapıldığını incelemek gerekmektedir. Madde düzenlemesinden de açıkça anlaşıldığı üzere, ihtarın haklı sayılması için ihtara

¹⁹⁴ Gümüş, Kısa, s. 334.

¹⁹⁵ Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 386; Yargıtay 6. H.D. 09.12.2013, E. 2013/ 15949, K. 2013 / 16538 “...Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz...”
www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 20.03.2023).

¹⁹⁶ İncoğlu, a.g.e., s. 445.

konu edilen ay veya aylara ilişkin kira borcunun muaccel olduğu halde ödenmemesi gerekmektedir. Kira bedelinin muacceliyetinin tespiti ise öncelikle kira sözleşmesi ve yerel adetlere bakılarak aksi durumda her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitimi olarak sağlanmaktadır. Böylece kira sözleşmesi, yerel adet veya kanun gereği son gün olarak kararlaştırılan tarihte ödenmelidir¹⁹⁷. Kira bedelinin belirlenen ödeme tarihinin geçirilmesi muacceliyet şartını yerine getirir.

Ayrıca kiracının kira bedelinin ödememesinin haklı bir sebebi de olmamalıdır¹⁹⁸. İhtarların sebebinin yalnızca kira bedeline ilişkin olabileceği, böylelikle kira bedeli harici yakıt ve aidat gibi yan borçların zamanında ödenmemesinin tek başına ihtarın haklılığını sağlamayacağı doktrinde kabul edilmektedir¹⁹⁹. Bu sebeple kira bedeli dışında her türden yan giderin ödenmemesi durumunda iki haklı ihtar ile kiracının kira sözleşmesini feshedilememektedir²⁰⁰.

Kanaatimizce bu görüş yerindedir. Zira kanunda kiracının iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin feshi ve tahliyesi sıkı şartlara bağlanmıştır. Bu tahliye sebebinde ise kanun koyucu kiracının asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini zamanında ödemesini sağlamayı amaçlamaktadır. Kanunun diğer maddelerinde yan giderlerden açıkça söz ederken TBK 352. maddesinde ayrıca ve açıkça söz edilmemesinin yan giderlerin madde kapsamına sokulmak istenmediğini göstermektedir. Dolayısıyla kiracı tarafından ödenmeyen yakıt gideri dahi olsa kirasını zamanında ödediği müddetçe kiracının iki haklı ihtar sebebiyle tahliye edilmesi bizce mümkün gözükmemektedir.

¹⁹⁷ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 223.

¹⁹⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 446.

¹⁹⁹ Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 564, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 454.

²⁰⁰ **Yargıtay 6. H.D., 06.10. 1982, E. 8264, K. 8444**, (Akay, **a.g.e.**, s. 154); Doğan, **a.g.e.**, s. 191; Bunun aksine yakıt giderini zamanında ödenmemesinin de iki haklı ihtar sebebiyle tahliyesine sebep olacağına ilişkin **Yargıtay H.G.K. 17.02.1993, E. 1992/6-764, K. 1993-54** “... *Kapıcı ve su parası ile apartman genel gideri kira alacağından madut olmadığından adi alacak niteliğindedir. Ancak yakıt parası ise belli ve muayyen ise kira parasından sayıldığından ödenmemesi halinde iki haklı ihtar ve temerrüde konu teşkil eder. Mahkemenin aksi görüşü yerinde değildir...*” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 20.03.2023).

Peşin ödenmesi kararlaştırılan kira sözleşmelerinde ise Yargıtay'a göre muacceliyet bir sonraki ayın kira gününe denk gelen günden itibaren dördüncü günü gerçekleşir²⁰¹. Dolayısıyla burada içtihatlarla kiracıya üç günlük bir ödeme süresi verildiği söylenebilir. Bu sebeple ayın ilk üç günü için çekilecek olan ihtar kira sözleşmesinin feshini sağlayan geçerli ve haklı bir ihtar sonucunu doğurmaz²⁰². Bununla birlikte, her ayın başında ödenmesi kararlaştırılan kira bedelinde ise TBK'nın 91. maddesi uyarınca ayın birinci günü anlaşılması gerektiğinden kiracıya yukarıda belirtilen üç günlük süre verilmemektedir²⁰³.

Kira bedelinin kira sözleşmesinde kararlaştırılan günden farklı bir zamanda ödendiği durumlarda ikili bir ayırım yapmak gerekmektedir. Kiracının düzenli olarak uzun süredir farklı günde ödemesi ve kiraya verenin de buna itiraz etmemesi ödeme zamanının örtülü olarak değiştiği anlamına geldiği doktrinde savunulmaktadır²⁰⁴. Örneğin, kira sözleşmesinde kira ödemelerinin ayın birinci gününde yapılması kararlaştırılmasına rağmen, kiracının ödemeleri ayın onuncu günü yapması ve bunun uzunca bir süredir devam etmesi artık sözleşmedeki ödeme gününün değiştiği anlamına gelmektedir. Bunun sonucu olarak kiraya veren tarafından ayın onundan önce ihtar çekilmesi haklı ihtar koşulunu oluşturmaz²⁰⁵.

²⁰¹ **Yargıtay 6. H.D. 07.12.2010, E. 10876, K. 13423** sayılı ilamı.

²⁰² **Yargıtay 6. H.D. 09.12.2013, E. 2013-15949, K. 2013-16538**, "...Dava, iki haklı ihtar sebebiyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Aylık kira ödemelerinin nakit, peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırılmış olmasına göre kiracı lehine üç günlük bir mehil tanınması gerekli olup, kira alacağı 14 Mart 2007 tarihinde istenebilir hale geleceğinden davaya konu Mart 2007 ayı kirasına ilişkin aylık kira bedelinin henüz muaccel olmadan 13.03.2007 tarihinde icra takibine konu edilmesi mümkün değildir..." www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 30.03.2023).

²⁰³ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 447; Aynı yönde **Yargıtay 6. H.D. 05.05.2003, E. 2003-2973, K. 2003-3078**, "Borcun ödenmesi için bu ayın başı ya da sonu saptanmışsa bundan, ayın birinci ve sonuncu günü anlaşılır. (BK. 75) Taraflar arasında akdedilen 1.5.1997 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesinde kira paralarının "ay başında peşin" ödeneceği kararlaştırılmıştır. O halde "Ay başında peşin" tabiri kiralara ayın birinci günü ödeneceği anlamındadır, burada davalıya ödeme için üç günlük süre ilave edilmesi söz konusu değildir..." www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 30.03.2023).

²⁰⁴ Gümüş, **a.g.e.**, s. 333; Doğan, **a.g.e.**, s. 192.

²⁰⁵ **Yargıtay 6. HD. 16.11.1989, E. 15596, K. 17610**, "... yukarıda işaret edildiği üzere fiili uygulamalarla sözleşmenin dışında aylık ödemelere dönüşmüş bir teamül varsa o zaman 07/11/1988 keşide ve 10/11/1988 tebliğ tarihli ihtarı haklı kabul etmek gerekir. Bu sebeple ödemelerin üç aylık veya aylık olduğunun tespiti önem kazanır. Aylık olduğu tespit edildiği takdirde şimdiki gibi karar verilmeli, üç aylık ödeme halinin devam ettiği kabul edildiği takdirde dava reddedilmek üzere mahkeme kararı bozulmalıdır..." www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 02.04.2023) aynı yönde **Yargıtay 6. HD. 23.02.1993 T. 2078 E./2285 K.**

Diğer ihtimalde ise ödeme gününden farklı günde düzensiz ödenmesi yani her ayın farklı günlerinde yapılan ödemelerin sözleşmedeki ödeme günü değiştirmeyeceğinden çekilecek ihtar haklı sayılır²⁰⁶.

Kira bedelinin eksik olarak ödendiği durumlarda da kiraya veren tarafından kiracıya ihtar gönderilebilir²⁰⁷. Burada bakiye bedelin ne kadar olduğu önemlidir. Zira doktrinde ihtarın haklı olabilmesi için eksik ödenen bedelin çok ufak bir miktar olmaması gerektiği kabul edilmektedir²⁰⁸. Bunun sebebi ise dürüstlük kuralına dayandırılmaktadır. Nitekim kiracının asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini ödemekle beraber, çok ufak bir miktarı ödememesi veya ihmal etmesi durumunda kiraya verenin ihtar göndererek kira sözleşmesinin feshetme yoluna gitmesi dürüstlük kuralına aykırı kabul edilerek hakkın kötüye kullanılmasını anlamına geleceği ifade edilmektedir²⁰⁹. Eksik ödemenin ne kadar olduğuna ilişkin subjektif bir kabul bulunmamaktadır. Eksik ödenen bedelin objektif olarak tespit edilmesi gerekir²¹⁰.

Kiracının taşınmazın yararına olacak masrafları kira bedelinden düşme hakkı bulunmasına rağmen, aidat ve ısınma gibi yan giderleri kiradan düşme hakkı bulunmamaktadır²¹¹. Kiracı tarafından bu bedellerin haksızca kira bedelinden düşmesi kabul edilmediğinden, kiraya veren iki haklı ihtar ile kira sözleşmesinin feshini sağlayabilir.

2.1.2.3. Kira Bedelinin İhtarın Varmasından Önce Ödenmemesi Gerekir

Kiracıya gönderilecek olan ihtarın haklı sayılabilmesi için bir diğer şart ise kira bedelinin ihtar gönderilmeden önce ödenmemiş olmasıdır. Bu durumun çeşitli ihtimal üzerinden değerlendirilmesi gerekmektedir²¹².

²⁰⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 192.

²⁰⁷ Gümüş, **Kısa**, s. 332; Doğan, **a.g.e.**, s. 194.

²⁰⁸ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 449.

²⁰⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 194.

²¹⁰ Emre Selçuk, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri”, (BÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2018, s. 60.

²¹¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 452.

²¹² Selçuk, **a.g.e.**, s. 58.

Öncelikle kiracıya gönderilecek ihtardan önce kiracının kirayı ödemesi halinde haklı bir ihtar olma özelliğini taşımaz. Zira muaccel olan bir kira bedelinden bahsedilmeyeceğinden haklı bir ihtardan da bahsedilmemektedir.

İhtarın kiracıya henüz ulaşmadan kira bedelinin ödenmesi halinde, ihtarın haklı sayılıp sayılmayacağı ise tartışmalıdır²¹³. Bu noktada iki haklı ihtarın kiracıya gönderildiği tarih mi yoksa ulaştığı tarih mi esas alınacağı konusunun aydınlatılması gereklidir. Bunun için ise öncelikle irade beyanının ne zaman sonuç doğuracağına ilişkin çözümlemesi gerekmektedir. Ancak buna ilişkin kanunda yer alan açık bir hüküm yoktur. Doktrinde, karşı tarafa varma anının irade beyanının hüküm ve sonuçlarını doğurması için şart olduğunu savunan görüşler²¹⁴ olduğu gibi işlemin niteliğine ve somut olaya göre karar verilmesi gerektiğini savunan görüşler de mevcuttur²¹⁵.

İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirmesine ilişkin Yargıtay'ın eski tarihli bir kararına göre, önemli olan söz konusu ihtarın kiracıya ulaştığı tarihtir²¹⁶. Dolayısıyla ihtar kiracıya ulaşmadan önce veya ihtarı bir şekilde kiracı öğrenmeden önce kira bedelinin ödenmesi halinde ihtar haklılığını yitirmektedir. Buna karşıt olarak ise kiraya verenin zamanında ödenmeyen kiraya ilişkin üzerine düşen yükümlülüğü ihtar göndererek yerine getirdiği, ihtarın gönderilmesinden sonra yapılan ödemenin her durumda haklı bir ihtar sonucunu doğuracağı savunulmaktadır²¹⁷. Biz de kirayı geciktiren kiracıya karşı kiraya verenin üzerine düşen yükümlülüğü ihtar göndermekle sağlandığını düşünerek bu görüşe katılmaktayız.

²¹³ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 158.

²¹⁴ Kocayusufpaşaoğlu v.d., **a.g.e.**, s. 155.

²¹⁵ Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, **Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar**, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014, s. 194.

²¹⁶ **Yargıtay H.G.K., 06.03.1963, E. 1963/ 6-21 K. 1963- 24**, "...Bir yıl içinde iki haklı ihtar yapılmış olması halinde kiracının çıkartılması kabul edilmiştir. İhtar yapılmış olması demek kira ödenmesi için ihtarın kiracıya tebliğ edilmiş olması demektir. İhtar kağıdının notere verilmiş olması, hukuk bakımından ihtar yapılmış olması demek değildir. Gerçekten ihtar, hukuki nitelikçe, tamamlanması ulaşmaya bağlı bildirimlerden (beyanlardan)dır. Bu bakımdan kiracının kirayı zamanında ödemeyerek kiralayanı notere ihtar kağıdı vermek zorunda bırakmasıyla, haklı ihtarın yapılmış sayılacağı yollu görüş, yasaya uygun sayılamaz..." www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 30.03.2023).

²¹⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 448; Doğan, **a.g.e.**, s. 196.

Kiracıya yöneltilen ihtarda herhangi bir ödeme süresi verilmesine gerek yoktur. Yargıtay, iki kez gönderilen ihtarlarda kiracıya verilen bir günlük ödeme süresinde kira bedellerinin ödenmesinden dolayı davayı reddeden yerel mahkeme kararını bu sebeple bozmuştur²¹⁸

Doktrinde tartışma konusu olan bir diğer durum ise kiracıya karşı kira tespit davasının bulunması durumunda, kira bedelinin ne zaman zamlı kabul edileceğine ilişkindir. Hakim olan görüşe göre, kiranın zamlı halinin başlangıcı kira tespit davasının kesinleşmesinden sonrasındır²¹⁹. Kira tespit davası kesinleştikten sonra zamlı olan kiranın hiç ödenmemesi veya eski kira ile arasındaki farkın ödenmemesi haklı ihtarın konusunu oluşturabilir.

Buna karşıt olan görüş ise burada ikili bir ayırım yapmaktadır. Bu görüşe göre, kira sözleşmesinde artış oranı kararlaştırılmışsa, kira sözleşmesi yenilendiğinde kiracı zamlı kirayı ödemezse iki haklı ihtarın muhatabı olur²²⁰. Ancak kira sözleşmesinde özel bir artış oranı belirlenmemişse, kiraya veren kiracıya karşı kira tespit davası açması gerektiğinden yeni kira için bu davasının sonuçlanması ve kesinleşmesi gerekir²²¹. Bu şekilde hüküm kesinleşmeden kiraya veren tarafından gönderilecek olan ihtar haklı olmayacağından kira sözleşmesinin feshi sağlanamaz.

Kanaatimizce ilk görüş daha isabetlidir. Zira bu durumda ikili bir ayırma gidilmeden kira tespit davasının kesinleşmesi bekledikten sonra zamlı kirayı talep etmek daha uygundur.

²¹⁸ **Yargıtay 6. H.D., 04.06.2012, E. 2012-4890, K. 2012-8344**, “...İki haklı ihtara dayalı davada tahliye istemi için gönderilen ihtarlarda ödeme süresinin belirtilmesi ve fesih iradesinin bildirilmesi şartı aranmaz. Zira 6570 Sayılı Yasanın 7/e maddesinde ihtar için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Yazılı ve haklı olması yeterlidir. Mahkemece iki haklı ihtar olgusunun gerçekleştiğinin kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde noter ihtarlarında verilen bir günlük ödeme süreleri hukuki sonuç doğurmayacağından bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 02.04.2023).

²¹⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 223; Doğan, **a.g.e.**, s. 199; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 224; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1058.

²²⁰ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 450.

²²¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 450.

2.1.2.4. İhtar Yazılı Olmalıdır

TBK m. 352/2 uyarınca da ihtarın yazılı (şekilde) yapılması zorunludur. Geçerlilik için adi yazılı şekilde olması yeterli olup, ispatı kolaylaştırmak için noter, veya icra dairesinden ödeme emri vasıtasıyla yapmakta fayda vardır. Bunun dışında ihtarın telgraf, mektup, mail, elektronik imza ile yolu ile de yapılabildiği kabul edilmektedir²²².

İhtarın içeriğinde ise herhangi bir süre verilmesinin zorunluluğu olmamakla beraber²²³, ödenmesi istenen kira bedeli miktarlarının ve hangi ay veya aylara ait olduğunun belirtilmesi gerekmektedir²²⁴. Buna karşılık Yargıtay'ın, hangi ay veya aylara ilişkin ödemeler olduğunun belirtilmesinin zorunluluk olmadığı yönünde kararları da mevcuttur²²⁵.

İhtarlar kiraya veren tarafından gönderilmelidir. Kiraya verilen yerin elbirliği mülkiyetine tabi yerlerden olması durumunda oybirliği ile kiracıya gönderilmesi, paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak ihtarın gönderilmesi gerekir²²⁶. Doktrinde kiraya verenlerden birinin yapacağı ihtarın yeterli olduğunu savunan karşıt görüşler de mevcuttur²²⁷.

Kiracının birden fazla olması durumunda ihtarların tüm kiracılara gönderilmesi gerekip gerekmediği tartışmalıdır. Bir görüş, iki haklı ihtarın kiracının tahliyesi ile sonuçlanacağı, tahliyenin tüm kiracıları etkilemesinden dolayı ihtarın tüm kiracılara

²²² Gümüş, **Kısa**, s. 333.

²²³ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.267; Akgün Akay, **a.g.e.**, 162. **Yargıtay 6. H.D. 04.06.2012, E. 4890, K. 8344**, “... 6570 Sayılı Yasanın 7/e maddesinde özel olarak düzenlenen iki haklı ihtarla dayalı davada tahliye istemi için gönderilen ihtarlarda ödeme süresinin belirtilmesi ve fesih iradesinin bildirilmesi şartı aranmaz. Zira 6570 Sayılı Yasanın 7/e maddesinde ihtar için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Yazılı ve haklı olması yeterlidir. Mahkemece iki haklı ihtar olgusunun gerçekleştiğinin kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde noter ihtarlarında verilen bir günlük ödeme süreleri hukuki sonuç doğurmayacağından bahisle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 01.04.2023).

²²⁴ Gümüş, **Kısa**, s. 331; Zevliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 386.

²²⁵ **Yargıtay 6. H.D., E. 2014/8844 – K. 2014/11098**, “... Mahkemenin gerekçesinin aksine, keşide edilen bu ihtarnamelede istenen kira bedellerinin hangi aya ait olduğunun belirtilmemesi ihtarnameleleri geçersiz kılmaz ve iki haklı ihtarın koşullarının oluşmasına engel olmaz...”, www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 01.04.2023).

²²⁶ Ceran, **a.g.e.**, s. 790; Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 551.

²²⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 456; Doğan, **a.g.e.**, s. 208.

yöneltilmesi gerektiğini belirtmektedir²²⁸. Buna karşı olarak diğer görüş kiracıların müteselsil sorumlulukları bulunmasından hareket etmektedir. Bu görüşe göre²²⁹, müteselsil sorumluluk ilkesi gereği kiracılardan her birinin borçtan sorumlu olduğu, kiraya verenin herhangi bir kiracıdan kira borcunu isteyebileceğinden dolayı ihtarın da herhangi bir kiracıya yönlendirmesi yeterli olur. Kanaatimizce, kira bedelinin ödenmemesinden tüm kiracıların müteselsil sorumluluğu olduğundan kiraya verenin herhangi bir kiracıya yapacağı bildirimin yeterli olması gerekmektedir. Böylece kiracının birden fazla olduğu durumlarda, ihtarların herhangi bir kiracıya gönderilmesi dahi haklı ihtar koşulunu yerine getirir.

2.1.2.5. Kira Süresinin Bitimini İzleyen Bir Ay İçinde Davanın Açılması Gerekir

TBK'nın 352/2 maddesi uyarınca, kiraya veren tarafından iki haklı ihtar yapılması kira sözleşmesinin feshi ve kiracının tahliyesi için yeterli olmayıp ayrıca tahliye davası açılması gerekmektedir. Kiracıya karşı açılan tahliye davasında verilen karar ile taraflar arasındaki kira sözleşmesi sona erer.

Kiraya veren tahliye davasını açabilir. Malik ile kiraya verenin farklı kişiler olması halinde, kiraya veren sıfatı olmayan malik iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açamaz. Tahliyenin bölünemeyen borçlardan olması sebebiyle, kiracının birden fazla olduğu durumlarda tahliye davasının tüm kiracılara karşı açılması ve ihtarların da tüm kiracılara yöneltilmesi gerektiği kabul edilmektedir²³⁰.

²²⁸ Gümüş, **Kısa**, s. 332; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 456; Bu yönde **Yargıtay 6. H.D., 23.11.2009, E. 2009-6768 K. 2009-10291** “... Kiralananda birden fazla kiracı olması halinde tahliye istemi bölünemeyeceğinden kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Zorunlu dava arkadaşlığının tabii bir sonucu olarak ihtarların her bir kiracıya ayrı ayrı gönderilmesi ve tebliğ edilmesi gerekir. Kiracılardan yalnız birine ihtar gönderilmiş olması iki haklı ihtarın oluşması için yeterli değildir...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 02.04.2023).

²²⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 204; Yusuf Can Delipınar, “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, (İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2016, s. 91.

²³⁰ Kuru, Arslan ve Yılmaz, **a.g.e.**, s. 485. **Yargıtay 6. H.D., 27.12.2001, E. 2001-9747 K. 2001-9921** “...Davalı ile dava dışı Nizam K. gösterilmiş ve mahkemece de bu şahıslar kiracı olarak kabul edilmiştir. Bu halde kiracı iki kişidir. Kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı gereği tahliye davasının her iki kiracı aleyhine açılması gerekir. Bu sebeple davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı biçimde

Söz konusu tahliye davasının bir ay içinde açılması gerekmektedir. Belirlenen bu süreler hak düşürücü nitelikte olduğundan sürelerin geçirilmiş olması durumunda dava usulden reddedilir²³¹. Dava açma süresinin başlangıcı ise TBK'nın 352/2 maddesinde kira yılına göre belirlenmiştir. Buna göre, bir yıldan daha az süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak, bir yıl süreli kira sözleşmesinde bir yılın sonundan başlayarak ve son olarak bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise ihtarların yapıldığı kira yılı veya yıldan daha az kalan yılın bitiminden başlayarak bir ay içinde davanın açılmış olması gerekmektedir.

Tüm bu olasılıklar tek tek örnekle açıklanmak gerekirse; 01.01.2022 başlangıç tarihli altı aylık kira sözleşmesinde iki haklı ihtarın yapılmış olması kaydıyla, tahliye davası sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay sonrasına tekabül eden 01.08.2022 tarihine kadar açılmış olması gerekir.

01.01.2022 başlangıç tarihli bu sözleşmenin bir yıllık süreli olduğu varsayımda iki haklı ihtarın yapılmasıyla beraber 01.01.2023 tarihinde bitecek olan sözleşmenin feshi için 01.02.2023 tarihine kadar tahliye davası açılmalıdır²³².

01.01.2022 başlangıç tarihli bu sözleşmenin bir yıldan uzun süreli olduğu varsayımda ise ikili bir ayırım yaparak tahliye davasının başlangıç tarihi hesaplanmalıdır²³³. Buna göre sözleşmenin süresinin birin katları olduğu durumlarda, her iki ihtarın aynı kira yılında gönderilmiş olması ve ihtara sebep olan kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde davanın açılmış olması gerekir²³⁴. Örneğin, 01.01.2022 başlangıç tarihli üç yıllık kira sözleşmesinde, kiranın zamanında ödenmemesi sebebiyle

hüküm kurulması hatalı olmuştur. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır...'' www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 03.04.2023).

²³¹ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 689; Gümüş, **Kısa**, s. 336.

²³² Gümüş, **Kısa**, s. 336; Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 689.

²³³ Selçuk, **a.g.e.**, s. 77.

²³⁴ **Yargıtay 3. H.D., 14.11.2017, E. 2017-6857 K. 2017-15827** "...Türk Borçlar Kanununun 352/2. maddesi uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davasının kira süresinin, bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması zorunludur. İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliyeye karar verilebilmesi için kiracıya bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulması gerekir..." www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 04.04.2023).

gönderilen iki ihtarın konusunun 01.01.2023-01.01.2024 dönemlerine ait olması ihtimalinde tahliye davasının 01.02.2024 tarihine kadar açılması gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin süresinin bir yılın katları olmadığı durumlarda ve ihtarların da bu bakiye olan kısımda gönderilmesi halinde, tahliye davasının sürenin bitmesinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir²³⁵. Örneğin, 01.01.2022 başlangıç tarihli yirmi aylık kira sözleşmesinde, ihtarların kira yılı harici kalan sekiz aylık dönem içinde ihtarların gönderilmesi kaydıyla, 01.10.2023 tarihine kadar tahliye davasının açılmış olması gerekmektedir.

Kanun koyucu tahliye davası açması için kiraya verene getirdiği bir aylık dava açma süresinin uzaması için TBK m.353’de bir imkan getirmiştir²³⁶. Kiraya veren iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin feshi için tahliye davasının açma süresinin sonuna kadar kiracıya ihtarlar ile birlikte tahliye davası açacağını bildirmiş ise bu süre bir kira yılı uzamaktadır²³⁷. Nitekim TBK 353 maddesi uyarınca, kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır²³⁸.

2.1.3. KİRACININ VEYA EŞİNİN MEVCUT KONUTU SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Türk Borçlar Kanunu’nun 352. maddesinin 3. fıkrası “*Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçede veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir*

²³⁵ Selçuk, **a.g.e.**, s. 77.

²³⁶ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 387; Gümüş, **Kısa**, s. 336.

²³⁷ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 460; Doğan, **a.g.e.**, s. 207.

²³⁸ **Yargıtay 3. H.D., 14.11.2017, E. 2017-6593 K. 2017- 15862** “...Dava, iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Olayımıza gelince: Davacının davada dayandığı taraflar arasında düzenlenmiş kira sözleşmesi 01/11/2013 başlangıç tarihli ve 12 ay süreli olup kira bedelinin her ayın en geç 5. gününe kadar ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davacı davalının 01/11/2014-01/11/2015 kira yılı içinde iki haklı ihtar neden olduğunu ileri sürmüştür. 06/05/2015 tarihli telgraf ile 2015 yılının Mayıs ayı kira bedelinin ödenmesi istenmiş, ödeme 08/05/2015 tarihinde yapılmış olmakla bu ihtar haklıdır. 06/07/2015 tarihli telgraf ile 2015 yılının Temmuz ayı kira bedelinin ödenmesi istenmiş ise de ödeme gününü son günü olan 05/07/2015 tarihi Pazar (tatil) gününe rastladığından ödeme süresi 06/07/2015 tarihine uzamıştır...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 04.04.2023).

konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.” hükmüne amirdir. Böylece kiracının kiralık olarak kullanacağı taşınmaz ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutu bulunduğu halde kiraya verene bunu bildirmeyerek ayrıca söz konusu taşınmazı da kiralamasını tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir²³⁹. Bu şekilde kiracının veya eşinin kiralanan yer ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutu bulunması sebebiyle kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için aşağıda belirtilen tüm şartların birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir.

2.1.3.1. Kiralanan Yerin Konut Olması Gerekmemektedir

TBK 352. maddesinin 3. fıkrasından yararlanmak suretiyle, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin bir mevcut konutunun bulunması sebebiyle tahliyesinin yapılabilmesi için söz konusu kiralanan yerin vasfının konut olması gerekmektedir²⁴⁰. Nitekim maddede açıkça konuttan bahsedildiğinden düzenlemenin işyeri kiralarını kapsamadığı kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu hüküm işyeri kiralarında uygulama alanı bulmamaktadır²⁴¹.

Kiralanan yerin konut ve işyeri olarak birlikte kullanıldığı durumlarda kiralanan yerin esas olarak hangi amaçla kullanıldığına bakılmalıdır. Böylece söz konusu yerin konut sayılması halinde TBK 352. maddesi uygulanabilir.

Yazlık olarak kullanılan yerler ise konut sayılmamaktadır. Bu yüzden TBK m. 352/3 hükmünün yazlıklar için uygulanmayacağı kabul edilmektedir²⁴².

²³⁹ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 314.

²⁴⁰ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 647.

²⁴¹ Eren, **a.g.e.**, s. 426; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 314.

²⁴² Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 169.

2.1.3.2. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olmalı

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin bir konutunun bulunması gerekmektedir. Konutun tapu siciline kayıtlı taşınmazlardan olması gerekmektedir²⁴³. Söz konusu konut üzerinde kiracı veya birlikte yaşadığı eşi mülkiyet hakkına veya başka bir ayni hakka sahip olmalıdır²⁴⁴. Doktrinde, bu hakların tescilinden ziyade mevcut konutta kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kullanma ve yararlanma hakkı bulunmasının yeterli olduğu kabul edilmektedir²⁴⁵. Bu şekilde, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin mevcut konuta ilişkin tapu sicilinde malik gözükmesi zorunlu değildir. Taşınmazı kullanma ve yararlanma imkanı tanıyan bir ayni hakka sahip olması da ilgili şartı sağlamaktadır. Kiracı ve birlikte yaşadığı eşinin tapu sicilinde malik sıfatına sahip olduğu durumlarda ise evleviyetle bu şart gerçekleşmiş sayılır.

Konuta paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyet ile sahip olan kiracı veya birlikte yaşadığı eşine karşı bu hükme dayalı tahliye davası açabilmesi ancak söz konusu konutun kullanımının kiracıya bırakıldığı durumlarda geçerlidir²⁴⁶. Elbirliği halinde oybirliği, paylı mülkiyette ise pay ve paydaş çoğunluğu ile kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine izin verilmiş olmalıdır²⁴⁷. Bazı yazarlar ayrıca yapılan bu anlaşmanın tapuya şerh edilmesi gerektiği şartını da aramaktadır²⁴⁸.

Düzenlemede “*kiracının birlikte yaşadığı eşinden*” bahsetmekle kiracı ve eşinin evli olmaları ve fiilen birlikte yaşamaları gerektiği de kabul edilmektedir²⁴⁹. Bu sebeple eşler hakkında ayrılık kararı, ayrı yaşama hakkı bulunması durumunda bu hükümden

²⁴³ Eren, **a.g.e.**, s. 427.

²⁴⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 211; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 466.

²⁴⁵ Abdulkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul: Temel Yayınları, 2002, s. 123.

²⁴⁶ Nevran Suiçmez Gül, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi” (DEÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi), İzmir, 2019, s. 79.

²⁴⁷ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1031.

²⁴⁸ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 347; Doğan, **a.g.e.**, s. 213. Eren, **a.g.e.**, s. 426.

²⁴⁹ Özkanoglu, **a.g.e.**, s. 120.

yararlanarak kira sözleşmesi sona erdirilemez²⁵⁰. Aksi durumun kabulü ise TMK m. 2/2'ye aykırı olur.

2.1.3.3. Konut Kiralanan Konut ile Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Olmalı

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin mevcut konutunun bulunması sebebiyle kiracının tahliyesinin bir diğer şartı ise sahip olunan konutun, kiralanan konut ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde bulunmasıdır²⁵¹. Kiraya veren ancak kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediyeleri sınırları içerisinde konutunun bulunması durumunda tahliye davası açabilmektedir²⁵².

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanundaki “*aynı şehir veya belediye sınırları*” ibaresinden vazgeçilerek, “*aynı ilçe veya belde sınırları*” ibaresine yer verilmiştir²⁵³. Bu değişiklik, kiralanan yer ile kiracının veya eşinin konutunun aynı büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde bulunsada dahi büyükşehire ait farklı ilçelerde yer alması kiracının tahliyesini engeller hale getirmiştir²⁵⁴. Örneğin, kiralanan konutun İstanbul ili Üsküdar ilçesinde yer alması ancak kiracının veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun İstanbul ili Ümraniye ilçesinde bulunması durumunda kiracıya karşı TBK m. 352/3 uyarınca tahliye davası açılmamaktadır. Ancak bu noktada birbirlerine yakın olan bir ilçe sınırları içerisinde kiracının konutunun bulunması kiraya vereni dava açamama konusunda mağdur edebilmektedir. Bu sebeple doktrinde her somut olaydaki ilçeler arasındaki uzaklıklar nazara alınarak, kiraya verenin tahliye davası açma hakkı olup olmayacağının

²⁵⁰ Doğan, a.g.e., s. 213; Gümüş, Kısa, s. 339; Bu yönde **Yargıtay 6. HD., 26.06.1981, E. 4761, K. 10862** sayılı ilamında özetle; kesinleşen boşanma kararıyla karı kocalık ilişkisi sona erdiğinden eşlerden birine ait konut diğerine ilişkin tahliye sebebi oluşturmayaacağına dair karar vermiştir. (Erdoğan, a.g.e., s. 1038).

²⁵¹ İnceoğlu, a.g.e., s. 471; Gümüş, Kısa, s. 340.

²⁵² Ancak 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla birlikte belde belediyeleri kapatıldığından “belde belediyeleri” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği belirli değildir. (Hakkı Mert Doğu, Türk Borçlar Kanunu’nun 352. Maddesinin Üçüncü Fikrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi. **Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi** (14), 137-151. s. 142).

²⁵³ GKHK m.7/son: “Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.”

²⁵⁴ Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 392.

değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir²⁵⁵. Zira uzak olan ilçeler arasında kiracının bir konutunun bulunması bu şartı sağlasa dahi konutun elverişliliğini ortadan kaldıracak dille getirilmektedir.

Kanaatimizce, her ne kadar kanun ilçeden bahsetse dahi her somut olay ayrı ayrı değerlendirilerek taşınmazların arasındaki mesafe göz önüne alınmalıdır. Zira kiracının veya eşinin mevcut taşınmazı arasındaki mesafenin uzaklığı kiracının tahliyesine engel olmalıdır.

2.1.3.4. Kiraya Veren Konutun Varlığından Haberdar Olmamalı

TBK 352/3 hükmü uyarınca kiraya verenin kiracıyı tahliye edebilmesi için kira sözleşmesi yapıldığı esnada kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde içerisinde bir taşınmazının bulunduğunu bilmemesi gerekir²⁵⁶. Kira sözleşmesi sırasında kiraya verenin bu durumu bilerek sözleşme yapmasının bu durumu örtülü olarak kabul ettiği ve dolayısıyla TBK 352/3 hükmünün verdiği imkandan feragat ettiği kabul edilmektedir²⁵⁷.

Düzenlemede “*kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa*” ifadesi açıkça yer almaktadır. Bu sebeple kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiraya verenin bu durumu öğrenmesi halinde TBK 352/3 uyarınca tahliye davası açılabilir. Kiraya verenin kiracının mevcut konutu olduğunu açıkça bilmelidir. Bunun dışında bilmesi gerektiği durumlar bu kapsama dahil edilmemektedir²⁵⁸. Bu sebeple kiraya verenin kiracının veya eşinin mevcut başka bir konutunun bulunup bulunmadığını araştırma yükümlülüğü olmadığı kabul edilebilir²⁵⁹.

2.1.3.5. Konut Oturmaya Elverişli Olmalı

TBK’nın 352. maddesi 3. fıkrası uyarınca tahliyenin yapılabilmesi için kiracı veya beraber yaşadığı eşine ait olan konut oturmaya elverişli olmalıdır. Böylece

²⁵⁵ İncooğlu, **a.g.e.**, s. 472; Doğan, **a.g.e.**, s. 216.

²⁵⁶ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 689; Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 390.

²⁵⁷ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 178.

²⁵⁸ Gümüş, **Kısa**, s. 345.

²⁵⁹ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 680.

kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralanın konut ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde bir konuta sahip olması tek başına tahliye için yeterli olmaz. Bu konutun ayrıca oturmaya elverişli olması da gerekmektedir²⁶⁰.

Bir konutun oturmaya elverişli olup olmadığını nasıl belirleneceğine ilişkin kanunda net bir ifade bulunmadığından somut olaya göre değerlendirme yapılması gerekmektedir. Bu elverişlilik konutun fiziksel özellikleri, aile bireylerinin sayısı, kiracının eşinin veya aile fertlerinin sağlık durumu ve kiracının sosyal durumu göz önüne alınarak tespit edilir²⁶¹. Bu noktada, kiracı veya eşine ait meskende keşif yaptırılabilir²⁶². Yargıtay'ın ise mevcut konutun kiracı tarafından oturmaya elverişliliğinin tespitinde objektif ve subjektif şartın birlikte olması gerektiği yönünde kararları mevcuttur²⁶³.

Konutun objektif olarak oturmaya elverişliliğini fiziksel durumu belirlemektedir²⁶⁴. Bu açıdan, söz konusu konutun ailenin temel ihtiyaçlarını karşılayarak yaşanacak nitelikte olması, fiziki yapısının konut olarak kullanıma uygun olması gerektiği genel olarak kabul edilmektedir²⁶⁵. Bunun gibi yıkılma tehlikesi bulunan veya büyük tamirat gerektiren konut oturmaya elverişli değildir²⁶⁶. Konutun

²⁶⁰ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 473; Bu yönde **Yargıtay 3. HD., 20.09.2017, E. 2017/4366, K. 2017/12337** sayılı ilamında özetle; TBK 352. Maddenin son fıkrasına göre kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun olması gerektiği, bu konutun da sadece kendisinin değil aile birey ve nüfusları da dikkate alınarak elverişli olması gerektiğine hükmetmiştir (E.T. 15.01.2024).

²⁶¹ Gümüş, **Kısa**, s. 306.

²⁶² Müslim Tunaboğlu, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara: Yetkin Yayınları, 2013, s. 508.

²⁶³ Karasu, **a.g.e.**, s. 98; Aynı yönde **Yargıtay H.G.K., 08.02.1989, E. 1988/ 6-781 K.1989/71**, “Aynı şehir ve belediye sınırları içinde konutu bulunmaktan ötürü tahliye istenebilmesi için davalıya ait konutun objektif şekilde oturulabilir vasıf ve şartları haiz olması davalının subjektif durumunda uygun oturulabilir olması gerekir. Keşifte tespit edildiği gibi kaloriferi iptal edilmiş, tuvaletteki duş dışında banyosu olmayan toplam 40 m2.den ibaret ve avukat yazıhanesi olarak kullanılabilen dairenin davalının sosyal durumu da nazara alındığında tüm unsurları ile oturabilirlik vasfının bulunmadığının kabulü gerekir...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 04.04.2023).

²⁶⁴ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 342; Gümüş, **Kira**, s. 339.

²⁶⁵ Karasu, **a.g.e.**, s. 98.

²⁶⁶ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 174; **Yargıtay 6. H.D., 22.10.1990, E.1990-12154 K.1990-12675**, “Davalının aynı belediye hududu içinde mevcut olduğu anlaşılan evinin de tam anlamıyla harap vaziyette olduğu, hali hazır durumunun oturmaya elverişli bulunmadığı, 15 milyon TL. bir masraflar esaslı surette tadilat ve tamirattan sonra oturmaya elverişli hale geleceği keşif ve bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir. Hali hazır durumu veya ufak tefek onarımla oturulur durumda bulunmadığına göre 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesine dayanılması mümkün görülmemiştir. Çünkü bu maddede davalının belediye hududu

iskan ruhsatı bulunmaması gibi hukuki olarak kullanıma uygun olmaması halinde ise oturmaya elverişli olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Bu konuda bir görüş, iskan ruhsatının bulunmamasının çoğu yerde fiili kullanımı engellemediği savunmaktadır²⁶⁷. Diğer görüş ise konutun hukuken kullanılma imkanı bulunmadığından dolayı oturmaya elverişli olmadığını savunmaktadır²⁶⁸.

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun oturmaya elverişli olup olmadığının tespitinde kiracının sosyal ve ekonomik durumu, kiracı ve aile bireylerinin sağlık durumu da göz önüne alınmaktadır²⁶⁹. Bu konuta Yargıtay, kiracının aile fertlerinden birinin rahatsızlığı sebebiyle sahibi olduğu konutunun oturmaya elverişli olmadığını iddiasının araştırılması gerektiğine karar vermiştir²⁷⁰.

Kiracının sahip olduğu konutun işine veya çocuklarının okula olan uzaklığı ise konutun oturmaya elverişliliğinin tespitinde dikkate alınmaması gerektiği kabul edilmektedir²⁷¹.

Ayrıca konutun subjektif olarak kiracının kullanımına uygun olması gerekmektedir. Bu şartın tespitinde hem kiracı hem de birlikte yaşadığı aile üyeleri de dikkate alınmaktadır²⁷². Örneğin, kiracının eşi, annesi, babası ve iki çocuğuyla birlikte

içerisindeki evinin sosyal ve ekonomik durumuna uygun ve oturulabilir olması gerekmektedir. Bu nedenle yasanın aradığı tahliye sebepleri bulunmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken aksi düşünce ile kabulüne karar verilmesi uygun bulunmamış bu nedenlerle bozulmasına karar verilmiştir...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 05.04.2023).

²⁶⁷ Doğan, a.g.e., s. 212.

²⁶⁸ İncoğlu, a.g.e., s. 473.

²⁶⁹ **Yargıtay 6. H.D. 01.07.2008, E. 2008-6431, K.2008-8537**;“...6570 Sayılı Yasanın 7/son maddesine dayanılarak açılan tahliye davasında tahliye kararı verilebilmesi için davalı veya eşine ait olduğu ileri sürülen konutun kiralanana aynı şehir veya belediye hudutları içinde olması ve davalının sosyal durumu, aile nüfus sayısı itibarıyla oturmasına elverişli bulunması gerekir. Bu iki koşulun bir arada bulunması zorunludur...” www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 05.04.2023).

²⁷⁰ **Yargıtay 6. H.D., 02.06.2008, E. 2008-5589 K. 2008-6926**, “...Davalının eşinin romatizma rahatsızlığını olduğunu ve dairesinin rutubetli olması sebebiyle oturmaya elverişli olmadığını savunmaktadır. Bu durumda davalı kiracının eşinin rahatsızlığını gösterir belge ile doktor bilirkişisinin de yapılacak keşifte hazır edilerek hastalığın durumuna göre konutta oturmaya elverişli olup olmadığının tespiti gerekmektedir...” (Tunaboğlu, **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, 2.b., Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2007, s. 523).

²⁷¹ **Yargıtay, H.G.K., 02.07.1982, E. 6-91, K. 762** sayılı ilamında özetle; kiracının sahibi olduğu aynı ildeki evinin işyerine ve çocuklarının okula uzak olması konutta oturulabilme vasfını ortadan kaldırmayacağı hükmetmiştir. (Erdoğan, a.g.e., s. 1034).

²⁷² Tunaboğlu, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 508; Bu yönde **Yargıtay 6. H.D., 27.01.1986, E. 153, K.739**, (Erdoğan, a.g.e., s. 1042).

tek odalı bir evde yaşama imkanı bulunmadığından, sahibi olduğu bu konut oturmaya elverişli değildir²⁷³.

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait olan konutun oturmaya elverişli olup olmadığının tespiti her somut olaya göre ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca bu hususun tespitinde kiralanan yer de dikkate alınmalıdır. Zira sahip olunan konut yukarıdaki tespitler ışığında oturmaya elverişli değil iken kiralanan konutun da aynı özelliklere sahip olması bu konutu oturmaya elverişli hale getirir²⁷⁴. Zira Yargıtay, kiracının eşinin rahatsızlığı sebebiyle ikinci katta bulunan konutun kiralınması savunmasını, kiracının sahip olduğu konut ile kiralanan konutun benzer olduklarından ve aralarında sadece bir kat fark bulunması gerekçesiyle kabul etmemiştir²⁷⁵.

Kiracının veya eşinin mevcut taşınmazı tapuya kayıtlı taşınmazlardan olması şarttır. Tescilsiz mülkiyet hallerinde de bu konutların düzenleme kapsamında sayıldığı kabul edilmektedir.

2.2. KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

2.2.1. YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

2.2.1.1. Genel Olarak

Taşınır veya taşınmaz kira ilişkisi devam ederken kira konusu yerin satış, intikal ve benzeri sebeplerle el değiştirmesi durumunda gibi kira ilişkisinin ne olacağı TBK'nın

²⁷³ Bu yönde **Yargıtay 6. HD., 22.04.1993, E. 4682-4921**, “ evli ve iki çocuklu olan kiracıya ait 35 mt2’lik ev, aile bireylerinin sayısı itibariyle oturulabilir nitelikte değildir.” (Tunaboğlu, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 524).

²⁷⁴ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 177.

²⁷⁵ **Yargıtay 6. H.D., 17.09.2007 T., 2007-7385 E. ve 2007-9531 K.** “ Olayımıza gelince; dosyada mevcut mahallinde yapılan keşif neticesinde düzenlenen bilirkişi raporuna göre, davalıya ait daire, ana taşınmazın 3. katında yer almakta olup; takribi 75-80 m2 kullanım alanına sahip bir salon, bir yatak odası, 8 m2’lik küçük bir oda ile kapalı bir balkondan oluşmaktadır. Belirlenen özellikler itibariyle davalıya ait daire, davalının eşi ve bir çocuğu ile birlikte oturabilecek niteliktedir. Dava konusu daire 2. katta, davalının maliki bulunduğu daire ise 3. katta bulunmakta olup, her iki daire arasında sadece bir kat farkı mevcuttur. Davalının maliki bulunduğu daire, davalının sosyal durumu, aile nüfus sayısı ve sağlık koşulları itibariyle oturmaya elverişli bulunmaktadır. Davalının eşinin kemik erimesi rahatsızlığının bulunması ve daireler arasında sadece bir kat farkı olması nedeniyle davanın reddi için geçerli bir sebep teşkil etmez.” (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T. 05.04.2023).

350. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacağı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla kiralanın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde yeni malik doğrudan kira sözleşmesinin tarafı haline gelir.

Kira sözleşmesine taraf olan yeni malikin taşınmaza kendisi veya ailesinin ihtiyacı doğabilir. Bundan hareketle kanun koyucu, yeni malike kira sözleşmesinin sonunu beklemeden sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı tanımıştır.

Kiralanın taşınmazın kiraya veren tarafından başkasına devri halinde, taşınmazı yeni edinen malikin gereksinimi sebebiyle tahliyesi mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7. maddesinin d bendinde düzenlenmiştir²⁷⁶. Aynı düzenlemeye 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da yer verilmiştir. 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. Kiralanı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”*

Görüldüğü üzere, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda önceki düzenleme esas itibarıyla korunmuştur. Bununla birlikte, yeni kanun gereksinime ihtiyaç duyulabilecek kişilerin kapsamını genişletmiştir²⁷⁷. Zira TBK m. 351'de edinen kişinin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için gereksinim duyulması halinde tahliye davası açılabilir. Oysa ki mülga kanunda bu kişiler sadece iktisap eden kimse, kendisi veya eşi veya çocukları için sınırlıydı.

²⁷⁶ Buna göre, “Gayrimenkul Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilirler.”

²⁷⁷ Gül, a.g.e., s. 118.

Böylece yeni düzenleme ile üstsoy, kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için ve çocuk yerine tüm altsoy gereksinimi için tahliye davası açma hakkı verilmiştir. Yine bakmakla yükümlü olunan kardeşlerin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabilir. Bunların dışındaki kişilerin tahliye davası açma hakkı tanınmamıştır.

Kiralananı yeni edinen kişinin konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesinin bazı şartları bulunmaktadır. Bu şartların birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir.

2.2.1.2. Kiralanan Yerin Kira Sözleşmesinden Sonra Edinilmesi

TBK m. 351'in uygulanabilmesi için öncelikle geçerli bir kira sözleşmesi mevcut olmalıdır. Daha sonrasında kiralanan yerin mülkiyetinin el değiştirmesi gerekmektedir. Yani kira konusu taşınmaz kira sözleşmesi kurulmasından sonra başkası tarafından edinilmelidir. Böylece, kira sözleşmesinin tarafı haline gelen yeni malik tahliye davası açabilir.

Kira sözleşmesinden sonra kiralananı yeni edinen kişi, esas itibarıyla kiralanan yerin mülkiyetini elde eden gerçek veya tüzel kişidir. Ancak kanun hükmünde malik yerine özellikle “kiralananı sonradan edinen kişi” ifadesi kullanılması mülkiyet hakkı dışında oturma, üst veya intifa haklarını elde eden kişilerin de tahliye davası açma hakkı bulunduğu sonucunu ortaya çıkarmaktadır²⁷⁸.

Mülkiyet hakkının geçişinin dayandığı sebep önem arz etmemektedir. Örneğin, taşınmazın el değiştirmesi satım, cebri icra, mahkeme kararı veya trampa gibi sebeplerden kaynaklanabilir²⁷⁹. Mülkiyetin tescil olmadan kazanıldığı hallerde de bu hükmün uygulanabileceği kabul edilmektedir²⁸⁰.

²⁷⁸ Mustafa Umut Yıldız, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Yüksek Lisans Tezi”, (GÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gaziantep, 2022, s. 56.

²⁷⁹ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 923.

²⁸⁰ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 923.

Mülkiyet hakkı dışında intifa hakkı elden eden kişinin tahliye davası açma hakkı olup olmadığı hususu ise tartışmalıdır. Bazı yazarlar, intifa hakkında mülkiyet geçisi olmasa dahi resmi tapuda yapılan bir iktisaptan söz edildiğinden intifa hakkı sahibinin tahliye davası açılabileceğini kabul etmektedir²⁸¹. Diğer bir görüşe göre ise intifa veya üst hakkı ile kısıtlanan taşınmazın mülkiyetinin başkasına devredildiği hallerde, çıplak bir mülkiyetten bahsedileceğinden kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkının kullanılamayacağını savunmaktadır²⁸².

Belirtilen tüm iktisapların ise kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra olması gerekmektedir. Kira sözleşmesi yapıldığı esnada kira konusu taşınmaz iktisap edilmiş ise TBK m. 351 uyarınca tahliye davası açılmaz. Bu sebeple, kira sözleşmesinden önce kiralananın el değiştirmesi veya eski malikin bu maddeye dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı bulunmamaktadır.

Kiralanan taşınmazın tapuda kayıtlı olup olmaması TBK m. 351 açısından bir önemi yoktur²⁸³. Zira kanunda buna ilişkin bir sınırlama getirilmediği gibi tapusuz taşınmazın zilyetliğinin devralınmasıyla iktisap etmiş sayılacağından sürelerle uymak şartıyla bu davayı açabilir²⁸⁴.

Borçlandırııcı işlemin yapılmasına rağmen, tasarruf işleminin yapılmaması TBK m. 351'in uygulanmasına engeldir. Bu sebeple satış satış vaadi veya adi yazılı satış sözleşmesine dayanan iktisaplar ile TBK 351'e dayalı kira sözleşmesi sona erdirilemez.

Yine muvazaalı satışlar veya kamulaştırmaya dayalı geçişler halinde kira sözleşmesi sona erdirilemez. Zira tescilin gerçeği yansıtmadığı ve tapu kütüğünde malik görünen kişiye bir hak tanımadığı için yolsuz tescile dayanarak kiracının tahliyesi talep

²⁸¹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 223; Mustafa Kırmızı, **Açıklamalı- İctihatlı ve Dilekçe Örneklili Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, 1. b., Ankara: Bilge Yayınevi, 2013, s. 478; Olgaç, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması- Tahliye Kira Parasını Tesbit Davaları**, Ankara: Olgaç Matbaası, 1978, s. 163; Yaşar Şahin Anıl, **Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları**, İstanbul: Beta Basım Yayım, 2007, s. 100.

²⁸² Doğan, **a.g.e.**, s. 154.

²⁸³ Gül, **a.g.e.**, s. 121.

²⁸⁴ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 923; **Yargıtay H.G.K. 21.06.1967. E. 1263-308, K. 1267-6** sayılı kararında özetle; tapusuz taşınmazı haricen satın alan yeni malik kiracı aleyhine tahliye davası açabileceğine hükmetmiştir. (Erdoğan, **a.g.e.**, s. 926).

edilemez. Böyle açılan bir tahliye davasına karşı kiracının muvazaa iddiasını ileri sürerek bu iddiasını her türlü delille ispatlayabilir²⁸⁵. Buna rağmen Yargıtay'ın muvazaa iddiasının tahliye davasında dinlenmeyeceğine ve ayrı bir dava konusu olduğuna dair kararları mevcuttur²⁸⁶.

Kanaatimizce, ortada bir gerçek satışın olmadığı durumlarda aynı bir haktan söz edilemeyeceğinden yolsuz tescile dayalı olarak kiracının tahliye edilebilmesi kanunun ruhuyla bağdaşmaz. Aksinin kabulü halinde, TBK m. 351'in verdiği tahliye imkanını kiraya veren kişilerin gerçek olmayan satışlar ile kötüye kullanılmasının yolu açılabilir. Yargıtay'ın tarafların kendi muvazaasından hak elde edemeyeceğine yönelik istikrar bulmuş kararları da göz önüne alındığında muvazaalı satışlarda TBK m. 351 uygulanmamalıdır.

Kiralanın taşınmazda paylı mülkiyet edinen kişiler ise tahliye davasını ancak pay ve paydaş çoğunluğu kararı ile açabilir²⁸⁷. Paylı mülkiyet bulunan taşınmazda tüm payları iktisap eden paydaş yeni malikin gereksinimi sebebine dayanarak tahliye davası açamaz. Zira bu kişi teknik anlamda yeni malik sayılmamaktadır²⁸⁸. Yine taşınmazı kira sözleşmesinden sonra edinen kişinin kiracı ile yeni kira sözleşmesi yapması halinde de bu hükme dayanarak kira sözleşmesini sonlandıramaz.

TBK m. 351 ile kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için madde metninde sayılan kişilerin gereksinimi zaruri ve gerçek olmalıdır²⁸⁹. Bu gereksinim ise tahliye davası açan yeni malik tarafından ispat edilmelidir.

²⁸⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 376.

²⁸⁶ **Yargıtay 6. H.D.**, 02.06.2015. E. 2015-4356, K. 2015- 5334, “*Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına ve takdirde de bir isabetsizlik bulunmamasına, satışta muvazaa olduğu iddiasının tahliye davasında dinlenemeyeceğine göre yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA...*”; Aynı yönde bkz. **Yargıtay H.G.K.**, 04.07.2001, E. 2001-6, K. 577-575; **Yargıtay H.G.K.**, 17.06.1992, E. 290, K. 370 (Erdoğan, **a.g.e.**, s. 931).

²⁸⁷ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 924.

²⁸⁸ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 924.

²⁸⁹ Ertan Altun, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi”, (M.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2013, s. 195.

İşyeri kiralarında TBK'nın 351. maddesinin uygulanabilmesi için ihtiyacın kiralanan yeri edinenin veya belirtilen yakınlarının sanat ve mesleğinin icrasına yönelik olmalıdır. Yargıtay da bir kararında, lokanta olarak işletilen işyerine oğlunun işsiz olması ve kiralanan yerde oğlunun da lokanta işletmeciliği yapacağı iddiasını gerçek ve samimi bularak tahliye davasının kabul edilmesi gerektiğine hükmetmiştir²⁹⁰.

Çatılı işyerini yeni elde eden kişinin başka bir işyerinde kiracı olması gereksinim olarak kabul edilmemektedir²⁹¹. Ancak Yargıtay, bu sebeple açılan bazı tahliye davalarını kabul etmektedir. Örneğin, yeni malikin mevcut işyerinden çıkarılması halinde kiraya verenin yeni elde ettiği işyerindeki kiracıya karşı tahliye davası açabileceğini kabul etmiştir²⁹².

²⁹⁰ **Yargıtay 6. H.D., 03.11.2014, E. 2014-11172, K. 2014-11803**, “Hükme esas alınan 01.02.2010 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı halen cafe olarak çalıştırılan iş yerine oğlu M. B. Ç.'ın iş yeri ihtiyacı olduğunu, oğlunun engelli ve işsiz bulunduğunu, kiralanda lokanta cafe işletmeciliği yapacağını belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Dinlenen davacı tanıkları ise davacının ihtiyaç iddiasında doğrular mahiyette beyanda bulunmuşlardır. Davalı vekili ihtiyacın samimi olmadığını, ihtiyacının babasının iş yeri olan Ç... Kent İnşaat Limited şirketinde çalıştığını, halen bu şirketin levhasında ihtiyacının irtibat telefonları bulunduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur. Samsun Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 13.01.2014 tarihli yazısında ihtiyaçlı M. B. Ç.'ın Ç.. Kent İnşaat ve Ev Dekorasyonları Limited Şirketinde ortaklığının 06.10.2011 tarihinde sona erdiğini ve yetkili olmadığını, Samsun Ticaret ve Sanayi Odasının 15.01.2014 tarihli yazısında ise M. Ç. B.'in şirket ortaklığına 28.11.2006 tarihinde girdiği, 06.10.2011 tarihinde şirket ortaklığından ayrıldığı bildirilmiştir. Bu durumda ihtiyacının babasına ait şirketle bir ilgisinin bulunmadığı anlaşılmaktadır. İhtiyacının iletişim numaralarının şirket ofisinin camında yazılı olması sonuca etkili değildir. Öte yandan bilirkişi raporunda kiralananın yapılacak işe uygun olduğu belirtildiğine, ihtiyaç iddiası kanıtlandığına göre ihtiyacın gerçek samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” (https://www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T: 20.05.2023).

²⁹¹ Yıldız, **a.g.e.**, s. 59.

²⁹² **Yargıtay 6. H.D., 28.06.2011, E. 2011-2359, K. 2011-7098**, “Davacının kirada bulunması tek başına ihtiyacın samimi olduğunu göstermez. Davacının ihtiyaç iddiasının samimi olduğunun kabulü için halen tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapacağı iş bakımından, davacının işgal ettiği yere nazaran daha uygun olup olmadığının araştırılmasına bağlıdır. Davacı, tahliye tehdidi altında olduğunu ispatlayacak herhangi bir delilini dosyaya ibraz etmemiş delil listesinde göstermiş olduğu tanıkları dinletmemiştir. Bu durumda davacının tahliye tehdidi altında olduğu ispatlanmadığından mahkemece yukarıda açıklanan esaslar doğrultusunda dava konusu kiralananın, davacının halen kirası altında bulunan yere göre daha elverişli olup olmadığının mahallinde yapılacak keşifte uzman bilirkişiler tarafından teşkil edilmesi ve sonucuna göre anlaşmazlığın çözümlenmesi gerekir.” (https://www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T: 20.05.2023).

TBK m. 351 uyarınca yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye hakkı sadece konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olup adi kira veya ürün kiralarında uygulanması söz konusu değildir²⁹³.

2.2.1.3. Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesinin Etkisi

TBK, kira sözleşmesinin tapuya şerh verilebilme imkanını düzenleyerek şerhten sonra kiralanan yeri edinenlere karşı da ileri sürülebilmesini sağlamaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesine göre, “*Taşınmaz kiralarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir*”. Tapuya yapılan şerh sayesinde kiralanan taşınmazın şerhten sonra edinen kişiler kiracının haklarına riayet etmek zorundadırlar²⁹⁴. Şerhin bu etkisi sebebiyle taşınmazı yeni edinen kişi TBK m. 351 uyarınca kira sözleşmesini sona erdiremez²⁹⁵.

Kira sözleşmesinin tapuya şerh verilebilmesi için tarafların yazılı şerh anlaşması da yapması gerekir. Tescil için malikin talep yetkisi vardır²⁹⁶. Kiralanan yer elbirliği mülkiyetini tabi olması durumunda tüm maliklerin, paylı mülkiyette ise pay ve paydaş çoğunluğunun rızasının da alınması gerekir. Şerhin tapuya tescili ile birlikte kira sözleşmesinden doğan haklar engellenemez ve TBK m. 351 uyarınca yeni malik kiracının kira sözleşmesini sona erdiremez.

2.2.1.4. Dava ve Bildirim Süresi

Yeni malik kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için kanunda belirtilen sürelerde kiracıya bildirimde bulunmak ve tahliye davası açmak zorundadır. Bu husus TBK m. 351’de düzenlenmiştir. Buna göre, yeni malik kiralanan taşınmazı edinme tarihinden itibaren bir ay içerisinde taşınmazda yeni hak sahibi olduğunu ve gereksinim sebebiyle taşınmaza ihtiyaç duyulduğundan kira sözleşmesinin sona erdirileceğine ilişkin kiracıya

²⁹³ Yıldız, **a.g.e.**, s. 54.

²⁹⁴ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 366; Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 680.

²⁹⁵ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 680; İncesu, **a.g.e.**, s. 107; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 366.

²⁹⁶ İncesu, **a.g.e.**, s. 107.

bildirimde bulunmalıdır²⁹⁷. Bu bir fesih bildirimini olmayıp, altı ay içerisinde taşınmazın boşaltılmasına aksi halde tahliye davasını açılacağına dair bir bildirimdir.

Bir aylık süre, kiralanen taşınmazın yeni malik tarafından edinilme tarihinden itibaren başlamaktadır. Cebri icra yoluyla yapılan satışlarda bir aylık sürenin başlangıcı ihalenin kesinleştiği, mahkeme kararı ile olan satışlarda kararın kesinleştiği, mirasın paylaşılması durumunda ise tapuya tescil edildiği andır²⁹⁸.

Kiracıya yapılacak olan bu bildirim yazılı olmalıdır. İspat açısından noter veya iadeli taahhütlü olarak yapılmasında fayda vardır. Yapılan bildirim kiralanen yeri edinen kişi tarafından yapılmalıdır. Kiracının birden fazla olduğu durumlarda tüm kiracılara karşı bildirimde bulunulmalıdır. Kiraya verenin birden fazla olduğu durumlarda da tüm kiraya verenler tarafından bildirim yapılması gerektiği kabul edilmektedir²⁹⁹.

Yeni malikin edinme sebebiyle yaptığı bildirimin kiracıya bir ay içerisinde ulaşması gerekmektedir³⁰⁰. Bu bildirimde taşınmazın yeni edinildiği, altı ay sonra tahliye davası açılacağı ve kira sözleşmesini sona erdirmeye iradesi yer almalıdır. Yeni malik yaptığı bu bildirimden sonra edinme tarihinden itibaren başlayacak altıncı ayın sonunda ise tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir³⁰¹. Kiracıya altı aydan daha kısa süre verildiğinde ise bildirim geçersiz olmayıp, edinme tarihinden itibaren altı ay sonrası için geçerli olur³⁰². Bu süreler kamu düzenine ilişkin olup uyulmadığı takdirde dava usulden reddedilir³⁰³.

2.2.1.5. Davanın Altı Ay Sonra Açılması

TBK m. 351'e göre yeni malik kiracıya bildirim yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra taşınmazı iktisap tarihinden itibaren altıncı ayın sonunda tahliye davası

²⁹⁷ Altun, **a.g.e.**, s. 194.

²⁹⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 166.

²⁹⁹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 396.

³⁰⁰ Altun, **a.g.e.**, s. 212.

³⁰¹ Delipinar, **a.g.e.**, s. 21.

³⁰² Doğan, **a.g.e.**, s. 162.

³⁰³ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 108.

açmalıdır. Bildirim yükümlülüğü ve altı aylık süreye riayet ederek davasını açan kiraya veren, kira sözleşmesinin kalan süresinin bitmesini beklemek zorunda değildir.

Altı aylık süre bekleme süresidir. Dolayısıyla altı aylık süre geçmeden açılan dava usulden reddedilir. Ancak red kararı verilse dahi altı aylık sürenin dolmasıyla birlikte yeniden aynı sebeple tahliye davası açılabilir³⁰⁴. Zira dava usulden reddedildiğinden kesin hüküm niteliği taşımaz.

Kiracıya verilecek altı aylık süre asgari süredir. Bunun doğal sonucu olarak kiraya veren dilerse kiracıya altı aydan daha fazla bir süre verebilir. Bu durumda kiraya veren kiracıya vermiş olduğu süreyle bağlı olduğundan bu süre dolmadan dava açılmaz³⁰⁵.

Altı aylık süre geçtikten sonra ise davanın ne zamana kadar açılacağı konusunda kanunda bir sınırlamaya yer verilmemiştir. Ancak doktrinde İİK m.272'nin kıyasen uygulanarak, edinme tarihinden itibaren altı aylık sürenin geçmesinden sonra bir aylık süre içinde açılması gerektiği savunulmaktadır³⁰⁶. Buna karşın kanunda böyle bir sınırlamadan söz edilmediğinden bir aylık sınırlamanın bu durumda uygulanamayacağı, ancak kira sözleşmesinin sonuna kadar davanın açılması gerektiğini savunan görüşler de mevcuttur³⁰⁷.

2.2.1.6. Kira Sözleşmesinin Süresinin Bitiminden İtibaren Bir Ay İçinde Dava Açılması

Yukarıda belirtilen bildirim ve dava açma süresinden ayrı olmak üzere, kiralanan taşınmazı sonradan edinen kişi isterse sözleşme süresinin bitiminden

³⁰⁴ **Yargıtay, 6. H.D., 23.05.1995, E. 4797-4940** sayılı ilamında; 6 aylık süre dolmadan davanın açılması sebebiyle dava reddedilirse bu süre dolduktan sonra aynı nedenle ikinci bir dava açılacağına karar vermiştir. (Tunaboğlu, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 412).

³⁰⁵ **Yargıtay, 6. H.D., 27.01.2000, E.1999-189** sayılı ilamında özetle; tahliye davasında yeni malikin kiracıya gönderdiği ihtarda tahliye için verdiği süre ile bağlı olduğuna hükmetmiştir. (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, Edinme tarihi: 05.06.2023).

³⁰⁶ Nur Keskin, “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi”, (G.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2007, s. 99.

³⁰⁷ Ceran, **a.g.e.**, s. 856.

başlayarak bir ay içerisinde açacağı dava ile kira ilişkisini sona erdirebilmektedir. Kanun koyucu iktisap eden kişiye bu imkanı TBK m.351/2 ile getirmiştir. Buna göre, “*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir*”. Yani burada yeni malikin seçimlik bir hakkı bulunmaktadır³⁰⁸. Yeni malik dilerse altı ayın sonunu bekleyebilir veya kira sözleşmesi daha kısa zamanda bitecekse altı ayı beklemeden de tahliye davası açabilir. Ayrıca bu davadan önce kiracıya herhangi bir bildirimde bulunma zorunluluğu da yoktur³⁰⁹. Kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir aylık süre içerisinde dava açması yeterlidir³¹⁰. Yine bir aylık sürenin başlangıcı kira sözleşmesinin süresinin bitmesinden itibaren başlar³¹¹. Ancak kiracıya yapılan bildirim iktisap eden kişiyi bağlar. Buradan hareketle yeni iktisap eden kişinin kiracıya altı aylık süre verdikten (ilk yolu tercih etmesi) sonra bundan dönerek sözleşmenin süresinin bitmesini gerekçe gösterip bir aylık süre içinde dava açması (ikinci yol tercih etmesi) doktrinde kabul edilmemektedir³¹². Yargıtay da aynı görüştedir³¹³.

TBK m. 351/1’den farklı olarak, iktisap eden kişinin kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açabileceğini düzenleyen TBK m. 351/2’de belirsiz süreli sözleşmelerden bahsedilmemiştir. Doktrinde kira sözleşmesinin

³⁰⁸ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 924; Aynı yönde **Yargıtay 6. H.D., 05.06.2006, E. 4202-6329** sayılı ilamında özetle; bir taşınmazı iktisap eden kişi dilerse yasanın öngördüğü sürelerde dilerse önceki malik ile kiracı arasındaki sözleşmeye dayanarak dava açabileceğine hükmetmiştir. (Tunaboğlu, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 395).

³⁰⁹ Kırmızı, **a.g.e.**, s. 482.

³¹⁰ Aydemir, **a.g.e.**, s. 209; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, 346.

³¹¹ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 127.

³¹² Arpacı, **a.g.e.**, 118; Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, 558-559.

³¹³ **Yargıtay, 6. H.D., 03.05.1999, E.1999- 4001, K.1999-3960**, “...Davacı, dava konusu taşınmazı tapuda 22.7.1998 tarihinde satın aldığı davalının önceki malikle yapmış olduğu 1.9.1994 başlangıç tarihli 1 yıl süreli sözleşmenin yenilenmeyeceğinin 10.8.1998 günü davalıya tebliğ edildiğini, sözleşmedeki sürelerle ve ihtara göre davayı açtığını, konut ihtiyacı nedeniyle davalının tahliyesini talep etmiştir. Davalı, taşınmaz davacı tarafından satın alındıktan sonra davacı tarafından keşide edilen ihtarname ile 6 ay süre erildiğini, davanın reddini savunmuştur. Davacı taşınmazı satın aldıktan sonra Beyoğlu 5. Noterliği’nden keşide ettiği 27.7.1998 gün, 38152 yevmiye nolu ihtarname ile satın almadan itibaren 6 aylık sürenin bitiminden sonra tahliye davası açacağını bildirmiştir. Bu ihtarname davacıyı bağlar ve davayı ancak iktisap tarihinden itibaren 6 ay dolduktan sonra açabilir. Bu nedenle belirtilen 6 aylık süre dolmadan açılan davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı gerekçeyle tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur...” (<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, E.T: 05.06.2023).

belirsiz süreli olması m. 351/2’de yeni malike verilen hakkı elinde almayacağı, kanun koyucunun bunu düzenlemeyi unuttuğunu kabul edilmektedir³¹⁴.

Kiracının kira sözleşmesi dolmadan önce yeni malikin edinimi sebebiyle kiralananandan tahliye edilmesi durumunda kiracı eski malikten tazminat isteyebilir. Zira eski malikin kiracı ile aralarında akdedilen kira sözleşmesinin süresi dolmadan kiralanan taşınmazı başkasına devretmesi eski maliki kiracı karşısında kusurlu yapar. Böylece eski mali genel hükümler ışığında kiracıya tazminat ödemek zorunda olur³¹⁵.

2.2.2. İHTİYAÇ SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

2.2.2.1. Genel Olarak

Kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini feshetmesi TBK m. 350/b. I’de düzenlenmiştir. TBK m. 350/b. I’e göre, “*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.*”

6570 sayılı GKHK’da da kiraya verenin gereksinim sebebiyle kira sözleşmesini feshetme hakkı düzenlenmişti. TBK’daki yeni düzenleme eski hükmün kapsamını genişletmiştir. Zira, eski kanunda kira verenin gereksinimi sadece “kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları” için sınırlıyken, TBK’da “kiraya verenin altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler” de bu hükme eklenmiştir³¹⁶. Eski kanunda yer alan çocuk kavramından vazgeçilerek yeni hükümde altsoy kavramının kullanılmasıyla, kiraya verenin çocuğu dışında torunu veya torununun torunu gibi kişilerin ihtiyacı için

³¹⁴ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 398.

³¹⁵ Aral ve Ayrancı, **a.g.e.**, s. 329; İncesu, **a.g.e.**, s. 114.

³¹⁶ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 301.

de dava açma imkanı verilmiştir. Dolayısıyla hükümde sayılan altsoy ve üstsoy kavramında herhangi bir sınır yoktur. Evlatlığın da altsoy kavramına dahil olduğu kabul edilmektedir³¹⁷. Kiraya verenin yasa gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler ise yardım nafakası ile yükümlü olduğu kişilerdir³¹⁸. Bu kişiler ise TMK m. 364 gereği altsoy, üstsoy ve kardeşlerdir.

Evli olup hakim kararıyla ayrılığa karar verilen eşin gereksinimi için de kiraya veren TBK m. 350 uyarınca tahliye davası açabilir. Bununla birlikte boşanmanın kesinleşmesi veya mutlak butlan ile evliliğin sona ermesi halinde bu eşin gereksinimi için tahliye davası açılamaz³¹⁹.

Kiraya verenin gerçek kişi olma zorunluluğu olmadığından, kamu veya özel hukuk tüzel kişilerin de işyeri ihtiyacı sebebiyle TBK m. 350'ye dayalı tahliye davası açabilmesi mümkündür³²⁰.

Elbirliği mülkiyetinde tüm maliklerin izni ile tahliye davası açılabilir. Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda da pay ve paydaş çoğunluğu ile tahliye davası açılması gerekmektedir.

Böylece kiraya veren, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler kiralananı şahsen konut veya işyeri amacıyla kullanma gereksinimi doğduğunda kira sözleşmesini ancak dava yoluyla feshedebilir³²¹.

Madde metninde açıkça kiraya verenden söz edildiğinden malik sıfatı olmayan kiraya verenin dava açabileceği şüphesizdir. Kiraya veren olmayan malik hakkında ise farklı görüşler mevcuttur. Yargıtay'ın kira veren olmayan malik veya intifa hakkı sahibi

³¹⁷ Eren, **a.g.e.**, s. 648.

³¹⁸ Gümüş, **Kısa**, s. 308.

³¹⁹ Eren, **a.g.e.**, s. 415.

³²⁰ Yargıtay'ın bazı kararlarına göre kamu kurumlarının proje ve imar kapsamında açtıkları davalar da gereksinim sebebine dayanan tahliye davasıdır. (Yargıtay 6. H.D., 08.07.2010, E.2010-4392, K.2010-8714 K sayılı ilamı).

³²¹ Eren, **a.g.e.**, s. 648.

olanların da tahliye davası açabileceği dair kararları mevcuttur. Ancak doktrinde kira sözleşmesine taraf olmayan malikin dava açamayacağına dair görüşler de mevcuttur³²².

Son olarak kiraya veren malikin gereksinim sebebiyle açtığı dava sürerken kiralanan yeri satması halinde dava hakkı sona erecek ve yeni malik dava açma hakkına sahip olur³²³.

2.2.2.2. Şartları

Kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi sebebiyle kiracının tahliyesi için bazı şartları aramıştır. Buna göre, sadece yukarıda sayılan kişiler konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabilir. Bu ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir. Ayrıca işyeri ihtiyacı duyan kişinin bizzat icra edeceği meslek veya sanatla ilgili olmalıdır³²⁴. Son olarak, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açılması gerekmektedir³²⁵.

2.2.2.2.1. Kişi Şartı

Kiracı kira sözleşmesinin her maddesine uysa dahi kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut

³²² Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e**, s. 649.

³²³ **Yargıtay, 6. H.D., 28.06.2012, E. 2012- 8382 K. 2012-9766**, “ ...Hükme esas alınan 15.07.1999 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli sözleşme konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşme kiralayan A. H. S. ile kiracı M. A. arasında imzalanmıştır. Dava sözleşmeye göre kiralayan tarafından yeniden inşaat nedeniyle açılmıştır. Dava açıldığında dava konusu taşınmaz tapu kaydına göre 3/4 oranında davacı A. H. S., 1/4 oranında ise H. S. M. H. adına kayıtlı iken yargılama sırasında davacıya ait olan 3/4 payın, 23.08.2011 tarihinde M. D., S. D. ve M. D. adlarına 1/3 er hisse olarak intikal görmüş olduğu dosya arasındaki tapu sicil kaydından anlaşılmaktadır. Kiralayan malikin, yargılama sırasında kiralananı satarak mülkiyet hakkını devir etmesi halinde kiralananla olan bağı kesilmiş olacağından dava hakkı da sona erecektir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 9.6.2004 tarih, 2004-6/341 - 358 sayılı ilamı da bu yöndedir. Bu nedenle davanın reddine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir....” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 27.06.2023).

³²⁴ Gümüş, **Kısa**, s. 311.

³²⁵ Bknz. TBK m. 353; Doğan, Ş. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebepler İle Sona Ermesi, (MÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2019, s. 74.

ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma ihtiyacı varsa, kiracıya karşı açacağı tahliye davası ile kira sözleşmesini sona erdirebilir³²⁶. TBK m. 350/I uyarınca kira sözleşmesinin feshi hem konut hem de işyerleri için geçerlidir.

6570 sayılı GKHK'da da gereksinim sebebiyle kira sözleşmesini feshetme hakkı sadece kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları içindi. TBK'da ise bu kişiler genişletilerek “*kiraya verenin altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” ibaresi getirilmiştir³²⁷. Yeni metinde altsoy ve üstsoy kavramı kullanılmasıyla kiraya verenin çocuğu sınırı ortadan kaldırılmıştır. Bu sebeple torunu; torununun torunu gibi altsoy için sınır olmadığı gibi üstsoy bakımından da herhangi bir sınır mevcut olmadan bu kişilere dava açma imkanı verilmiştir. Evlatlığın da altsoy kavramına dahil olduğu kabul edilmektedir³²⁸. Kiraya verenin yasa gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler ise yardım nafakası ile yükümlü olduğu altsoy, üstsoy ve kardeşlerdir³²⁹.

Yukarıda da ayrıntılı olarak belirttiğimiz üzere, kiracının TBK m. 350 gereği tahliyesi için sadece kiraya verenin bizzat kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için ihtiyaç iddiası ileri sürülebilir. Bu kişilerin dışındakilerin kiralanan taşınmaza ihtiyacı iddiası ile tahliye davası açılamaz³³⁰.

2.2.2.2.2. Maddi Koşul (İhtiyacın Gerçek ve Zorunlu Olması)

TBK m. 350 uyarınca kira sözleşmesinin feshi ve kiracının tahliyesi için kiraya veren, eşi, altsoyu, üstsoyu veya bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kiralanan konut veya işyerine ihtiyacı olması gerekmektedir. Kanun koyucu, söz konusu tahliye imkanının kötü kullanılmasını önlemek amacıyla bu ihtiyacın “*zorunlu*” olmasını şart koşturmuş³³¹. Ancak hangi durumların zorunlu ihtiyaç sayılabileceği ne madde

³²⁶ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 655.

³²⁷ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 301.

³²⁸ Eren, **a.g.e.**, s. 648.

³²⁹ Gümüş, **Kısa**, s. 308.

³³⁰ Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdın Muhtelif Nevileri**, C.1. İstanbul: İ.Ü. Hukuk Fakültesi, 1980, s. 652.

³³¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 91.

metninde ne de hükmün gerekçesinde belirtilmiştir³³². Böylelikle tahliye davasının şartlarından olan zorunlu ihtiyacın yerine getirildiğinin tespiti doktrin ve yargıya bırakılmıştır³³³.

Konut ve çatılı işyerine olan ihtiyacın zorunluluk arz etmesi ve kira sözleşmesinin feshini gerektirecek nitelikte olması için ihtiyacının gerçek, samimi ve sürekli olmalıdır³³⁴. İhtiyacın zorunlu olup olmadığı her somut olay bakımından ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Kiraya veren konut ve çatılı işyerine ihtiyacı olduğu iddiasıyla kira sözleşmesinin feshini istediği için bu ihtiyacı kiraya verenin ispatlaması gerekmektedir. Davacı ihtiyacını her türlü delille ispatlayabilir³³⁵. Gereksinim iddiasının ispatının zorluğundan dolayı mahkemelerde bu konuda tanık dinlebilmektedir. Yine ihtiyacın zorunluluğu araştırılırken ihtiyacı olduğu iddia edilen kişinin ekonomik, maddi, sosyal ve sağlık durumunun da göz önüne alınması gerektiği ifade edilmektedir³³⁶. Yargıtay, konuya kategorik olarak yaklaşarak ihtiyacın zorunlu, samimi ve gerçek olup olmadığını tespit etmektedir. Yargıtay ve doktrin konu hakkında aşağıda belirtilen bazı sebepleri belirlemiştir. Ancak bunların genel bir kabul olmadığını ve her somut olayın ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmek gerekir³³⁷.

Öncelikle ihtiyacın zorunlu ve samimi olması gerekir. Bu noktada kiraya verenin önce kirayı arttırmak istemesi ve sonrasında ihtiyaç iddiasını ileri sürmesi samimi olmadığını göstermektedir³³⁸. Ancak bazı yazarlara göre, bunun bir karine olduğunu

³³² Eyüp İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, s.102, 2012, s. 64.

³³³ Altun, **a.g.e.**, s. 80.

³³⁴ Arpacı, **a.g.e.**, s. 112; Anıl, **a.g.e.**, s. 249; Nurşen Ayan, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.15, S.22, 2007, s. 17; Canan Ünal, “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri”, **İstanbul Barosu Dergisi**, S:3, 2010, s. 1527.

³³⁵ Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 598.

³³⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 417; Doğan, **a.g.e.**, s. 92.

³³⁷ İncesu, **a.g.e.**, s. 60.

³³⁸ Aydemir, **a.g.e.**, s. 177; Yargıtay 6. H.D., 07.07.1998, E. 1198-6255, K. 1998-6241 “...Davacı şirket kira sözleşmesinin yapılışından kısa süre sonra davalıdan istekte bulunurken bu yere ihtiyaç duyulduğundan söz etmemiş, sadece yeni dönem için kira parasının arttırılarak ödenmesini istemiştir. Misafirhane olarak yararlanılması istenen personel adedi, kalabilecekleri süre ve misafirhaneye zorunlu olarak ihtiyaç duyulduğu hakkında hiçbir delil getirilmediği ve davacıların asıl isteğinin ihtarname konusu olan kira miktarının olduğu nazara alındığında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi

aksinin ispatının mümkün olduğu, dolayısıyla tek başına tahliye davasının reddine sebep olmadığını, kiraya verenin istediği rakamın fahiş olup olmadığına göre bir karar verilmesi gerektiğini savunmaktadır³³⁹. Böylece yüksek fiyat istemesi halinde kiraya verenin amacının gereksinim olmadığı kabul edilmektedir. Kanaatimizce, son görüş daha yerindedir. Nitekim kiralayanın kira zammı ile birlikte kira ilişkisini devam ettirmek isterken aniden kiralanan konut veya işyerine ihtiyacı doğabilir. Dolayısıyla kiralanan olan gereksinimin samimiyetinin tespiti kiralayanın kiracıdan istediği zam ile sağlanabilir.

Ayrıca kiralanan taşınmaza duyulan bu ihtiyaç süreklilik arz etmelidir³⁴⁰. Bu sebeple geçici ihtiyaç, kiracıyı konut veya işyerinden çıkarmak için yeterli görülmemektedir. Buna göre, kiralanan yerden farklı bir yerde bulunan kiraya verenin kural olarak ihtiyacı zorunlu olmadığından reddedilmektedir. Buna rağmen, ihtiyacın zorunluluğu ispat edilirse tahliye kararı da verilebilir³⁴¹.

Yurt dışında ikamet edip, Türkiye’de konutu bulananların ihtiyaç iddiasının ispatı kesin dönüş ilkesine bağlanmıştır. Buna göre, Yargıtay yurt dışından Türkiye’ye kesin dönüş yapacağını kanıtlayan kişilerin gereksinim sebebiyle tahliye davasının kabul edilebileceğini benimsemiştir³⁴². Bunun dışında yurt dışından her yıl yaz ayları tatil için gelmek isteyenlerin ise taşınmazı yazlık amacıyla kullanımı için tahliye davası açılabileceği, zira bu ihtiyacın dönemsel süreklilik arz ettiği kabul edilmektedir³⁴³.

olduğu, ortada zorunlu bir ihtiyaç olduğu kabul edilemez. Bu nedenlerle; davanın reddine karar verilmesi gerekir...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 27.06.2023).

³³⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 127; Bu yönde **Yargıtay 6. H.D., E. 2015-10830, K. 2016-4409** sayılı ilamında özetle; kiraya verenin tespit davası ve tahliye davasında kira bedelinin aylık 2.000 TL’ye yükseltilmesini istemesinin tek başına ihtiyacının samimi olmadığını göstermediğine, kiralayanın kira bedelini olağan rayiçe yükseltilmesini istemesinin kiralayanın aleyhine yorumlanamayacağına dair karar vermiştir. (Oy ve Gerçek Oy, **a.g.e.**, s. 122).

³⁴⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 92.

³⁴¹ M. Sabri Tahmaz, “Yurt Dışında Çalışan Vatandaşlarımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları İle İlgili Bir İnceleme”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.68, S.4-5-6, İstanbul, 1998, s. 214-216; **Yargıtay 3. H.D., E.2018-7829, K. 2019-131** sayılı ilamında özetle; ihtiyaç duyan kişinin yaşının 80 olması sebebiyle bakıma muhtaç olması, çocuklarına ve torunlarına yakın yaşamak istemesi ihtiyacın samimi ve zorunlu olduğunu gösterdiğine hükmetmiştir. (Oy ve Gerçek Oy, **a.g.e.**, s. 120).

³⁴² Aydemir, **a.g.e.**, s. 173.

³⁴³ **Yargıtay 6. H.D., 11.03.1986, E.1986-2007, K.1986-3236** “Yazlık konut ihtiyacı bu günkü sosyal anlayış neticesi daimi konut ihtiyacının bir devamıdır. Bu itibarla kural olarak yazlık konut ihtiyacını 6570 sayılı yasanın kapsamına giren zorunlu ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir. İhtiyaçlığının yurt içinde

Ancak süreklilik arz etmeyecek olan konut gereksinimi sebebiyle açılan davanın kabul edilmeyeceği belirtilmektedir³⁴⁴.

Yine bu ihtiyacın tahliye davası sonuna kadar devam etmesi gerektiği kabul edilmektedir³⁴⁵. Dolayısıyla, kiraya veren veya yakınlarının kiralanana ihtiyacının sadece tahliye isteminde bulunduğu sırada değil, dava aşamasında da devam etmesi gerekir. Örneğin, dava devam ederken kiralanana yerin satışa çıkarılması³⁴⁶ veya kiraya verene ait başka bir konutun kullanılabilir hale gelmesi³⁴⁷ durumunda tahliye davası reddedilir. Ancak, kiraya verenin yeni evlenmesi veya çocuğu olması sebebiyle konuta ihtiyaç duyması da gereksinimin zorunlu ve samimi olduğu kabul edilir³⁴⁸.

Dava sırasında gereksinimin ortadan kalkması³⁴⁹ veya ileride ihtiyaç duyulacağı öngörüsüyle TBK m. 350'ye dayalı olarak tahliye davası açılmaz. Ancak ihtiyaç ileride kesin olarak olarak doğacaksa tahliye davası kabul edilebilir³⁵⁰. Bu duruma örnek olarak, evlilik tarihinin alınması verilebilir³⁵¹. Yine de uzun sürede gerçekleşen olan

veya yurt dışında olmasının bir ayrıcalığının bulunmadığının kabulü icabeder...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 27.06.2023).

³⁴⁴ **Yargıtay 6. H.D., 08.02.1991, E.1991-1189, K. 1991-1626** “...Konut ihtiyacı; süreklilik gösteren bir ihtiyaç olup muvakkat tatil geçirme, sayfiye konaklama ihtiyaçları gibi geçici ihtiyaçları kapsamaz. Dairemizin uygulamasında; yazlık ihtiyacının, konut ihtiyacının devamı olduğu kabul edilmekte ise de, bu halde ancak konutun mimari bakımdan yazlık olarak yapılması, kira ilişkisinin yazlık olarak kurulduğu hallere münhasır olması aranmaktadır. Süreli konut ihtiyacı dışında bir nedenin tahliye sebebi olarak kabul edilmesi sözü edilen yasanın sosyal amacı ile bağdaştırılmaz. Kabul şekline göre de, taraf delilleri toplanmadan karar verilmesi de ayrı bir bozma nedeni sayılmıştır...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 27.06.2023).

³⁴⁵ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 178.

³⁴⁶ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 359.

³⁴⁷ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 178.

³⁴⁸ Ömer Çınar, “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye”. **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, 7(14), 2008, s. 128.

³⁴⁹ **Yargıtay 6. H.D., 22.06.1998, E. 1998-5427, K. 1998-5519** “...İhtiyaç nedenine dayanan tahliye davalarında asıl olan ihtiyacın samimi, zorunlu ve sürekli olmasıdır. Yargılama sona ermeden ihtiyaç nedeninin ortadan kalktığı anlaşırsa ihtiyacın zorunlu ve sürekliliğinden söz edilemez. Davalı son celsede davacının yeni inşa edilen binasının alt katını depo olarak tahsis ettiğini, bu suretle ihtiyaç nedeninin ortadan kalktığını ileri sürmüş, davacı bu iddiaya tümünden karşı çıkmamış sadece dava açıldığında böyle bir durumun söz konusu olmadığını savunmuştur. Mahkemece yapılacak iş davacının yeni inşa edilen binasında depo olarak tahsis edip kullanmaya başladığı yerin ihtiyacına uygun ve elverişli olup olmadığının incelenmesi ile yazılı şekilde red kararı verilmesidir. Bu yön üzerinde durulmadan eksik inceleme ile yazılı şekilde red kararı verilmesi hatalı olmuştur...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 28.06.2023).

³⁵⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 81.

³⁵¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 358.

ihtiyaç geçerli kabul edilmemektedir. Yargıtay’ın da bu yönde kararları mevcuttur³⁵². Burada dikkat edilmesi gereken ihtiyacın süreklilik arz etmesi ve samimi olmasıdır³⁵³.

Gereksinim sebebiyle tahliyesi istenen konut veya işyerine ilişkin gereksinimin taraflar arasındaki kira sözleşmesi kurulduktan sonra doğması gerekir³⁵⁴. Sözleşme sırasında varolan ihtiyaca rağmen taşınmazın kiraya verilmesi ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermektedir³⁵⁵.

Yargıtay’ın bir diğer dikkat çektiği mesele ise kiraya verenin ihtiyaç duyduğu konutun bulunduğu yerde yaşaması ve tahliyesi istenen yere taşınacağını kuvvetli delillerle ispatlamasıdır³⁵⁶. Ancak bu şekilde kiraya verenin kiralanan konuta samimi ve zorunlu olarak ihtiyacı olduğundan söz edilebilmektedir. Neticede, kiraya veren veya yakınlarının konut ve işyeri gereksiniminin varlığının gerçek, objektif ve samimi olarak ortaya konulmuş ise mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmelidir³⁵⁷.

Kiraya verenin kiralanan konutun dışında kullanıma elverişli başka bir konutunun bulunması durumunda kiraya verenin gereksinim iddiası samimi değildir. Yargıtay’a göre, kiraya verenin boş vaziyette başka bir taşınmazının daha olması³⁵⁸ veya mevcut tahliye davası devam ederken kiraya verenin başka bir taşınmazını boşaltması³⁵⁹ tahliye davası bakımından ret sebebidir.

³⁵² **Yargıtay 6. H.D., 01.03.2007, E. 2007-80, K. 2007-2077** “...İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. 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. Henüz gerçekleşmemiş ihtiyaç nedeniyle tahliye kararı verilmesi doğru değildir.” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 28.06.2023).

³⁵³ Altun, **a.g.e.**, s. 85.

³⁵⁴ İncesu, **a.g.e.**, s. 61.

³⁵⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 359.

³⁵⁶ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 181; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 258.

³⁵⁷ Altun, **a.g.e.**, s. 88.

³⁵⁸ **Yargıtay 6. H.D., 08.11.2005, E. 2005-8623, K. 2005-1012** “...Davacının halen boş olduğu tartışmasız olan daireyi ihtiyaçlı oğluna tahsis etmemesi, diğer boş olan daireyi ise davadan sonra bir başkasına kiraya vermiş olması karşısında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilemez...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 29.06.2023).

³⁵⁹ **Yargıtay 6. H.D., 23.10.1987, E. 1987-8312, K.1987-10273** “...Dava sırasında; davacılara ait başka bir dükkanın boşaldığı ve davacıların bu dükkanı başkasına kiraladıkları anlaşılmaktadır. Bu durumda boşalan dükkanda mahkemece keşif yapıp, davacıların oğullarının yapma istediği işe uygun olup

Ancak kiraya verenin salt başka bir taşınmazının bulunması veya dava sırasında başka bir taşınmaz satın alması açtığı tahliye davasının reddini gerektirmez³⁶⁰. Boş olan taşınmazın veya dava sırasında boşalan taşınmazın kiraya verenin ihtiyacını karşılamaya yetip yetmeyeceği incelenmelidir³⁶¹. Böylece boşta olan taşınmaz kiraya verenin ihtiyacını karşılabilecek nitelikte değilse, mezhur tahliye davası reddedilmemelidir. Yargıtay’a göre kiraya verenin satın aldığı ev, halihazırda oturduğu evden daha üstün nitelikleri sahip olmalıdır³⁶².

Yargıtay, kiraya veren halihazırda kiracı durumunda bulunmasını tek başına gereksinim sebebi olarak kabul etmemekte, aynı zamanda kirada bulunduğu taşınmazda tahliye tehdidi altında olması gerektiğini kabul etmektedir³⁶³. Dolayısıyla kiraya verenin kendisinin kiracı olması sebebiyle açacağı tahliye davasını kazanabilmesi için kirada bulunduğu taşınmazdan çıkarılma tehdidi altında olduğunu ispatlaması gerekir³⁶⁴.

Kiraya verenin tahliye davasına konu olan konut veya işyerini satışa çıkarması kiraya verenin ihtiyaç iddiasının samimi ve gerçekçi olmadığını göstermekle beraber diğer taşınmazlarını satılığa çıkarması tek başına tahliye davasının reddini gerektirmez³⁶⁵.

Kiraya verenin birden çok taşınmazı mevcut olduğu durumlarda, tahliye davasının hangi taşınmaz ilişkin olacağı konusunda seçme hakkının bulunduğu ve dilediği kiracıya başvurabileceği kabul edilmektedir³⁶⁶.

olmadığının araştırılması ve varılacak sonuca göre karar verilmesi gerekir...”
<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 29.06.2023).

³⁶⁰ Altun, **a.g.e.**, s. 89.

³⁶¹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 178.

³⁶² **Yargıtay 6. H.D., 24.12.2002, E. 2001-9644, K. 2002-1977**(Aydemir, **a.g.e.**, s. 174).

³⁶³ **Yargıtay 6. H.D., E. 2011- 2359, K. 2011- 7098** sayılı ilamında özetle; kiraya verenin hali hazırda kirada bulunmasının tek başına ihtiyacın samimi olduğunu göstermeyeceğine, samimiyetin kabulü için halen tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralanan yapı yapacağı iş bakımından davacının işgal ettiği yere göre daha uygun olup olmadığının araştırılması gerektiğine dair karar vermiştir. (Oy ve Gerçek Oy, **a.g.e.**, s. 123).

³⁶⁴ **Yargıtay 6. H.D., 28.06.1999, E. 1999-5750, K. 1999-5784**, (Aydemir, **a.g.e.**, s. 174).

³⁶⁵ Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 598; **Yargıtay 6. H.D., 29.04.2002, E. 2002-2702 K. 2002-2838** “...Konut ihtiyacı olan bir kimsenin oturmayı düşündüğü yeri satmak istemesi ihtiyacın zorunlu ve samimi olmadığını gösterir...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 29.06.2023).

³⁶⁶ Zevkililer ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 265; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 828.

TBK m. 350'ye göre kiracının tahliye edilebilmesi için kiraya veren ve yakınlarının kiralanandaki kullanım amacının da belirtilmesi gerekir. Zira tahliye davasındaki incelemeler, kiraya veren veya yakınlarının kiralananın kullanım amacını nazara alınarak belirlenebilir³⁶⁷. Yargıtay'ın bu yönde kararları mevcut olup, örnek olarak salt ticaret iddiasıyla gereksinimin samimi olmadığını belirtmiştir³⁶⁸.

Kullanım amacının belirtilmesi ile birlikte aynı zamanda tahliyesi istenen taşınmaz söz konusu amaca uygun kullanılabilecek fiziksel yeterliliği de sahip olmalıdır. Kiralanan konutun büyüklüğünün yanı sıra yapılacak iş için hukuken uygunluğu da dikkate alınmalıdır. Bu tespitler ışığında, kiralanan konut veya işyerinin amaca uygun olup olmadığına bakılır. Uygun olduğuna karar verilmesi halinde, gereksinimin samimi, gerçek ve zorunlu olup olmadığı hakkında karar verilmektedir. Kiralananda yapılacağı iddia edilen işin kiralanın konut veya işyeri açısından uygun olmadığına karar verilirse tahliye davası reddedilir³⁶⁹.

Kiralanan konut veya işyerinin önemli ölçüde onarım gerektirmesi de kiraya verenin gereksinim iddiasının samimi ve zorunlu olmadığını ortaya koymaktadır. Zira kiraya verenin gereksinim ileri sürdüğü yerin bu ihtiyacı karşılayabilecek nitelikte olması gerekir. Kısacası, ihtiyacı karşılamayacak olan yerin ihtiyacından da bahsedilemez. Yargıtay buna ilişkin bir kararında, kiralanın yeri ile sahip olduğu diğer taşınmazı birleştirmek istediği için gereksinim ileri süren kiraya verenin talebinin,

³⁶⁷ Doğan, a.g.e., s. 125.

³⁶⁸ Akgün Akay, a.g.e., s. 66.

³⁶⁹ **Yargıtay 6. H.D., 24.05.2010, E. 2010-2347, K. 2010-6083** “...Davalı kiracı ile davacı arasında düzenlenen 15.5.1997 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, ihtiyaçlı oğlunun müteahhitlik işi ile iştigal ettiğini, dava konusu taşınmaza müteahhitlik malzemelerini koymak için depo olarak ihtiyacı olduğunu iddia etmiştir. Mahkemece, tahliyesi istenen kiralananda keşif yapılmış ancak davacının oğlunun halen depo olarak kullandığı bir yer olup olmadığını ve davacıya ait depo olarak kullanılabilecek diğer taşınmazların boş olup olmadığını araştırarak bu taşınmazlarda keşif yapılmadan bilirkişinin dava konusu taşınmazın yapılacak işe uygun olduğuna ilişkin raporuyla yetinilmiştir. Yapılan inceleme ve araştırma ile bilirkişi raporu hüküm vermeye elverişli değildir. Mahkemece yukarıdaki ilke doğrultusunda mahallinde uzman bilirkişi aracılığıyla araştırma ve mukayeseli keşif yapılması, ihtiyaçlıya ait depo olarak kullanılabilecek boş olan diğer taşınmazların da kiralanın yer ile karşılaştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir....” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 29.06.2023).

işlemin önemli ölçüde onarım gerekip gerekmediği hususu incelenerek karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir³⁷⁰.

Yukarıda yapılan açıklamalar işyeri kiralarda da geçerli olup, kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabilir. Konut kiralarda olduğu gibi bu ihtiyacın samimi ve zorunlu olması gerekmektedir³⁷¹. Bu ihtiyacın samimi ve zorunlu olup olmadığını ise hakim belirler. Kiraya verenin kiraladığı işyeri yapmak istediği işe uygun olmalıdır³⁷². Ayrıca iddia ettiği işe ilişkin hukuksal bir engel bulunmayıp, ruhsat ve belgeleri almış olması gerekir³⁷³.

Kendisinin kiracı olduğu durumda ise ancak tahliye tehdidi altında olduğunu ispatlaması halinde tahliye davası açabilir³⁷⁴. Yine Yargıtay, kiraya verenin kendi işinin yanı sıra ek bir iş yapacağı iddiasıyla kiraladığı işyerine ilişkin ihtiyacı samimi olmadığı sebebiyle reddetmiştir. Ancak kiraya verenin oturduğu işyerinden daha büyük olan kiraladığı işyerine geçme isteğini de kabul etmiştir.

Tüzel kişinin de işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açması mümkündür. Ancak kiralayan gerçek kişinin ortağı olduğu tüzel kişi lehine işyeri gereksinimi iddiasında bulunamadığı gibi tüzel kişinin de ortağı gerçek kişi için ihtiyaç iddiasında bulunamaz³⁷⁵.

³⁷⁰ İncesu, **a.g.e.**, s. 66; **Yargıtay 6. H.D., 15.11.1990, E. 1990-9457, K. 1990-14069** sayılı ilamı.

³⁷¹ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 656.

³⁷² Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 410.

³⁷³ **Yargıtay 6. H.D., 13.05.1999, E. 1999-4284, K. 1999-4288** sayılı ilamı; Tunaboğlu, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 247.

³⁷⁴ Gümüş, **Kısa**, s. 309; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s.412.

³⁷⁵ Gümüş, **Kısa**, s. 310; **Yargıtay 6. H.D., 09.11.1994, E. 1994-11307, K. 1994-11538** “...Dosya kapsamına ve 25.3.1994 günlü bilirkişi tarafından tanzim edilen rapor içeriğine göre, ihtiyaçlı davacının halen Aksaray.... Cad. Köşehan 46'da faaliyet gösteren.... Tamir Ticaret ve Sanayi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olduğu, demir ticareti yapan davacının büro olarak kullandığı yerin ihtiyacına yeterli olduğu, ihtiyaçlarının dava konusu yerde aynı işi yapacağı anlaşılmaktadır. Dinlenen davacı tanıkları da, davacının dava konusu kiralananı yapmakta olduğu ticari faaliyetin yönetim için büro olarak kullanacağını ifade etmişlerdir. İhtiyaçlı halen faaliyette bulunduğu ve yönetim kurulu başkan yardımcısı olduğu şirketten ayrılmadığına göre; davanın, davacının ortağı olduğu şirketin ihtiyacı için açıldığı anlaşılmaktadır. Bu husus uyuşmazlık konusu yapılmamıştır. Bu durumda, ihtiyaçlının şahıs değil şirket olduğu kabul edilebilir. Şirket ihtiyacı için, şirket ortağı bulunan gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez. Zira, şirketler tüzel kişiliklere sahip kuruluşlar olduğundan, ancak şirket malı için şirketin ihtiyacından bahisle tahliye davası açabilirler. Bu husus gözönünde tutularak sabit olmayan

2.2.2.2.3. Süre Şartı

TBK gereksinim sebebiyle tahliye davasının açılması için belirli süreleri şart koşturmuştur. Kanun koyucu ise sürelerle ilişkin kira sözleşmesinin türüne göre ikili bir ayrıma gitmiştir.

Buna göre, kiraya veren belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde tahliye davasını açmalıdır. Bununla beraber, bir ay içerisinde dava yerine kiracıya karşı dava açacağına ilişkin ihtarın gönderilmesi de davanın yıl sonuna kadar açılabilmesini sağlar³⁷⁶. Ancak bir aylık süre içerisinde dava açılmaması veya ihtar çekilmemesi halinde dava açma hakkı kira sözleşmesinin yenilenen yıl sonuna uzamaktadır³⁷⁷. Örneğin, 01.02.2020 tarihli bir yıllık kira sözleşmesi için kiraya veren kendisinin 2022 yılında konut ihtiyacı doğarsa, kiraya verenin en geç 01.03.2022 tarihine kadar kiracıya dava açması veya ihtari kiracıya ulaştırması gerekmektedir. Bu sürenin kaçırılması halinde kiraya veren en erken bir sonraki kira döneminde gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir. Dava açma süresinin bir yıl uzayacağına dair hüküm emredici nitelikte olduğundan, daha fazla uzamaya ilişkin anlaşmalar TBK m. 354 uyarınca geçerli değildir³⁷⁸.

Bu hükmün genel itibarıyla yargı kararlarının şekillendirdiği söylenebilir. Zira 6570 sayılı GKHK'da gereksinim sebebiyle tahliyede sadece bir aylık süre belirlenerek davanın bu sürede açılması gerektiği düzenlenmişti³⁷⁹. Yüksek mahkeme, kiracıya karşı dava açmak için öngörülmüş olan bir aylık süre içerisinde kiracıya gönderilen ihtar ile bir aylık süre geçse dahi bir aydan sonra dava açılabileceğini kabul ediyordu. Yargıtay'ın bu ve buna benzer kararlarının yeni kanunun yapımında kanun koyucu tarafından dikkate alınarak madde metninde aynen düzenlendiği görülmektedir.

davanın reddine karar verilmek gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı görüldüğünden hüküm bozulmalıdır..." <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 29.06.2023).

³⁷⁶ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 654.

³⁷⁷ **Yargıtay H.G.K., 14.06.1991, E. 66, K. 57 sayılı ilamı.**

³⁷⁸ TBK m. 354'e göre, "Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez"; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 204.

³⁷⁹ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s.654.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürele uyulacağı düzenlenmiştir³⁸⁰. Belirlenecek tarihten başlayarak bir aylık süre içerisinde kiraya verenin tahliye davası açması gerekir. Bu süreler ise altı aylık fesih dönemi sonu için en az üç ay önceden yapılacak olan bildirimdir³⁸¹. Buradan elde edilen sözleşmenin feshi tarihinden başlamak üzere bir ay içerisinde dava açılması gerekmektedir.

TBK m. 350'ye göre açılacak tahliye davasında öncelikle dikkat edilmesi gereken husus, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve davanın süresinde açılıp açılmadığıdır³⁸². Davacı dava dilekçesinde bunu belirteceğinden davalının buna itiraz etmemesi halinde herhangi bir sorun yoktur. Lakin kiracının kira sözleşmesine ve davacının bildirdiği tarihlere itiraz etmesi halinde tanık dahil tüm deliller ile bu hususun ispatlanması gerekmektedir³⁸³. Yazılı bir sözleşme yoksa veya ispatlanamıyorsa konut veya işyerine ilişkin su, elektrik, doğalgaz, telefon gibi hizmetlerin sözleşmeleriyle kira sözleşmesi ve süresi ispatlanabilir³⁸⁴. Davacının bunu kanıtlayamaması halinde davalının belirttiği tarih başlangıç tarihi olarak kabul edilmeli ve davanın süresinde açılıp açılmadığı da buna göre saptanmalıdır³⁸⁵.

2.2.2.3. Tahliye Davası

Kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin kiralanan taşınmaza ihtiyacının olması halinde, TBK m. 350 uyarınca kira

³⁸⁰ Kırmızı, **a.g.e.**, s. 390; Aral ve Ayrancı, **a.g.e.**, s. 304.

³⁸¹ Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 597.

³⁸² Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 79.

³⁸³ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 655.

³⁸⁴ Eren, **a.g.e.**, s. 417.

³⁸⁵ **Yargıtay 6. H.D., 25.03.2013, E. 2013-2276, K. 2013-5165** “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. Kanıtlayamadıkları 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.” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 01.07.2023).

sözleşmesinin feshi için tahliye davası açmalıdır. Bu anlamda kiracıya sadece fesih bildiriminde bulunulması tahliye için yeterli değildir.

2.2.2.3.1. Davacı

Yukarıda ayrıntılı olarak açıkladığımız üzere, madde metninde açıkça kiraya verenden söz edildiğinden kural olarak bu davayı kiraya veren açabilir. Kiraya verenin taşınmazın sahibi olma şartı yoktur. Kiralanan taşınmazı sahibi olmayan kiraya verenin üçüncü bir kişi dahi olsa kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin ihtiyacı sebebiyle dava açabilir³⁸⁶. Kiraya veren ve malikin farklı kişiler durumlarda her ikisinin de söz konusu taşınmaza ihtiyacı olduğu takdirde dava açma hakkının kimde olacağı düzenlenmiş değildir. Aydemir’e göre, madde metninde kiraya verenden söz edildiği halde dava açma konusunda taşınmazın sahibine üstünlük tanınmalıdır³⁸⁷.

Paylı mülkiyet olan yerlerde pay ve paydaş çoğunluğu ile beraber davanın açılması gerekir³⁸⁸. Yine elbirliği mükiyette de tüm paydaşlar ile dava açılmalıdır. Dava açıldıktan sonra dava açmayan paydaşların rızalarının dava devam ederken alınabilmesi de mümkündür.

Kiralanan taşınmazın üzerinde intifa hakkının söz konusu olduğu durumlarda Yargıtay’ın intifa hakkı sahibinin de TBK m. 350’ye dayalı tahliye davası açabileceğine dair kararları mevcuttur³⁸⁹.

³⁸⁶ Aydemir, **a.g.e.**, s. 179.

³⁸⁷ Aydemir, **a.g.e.**, s. 180.

³⁸⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s.390; Akyigit, **a.g.e.**, s. 201.

³⁸⁹ **Yargıtay 6. H.D., 05.02.1990, E. 1990-911, K. 1990-1289** “Kira akti, kullandırma diğer bir deyimle yararlandırma akitlerindendir. Bu açıdan kira akitleri intifa hakkının karşısı sayılabilir bu nedenle tahliye davalarında çıplak mülkiyetin dava ehliyetine etkisi yoktur. Öz bir ifade ile tahliye davaları çıplak mülkiyet sahipleri tarafından değil intifa hakkı sahipleri tarafından açılır. Onun için intifa hakkı araya girdiğinde sadece bu hak bakımından pay ve paydaş çoğunluğunun aranması icap eder.” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 29.04.2023).

2.2.2.3.2. Davalı

TBK m. 350'ye dayanarak açılacak olan tahliye davasının davalısı taşınmazın kiracısıdır. Birden fazla kiracının olduğu durumlarda, tahliye davası tüm kiracılara karşı açılmalıdır. Ayrıca kiracıların davaya sonradan dahil edilmesi de kabul edilmemektedir.

Kira sözleşmesinin devri halinde ise dava, devralan yeni kiracıya karşı açılmalıdır. Eski kiracının sadece iki yıllık sorumluluğu bulunmaktadır³⁹⁰.

2.2.2.3.3. Dava Açma Süresi

TBK m. 350 uyarınca, belirli süreli kira sözleşmelerinde tahliye davasının sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise aksine yerel adet bulunmadıkça altı aylık kira döneminin sonundan itibaren bir aylık süre içerisinde açılması gerekir. Buna ilişkin yukarıda ayrıntılı açıklama yapıldığı için tekrara düşmemek adına bu bölümde değinmeyeceğiz³⁹¹.

2.2.2.4. Sonuçları

TBK m. 350 uyarınca açılacak tahliye davasında belirtilen şartların sağlanması halinde kira sözleşmesinin sona ermesine ve kiracının tahliyesine karar verilir. Lakin doktrinde salt tahliye davasının açılmasıyla sona ereceği ve hakimin kararın tespit niteliğinde olduğunda dair görüşler mevcuttur³⁹². Kanaatimizce, şartlara tabi tutulan gereksinim sebebiyle tahliyenin şartları incelenmeden sadece davanın açılması kira sözleşmesini sona erdirmemelidir. Hakim somut olaya ilişkin davanın kabulüne karar verirse kira sözleşmesi sona erer.

Bu karardan sonra kiracının derhal kiralanan yeri boşaltması gerekmektedir³⁹³. Tahliye kararının temyizi ise kararın icrasını durdurmamaktadır.

³⁹⁰ Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 552.

³⁹¹ Bknz. s. 84 vd.

³⁹² İncoğlu, **a.g.e.**, s. 400.

³⁹³ Altun, **a.g.e.**, s. 284.

Gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin feshinden sonra taşınmazın gereksinim amacıyla kullanılması gerekmektedir³⁹⁴. Bu noktada kanun koyucu, kiraya verene bir yaptırım getirmektedir. Mülga GKHK’da olduğu gibi yeni kanunda da kiraya verenin gereksinim sebebiyle kiracıyı tahliye etmesinden sonra haklı bir sebep olmadan kiralanan taşınmazı üç yıl boyunca başkasına kiralamayacağına ilişkin hüküm mevcuttur. TBK m. 355’e göre, “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltulmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz*” Dolayısıyla kiraya verenin TBK m. 350 uyarınca kiracıyı taşınmazdan tahliye etmesi durumunda üç yıl süreyle kiralanan taşınmazı başkasına kiraya veremez³⁹⁵.

Taşınmazın tahliyesi sağlandıktan sonra üç yıl içerisinde gereksinim sebebinin sona ermesi halinde taşınmazın kiracıya teklif etme yükümlülüğünün bulunup bulunmadığı konusu tartışmalıdır. Zira kiracının öncelik hakkı TBK m. 355/II’de açıkça yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliyesinde bulunduğu düzenlenmiştir. Bazı yazarlar bu hükmü geniş yorumlayarak gereksinim sebebiyle tahliye de uygulanması gerektiğini savunmaktadır³⁹⁶. Ancak bu hükmün gereksinim sebebiyle tahliyelerde mevcut olmadığı savunan görüşler de mevcuttur³⁹⁷.

Kiraya veren haklı bir sebebin varlığı halinde, üç yıllık süreyi beklemeden taşınmazı başkasına kiralayabilir³⁹⁸. Haklı sebebin ne olduğu somut olayın özelliklerine göre değerlendirilir. Aydemir ise haklı sebebi davaya dayanak yapılan sebebin tahliyeden sonra sona ermesi olarak tanımlamakta ve erkek çocuğun aniden askere gitmek zorunda kalması veya kiralanan yerde bulunan kızının başka yere atanmasının haklı neden sayılacağını ileri sürmektedir³⁹⁹.

³⁹⁴ Aydemir, **a.g.e.**, s. 183.

³⁹⁵ Utku Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Sayı: 37, 2019, s. 355.

³⁹⁶ Yavuz, **a.g.e.**, s. 671; Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 356.

³⁹⁷ İncoğlu, **a.g.e.** s. 401; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 84.

³⁹⁸ Altun, **a.g.e.**, s. 286.

³⁹⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 183.

Üç yıllık sürenin başlangıcına ilişkin doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Buna göre, üç yıllık sürenin başlangıcı tahliyeyle ilişkin mahkeme kararının kesinleşmesinden itibaren veya kiracının daha öncesinden kiralananı tahliye etmesi halinde fiili tahliyesinden itibaren veyahut kiracıya bir süre verilmişse, kiracıya tanınan sürenin bitiminden itibaren⁴⁰⁰ başladığı kabul edilmektedir. Diğer görüşe göre, üç yıllık süre kiracının kiralananı tahliyesinden itibaren başlamalıdır⁴⁰¹. İkinci görüşün kabul edilmesi halinde, kesinleşen tahliye kararı olsa dahi kiracı kiralananı tahliye etmeden üç yıllık süre başlamaz.

Üç yıllık kiralama yasağına uyulmaması halinde, kanun koyucu kiraya vereni kiracıya tazminat ödemekle yükümlü tutmuştur. 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*”.

Madde metninde “*daha az olmamak*” ibaresinden dolayı kiracının uğradığı zarar, son kira bedeli üzerinden hesaplanacak bir yıllık tazminattan az olması halinde dahi kiraya veren bu bir yıllık tazminat tutarını ödemekle yükümlüdür⁴⁰². Ancak kiracının bu bedelden daha fazla uğradığı zararı ispat etmesi halinde bu zarar da kiraya veren tarafından karşılanır⁴⁰³. Bu tazminata söz konusu olması için kiracının mahkeme kararıyla ve icra yoluyla taşınmazdan çıkarılması zorunlu bir koşul değildir. Kiracıya salt ihtarın gönderilmesi sonucu kiralananı tahliye etmesi de kiralama yasağına uymayan

⁴⁰⁰ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 213.

⁴⁰¹ Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 579.

⁴⁰² Doğan, **a.g.e.**, s. 104; Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 356.

⁴⁰³ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 404.

kiraya vereni tazminat sorumluluğu altına sokar⁴⁰⁴. Aksi kabul ise süreci uzatan kiracının iyi niyetli kiracıya göre daha fazla korunacağını sonucunu ortaya çıkartır⁴⁰⁵.

Açılan tahliye davasının reddedilmesine ilişkin hüküm, kiraya verenin daha sonra açacağı tahliye davasında kesin hüküm teşkil etmez⁴⁰⁶. Zira gereksinimin zorunlu olmadığına karar verildikten sonra daha sonraki dönemde gereksinimin doğabileceği veya farklı bir gereksinim sebebi de ortaya çıkabilir. Yargıtay'ın da kararları bu yöndedir⁴⁰⁷. Dolayısıyla esastan reddedilen tahliye davası sonrasında açılacak olan davanın sebebi ve kira dönemine dikkat edilmelidir. Bu noktada, gereksinimin sebebinin ve döneminin aynı olduğu durumlarda davanın reddine ilişkin karar kesin hüküm teşkil etmektedir. Bunun dışında, aynı sebeple dahi olsa ihtiyacın farklı dönemlerinde olması halinde de bu dava açılabilir ve kesin hüküm teşkil etmemektedir⁴⁰⁸.

Süre yönünden reddedilen tahliye davasında ise sonradan aynı sebeple açılan tahliye davasında kesin hüküm teşkil edip etmeyeceği hususunda Yargıtay ilk ret kararın

⁴⁰⁴ Yavuz, **a.g.e.**, s. 671; **Yargıtay 4. H.D., 26.04.2005, E. 2004-7947, K. 2005-4436** “...Bu maddeye göre tercih hakkı bertaraf edilmedikçe gayrimenkul üç yıl müddetle başkasına kiralanamaz denilmektedir. Anılan yasal düzenleme gereğince davalının davacıya eski kiracılık hakkı nedeniyle teklifte bulunması gerekir. Bu haliyle davalının davacıya kiralama konusunda teklif götürmüyerek 6570 sayılı Yasanın 15/2-3 maddesine aykırı davrandığı açıktır. 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 gerekirken davanın tümünden reddi doğru değildir. Bu nedenle usul ve yasaya aykırı olan kararın bozulması gerekmiştir.” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 29.04.2023).

⁴⁰⁵ Altun, **a.g.e.**, s. 295.

⁴⁰⁶ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 90.

⁴⁰⁷ **Yargıtay 6. H.D., 19.04.2012, E. 2012-3466, K. 2012-6301** “...Derdestlik itirazının kabul edilebilmesi için derdest olan ilk dava ile ikinci davanın taraflarının, konusunun ve dava sebebinin aynı olması gerekir. Taraflar arasında görülen 2009/950 esas, 2010/1360 karar sayılı dava ile bu davanın tarafları ve dava konusu aynıdır. Ancak davaların sebebi farklıdır. Derdest olduğu iddia edilen davada davacı kendi ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini istemişken, eldeki davada ise davanın sebebini değiştirerek, oğlunun 25 yaşında, kızının 30 yaşında olduğu, kendi ve çocuklarının ihtiyacı için kiralananın tahliyesini istemiştir. Bu durumda mahkemece her iki davanın sebebi farklı olduğundan derdestlik itirazının reddi ile işin esasına girilerek tüm taraf delillerinin toplanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır....” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 30.04.2023).

⁴⁰⁸ **Yargıtay 6. H.D., 12.02.2002, E. 2002-817, K. 2002-1020** “...Daha önce açılmış tahliye davasının red ile sonuçlanıp kesinleşmesinin üzerinden bir yılı aşkın süre geçtiğine göre, değişen koşullara göre ihtiyacın olup olmadığı araştırılmadan kesin hükümden bahisle davanın reddi hatalıdır...” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 10.04.2023).

kesinleşmesine göre hareket etmektedir⁴⁰⁹. Böylece süreden dolayı reddedilen hükmün kesinleşmemesi halinde derdestlik ve kesin hüküm teşkil etmemektedir.

Bununla beraber, kiralanan yerin büyüklüğü ve kiracının kabulüne göre bazı durumlarda kiralananın kısmen tahliyesine karar verilebilir. Geçici tahliye için kiracının kalan kısımda kiralananı kullanabilmesinin mümkün olması gerekir. Geçici tahliyi kiracının kabul etmesine rağmen kiraya verenin tümünden tahliyeyi istemesi halinde kiraya verenin hakkını kötüye kullandığı ve ihtiyacında samimi olmadığı kabul edilmelidir⁴¹⁰.

2.2.3. YENİDEN İNŞA veya İMAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

2.2.3.1. Genel Olarak

TBK m. 350/b. 2’de kiralanan konutun yeniden inşası veya imarı sebebiyle kullanımın imkansız olduğu durumlarda kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirebilme imkanı verilmiştir. Bu hükme 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,*

⁴⁰⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 179; **Yargıtay 6. H.D., 04.03.1988, E. 1987-15364, K. 1988- 3305** “...Mahkeme daha evvelce açılıp süre yönünden reddedilen dava kesinleşmediği, derdest olduğunu bu nedenle derdest bir davanın bulunduğunu gerekçe göstererek davayı reddetmiştir. Adana Üçüncü Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 985/310 esas ve 1093 karar sayılı dosyanın tetkikinde, davanın işyeri ihtiyacı nedeniyle açıldığı, süre yönünden davanın reddedildiği, kararın tebliğe verilmediği görülmüştür. Süre yönünden reddedilen dava kesin hüküm olmayacağı gibi devam etmekte olan dava için de derdest sayılmaz. Süre yönünden reddedilen dava bu dava için derdest olmayacağına göre işin esasına göre varılacak sonuç dairesinde bir karar verilmesi icap ederken aksi görüş ve düşünce ile yazılı şekilde red kararı verilmesi usul ve kanuna aykırı bulunduğundan hükmün bozulması gerekmiştir...” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 10.04.2023).

⁴¹⁰ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 386; Doğan, **a.g.e.**, s. 130; **Yargıtay 6. H.D., 28.09.1999, E. 1999- 6983, K. 1999- 7081**, “...Davalı tarafça kısmi tahliye teklif edildiğine göre mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle kiralanda yeniden keşif yapılarak her bir bölümün ayrı ayrı ihtiyaçlarının yapacağı işe uygun ve elverişli olup olmadığının saptanması, kiralananın bölümlerinden herhangi birisinin tek başına yapılacak işe uygun ve elverişli bulunduğu saptanması halinde davacı vekilinin kısmi tahliye teklifini kabul etmediğine ilişkin beyanı karşısında ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı kabul edilerek davanın reddine karar verilmesi, kiralananın bölümlerinden herhangi birisinin tek başına yapılacak işe elverişli olmadığı saptanması durumunda ise şimdiki gibi tahliye karar verilmesi gerekirken bundan zuhul olunarak noksan inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı olmuştur.” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 10.04.2023).

belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir”. Bu hükmün mülga kanundaki karşılığı da benzer şekildeydi⁴¹¹.

Bu hükmün getiriliş amacı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. İlk görüş, hükmün amacının yapıların yenileştirilmesi, şehir açısından estetik güzellik katması ve kullanımının iyileştirilmesi olduğundan hareketle hükmün kiraya verenden ziyade kamunun menfaatine hizmet ettiğini savunmaktadır⁴¹². Buna karşıt diğer görüş ise hükmün kamu düzeniyle alakalı olmadığını, hükmün kamu düzenini ilgilendirmesi için zorunluluk arz etmesi gerektiğini, halbuki hükmün her taşınmazı kapsamadığını, zorunluluktan ziyade kiraya verenin estetik anlayışına göre hareket edildiği dolayısıyla kiraya verenin menfaatinin göz önünü alındığını belirtmektedir⁴¹³.

TBK m. 350/b. 2’ye göre kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için kiraya verenin tahliye davası açması zorunludur. Dolayısıyla kiracıya yapılan fesih bildirimini kira sözleşmesinin sona erdirmez.

2.2.3.2. Şartları

TBK 350/2’ye göre kiraya veren bazı şartların varlığı halinde kiracıya karşı tahliye davası açabilmektedir⁴¹⁴. Ancak bu şartların tümünün gerçekleşmesi halinde tahliye davası açılabilir. Buna göre, kiralanan taşınmazın yeniden inşasının yapılması veyahut taşınmazda yapılacak onarım, genişletme veya değiştirmenin imar amaçlı olması, esaslı işlerden olması, tadilat esnasında kiralanan taşınmazda bulunulmasının mümkün olmaması ve projenin imarca onaylı bulunması gerekmektedir⁴¹⁵.

⁴¹¹ Mülga 6570 sayılı GKHK md. 7/ç’e göre, “...Gayrimenkulü yeniden inşa ve imar maksadıyla esaslı surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında tahliye davası açmak” şeklindeydi.

⁴¹² Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 379.

⁴¹³ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 406.

⁴¹⁴ Kırmızı, **a.g.e.**, s. 387; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 187.

⁴¹⁵ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 340; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 95.

2.2.3.2.1. Kiralanan Yerin Yeniden İnşası

Madde metninde öncelikle kiralanan yerin yıkılarak yeniden inşası durumunda tahliye davası açılabilceğı düzenlenmiştir. “*Kiralanan yerin yeniden inşası*” kavramı, geçici ve küçük bir tamirat olmayıp, kira konusu taşınmazın yıkılarak yeniden yapılmasını ifade etmektedir⁴¹⁶. Dolayısıyla konutun önce yıkılması ve sonrasında yeniden inşa edilmesi gerekir. Bu kapsamda kiralanan konutun yenilik ve değışiklik kavramından bahseden TBK m. 320’den ayrılmaktadır⁴¹⁷. Kiralanan meskenin yıkılarak bir iş merkezine haline getirilmesi⁴¹⁸ veya binanın yıkılarak yerine daha yüksek bir bina yapılması bu duruma örnek olarak verilebilir.

Kiralanan konutun yeniden inşasında imar amacının bulunması zorunlu değildir. Bu sebeple yeniden inşa edilen kira konusu taşınmazın eski haliyle kıyaslandığında aynı niteliklere sahip olması gerekmez. Böylelikle, kira konusu yerin eski halinin yenilenmiş halinden daha iyi olduğu, halihazırda kullanışsız olması veya kötü inşa edildiğı iddiası dinlenmez⁴¹⁹.

Kiralanan konutun yeniden inşa sebebinin esaslı olması zorunlu olmasa da kiraya verenin sırf kiracıyı çıkarmak için açacağı tahliye davası reddedilmelidir⁴²⁰.

2.2.3.2.2. Kiralanan Yerin İmar Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi veya Değıştirilmesi

Kiralanan yerin büyük ölçüde onarım, genişletme ve değıştirmesi gerekiyorsa imar amaçlı tahliye davası açılabilir⁴²¹.

İmar amaçlı tahliyede yapının yerin yeniden yapılması söz konusu olmayıp değışiklik ile yapının güzelleştirilmesi veya korunması aranır. Bu bakımdan binanın

⁴¹⁶ Akyiğit, **a.g.e.**, 187; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 406.

⁴¹⁷ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 302.

⁴¹⁸ Olgaç, **a.g.e.**, s. 150.

⁴¹⁹ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 379; Ceran, **a.g.e.**, s. 838; Aral ve Ayrancı, **a.g.e.**, s. 305; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 187.

⁴²⁰ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 674; Ömer Çınar, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye**, İstanbul: Beta, 2010, s. 1360.

⁴²¹ Arpacı, **a.g.e.**, s. 118; Aysal, **a.g.e.**, s. 189; Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 669.

kolonlarının güçlendirilmesi⁴²², binanın çeşitli değişikliklerle otele dönüştürülmesi⁴²³, binaya kalorifer tesisatı ilavesi ve üst kat çıkılması⁴²⁴ veya binaya asansör koymak⁴²⁵ gibi haller imar amacıyla onarım, değişim veya genişletmeye örnek verilebilir. Bununla beraber, daire sayısının arttırılması veya azaltılması imar amacının varlığı için önemli bir unsur değildir. Yargıtay’a göre sadece iç kısmının değiştirilmesine yönelik tadilatlar imar kastını ortaya koymamaktadır⁴²⁶.

Kiralanan yerin başka amaçla kullanılacağı iddiasıyla yapılacak tadilatın imar amacı taşıyıp taşımadığı konusunda farklı görüşler⁴²⁷ mevcutsa da bize göre konutun işyerine veya işyerinin konuta çevirilmesi mülkiyet hakkının bir gereğidir. Zira 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 683. maddesi malikin haklarını sıralamıştır. Buna göre, *“Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir”*. Buradan hareketle, kiralayan mevcut konutu işyerine veya işyerini konuta çevireceği iddiasıyla kiracının TBK m. 350/2’ye göre tahliyesini talep edebilir⁴²⁸.

İmar amacı taşıyan onarım, değişimin veya genişletmenin esaslı şekilde olması gerekmektedir⁴²⁹. Ancak yeniden inşa sebebine dayanan tahliye isteminde bu koşul aranmamaktadır.

⁴²² Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 358.

⁴²³ Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 332.

⁴²⁴ Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 807.

⁴²⁵ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 892; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 279.

⁴²⁶ **Y. 6. HD, 11.04.2005, E. 2005/1994-3441** “...Bilirkişi raporuna göre kiralananada yapılacak işin fiiliyatta iki dükkanın tek dükkana dönüştürülmesi şeklinde basit tadilat olup imar amaçlı esaslı tadilattan söz edilemez...”; Aynı yönde **Y. 6. HD, 27.09.1999, E. 1999/6724-6939** “... Binada yapılacak sıhhi tesisat, elektrik ve kalorifer tesisatının değiştirilmesinin esaslı tamir ve tadilat niteliğinde değildir...”, (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 464); **Yargıtay 6. H.D., 25.01.2005, E. 2004-10136, K. 2005-187** sayılı ilamında özetle; kiralananla birlikte üç dükkanın iki adet iç bölme duvarı yapılarak dört adet dükkana dönüştürüleceği, bu değişiklik projeye uygun olsa da esaslı ve imar amaçlı olmadığına karar vermiştir.

⁴²⁷ Konutun işyerine veya işyerinin konuta çevirilmesi mülkiyet hakkının tanıdığı bir yetki olduğundan kiraya veren kiracının tahliyesini talep edebileceği görüşü yönünde bkz. Eren, **a.g.e.**, 421, Tandoğan, **a.g.e.**, s. 281; Madde metninde yer alan “gerekli” ifadesinden yola çıkarak kiraya verenin konut olarak kullanılan yeri işyerine çevireceği iddiasıyla tahliye davası açamayacağını savunan görüş için bkz. Arpacı, **a.g.e.**, s. 119; Doğan, **a.g.e.**, s. 138.

⁴²⁸ İncesu, **a.g.e.**, s. 88; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 408; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 281.

⁴²⁹ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 670.

Genişletmeye taşınmaza yeni bir oda ilavesi örnek olarak verilebilir⁴³⁰. Değiştirme ise konut veya işyerinin alanı aynı olmakla beraber bir takım değişiklikler söz konusudur. Binaya aydınlatılmaların takılması örnek verilebilir⁴³¹. Onarım ise binayı güçlendirici veya koruyucu tadilatlardır.

Esaslı olmayan onarıma ilişkin durumlar TBK m. 350'nin şartlarını sağlamadığından, bunun yerine TBK m.319'da belirtilen geçici tahliyenin uygulanması gerekir⁴³². Bu sebeple, onarımın esaslı olup olmadığı ve kiracının bu onarım sırasında kiralanan yerde oturup oturamayacağı bilirkişi tarafından tespiti gerekmektedir⁴³³. Dolayısıyla bilirkişinin hem tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığını hem de tadilat sırasında kiralanda oturulmasının fennen mümkün olup olmadığını tespit etmesi gerekir⁴³⁴. Boya veya çatı onarımı gibi küçük değişiklik veya onarımlar esaslı kabul edilmez. Esaslı olmayan onarıma ilişkin durumlar TBK m. 350/b. 2'nin şartlarını sağlamamaktadır. Bu durumda kiracının taşınmazdan tamamen tahliyesi yerine, şartları sağlaması halinde TBK m. 319'da belirtilen geçici tahliyenin uygulanması gündeme gelebilir⁴³⁵.

⁴³⁰ Doğan, Kira Sözleşmesi, Borçlar Hukuku zel Hükümler, (Editör Turgut z), Ankara, Seçkin Yayıncılık, s. 338; Aydoğdu, Kahveci, s. 670; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 189.

⁴³¹ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 279.

⁴³² Tandoğan, **a.g.e.**, s. 281.

⁴³³ **Yargıtay 6. H.D., 06.06.1980, E. 1980- 1864, K. 1980- 5911**, "...BK.'nun 251. maddesi kiralananın onarıma muhtaç olması halinde kiracının hakkına hanel gelmemek şartıyla kiralayana geçici olarak kiralananın boşaltılmasını istemek hakkını vermiştir. Yapılan keşifte kiralananın diğer külliye ile birlikte onarılmasının zaruri olduğu tespit olunmuştur. Bu durumda yapılacak iş bu onarım esnasında kiralanda oturulup oturulmayacağının tespit edilmesidir. Keşifte bu cihet incelenmiştir. Ayrıca kiralananın boşaltılması süresi geçici olmakla boşaltılmanın başlangıç ve süresinin tespiti ve bu onarımın ne kadar süre içerisinde yapılabileceğinin incelenmesi gerekir..." www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 15.06.2023).

⁴³⁴ **Yargıtay 6. H.D., 17.01.1994, E. 1358/153** "... Kiralananda yapılan keşifte bilirkişi tadilat esnasında taşınmazda fennen oturulmasının mümkün olmadığını bildirmişse de tadilatın esaslı ve imar amaçlı olduğu hususunda beyan ve tespitte bulunmamıştır. Mahkemece kiralanda yeniden keşif yapılarak tadilatın neler olduğu ve yapılacak tadilatın esaslı ve imar amaçlı bulunup bulunmadığının saptanması ve sonuca göre karar verilmesi gerektiğinden hüküm bozulmalıdır", Tunaboyle, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 378.

⁴³⁵ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 281.

2.2.3.2.3. Kiralanan Taşınmanın Kullanımı Mümkün Olmamalı

TBK m. 350/2'e göre kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirme sırasında kiracının kiralanan taşınmazı kullanmasının mümkün olmaması gerekmektedir⁴³⁶. Kiracının tadilat sırasında taşınmazı kullanma imkanı bulunması halinde ortada TBK 350/2 anlamında bir sona erme sebebi oluşmayacağından kiracının tahliyesi bu madde uyarınca mümkün olmaz⁴³⁷.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7/ç maddesinde, yapılacak tadilat veya onarım sırasında kiracının konutu kullanabilmesinin mümkün olup olmadığı “fennen” tespit edilmesi şartı da aranmaktaydı⁴³⁸. Lakin Türk Borçlar Kanunu'nda bu şarta yer verilmemiştir. Ancak kiraya verenin keyfilğini önlemek amacıyla yine de bilirkişi marifetiyle durumun tespit edilmesi gerektiği doktrinde kabul edilmektedir⁴³⁹. Ancak yeniden inşanın söz konusu olduğu durumlarda konutun yıkılarak yeniden yapılması gerektiğinden zaten kiracının konutu kullanması imkan dahilinde değildir⁴⁴⁰.

⁴³⁶ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 191; Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 362; Yargıtay, **6. H.D., 02.02.1987, E. 1986-14886, K.1987-870** “... Davacı, 6570 sayılı Yasa'nın 7/ç maddesine dayanarak imar amaçlı esaslı tadilat nedeniyle iş bu davayı açmıştır. Davalı, davanın reddini savunmuştur. Yapılan keşif sonucu bilirkişi tarafından verilen raporda yapılmak istenen tadilatın imar amaçlı ve esaslı olup olmayacağı açıklıkla belirtilmemiş, mahkemede zorunlu tadilatın söz konusu olmadığını ve sözleşmedeki 2 ay önce haber verme koşulunun yerine getirilmediğini gerekçe göstererek davayı reddetmiştir. Kira sözleşmesinin özel şartlarının 12. maddesinde ihbar zorunluluğu kiracıya tanınmıştır. Kiralayan için ihbar şartı öngörülmemiştir. Bu bakımdan mahkemenin buna ilişkin red gerekçesi doğru değildir. Yapılmak istenen tadilatın imar amaçlı ve esaslı olup olmadığı hususuna gelince: Davanın dayanağını teşkil eden 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi imar maksadıyla esaslı bir surette tadili ve bu ameliye için kiralananında ikamet veya işgalin mümkün olmamasını tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Bu yeni de olsa güzelleştirme ve sosyal ihtiyacı daha iyi karşılayacak hale getirme amacıyla tadil etmek mümkündür. Ve bu unsurların varlığı halinde imar maksadının mevcudiyetini kabul etmek gerekir. Bilirkişi raporu hükme yeterli değildir. Emsal yerler için açılan davalarda verilen ve örnek olarak dosyaya ibraz edilmiş bulunan raporlar bu dava için verilen raporla çelişki teşkil etmektedir. Bu itibarla üç kişilik uzman bilirkişi kurulu aracılığıyla yeniden keşif yapılması açıklanan hususlar göz önünde tutularak yapılacak tadilatın imar amaçlı ve esaslı olup olmadığının saptanması ve sonucu dairesinde bir karar verilmesi gerekir. Bundan zuhul ile eksik inceleme neticesi hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmektedir...” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 15.06.2023).

⁴³⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 410; Aydemir, **a.g.e.**, s. 210.

⁴³⁸ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 362.

⁴³⁹ Gümüş, **Kira**, s. 355; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 410; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 191.

⁴⁴⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 464.

2.2.3.2.4. Projenin Uygulanabilir Olması ve Mahkemeye Sunulması Gerekir

İlgili hükümden yararlanarak kiracının tahliyesinin sağlanabilmesi için kira konusu taşınmaza ait yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirmeye yönelik projenin dava açarken veya dava esnasında mahkemeye sunulması gerekmektedir⁴⁴¹.

Mahkemeye sunulan projenin ilgili Belediyeden tasdik ettirilmiş olması da şarttır⁴⁴². Ancak inşaat ruhsatı alınması zorunlu değildir. Bu noktada ön (avan) projenin sunulmasını da Yargıtay yeterli kabul etmektedir⁴⁴³.

Dava başında veya yargılama sırasında sunulabilen projenin mutlaka onaylı olması gerektiğinden, verilen süre içerisinde onaylatılmaması halinde dava reddedilir⁴⁴⁴. Açılan tahliye davasında projenin ibraz edilmemesi sebebiyle davanın reddine karar verilip bir de kesinleşmesi yeni dönemde aynı sebeple tekrar davanın açılmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır⁴⁴⁵. Sonuç olarak ilk dava kesin hüküm

⁴⁴¹ Akyigit, **a.g.e.**, s. 188; Ceran, **a.g.e.**, s. 838; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 461; Tunaboğlu, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, s. 825-826; **Yargıtay 6. H.D. 10.03.2003, E. 2003- 1046, K. 2003- 1230**, “...Davacı vekili 6570 sayılı Kanunun 7/ç maddesine göre davasını açmış ise de binaya ait esaslı surette tamir, tevsi veya tadil için belediyece onanmış bir proje ibraz etmediği gibi ibraz ettiği güçlendirme projesinin ise yerine uygulanmasının bir zorunluluk olmadığı bilrkişilerce belirtildiğine ve Borçlar Kanununun 251. maddesi gereğince açılmış bir dava olmadığına göre davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 15.05.2023); Aynı yönde **Yargıtay 6. H.D., 24.05.2004, E. 4108-4050** sayılı ilamında özetle; belediyece tasdik edilmiş yeniden inşa veya tadil, tamir ve tevsi projesinin ibrazı ve bunun mahalline uygulanması gerektiğinden, proje ibraz edilmeden ve mahalline uygulanmadan tahliye kararı verilemez. (Oy ve Onur Oy, **a.g.e.**, s. 144).

⁴⁴² Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 684; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 461; Gümüş, **Kira**, s. 355.

⁴⁴³ **Yargıtay 6. HD, 10.09.2001, E. 2001/6180, K. 2011/6192** “...Tasdikli 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...” Erdoğan, **a.g.e.**, s. 903; **Yargıtay 6. H.D., 10.09.2001, E.2001-6192, K. 2001-6180** sayılı ilamında özetle; Tasdikli avan (ön) proje ile yeniden inşaat nedeniyle tahliye davası açılabilir, ileride düzenlenecek tatbikat projesi avan projeye uygun olacağından önceden tatbikat projesi düzenlenmesine gerek olmadığını ve bu itibarla yeniden inşaat nedeniyle açılan davada avan projenin esas alınması gerektiğine hükmetmiştir. www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 15.05.2023) ; Aynı yönde bknz. **Yargıtay 6. HD, 19.02.1982, E. 1276, K. 1848**.

⁴⁴⁴ Aydemir, **a.g.e.**, s. 185.

⁴⁴⁵ Tunaboğlu, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, s. 826.

teşkil etmez. Bununla beraber salt projenin olması davanın kabul edileceği anlamına gelmemektedir. İlgili projenin kira konusu taşınmaz için hukuken ve fennen uygulanabilir olup olmadığı bilirkişiler tarafından tespit edilmelidir⁴⁴⁶.

Projenin bilirkişiler tarafından incelenmesi ise sınırlıdır. Zira ilgili proje zaten tasdikli olduğundan burada bilirkişiler yalnızca projenin ilgili taşınmaza ait olup olmadığını tespit edilmelidir⁴⁴⁷.

Konutun niteliği sebebiyle tadilat için bir kurumdan izin alınması gerekiyorsa bu izin alınmalıdır. Örneğin, tarihi eser niteliğindeki bir konut için Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'ndan izin alınması gereklidir⁴⁴⁸. Kurumdan izin alınmasının zorunlu olduğu durumlarda ilgili kurula sadece başvurunun yapılması yeterli olmayıp kuruldan cevap da beklenmelidir. Aksi halde gerekli izinler alınmadan açılan dava reddedilir⁴⁴⁹.

Bununla beraber imar planlarına ilişkin açılmış bir davanın bulunması halinde, tahliye davasında bekletici mesele yapılmalıdır⁴⁵⁰. Ancak İnceoğlu, imara ilişkin idare

⁴⁴⁶ **Yargıtay 6. HD, 24.05.2004- E. 4108/4050** “Bu madde uyarınca tahliye kararı verilebilmesi için öncelikle belediyece tasdik edilmiş projenin ibrazı, bunun mahalline uygun olup olmadığının bilirkişi marifetiyle incelenmesi, uygun olması halinde de tadilat sırasında kiralanan da oturma fennen mümkün olmadığının anlaşılması gerekmektedir”, Tunaboğlu, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 362.

⁴⁴⁷ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 188; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 457.

⁴⁴⁸ Kırmızı, **a.g.e.**, s. 464; Ceran, **a.g.e.**, s. 839; Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 546; Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 685.

⁴⁴⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 456; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 411.

⁴⁵⁰ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 98; Bu yönde **Yargıtay 6. H.D., 21.01.2010, E. 2009-9471, K. 2010-289** “Mahkemece, anılan proje ve ruhsatlara dayalı olarak davanın kabulüne karar verilmiş ise de davacı vekili tarafından temyize ek dilekçe ekinde Kırıkkale İdare Mahkemesi'nin 03.04.2009 gün ve 2009/237 E. sayılı dosyası ile 18.11.2008 günlü yapı ruhsatının iptal edilmesine ait olarak açılan davada İmar Kanunu'nun 26. maddesinde belirtilen ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinde ayrıntılı olarak açıklanan mimari proje dışındaki sair projelerin (statik, elektrik ve tesisat projeleri) resim ve hesapların ve mevzuatta belirtilen rapor ve krokilerin yapı ruhsatı için yapılacak başvuruya eklenmesi gerekirken yalnızca mimari projeye dayanarak projenin onaylanması ve yapı ruhsatı düzenlenmesinde hukuka uyarlık bulunmadığından hukuka aykırı olan işlemin uygulanması halinde ileride telafisi güç zararlar doğabileceğinden yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Davacı tarafından yürütmenin durdurulmasına ait olarak verilen kararın kaldırılması için Kırıkkale Bölge İdare Mahkemesi'ne yapılan itirazın reddine karar verilmiştir. Bu halde mahkemece, yapı ruhsatının iptali için İdare Mahkemesi'ne dava açıldığına ve mahkemece yürütmenin durdurulmasına karar verildiğine göre bu davanın sonucu işbu davayı etkileyeceğinden bekletici mesele yapılması gerekirken yazılı biçimde karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 25.05.2023).

mahkemesinde açılan davanın sırf tahliye davasını geciktirmek maksadı ile açıldıysa mezhur davada bekletici mesele yapılmaması gerektiğini savunmaktadır⁴⁵¹.

Yukarıdaki şartların gerçekleşmesi davanın kabulü için yeterlidir⁴⁵². Buna rağmen, kiraya verenlerin taşınmazın yeniden inşaatı amacının dışının sırf kirayı yükseltmek maksatlı TBK m. 350/2. bentin verdiği imkanı kullanmaya çalışabileceği hususu da gözden kaçmamalıdır. Bu durum kanunun verdiği hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilir⁴⁵³. Bu noktada, Yargıtay'ın yukarıda belirtilen şartların dışında bazı durumları da araştırdığı görülmektedir. Örneğin, Yargıtay, TBK m. 350/2. bent kapsamında açılan bir davada, kiracının davacının amacının kiraya yükseltmek olduğu, kiraya verenin yeniden inşaat için maddi durumu olmadığı şeklindeki iddialarını araştırma yoluna gitmiştir⁴⁵⁴.

2.2.3.3. Tahliye Davası

2.2.3.3.1. Genel Olarak

TBK m. 350'ye bağlı olarak yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, değişim veya genişletme sebebiyle kiracının tahliye edilmesi için tahliye davasının açılması zorunludur⁴⁵⁵. Fesih beyanı ile kiracının tahliyesi sağlanamaz.

Taşınmazın tamamen tahliyesi yerine inşa, onarım veya değişimin taşınmazın bir kısmında yapılması durumunda kiracının taşınmazın kalan kısmını kullanma imkanı olursa kısmi tahliyenin de mümkün olduğu kabul edilmektedir⁴⁵⁶. Ancak kısmi tahliye

⁴⁵¹ İncoğlu, a.g.e., s. 412.

⁴⁵² Acar, a.g.e., s. 324; Akgün Akay, a.g.e., s. 99.

⁴⁵³ Acar, a.g.e., s. 324.

⁴⁵⁴ Yargıtay 6. H.D. 17.12.1987 E. 11030, K. 15409 sayılı kararı; Yargıtay 6. HD. 20.01.1988, E. 16384, K. 954 sayılı kararı.

⁴⁵⁵ Aydemir, a.g.e., s. 203; İncoğlu, a.g.e., s. 412.

⁴⁵⁶ İncoğlu, a.g.e., s. 412; Tandoğan, a.g.e., s. 282; Yargıtay 6. H.D., 17.05.1978, E. 1978- 3487, K. 1978- 3913, “ Davaca bitişik dairedaki salonunu yapacağı tadilatla kendi dairesine katacağını ve bu tadilat sonucu yeni kısım ile birlikte halen oturduğu yerin ihtiyacını karşılayacağını ileri sürerek kiralananın kısmen boşaltılmasını istemiştir.

1- Yapılacak ameliyat ile davacının oturmakta olduğu daireye bitişik ve davalının kirası altında bulunan yerin arasındaki duvar kaldırılarak mecra ait salonun davacı yerine katılacağı anlaşılmaktadır. Tadilatın niteliği itibari ile bütün kat maliklerini muvafakatı gerekip gerekmediği araştırılmada, bunlardan bir kısmını muvafakatına dayanarak tahliye kararı verilmesi,

2 - Kısmi tahliyede davalının durumunun da gözönünde bulunması gerekir. Tadilat sonucu geri kalan kısmın kiracının ihtiyacını karşılayıp karşılamıyacağı usulen tahkik ve tespit olunmalıdır. Geri kalan

halinde de kiracının tadilat yapılacak alanda kiralanını kullanmasının imkânsız olması gerekmektedir⁴⁵⁷.

Kiraya verenin açtığı tahliye davasında hem gereksinim hem de inşa sebebine dayanması durumunda Yargıtay, kiraya verenin iki sebebe aynı anda dayanamayacağından hareketle davada öncelikle bu çelişkinin giderilmesini savunmaktadır⁴⁵⁸. Ancak Aydemir, bu tür istemlerin yarışması durumunda kiraya verenin imar ve inşa isteminin kabul edilmeyeceğini, zira kira sözleşmesinin gereksinim sebebiyle tahliyesi mümkünken inşa ve imar dolayısıyla feshini ileri sürmek konunun amacına uygun düşmediğini savunmaktadır⁴⁵⁹.

Tahliye davasının açılmasından sonra kiracının taşınmazı tahliye etmesi durumunda kiraya verenin haklı olup olmadığına bakılır. Eğer tahliye kararı verilmesi gerektiği kanaatine ulaşılsa, kiracının davanın açılmasına sebebiyet vermesinden dolayı aleyhine vekalet ücreti ve yargılama masraflarına hükmedilmelidir⁴⁶⁰. Yargıtay da aynı görüştedir⁴⁶¹.

2.2.3.3.2. Davacı

TBK m.350'e göre, yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene aittir. Kiraya verenin aynı zamanda malik olduğu durumlarda, tahliye davası kiraya veren malik tarafından açılır.

kısım davalıya yetmediği takdirde bu durumda kiralananın tümünün tahliyesini istenmediğinden davanın reddine karar verilmelidir.” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T.: 15.06.2023).

⁴⁵⁷ Ayça Ebru Celep, “Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu”. (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul, 2017. s. 59.

⁴⁵⁸ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 198.; Yargıtay 6HD. 09.12.2003, T. 8791, E./8868 K. sayılı karar.

⁴⁵⁹ Aydemir, **a.g.e.**, s. 189.

⁴⁶⁰ Kırmızı, **a.g.e.**, s. 466; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 100.

⁴⁶¹ Yargıtay 6. H.D., 17.11.2009, E. 2009-7039, K. 2009-10082 “...Uyuşmazlık, davalının davanın açılmasına sebebiyet verip vermediği, dolayısıyla yargılama giderlerinden sorumlu olup olmayacağı hususları üzerinde toplanmaktadır. Davalının davanın açılmasına sebebiyet verip vermediğinin belirlenebilmesi için mahkemece tarafların tüm delilleri toplanmalı, gerekirse keşif yapılmalı, davalının davada dayandığı proje yerinde uygulanmalı ve hasil olacak sonuca göre taşınmaz tahliye edilmemiş olsa idi tahliyeye karar verilecekdi ise, davalının dava açılmasına sebebiyet verdiği kabul edilerek yargılama giderlerinden ve vekalet ücretinden sorumlu tutulmasına karar verilmelidir.” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T.: 15.06.2023).

Ancak malik olmayan kiraya verenin ya da kiraya veren olmayan malikin dava açma hakkı bulunup bulunmadığı konusu tartışmalıdır⁴⁶².

Doktrinde, malik olmayan kiraya verenin dava açma yetkisinin olduğunu kabul eden görüşlerin⁴⁶³ yanı sıra bazı şartlar ile bu davayı açabileceğini savunan görüşler de mevcuttur. Örneğin *Burcuoğlu*'na göre, malik olmayan kiraya verene onarım, genişletme veya değiştirme konusunda malik tarafından açıkça ve özel bir yetki verilmelidir⁴⁶⁴. Bu yetkilendirme olmadan salt taşınmazı kiraya verme yetkisi malik olmayan kiraya verene tahliye davası açma vermez. Zira bu görüşe göre, böyle bir kişinin yetkisi olmadığı sürece inşaa ve imar için gereken işlemleri yapamayacağından bu davayı da evleviyetle açamayacağı kabul edilmektedir⁴⁶⁵. Yargıtay'ın da malik olmayan kiraya verenin tahliye davası açabileceğine ilişkin kararları mevcuttur⁴⁶⁶.

Kiraya veren konumunda olmayan malikin dava açıp açamayacağı konusunda ise görüş birliği yoktur. Doktrinde bir görüş, kanunun lafzından hareketle kiraya veren olmayan taşınmaz malikinin dava açma hakkı olmadığını savunmaktadır⁴⁶⁷. Bunun aksine, kiraya veren olmayan malikin dava açabileceğini savunan görüşler de mevcuttur⁴⁶⁸. Bu konuda Yargıtay, kiraya veren olmayan malikin dava açabileceğini kabul etmiştir⁴⁶⁹.

⁴⁶² Celep, **a.g.e.**, s. 67.

⁴⁶³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 283.

⁴⁶⁴ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 467.

⁴⁶⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 467; Malik olmayan kiraya verenin yeniden inşaa veya imar işlemleri yapacağı yönünde bkz. Akyiğit, **a.g.e.**, s. 194; Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 682.

⁴⁶⁶ **Yargıtay 6. H.D., 17.02.2003, E. 2003-581, K. 2003-690**, "...Yeniden inşaat sebebine dayanılarak açılan davanın kiralayan tarafından açılması icap eder. Kiralayanın malik olması şart değildir...", <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T: 30.11.2023).

⁴⁶⁷ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 468; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 188.

⁴⁶⁸ Ceran, **a.g.e.**, s. 837; Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 550; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 460.

⁴⁶⁹ **Yargıtay, 6. H.D., 28.02.1980, E. 1979-10258, K. 1980-1793**; Aynı yönde, **Yargıtay 6. H.D., 17.02.2003, E. 2003-581, K. 2003-690** "*Davanın kiralayan tarafından açılması icap eder. Kiralayanın malik olması şart değildir. Kiralayan durumunda bulunmayan malikin de dava açma hakkı içtihatlarla kabul edilmiştir. Olayımızda; dosyaya celbedilen tapu kaydından dava konusu kiralananın bulunduğu 33 No'lu parselin, davacının eşi Ayşe adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır. Dosyadaki sözleşmeye göre davalı 1.7.1996 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira akti uyarınca kiralanda kiracı olup, kira sözleşmesini kiralayan sıfatıyla Ayşe yerine eşi olan davacı imzalamıştır. Kira sözleşmesi vekaleten imzalandığına göre, kiralayanın Ayşe olduğunu kabulü gerekir. Bu durumda davacı, kiralayan ya da malik sıfatı olmaksızın davayı kendi adına açtığından davanın sıfat yokluğu nedeniyle reddine karar vermek gerekirken...*", <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E. T: 15.10.2023).

Bunun dışında kiraya verenin intifa hakkı sahibi olması durumunda, TBK 817 uyarınca malikin rızası olmadan yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davası açamaz⁴⁷⁰. Ancak kendisine inşaat yetkisi veren üst hakkı verilen kişinin tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁴⁷¹.

Alt kiranın olduğu durumlarda da kiracının tahliye davası açma hakkı yoktur⁴⁷².

Birden fazla kiraya verenin olduğu durumlarda elbirliği mülkiyeti ve paylı mülkiyet ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Elbirliği mülkiyeti halinde tahliye davası ancak oybirliği ile açılabilir⁴⁷³. Paylı mülkiyette ise aranacak çoğunluk bakımından görüş ayrılıkları vardır. Doktrinde bir görüş, tüm paydaşların oybirliğinin aranacağını⁴⁷⁴, diğer görüş ise pay ve paydaş çoğunluğunun yeterli olduğunu savunmaktadır⁴⁷⁵.

Bu görüşlerin dışında doktrinde sadece yeniden inşa halinde oybirliği aranacağı diğer hallerde oy çokluğunun yeterli sayılacağı görüşü⁴⁷⁶ ve her somut olaya göre ayrı ayrı değerlendirmesi gerektiği görüşü de mevcuttur⁴⁷⁷. Bir paydaş tarafından açılan davada Yargıtay ise dava sırasında davacının diğer paydaşların tamamının davanın açılmasına ilişkin muvafakatlerinin alınmasını, ancak bu şekilde eksikliğin tamamlanabileceğine hükmetmiştir⁴⁷⁸.

Kanaatimizce yeniden inşa işlemi olağanüstü iş kapsamında değerlendirilerek tüm paydaşların oybirliğinin aranmalıdır. Diğer tahliye hallerinde ise oy çoğunluğunun gerekli olduğu görüşü kabul edilmelidir. Ancak hangi görüş kabul edilirse edilsin yeterli

⁴⁷⁰ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 413.

⁴⁷¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 142.

⁴⁷² Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 102.

⁴⁷³ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 683; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 468; Çınar, **a.g.e.**, s. 1365; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 460; Bu yönde “... Kiralanan taşınmazda iştirak halinde mülkiyet söz konusu ise tahliye davasının tüm iştirakçilerin açması gerekir...” Yargıtay 6. H.D, 15.02.1996, E. 2273, K. 2477, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 911.

⁴⁷⁴ Arpacı, **a.g.e.**, s. 120.

⁴⁷⁵ Kırmızı, **a.g.e.**, s. 460; Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 551.

⁴⁷⁶ Ceran, **a.g.e.**, s. 850; Çınar, **a.g.e.**, s. 1366; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 283.

⁴⁷⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 415.

⁴⁷⁸ Yargıtay 6. H.D, 20.03.2014, E. 2014-2485, K. 2014-3405 “...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...” <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 16.09.2023).

çoğunluk sağlanmadan açılan davalarda verilecek süre içerisinde eksiklik sağlanmazsa dava şartı eksikliğinden dava reddedilir⁴⁷⁹.

2.2.3.3.3. Davalı

Yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme ya da değiştirme sebebiyle açılan tahliye davalarında davalı tarafında kiracı bulunmaktadır. Tüzel kişiler de gerçek kişi gibi davalı kiracı konumunda olabilirler. Zira tüzel kişiler de davada taraf olma ehliyetine sahiptir. Ancak davada tüzel kişiliği tüzel kişiliğin yetkilisi temsil eder⁴⁸⁰.

Kiracının birden fazla olduğu durumlarda, tahliye davasının hepsine karşı açılmalıdır. Kiracılardan birinin gösterilmemesi halinde ise davaya dahil edilemeyeceği için dava husumet yokluğu sebebiyle reddedilir⁴⁸¹. Bu durum mahkemece re'sen dikkate alınmalıdır.

TBK md. 323 f. 2'ye göre, kira sözleşmesinin devredildiği hallerde ise tahliye davası devralan yeni kiracıya karşı açılmalıdır⁴⁸².

2.2.3.3.4. Dava Açma Süresi

Mülga kanunun aksine, yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılacak tahliye davalarında dava açma süresi TBK m. 350/1'de düzenlenmiştir. Buna göre, 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. Dolayısıyla gereksinim sebebiyle tahliye davasını açma süresi ile yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılacak tahliye davasının açma süresi aynıdır.

⁴⁷⁹ Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 823.

⁴⁸⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 75.

⁴⁸¹ Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 823; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 104; İncesu, **a.g.e.**, s. 95.

⁴⁸² Akyiğit, **a.g.e.**, s. 200.

Süreler hak düşürücü süredir⁴⁸³. Bu sebeple davanın süresinde açılması çok önemlidir. Sürenin tespiti bakımından kira sözleşmesinin düzenlenme tarihi dikkate alınır⁴⁸⁴. Davacı kira sözleşmesinin başlangıcını, süresini ve sona ermesini ispatlamalıdır. Davacı tanık dahil her türlü delil ile kira sözleşmesinin süresini ispatlayabilir⁴⁸⁵. Kiraya verenin buna rağmen kira sözleşmesinin süresini ispatlayamadığı durumlarda davalıya yemin teklifinde bulunarak ispatı sağlayabilir⁴⁸⁶.

Yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılacak tahliye davasının açılmadan önce kiracıya herhangi bir ihtar gönderme zorunluluğu yoktur. Yargıtay'a göre taraflar ancak arasındaki kira sözleşmesinde ihtar gönderme şartı kararlaştırıldığı takdirde kiraya verenin ihtar göndermesi gerekir⁴⁸⁷.

Sözleşme belirli süreli ise dava, sözleşmenin bitimi tarihinden itibaren bir ay içerisinde açılmalıdır. Belirsiz süreli sözleşmelerde ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden başlayarak altı aylık dönemler belirlenmelidir⁴⁸⁸. Sözleşmenin sona erdirilmesi istenen dönem için en az üç ay önceden kiracıya kira sözleşmesinin sona erdileceğine dair fesih bildiriminde bulunulması gerekir⁴⁸⁹. Bu altı aylık dönemin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde de tahliye davasının açılması gerekmektedir. Örneğin başlangıç zamanı 01.01.2020 olan kira sözleşmesi altı aylık dönemlere bölündüğünde, ilk altı aylık dönemi 01.01.2020-01.07.2020 tarihleri arasındadır. Bu dönem içerisinde tahliye davasının açılabilmesi için fesih bildiriminin en az üç ay önce yani 01.04.2020 tarihine kadar kiracıya tebliğ edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte kiraya verenin ilgili altı aylık dönem olan 01.07.2020 tarihinden itibaren bir ay içerisinde tahliye davasını da açması gerekir.

⁴⁸³ Ceran, **a.g.e.**, s. 837; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 390; Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 380.

⁴⁸⁴ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 104.

⁴⁸⁵ İncesu, **a.g.e.**, s. 96; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 104.

⁴⁸⁶ Ceran, **a.g.e.**, s. 849.

⁴⁸⁷ Bknz. **Yargıtay 6 H.D. 16.10.2000 T. 8967 E./8674 K.**

⁴⁸⁸ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 205; Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 579.

⁴⁸⁹ Acar, **a.g.e.**, s. 101.

Bir aylık dava açma süresinin kaçırılması halinde kira sözleşmesinin feshi için bir sonraki kira yılı beklenmelidir. Ancak, TBK m.353 yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılacak tahliye davalarında da uygulama alanı bulacağından, kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır⁴⁹⁰. Bununla beraber tahliye davası açma süresinin taraflarca daha uzun belirlenmesi de TBK m. 354'e göre mümkün değildir⁴⁹¹.

Kiraya verenin birden fazla olduğu durumlarda ihtarnamenin tüm kiraya verenlerin göndermesi gerekip gerekmediği konusunda doktrinde görüş ayrılığı mevcuttur⁴⁹². Bu ihtarın kira sözleşmesini feshedici sonucu bulunmadığından kiraya veren veya paydaşlardan birinin ihtarı göndermesinin yeterli olacağını savunan⁴⁹³ görüşe karşı ihtarın tüm kiraya verenler veya pay ve paydaş çoğunluğu tarafından gönderileceği, aksi halde sürenin koruyucu etkisinin faydalanılamayacağı savunulmaktadır⁴⁹⁴.

2.2.3.4. Sonuçları

Yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle kira sözleşmesinin feshi için tahliye davasının açılmasının zorunlu olduğundan söz etmiştik. Ancak açılacak tahliye davasında verilen kararın yenilik doğuran bir karar mı yoksa bir tespit kararı mı olduğuna dair doktrinde görüş ayrılığı mevcuttur.

Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre, tahliye davasındaki kararın kesinleşmesiyle kira sözleşmesi sona ermektedir⁴⁹⁵. Dolayısıyla verilecek olan kararın yenilik doğuran bir karar olduğu kabul edilmektedir. Mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren kira sözleşmesinin sona ereceği kabul edildiğinde, kiraya verenin karar kesinleşinceye

⁴⁹⁰ Çınar, **a.g.e.**, s. 1368.

⁴⁹¹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 204.

⁴⁹² İncesu, **a.g.e.**, s. 96.

⁴⁹³ Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 551.

⁴⁹⁴ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 392; Doğan, **a.g.e.**, s. 145.

⁴⁹⁵ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 192; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 31; Doğan, **a.g.e.**, s. 206.

kadar geçen süreçte sadece kira bedellerini talep edebileceği kabul edilmektedir. Bunun dışında kiraya verenin eciri misil talep edebilmesi için tahliye kararın kesinleşmesini beklemesi gerekir⁴⁹⁶.

Buna karşıt olan görüş ise salt tahliye davasının açılmasının kira sözleşmesini sona erdirdiğini savunmaktadır⁴⁹⁷. Bu görüşe göre, davada verilecek kararın bir tespit hükmü niteliğindedir. Mahkeme sadece tahliye davasının şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini tespit eder.

Kiralanın konutta yeniden inşa dışında onarım, değiştirme veya genişletme işleminin söz konusu olduğu hallerde, mahkemece kira sözleşmesinin sona erdirilmesi yerine bu tadilat esnasında kiracının geçici tahliyesine karar verilebilmektedir⁴⁹⁸.

Ancak kiracının geçici tahliyesine karar verilebilmesi için taşınmazın onarımı, değiştirilmesi veya genişletilmesi sırasında kiracı tarafından kullanılamayacak olması gerekmektedir. Bu durumlarda kiracı derhal tahliye edilir ve ne kadar süreyle tahliye edileceği de kararda gerekçesiyle belirtilir⁴⁹⁹. Gerekli değişiklik bitiminde veya sürenin sonunda kiralanın kiracıya geri teslim edilir. Teslimin yapılmaması veya başka bir kişiye kiralanması halinde kiracı kiralanının yerin kendisine teslimiyle birlikte tazminat talebinde de bulunabilir⁵⁰⁰. Kiralanın yerin ayıplı hale gelmesi durumunda sözleşmeyi sona erdirmek yerine geçici tahliyenin istenebileceği kabul edilmektedir⁵⁰¹. Yine Yargıtay'ın kiraya verenin yangın algılama projesini uygulatması istemiyle geçici tahliye talebinin ise kabul edileceğine dair kararı mevcuttur⁵⁰².

⁴⁹⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 144; Gümüş, **Kısa**, 317.

⁴⁹⁷ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 420.

⁴⁹⁸ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 187; Tunaboylu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 870.

⁴⁹⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 469, Tandoğan, **a.g.e.**, s. 278. Zevkiler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 381.

⁵⁰⁰ Aydemir, **a.g.e.**, s. 186.

⁵⁰¹ Sinem Karakaş, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, (EBYÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi), Erzincan, 2019, s. 170.

⁵⁰² Yargıtay, 6. H.D., 21.01.2008, E. 2007-10608, K. 2008-321, “Sözü edilen maddedeki tadilat projesi, anataşınmazda yapılması düşünülen imar amaçlı esaslı tadilat ve tamirata ilişkin projesidir. Başka bir anlatımla, bu amaçla yeni bir projenin düzenlenip imarca onaylanması zorunludur. Oysa davacı yeni malikin amacı yangın algılama projesini uygulatmak istemekle, eski malik tarafından yapılan proje dışı tadilatların ilk mimari projeye göre eski hale getirilmesini sağlamak, böylece tahliyeyi gerçekleştirmektir.

Taşınmazın için gereken onarım işlemin zorunluk arz etmesi gerekmekte olup, kiracının da buna engel olmaması gerekir⁵⁰³. Bu süre boyunca kira sözleşmesi aynen devam edeceğinden, geçici tahliyeden sonra taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesi kurulduğunun kabulü mümkün değildir⁵⁰⁴.

Gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin feshine benzer şekilde yeniden inşa ve imar amacıyla fesihle de kanun koyucu bu hakkın kötüye kullanılmaması için kiraya verene bir yaptırım getirmiştir⁵⁰⁵. Türk Borçlar Kanunu m. 355/II uyarınca, “Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hali ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştiren 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 ermedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.”

Böylece kiraya veren yeniden inşa veya imar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirdikten sonra taşınmazda herhangi bir tadilata gitmeyerek haklı bir sebep olmadan eski hali ile başkasına kiralayamaz⁵⁰⁶. Bu kuralın ihlali halinde yaptırım TBK m. 355/III’de düzenlenmiştir. Buna göre, “Kiraya veren, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür”. Bunun dışında kiracı tazminat isteminden başka kira ilişkisinin tespiti gibi istemlerde bulunmasına ihtiyaç yoktur⁵⁰⁷. Zira yeniden inşa veya imar sebebiyle açılan

Davacının dayandığı yangın algılama projesinin uygulanması, Borçlar Kanunu’nun 251. maddesi hükmü uyarınca geçici tahliyeyi gerektirir.”, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 25.05.2023).

⁵⁰³ **Yargıtay, 6. H.D., 16.06.2003, E. 2003-4519, K. 2003-4498**, “Ayıp halinde muamele” başlığını taşıyan Borçlar Kanunun 251. maddesine göre kiralanan kira müddeti zarfında zaruri bir tamire muhtaç olduğu takdirde, kiracı kendi hakkına hâlel gelmemek şartıyla tadilatın yapılmasına müsaade etmek zorundadır. Bu sebeple açılan davalarda aktin feshine ve kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için kiralananın yapıldığı ve inşa edildiği tarihe nazaran yıpranması ve harap hale gelmesi ve binanın hayatiyetini muhafaza etmesi için bakım ve onarımının mutlak surette yapılması gereklidir. Böyle bir durumun varlığı bilirkişi marifetiyle tespit edilmesi halinde, kiralananın zorunlu tamiratının yapılması için kiracı bu tamiratın yapılmasına izin vermek zorundadır. Kiralanandan kiracının çıkarılmadan yapılması dahi mümkün olabilir. Ancak açıklandığı üzere kiracı bu tadilatın yapılmasına engel olmamalıdır.” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 25.05.2023).

⁵⁰⁴ Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 675; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 469; İncesu, **a.g.e.**, s. 107.

⁵⁰⁵ Aydemir, **a.g.e.**, s. 187.

⁵⁰⁶ Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 580; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 211.

⁵⁰⁷ Aydemir, **a.g.e.**, s. 187.

davada kiracıya karşı tahliye kararı verilmesiyle taraflar arasındaki kira ilişkisi sona ermiştir.

Kanun koyucu tıpkı gereksinim sebebiyle tahliye olduğu gibi bu yasağı üç yıl ile sınırlandırılmıştır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin feshinden itibaren üç yıl geçtikten sonra kiraya veren taşınmazı eski hali ile dahi istediğine kiraya verebilir⁵⁰⁸.

Kira sözleşmesi sona erdikten sonra, haklı bir sebebin varlığı halinde de kiraya veren üç yıllık süreyi beklemeden taşınmazı aynı haliyle başkasına kiraya verebilir⁵⁰⁹. Mülga kanundaki “mücbir sebep” kavramı yerine TBK “haklı sebep” kavramını kullanmıştır. Haklı sebebin neler olduğu belirtilmemekle birlikte, mücbir sebep ifadesinden daha geniş olduğu kabul edilmektedir⁵¹⁰. Kiralanan konutun işyeri olması durumu haklı sebep olarak örnek verilebilir⁵¹¹. Doktrinde eski kiracı başka yerde oturmaya başlaması haklı sebep olarak kabul edilmemekle birlikte, Doğan’a göre eski kiracının kiralanan taşınmazın bulunduğu yerden farklı bir şehre taşınmış olmasının haklı sebep olarak kabul edilmelidir⁵¹².

Yine Yargıtay bir kararında⁵¹³, “*Davalı kiraya veren gereksinim, yeniden inşaa ve imar amacıyla bir tahliye davası açmamıştır. Davacı kiracı taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi uyarınca tazminat koşulları oluşmamıştır. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.*” diyerek kiracının dava veya icra olmadan sadece ihtara karşı kiralananı tahliye etmesi halinde kiraya verenden tazminat talep edemeyeceğine hükmetmiştir.

⁵⁰⁸ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 108.

⁵⁰⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 420.

⁵¹⁰ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 211.

⁵¹¹ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 108; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 420.

⁵¹² Doğan, **a.g.e.**, s. 146.

⁵¹³ **Yargıtay 3. H.D., 17.01.2019, E. 2017-4122, K. 2019-282**, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 17.06.2023).

Kanun koyucu, taşınmazdaki yeniden inşa veya imar işlemli tamamlandıktan sonra tahliye edilen eski kiracıya taşınmazı yeni hali ve kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı tanımıştır⁵¹⁴. İlgili hükme göre, “*Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştiren 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.*”

Eski kiracının öncelik hakkı, kiraya veren malikin konutu başkasına kiralamak istediği durumlarda geçerlidir⁵¹⁵. Dolayısıyla, kiraya veren kendisi taşınmazın yeni haliyle kendisi oturabilir veya taşınmazı dilediğine satabilir.

Kiraya veren kiracının öncelik hakkı sona ermeden üç yıl boyunca söz konusu taşınmazı başkasına kiralayamaz. Üç yıllık sürenin başlangıcı tahliyeye ilişkin karardan itibaren, kiracının daha öncesinden kiralanana tahliye etmesi halinde fiili tahliyesinden itibaren veya kiracıya tanınan sürenin bitiminden itibaren başlar⁵¹⁶. Kiraya veren bu hakkın kullanılabilmesinin sağlanması için kiracıya yazılı bir bildirim göndermelidir⁵¹⁷. Bu bildirimi alan kiracı ise bu hakkını bir aylık hak düşürücü süre içerisinde kullanmalıdır⁵¹⁸. Kiracının bu sürede hakkını kullanmaması halinde, kiracının öncelik hakkı sona erecek ve kiraya veren üç yıllık süreyi beklemeden dilediği kişiye taşınmazı kirayabilir.

Kiracının öncelik hakkı kiraya verenin bildiriminden itibaren bir aylık süreye bağlandığı için bu bildirim ne zaman yapılacağının belirlenmesi önem arz etmektedir. Kiraya verenin bu bildirimi ne zaman yapacağı konusunda kanunda bir düzenleme yoktur. Ögetide ise bu konu tartışmalıdır⁵¹⁹. Bir görüş inşa faaliyetinin bitiminin

⁵¹⁴ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 211; Aydemir, **a.g.e.**, s. 107; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 376; İncesu, **a.g.e.**, s. 99; Olgaç, **a.g.e.**, s. 146; Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 673.

⁵¹⁵ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 421; Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 580.

⁵¹⁶ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 421; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 213.

⁵¹⁷ Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 673.

⁵¹⁸ İncesu, **a.g.e.**, s. 99.

⁵¹⁹ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 109.

ardından en kısa zamanda kiracıya teklifin yapılması gerektiğini savunurken⁵²⁰ diğer görüş böyle bir kısa süre olmaması gerektiğini, zira kiraya verenin taşınmazın durumuna göre kendisinin oturmak isteyip daha sonra bundan vazgeçebileceğini savunmaktadır⁵²¹. İlk görüşün benimsenmesi halinde kiracıya geç yapılan bildirimin sırf kiracıyı tahliye etmek amacıyla yapıldığı kanaatine ulaşılabileceğinden kiracının TBK m. 49/2 uyarınca zararı karşılanmalıdır. Ancak diğer görüşe göre, kiraya verenin kısa süre içerisinde kiracıya bildirme zorunluluğu olmadığından, ancak kiraya verenin kötü niyetinin ispatı halinde TBK m. 355 uyarınca kiracının zararı karşılanmalıdır.

Kiracının taşınmazı yeni haliyle kiralamada öncelik hakkı olmakla birlikte, kira bedelinde herhangi bir ayrıcalığı söz konusu değildir⁵²². Nitekim, yeniden inşa veya imar işleminden sonra önceki kira sözleşmenin ve kira bedelin bir önemi yoktur. Bu noktada, kiralananın yeni hali, konumu ve emsal değerler göz önüne alınarak yeni bir kira bedeli isteyebilir⁵²³. Doktrinde bazı yazarlar, bu bedelin makul tutularak kiracıya teklif edilmesi gerektiğini savunmaktadır⁵²⁴. Kiracının kira bedelini kabul etmemesi halinde, kiraya veren sorumluluktan kurtulur.

Kiracının bu işlemlerden dolayı uğradığı zararın son kira bedeli üzerinden hesaplanacak bir yıllık tazminattan az olması halinde dahi kiraya veren bu tazminat tutarını ödemekle yükümlüdür⁵²⁵. Zira TBK m.355/son fıkrasına göre, tazminat miktarı bir yıllık kira bedelinden az olamaz⁵²⁶. Ancak kiracının uğradığı zararın bu bedelden fazla olması durumunda, bu zararın da talep edilip edilemeyeceği konusunda bir hüküm getirilmemiştir⁵²⁷. Doktrinde, kiracının daha az zararında dahi bir yıllık kira bedelini

⁵²⁰ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 214.

⁵²¹ İncoğlu, **a.g.e.**, s. 421.

⁵²² Aydemir, **a.g.e.**, s. 188.

⁵²³ Yavuz, **a.g.e.**, s. 675; Aydemir, **a.g.e.**, s. 188; İncesu, **a.g.e.**, s. 99.

⁵²⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 147; Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 674.

⁵²⁵ Özdoğan ve Oymak, **a.g.e.**, s. 581; İncoğlu, **a.g.e.**, s. 422.

⁵²⁶ Hukukumuzda tazminatın amacı zararı gidermektedir. Ancak bu hükümde cezalandırıcı tazminata yer verildiği kabul edilmektedir. Zira cezalandırıcı tazminatta amaç, mağdurun zararını gidermek olmayıp yasağa aykırı davranışı cezalandırmaktır. (bkz, Oğuzman ve Öz, **a.g.e.**, s. 114). Burada da kiraya veren yasağa aykırı davranışa belirtilen tazminatı ödemekle yükümlü olur. (Aydoğdu ve Kahveci, **a.g.e.**, s. 664); Bu tazminatın bir tür özel hukuk kökenli ceza olduğuna dair bkz.: Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 676.

⁵²⁷ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 100.

isteyebileceğinden hareketle kiracının zararının daha fazla olduğunun mahkemede ispatlanması halinde hüküm altına alınabileceği savunulmaktadır⁵²⁸.



⁵²⁸ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 422; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 217; Aydemir, **a.g.e.**, s. 188.

3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİ GENEL HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA SONA ERDİRME HALLERİ

Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin sona erme halleri, TBK’da ayrı başlık altında düzenlenmiştir. Çalışmamızda bu haller ikinci ve üçüncü bölümde incelenmiştir. Ancak TBK m. 347/3’e göre, “Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir” hükmüne amirdir. Dolayısıyla genel hükümlere göre sözleşmeyi sona erdirme imkanı konut ve çatılı işyeri kiralarda da bulunmaktadır. Böylece konut ve çatılı işyeri kiralarda tahliye sebepleri konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine özgü düzenlenen hükümleri ile sınırlı değildir. Ayrıca Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerde düzenlenen sona ermesi sebepleri ile de sözleşme sona erdirilebilir. Ancak bu sona erme hallerinin konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesi için özgülünen hükümlere aykırı düşmediği hallerde uygulanabileceği kabul edilmektedir⁵²⁹. Dolayısıyla aşağıda incelenecek olan sona erme halleri, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlere aykırı olmayan haller olup, taraflar bu haller ile de gerekli şartların gerçekleşmesi halinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini feshedebilir.

3.1.KİRACININ TEMERRÜDÜ SEBEBİYLE TAHLİYESİ

Kiracının kira bedeli veya yan giderleri ödemesinde temerrüde düşmesi halinde tahliyesinin istenebileceği TBK m. 315’de düzenlenmiştir. TBK 315. maddesi, “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarda ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.*” şeklindedir.

⁵²⁹ Gümüş, Kısa, s. 290.

Kiracının kira bedelini ödememesi sebebiyle iki haklı ihtarla sebep olması durumunda tahliye edilebileceği ilişkin TBK m. 352/2 konut ve çatılı işyeri kiralara özgü hükümlerde düzenlenmiştir. Ancak bu hüküm TBK m. 315'in uygulanmasına herhangi bir engel getirmemektedir. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralarda şartları oluşması halinde hem TBK m. 352/2 hem de genel hükümlerde düzenlenen TBK m. 315 uygulama alanı bulmaktadır⁵³⁰.

Fesih bildirimine dayalı tahliyenin gerçekleştirilebilmesi için öncelikle kiracıdan ödenmesi istenen kira bedeli veya yan giderlerin muaccel hale gelmesi ve bu bedellerin muacceliyete rağmen ödenmemesi gerekir⁵³¹. TBK m. 315'e göre, kiracıya fesih ihtarının çekilebilmesi için ayrıca kiracının temerrüde düşürülmesi şart değildir⁵³². Taraflar arasında kira bedeli ve yan giderlerin ödeme zamanına ilişkin net bir süre belirlendiği kira sözleşmelerinde kiracı ihtarsız olarak temerrüde düşmektedir. Bu durumlarda kiracıya ayrıca temerrüt ihtarına gerek olmayıp TBK m. 315 uyarınca fesih ihtarı ve diğer şartların sağlanmasıyla kira sözleşmesi feshedilebilir. Buna karşın, net bir tarihin kararlaştırılmadığı hallerde, kiracının fesih ihtarından önce temerrüde düşürülmesi gerekmektedir. Bu durumda ise temerrüt ihtarın gönderilmesi şartını aramaktadır⁵³³.

Bu madde uyarınca kiraya veren, kira bedeli veya yan giderleri ödemesi için kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunması gerekmektedir. Kiracıya bu bildirim ile zamanında ödenmeyen kira bedeli veya yan giderleri otuz gün içerisinde ödemesini aksi halde kira sözleşmesinin feshi edileceği ve neticede tahliyesinin istenebileceği ihtar edilmelidir⁵³⁴. TBK m. 315 uyarınca, ancak bu şartların gerçekleşmesi halinde kiracı sözleşmesinin feshi sağlanabilir⁵³⁵.

⁵³⁰ Yıldız, **a.g.e.**, s. 33; Gümüş, **Kısa**, s. 279

⁵³¹ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 508.

⁵³² Gümüş, **Kısa**, s. 280.

⁵³³ Yıldız, **a.g.e.**, s. 34.

⁵³⁴ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 356.

⁵³⁵ Kaya, **a.g.e.**, s. 19.

Bildirimin konusu ise zamanında ödenmeyen kiralara veya yan giderler olmalıdır. Eski kanundan farklı olarak, Türk Borçlar Kanunu'nda yan giderlerin ayrı bir anlaşma gerektirmeden kira bedeliyle beraber ödenmesi gerektiğini düzenlemiştir⁵³⁶. Bu düzenlemeden hareketle, kira bedeli dışında kiralanan taşınmaza ilişkin yakıt, temizlik gibi yan giderlerin kiracı tarafından ödenmemesi hali sözleşmenin feshi sebebi olarak kabul edilmiştir. Böylece kiracı kira bedelini tam ve eksiksiz yatırdığı halde, yan giderleri ödemediği durumlarda kira sözleşmesinin feshi ve kiracının tahliyesi sağlanabilir⁵³⁷. Ancak Yargıtay bir kararında, emlak ve çevre temizlik vergisinin de kiracıya ait olduğunun kararlaştırılması ve bunların kiracı tarafından ödenmemesi durumunda tahliyesinin istenebilmesi için bu durumun ayrıca sözleşmede düzenlenmesini aramıştır⁵³⁸. Bunun dışında kira bedeli veya yan giderler dışında yalnızca ferilerinin ödenmemesi kiracının temerrüdü gerçekleştirmediğinden kira sözleşmenin feshi sağlanamaz.

Söz konusu bildirimin yazılı şekilde yapılması şart olduğu halde noter ihtarı gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Bu sebeple yapılacak olan bildirimin adi yazılı şekilde yapılmasının önünde bir engel yoktur⁵³⁹. Ancak ihtarın kiracıya noter veya icra takibi yoluyla ödeme emri şeklinde gönderilmesi ispatı kolaylaştırır.

⁵³⁶ Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 510-511.

⁵³⁷ Delipınar, **a.g.e.**, s. 34.

⁵³⁸ **Yargıtay 12. H.D., 02.11.2017, E. 2016-21900, K. 2017-13586** "...TBK'nun 314. maddesi kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödeme yükümlülüğü getirmiştir. Buna göre kira bedeli ile kira sözleşmesinde (yakıt, su, elektrik) gibi yan giderlerin de kira bedelinden sayılacağı öngörülmüştür. TBK 315/1 fıkrası uyarınca kira bedeli veya yan gideri kiracı ödemez ise temerrüde düşer. Borçluya, örnek 13 tahliye ihtarlı ödeme emri gönderebilmesi için takip talebinde TBK'nun 315/1. maddesinde yazılı nitelikte alacağın istenmesi gereklidir.

Bu durumda adi kiraya ve hasılat kiralalarına ilişkin icra takibinde, asıl kira borcu ile kira sözleşmesinde belirtilen diğer edimlere ilişkin alacakların birlikte talep edilmesi ve bu alacaklar için örnek 13 numaralı ödeme emrinin borçluya gönderilmesi mümkün ise de; asıl kira borcu dışında kalan kira sözleşmesine dayalı alacaklar için adi kiraya ilişkin takip yapılması mümkün değildir.

Somut olayda, takip talebinde borcun sebebi olarak "01.03.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesi" açıklamasına yer verildiği, fakat ödeme emrine eklenen belgelerin içerisinde Zeytinburnu Belediye Başkanlığı'na ait emlak ve çevre temizlik vergisi konulu belgelerin de yer aldığı görülmektedir. Her ne kadar, anılan kira sözleşmesinin 6 numaralı bendinde emlak vergisi ve çevre temizlik vergisinin kiracıya ait olduğu belirtildiyse de bunların kira parasından sayılacağı ve ödenmemesi halinde tahliye nedeni olacağına dair bir düzenleme de bulunmamaktadır..." www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 05.04.2023).

⁵³⁹ Gümüş, **Kısa**, s. 281.

Gönderilen ihtarda veya ödeme emrinde kiracı tarafından zamanında ödenmeyen kira bedelinin veya yan giderlerin verilen süre içerisinde ödenmesi, aksi halde kiraya veren tarafından sözleşmenin feshedileceği ve tahliye istenebileceği ihtarda belirtilmelidir⁵⁴⁰. Verilecek bu süre konut ve çatılı işyeri kiralarında en az otuz gün, diğer kiralar için en az on gündür. Sürenin başlangıcı yazılı bildirimi takip eden günden itibaren işlemeye başlamaktadır. Bu sürenin kısaltılması mümkün olmayıp aksine yapılacak sözleşme ile sürenin uzatımı sağlanabilir⁵⁴¹.

Kiraya veren kiracıya ihtar konu olan bedelleri ödemesi için bu süreleri vermek zorundadır. İhtarda ödenmeyen kira bedelleri veya yan giderlerin açıkça belirtilmemesi, on veya otuz günlük sürelerin kiracıya açık bir şekilde verilmemesi halinde TBK 315'e dayalı olarak kira sözleşmesinin feshi sağlanamamaktadır. Ayrıca Yargıtay, bu süreler beklenmeden açılan tahliye davasını haksız bulmuştur⁵⁴².

Kiracıya verilen otuz günlük süre içinde kiracının ihtar konu olan bedelleri ödemesi halinde, kira sözleşmesi TBK 315'e dayalı olarak feshedilemez. Ancak bu durum kiraya verenin TBK 352/2 fıkrasında belirtilen iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesini feshetme imkanına engel olmamaktadır. Diğer koşulların sağlanması halinde gönderilen bu ihtarın bir haklı ihtar yerine geçeceği kabul edilmektedir⁵⁴³. Nitekim, iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin feshinde önemli olanın kiracının bir kira yılı içinde kira bedelinin zamanında ödenmemesi ve iki ihtar sebep olması

⁵⁴⁰ Kaya, M., **a.g.e.**, s. 19.

⁵⁴¹ Gümüş, **Kira**, s. 284; Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 281.

⁵⁴² **Yargıtay 6. H.D., 17.02.2005, E. 2004-10379, K. 2005-1143** "...Takip talepnameşi incelendiğinde tahliye isteminin yer aldığı görülmüştür. Mahkemece takibin devamına karar verilmesi ile tahliye sonucu doğmaktadır. İİK.nun 269/1. maddesinin göndermesi ile Borçlar Kanununun 260. maddesine göre yasal otuz günlük ödeme süresi beklenmeden tahliye isteminde bulunulamaz. Olayımızda, ödeme emri borçluya 16.6.2004 tarihinde tebliğ edilmiş olup borçlu 23.6.2004 tarihinde mahkemeye başvurarak itirazın kaldırılması ve takibin devamı istediğine göre otuz günlük yasal sürenin beklenmediği anlaşılmaktadır. Bu durumda yasal otuz günlük süre beklenmeden mahkemeye başvurulduğuna göre mahkemece takibin devamına karar verilmesi tahliye sonucunu doğurmayacağından tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekir..." www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 08.04.2023).

⁵⁴³ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 357.

olduğundan ihtar çekildikten sonra bu bedellerin ödenmesi kiracıyı TBK m. 352'deki tahliyeden kurtarmaz⁵⁴⁴.

Kiracıya gönderilen ihtar veya ödeme emrinde verilen süre içerisinde kira bedelinin ve yan giderlerin ödenmemesi halinde, ayrıca bir bildirim yapılmadan kira sözleşmesinin feshedileceği ihtar edilmesi ihmal edilmemelidir. Zira TBK m. 315 şartları gerçekleştiğinde sözleşme başka bir işleme gerek olmadan verilen sürenin sonunda sona ermiş olur⁵⁴⁵.

3.2. KİRACININ KİRALANANI SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANIMI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

3.2.1. Genel Olarak

Kiracı kiralanan yerin kira bedelini ve yan giderlerini ödemek zorunda olduğundan bahsetmiştik. Ancak kanun koyucu bunun yanı sıra, kiracıya uymak zorunda olduğu bazı yükümlülükler de getirmiştir. Bu yükümlükler TBK m. 316'da belirtilmiştir. Buna göre, kiracı kiralanan yeri sözleşmeye uygun kullanmak, özenli kullanmak, taşınmazda oturan kişilere ve komşulara saygı göstermek ve son olarak onlara kasten zarar vermemek zorundadır.

Yukarıda belirtilen durumların varlığı halinde kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarla bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarla bulunmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

TBK m. 316/III göre ise, “*Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda*

⁵⁴⁴ Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 510.

⁵⁴⁵ Gümüüş, **Kısa**, s. 281.

oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”

Görüldüğü üzere, kiracı yukarıda belirtilen yükümlülükleri ihlal etmesi durumunda kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilmektedir⁵⁴⁶. Kiraya verenin bu fesih hakkını kullanabilmesi için bazı şartlar mevcuttur.

3.2.2. Şartları

Öncelikle, TBK m. 316/II ve m. 316/III'e göre fesih hakkının kullanılabilmesi için kiraya verilen taşınmazın kullanımının kiracıya bırakılmış olması gerekir.

TBK m. 316'a göre kira sözleşmesinin ilk fesih hali kiralanan yerin sözleşmeye uygun kullanmamasıdır. Sözleşmeye uygun kullanma, taraflarca kararlaştırılan veya kiralananın niteliğine uygun olarak taşınmazın kullanılmasını ifade eder⁵⁴⁷. Kiralanan yerin sözleşmedeki kullanım amacı ve diğer kullanım sınırlarına uygun davranılmaması bu madde kapsamına girer.

Kullanım amacı, kiralananın taraflarca veya kiralananın niteliğine göre belirlenir. Buna göre, kiralanan yerin kiralandığı amaç dışında kullanılmaması gerekir⁵⁴⁸. Kiracının konutu ticari faaliyette kullanması veya işyerini barınma amaçlı kullanması sözleşmeye aykırı davranma anlamına gelir. Yargıtay, mesken niteliğinde olan bir taşınmazın doktor muayehanesi olarak kullanılmasının tahliye sebebi oluşturabileceğine dair bir karar vermiştir⁵⁴⁹.

⁵⁴⁶ Gümüş, Kısa, s. 285.

⁵⁴⁷ Duygu Koçak Diker, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi**, 1.b., İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 2018, s. 104.

⁵⁴⁸ Özkanoglu, a.g.e., s. 79.

⁵⁴⁹ **Yargıtay 18. H.D., 17.02.2003, E.2002-11976, K.2003-1005**, “...Yönetim planında, yasaklayan özel bir hüküm bulunmaması koşuluyla tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin doktor muayenhanesi olarak kullanılmasında yasal bir sakınca bulunmamakta ise de; somut olayda yönetim planının 2.maddesi ile dairelerin sadece mesken olarak kullanılacağı kurala bağlanmış olmasına göre davanın kabulü ile öncelikle bağımsız bölümün mesken olan eski haline getirilmesi için davalılara süre verilmesi ve verilen süre içinde eski hale getirilmediği takdirde kiracının tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu şekilde davanın reddedilmiş olması doğru görülmemiştir...” (www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 09.04.2023)).

Sözleşmeye uygun kullanımın diğer unsuru, kullanım amacı dışındaki ikincil sınırlamalardır⁵⁵⁰. Burada aykırılığı oluşturan durum kullanım amacı değil, kullanımın şekline ilişkindir. Ticari faaliyet sınırlamasının olduğu kira sözleşmelerde farklı bir ürün satılması, kiracının kiraya verenin rızası olmadan taşınmazda alt kira sözleşmesi yapması veya kiralananı değişiklik yapması kullanım hakkı sınırlarına uyulmamasına örnek olarak verilebilir⁵⁵¹.

Ancak kiracının sözleşmeye aykırı hareketi sebebiyle başvurulacak olan sözleşmenin feshi için aykırı kullanımın mutlaka kiralananın kullanımı ile bağlantılı olması gerekmektedir⁵⁵².

Kiracı kiralanan yeri özenle kullanmak ve kiralananla ilişkin zararlardan da kaçınmak zorundadır. Özen gösterme borcu kiracıya olumlu ve olumsuz davranışlar yükler. Buna göre, kiracı konut ve çatılı işyerini kendi malı gibi amacına ve ekonomik işlevine uygun kullanmalı, kiralananın korunmasını ve değerinin düşmemesini sağlayıcı gerekli işlemleri yapmalıdır⁵⁵³. Yine kiracı, kiralananın bütünlüğünü ve ekonomik değerini bozacak, zarar ve ayıba yol açacak olağan dışı kullanımı aşan davranışlardan da kaçınmalıdır. Bu durumlara örnek olarak; kiracının kiralananı mesken yerine iş yeri olarak kullanması, apartmanı kirletmesi, komşulara karşı ahlaksız davranışlarda bulunması, zarar verici koku ve gürültüye sebep olunması verilebilir⁵⁵⁴.

Kiracı kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara da gerekli saygıyı göstermekle mükelleftir⁵⁵⁵. Böylece kanun koyucu taşınmazın kiraya verilmesinin komşuları zarara uğratmasını engellemek adına kiracıya bir yükümlülük getirmiştir. Bu şekilde kiracı, komşularının haklarına zeval vermeden taşınmazda

⁵⁵⁰ Diker, **a.g.e.**, s. 109.

⁵⁵¹ Gümüüş, **Kira**, s. 157.

⁵⁵² Yavuz, Acar ve Özen, **a.g.e.**, s. 262.

⁵⁵³ Aydemir, **a.g.e.**, s. 103; Doğan, **a.g.e.**, s. 252; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 575; Kiracının sübjektif özeni yerine objektif olarak makul kiracıdan beklenecek özenin gösterilmesinin yeterli olduğu yönünde bkz. İncoğlu, **a.g.e.**, (C.II), s. 381.

⁵⁵⁴ Zevkililer ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 309; Yıldız, **a.g.e.**, s. 25.

⁵⁵⁵ Özkanoglu, **a.g.e.**, s. 80.

oturmak zorundadır. Kiracı, komşularına karşı haksız bir eylemde bulunamayacağı gibi onları rahatsız edecek koku, duman ve gürültüye de sebep olamaz.

Yargıtay bir kararında, kiralanan yerin gaziinoya çevrilmesi ve burada küçük yaşta bir çocuğun konsomasyon olarak çalışmasının kiralananın ahlaka aykırı olarak kullanması olarak yorumlamıştır. Komşuların bu durumdan rahatsız olabileceğinden hareketle tahliye davasının kabul şartlarının incelenmesine karar vermiştir⁵⁵⁶.

Yine Yargıtay, komşularına karşı hakaret ve dövme gibi hareketleri bulunan kişinin sözleşmeye aykırı hareket ettiğinden tahliye davasının kabul edileceğine hükmetmiştir⁵⁵⁷.

Gümüş'e göre, kira sözleşmenin feshedilebilmesi için kiracının belirtilen bu borçlarını en azından esaslı (ağır) olarak ihlal etmesi gerektiğini, TBK/III hükmünün ise çok ağır ihlal olarak okunması gerektiğini belirtmektedir⁵⁵⁸. Bu kabule göre, kiracının TBK m. 316/I'deki borçlarını ihlal etmesinin kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular için kira sözleşmesinin devamının çekilmez hale gelmesinin kira sözleşmesinin feshi için şart olması kabul edilir.

Kiracının sözleşmeye aykırı kullanımı sebebiyle kira sözleşmesinin feshedilmesin için kiraya veren kiracıdan öncelikle bu yükümlülükleri yerine getirmesini aksi halde sözleşmenin feshedileceğine dair bir bildirimde bulunmak

⁵⁵⁶ **Yargıtay 3. H.D., 20.11.2017, E.2017-3349, K.2017-16197**, “*Dava konusu kiralananana ait yazılı kira sözleşmesi bulunduğu ve taşınmazın işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Her ne kadar mahkemece, aynı konuda kesinleşmiş bir hükmün bulunduğu ve kiralananın içkili gaziinoya çevrilmesinin akde aykırılık teşkil etmediği gerekçeleriyle davanın reddine karar verilmiş ise de, TBK'nun 316. maddesinde düzenlenen açıktan fena kullanma nedeniyle tahliye şartlarının gerçekleşmesi için kiracının ve onunla birlikte hareket edenlerin davranışlarının kiraya veren ya da komşular için çekilmez bir hale gelmesi yeterlidir. Mahkemece dinlenen davacı tanığı komşuların kiralananın kullanım şekinden rahatsız olduklarını doğrulamıştır. O halde Mahkemece uyuşmazlığın 6098 Sayılı TBK'nun 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmek suretiyle, dosyadaki tutanaklar ve tanık beyanı da dikkate alınarak, davalının davranışlarının açıktan fena kullanıma ilişkin olup olmadığı, tahliye şartlarının oluşup oluşmadığı üzerinde durularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir*”. (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T. 09.04.2023)

⁵⁵⁷ **Yargıtay 6. H.D., 13.09.1995, 1995/7661-7903 sayılı kararı**, (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T. 09.04.2023).

⁵⁵⁸ Gümüş, **Kısa**, s. 286.

zorundadır⁵⁵⁹. Bu bildirim yazılı olmalı ve fesih tehdidini de içermelidir⁵⁶⁰. Konut ve çatılı işyeri kiralarında yapılan bildirimde kiracıya aykırılığın giderilmesi için en az otuz günlük süre verilmelidir. Bildirimde otuz günden daha az verilen süre durumunda kiraya verenin tahliye istemi reddedilmelidir⁵⁶¹.

Ancak bu bildirim yalnızca konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkindir. Bunun dışındaki kira ilişkilerinde kiraya verenin ihtar göstermesine dahi gerek olmadığı maddede açıkça düzenlenmiştir. Nitekim TBK/II'e göre, "Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarla bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedebilir." Görüldüğü üzere, konut ve çatılı işyeri kirası dışındaki kira sözleşmelerinde süre şartı kalktığı gibi kiracıya ihtar gönderme zorunluluğu da bulunmamaktadır. Bunun aksine doktrinde, böyle bir sonucun kanunun amacına uymadığı, kiracıya en azından ihtar gönderilmesi gerektiği ancak süre verilmeden ihlalin derhal sona erdirilmemesi halinde sözleşmenin feshedilebileceği savunulmaktadır⁵⁶².

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya en az otuz gün süre verilmesi zorunluluğuna ilişkin kurala TBK m. 316/III'de istisna getirilmiştir. Buna göre, kiracının kiralananana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması hallerinde

⁵⁵⁹ Kaya, **a.g.e.**, s. 19.

⁵⁶⁰ Gümüş, **Kısa**, s. 287.

⁵⁶¹ **Yargıtay 6. H.D., 06.11.2013, E. 2013-14526, K. 2013-14952**, "...Kiralayan tarafından gönderilen 15/11/2012 tarih ve 38858 sayılı ihtarname ile kiralananın kiralayanın muvafakati olmadan Sadabad Gıda Taşımacılık Turizm San.Tic.Ltd.Şti. isimli şirkete devredildiği belirtilerek ihtarnamenin tebliğinden itibaren 7 gün içinde akde aykırılığın giderilmesi ve devre son verilmesi, aksi halde sözleşmeye aykırılıktan dolayı akdin feshi ve kiralananın tahliyesinin isteneceği bildirilmiştir. İhtarnamenin keşide edildiği ve davanın açıldığı tarihte 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmiş olup akde aykırılığın giderilmesi için en az 30 günlük süre verilmesi gerekir. Davacı tarafça gönderilen 7 günlük süreli ihtar hukuki sonuç doğurmaz. Bu durumda mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 09.04.2023).

⁵⁶² Gümüş, **Kısa**, s. 287; **Yargıtay 6. H.D., 05.04.2004, E. 2259/2351** sayılı ilamında özetle; Çekilen ihtarnamede sözleşmeye aykırılığın derhal giderilmesi sözcüğü yeterli olmadığı, davalıya uygun süre verilerek sözleşmeye aykırılığın giderilmesini istenmesi, buna rağmen sözleşmeye aykırılığın davalı tarafından sürdürüldüğü durumlarda tahliye davasının kabul edilebileceği, olayda davalıya yasaya uygun ihtarname keşide edilmediğinden davanın reddedildiğine hükmetmiştir; Aynı yönde bkz. **Yargıtay 6. H.D., 02.11.2010, E. 2010-7891, K. 2010-11974** sayılı ilamı (Oy ve Gerçek Oy, **a.g.e.**, s. 179).

sözleşmenin feshi için kiracıya süre verilmesine gerek olmadığı gibi ihtar gönderme zorunluluğu da bulunmamaktadır.

TBK m. 316/III'de belirtilen durumların varlığı halinde kiraya veren yazılı bir bildirim ile sözleşmeyi hemen feshedebilir. Bu bildirim sadece sözleşmenin feshedildiğinin kiracıya yazılı olarak bildirilmesidir. Bu fesih hakkının kullanıldığının bildirimidir. Bu durumların varlığı halinde kiraya veren, kiracıya aykırılığın giderilmesi için süre vermeden yazılı bir bildirim ile sözleşmeyi derhal feshedebilir⁵⁶³.

Yargıtay, kiralanda yangın çıkartılmasını veya kiralananın kolon gibi taşıyıcı duvarlarının yıkılmasını⁵⁶⁴, kiralanan yerin randevu evi olarak kullanılmasını, kumar oynatılmasını, kiralayan veya ailesinin hakaret ve tehdit edilmesini⁵⁶⁵ sözleşmenin derhal feshi sebebi olarak kabul etmektedir⁵⁶⁶. Bu hallerde kiracının eylemleri sebebiyle zarar gören kiraya verenin tazminat davası açabileceği ve aynı zamanda sözleşmenin erken sona ermesi sebebiyle müspet zararına da isteyebileceği kabul edilmektedir⁵⁶⁷.

⁵⁶³ Yıldız, a.g.e., s. 25.

⁵⁶⁴ Yargıtay 6. H.D., 19.09.2005, E. 2005-8285, K. 2005-8310 sayılı ilamı, (www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 10.04.2023))

⁵⁶⁵ Yargıtay 6. H.D., 13.06.2005, E. 2005- 4872, K. 2005- 6019, “BK. 256/2. maddesinde de belirtildiği üzere kiracı kiralananı açıktan fena kullanmak suretiyle akte aykırı davranırsa kiralayan, kiracıya ihtarname tebliği gerekmeden tahliye davası açma hakkını kazanmış olur. Yasada hangi hallerin fena kullanma olduğu açıkça belirtilmemiş olup içtihatlarla göre kiralayan veya aile efradına hakaret, tehdit, yaralama gibi eylemler fena kullanma teşkil eder. Ayrıca ihtarla gerek yoktur. Bu nedenle davalının eylemlerinin davalı tanıklarının beyanları ile doğrulandığı üzere ceza mahkemesi kararı ile suç teşkil ettiği, mahkumiyet kararı verilip kesinleştiği anlaşılmakla, davalı tarafın eylemleri ile fena kullanma olgusu gerçekleşmiş olduğundan tahliye kararı verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir...” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 10.04.2023).

⁵⁶⁶ Yargıtay 6. H.D., 05.02.2013, E.2012- 18614 K.2013-1616, “...Olayımıza gelince; davalı, taraflar arasında düzenlenen 15.4.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralanda kiracı olup, hakkında Manisa 4. Asliye Ceza Mahkemesi'nin 2012/131 esas sayılı dosyası ile müşteki F.S.P.'in şikayeti üzerine Haziran 2012 ayında fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından kamu davası açılmıştır. Bu nedene dayalı olarak da davacı, 24.8.2012 tarihinde açtığı işbu dava ile kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Yasada hangi hallerin fena kullanma olduğu açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulaması ile kiralanda yangın çıkartmak, kiralananı randevu evi olarak kullanmak, kumar oynatmak, kiralayan veya ailesine hakaret etmek vb. açıktan fena kullanma hallerinden sayılır. Dava konusu olayda da, davacı davalının Haziran 2012 tarihindeki fuhuşa teşvik, fuhuş yaptırmak ve aracılık etmek suçlarından dolayı hakkında kamu davası açılmasını gerekçe göstererek kiralananın tahliyesini talep etmiş olmasına göre, mahkemece uyumsuzluğun 6098 sayılı TBK'nın 316/3 maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir...” www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T. 08.04.2023).

⁵⁶⁷ Karasu, a.g.e., s. 59.

3.3. KİRACI VEYA KİRAYA VEREN TARAFINDAN ÖNEMLİ SEBEBE DAYALI FESİH BİLDİRİMİ İLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ

TBK'nın 331. maddesi TBK'nın kira hukuku genel hükümlere getirdiği en önemli yeniliklerden bir tanesidir. Haklı sebebin varlığı halinde her iki tarafa da fesih imkanı sağlayan bu hüküm işlem temelinin çökmesi teorisine dayanmaktadır⁵⁶⁸. İlgili hükme göre, “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir (f.1). Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar (f.2)*”.

Bu hüküm uyarınca, kira ilişkisinin devamı kendisi için çekilmez hale gelen taraf yasal fesih sürelerine uyarak kira sözleşmesini feshedebilir. Mülga GKHK'da sadece belirli süreli sözleşmeler için getirilen hüküm yeni kanunda belirsiz süreli sözleşmeler için de getirilmiştir.

TBK m. 331'e göre kira sözleşmesinin sona erdirebilmesi için sözleşmenin devamı taraflar için beklenmez kılan haklı sebepler olmalıdır. Haklı sebep kira ilişkisini önemli ölçüde etkileyecek ve öngörülemeyen olaylar olmalıdır⁵⁶⁹. Haklı sebebin doğmasında kusurlu olan veya bu sebebin doğabileceğini öngören taraf TBK m. 331'e göre kira sözleşmesini sona erdiremez.

Haklı sebebin varlığı dürüstlük ve hakkaniyet kuralları dikkate alınarak tespit edilmelidir. Bu noktada kira bedelinin düşük olması TBK m. 331 kapsamına girmez. Savaş veya ekonomik kriz haklı sebebe örnek verilebilir⁵⁷⁰. Bunun yanında sosyal boyut taşımayan olaylar da haklı sebep teşkil edebilir. Kiracının evine hırsız girmesinden sonra kendisinde panik atak başlaması buna örnek verilebilir⁵⁷¹.

⁵⁶⁸ Gümüş, Kısa, s. 275.

⁵⁶⁹ Ömer Başbuğ, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, (İHÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2023, s. 29.

⁵⁷⁰ Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 325.

⁵⁷¹ Gümüş, Kısa, s. 277.

Kiracının veya kiraya verenin kişiliğine dayalı olarak ortaya çıkabilecek durumlar da haklı sebep teşkil edebilir. Özellikle tarafların kişisel veya ekonomik durumundaki önceden öngörülemeyen değişiklikler kira ilişkisini çekinilmez hale getirebilir. Haklı sebep her somut olayda farklılık gösterebileceğinden her olayın kendi içerisinde taraf menfaatleri göz önüne alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir⁵⁷².

TBK m. 331'e göre kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için yasal fesih sürelerinde bildirim yapılmalıdır. Bu süreler TBK m. 329'da taşınmaz veya taşınır yapı için üç ay, taşınırlara ilişkin ise TBK m. 330 uyarınca üç gündür. Kira sözleşmesi kendisi için çekilmez hala gelen taraf, bu sürelerle uyararak karşı tarafa fesih bildiriminde bulunmalıdır. Ancak altı aylık fesih döneminin bitmesini beklemesine gerek yoktur. Fesih bildirimiyle birlikte üçüncü ayın sonunda sözleşme sona ermektedir. Fesih bildirimi herhangi bir geçerlilik şekline tabi değildir. Fakat konut ve çatılı işyeri kiralarda bildirimin yazılı şekilde yapılması gerekir.

3.4. KİRACININ İFLASI DURUMUNDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

Kiracının iflas etmesi durumunda kiraya verenin kira sözleşmesini feshetme hakkı, TBK'nın 332. maddesinde düzenlenmiştir. TBK m. 332 uyarınca, *“Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir”*. Dolayısıyla kiraya verenin kiracının iflası sebebiyle kira sözleşmesini feshetmesi için bazı şartlar gerçekleşmelidir.

⁵⁷² Gümüş, Kısa, s. 277.

3.4.1. Kiracının İflas Etmesi Gerekir

Kiracının iflası durumunda fesih hakkının kullanılabilmesi için öncelikle kiracının iflasa tabi kişilerden olması ve iflas etmesi gerekmektedir⁵⁷³. Bununla beraber, kiracının iflasının mahkeme tarafından verilmiş olması yeterlidir. Ayrıca iflas kararının ilan edilmesine gerek yoktur⁵⁷⁴. Birden fazla kiracının yer aldığı kira sözleşmelerinde fesih hakkının kullanılabilmesi için tüm kiracıların iflas etmesi şarttır.

Madde metninde sadece iflas halinden söz edildiğinden konkordato durumunda fesih hakkı kullanılamaz⁵⁷⁵. Fesih hakkının kullanılabilmesi için kiracının iflasının kiralanan yerin kendisine tesliminden sonra gerçekleşmesi gerekmektedir.

3.4.2. İflas Kiralananın Tesliminden Sonra Gerçekleşmelidir

Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için kiralanan yerin kiracının iflasından önce teslim edilmiş olması şarttır. Aksi halde kiraya veren teslim edilmeyen kiralanan için kira sözleşmesini sona erdiremez. Her ne kadar kiraya veren bu durumda fesih hakkını kullanamasa da ifa güçsüzlüğüne ilişkin TBK m. 98'den yararlanmasında bir engel yoktur⁵⁷⁶. Dolayısıyla kiracının kiralanan yerin tesliminden önce iflas etmesi

⁵⁷³ TTK m. 18.1'e göre tacirler her türlü borçlarından dolayı iflasa tabidirler. Bunun gibi TTK uyarınca tacir sayılanlar (Bir ticari işletmeyi henüz işletmeye başlamamış olmakla birlikte TTK 12.'ye göre tacir satılanlar), tacirler hakkındaki hükümlere tabi bulunanlar (TTK 12.3'e göre, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı tacir gibi sorumlu olanlar ile donatma iştiraki) ve özel kanunlara göre tacir olmadıkları halde iflasa tabi tutulanlar (Ticareti terk eden bir yıl süreyle, konkordatosu tasdik olmayan veya mühleti kaldırılan borçlu, kollektif ve komandit şirketler, Bankacılık Kanuna göre bir bankanın yönetici ve denetçilerinin kanuna aykırı karar ve işlemlerinde ve SPK'nın 98. maddesine göre Sermaya Piyasası Kurulu) iflas edebilirler. Ayrıntılı açıklamalar için bkz. Sabih Arkan, **Ticari İşletme Hukuku**, Ankara: Sözkese Matbacılık, 2017, s. 139-143.

⁵⁷⁴ Gümüş, **Kira**, s. 294; Bu yönde **Yargıtay 6. H.D., 29.01.2015, E.2014-13612, K.2015-975**, "...Bakırköy 11. Asliye Ticaret Mahkemesi' nin 2013/359 Esas sayılı dosyasının UYAP sisteminden yapılan incelemesinde, davacısının kiracı ... San. Ve Tic. Ltd. Şti. Olduğu, davacının iflas erteleme talep ettiği, mahkemece 23.10.2013 te davanın reddi ile davacının 23.10.2013 itibarıyla iflasına karar verildiği, hükmün davacı ve müdahil tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 23. H.D., nin 2014/810 Esas, 5546 karar sayılı ilamı ile kararın bozulduğu, davanın derdest olduğu anlaşılmıştır. Mahkemece davalı kiracı hakkında verilen iflas kararının bozulduğu, davanın derdest gözetilerek Bakırköy 11. Asliye Ticaret Mahkemesi' nin 2013/359 Esas sayılı dosyasının bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T. 10.04.2023).

⁵⁷⁵ Aydın, **a.g.e.**, s. 152.

⁵⁷⁶ Aydın, **a.g.e.**, s. 152.

durumunda, kiraya veren kiracının ifa güçsüzlüğü sebebiyle kendi ediminin ifasından kaçınabilir⁵⁷⁷.

3.4.3. İşleyecek Kira Bedelleri İçin Teminat İstenmelidir

Kiraya veren işleyecek kira bedeli için kiracıdan ve iflas masasından teminat verilmesini talep etmelidir. Teminat hem kiracı hem de iflas masasına bildirilmelidir⁵⁷⁸. Bu teminatın verilmesi için kiracıya uygun bir süre verilmesi gerekmektedir. Ayrıca uygun süre yazılı olarak verilmelidir⁵⁷⁹. Bu şartların eksikliği halinde kullanılan fesih hakkı geçerli olmaz.

İstenecek olan teminat sadece işleyecek olan kira bedeline ilişkindir. Miktar ise sözleşmenin süreli olup olmadığına göre belirlenir⁵⁸⁰. Belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin bitimine kadar olan kira bedelleri istenebilir. Belirsiz süreli olduğu durumlarda ise sözleşmeye göre veya en yakın fesih dönemine kadar olan kiralar istenebilir⁵⁸¹. Bu noktada iflastan önce birikmiş kira bedellerinin herhangi bir şekilde bu kapsamda yer almadığını ve istenemeyeceğini belirtmekte fayda vardır.

3.4.4. Kiracıya Verilen Süre İçerisinde Yeterli Teminatın Verilmemiş Olması Gerekir

Kiraya veren kiracıya ve iflas masasına gönderdiği yazılı bildirimde karşı kiracı veya iflas idaresi kiraya verene yeterli bir güvence göstermelidir⁵⁸². Teminat verilmesi için verilecek sürenin ne kadar olması gerektiği yönünde somut bir süre mevcut değildir.

⁵⁷⁷ TBK m. 98'e göre, "MADDE 98- Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmede, taraflardan birinin borcunu ifada güçsüzlüğe düşmesi ve özellikle iflas etmesi ya da hakkındaki haciz işleminin sonuçsuz kalması sebebiyle diğer tarafın hakkı tehlikeye düşerse bu taraf, karşı edimin ifası güvence altına alınıncaya kadar kendi ediminin ifasından kaçınabilir. Hakkı tehlikeye düşen taraf, ayrıca uygun bir sürede istediği güvence verilmezse sözleşmeden dönebilir."

⁵⁷⁸ Delipınar, **a.g.e.**, s. 19.

⁵⁷⁹ İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 258; **Yargıtay 6. H.D., 13.04.1970, E. 810, K. 1647**, "Gönderilecek ihtarnamade, iflasına karar verilen kiracıdan birikmiş veya işleyecek kiralar için uygun bir süre içerisinde teminat gösterilmesinin istenmesi gerekir" (Oy ve Gerçek Oy, **a.g.e.**, s. 158).

⁵⁸⁰ Gümüş, **Kısa**, s. 284.

⁵⁸¹ Aydemir, **Kira Hukuku**, s. 139.

⁵⁸² Eren, **a.g.e.**, s. 387; Bu yönde **Yargıtay 6. H.D., 22.12.1972, E. 5443, K. 4756**, "İflas eden kiracı kendisine verilen süre içerisinde birikmiş veya işleyen kira bedelleri karşılayacak miktarda teminat göstermediği takdirde tahliyesine karar verilmelidir" (Oy ve Gerçek Oy, **a.g.e.**, s. 158).

Doktrinde, dürüstlük kuralı çerçevesinde kiracıdan istenen miktar da göz önüne alınarak her olaya göre sürenin belirlenmesi gerektiği kabul edilmektedir⁵⁸³. Teminatın kiracıdan başka üçüncü bir kişi tarafından da verilmesi mümkündür⁵⁸⁴.

Kiraya veren kiracıya gönderdiği ihtarına karşılık bir yanıt alamaması veya yeterli güvencenin gösterilmemesi durumunda kira sözleşmesini hemen sona erdirebilir. Ancak kira sözleşmesinin sona ermesi için verilecek uygun sürenin geçirilmesi gerekmektedir⁵⁸⁵.

3.5. KİRACININ ÖLÜMÜNÜN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ

Kiracının ölümüne ilişkin kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu'nda iki hüküm ihdas etmiştir. Bunlardan biri kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde (TBK m. 333) diğeri ise konut çatılı işyeri kiralari başlığı altında (TBK m. 356) yer almaktadır.

Öncelikle, TBK m. 333 ile kanun koyucu kiracının ölmesi durumunda mirasçılara en yakın fesih dönemi sonunda kira sözleşmesini feshetme imkanı getirmiştir⁵⁸⁶. Buna göre, kiracının mirasçıları kira sözleşmesindeki süreden ari olmak üzere fesih ihbari ile kira sözleşmesini sona erdirebilmektedirler. Kiracının ölümü üzerine kiraya verene tanınmayan ve mirasçılar açısından da tam olarak bir çözüm sunmayan bu hüküm doktrinde eleştirilmektedir⁵⁸⁷.

Ancak kanun metninde açıkça “en yakın fesih dönemi” denildiğinden, kiracının ölümüyle birlikte, mirasçılarının en yakın fesih döneminde ve fesih sürelerine riayet etmek zorundadır. Bu sürelerin kaçırıldığı durumlarda sözleşmeyi feshetme imkanından yararlanamayacakları kabul edilmektedir⁵⁸⁸. Zira m. 333'e göre, “*Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.*” Görüldüğü üzere, mirasçılar en yakın fesih döneminde

⁵⁸³ Delipınar, **a.g.e.**, s. 19.

⁵⁸⁴ Eren, **a.g.e.**, s. 387.

⁵⁸⁵ Gümüş, **Kısa**, s. 284.

⁵⁸⁶ Delipınar, **a.g.e.**, s. 20.

⁵⁸⁷ Hülya Atlan Güre, Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü Üzerine Sona Erdirilmesi ve Kiralananın Kiraya Verene İadesi, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 17(206), s. 40.

⁵⁸⁸ Gümüş, **Kısa**, s. 275.

ve fesih sürelerine dikkat ederek sözleşmeyi feshetmelidir. Ayrıca kiracının ölmesi durumunda kira sözleşmesini fesih hakkı sadece kiracının mirasçılara tanınmıştır⁵⁸⁹.

Kanunda konut ve çatılı işyeri kiralari başlığı altında düzenlenen TBK m. 356'da ise bir sözleşme devrinden bahsetmektedir⁵⁹⁰.

Nitekim ilgili hükme göre, “Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.” Böylece, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölmesi halinde kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturan kişiler sözleşmeye ve kanun hükümlerine uymaları halinde artık kira sözleşmesinin tarafı haline gelirler⁵⁹¹.

Doktrinde bazı yazarlar, TBK 356. maddesinin özel hüküm niteliğinde olduğunu ve bu sebeple TBK 333. maddesinde tanınan kira sözleşmesini feshetme hakkının konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanmaması gerektiğini savunmaktadır⁵⁹². Böylece konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel düzenleme göz önünü alınarak kiracının ölümü halinde TBK m. 356 uygulanmalıdır.

⁵⁸⁹ Zevkliler ve Gökyayla, **a.g.e.**, s. 348.

⁵⁹⁰ Gümüş, **Kısa**, s. 314.

⁵⁹¹ Delipınar, **a.g.e.**, s. 20.

⁵⁹² Gümüş, **Kısa**, s. 275; Aydın, **a.g.e.**, s. 146.

III. BÖLÜM İCRA VE İFLAS KANUNU'NA GÖRE TAHLİYE

1. KİRA SÜRESİNİN BİTMESİ NEDENİYLE TAHLİYESİ

Tahliye taahhüdüne dayalı kira sözleşmesinin feshini incelediğimiz bölümde bu durum ayrıntılı olarak incelenmiştir⁵⁹³. Tekrara düşmemek adına burada sadece kanun hükümlerine yer verilerek konuya kısaca değinilecektir.

2. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE TAHLİYESİ

Kiraya veren, kiracının süresinde kira bedelini ödememesi üzerine doğrudan icra müdürlüğü aracılığıyla kiracıyı tahliye edebilir. İcra ve İflas Kanunu'nun 269. maddesindeki bu düzenlemeye göre kiracıya ödeme emri gönderilir. Bu ödeme emrinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde icra müdürlüğüne itiraz edebilir.

2.1. Kiracının Süresinde İtiraz Etmemesi

Kiraya verenin kiracıya gönderdiği ödeme ermine karşı kiracı yedi gün içinde itiraz etmemesi halinde takip kesinleşir⁵⁹⁴. Kiracı süre içerisinde itirazda bulunmadığı için kira akdinin varlığını ve talep edilen kira borcunu kabul etmiş sayılır. Ancak kiraya verenin kiracıyı tahliye edebilmesi için bu yeterli değildir. Kiracıya gönderilen ödeme emrinde kiracıya kira borcunun ödenmesi için adi kiralarda otuz gün, hasılat kiralarda ise altmış gün süre verilmesi gerekmektedir⁵⁹⁵. Ödeme emrinin kendisine tebliğinden itibaren bu süreler içerisinde kira borcunun ödenmemesi halinde icra mahkemesinde tahliye davası açılabilir ve kiracının tahliye edileceği ihtar edilmelidir. Takip talebinde mutlaka tahliyenin talep edilmesi gerekir⁵⁹⁶. Dolayısıyla icra takibi kesinleşmiş olsa bile kiracının adi kiralarda otuz gün, hasat kiralarda ise altmış gün

⁵⁹³ Bknz. 3. Bölüm / 1.1.3.

⁵⁹⁴ Osman Duran, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması (İİK m. 269/b). *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1 (Mayıs 2018), s. 251.

⁵⁹⁵ Erdoğan, *a.g.e.*, s. 1143; Kuru, Arslan ve Yılmaz, *a.g.e.*, s. 373.

⁵⁹⁶ *Yargıtay 6. H.D., 22.03.2005, E. 2005/871, K. 2005/2588 "Takip talebinde tahliye isteği yoksa, tahliye isteminin reddi gerekir"* (Yavuz Süphandağ, *İcra El Kitabı Açıklamalı ve 1859 Adet Özet İçtihatlarla*. (Gözden Geçilmiş 12. b.), İstanbul: Platon Plus Yayıncılık, 2021 s. 737).

ödeme hakkı vardır. Kiracı doğrudan doğruya icra dosyasına ödeme yapabileceği gibi alacaklıya bizzat, banka veya konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla da ödeyebilir⁵⁹⁷.

Kiracı her ne kadar yedi gün içerisinde takibe itiraz etmemiş olsa bile otuz ve altmış günlük süreler içerisinde takip konusu borcu ödemesi durumunda kiracı İİK m. 269 uyarınca tahliye edilemez. Kiracının otuz günlük süreden sonra kira bedellerini ödemesi kendisinin taşınmazdan tahliye edilmesinden kurtarmaz⁵⁹⁸.

Kiracı bu sürelerde söz konusu borcu ödememesi halinde ise kiraya veren, altı ay içerisinde İcra Hukuk Mahkemesi'nden kiracının tahliyesini isteyebilir⁵⁹⁹. Ayrıca alacağının da tahsili amacıyla kiracının mallarının haczini talep edebilir. Söz konusu davada mahkeme kiracıya gönderilen ödeme emri, ödeme emrinde sürelerin verilip verilmediği, kiracının tahliyesinin istenebileceğine dair ihtarın bulunup bulunmadığını ve kiracının itiraz edip etmediğini ve verilen süreler içerisinde borcun ödenip ödenmediğini ve kiraya verenin süresinde dava açıp açmadığını araştırmaktadır. Eğer şartları sağlanırsa kiracının tahliyesine karar verilir.

2.2. Kiracının Kira Sözleşmesine İtiraz Etmesi

Alacaklı kiracıya açtığı icra takibinde yazılı veya sözlü olan kira sözleşmesini belirtmesi gerekir. Yazılı kira sözleşmesi yapılmışsa, ödeme emrine eklenmesi ve kiracıya tebliğ edilmelidir⁶⁰⁰. Kiracı kendisine gönderilen ödeme emrinde bu kira sözleşmesinin varlığına ve imzanın kendisine ait olmadığına ilişkin itirazlarda bulunabilir. İtiraz edilmesiyle takip durur⁶⁰¹. Alacaklı takibin devamı ve kiracının tahliyesi için icra mahkemesine başvurusu gerekir. Yetkili icra mahkemesi, takibin yapıldığı icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesidir.

⁵⁹⁷ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1143.

⁵⁹⁸ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1144.

⁵⁹⁹ Baki Kuru, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku**, İstanbul: Legal Yayıncılık, 2016, s. 357; **Yargıtay 6. H.D., 29.09.2005, E. 2005-6528, K. 2005-8810** “Borçlu itiraz etmez müddeti içinde kira borcunu da ödemezse ihtar süresinin bitiminden itibaren altı ay içinde alacaklının talebi ile İcra Hukuk Hakimliğince tahliye kararı verilir.” (Süphandağ, **a.g.e.**, s. 739).

⁶⁰⁰ Kuru, **İstinaf**, s. 355.

⁶⁰¹ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1143.

Alacaklı, sözlü veya adi yazılı şekilde yapılan kira sözleşmesine dayanması ve kiracının bu sözleşmeye ve imzaya açıkça itiraz etmesi halinde, dar yetkili olan icra mahkemesi davanın reddine karar verir⁶⁰². Bu durumda kiraya veren, kira ilişkisini Sulh Hukuk Mahkemesinde ispat ederek kira bedellerinin ödenmesi ve kiracının tahliyesi için itirazın iptali ve tahliye davası açabilir.

Kiraya veren, noterde düzenlenmiş veya onaylanmış kira sözleşmesine kiracının itirazının bulunması halinde, kiracı bu itirazını aynı kuvvet ve mahiyetteki bir belgeyle ispatlaması gerekir. İİK m. 269/b.1.'e göre, *“Borçlu itirazında kira akdini ve varsa mukavelenamede kendisine izafe olunan imzayı reddettiği takdirde alacaklı; noterlikçe re’sen tanzim veya imzası tastik edilmiş bir mukavelenameye istinat ediyorsa icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve ihtar müddeti içinde paranın ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini istiyebilir.”* Bu durumda kiraya veren, icra hukuk mahkemesinde itirazın kaldırılması ve tahliye davası açmalıdır. Kiracı ise iddia ve defilerini aynı kuvvet ve mahiyette belgelerle ispat edebilir.

2.3. Kiracının Sözleşme Dışındaki Hususlara İlişkin İtirazlarda Bulunması

Kiracı, yedi gün içerisinde kira sözleşmesinin varlığına ve sözleşmedeki imzaya karşı çıkmadan yetki, ödeme, takas veya borcun muaccel hale gelmediği gibi itirazlarda bulunabilir⁶⁰³. Bu durumda süresi içerisinde kira sözleşmesine itiraz edilmediğinden, kiracı kiraya verenin belirtmiş veya sunmuş olduğu kira sözleşmesini kabul etmiş sayılmaktadır⁶⁰⁴. Dolayısıyla artık kiraya verenin kira sözleşmesini ve kira ilişkisini ispat etme zorunluluğu kalmaz. Bu durumda kiraya veren, icra hukuk mahkemesinde kiracının itirazının kaldırılması ve tahliyesine ilişkin dava açmalıdır. İcra hukuk mahkemesi söz konusu davada kiracının itirazlarının yerinde olup olmadığını araştırır.

Uygulamada en sık karşılaşılan itiraz ödeme itirazıdır. Kiracının kira bedelini ödediğine ilişkin itirazları mevcut ise kiracının bunu İİK m. 269/c’de düzenlenen

⁶⁰² Duran, **a.g.m.**, s. 269.

⁶⁰³ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1145.

⁶⁰⁴ Duran, **a.g.m.**, s. 253.

belgeler ile ispatlaması gerekmektedir⁶⁰⁵. Nitekim İİK m. 269/c.1.' e göre, “*Borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz etmiş veya takas istemişse, itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe re’sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile ispat etmeğe mecburdur.*” Görüleceği üzere, kiracının sadece ödeme emrine itiraz etmesi tahliyeden kurtulması için yeterli değildir. Ayrıca kiracının noterlikçe re’sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge yahut resmi dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri bir makbuz veya vesika ile itirazlarını ispat etmek zorundadır⁶⁰⁶. Kiracının söz konusu bu belgeleri sunmaması veya itirazını ispat edememesi halinde kiracının tahliyesine karar verilir⁶⁰⁷. Kiracının sunduğu ödeme belgesindeki imzanın alacaklı tarafından inkar edilmesi halinde imza incelemesine gidilmelidir⁶⁰⁸.

Kiracı tarafından kira borcunun ana parası ödenmesine rağmen faiz vekalet ücreti gibi kalemlerin ödenmemesi kiracının tahliyesini engellemektedir⁶⁰⁹. Böyle bir durumda kiraya verenin tahliye talebi reddedilerek sadece alacak yönünden itiraz kaldırılır.

Duruşmalı yapılan yargılama sonucunda borçlunun itirazlarının haklı olduğu kabul edilirse, borçlunun talebi üzerine alacaklı %20’den aşağı olmamak üzere kötü niyet tazminatına hükmedilir. Borçlunun haksız itiraz ettiği sonucuna ulaşırsa, alacaklının talebi üzerine borçlu %20’den aşağı olmamak üzere icra inkar tazminatına hükmedilir.

⁶⁰⁵ **Yargıtay 6. H.D., 26.01.2010, E. 2009-11307, K. 2010-561** sayılı ilamında özetle; Kiracı icra takibine konu olan kira bedellerinin ödendiğine dair savunmasını İİK 269/c maddesinde sayılan belgeler ile kanıtlaması gerektiğine karar vermiştir (Süphandağ, **a.g.e.**, s. 743).

⁶⁰⁶ Talip Uyar, “Kiralanan Taşınmazın Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt) Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, **Ankara Barosu Dergisi**, (1), s. 93.

⁶⁰⁷ Kuru, **İstinaf**, s. 360; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1145.

⁶⁰⁸ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 1145.

⁶⁰⁹ Halil Yılmaz, “Kiralanan Taşınmazlar İlamsız İcra Yolu İle Tahliyesi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, (Aralık 2006), S.4, s. 63.

3. KİRALANANIN İHALE İLE SATILMASI SONUCUNDA İCRA MARİFETİYLE TAHLİYESİ

İhale sonucu alınan taşınmazların borçlu veya resmi bir sözleşme olmadan üçüncü şahıslarca işgali halinde bu taşınmazın tahliyesi mümkündür. İcra ve İflas Kanunu ihale ile satın alınan taşınmazlara özgü olarak bu tahliye sebebini 135. maddesinde düzenlemiştir. Bu hükme göre, “*Taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır (1.f). Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur (2.f). Taşınmazın ihale alıcısı adına tescilinden sonra henüz tahliye yapılmadan taşınmazı ihale alıcısından satın alan da bu fıkra gereğince tahliye isteme hakkına sahiptir (3.f).*

İlgili hükme göre tahliyenin sağlanabilmesi için öncelikle taşınmazın borçlu tarafından veya üçüncü kişi tarafından kullanılması gerekmektedir. Üçüncü kişilerin tahliyesi için söz konusu taşınmazı haciz tarihinden önce resmi bir belge ile kiralamamış olması gerekir. Bu sebeple, noterde yapılmış kira sözleşmeleri veya tapuya şerh edilen kira sözleşmelerinin varlığı halinde İİK m. 135’e göre kiracı tahliye edilemez⁶¹⁰. Yine kiracının kiracılık sıfatının mahkeme ilamıyla ispatlandığı durumlar da tahliye mümkün değildir⁶¹¹.

Yargıtay bu hükmü yumuşatma yoluna gitmiştir. Eğer yeni malik kiracıya kiracıdan kira bedeli almış veya kiracının başka sebepler ile tahliyesini talep etmişse artık İİK m. 135’in imkanından yararlanamamaktadır⁶¹². Buna karşılık imzası ikrar

⁶¹⁰ Oy ve Gerçek Oy, a.g.e., s. 222.

⁶¹¹ Yargıtay 12. H.D., 20.05.1985, E. 14811/4857 sayılı ilamında özetle; “Tahliyesi istenen yerde oturan kişinin mahkeme ilamında kiracı olarak belirtilmesinin bu kişinin kiracılığını ispatladığından ayrıca İİK 135. maddesindeki belirtilen belgeleri sunmasına gerek olmadığına karar vermiştir”, (Oy ve Gerçek Oy, a.g.e., s. 227).

⁶¹² Yargıtay 12. H.D., 15.02.2005, E. 2004-25825, K. 2005-2837, “Ortaklığın giderilmesi davası sonucunda taşınmazı ihalede alan kişi taşınmazda kiracı olan kişiye önceden tahliye davası açmış ise

edilmemiş adi kira sözleşmesi İİK m. 135'in uygulanmasına engel değildir. Böyle bir sözleşmenin varlığı halinde imza incelemesi de yapılmadan kiracı tahliye edilir⁶¹³.

Maddede belirtilen ihalenin sebebinin herhangi bir önemi yoktur. İhale izalaye-i şuyu, haciz veya iflas yoluyla takip gibi sebeplerden kaynaklı olabilir.

Bu hükme göre yapılan ihalenin kesinleşmesi gerekir. İhale kesinleştikten sonra taşınmazın alıcı adına kaydı yapılması için tapuya başvuru yapılır. Bu sırada da alacaklının talebi üzerine kiracıya tahliye emir gönderilir. Tahliye emrini iflas takiplerinde iflas idaresi, icra takiplerinde icra memuru ve ortaklığın giderilmesinde satış memuru hazırlar.

Tahliye emrinde ihale edilen taşınmazın on beş gün içinde boşaltılmasını, taşınmazı hacizden önceki bir tarihte resmi bir akit ile kiralayan üçüncü kişilerin yedi gün içinde icra mahkemesine veya ortaklığın giderilmesi davası ise sulh hukuk hakimliğe şikayette bulunmasını, şikayette bulunulmaz veya şikayette bulunmasına rağmen takibin durdurulması için bir karar alamaz ise taşınmazın zorla boşaltılacağı ihtar edilir.

Tahliye ermine rağmen taşınmazı boşaltmayan kişi taşınmazdan cebri icra yoluyla tahliye ettirilir. Taşınmazı hacizden önce resmi bir sözleşme ile işgal ettiğini belgeleyen üçüncü kişi tahliye edilemez. Bu konuda alacaklının mahkemeye başvurması gerektiğine karar verilir.

kiracının o yerde oturduğu ispatlanmış sayılır. Kiracının ayrıca İİK 135. Maddesinde belirtilen resmi belge sunmasına gerek yoktur” (Oy ve Gerçek Oy, a.g.e., s. 227).

⁶¹³ Hasan Erman, “Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi”. **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 50 (1-4), 2011, 367.

SONUÇ

Mülga 818 sayılı eski Borçlar Kanununda kiracıyı korumakta yetersiz kaldığından, kanun koyucu daha sonra Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu ayrıca yürürlüğe koymuştur. Genel itibariyle bu kanundan esinlenerek hazırlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri tek bir kanunda toplamıştır.

Buna göre, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler TBK'nın Dördüncü Bölüm İkinci Ayırımında (TBK m. 339-356) ayrı bir başlık altında düzenlenmiştir. İlgili hükümlere genel olarak bakıldığında GKHK'da olduğu gibi esas itibariyle kiracıyı koruyucu nitelikte hükümler mevcut olduğu görülmektedir. Bunun en büyük örneği konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde kendisini göstermektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin sona erme halleri esasen TBK m. 347-356 arasında düzenlenmiştir. Ancak maddenin üçüncü fıkrasında, genel hükümlere göre sözleşmeyi sona erdirmeye imkanının konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanacağı düzenlendiğinden, ayrıca Türk Borçlar Kanununun genel hükümlerde düzenlenen sona erme sebepleri, konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesi için özgülenen hükümlere aykırı düşmediği sürece, ile de kira sözleşmesi sona erdirilebilmektedir.

Böylece konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebepleri aykırı düşmeyen genel hükümlere göre sona erme sebepleri de mevcuttur. Buna göre, kiracının temerrüdü halinde kira sözleşmesinin feshi istenebilir. Kiracı kira bedeli veya yan giderlerin ödeme günü gelmesine rağmen ödenmemesi halinde kiraya veren, kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunması gerekmektedir. Kiracıya bu bildirim ile zamanında ödenmeyen kira bedeli veya yan giderleri konut ve çatılı iş kiraları için otuz gün içerisinde ödenmemesi halinde tahliye istenebilmektedir.

Kiracı kiralanan yeri sözleşmeye uygun kullanma, özenli kullanma, taşınmazda oturan kişilere ve komşulara saygı gösterme ve onlara kasten zarar vermemek zorundadır. Bu hallerin mevcudiyeti halinde kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre verdiği halde aykırılığın giderilmezse kira sözleşmesini feshedebilmektedir.

Kiracının iflası halinde sözleşmenin feshi de bazı şartlara tabi tutulmuştur. Öncelikle kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas etmiş olmalı, kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için uygun bir süre verilerek bu süre içerisinde güvence verilmesi istemelidir. Kiracıya verilen süre içerisinde güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir.

Kiracının ölümü halinde ise Türk Borçlar Kanunu'nda iki hüküm ihdas etmiştir. Bunlardan biri kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alırken (TBK m.333) diğeri ise konut çatılı işyeri kiralari başlığı altında (TBK m. 356) yer almaktadır. Öncelikle, TBK m.333 ile kanun koyucu kiracının ölmesi durumunda mirasçılara en yakın fesih dönemi sonunda kira sözleşmesini feshetme imkanı getirmiştir. TBK m. 356'da ise TBK m.333'den farklı olarak kiracının ölmesinin kira sözleşmesinin sona ermesinin bir nedeni olarak değil, bir sözleşme devrinden bahsetmektedir. Bu maddenin TBK 333. maddesine yerine, kiracının ölümü halinde TBK m.356 uygulanması gerektiği kabul edilmektedir.

Kanunun sistematüğinden hareketle, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin bildirim yoluyla ve dava yoluyla olmak üzere iki ana başlık altında konu incelenmiştir.

Bildirim yoluyla kira sözleşmesinin feshi, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri ayrı başlıklar altında düzenlendiğinden, ayrı başlıklar altında ele alınması gerekir. Buna göre, TBK'da belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesini sona erdirme hakkı kural olarak kiracıya verilmiştir. Buna göre, kiracı sebep göstermeden kira sözleşmesini en az onbeş gün önce olmak kaydıyla, dilediği tarihte sözleşmeyi feshettiğini kiraya verene bildirerek sözleşmeyi feshedebilir. Kiracı en az onbeş gün önce fesih bildiriminde bulunmazsa sözleşme bir yıl uzamış sayılır.

Kiraya verene kira sözleşmesini bir süre sonra süre bakımından feshetme hakkı ilk olarak TBK'da getirilmiştir. Buna göre, kiraya veren 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 sözleşmeyi sona erdirebilir.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de sözleşmeyi fesih hakkı kural kiracıya verilmiştir. Ancak belirli süreli kira sözleşmesinden farklı olarak, kiracı belirsiz süreli kira sözleşmesini her zaman feshedebilmesi için yasal fesih sürelerine uymak zorundadır. Kiraya verenin belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin feshetme hakkı ise on yılın sonunda doğar. Zira, genel hükümlerde kiraya verene fesih dönem ve sürelerine uymak şartıyla belirsiz süreli kira sözleşmesini her zaman sona erdirmeye hakkı, konut ve çatılı işyeri kiralarda ancak sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıldan sonra verilmiştir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin herhangi bir fesih bildirim süresine uyma zorunluluğu bulunmamasına rağmen, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde on yılın sonunda genel hükümlere göre yasal fesih sürelerine ve bildirim sürelerine uymak zorundadır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirebilmenin bir diğer yolu ise kiracı veya kiraya veren tarafından dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesidir. Kiracıdan kaynaklı kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilme sebeplerinden ilki kiracının verdiği tahliye taahhüdüdür. Kira sözleşmesinden sonra kiracının belirli bir tarihte kiralanan yeri boşaltma taahhüdü altına girmesi halinde, taahhüdün bazı şartların da taşınması halinde kira sözleşmesi icra veya dava yoluyla feshedilebilir. Buna göre verilen taahhüt yazılı olmalı, taahhüt edilen tahliye tarihi ve tahliye edilecek zamanı içermesi ve kiralanan teslim edildikten sonra ilgili taahhüdün verilmiş olması gerekir. Bu şartların varlığı halinde, kiracının taahhüt ettiği tahliye tarihinden itibaren kiraya veren bir ay içerisinde icraya veya dava yoluna başvurmak zorundadır. Görüldüğü üzere, diğer sona erme hallerinden farklı olarak, kiraya verenin dava dışında icra yoluna da başvurabilme imkanı getirilmiştir.

Kiracıdan kaynaklanan bir diğer tahliye sebebi ise kiracının bir kira yılı içerisinde kira bedelini zamanında ödememesi sebebiyle iki haklı ihtar sebebiyet vermesidir. Buna göre, kiracının aynı kira yılında, farklı aylara ilişkin olarak kira bedelini kararlaştırılan zamanda ödenmemesi sebebiyle ihtar çekilmelidir. Bu ihtarların haklı olması ve bir kira yılı içerisinde çekilmiş olması gerekmektedir. Ayrıca kira süresinini bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliye davasının açılmış olması da şarttır.

Son olarak, kiracının veya eşinin aynı ilçede mevcut konutunun bulunması bir diğer tahliye sebebidir. Burada TBK, mülga GKHK'nun aksine “*aynı ilçe veya belde belediye sınırları*” ibaresini getirerek hükmün kapsamını daraltmıştır. Bu değişiklik, kiralanan yer ile kiracının veya eşinin konutunun aynı büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde bulunsada dahi büyükşehir belediyesi ait farklı ilçelerde yer alması kiracının tahliyesini engeller hale getirmiştir. Söz konusu konutun kiracının veya birlikte yaşadığı eşine ait olması ve konutun oturmaya elverişli olması gerekir. Ayrıca kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulması sırasında kiracının veya birlikte yaşadığı eşine ait olan bu konuttan haberdar olmamalıdır. Aksi halde kiraya verenin bunu bilerek sözleşme yapmasının bu durumu örtülü olarak kabul ettiği anlamına geleceğinden tahliye davası açamaz.

Kiraya verenden kaynaklı kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesinden ilki yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliyesidir. 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. mülga kanunda bu kişiler sadece “iktisap eden kimse, kendisi veya eşi veya çocukları için sınırlıydı. Böylece yeni düzenleme ile üstsoy, kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için ve çocuk yerine tüm altsoy gereksinimi için tahliye davası açma hakkı verilmiştir. Yeni malik edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra tahliye davası açabileceği gibi

dilerse sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

Kiraya verenden kaynaklanan bir diğer tahliye sebebi ise kiraya veren veya yakınlarının kiralanan konuta ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesinin feshedilmesidir. Eski kanunda kira verenin gereksinimi sadece “*kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları*” için sınırlıyken, TBK’da “*kiraya verenin altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” de bu hükme eklenmiştir. TBK’daki yeni düzenleme eski hükmün kapsamını genişletmiştir. Böylece, kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kiralanan taşınmaza ihtiyacı sebebiyle kiracının tahliyesini isteyebilir. Kanun koyucu kiraya verenler bu tahliye imkanını kötüye kullanarak kiracıyı zor durumda bırakması engellemek amacıyla ihtiyacın zorunlu olması şartını aramıştır. Ancak hangi durumların zorunlu ihtiyaç sayılabileceği madde metninde belirtilmemiştir. Böylelikle tahliye davasının şartlarından olan zorunlu ihtiyacın yerine getirildiğinin tespiti doktrin ve yargıya bırakılmıştır. İhtiyacın zorunlu olup olmadığı her somut olay bakımından ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Genel olarak, ihtiyacın zorunluluk arz etmesi ve kira sözleşmesinin feshini gerektirecek nitelikte olması için gerçek, samimi ve sürekli olması gerektiği kabul edilmektedir.

Son olarak kiralanan yerin yeniden inşa veya imarı sebebiyle de kiracının tahliyesi sağlanabilir. TBK m. 350’ye göre, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekliyse kiraya veren açacağı tahliye davasıyla kira sözleşmesini feshedebilir. Bunun yanında kiracının onarım sırasında taşınmazı kullanmasının imkansız olması ve onarım projesinin uygulanabilir olması gerekmektedir. Kiraya veren yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliye için 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 dava açması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

AKGÜN AKAY, Merve. “**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**”. (İKÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2016.

AKINTÜRK, Şahin ve ATEŞ KARAMAN Derya. **Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku**. 10. b. İstanbul: Beta Yayınevi. 2013.

AKINCI, Şahin. “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”. **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C. 57. S. 3. 2008. ss. 33-50.

AKYİĞİT, Ercan. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**. Ankara: Seçkin Yayıncılık. 2012.

ALTUN, E. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi”, (MÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2013.

ANIL, Yaşar Şahin. **Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları**. İstanbul: Beta Basım Yayım. 2007.

ARAL, Fahrettin ve AYRANCI Hasan. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. Ankara: Yetkin Yayınları. 2014.

ARKAN, Sabih. **Ticari İşletme Hukuku**, Ankara: Sözkese Matbacılık. 2017.

ARPACI, Abdulkadir. **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul: Temel Yayınları. 2002.

ATABEKOĞLU, Fatma. “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C:9, S:103-104, İstanbul, 2013, ss. 171-183.

AYAN, Nurşen. “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 15. S: 22. 2007. ss. 11-24.

AYANOĞLU MORALI, Ahi. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”. **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**. 9 (103-104). 2013. ss. 108-132.

AYDEMİR, Efrail. **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**. Ankara: Seçkin Yayıncılık. 2013.

AYDIN ATEŞ, Gülşah Sinem. **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**. İstanbul: On İki Levha. 2013.

AYDOĞDU, Murat ve KAHVECİ, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**. Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 5. b. Ankara: Adalet Yayınevi. 2014.

AYSAL, M., “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, Cilt: 9. S: 103-104. 2013. ss. 183-191.

BAŞBUĞ, Ömer, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”. (İHÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2023.

BAYBURTLU, Burçin. “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan eşin Hukuki Durumu”. **İstanbul Barosu Dergisi**. 85(5). 2011. ss. 157-174.

BAYRAM, Aziz Erman. “Birlikte Kira”, **Ankara Barosu Dergisi**, 77.1. 2019. ss. 89-154.

BURCUOĞLU, Haluk. **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**. İstanbul: Filiz Kitabevi. 1993.

BURCUOĞLU, Haluk. “6570 sayılı GKHD. ’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Güne veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C.58. Sayı 10-12. 1984. ss. 638-639.

CERAN, Mithat. **Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tespit Davaları**. Ankara: Yetkin Yayınları. 2015.

ÇINAR, Ömer. “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Yıl: 7. Sayı 14. Güz 2008. ss. 113-136.

ÇINAR, Ömer., “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye”. **Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan**. Beta. İstanbul. 2010. ss. 1357-1372. (Yeniden İnşa).

DAŞLI, Engin. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi**. İstanbul: Aristo Yayınevi. 2017.

DELİPINAR, Y. Can. “**Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**”. (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul 2016.

DİKER KOÇAK, Duygu. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III)**. 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayıncılık. 2018.

DOĞAN, Murat. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**. Ankara: Adalet Yayınevi. 2011.

DOĞU, Hakkı Mert. “Türk Borçlar Kanunu’nun 352. Maddesinin Üçüncü Fikrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi”. **Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi** (14), ss. 137-151.

DURAN, Osman. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamındaki Taşınmazların Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesinde Kira Sözleşmesine İtiraz ve Kaldırılması (İİK m. 269/b)”. Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 13, 1 (Mayıs 2018): ss. 217-280.

ERDEM, Mehmet. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”. **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. 11(145-146). 2016. ss. 481-506.

ERDOĞAN, Hasan. **Tahliye: Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**. Ankara: Adalet. 2006.

EREN, Fikret. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**. Ankara: Yetkin Yayıncılık, Ankara 2012.

ERMAN, Hasan. “Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi”. **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. S50(1-4). 2011. ss. 363-383.

FEYZİOĞLU, N. Feyzi. **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**. C.1, İstanbul: İ.Ü. Hukuk Fakültesi, 1980.

GÖKYAYLA, Emre. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. M. 339)”. **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi**. S. 8. 2013. ss. 1203-1250.

GÜL SUIÇMEZ, Nevran. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”. (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İzmir. 2019.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper. **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2012.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**. Cilt I, 3.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2013.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**. İstanbul: Filiz Kitabevi. 2017.

GÜNEŞ, Figen. “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”. **Konya Barosu Dergisi**. S. 23 ss. 46-49.

Gürer Hülya Atlan. “Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü Üzerine Sona Erdirilmesi ve Kiralananın Kiraya Verene İadesi”. **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. 17(206). ss. 39-70.

HATEMİ, Hüseyin, Rona SEROZAN ve Abdulkadir ARPACI. **Borçlar Hukuku: Özel Bölüm**. İstanbul: Filiz Kitapevi. 1992.

HEKİM, Aylin. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (Tbk M. 347)”. (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2018.

İNCEOĞLU, M. Murat. **Kira Hukuku Cilt 1**, 1. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık. 2014.

İNCEOĞLU, M. Murat. **Kira Hukuku Cilt 2**, 1. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık. 2014.

İNCESU SADIRLI, Hazal. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”. (Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). Antalya 2021.

İPEK, Eyüp. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”. **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**. s.102. 2012. ss. 59-91.

KAHRAMAN BUBANİ, Emine. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu İle Sona Erdirilmesi”. (İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2022.

KARAHASAN, M. Reşit. **Türk Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri: Notlandırılmış Yasa Maddeleri ve Yargıtay Kararları**, Cilt 4, İstanbul: Beta Basım Yayım. 2004.

KARASU, Yakup Ş. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”. (Beykent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2021.

KARAKAŞ, Sinem. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”. (Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). Erzincan. 2019.

KAYA, Merve. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi”. (Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara. 2020.

KESKİN, Nur. “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi”. (Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara. 2007.

KILIÇOĞLU, Ahmet M. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**. Ankara: Turhan Kitabevi. 2019.

KIRMIZI, Mustafa. **Açıklamalı- İctihath ve Dilekçe Örnekli Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**. 1. b., Ankara: Bilge Yayınevi. 2013.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Hüseyin HATEMİ, Rona SEROZAN ve Abdulkadir Arpacı. **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, C. 1, 6. b., İstanbul: Filiz Kitabevi. 2014.

KURŞAT, Pelin. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi”. (İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2017.

KURU, Baki, Ramazan ARSLAN ve Ejder YILMAZ. **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**. 28. b., Ankara: Yetkin Yayınları. 2013.

KURU, Baki, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku**, İstanbul: Legal Yayıncılık, 2016.

NOMER, Haluk N. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. 14.b., İstanbul: Beta. 2015.

OĞUZMAN, Kemal ve BARLAS, Nami. **Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar**, 20. b., İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2014.

OĞUZMAN, Kemal ve ÖZ, Turgut. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9. Baskı, C.1. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2012.

OĞUZMAN, K. ve ÖZ, Turgut. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9. Baskı, C.2. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2012.

OLGAÇ, Senai. **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması-Tahliye Kira Parasını Tesbit Davaları**. Ankara: Olgaç Matbaası. 1978.

OY, O. ve OY, O. Gerçek. **Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları (El Kitabı)**. İstanbul: Beta Basım Yayım. 2022.

ÖZDOĞAN, Mustafa ve OYMAK, Tuba. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler-Konut ve Çatılı İşyeri Kirası-Tahliye**. Ankara: Bilge Yayınevi. 2013.

ÖZKANOG̈LU, Neşe. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi”. (Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). Ankara 2019.

PEKCANITEZ, Hakan, Oğuz ATALAY ve Muhammet ÖZEKES. **Medeni Usul Hukuku**. Ankara: Yetkin Yayınları. 2017.

REYNA, Yuda. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira ve Tahliye”. **İstanbul Barosu Dergisi**. C. 86. S. 3. 2012. ss. 103-116.

SARUHAN, Utku. “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”. **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S. 37. 2019. ss. 353-382.

SELÇUK, Emre. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri”. (Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2018.

ŞENYÜZ, Doğan. **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**. Bursa: Ekin Yayınevi. 2018.

SÜPHANDAĞ, Yavuz. **İcra El Kitabı Açıklamalı ve 1859 Adet Özet İhtihatlarla**. (Gözden Geçilmiş 12. b.) İstanbul: Platon Plus Yayıncılık. 2021.

TAHMAZ, M. Sabri. “Yurt Dışında Çalışan Vatandaşlarımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları İle İlgili Bir İnceleme”. **İstanbul Barosu Dergisi**. C.68. S.4-5-6. İstanbul. 1998. ss. 214-216.

TANDOĞAN, Haluk. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Cilt I/2-Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri)**. İstanbul: Vedat Kitapçılık. 2008.

TOPLANDI AĞCA, Pınar. “Teselsül Karinesi”. **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**. 2010. S. 90. ss. 379- 394.

TUNABOYLU, Müslim. **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**. (2.b.), Ankara: Seçkin Yayıncılık. 2007.

TUNABOYLU, Müslim. **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**. Ankara: Yetkin Yayınları. 2013.

TUNÇER, Polat. **Borçlar Hukuku Temel Bilgiler**. Ankara: Adalet Yayınevi. 2016.

TUNÇOMAĞ, Kenan. **Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri**. 2. b., İstanbul: Sermet Matbaası. 1974.

URAL, Ç. Nihal. **Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

UYAR, Talih. “Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt) Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”. **Ankara Barosu Dergisi**. (1). ss. 75-106.

ÜNAL, Canan. “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu Ve 6570 Sayılı Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri”. **İstanbul Barosu Dergisi**. 2010. S.3, ss. 1525.

YAĞCI, Kürşad. “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi”. **İstanbul Hukuk Mecmuası**. 76 (2). 2018. ss. 623-665.

YAVUZ, Cevdet, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN. **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**. (6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskı), İstanbul: Beta Basım Yayım. 2014.

YAVUZ, Cevdet. **Türk Medeni Kanunu (MK.) Türk Borçlar Kanunu (TBK.)**. İstanbul: Beta Yayım. 2014.

YAVUZ, Nihat. **Kira Hukuku**. Ankara: Adalet Yayınevi. 2021.

YILDIRIM, Ali F. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Gereksinim Sebebiyle Sona Ermesi”. (İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2021.

YILDIZ, Mustafa U. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi”. (Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gaziantep. 2022.

YILMAZ, Halil. “Kiralanan Taşınmazlar İlamsız İcra Yolu İle Tahliyesi”, **Terazi Hukuk Dergisi**. (Aralık 2006). S.4. ss. 53- 64.

ZEVKLİLER, Aydın ve GÖKYAYLA, K. Emre. **Borçlar Hukuku Özel Borçlar İlişkileri**. Ankara: Turhan Kitabevi. 2015.

İnternet Kaynakları

<https://www.mevzuat.gov.tr>

<https://www.sinerjimevzuat.com.tr>

<http://www.ilhanhelvacidersleri.com>

<https://tez.yok.gov.tr>