

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRALAYANIN İHTİYACI
NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI**

Yüksek Lisans Tezi

SAFİYE CABA

NİSAN 2022

T.C.

BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ ÖZEL HUKUK

(TEZLİ) YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRALAYANIN İHTİYACI
NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI**

Yüksek Lisans Tezi

SAFİYE CABA

TEZ DANIŞMANI DOÇ. DR. SEDA ÖKTEM ÇEVİK

NİSAN 2022

ÖZET

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRALAYANIN İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI

Safiye Caba

Özel Hukuk (Tezli) Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Seda Öktem Çevik

Nisan, 2022, 148 sayfa

Genel olarak kira sözleşmeleri günlük hayatımızda ve iş yaşantımızda hukuki olarak pek çok soruna yol açan sözleşme türlerinden olmakla, kira sözleşmelerinin sona erme halleri de sıkça karşılaştığımız kira sözleşmesi problemlerinden biridir. Hal böyle olduğundan kira sözleşmelerinin kiralayan tarafından ihtiyaç sebebi ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, üzerinde durulması gereken önemli bir uyumsuzluktur. Bu bağlamda tez konumuz günlük yaşantımızda da sıkça karşımıza çıkan, Türk Borçlar Kanunu'nda " Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi" başlığı altında kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinden biri olan "kiralananın kiraya verenin ihtiyacı nedeniyle" tahliyesi (TBK m. 350/1) ve devamında "yeni malikin gereksinimi" (TBK m.351) nedeniyle tahliyesidir.

Çalışmamızın birinci bölümünde; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1. maddesinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri ihtiyacı sebebine dayanan tahliye davası başlığı altında konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, ikinci bölümünde Türk Borçlar Kanunu'nun 351. Maddesinde düzenlenen yeni malikin konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve son bölüm olan üçüncü bölümde ise konut veya işyeri ihtiyacı sebebine dayanan kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin sonuçları mevzuat, doktrin ve yargı kararları irdelenerek açıklanmaya çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kira Sözleşmesinin Feshi, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, İhtiyaç Nedeniyle Tahliye, Tahliye Davası. Konut İhtiyacı, İşyeri İhtiyacı, Yeni Malikin İhtiyacı.

ABSTRACT

EVACUATION OF THE LEASED OWNER DUE TO THE LEASOR'S NEED FOR HOUSING AND WORKPLACE WITH LOFT

Safiye Caba

Private Law (with Thesis) Master's Program

Thesis Advisor: Assoc. Dr. Seda Öktem Çevik

April, 2022, 148 page

In general, rental agreements are among the types of agreements that cause many legal problems in our daily and business life, and the termination of rental agreements is one of the rental agreement problems we frequently encounter. As this is the case, the termination of the lease contract by the lessor due to necessity is an important dispute that needs to be emphasized. In this context, our thesis topic is "due to the need of the lessor", which is one of the cases of termination of the lease agreement due to reasons arising from the lessor, under the title of "Expiration of the Contract in Housing and Roofed Workplace Leases" in the Turkish Code of Obligations, which is frequently encountered in our daily life. (TBK m. 350/1.1) and then his evacuation due to the "needs of the new owner" (TCO m. 351).

In the first part of our study; 350/1 of the Turkish Code of Obligations No. 6098. Under the title of evacuation lawsuit based on the need for housing and a roofed workplace, which is regulated in the article, termination of the lease agreement due to the need for housing and workplace, termination of the rental agreement due to the need for housing and workplace of the new owner, which is regulated in Article 351 of the Turkish Code of Obligations, and the third section, which is the last section. In the second part, the results of the termination of the lease agreement based on the need for housing or workplace will be tried to be explained by examining the legislation, doctrine and judicial decisions.

Keywords: Lease Agreement, Termination of Lease Agreement, Termination of Lease Agreement, Eviction Due to Need, Eviction Case. Housing Need, Workplace Need, New Owner Need.

TEŞEKKÜR

Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Tezli) Yüksek Lisans Programı'nda yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmanın meydana gelmesinde, bilgi ve tecrübesinden büyük oranda istifade ettiğim, öğrencisi olmaktan onur duyduğum, saygıdeğer danışmanım Doç. Dr. Seda Öktem Çevik'e tez süresince verdiği destek ve yol göstericiliği için teşekkür ederim.

Lisansüstü eğitimim sırasında tanışma onuruna eriştiğim Bahçeşehir Üniversitesi değerli hocalarıma ve bilhassa jüri danışman hocalarıma, ayrıca çalışmamın hazırlanması aşamasındaki yardımlarından ve sabırlarından dolayı değerli aileme ve evlatlarıma minnet dolu teşekkürlerimi bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
KISALTMALAR	viii
GİRİŞ	1
I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI VE UYGULAMA ALANI.....	3
A. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Tanımı	3
B. Uygulama Alanı.....	7
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ... 10	
III. KONUNUN TAKDİMİ VE SINIRLANDIRILMASI	14
BİRİNCİ BÖLÜM	16
KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI (GEREKSİNİMİ) NEDENİ İLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRALAYAN TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ (TAHLİYESİ)-(TBK MADDE 350/1)	16
I.GENEL OLARAK.....	16
II. HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI	17
A. İhtiyaç Kavramı.....	17
1. İhtiyacın Gerçek, Samimi ve Zorunlu Olması	17
2. İhtiyacın Gerçekleşmiş Olması ve Devamlılık Arz Etmesi	23
B. Konut ve Çatılı İşyeri İhtiyacının Olması	24
1. Konut Kavramı.....	25
2. İşyeri Kavramı.....	27
III. KİRAYA VERENİN KENDİSİNİN, EŞİNİN, ALTSOYU, ÜSTSOYU VE KANUN GEREĞİ BAKMAKLA YÜKÜMLÜ OLDUĞU KİŞİLERİN KONUT İHTİYACI.....	29

A. Genel Olarak	29
B. Kiraya Veren Kendisinin Konut İhtiyacı.....	31
1. Kiraya Veren Kendisinin Kirada Veya Bir Başkasının Yanında Oturuyor Olması	31
2. Kiraya Veren Sağlık Durumunun Kiralananda Oturmasını Gerektirmesi	35
3. Kiralananın Konumunun Daha Elverişli Olması	37
4. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması.....	38
5. Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması	39
6. Kiraya Veren Eşya Koymaya Yönelik İhtiyacı.....	40
7. Yurt Dışında Bulunan Kiraya Veren İhtiyacı	41
8. Kiraya Veren Yazlık İhtiyacı	43
9. Kiraya Veren Yeni İhtiyaçlarının Doğması	44
C. Kiraya Veren Eşinin, Altsoyu, Üstsoyu ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı.....	45
1. Kiraya Veren Eşinin Konut İhtiyacı.....	45
2. Kiraya Veren Altsoyu, Üstsoyu ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı.....	46
IV.KİRAYA VERENİN KENDİSİNİN, EŞİNİN, ALTSOYU, ÜSTSOYU VE KANUN GEREĞİ BAKMAKLA YÜKÜMLÜ OLDUĞU KİŞİLERİN İŞYERİ İHTİYACI.....	52
A. Genel Olarak	52
B. Kiraya Veren Kendisinin İşyeri İhtiyacı	54
1. Kiraya Veren Başka Bir Yerde Kirada Olması.....	54
2. Kiralananın Konum Olarak Daha Elverişli Olması	55
3. Kiralananın Fiziken ve Hukuken Daha Elverişli Olması.....	56
4. Kiraya Veren İşsiz Olması Veya Mevcut İş Yerinden Ayrılacak Olması	57
5. İkinci İş Yapma İsteği (Mevcut İşyerinin Yetersizliği)	59

6. İşlerin Büyümesi	60
7. İhtiyacın İş İle Doğrudan İlgili Olması	62
8. Meslek Ve Sanatın Bizzat İcra Edilmesi Zorunluluğu.....	63
9. Yurtdışında Bulunan Kiraya Verenın İşyeri İhtiyacı	64
C. Kiraya Verenın Eşinin, Altsoy-Üstsoy ve Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin İşyeri İhtiyacı	65
D. Tüzel Kişilerin Konut Ve İşyeri İhtiyacı.....	65
İKİNCİ BÖLÜM.....	71
YENİ MALİKİN KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI NEDENİ İLE KİRALANANIN TAHLİYESİ (TBK MAD. 351.).....	71
I. GENEL OLARAK.....	71
II. HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI	75
A. YENİ MALİK AÇISINDAN	75
1.Taşınmaz Tahliye İsteyen Tarafından Kira Sözleşmesinden Sonra İktisap Edilmiş Olmalı.....	78
2. Kira Sözleşmesi Kiracı Lehine Tapu Kütüğüne Şerh Edilmemiş Olmalı.....	84
3.İktisap Edenin Kendisinin, Eşinin, Altsoyunun-Üstsoyunun ve Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut ve İşyeri İhtiyacının Bulunması	86
4.İktisap Tarihinden İtibaren 1 Ay İçerisinde Yazılı Bildirim Şartı	88
5.İktisap Tarihinden İtibaren 6 Ay İçerisinde Tahliye İstenmesi.....	90
B. Sınırlı Ayni Hak Edinen Açıısından	92
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	97
KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE AÇILAN TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI.....	97
I.KİRAYA VERENİN KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI SEBEBİYLE AÇILAN TAHLİYE DAVALARI.....	97

A.GENEL OLARAK	97
B. Davanın Tarafları.....	98
1. Davacı	98
2. Davalı	103
3. Dava Açma Süresi.....	104
4. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	107
II. YENİ MALİKİN AÇACAĞI TAHLİYE DAVALARI.....	108
A. Genel Olarak	108
B. Davanın Tarafları.....	110
1. Davacı	110
2. Davalı	112
3. Görevli Ve Yetkili Mahkeme.....	113
4. Dava Açma Süresi.....	113
III. İHTİYAÇ NEDENİYLE AÇILAN TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI ..	114
A. Yeniden Kiralama Yasağı	114
B. Kiralananın İadesi.....	119
C. Yeni Malikin Açtığı Tahliye Davasının Sonuçları	120
SONUÇ	125
KAYNAKÇA.....	129

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
B	: bent
BK	: 818 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
bs	: Bası
C.	: Cilt
E.	: Esas
f.	:fıkra
GKHK	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	:Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	: İcra İflas Kanunu
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
m.	: Madde
MÜHFHAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
ss.	:Sayfa Sayısı
s.	: Sayfa

T. : Tarih
TAAD : Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBB : Türkiye Barolar Birliği
TBK : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK : 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
vb. : Ve Benzeri
vd. : Ve Devamı
Yarg. : Yargıtay



GİRİŞ

Konut ve işyeri insan hayatının en temel gereksinimleri içinde yer almaktadır. İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri onun çevresel etkilerden ve tehlikelerden koruyacak bir barınma veya sığınma yerinin olmasıdır. Diğer taraftan insanların günlük geçimlerini sağlamak için herhangi bir işe ihtiyaçları vardır. İnsanların bu temel ihtiyaçları nedeniyle konut ve işyeri gündeme gelmektedir. Ancak insanlar konut ve işyeri ihtiyacını, konut ve işyeri satın almakla değil, kiralamakla karşılamayı tercih etmektedirler. Bu durumda onların ekonomik açıdan güçlü olan konut ve işyeri sahiplerine karşı korunma ihtiyaçları vardır. Kanun koyucu söz konusu gereksinimler doğrultusunda kira hukuku alanında, kiracının ve kiraya verenin somut ihtiyaçları doğrultusunda bir takım düzenlemeler yaparak dengeyi korumaya çalışmıştır.

Son yıllarda evrensel olarak etkilendiğimiz COVID-19 nedeniyle yaşanan pandemi koşullarının da etkili olduğu kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların yargı önüne taşınma oranlarının arttığını görmekteyiz. Genel olarak kira sözleşmeleri günlük hayatımızda ve iş yaşantımızda hukuki olarak pek çok soruna yol açan sözleşme türlerinden olmakla, kira sözleşmelerinin sona erme halleri de sıkça karşılaştığımız kira sözleşmesi problemlerinden biridir. Hal böyle olduğundan kira sözleşmelerinin sona erme hallerinden özellikle kiralayanın sona erdirme yollarından olan ihtiyaç sebebi ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, üzerinde durulması gereken önemli bir uyuşmazlıktır. Kiraya verenin sözleşmeyi yaptığı anda ortada olmayan fakat sözleşme yapıldıktan sonra kiraya verenin kiralanan üzerinde zaman içerisinde konut ve işyeri ihtiyacı doğabilir. Bu durumda kiraya veren kanunda sayılan sebeplerin ve şartların varlığı halinde kiralananın olan gereksinimine dayalı tahliye davası açabilecektir.

Kira hukuku uygulamasına bakıldığında, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun¹ 248-298. maddeleri kira hukukuna ilişkin hükümlere ayrılmıştı. Buna göre kira sözleşmesi, adi kira hükümleri (m. 248-269) ve ürün kirasına ilişkin hükümler (m. 270-298) olarak iki ayrımda düzenlenmişti. Ancak kira sözleşmesine ilişkin hükümler EBK'de yer alan düzenlemelerle sınırlı kalmamıştır. Özellikle köyden kente göçlerin 1950'li yıllardan sonra hızlı bir şekilde artması şehirlerdeki konut ve işyeri ihtiyacını artırmış

¹Resmi Gazete Tarihi:26.04.1926,Yürürlük Tarihi;04.10.1926,818 Sayılı Borçlar Kanunu,(Bu çalışmada sonraki bölümlerde EBK olarak anılacaktır).

ve yeterli sayıda konut ve işyerinin olmaması kiracı konumundakileri zor durumda bırakmıştır². Bu nedenle kanun koyucu kira alanında yeni düzenlemelere ihtiyaç duymuş ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun³ uygulamaya koyulmuştur. Kiracının korunmasını esas alan düzenleme düşüncesinde, kiracıların ekonomik olarak zayıf konumda bulunmaları değil, kiraya veren karşısındaki pazarlık güçlerinin zayıf olmasıdır⁴. Genellikle emredici hükümler içeren bu kanun, özellikle kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sonlandırılmasını güçleştirmiştir⁵.

Türk Borçlar Kanunu'nun 09.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, 818 sayılı EBK ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi birçok alanda olduğu gibi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde de yenilikler getirmiş ve en önemlisi de ikili ayrıma son verilmiştir.

Ancak Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlüğü döneminde yapılan yorum ve tartışmalar uygulamada oluşan içtihatlar halen büyük ölçüde değerini korumakta olup, yeri geldikçe bu çalışmada Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlüğü dönemindeki içtihatlara da atıf yapılacaktır.

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'muzun⁶ ikinci kısmının dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. Bu bölüm üç kısımdan oluşmaktadır. Birinci kısımda "*Genel Hükümler*" başlığı adı altında söz konusu maddeler 299 ve 338. maddeler olup alt başlıklara bakmak gerekirse genel hükümler başlığı altında kira sözleşmesinin "*tanımı, kira süresi, kiraya verenin borçları, özel durumlar, sözleşmenin sona ermesi ve kiralananın geri verilmesi şeklinde*" düzenlenmiştir. Bu

² İNCEOĞLU, Mehmet Murat: Kira Hukuku C. II, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 1; GÖKYAYLA, Emre: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", Yaşar Üniversitesi Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C.VIII Özel Sayı, 2013, s. 1203 vd.

³ Resmi Gazete Tarihi: 27.05.1955, Yürürlük Tarihi:01.06.1955, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun,(Bu çalışmada sonraki bölümlerde GKHK olarak anılacaktır).

⁴ AKINCI, Şahin: "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.LVII, S.3, 2008, s. 38 vd.; TÜRKMEN, Ahmet: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Ankara Barosu Dergisi, Sa. 1, 2015, s. 342.

⁵ ARPACI, Abdulkadir: "Konut ve İşyeri Kiraların Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur?" Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.V, S.2, 2008, s.3 vd.

⁶ Resmi Gazete Tarihi; 04.02.2011/27836, Yürürlük Tarihi; 01.07.2012. (Bu çalışmada sonraki bölümlerde TBK olarak anılacaktır).

bölümde yer alan düzenlemeler genel hüküm niteliğinde olup TBK'nın uygulama alanına giren her türlü kira sözleşmesine uygulanabilir niteliktedir⁷. İkinci kısımda "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" düzenlenmiş, üçüncü kısımda ise "Ürün Kirası" kendisine düzenleme alanı bulmuştur.

Konunun kapsamlı oluşu ve karışıklığa sebebiyet vermemek amacıyla ürün kirasına ve genel hükme tabi kira sözleşmelerine değinilmeyecek, giriş bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tanımı ve sona erme halleri kısaca açıklanarak devamında, birinci bölümde kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri ihtiyacı nedeniyle sona ermesi için gerekli şartlar ve uygulama alanları belirtilerek, ikinci bölümde yeni malikin gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve son olarak üçüncü bölümde TBK m.350/1 ve m. 351'e dayalı sebeplerle açılacak olan tahliye davaları ve sonuçları detaylıca incelenecektir.

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI VE UYGULAMA ALANI

A. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Tanımı

Türk Borçlar Kanunu madde 299' da ifade edildiği üzere " *Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Madde metninden yola çıkarak kira sözleşmesinin tanımını yapmak gerekirse kira sözleşmesi; kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını ve kullanılması ile birlikte kiralanandan yararlanmasını kiracıya bıraktığı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir⁸. Kira sözleşmesinin kanunda yer alan bu tanımı adi kira sözleşmeleri ile ürün kira sözleşmelerini de kapsamaktadır⁹.

⁷ **KARAKAŞ**, Sinem: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, Ankara, 2019, s. 19.; **ARAL**, Fahrettin /**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2019, s. 254; **YAVUZ**, Cevdet /**ACAR**, Faruk /**ÖZEN**, Burak : Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 15. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, 2018, s. 221; **KILIÇOĞLU**, Mustafa: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, Turhan Kitabevi, 2019, s. 211; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 221; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, Vedat Yayıncılık, 2011, s. 4.

⁸ **EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı, Ankara, 2021, s. 317.

⁹ **KARAKAŞ**, s. 20.

Kanundaki tanımdan yola çıkarak kira sözleşmesinin unsurlarını ‘‘kiralanan, kira bedeli ve tarafların anlaşması şeklinde’’ sıralayabiliriz¹⁰.

Kira sözleşmesi, kanundaki tanımdan da anlaşılacağı üzere, kullanma ve yararlanma hakkı tanıyan bir sözleşmedir¹¹ ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir¹². Kiraya verenin borcu, kiralananın kullanılmasının devri borcu iken, kiracının borcu kira bedelini ödeme borcudur. Kira sözleşmesi rızaî bir sözleşmedir¹³. Rızaî olması sebebiyle teslim şartının olmadığı bu sözleşmelerde tarafların borç doğurucu nitelikte taahhütlerde bulunması sözleşmenin kurulması için yeterlidir¹⁴. Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmeler içerisinde yer alır¹⁵. Kiracı, kira bedelini çoğu zaman dönemlik edimlerle ödese de, kira sözleşmesine sürekli bir borç sözleşmesi niteliği kazandıran kiraya verenin hukukî durumudur. Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğundan kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde teslim ve bulundurma yükümlülüğü kiralananın kiracıya tesliminden sonra da devam eder¹⁶. Kira sözleşmesini kullanım öduncünden (ariyet) ayıran özellik ivazlı oluşudur¹⁷. Kira sözleşmesinin ivazlı olması ve kira bedelinin belli veya belirlenebilir olması sözleşmenin esaslı unsurudur.

Kira sözleşmesi her hangi bir şekil şartına bağlı olmayıp yazılı veya sözlü olarak yapılabilmektedir(TBK m.12)¹⁸. Kira sözleşmesinin zımnî (örtülü) irade beyanlarıyla kurulması dahi mümkündür.

Kural olarak her türlü taşınır ve taşınmaz eşya kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir¹⁹. Kuralın istisnaları mevcuttur. Bu istisnalara bakacak olursak ilki bazı taşınmazların kiralınması yasaklanmıştır. Örnek olarak ibadet yerlerinin kiralınması

¹⁰ ERZURUMLUOĞLU, Erzan: Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 7.Baskı, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2017, s.94; AYDOĞDU, Murat /KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri-Sözleşmeler Hukuku, 3.Baskı. Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s. 384.

¹¹ GÜMÜŞ, s. 31; DOĞAN, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011., s. 6.

¹² EREN, s. 320; GÜMÜŞ, s. 23.

¹³ EREN, s. 321; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 224.

¹⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 224; GÜMÜŞ, s. 23; EREN, s. 320.

¹⁵ EREN, s. 321; DOĞAN, s. 6; BELEN, Herdem: ‘‘Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler’’, İstanbul, İstanbul Barosu Dergisi, C. 87, S. 2013/3, 2013, s. 116.

¹⁶ EREN, s. 320; GÜMÜŞ, s. 23; DOĞAN, s. 6.

¹⁷ DOĞAN, s. 8.

¹⁸ GÜMÜŞ, s. 32; İNCEOĞLU, Murat: Kira Hukuku, Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 33, ; EREN, s. 327.

¹⁹ KARAKAŞ, s. 21.

yasaklanmıştır. 300 Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde²⁰ kiraya verilemeyecek yerler arasında ibadet yerleri kiralanamayacak taşınmazlar arasında sayılmıştır. Ancak tebliğin dayanağı olan GKHK' un 1. maddesinin 2. Fıkrası, Türk Borçlar Kanunu'nun kabulü ile mülga olduğundan ibadet yeri olan taşınmazın kiralanamayacağına ilişkin emredici düzenleme de artık kanunda yer almamaktadır. Özellikle ibadet yeri niteliğindeki taşınmazların alt katlarında yer alan yerlerin işyeri kirası sözleşmelerine konu olması serbest hale gelmiştir²¹.

Kira sözleşmesi ile kiracının sahip olduğu kiralananı kullanma hakkı, nisbi nitelikte bir haktır. Kiracı, kira sözleşmesiyle kiralanan üzerinde intifa hakkı, oturma hakkı ya da diğer irtifak haklarında olduğu gibi aynı bir hak kazanamaz. Bu nedenle kira sözleşmesi aynı haklardan farklı olarak ancak taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur²².

Kira sözleşmesinin tanımının yapıldığı TBK m. 299'a göre kiralayan kiralananı teslim ve kira sözleşmesi boyunca kullanıma uygun şekilde bulundurma borcunu üstlenirken sözleşmenin diğer tarafı olan kiracı da kira bedelini ödeme borcu altına girer. Kira bedeli kural olarak bir miktar paranın ödenmesi şeklindedir. TBK önceki düzenlemelerden farklı olarak kiralananın kullanımına karşılık ücret yerine hizmet,

²⁰ 300 sayılı Milli Emlak Tebliği'nin kiraya verilemeyecek taşınmazlar başlığı altındaki düzenlemeye göre; "Bu genel tebliğin "Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar" başlıklı 2 nci bölümünde belirtilen taşınmazlar kiraya verilemez...Aşağıda belirtilen taşınmazların Bakanlığımızca kiraya verilmesi mümkün değildir..."

1. Kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazlar, (Bu gibi taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler hariç)

2. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunup, bu Kanunda belirtilen amaçlar dışında kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar,

3. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

4. 2873 sayılı Kanun uyarınca; millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanları içinde kalan ve Çevre ve Orman Bakanlığınca tahsisi gereken taşınmazlar,

5. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olup, Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

6. 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığınca kiraya verilmesi uygun görülmeyen taşınmazlar,

7. 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

8. 5393 sayılı Belediye Kanununun 79. maddesinin 2 nci fıkrası kapsamında kalan taşınmazlar,

9. İbadet yerleri,

10. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da ilan edilmiş olan özel çevre koruma bölgesinde kalan taşınmazlar,

11. Özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazlar. (4070, 4071, 4072 vb.)

12. İl Özel İdarelerince kiraya verilmesi gereken, su ürünü üretim yerleri ile kaynak ve yer altı suları. Bu bölümün 7, 8, 10 ve 12. maddelerinde belirtilen taşınmazların kiralanmasına yönelik talepler ilgili kurumlara yönlendirilecek, diğerleri ise reddedilecektir."

²¹ KARAKAŞ, s. 22.

²² EREN, s. 330.

ürün veya ürünlerden elde edilen geliri de kapsayacak şekilde bedel kavramını tercih etmiştir²³.

Kira bedelinin sözleşme kuruluş aşamasında belirlenmiş olması şart olmayıp, belirlenebilir olması sözleşmenin kurulması için yeterli olup²⁴ sözleşmenin butlanını gerektirmez. Burada kira sözleşmesinin kurucu unsuru kira bedelinin niteliği veya niceliği değil bedelin ödeneceği hususunda tarafların anlaşmasıdır. Eğer taraflar sözleşme kurulurken kira bedelinin ödeneceğine dair anlaşmazlığa düşerlerse geçerli bir sözleşmeden söz edilemez ve sözleşme yok hükmünde sayılır²⁵.

Kiraya verenin kira konusu kiralananın maliki olması şart değildir. Kiraya verenin, kiralanan üzerinde onun kullanılmasını devire elverişli aynı veya şahsi bir hakka sahip olması yeterlidir²⁶.

Kira sözleşmesinde birden fazla kişinin taraf olması da gayet mümkündür. Nitekim külli halefiyet halinde mirasçıların murisin taraf olduğu kira sözleşmesine bağlı olmaları durumunda birden fazla taraf söz konusu olabilmektedir. Üzerinde elbirliği mülkiyeti bulunan şeyin kiralınması halinde oybirliği ile karar almak koşuluna bağlı olarak sözleşme akdedilebilir. Başka bir durum olarak karşımıza paylı mülkiyet halinde de sözleşmenin tarafında birden fazla kişinin yer alması mümkündür. Ancak paylı mülkiyet halinde sözleşmenin tarafları olan paylı mülkiyet tarafının pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alması şartı vardır²⁷.

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmeleri belirli süreli ve belirsiz süreli olarak düzenlenmiştir²⁸. Kira süresinin belirlenmesinde sözleşme özgürlüğü geçerlidir. TBK m. 300-f/2'ye²⁹ göre taraflarca kararlaştırılan süre sonunda herhangi bir bildirim

²³ GÜMÜŞ, s. 26; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 228; EREN, s. 328; GÜNEŞ, Figen: "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları", Konya Barosu Dergisi, S.23, 2013, s. 47.

²⁴ GÜMÜŞ, s. 27; İNCEOĞLU, C.1, s. 15; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 227; EREN, s. 354; DOĞAN, s. 8.

²⁵ KARAKAŞ, s. 27.

²⁶ Kiraya veren hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 20 vd.

²⁷ İNCEOĞLU,, C. 1, s. 58.

²⁸ CEYLAN, Aslı Bahar : "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Süresi", Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.VIII, S.15, 2017, s. 51; TOPUZ, Seçkin/ CANBOLAT, Ferhat: "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanı ile Değiştirilmesi ", Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, 2011, s. 20; İNCEOĞLU, C. I, s. 20.

²⁹ TBK madde 300'e göre " Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır."

gerekmeksizin sona eren kira sözleşmeleri belirli süreli, bunun dışındaki sözleşmeler ise belirsiz süreli kira sözleşmeleridir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin TBK 339-356. maddeleri arasında özel hükümler yer almakta olup, bu hükümler arasında sözleşmeye uygulanacak hüküm bulunmadığı takdirde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler ile çelişmemek şartı ile kira sözleşmelerine uygulanacak genel hükümlere başvurulabilir.

B. Uygulama Alanı

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin hangi kira sözleşmelerine uygulanacağı, “*Uygulama alanı*” nı düzenleyen TBK. m. 339 hükmüne göre belirlenecektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde bu kanun kapsamına giren kira sözleşmeleri, kanunun birinci maddesinde belirtilmişti. Buna göre "*Belediye teşkilatı olan yerler ile, iskele, liman ve istasyonlardaki musakkaf*³⁰ *gayrimenkullerin*" kiraya verilmesi ile ilgili uyuşmazlıklar bu kanuna tabi idi. Bir taşınmazın musakkaf, yani çatılı olup olmaması ile bulunduğu yer, o taşınmazı konu eden kira sözleşmesinin tabi olacağı kuralları değiştirmekteydi³¹. Taşınmazın çatılı niteliğinin kiraya verildiği ana göre belirlenmesi gerekmekteydi. Özellikle bu taşınmazın boş bir arsa olarak kiralanmış olması halinde, üzerinden sökülüp götürülebilir tesis mevcut ise bu taşınmaz GKHK kapsamına göre değerlendirilemeyecekti³².

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine aynı zamanda özel nitelikte olan yürürlükteki 6570 Sayılı GKHK hükümleri uygulanmaktaydı. GKHK’da düzenlenmesi bulunmayan uyuşmazlıklara ise tamamlayıcı olarak EBK’nın, GKHK’daki çatışmayan hükümleri uygulanmaktaydı.

³⁰ Musakkaf, kavram olarak sakf (çatı) altında bulunan demektir. Bununla kastedilen, taşınmazın üstünün örtülü ve az ya da çok etrafının duvarlarla çevrili bulunmasıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz; TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I, İkinci Bası, Ankara, 1974, s. 316.

³¹ GÖKYAYLA, s.1228.

³² Özellikle çatılı-çatısız işyeri kavramı ile ilgili 6570 sayılı kanun dönemindeki uygulama için bkz; AKINCI, s.42.

Ancak bu iki yapılı düzenleme uygulamada karışıklık ve aksamaya yol açmaktaydı³³. 6098 sayılı TBK' nın yürürlüğe girmesi ile GKHK hükümleri TBK kapsamına bazı hükümleri aynen bazı hükümleri ise değiştirilerek alınmış ve yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile artık uygulamada karışıklığa sebebiyet veren ikili düzenleme sona ermiş³⁴ TBK' nın dördüncü bölüm ikinci ayrımında ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları’’ başlığında madde 339 vd. düzenlenmiştir³⁵. Böylece bulunduğu yerin bir önemi olmaksızın, tüm kira sözleşmeleri için TBK hükümleri uygulanacaktır. Diğer bir deyişle, 6570 sayılı Kanun, belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan üstü örtülü taşınmazlara uygulanabilirdi. İşbu sınırlı uygulama alanı kaldırılmış ve 6098 sayılı Kanun bakımından önemli olan kiralananın konut ya da çatılı işyeri olmasıdır³⁶.

Kanun koyucunun 6098 sayılı TBK' da sadece çatılı işyeri kavramını kullanması, çatısız işyerlerini kapsam dışında bırakması doktrinde eleştiriye sebep olmuştur³⁷. Yapılan değişikliklerle konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerinde konut ve çatılı işyerinin nerede olduğunun hiçbir önemi kalmamakla birlikte, ‘‘konut’’ ve ‘‘çatılı işyeri’’ kavramı belirleyici bir rol oynamaktadır.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kapsamına giren taşınmazlar ile TBK' da düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiraları konusundaki düzenlemeler arasında benzerlik bulunsa da, temel farklılıklar olduğu ortadadır. Getirilen değişiklikleri ve değişikliklerin kapsamının belirlenmesi için TBK' nın 339. maddesinde düzenlenen ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri’’ kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanının belirlenmesi gerekmektedir. ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri’’ kiraları ifadesinden, bu kapsama tüm konutların ayırım yapılmaksızın girdiği, fakat işyerlerinden ancak ‘‘çatılı’’ nitelikte olanlarının girdiği anlaşılmaktadır. O halde, öncelikle konut kavramının, daha sonra ise bir işyerinin hangi hallerde çatılı olarak nitelendirileceği hususunun açıklığına

³³ **SAFAROV**, Gulmammad; ‘‘Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası’’ (Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara,2015,s.66.

³⁴ **BAŞARAN**, Ece: ‘‘Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukuku’nun İkili Yapısının Sonu mu?, Terazi Hukuk Dergisi, Ekim 2009, S.38, s.57; **BELEN**, s. 106.

³⁵ **İPEK**, Eyüp: ‘‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler’’, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.102, 2012, ,s.60; **GÖKYAYLA**,, s.1214; **KARAKAŞ**, s. 58.

³⁶ **GÖKYAYLA**, s.1240.

³⁷ **GÜMÜŞ**, s. 22; **İNCEOĞLU**, C.II., s. 20.

kavuşturulması gerekir³⁸. ‘‘Konut’’³⁹ ve ‘‘çatılı işyeri’’⁴⁰ kavramları hakkında aşağıda detaylı bilgi verilecek olup şimdilik açıklamalarımız bundan ibarettir.

6098 sayılı TBK m. 339/II’ de ise, hükmün uygulama alanı konusunda bir başka hüküm yer almaktadır. Buna göre kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanır. Bu durumda kamu kurum ve kuruluşlarının kiraya veren ya da kiracı olması arasında bir fark yoktur. Kural olarak ancak idarenin özel hukuka tabi olan mallarından konut ve çatılı işyeri niteliğini haiz taşınmazları TBK m. 339 kapsamına girecektir. TBK m. 339/II’de yer alan bu düzenlemeden sanki kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı tüm kira sözleşmelerine TBK m. 339-356’deki özel düzenlemelerin uygulanacağı sonucu çıkıyor gibi anlaşılabilir, söz konusu düzenlemenin yeri ve amacı dikkate alındığında, sadece TBK m. 339/I’deki koşulları sağlamış konut ve çatılı işyeri kiralalarının bu düzenlemenin kapsamı içerisinde olması gerektiği kabul edilmektedir⁴¹. Hükmün bu kadar geniş yorumlanabilmesi yönüyle eleştirilmektedir⁴². TBK madde 339/II hükmü yalnızca kamu kurum ve kuruluşların özel hukuk çerçevesinde yapmış olduğu sözleşmelere uygulanmalıdır. Ancak hüküm incelendiğinde kiracının, kiraya verenin gerçek veya tüzel kişi olması özel hukuk veya kamu hukuku sıfatı taşıması arasında fark yoktur⁴³.

TBK m. 339/I uyarınca, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş 6 aydan kısa süreli kira sözleşmeleri hakkında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanmaz⁴⁴. Bu hüküm açısından, geçici süreyle özgülenme ve 6 aydan kısa süreliğine kiralama şartlarının bir arada gerçekleşmesi gerekir. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, mevsimlik ürünlerin kısa süreyle satılması için özgülenmiş bir dükkan ve sezonluk olarak kiralanan tatil evi örnek verilebilir.

³⁸ **ŞEKERCİ**, Mine Pınar: Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, s.10.

³⁹ Bkz: s.26 vd.

⁴⁰ Bkz: s.28 vd.

⁴¹ **ŞEKERCİ**, s.12.

⁴² **KARAKAŞ**, s.61.

⁴³ **BOZTEPE**, Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul,2019, s.106 vd.

⁴⁴ **GÖKYAYLA**, s.1222; **BOZTEPE**, s.115.

Uygulamada tarafların, sözleşmenin TBK m. 339 kapsamına girmesinden kaçınmak amacıyla sözleşme süresini 6 aydan kısa olarak belirlediklerine rastlanmaktadır. Yani 6 aydan az süreli de olsa sürekli kullanım amacıyla kiralanan taşınmaz kira sözleşmelerinde 6 aydan daha kısa bir sürede sona erse dahi bu halde de sözleşmenin TBK m. 339 kapsamına girdiği kabul edilmelidir⁴⁵.

Konut ve çatılı işyeri kirasına sadece taşınmazların değil, taşınır yapıların da konu olabileceğinin kabulü halinde, 339/1-f.2 cümlesinin aksi yorumundan, altı ay ve daha kısa süreli kira sözleşmelerine konu taşınır yapılara da bu hükümlerin uygulanabileceği sonucu çıkar ki, böyle bir yorumun özel düzenlemenin amacına aykırı olacağı kuşkusuzdur⁴⁶.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının kullanımına kiralananla birlikte bırakılan eşya hakkında da TBK m. 339 uygulanır⁴⁷. Bu eşyanın bir taşınmaz olması da mümkündür. Bunlara örnek olarak depo, tamirhane, kömürlük, garaj verilebilir. Bu durumda TMK m. 686 ve m. 684 göz önünde bulundurulduğunda da bunların, asıl eşya konumunda olan kiralananın kaderine tabi olacağı sonucuna varılacaktır⁴⁸.

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

Kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce hem 818 sayılı BK'da düzenlenmekte hem de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme nedenleri 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da düzenlenmekteydi. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile ikili düzenlemeye son verilmiş bazı düzenlemeler aynen, bazı düzenlemeler değiştirilerek tek çatı altında toplanmıştır⁴⁹. Böylelikle Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin hükümler genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ve ürün kirasına ayrılarak üç bölüm halinde düzenleme alanına sahiptir.

⁴⁵ GÖKYAYLA, s.1223; ŞEKERCİ ,s.13.

⁴⁶ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.511; BOZTEPE, s.115.

⁴⁷ BADUR, Emel: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya, TAAD, Yıl:7, Sayı:27, Temmuz 2016, s. 157,176.

⁴⁸ ŞİRMEN, Lale: Eşya Hukuku, Ankara, 2017, s.23 vd. ; ŞEKERCİ ,s.13.

⁴⁹ İNCEOĞLU, C.II, s.308.

Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler 6098 sayılı TBK'nın dördüncü bölümünün birinci ayrımında "Sona Erme" başlığı altında madde 327-333 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Önemle belirtmek gerekir ki bu hükümler, kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından genel hükümlerdir.

Kanunda kira sözleşmelerinin genel hükümlere göre sona erme sebepleri; olağan sona erme sebepleri⁵⁰, olağanüstü fesih sebepleri ile sona erme, borca aykırılıktan dolayı sona erme sebepleridir⁵¹. Borca aykırılık nedeni ile sözleşmenin sona ermesi hem kiracı hem kiralayandan kaynaklanabilir. Kiracının kira bedelini ödemediği temerrüde düşmesi, kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcuna aykırılık kiracıdan kaynaklı sona erme sebepleridir.

Çalışma konumuz açısından asıl üzerinde duracağımız ana başlıklardan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesinde kanun kendine özgü sona erme halleri düzenlemiştir. TBK'da düzenlenen bu hükümler GKHK' daki düzenlemeden kısmen farklı olsa da genel olarak GKHK' da yer alan düzenlemeye eklemeye yapılarak uygulanmakta olan sona erme halleridir.

TBK' da düzenlenen bu sona erme sebepleri "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi" başlığı altında madde 347-356 arasında düzenlenmiştir. Buna göre TBK m. 347-349 hükümleri "Bildirim Yoluyla Sona Erme" ve m. 350-356 hükümleri "Dava Yoluyla Sona Erme" olarak öngörülmüştür. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine öncelikle TBK m. 339 ve devamı hükümleri uygulanır; burada bir hüküm bulunmaması halinde, genel hükümlere gidilir⁵².

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi, konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgüdür⁵³. Tahliye davası yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hallerinde

⁵⁰ Belirli süreli kira sözleşmelerinin sürenin bitimi ile sona ermesi, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflarca fesih bildirimini ile sona ermesi olağan sona erme sebepleridir. (Ayrıntılı bilgi için bkz; **EREN**, s.416).

⁵¹ Kiracının borca aykırı davranışı, kira bedelini ödemediği düşme, Kiralananı özenle ve sözleşmeye uygun kullanım borcuna aykırılık, kiralayanın borca aykırı davranışları, kiralananın kiraya veren tarafından tesliminde temerrüt, kiraya verenin kiralananı ayıplı teslimi bu kapsamdadır.

⁵² **SONKURT**, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Diyarbakır,2018, s.17; **KALENDER**, Ahmet: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", Terazi Hukuk Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 136, Aralık 2017, Sayfa: 27-35 s,29; **ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 17. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara, 2017, s.318; **GÜMÜŞ**, s.309.

⁵³ **GÜMÜŞ**, s.316; **ÖZKAN**, Hasan: Açıklamalı - İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, İstanbul, Legal Yayınevi, 2007, s. 169.

dava süresince ve tahliye kararı kesinleşinceye kadar kira ilişkisi devam eder⁵⁴. Bu bağlamda tahliye yönünde mahkemenin vereceği karar, hem kiralananın iadesine ilişkin olduğu için eda hükmü niteliği taşır hem de kira sözleşmesini sona erdirmesi açısından bozucu yenilik doğuran bir hükümdür.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmenin tarafları sözleşmede açıkça veya örtülü bir şekilde sözleşmenin sona ereceği zamanı belirlemişse sözleşme TBK madde 327’de belirtildiği üzere bu sürenin dolması ile başkaca bir işlem yapmaya gerek olmadan kendiliğinden sona erecektir. Sürenin sona ermesi ile kiraya veren tahliye için kiracıya herhangi bir bildirimde gerek kalmaksızın kiracı kendiliğinden kiralananı tahliye etmek ve kiralananı kiralayana geri vermekle yükümlüdür. Eğer ki kiracı kiralananı tahliye etmez ve kiralananın izni ile kiralayana kullanmaya devam eder ise kira sözleşmesi karine olarak belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşecektir. Belirli süreli kira sözleşmesinde sözleşmede kararlaştırılan sürenin dolmasıyla örtülü olarak kira ilişkisi devam etmişse artık belirsiz süreli kira sözleşmesi gereği taraflar arasındaki sözleşme taraflarca yapılacak fesih bildirimini ile sona erecektir⁵⁵.

Kanun koyucu tarafından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin fesih bildirimini yolu ile sona ermesi hallerinden birisi de TBK m. 347 vd. düzenlenmiştir. TBK m. 347’ye göre; “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.*” düzenlemesi gereği; TBK m. 347/1 hükmüne göre kiracı tarafından kira sözleşmesinin bildirim yolu ile feshi düzenlenmiş olup, belirli süreli sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadığı sürece, sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır. Buna göre kural olarak konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından belirli süreli kira sözleşmesinin sona erdirilmesi kiracının hakkıdır⁵⁶. Kanun koyucu TBK. m. 347/1’devamında “*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.*” şeklinde

⁵⁴İNCEOĞLU, C. II, s. 483; DOĞAN, s. 206.

⁵⁵KARAKAŞ s.44.

⁵⁶BİRİNCİ UZUN, Tuba: “ Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.VIII, S.2, 2017, SS.137-158, s. 142; İNCEOĞLU, C. II, s. 182; GÜMÜŞ, s. 310.

kiraya verenin lehine bir düzenleme ile on yıllık sürenin bitimi sonunda sebep göstermeksizin kiraya verene bildirim ile fesih hakkı tanınmıştır⁵⁷. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin bildirim yolu ile feshi ise kanunda TBK m. 347/2’de “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler*” şeklinde düzenlenmiştir

Çalışmamızın büyük bir bölümünün konusunu oluşturan konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinin “*dava yolu ile sona ermesi*” kısmında ise uygulamada “*tahliye davası*” olarak nitelendirilen sona erme halinin sadece konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme hali olarak karşımıza çıktığını belirtmiştik⁵⁸. Dava yolu ile sona erdirme kural olarak kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklanan sebeplerden olmak üzere ikiye ayrılır. Kiracının bildirim ile sözleşmeyi sona erdirme hakkı bulunduğu genel olarak kiraya veren tarafından, TBK madde 350 vd. düzenlenen kiralayandan kaynaklı sebepler ile dava yolu ile sözleşmenin sona erdirilmesine başvurulur.

Kiraya verenden kaynaklanan tahliye sebepleri TBK’da “*gereksinim ve yeniden inşaa ve imar*” başlığı altında madde 350’de, “*yeni malikin gereksinimi*” başlığında ise madde 351’ de düzenlenmiştir. Kiracıdan kaynaklı sona erme sebepleri ise kanunda “*kiracının tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar sebebi ile sözleşmenin sona ermesi, kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutunun bulunması*” şeklinde TBK madde 352’de düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yolu ile sona ermesine ilişkin kanundaki düzenlemeler sınırlı sayıdadır. “*Dava sebeplerinin sınırlılığı*” başlığı altında düzenlenen TBK madde 354’ e göre “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler kiracı aleyhine değiştirilemez*” denmektedir. Bu hükümden anlaşılması gereken konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde tarafların anlaşarak kiracı aleyhine TBK madde 350, 351, ve 352. maddelerinde sayılan sebepler dışında dava yolu ile sona erme sebeplerine dayanarak tahliye davası

⁵⁷ **ÖZELÇİ GENÇ**, Güliz: “Kiralananın İhtiyaç Nedeniyle Tahliyesi” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s.30.

⁵⁸ **GÜMÜŞ**, s.316.

açılmayacağıdır⁵⁹. Ancak sebeplerin sınırlı sayıda olması kiraya verenin genel hükümler çerçevesinde sona erdiremeyeceği anlamına gelmemektedir⁶⁰.

III. KONUNUN TAKDİMİ VE SINIRLANDIRILMASI

Çalışmamızın konusu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yolu ile sona erdirilmesi başlığı altında TBK madde 350/f. 1’ de düzenlenen “*kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt ve üstsoyunun, bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin*” gereksinimi⁶¹ ve TBK madde 351’ de düzenlenen “*yeni malikin gereksinimi*” sebebiyle kira sözleşmesini ‘*dava yoluyla*’ sona erdirme sebepleridir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kira sözleşmesinin kiralayanın ihtiyacı nedeniyle sona erdirilmesi TBK’nın 350. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre “*Kiraya veren, kira sözleşmesini; 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 bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.*”

Kiralanan taşınmazı sonradan iktisap eden veya kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak iktisap eden kimselerin ihtiyacı sebebiyle tahliye istemleri TBK madde 351’de “*yeni malikin gereksinimi*” başlığı altında düzenlenmiştir. Hükme göre “*Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle*

⁵⁹ KILIÇÇIOĞLU, Mehmet Samet: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından İhtiyaç Nedeniyle Sona Erdirilmesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022, s.135.

⁶⁰ RUHİ, Canan/ RUHİ, Ahmet Cemal: Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku, Ankara, 2016, s.27.

⁶¹ Çalışma kapsamında; Özellikle “*konut gereksinimi*” ya da “*çatılı işyeri gereksinimi*” kastedilmediği müddetçe konut ve çatılı işyeri gereksinimi birlikte “*gereksinim veya ihtiyaç*” olarak; Gereksinimi ileri sürülebilecek kişiler olan “*kiraya verenin kendisi*”, “*kiraya verenin eşi*”, “*kiraya verenin altsoyu*”, “*kiraya verenin üstsoyu*” ve “*kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” den biri özellikle kastedilmediği müddetçe tamamı birlikte “*gereksinim veya ihtiyaç sahibi*” olarak anılacaktır.

sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir”.

TBK madde 350 ve 351 ‘e göre açılacak olan ihtiyaca dayalı tahliye davaları sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları için söz konusudur. Ancak her konut ve işyeri kirası açısından ihtiyaç iddiasında bulunulduğunda her ihtiyaç sahibinin ve her ihtiyacın kabul edilmesi kanunda ve uygulamada kabul görmemektedir⁶². Çalışmanın temelinde ihtiyaç nedeniyle tahliye istemlerinde ihtiyaç sebebiyle tahliye kararı verilebilmesi için öncelikle “ihtiyaç kavramı”, hangi durumlarda ihtiyacın varlığından bahisle tahliye isteminin kabul edilebileceği, hangi durumlarda reddedileceği kavramları detaylı olarak anlatılacaktır.

Kiraya verenin dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmesinin alt başlığı olan kiraya verenin kendisinin, kanunda sayılan kimselerin gereksinimi ve yeni malikin gereksinimi, uygulamada sık rastlanan kira sözleşmesi muhaleflerindedir. Bu konular günlük yaşantımızda ve uygulamada da sık rastlanan kira sözleşmesinden kaynaklı meseleler olarak karşımıza çıkmakta olup bu meselelerin çözümü mahiyetinde detaylıca ele alınacak olup dava gerekçesi gereksinimin, yani ihtiyacın samimi ve gerçek olması, kiralayanın ihtiyacının tespiti, ihtiyaç sahiplerinin kimler olduğu, dava yoluna kimlerin başvurabileceği, davanın sonuçları olguları üzerinde gerek mevzuat, gerek doktrin ve gerek Yargıtay kararları ışığında üzerinde durulacaktır.

⁶² ÇELİK, Nazlı Hilal: “Türk Borçlar Kanunu m. 350-351 Çerçevesinde “Gerçek” İhtiyaç Kavramı Üzerine Düşünceler”, Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi, C:13, S:29, Y:2021, s. 26, www.legalbank.com, (E.T. 11.04.2022).

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI (GEREKSİNİMİ) NEDENİ İLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRALAYAN TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ (TAHLİYESİ)-(TBK Madde 350/1)

I.GENEL OLARAK

Mülga 6570 Sayılı Kanun'un 7/b. maddesinde “*Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında*” ve 7/c. maddesinde “*Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında*” tahliye davası açılabilceği yönünde hüküm yer almakta idi⁶³.

Kanun koyucu kiraya verenin kendisinin ve kanunda sayılan kiraya verenin yakınlarının sözleşme yapıldıktan sonra kiraya verilene duyulacak olan ihtiyacı gözeterek, TBK madde 350/f.1, b.1’ de kiracı kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirirse dahi kiraya verenin, kendisinin veya kanunda sayılan yakınlarından birinin konut veya işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralanan ihtiyacı duyması halinde kiraya veren kiracıya tahliye davası⁶⁴ açma imkanına sahiptir⁶⁵.

Kiralananın ihtiyacı dahilinde kullanım amacının bir önemi yoktur. İhtiyacı nedeniyle açılacak olan tahliye davasında taşınmaz, konut veya işyeri olarak kullanılmaya elverişli olduğu müddetçe konutun işyeri, işyerinin ise konut olarak kullanılması mümkündür. Yani konutun işyeri ihtiyacı, işyerinin de konut ihtiyacı olarak tahliyesinin talep edilmesinde bir sakınca yoktur⁶⁶.

Konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle açılacak tahliye davalarında TBK m. 350/1’e göre iddia edilen ihtiyacın kapsamı kanunda belirtilmemiştir. Ancak doktrin ve yargı

⁶³ **AYAN**, Nurşen: Kira Konusu Taşınmazın İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 15, Sayı 2, Yıl 2007, s.14.;**ZEVKLİLER**, Aydın/**HAVUTÇU**, Ayşe: Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2007, s.236.

⁶⁴ Uygulamada kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve kiralananın iadesi istemli davalar genel olarak tahliye (boşaltma) davası olarak ifade edildiğinden çalışma kapsamında da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 350 nci ve 351 inci maddesi kapsamında açılması gereken “*konut veya çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için açılması gereken dava*” genel kabul çerçevesinde “*tahliye davası*” olarak, isimlendirilecektir.

⁶⁵ **REYNA**, Yuda: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira ve Tahliye, İstanbul Barosu Dergisi, C.86, S.3, Y.2012, ss.103-116. s.113; **KARAKAŞ**, s. 79; **OY**, Osman/**ONUR OY**, Gerçek: Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, 1. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2015, s.75;**EREN**, s.425;**KILIÇÇIOĞLU**, s.79.

⁶⁶ **KARAKAŞ**, s.79.

kararlarından yola çıkarak iddia edilen ihtiyacın, gerçek, samimi ve zorunlu olarak devamlılık arz etmesi kriterleri aranır. Bu hususlar aşağıda detaylıca incelenecektir.

II. HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI

A. İhtiyaç Kavramı

6098 sayılı TBK m. 350 hükmüne göre kiraya veren, kendisi, eşi, alt ve üst soyu ile bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralanana kullanma zorunluluğu varsa kira sözleşmesini sona erdirebilir. Ancak madde hükmünde ve bu hükmün gerekçesinde konut ya da işyeri ihtiyacı ile neyin kastedildiği belirtilmemiştir. Sadece söz konusu ihtiyacın geçerli olabilmesi için kullanma zorunluluğundan bahsedilmiştir. Bu zorunluluğun hangi durumlarda geçerli olacağı ise yine belirtilmemiştir.

Kullanma zorunluluğunun belirlenmesi, 6570 sayılı GKHK'da olduğu gibi hâkimin takdir yetkisine bırakılmıştır⁶⁷. Özellikle 6098 sayılı TBK ile ihtiyaç sahibi kişilerin kapsamının genişletilmesinin doğal sonucu olarak ihtiyaç kavramının daha geniş yorumlanması zorunlu hale gelmiştir⁶⁸. Gerek doktrinde, gerek yargı kararlarında işbu ihtiyacın gerçek, samimi, zorunlu ve devamlılık arz eden bir ihtiyaç olmasından söz edilerek ihtiyacın kapsamı açıklanmaya çalışılacaktır.

1. İhtiyacın Gerçek, Samimi ve Zorunlu Olması

Kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilmesinin şartlarından ilki kiralanana karşı duyulan ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmasıdır⁶⁹. İhtiyacın samimi ve gerçek olması kavramları soyut kavramlar olduğundan sınırlarını tespit etmek hayli güçtür. Hakim önüne gelen somut olayın özelliklerine göre yeterli

⁶⁷ İPEK, , s.64.

⁶⁸ BATUR, İsmail Cenk: "Konut Gereksinimine Dayalı Tahliye Davalarında "Samimi ve Gerçek İhtiyaç" Kavramı", İstanbul Barosu Dergisi, C.XCI, S.6, 2017, s. 216.

⁶⁹ KESKİN, Nur: "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi", Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2007, s. 44; ÖZKAN OĞLU, Neşe: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi", Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2019; DOĞAN, s. 91; İNCEOĞLU, C. II, s. 342; GÜMÜŞ, s. 342; s.97; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.239; EREN, 427; KILIÇÇIOĞLU, s.84.

araştırmayı yaparak ihtiyacın somut ve gerçek olduğunu tespit ederek kiralananın tahliyesine karar verecektir⁷⁰.

İhtiyacın gerçek veya samimi olması kavramları birbirinden tam olarak ayrılmadığından aynı tahliye sebepleri doktrinde ve Yargıtay kararlarında⁷¹ bazen ihtiyacın gerçekliği bazen de ihtiyacın samimiliği başlığı altında ele alınmıştır.

İhtiyacın samimiliğinden kasıt genel anlamda ihtiyaç iddiasının arkasında başkaca bir amacın yer almamasıdır. Yani dava ile yöneltilen ihtiyacın arka planında kiracının, kiraya veren tarafından kötünietli olarak dava marifetiyle tahliyesi sağlanmaya çalışılmamalıdır. Yargıtay önüne gelen ihtiyaca dayalı tahliye istemlerinde kiralananın satışa çıkarılması⁷², tahliye davasından kısa bir süre önce kira bedeli

⁷⁰ **CINAR**, 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, s.119; Yarg. 3. HD. T. 20.04.2021, 2021/2563 E., 2021/4328 E. Sayılı ilamında;” *Mahkemece, dayanak ihtarnamede ve dava dilekçesinde hangi işin yapılacağını bildirilmediği, ihtiyacın somutlaştırılmadığı, davacının ilk defa 20/03/2015 tarihli dilekçesinde iş yeri ihtiyacını somutlaştırdığı ayrıca dinlenen davacı tanıklarından ...'ın... "bey burayı oğlu için dükkan yapmak istediğini söyledi" beyanında bulunduğu, oysa ki davacının oğlunu değil kendini ihtiyaçlı olarak gösterdiği, buna göre davacı ihtiyaçlının gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı kabul edilerek davanın reddine karar verilmiş ise de; davacının yakın çevresine, oğlu için dükkan açmak istediğini söylemesi, oğlu ile birlikte çalışmasına engel bir durum olmayıp, ihtiyacın samimi olmadığını göstermez, kaldı ki dinlenen diğer davacı tanıkları da davacının elektrik malzemeleri satışı işi yapmak istediğini, dava konusu yeri bu amaçla satın aldığı beyan etmişlerdir. Ayrıca bilgisine başvurulabilir ki, taşınmazın belirtilen işi yapmaya uygun olduğunu belirtmiş olup, bu durumda dosyadaki mevcut deliller karşısında davacının işyeri ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir. Bu nedenle mahkemece istemin kabulü ile davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesi gerekirken değerlendirmede yanılğıya düşülerek yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Şeklinde hüküm kurmuştur, (www.legalbank.net E.T.12.04.2022);*

Aynı yönde, Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. HD.'nin, T. 30.04.2019, 2019/1834 E., 2019/2012 K. Sayılı ilamında; “ *Dava, iş yeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. 6098 sayılı TBK'nın 350/1. fıkrası 1. bendi gereği kiraya veren; kira sözleşmesini, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla gerekli olduğu diğer kişiler için konut ya da iş yeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde açacağı dava ile sona erdirebilir. Aynı kanununun 353. maddesine göre kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır. Açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının (samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun) kanıtlanması gerekir (bkz. Y. 6. HD'nin 2016/9789-6776 E ve K sayılı ilamı)..... davacı dava dilekçesinde tapu kaydı ve kira sözleşmesinden başka herhangi bir delile dayanmadığından, dayanılmayan delilin bildirilmesi için mahkemece kendisine süre verilmesi ve davalının muvafakatı bulunmadığından bildirilmiş olduğu tanıkların dinlenilmesinin sonuç doğurmayacak ve tanıkların beyanlarının hükme esas alınamayacak olmasına ve bu kapsamda ihtiyaç iddiasının gerçek samimi ve zorunlu olduğunun ispatlanamamasına nazaran mahkemece davanın reddine ilişkin verilen kararda bir isabetsizlik bulunmadığından davacı vekilinin istinaf isteminin HMK'nın 353(1)b-1 maddesi gereği esastan reddine karar vermek gerekmiştir.”, (www.legalbank.net E.T. 13.03.2022).*

⁷¹ Yarg. 3. HD., T. 19.06.2017, 2017/4036 E., 2017/10412 K. sayılı ilamı, (www.legalbank.net E.T. 12.04.2022).

⁷² Yargıtay yeni tarihli bir kararında, Yarg. 3 HD, T. 21.05.2019, 2017/9396 E. ,2019/4734 K. Sayılı ilamında; “... ayrıca dava konusu taşınmazın satılıp satılmadığı araştırılarak, ihtiyaç nedeniyle tahliyeye karar verilmesi için ihtiyaç iddiasının hüküm kesinleşinceye kadar devam etmesi gerektiği,

artırımının istenmesi⁷³, kiraya verenin kendisine ait boş konutu kiraya verip kiralananın tahliye isteminin, kiraya verenin uzun dönem askerliğe sevk edilmiş alt soyu için kiralananın tahliyesinin isteminin, kural olarak ihtiyacın samimi olmadığından bahisle davanın reddedilmesi yönünde kararları mevcuttur⁷⁴.

Kira bedelinin artırımını ile aynı zamanda gereksinim ortaya çıkarsa, doktrinde bir görüş, kiraya verenin gereksinim iddiasının gerçek ve samimi kabul edilmemesi için, kira bedeli artırım talebinin fahiş olması gerektiğini vurgulamaktadır; zira bu durumda kiraya verenin asıl amacı daha yüksek kira geliri elde etmektir⁷⁵. Diğer bir görüşe göre, kira bedeli artırım talebi fahiş olsa bile, daha sonra ciddi anlamda bir gereksinimin ortaya çıktığı ispatlanabilirse davanın kabulüne karar verilmesi gerekmektedir⁷⁶.

Kira bedelinin rayice uygun olarak artırılmasını istemek, elbette ki kiralayanın kanuni hakkı olması karşısında; kiraya verenin fahiş miktarda kira bedelinde artırım talep etmesi veya aynı gün içerisinde arka arkaya yevmiye numaraları ile ihtarname göndererek, hem yüksek miktarda kira artırım istemesi hem de gereksinim iddiasında bulunması, diğer bir deyişle tahliye hakkını yüksek kira parası elde etmek amacıyla kötüye kullandığının anlaşılması halinde, kiraya verenin gereksiniminin zorunlu, gerçek ve samimi kabul edilmemesi, ancak somut olayın özelliklerine göre kiraya verenin gereksinim iddiasının her halükarda değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz⁷⁷.

satış yapılması halinde davacının ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı hususu nazara alınmış... şeklinde hüküm kurmuştur, (<http://emsal.uyap.gov.tr>, E.T.06.02.2022) ;Yarg. 6. HD., T. 29.01.2015, 2015/13845 E., 2015/910 K. Sayılı ilamında ‘‘ Davada, davaya konu kiralananın müşterilerine gösterilmek üzere Emlak bürosuna davacı tarafından yetki verilmiş olup emlakçılar tarafından kiralananın alıcı müşterilere gösterildiğinden davacının yargılama sırasında kiralananı satışa sunduğu anlaşıldığından, davacının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan söz edilemeyip konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkin davanın reddi gerektiği’’, (<https://www.e-uyar.com> , E.T 03.01.2022).

⁷³ Yarg. 6. HD., T. 11.11.2010, 2010/6598 E., 2010/12501 K. sayılı kararına göre: ‘‘...kiralayanın kira parasının artırılmasını istemesi tek başına ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez...’’, (<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T. 17.03.2021).

⁷⁴ ÇINAR, s.120; KARAKAŞ, s. 81.

⁷⁵ Çok yüksek bir kira bedeli talep ettikten sonra açılan tahliye davasının hakkın kötüye kullanılması anlamına geleceği yönündeki görüş için bkz; DOĞAN, s.127.; Yarg. 6 HD. T. 18.01.1993, 1993/14888 E 1993/45 K. sayılı karar, (TUNABOYLU, Müslim : Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, 3.Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s.771-772).

⁷⁶ İNCEOĞLU, s.365.

⁷⁷ AKGÜN AKAY, Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2017, s.63.

İhtiyaç aynı zamanda zorunlu da olmalıdır⁷⁸. TBK madde 351/ f. 1, b/1' de ‘‘kullanma zorunluğu’’ teriminden ihtiyacın kiralananın kullanımın zorunlu olmasına bağlı olduğu sonucu çıkarılmaktadır. Kaldı ki kullanma zorunluluğu ihtiyaç sebebi ile tahliye isteminin değerlendirilmesinde dürüstlük kuralının bir geređidir⁷⁹.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olan ve tapuda konut olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz yönetim planında aksi belirtilmedikçe ve diğer kat malikleri onay vermedikçe KMK m. 24/2 de sayılan istisnai yerler söz konusu değilse işyeri olarak kullanılamaz. Bu sebeple kiralanan taşınmaz bu şekilde tapuda konut olarak kayıtlı olup da edinen burayı işyeri gereksinimini ileri sürerek tahliye etmek için dava açarsa bu davası gereksinimin gerçek ve samimi olmaması sebebiyle reddedilmelidir⁸⁰. Yargıtay dava devam ederken kat maliklerinin vereceği rızayı da bu anlamda geçerli saymaktadır⁸¹. Yine Yargıtay'a göre kiracı, kiralanan taşınmazı böyle bir izin bulunmadan işyeri olarak kullanıyor ise edinenin bu izne sahip olmadığını ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması durumu oluşturacaktır⁸².

Kiralanan taşınmaz, kiracı ile edinenin gereksinimini birlikte karşılamak bakımından yeterliyse, kiralanan taşınmazın kısmen tahliyesi de mümkündür. Kısmen tahliye için tarafların bu duruma rıza göstermesi gerekir. Kısmen tahliyesi mümkün olan kiralanan taşınmazın tümü için tahliye konusunda ısrarcı olan edinenin gereksiniminin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmektedir. Özellikle kiralanan

⁷⁸Yarg. 3. HD., T. 19.10.2017, 2017/6010 E., 2017/14178 K. sayılı ilamında;’’ İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye 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. Öte yandan Dairemizce de benimsenen Hukuk Genel Kurulunun 01.10.1997 tarih ve 1997/6-630 ve 762 sayılı kararında da belirtildiği gibi özel teşebbüslerin ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimleri (ihtiyaçları) 6570 sayılı yasada tahliye sebebi olarak tanımlanan zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilmesi gerekir.

Mahkemece bu durumda uzman bilirkişi eşliğinde keşif yapılarak kiralananın amaca uygun olup olmadığı, ihtiyacın zorunlu ve samimi olup olmadığı tespit edilip sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.’’(www.legalbank.net, E.T. 12.04.2022).

⁷⁹ KARAKAŞ, s. 82.

⁸⁰ ÜNAL, Canan: ‘‘Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri’’, İstanbul Barosu Dergisi, C.LXXXIV, S.3, 2010, s. 1535; İNCEOĞLU, C.2, s. 362-363; DOĞAN, s. 123.

⁸¹ Yarg. 6. HD., T. 13.05.2003, 2003/3341 E., 2003/3433 K. sayılı kararına göre: ‘‘...Kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu ... anlaşılmış olup, dava açıldıktan sonra ... kat malikleri kurulu, ... oymbirliği ile kiralananın büro olarak kullanılabilmesi yolunda karar almıştır. Bu kararın davanın devamı sırasında alınmış olması yeterlidir...’’ (www.kazanci.com, E.T. 28.04.2021).

⁸² Yarg. HGK., T. 28.01.2004, 2004/6-50 E., 2004/38 K., (www.kazanci.com, E.T. 28.04.2021).

taşınmazın bağımsız olarak kullanılabilen ayrı bölümleri olması halinde kiracı ve edinen birbirlerini etkilemeden aynı kiralanan taşınmazı kullanabilecektir⁸³.

Yargıtay, ihtiyacın gerçek ve samimi olmasında kiraya verenin kendi konutunu kiracıya teklif etmesini aramıştır⁸⁴. Yani kiraya veren, kiralana duyduğu ihtiyaç istemli tahliye talebinde, mahkemece kiraya verenin halen oturduğu konut ile ihtiyaç nedeniyle tahliyesi istenen kiralananın üstün vasıflarını karşılaştırarak bir sonuca varılması beklense de kiraya verenin halen oturduğu konutu kiracıya teklif etmesinde, kiraya verenin, kiracının tahliye nedeniyle mağduriyetini gözetmediği yönünde karine teşkil edecektir. Bunun ilk istisnası, kiraya verenin depo gereksinimi sebebiyle tahliye talebinde bulunması oluşturmaktadır. Bu halde, kiraya veren kendi konutunda oturmaya devam edeceğinden, kendi konutunu kiracıya teklif etmesi gibi bir durum burada söz konusu olmayacaktır⁸⁵. Diğer bir istisna ise, kiraya verenin yazlık konutta oturma gereksinimidir. Bu durumda da, yazlık konut asıl konutun tamamlayıcısı niteliğinde olduğundan kiracıya teklif edilecek bir konut da olmayacaktır⁸⁶.

Yargıtay'ın istikrar arz etmeyen kararlarının olduğu bir husus da tahliyesi istenen taşınmazın satılıp satılmayacağı yönündeki ihtiyacın varlığıdır. Yargıtay bir takım kararlarında satışa dair gazetede veya başka mecralarda ilan verilmesini ihtiyacın gerçek ve samimiliğini zedelediği kanaatine varmıştır. Bu kararların isabetli olduğunu kabul etmekle sadece satış bedelinin öğrenilmesi amacıyla ilan verilmesinde ise ihtiyacın samimi ve gerçek olmadığı yönünde karar vermenin doğru olmadığına dair kararlarda mevcuttur⁸⁷.

⁸³ **BURCUOĞLU**, Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 356; **İNCEOĞLU**, Cilt 2, s. 386.

⁸⁴Yarg. 6. HD., T.02.11.2015, 2015/6614 E., 2015/9220 K. sayılı ilamında; ‘‘ Dava konusu yerin üstünlük vasfı belirlendiğinden davacıya halen ikamet ettiği TOKİ evlerindeki yerin kiracı davalıya oturması için teklif edip etmeyeceğinin sorulması ve sonucuna göre ihtiyacın samimi olup olmadığının belirlenerek sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.’’, (www.kazanci.com E.T. 23.02.2022) ; Yarg. 6 HD., T. 21.04.1992, 1992/5044 E., 1992/5501 K. sayılı karar,(**TUNABOYLU**, s.655); **BURCUOĞLU**, s.372; **ÖZKAN**, s.173; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.541; **DOĞAN**, s.92.

⁸⁵ **BURCUOĞLU**, s.376.

⁸⁶ **BURCUOĞLU**, s.380.

⁸⁷ Yarg. 6. HD., T. 28.10.1987, 1987/8189 E., 1987/10501 K.,(www.legalbank.com, E.T.23.06.2021).

Yine aynı şekilde eğer altsoyun ihtiyacı nedeniyle tahliye talep ediliyor ise altsoyun uzun dönem askere gitmesi örneğinde ihtiyaç samimi ve gerçek bulunmaz⁸⁸. Ancak tersi halinde eğer altsoyun askerden dönmesi kısa bir zaman sonra ise ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu yönünde Yargıtay'ın karar verdiği olmuştur⁸⁹. Dolayısı ile mahkeme ihtiyacın gerçek ve samimi olması hallerini somut olaya göre takdir etmektedir.

Kiraya verenin tahliye tehdidi altında olması halinde Yargıtay'ın bazı kararlarında⁹⁰ ihtiyacın gerçek ve samimi olmasının uyuşmazlıkta detaylandırılarak incelenmesi ve sonrasında hüküm kurulması gerektiği belirtilmiştir.

Kiraya verenin birden çok kiralananı söz konusu ise, kiralayanın ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyemeyeceğinden söz etmek doğru değildir. Kiralayan dilediği kiralananı hakkında gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir, seçme hakkı kiraya verene aittir⁹¹. Kanaatimizce gereksinimine en uygun olanı tercih hakkı mülkiyet hakkının tanıdığı bir üstünlük olarak değerlendirilmelidir.

İhtiyacın samimi olup olmadığının tespitinde mahkemece yapılacak olan keşif ve bilirkişi incelemesi önemli rol oynamaktadır⁹².

⁸⁸ Yarg. 6. HD., T. 04.03.2015 , 2015/1904 E., 2015/2175 K. ,(www.legalbank.com , E.T.23.06.2021).

⁸⁹ Yarg. 6. HD., T. 27.11.1989 , 1989/16342 E., 1989/18311 K., (www.kacanci.com , E.T.23.06.2021).

⁹⁰Yarg. 3. HD., T. 01.11.2017, 2017/5604 E. , 2017/15003 K. Sayılı ilamında;‘ Dava, yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye istemine ilişkin olup davacı dava konusu taşınmazı 11/09/2013 tarihinde satın almış, 16/09/2013 tarihli ihtarname ile taşınmazı ihtiyacı için kullanacağını ve 6 aylık süre sonunda tahliye etmesini davalıya bildirmiş, süresinde 10.04.2014 tarihinde iş bu dava açılmıştır. Mahkemece; dinlenen tanık beyanları değerlendirilerek ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiş ise de, yapılan araştırma ve inceleme hüküm kurmaya yeterli değildir. Tanık beyanlarında davacının halihazırda kiracı olarak bulunduğu taşınmazda tahliye tehdidi altında olduğu belirtilmişse de öncelikle tüm deliller toplanmak, konusunda uzman bilirkişi aracılığıyla yerinde yeniden keşif yapılarak yada ek rapor alınarak dava konusu taşınmaz ile davacının kiracı olarak bulunduğu taşınmazın mukayesesinin yapılması taşınmazların özellikleri değerlendirilip üstünlük vasfı olan tespit edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve araştırmaya dayalı yazılı gerekçeyle hüküm tesisi doğru değildir.’, (<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T. 18.11.2021).

⁹¹ DOĞAN, s.96.

⁹² ULUÇAY, Aslı:6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s.114.

2. İhtiyacın Gerçekleşmiş Olması ve Devamlılık Arz Etmesi

İleri de gerçekleşmesi muhtemel olmayan bir ihtiyaç ve olasılık için bu gereksinime dayalı dava açılması ve tahliye istemi mümkün değildir⁹³. Yani henüz doğmamış veya kısa süre sonra doğması muhtemel olmayan sebeplerle tahliye istemi mümkün değildir. Bunun yanı sıra ihtiyacın henüz gerçekleşmemiş fakat dava açıldığı tarihten sonra gerçekleşeceği muhtemel olması ihtiyacın gerçekliği için yeterli olmayıp yargılama sırasında da ihtiyacın devamlılığı aranmaktadır. Yani başka bir anlatımla ihtiyacın sürekliliği aranır⁹⁴. Yargıtay kararları da bu yöndedir⁹⁵. Hatta Bölge Adliye mahkemesi de Yargıtay ile benzer kararlar vermiştir⁹⁶.

Söz konusu gereksinimin yılda sadece birkaç hafta olarak algılanmaması; ancak yılın 365 günü olarak da kabul edilmemesi gerekmektedir⁹⁷.

İhtiyaç iddiasında bulunan kimsenin ihtiyacın gerçekleşmesi için yakın zamanda girişimde bulunmuş olmasına da dikkat edilmelidir⁹⁸. Örneğin, BAM evlilik hazırlığı içinde olan kişinin düğün salonu tutup davetiye bastırması olmasının konut ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu göstereceğine hükmetmiştir⁹⁹.

İhtiyaca dayalı tahliye isteminin kabulüne karar verilebilmesi için, nihai karar anında ihtiyacın halen var olması gerekir. Dava açıldığı anda var olan ancak yargılama sırasında veya karar aşamasında sona eren ihtiyaca dayalı tahliye isteminde ihtiyacın gerekçesi ortadan kalktığından tahliye isteminin kabulü mümkün değildir. Aynı şekilde ihtiyaç sahibinin yargılama esnasında ölmesi halinde de artık güncel bir ihtiyacın varlığından söz edilemeyeceğinden tahliye isteminin reddine karar

⁹³ŞENER, Oruç Hami: İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukuku İle Bağlantısı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2010, s.6.

⁹⁴KILIÇCIOĞLU, s.88.

⁹⁵Yargıtay 3. HD., T. 23.01.2019 , 2019/7751 E., 493, K., '' Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç ... tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir.'', (<https://karararama.yargitay.gov.tr> ,E.T. 03.01.2022;) Benzer yönde; Yarg. 6. HD, T. 01.12.2016, 2016/12667 E., 2016/7121K. sayılı kararında ''Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez.'' (<http://emsal.uyap.gov.tr>, E.T. 06.02.2021).

⁹⁶Ankara BAM 15 HD., T. 31.01.2018, 2018/195E., 2018/191K., , '' Bölge Adliye Mahkemesi vermiş olduğu bir kararında ihtiyaç iddiasına dayalı olarak tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyaç samimi, gerçek ve zorunlu olması ve ihtiyacın davanın sonuna kadar devam etmesi gerektiğine hükmetmiştir.'' (<http://emsal.uyap.gov.tr>, E.T.06.02.2021).

⁹⁷İNCEOĞLU, s.358; GÜMÜŞ, s.342.

⁹⁸KARAKAŞ, s. 101.

⁹⁹ Ankara BAM 15 HD., T. 24.01.2018, 2018/2137E., 2018/107, K., (<http://emsal.uyap.gov.tr>,E.T 05.11.2021).

verilmesi gerekecektir. Burada önemli olan ihtiyaca dayalı nihai tahliye kararı verileceği sırada ihtiyacın var olmasıdır¹⁰⁰.

B. Konut ve Çatılı İşyeri İhtiyacının Olması

Gerek TBK madde 350’de gerek madde gerekçesinde ve diğer yasal mevzuatta konut ihtiyacı tanımlaması yapılmamıştır. Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesinin istenebilmesi için konut ihtiyacının ‘gerçek, samimi ve zorunlu’ olması doktrinde ve Yargıtay kararlarında belirtilmişse de tam tanıma ilişkin örnekler verilmemiş, somut olay üzerinden hakimin takdirine bırakılmıştır. Ancak burada öncelikle konut ve işyeri kavramlarının açıklanmasında fayda vardır. Zira hangi hallerde kiralananın konut ve işyeri olarak kabul edilerek tahliye istemi değerlendirilmesi yapılacağı önemlidir.

Yargıtay da, TBK m. 350’de düzenlenen kiralayanın ihtiyacı sebebi ile açılacak tahliye davalarında öncelikle taşınmazın vasfının belirlenmesi gerektiği yönünde kararlar vermiştir¹⁰¹. Yargıtay, ‘*Dava konusu kiralanan arsa vasfında olup çatılı olmadığından genel hükümlere tabidir. Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümlerine tabi olan dava konusu arsa vasfındaki kiralananın yeni iktisap ve ihtiyaç nedeniyle tahliye istemine dayanılarak dava açılması mümkün değildir.*’ şeklinde vermiş olduğu bir kararında taşınmazın vasfının uygulanacak olan hükmün belirlenmesinde

¹⁰⁰ ÇELİK, s.57.

¹⁰¹ Yarg. 3. HD, T. 02.10.2017, 2017/5021 E. , 2017/13053 K.’’ *Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, kiralanan yerin musakkaf vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır. Dosya kapsamından kiralananın galip vasfı anlaşılammamaktadır. Kiralanan hakkında uygulanacak yasa hükmünün belirlenmesi için öncelikle kiralananın galip vasfının belirlenmesi gerekir. Nitekim TBK'nun 350. maddesi ancak taşınmazın konut yada çatılı işyeri vasfında olması halinde uygulanabilirken kiralanan gayrimusakkaf nitelikte ise gereksinim nedeniyle tahliyesi istenemeyeceği hususu alınmaksızın eksik araştırma ve inceleme ile karar verilmesi de doğru olmamıştır.*’’, (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T.19.11.2021); Aynı yönde Yarg. 3. HD.,T. 22.11.2017 , 2017/5847 E. , 2017/16301 K. ‘*Mahkemece taşınmaz üzerinde keşif yapılmışsa da taşınmazın galip vasfı tespit edilmemiştir. Dosya kapsamından kiralananın adı kiraya veya çatılı işyeri kirasına tabi olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir. Mahkemece, mahallinde yeniden keşif yapılmak yada ek rapor alınmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.*’’, (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 21.10.2021).

tespitinin önem arz ettiğini belirtmiştir¹⁰². Bu bağlamda aşağıda detaylı şekilde konut ve işyeri kavramlarına değinilecektir.

1. Konut Kavramı

Kanunda veya yasal düzenlemede kiralananın konut kirası sayılabilmesi için konut¹⁰³ kavramına yönelik bir tanım bulunmamaktadır¹⁰⁴. Türk Dil Kurumu'nun tanımına göre konut “*İnsanların içerisinde yaşadıkları, ev ,apartman vb. yer, mesken, ikametgah*” olarak ifade edilmektedir¹⁰⁵.

Doktrinel tanımlardan yola çıkarak konut niteliği açısından, kişisel barınma ihtiyacının karşılanması¹⁰⁶ ve çevresel etkilerden korunması kriterleri ile, kullanım amacı göz önünde bulundurulmaktadır. Bu kriterlerin sağlanması gerekli ve yeterlidir. Bu kriterler sağlandığı sürece konutun ayrıca çatısının olması aranmayacaktır¹⁰⁷. Konutun bulunduğu yer itibariyle çatısız olmaması halinde de kişisel barınma ihtiyacını karşılayabilir. Yine, bu amacı karşıladığı sürece konutun TMK m. 19 anlamında yerleşim yeri olarak belirlenmiş olmasına dahi gerek yoktur¹⁰⁸. Kira konusu taşınmazın konut niteliğini taşıması için kiralananın tam olarak bitmiş, eksiksiz bir yapı olması da gerekmemektedir¹⁰⁹.

Kira hukuku açısından konut; kişinin yeme, içme, dinlenme, uyuma, barınma vs. ihtiyacının sürekli olarak karşılandığı çevresel etkilere ve müdahalelere karşı korunaklı yapıdır¹¹⁰. Konut kavramının sınırlarını belirlerken taşınmazın fiziksel

¹⁰² Yarg. 3. HD., T. 01.11.2017 , 2017/5585 E. , 2017/15002 K., (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T.23.10.2021).

¹⁰³ “Konut” kelimesi Güncel Türkçe Sözlük’te “*İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh*”; Ceza Yargılama Yöntemi Yasası Terimleri Sözlüğü’nde “*Bir kimsenin yerleşmek amacıyla oturduğu yer*”; Medeni Hukuk Terimleri Sözlüğü’nde “*mesken*”; Tecim, Maliye, Sayışmanlık ve Güvence Terimleri Sözlüğü’nde “*İnsanların oturması için yapıлып düzenlenen yer*” şeklinde tanımlanmışken; Kentbilim Terimler Sözlüğü’nde ise “*Bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak*” şeklinde tanımlanmıştır.

¹⁰⁴ İNCEOĞLU, C. II, s. 9.; GÖKYAYLA, s.1214; SAFAROV, s.68; SONKURT, s.9.

¹⁰⁵ ÇINAR, s.115; KARAKAŞ, s.63.

¹⁰⁶ ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 510.

¹⁰⁷ GÖKYAYLA, s.1217.

¹⁰⁸ ÖZTÜRK, Mehmet: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s.1552.

¹⁰⁹ ŞEKERCİ, s.10; KARAKAŞ, s.63.

¹¹⁰ ÖZDOĞAN/ OYMAK, s. 510; SAFAROV, s.69.

özellikleri yanı sıra tarafların sözleşmede belirledikleri kullanım ve özgüleme amacı da göz önünde bulundurulmalıdır¹¹¹.

Konut, insanların barınma ihtiyacını karşılamasının yanında kişilerin güvende hissedebileceği nitelikte olmalıdır. Kapısının kilitlenebilir olması, her önüne gelenin kolayca içeri girememesi gerekir, konut olarak kullanılan yerin bir mahremiyeti olmalıdır¹¹².

Yargıtay, 6570 sayılı Kanun'un uygulama döneminde vermiş olduğu kararlarda, kiralananın sabit inşaat olması şartını aradığı ve TMK. m. 728'de düzenlenen taşınır yapıların bu kanunun kapsamı dışında kaldığı ilke olarak benimsenmiştir¹¹³.

Kiralananın bir taşınır yapı olmasına da engel yoktur. Örneğin bir baraka, büfe, mesken olarak kullanılan konteyner de konut kirasına konu olabilir. Buna karşılık otopark, garaj, karavan, koridor, banyo kirası konut kirası olarak nitelendirilemez¹¹⁴.

TBK madde 339 un ilk bakışta sadece taşınmazlara uygulanacağı çıkarımı yapılsa da hükmün taşınırlar için de uygulanıp uygulanmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenleyen TBK madde 339'da konutun taşınmaz olması şartı aranmadığından madde hükmünün ikinci cümlesinde taşınmaz sözcüğü yer alsa dahi taşınırlarında konut kiralarına uygulanabileceği yönündedir¹¹⁵. Bizim de katıldığımız ve uygulamadaki baskın olan görüşe göre TBK madde 339'da sözleşmenin konusu yönünden bir sınırlama olmasa da, uygulamada kabul gördüğü üzere TBK madde 339/f.1, c.2 de konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümler yalnızca üstü örtülü taşınmazlar için kullanılmalıdır¹¹⁶. Bu bakımdan TMK m.728 kapsamındaki taşınır hükümlerine tabi olan ve başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka vb. yapılar konut olarak kullanılsa dahi bu yapıların konu olduğu kira sözleşmeleri genel hükümlere tabidir¹¹⁷.

¹¹¹ İPEK, s.61.

¹¹² ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 510.

¹¹³ Yarg. 12. HD., T. 09. 10. 1987, 1986 /13585 E., 1987/998 K. ; Yarg. 12. HD., T. 23. 01. 1986, 1986/ 7043 E.,1986/ 688 K.; Yarg. 6. HD., T. 15. 02. 1968, 1968/5216 E, 1968/888 K.; Yarg. 6. HD., T. 07. 11. 1977, 1977/7179 E., 1977/7359 K. , Kararlar için bkz; BURCUOĞLU, s. 16-17; Yarg. 6. HD., T. 22. 09. 2008, 2008/8611 E., 2008/9959 K., (www.kazanci.com , E.T.28.06.2021).

¹¹⁴ GÖKYAYLA, s.1218; GÜMÜŞ, s. 24.

¹¹⁵ KARAKAŞ, s. 65;

¹¹⁶ EREN, s.406.

¹¹⁷ SAFAROV, s.73;KARAKAŞ, s. 66.

2. İşyeri Kavramı

Türk Borçlar Kanunu konut kavramında olduğu gibi çatılı işyeri kavramını da tanımlamamıştır, bu işi öğreti ve Yargıtay'a bırakmıştır¹¹⁸. 6570 sayılı Kanun'a göre uygulama alanını belirleyen 1. maddesinde “*musakkaf* (damı olan, çatılı, üzeri örtülü) *gayrimenkul*” kavramını tercih etmişti. Türk Borçlar Kanunu “konut” ve “çatılı işyeri” kavramlarını tercih etmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiş olsa da belirli kanunlarda iş yeri tanımı yapılmıştır¹¹⁹. Bir işyerinin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri özel hükümlerine tabi olması için çatılı işyeri olması şarttır. Doktrin ve TBK 339. Madde hükmünden yola çıkarak, çatılı işyeri “ekonomik ve ticari bir faaliyetin işletilmesine veya meslek ve sanatın icra edilmesine özgülenmiş, gelir elde etmeye yönelik faaliyetlerin toprağa bağlı olarak yürütüldüğü, yatay ve dikey olarak kapalı, üstü örtülü yapı olarak kabul edilebilir¹²⁰. Türk Dil Kurumu tanımına göre ise, İşyeri; “*işletme tarım, sanayi, ticaret, bankacılık vb. iş alanlarında, kar amacıyla bir sermaye yatırarak kurulan kurum*” olarak tanımlanmıştır¹²¹.

İşyeri kiralarda, kiralananın iktisadi ve ticari bir faaliyet sürdürmek için kullanılması kriteri göz önünde bulundurulmalıdır. Örneğin, hobi faaliyetlerinde kullanılmak veya ev eşyalarını depo etmek amacıyla kiralanan bir çatılı taşınmaz bu anlamda işyeri sayılmaz. Bu durumda adi kiraya ilişkin hükümler uygulanacaktır.

¹¹⁸ Konut ve çatılı işyeri kavramlarının Kanun'da tanımlanmasının ve somutlaştırılmasının yerinde olacağı yönünde bkz; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s. 510.

¹¹⁹ **AVCI**, Mehmet Serhat: İşverenin İş Kazasından Doğan Cezai Sorumluluğu, İstanbul, 2018, s.5; 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, 4857 sayılı İş Kanunu ve 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununda “işyeri” tanımı yapılmıştır. Buna göre 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 156. maddesine göre işyeri, “*Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir.*”

4857 sayılı İş Kanununun 2. maddesine göre, “*İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddî olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birime işyeri denir.*” 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununun 3. maddesine göre ise işyeri, “*Mal veya hizmet üretmek amacıyla maddî olan ve olmayan unsurlar ile çalışanın birlikte örgütlendiği, işverenin işyerinde ürettiği mal veya hizmet ile nitelik yönünden bağlılığı bulunan ve aynı yönetim altında örgütlenen işyerine bağlı yerler ile dinlenme, çocuk emzirme, yemek, uyku, yıkanma, muayene ve bakım, beden ve mesleki eğitim yerleri ve avlu gibi diğer eklentiler ve araçları da içeren organizasyonu*” ifade etmektedir. Bundan başka 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesinde işyeri tanımlanmasa da, sadece konut olarak kullanılmayacak işyerleri olarak da kullanılabilen işyerleri sayılmıştır.

¹²⁰ **ÖZTÜRK**, s.1553; **GÖKYAYLA**, s.1219; **KARAKAŞ**, s. 67; **ZEVKLİLER / GÖKYAYLA**, s. 197; **GÜMÜŞ**, s. 24; ; **EREN**, s.406; **İNCEOĞLU**, C.II, s.14.

¹²¹ www.tdk.gov.tr,(E.T 03.01.2021).

Fakat, hem konut hem de işyeri olarak kullanılan bir taşınmazın, TBK m. 339 kapsamında sayılacağı kabul edilmektedir. Uygulamada oldukça çok rastlanan “home office” buna bir örnektir. TBK’nın işyeri kiraları bakımından çatılı olma özelliğini açıkça araması nedeniyle, çatısı bulunmayan işyerleri için TBK’nın adi kira sözleşmesine ait hükümleri uygulanacağı söylenecektir. Taşınmazın dikey ve yatay olarak kapalı olduğu takdirde çatılı olarak nitelendirileceği kabul edilmektedir. Fakat örneğin, çatılı olmayan bir taşınmazın sadece profil demir ile kaplanmış olması o taşınmazın çatılı hale geldiğinin kabulü için yeterli olmayacaktır¹²².

Kiralanan işyerinin bir kısmının çatılı olması halinde örneğin çay bahçesi, kır kahvesi, yazlık sinema, kafe, akaryakıt istasyonu, dinlenme tesisi vs. gibi iş yerlerine konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağı doktrinde tartışmalıdır¹²³. Somut olayda taşınmazın hakim vasfına ve sözleşmenin kullanım amacına bakılarak karar verilmesi gerektiği yönündeki görüş baskındır¹²⁴. Yargıtay kararları da bu yöndedir¹²⁵.

Taşınmazın çatılı olup olmadığı, sözleşmenin kurulduğu an itibarıyla değerlendirilecektir. Fakat taşınmazın boş bir arsa olarak kiralanıp, sonradan örtülü hale getirilmesi de söz konusu olabilir. Bu hususla ilgili olarak doktrinde, taşınmazın girdiği kapsam, yapılan bu değişikliğin sözleşmeye ve tarafların iradelerine uygun olup olmamasına göre belirlenmesi gerektiği yönünde görüş beyan edilmiştir. Hem çatılı hem de çatısız bölümleri olan bir taşınmaz hakkında uygulanacak hükümler, bu bölümlerin ikisi için ayrı kira sözleşmesi yapılmasının mümkün olması sebebiyle ayrı ayrı belirlenmelidir. Böyle bir taşınmazın bölümleri ayrı ayrı olarak değil de, tümü tek bir kira sözleşmesine konu edilmiş ise, hakim vasfın niteliğine göre belirlenmesi uygun olacaktır. Bu elbette somut olaya göre belirlenecektir. Örneğin, 200 dönümlük bir arsanın üzerinde 50 m2 alanlı bir ofis mevcut olup, faaliyetler açık arazide gerçekleştiriliyor ve bahsi geçen ofis personelin dinlenme yeri olarak kullanılıyorsa ve bu taşınmazın tümü kiraya verilmişse, hakim vasfın çatısız olduğunun kabul edilmesi gerekir. Buna karşılık, yine 1 dönümlük bir arsanın

¹²² ŞEKERCİ, s.11.

¹²³ GÖKYAYLA, s.1221.

¹²⁴ İNCEOĞLU, C.II, s. 22; KARAKAŞ, s. 68

¹²⁵ Yarg. 3. HD. T.22.01.2015, 2014/13195 E.,2015/676 K.sayılı ilamı, (www.legalbank.net E.T, 12.04.2022).

üzerinde 750 m2 alanlı bir kompleks mevcut ve tüm faaliyetler burada yoğunlaşmış ise, hakim vasfın çatılı olduğunun kabul edilmesi gerekir¹²⁶.

Çatısız işyerlerinin TBK madde 339 vd. hükümlerinin uygulama alanının dışında bırakılması eleştirilmektedir. Bir ekonomik veya ticari faaliyetin çatısı olmayan bir yerde icra edilmesi gayet mümkündür. Doktrinde de hakim olan görüş çatılı çatısız işyeri ayrımının kaldırılması yönündedir¹²⁷. Dolayısı ile konunun mevzuatta çatılı-çatısız işyeri ayrımının terk edilerek işyeri-konut kirası şeklinde yeniden düzenlenmesinin daha yerinde olacağı kanaatindeyiz.

III. KİRAYA VERENİN KENDİSİNİN, EŞİNİN, ALTSOYU, ÜSTSOYU VE KANUN GEREĞİ BAKMAKLA YÜKÜMLÜ OLDUĞU KİŞİLERİN KONUT İHTİYACI

A. Genel Olarak

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35 inci maddesine göre mülkiyet hakkı *"...kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir"* ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 20.03.1952 tarihli Ek Protokolü'nün 1.maddesine göre *"Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir"*. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ile güvence altına alınan mülkiyet hakkının bir gereği olarak malikin kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkı vardır. Mülkiyet hakkı sahibinin gereksinimi söz konusu olduğu durumlarda kiracının gereksinimi için mülkiyet hakkının kısıtlanması, daha doğrusu mülkiyet hakkını kısıtlayıcı bir düzenleme yapılması mümkün değildir. Bu nedenle kiraya verene belirli koşullar altında gereksinim sebebiyle kiralananı tahliye imkânı getirilmiş, malikin gereksinimine kiracının gereksinimini karşısında üstünlük tanınmıştır¹²⁸.

¹²⁶ ŞEKERCİ, s.12.

¹²⁷ GÜMÜŞ, s.22, AKINCI, s.4.

¹²⁸ ALTUN, Ertan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s.51.

Türk Borçlar Kanunu mad. 350/1 hükmünün karşılığı GKHK m. 7/d'de düzenlenmiştir¹²⁹. GKHK'un mülga olmasıyla, TBK'da gereksinim nedeniyle tahliye konusunda dört temel değişikliğe gidildiği söylenebilir. İlk olarak, TBK ile, gereksinimin gerçek ve içten olması şartı, "kullanım zorunluluğu" terimi ile açık hale gelmiştir. Bu ifade GKHK'da geçmemesine rağmen doktrinde, uygulamada ve yargı kararlarında bu şekilde kabul edilmekteydi. İkinci olarak GKHK'da gereksinim sahibi olacak kişiler, daha dar olarak sayılmaktaydı. Bunlar, kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları idi. TBK kapsamında kiralanana gereksinimi iddia edecek kimselerin kapsamı genişletilmiştir. Bu sayede kiraya veren kendisi, eşi, alt ve üstsoyu ile kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabilecektir. Üçüncü olarak gereksinim nedeniyle tahliye davasının açılacağı tarih, GKHK'da net bir şekilde belirtilmemiş, doktrinde ve uygulamada İİK m.272'ye kıyasen kira sözleşmesinin sona ermesi itibariyle bir aylık süre içerisinde davanın açılması gerektiği kabul edilmekteydi. TBK. m. 350/II ile tahliye davasının, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılacağı net bir şekilde hüküm altına alınmıştır¹³⁰.

Son olarak GKHK m. 16'ya göre, kiraya veren, taşınmazını gereksinimini öne sürerek tahliye ettirmişse ve sonrasında kiralanana başka amaçla kullanmışsa, kanun kapsamında kiraya veren aleyhine cezaî yaptırım uygulaması vardı. Bu cezai yaptırımlardan hariç 6570 sayılı GKHK kapsamında tazminata hükmedileceğine ilişkin bir düzenleme yoktu. TBK'da ise isabetli bir düzenleme ile yasalara aykırı olarak eleştirilen¹³¹ cezaî hükümler kaldırılarak tazminat hükmü getirilmiştir¹³².

Türk Borçlar Kanunu m. 350'de sayılan kiraya verenin gereksinimi nedeniyle tahliye sebeplerinden ilki, kiralananın kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya

¹²⁹ GKHK m. 7/d: "Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilirler."

¹³⁰ ARAT, Ayşe: Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi, Cilt 12, Sayı 1-2, 2009, 27-34, s.32 ; HAN, Erhan: Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2019,s.60 vd.

¹³¹ İNCEOĞLU, C. II, s. 402.

¹³² HAN, s.61.

kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut olarak kullanma zorunluluğunun ortaya çıkmasıdır¹³³.

Madde metninde sayılan ‘*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*’ in çerçevesi ise TMK m. 364 maddesinde yer alan hükümlere göre belirlenecektir¹³⁴. Bu bağlamda TMK m. 364 hükmü kapsamında altsoy ve üstsoy ifadelerinden sonra kardeşlerin sayılmış olması nedeniyle kiraya veren de kardeşlerinin ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi davası açabilecektir¹³⁵.

Kiraya verenin kendisinin kirada oturması, bir başkasının yanında oturması, yurt dışından geldiğinde kalacak başka konutunun olmaması, sağlık durumunun kiralanda oturmasını gerektirmesi, kiralananın fiziki veya ekonomik açıdan ya da konumu açısından daha elverişli olması, kiralananın bulunduğu yere yerleşilecek olması konut ihtiyacının varlığını ortaya koyan örneklerden sadece bir kısmı olup aşağıda başlıklar halinde detaylıca inceleme konusu yapılacaktır.

B. Kiraya Veren Kendisinin Konut İhtiyacı

1. Kiraya Veren Kendisinin Kirada Veya Bir Başkasının Yanında Oturuyor Olması

Konut ihtiyacının kabul edildiği durumlardan biri kiralayanın kirada veya başkasının yanında oturuyor olmasıdır¹³⁶. İhtiyaç sahibi kiralayanın kirada olması yeterli olup ayrıca tahliye tahdidi, kiralananın oturulan yerden daha üstün nitelikte olması, kiralayanın maddi durumunun daha iyi olması¹³⁷ gereksinimin tespitinde önem arz etmez¹³⁸. Yargıtay bu konuda ikili kararlar vermiştir. Bir kısım kararlarında tahliye tehdidi altında ve daha üstün nitelik şartını ararken, bir kısım kararlarında sadece

¹³³ **AKYİĞİT**, Ercan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012, s.1177.

¹³⁴ **RUHİ/RUHİ**,s.97.

¹³⁵ **İPEK**, s.63.

¹³⁶ **İNCEOĞLU**, C.II, s.342; **OY**, Osman/**ONUR OY**, Gerçek; Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, 1. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2015, s.76; **MALATYALIOĞLU**, Kutsi/ **ERTAŞ**, Hami: Tahliye Davaları, Kiralananın Boşaltılması, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973, s. 127; **BURCUOĞLU**, s. 357.

¹³⁷ Yarg, 6 HD.,T. 13.10.1982, 1982/537 E., 1982/8764 K. sayılı karar, (**TUNABOYLU**, s.678-679).

¹³⁸ **İNCEOĞLU**, s.342; **DOĞAN**, s.83;**GÜMÜŞ**, s. 343; **BURCUOĞLU**, s. 357; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 127.

kiralayanın kirada veya başkasının yanında oturuyor olmasını ihtiyaç açısından yeterli görmüştür¹³⁹.

Kiraya veren, kullanım ödücü sözleşmesine dayalı olarak bir konutu kullandığında veya herhangi bir bedel ödmeden bir başkası ile oturduğu durumlarda da ihtiyacın varlığı kabul edilmiştir. Kiraya veren bir yakını veya bir arkadaşına ait konutta onlarla beraber veya bedelsiz¹⁴⁰ yalnız olarak otursa da ihtiyacın olduğu kabul edilmekte¹⁴¹ ve bu nedenle ihtiyaca dayalı tahliye istemi ile dava açılabilir.

Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere'' ihtiyaç sahibinin ayrı konutta oturma imkanı varken başkasına ait konutta veya başkası ile birlikte oturuyor olması halinde ortaya çıkan ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı savunulamaz¹⁴². Hatta birlikte oturulan evin geniş olması veya oturanların birbirleri ile iyi geçinmelerinin de önemi yoktur¹⁴³. Çünkü bir kimsenin kendi mülkiyetindeki bir konutta oturmasını istemesi en doğal hakkıdır¹⁴⁴. Bu duruma reşit olan altsoy ile üstsoyun birlikte yaşaması,

¹³⁹ Yarg., 6. HD, T. 04.03.1988, 1987/15452 E., 1988/3325 K. sayılı ilamında; 'Bir kimsenin kendisine ait taşınmazda oturması yasal hakkıdır. Oturduğu yer babanın evi olsa dahi bu durumu değiştirmez'', (www.kazanci.com, E.T.06.02.2021); Yarg., 6. HD, T. 07.03.1988, 1987/15849 E., 1988/3446 K. sayılı kararında ''Dava ihtiyacının hem kirada oturması ve hem de aleyhine tahliye davası açılmış olması nedenlerine dayandırılmıştır. Konut nedenine dayalı tahliye davalarında kirada oturan ihtiyacının tahliye tehdidi altında bulunması koşulunun kanıtlanmasına gerek yoktur. İhtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır'', (<https://www.lexpera.com.tr>, E.T. 07.02.2021).

¹⁴⁰ Yarg. 6. HD. T.16.02.2011, 2011/90 E., 2011/1454 K.; 'Bir kimse malik olduğu evinde oturma istemi karşısında kendisine ait olmayan başka bir yerde oturmaya zorlanamaz. Davacının başkasına ait dairesinde bedelsiz olarak oturması ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını göstermez. Mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır...Davacının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğu anlaşıldığına göre davanın kabulüne karar verilmelidir.'', (www.kazanci.com E.T. 22.02.2022).

¹⁴¹ OY/ONUR OY, s.87.

¹⁴² KARAKAŞ, s. 88.

¹⁴³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 349.

¹⁴⁴ OLGAC, Senai : Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları, İstanbul, İsmail Akgün Matbaacılık, 1968, s. 140 vd.; Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin, T. 09.12.2019, 2019/1274 E., 2019/1477 K. Sayılı ilamında; Davacı vekili, müvekkilinin Mahallesi nolu Sk. No:.... Apartmanı blok D:.... Şehitkamil/Gaziantep adresindeki konutu 13/01/2017 tarihinde isimli şahıstan kendisi ve ailesinin kullanımı ve ihtiyacı için satın aldığını, satın aldığı bu meskende eski malik kiracısı olan davalı'ın olduğunu, meskeni iktisap tarihinden itibaren 1 aylık yasal süresi içerisinde davalıya konutun tahliyesi için Gaziantep 1. Noterliğinin 02650 yevmiye numaralı ihtarname gönderdiğini, akabinde ihtar tarihinden itibaren 6 aylık bekleme süresinin geçtiğini, 29/09/2017 tarihinde de Gaziantep 13. İcra Dairesinin 2017/135541 esas sayılı dosyasında kira alacağı ve tahliye talepli icra takibi başlatıldığını, müvekkilinin tüm tahliye ve kira alacağına yönelik girişimlerine rağmen işgalci konumda olan davalının meskeni tahliye etmeyerek tehdit ettiğini, bu konuya ilişkin Gaziantep Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulduğunu... talep etmiştir.... Davalı vekili istinaf dilekçesinde Özetle; davacının Gaziantep ilinde onlarca gayrimenkulu olduğunu, bu nedenle kararın kaldırılmasını talep etmiştir..... Yerel mahkemece davacının başka meskeninin bulunup bulunmadığı yönünden gerekli araştırmaların yapıldığı ve davacının başka meskeninin bulunmadığının tespit edildiği, davalı tarafın istinafta davacının meskeni olduğuna dair soyut iddiada bulunduğu, iddiasını doğrulayan belge ibraz etmediği, ilk derece mahkemesi kararının usul, yasa ve dosya kapsamına uygun olduğu, kamu düzenini ilgilendiren başkaca bir aykırılık da tespit edilemediğinden davalı vekilinin istinaf talebinin esastan reddine karar

kardeşlerin birlikte yaşaması, evlilik nedeni ile ortaya çıkan konut ihtiyacı örnekleri verilebilir¹⁴⁵.

Yargıtay'ın, çocukların konut ihtiyacını değerlendirilirken, çocuğun bağımsız bir evin ihtiyaçlarını karşılayacak ekonomik güce sahip olmadığı ve ailenin desteği ile geçimlerini sağladığı, ayrı bir evin geçimini sağlayamayacaklarından bahisle ihtiyacın zorunlu ve gerçek olmadığı yönünde kararları mevcuttur¹⁴⁶. Yargıtay'ın bu görüşü ve doktrinde de ifade edildiği üzere, öğrenimlerini ailelerinin yaşadığı şehir dışında sürdüren çocuklar kendi ekonomik bağımsızlığını sağlayarak yaşadıkları evin ihtiyaçlarını karşılayacak duruma geldiklerinden konut ihtiyacı iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir¹⁴⁷.

Yargıtay, müşterek malik konumunda olan kiraya verenin, tek başına maliki olduğu kiralanda oturma talebini; reşit olan bir kimsenin ayrı konut edinmesinin yasal hakkı olduğu, hiç kimsenin bir başka kişiyle yaşamaya zorlanamayacağı, birlikte oturduğu kişinin kardeşi olmasının durumu değiştirmeyeceği gerekçesiyle gerçek ve samimi bulmuştur¹⁴⁸. Aynı şekilde, evli olan kiraya verenin kız kardeşinin yanında,

verilmesi gerektiği'' şeklinde hüküm kurularak davalı kiracının mülkiyet karşısındaki iddiaları kabul görmemiştir,(www.legalbank.net E.T. 13.03.2022) .

¹⁴⁵ KARAKAŞ, s. 89.

¹⁴⁶ Yarg., 6. HD, T. 15.04.1986 , 1986/3867E., 1986/5321 K. sayılı kararında; "İhtiyaçlı kızın hiçbir gelirinin olmadığı, halen öğrenci olduğu, baba ve annesinin yardımı ile geçimini sağladığı anlaşılmaktadır. Bu durumda bir kimsenin müstakil ev açması, bunu teşriif etmesi , böylece ayrı yaşaması mümkün değildir." ,(BURCUOĞLU,s. 391).

¹⁴⁷ DOĞAN, s. 91; İNCEOĞLU, s. 344 ; Yarg. 6. HD., T. 25.4.2016, 2016/3380 E., K. 2016/3343 K. "Reşit olan kimse bekar dahi olsa ailesiyle birlikte oturmaya zorlanamaz. Bu durumda reşit olan ihtiyaçlının bekar dahi olsa ayrı oturma istemi olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir." ,(www.kazanci.com ,E.T.26.06.2021); Yarg. HGK., T.23.10.2015, 2014/6-224 E., 2015/2354 K. "Davacı ... 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı olan davacının halen annesi ile birlikte oturduğunu artık annesinden bağımsız ayrı bir evde yaşamak istediğini bildirmişlerdir. Bu olgu tek başına konut ihtiyacının varlığını kabule yeterli olup bağımsız bölümün uzunca bir süre davacının mülkiyetinde olmasına rağmen davacının bu güne kadar kiralanda oturmayı tercih etmediği ve bundan sonrada oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir";,www.kazanci.com, (E.T.26.06.2021); Yarg., 6. HD, T. 11.10.2001, 2001/7525 E., 2001/7839 K. sayılı kararı; "Reşit olan bir kimsenin kendisine ait konutta oturmak istemesi yasal hakkıdır", ,(www.kazanci.com ,E.T.26.06.2021); "Yarg. 6. HD, T. 29.01.2001, 2001/240 E., 2001/449 K. sayılı kararı; "Reşit olup halen evli de olan bir şahsın yakınları ile oturmaya zorlanması mümkün olmayacağından samimi ve zorunlu ihtiyacının varlığının kabulü gerekir.,"(www.kazanci.com ,E.T.26.06.2021); Yarg., 6. HD, T. 22.03.2007, 2007/1360 E., 2007/3234 K. sayılı kararında "Davacı reşit olup annesi ile birlikte oturmaktadır. Reşit olan kimse ailesi ile birlikte oturmaya zorlanamaz." . www.lexpera.com ,E.T.26.06.2021); Yarg., 6. HD, T. 20.04.2016, 2015/9594 E., 2016/3228 K. sayılı kararı ; "Reşit olan ihtiyaçlının bekar dahi olsa ayrı oturma isteği olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir." , <http://emsal.uyap.gov.tr>, E.T.26.06.2021).

¹⁴⁸ Yarg. 6 HD., T. 08.02.1989 , 1989/5814 E., 1989/7933 K. sayılı karar,(BURCUOĞLU, s.361). Aynı yönde reşit bir kimsenin ailesi ile birlikte oturmaya zorlanamayacağına dair Yarg. 6 HD. T. 22.03.2007, 2007/1360 E., 2007/3234 K. sayılı kararı, (www.kazanci.com , E.T.26.06.2021); Aynı

ona ait konutta oturması; meslek sahibi kiraya verenin anne-babasıyla, onlara ait konutta oturması; kiraya verenin babasıyla veya baldızına ait evde oturması hallerinde Yargıtay, kiraya verenin gereksinim iddiasını kabul etmiştir¹⁴⁹.

Yargıtay bir kararında, 30-32 yaşlarında annesiyle yaşayan, kiralananına sahip olduktan sonra ayrı eşyalar almaya başlayan ve annesinin evinin yetersiz kaldığını beyan eden kiraya verenin bağımsız bir evde oturmak istemesini tabii bulmuş¹⁵⁰ ve başka bir kararında 35 yıldan beri damadıyla yaşayan ve damadı ile arasında geçimsizlik olan kiraya verenin, oturduğu yer geniş olsa ve uzun yıllardan beri aynı yerde ikamet olsa dahi, bir kimsenin devamlı şekilde aynı konutta oturmaya zorlanamayacağından bahisle tek başına oturma isteğini zorunlu ihtiyaç saymıştır¹⁵¹.

Yargıtay bazı kararlarında, lojmanda oturanların konut ihtiyacını lojmanda zaten düşük bir bedel karşılığında oturulması nedeniyle ihtiyacın gerçek zorunlu ve samimi olmadığı yönünde kararlar vermiştir¹⁵². Bizim de katıldığımız ve savunduğumuz yazarların görüşlerine¹⁵³ göre ise lojmanda oturan kurum çalışanlarının lojmanda oturmaya zorlanamayacağı, lojmanda oturmanın kurum çalışanına tanınan bir hak olarak kişinin hakkını kullanmaya zorlanamayacağı ve bu sebeple de konut

yönde Yarg. HGK., T. 23.10.2015, 2015/6-224 E., 2015/2354 K., (<https://www.e-uyar.com>, E.T. 03.01.2022) ;Yarg. 6.HD., T. 25.04.2016, 2016/3380 E., 2016/3343 K., (<https://www.e-uyar.com>, E.T03.01.2022).

¹⁴⁹ Yarg. 6 HD. T. 06.11.1987, 8743 E./10971 K.; Yarg. 6 HD., T. 28.12.1987, 1987/11607 E., 1987/14050 K.; Yarg. 6 HD., T. 04.03.1988, 1987/15452 E., 1988/3325 K.; Yarg. 6 HD., T. 27.10.1987, 1987/ 8125 E., 1987/10429 K. sayılı kararlar, (BURCUOĞLU, s.361).

¹⁵⁰ Yarg. 6 HD.,T. 22.11.1989, 1989/16027 E., 1989/17996 K. sayılı karar; Aynı yönde, Yarg. 6 HD. T. 12.02.1988, 1987/13919 E., 1988/1972 K. sayılı karar, (BURCUOĞLU, s.360).

¹⁵¹ Aynı yönde daha yakın tarihli bir HGK kararına göre; Yarg. HGK T. 23.10.2015,2014/2-224 E., 2015/2354 K. sayılı ilamında” Davacı dava tarihi itibariyle 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı olan davacının halen annesi ile birlikte oturduğunu artık annesinden bağımsız ayrı bir evde yaşamak istediğini belirtmişlerdir. Bu olgu tek başına konut ihtiyacının varlığını kabule yeterli olup bağımsız bölümün uzunca bir süre davacının mülkiyetinde olmasına rağmen davacının bu güne kadar oturmayı tercih etmediği ve bundan sonrada oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir. Bu bakımdan mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir”, (www.kazanci.com E.T. 23.02.2022); Yarg. Yarg. 6 HD., T. 15.01.1988, 1987/12410 E., 1988/377 K. sayılı karar, (BURCUOĞLU, s.360-361).

¹⁵²Yarg. 6 HD., T.15.10.1987, 1987/7540 E., 1987/9858 K. sayılı karar, (BURCUOĞLU, s.359); Yine, Yarg. 6 HD., T. 24.11.2008, 2008/12342 E., 2008/13070 K. sayılı kararında “lojmanda oturan ve oturma hakkı 3 yıl uzatılan, lojmanı boşaltmak istediğine dair başvurusu olmayan, emekli olma konusunda da girişimi bulunmayan kiraya verenin gereksinim iddiası kabul edilmemiştir”, (www.lexpera.com , E.T.18.10.2021); Aynı yönde Yarg., 6. HD, T. 15.10.1987 ,1987/7540 E., 1987/9858 K. sayılı kararında “Lojman kirasının rayiç kiranın çok altında olduğu, memura yardım amacıyla kira ve genel giderler karşılığı sembolik mahiyette çok az bir bedel alındığı bilinen bir keyfiyettir. İhtiyaçlının lojmandan çıkarılacağına dair iddia da yoktur. Bu durumda davacının lojmanda oturan oğlunun lojmandan çıkarak kiralananında oturmak isteği- yolundaki iddiasının zorunlu bir ihtiyaç olarak kabulü mümkün değildir. Özelliği itibariyle lojmanı lalettayin kiralık bir yer olarak kabul etmek mümkün değildir.” (www.kazanci.com ,E.T.07.10.2021).

¹⁵³ DOĞAN, s.84, İNCEOĞLU, s.342 vd.

ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir.Yargıtay'ın da bu yönde bazı kararları mevcuttur¹⁵⁴.

2. Kiraya Verenın Sağlık Durumunun Kiralananda Oturmasını Gerektirmesi

Kiraya verenin kira sözleşmesi yapıldıktan sonra ortaya çıkan sağlık sorununun kiralananda oturmasını gerektirmesi halinde ihtiyacın varlığı hallerinden biri mevcut kabul edilir¹⁵⁵.

Kiraya veren, astım, bronşit vb. gibi sağlık sorunlarına istinaden kiralananın bulunduğu yerin havasının kendisine daha iyi geleceğinden bahisle ihtiyaç iddiasında bulunabilir. Ayrıca kiralayanın, yaşlı, felçli, kalp hastası olması gibi hallerde halen oturduğu taşınmazda asansör bulunmaması¹⁵⁶ gibi hallerde de ihtiyaç iddiası gerçek ve samimi kabul edilir. Örneğin Yargıtay, asansörü bulunmayan bir binada oturan kalp hastası kiraya verenin tahliye istemini samimi ve gerçek bulmuşken, asansör arızasında tahliye istemini arızanın giderilebilen bir durum olduğundan bahisle reddetmiştir. Bu gibi rahatsızlıklar nedeniyle ihtiyaç iddiasında bulunan kiralayanın bu iddiasını ve gereksinimini doktor raporu vb. belgelerle ile ispat etmesi gerekir¹⁵⁷. Ayrıca kiralayanın ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu kanaati için halen kendi oturduğu konutu kiracıya teklif etmesi beklenir¹⁵⁸.

¹⁵⁴ Yarg. HGK, T. 24.04.1991, 1991/6-138 E., 1991/214 K. sayılı karar; ”Somut olayda davacı bekâr olup 19 yıldır anestezi teknisyeni olarak çalıştığı Ankara Hastanesi hemşire lojmanında kalmaktadır. Ancak dosya içeriğine göre davacının kaldığı yerin bir odada 4 ya da daha fazla hemşirenin birlikte kullanmakta oldukları ranza türü yataklardan ibaret bulunduğu açıkça anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı yönünden kaldığı yerin maddi ve manevi anlamda bağımsız bir mesken niteliğinde olduğunun kabulü mümkün değildir. 19 yıldır bu yatakhane kalan davacıdan bundan böyle de aynı olumsuz koşullar altında yaşamını sürdürmesinin beklenmesi hakkaniyete uygun düşemez. Davacının ekonomik birikimi ile edindiği evinde sosyal ihtiyaçlarını daha rahat karşılayarak bağımsız bir hayat sürdürmek istemesi en doğal hakkı olarak kabul edilmek gerekir.”, www.kazanci.com E.T.10.10.2021); Yarg., 6. HD, T. 19.12.2002, 2002/7744 E., 2002/7999 K. sayılı kararında ”Bir kimsenin evinde oturma isteği karşısında lojmanda oturmaya zorlanamaz.” (www.kazanci.com, E.T.07.02.2021).

¹⁵⁵ DOĞAN, s.86; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.366; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.669;KILIÇÇIOĞLU, s. 104.

¹⁵⁶ KÖKTEN, Erinç Özlem: 6570 Sayılı Kanun’a Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Madeni Hukuk) Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara,2006,s.23.

¹⁵⁷ BİLSEL, Duygu: “Konut ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye” İstanbul Barosu Dergisi, C.LXXXIV, S.5, 2010, s.3113;KÖKTEN, s.24.; Yarg. 6. HD. T. 11.03.2002 , 2002/1372 E., 2002/1582 K. Sayılı ilam, (www.kazanci.com E.T. 23.03.2022).

¹⁵⁸ KARAKAŞ, s. 97.

Yargıtay bazı hallerde hastane raporu ile tespit edilen sağlık durumunun devamlılık arz etmesini de arayarak kararlar vermiştir¹⁵⁹.

Özellikle şehir hayatında görülen trafik ve gürültü gibi unsurlar nedeniyle kiraya veren konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açamayacağı yönünde Yargıtay tarafından verilmiş olan bazı kararlar mevcuttur¹⁶⁰. Ancak kanaatimizce, bu unsurların kronik bir hastalığını olumsuz yönde etkilediğini belgeleyen kiraya veren tahliye davası açabilir¹⁶¹. Örneğin, uyku bozukluğu olan bir ihtiyaç sahibi, hâlihazırda oturduğu konutun gürültülü olması nedeniyle olumsuz etkilendiğini doktor raporuyla belgelemişse konut ihtiyacının zorunlu kabul edilmesi gerekir¹⁶².

Ayrıca sağlık nedeniyle tahliye istemi sahibinin sürekli kiralananda ikamet etmese dahi ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğuna karar vermek gerekir. Nitekim belli dönemlerde ve sık aralıklarla sağlık nedeniyle gidip kalması yeterlidir. Ancak burada dikkat edilen husus kiraya verenin halihazırda oturduğu konut ile sağlık nedeniyle gidip geldiği mesafenin kiralanandan daha uzun mesafede olmasına dikkat edilir. Bu hallerin varlığı halinde kiraya verenin ihtiyacının zorunlu, gerçek ve samimi olduğu kabul edilir.

Kanaatimizce gereksinim sahibinin kiralananda sürekli oturmayacak olmakla birlikte, tedavisi sıklıkla kiralananın bulunduğu yere gitmesini ve belirli dönemler orda kalması gerektirdiği durumlarda da kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.

Kiraya verenin sağlığının bozuk olması nedeniyle kendisine bakacak olan kimselere kiralananın yakın olduğu, bu nedenle kiralananda oturmasının yararına olacağını

¹⁵⁹ Yarg. 6. HD., T. 04.02.2002, 2002/497 E., 2002/628 K. Sayılı ilamında; “ ...Davacının eşinin sağlık kontrollerinin sınırlı süre ile yapılacak olması yani ihtiyacın sürekli olmaması davacının emekliye ayrılması, halen zonguldak'ta oturup Ankara'ya gelememesi karşısında ihtiyacın varlığı kabul edilemez. ”, (www.kazanci.com ,E.T. 23.03.2022).

¹⁶⁰ “ Yarg., 6. HD, T. 20.09.1991, 1991/10014 E. , 1991/10638 K. sayılı ilamında “*.Davacı, şu anda oturduğu yerin kendisine ait olmakla beraber, yerin büyük cadde üzeri olup çok trafik gürültüsüne maruz bulunduğunu, bu bakımdan rahatsız olduğunu, oysa yine kendine ait olup davalının kirası altında bulunan dava konusu taşınmazın tali yol üzerinde ve gürültüsüz bulunması sebebiyle burada oturmak istediğini ileri sürerek, bu taşınmazın tahliyesini istemiştir... Trafik yoğunluğu ve gürültüsü, bugünkü büyük kentlerde özellikle işlek yol ve caddeler üzerinde bulunan konutlar için genel ve kaçınılmaz sosyal bir problemdir.*”, (BURCUOĞLU, s. 363 vd.).

¹⁶¹ OLGAC, s. 137.

¹⁶² ÖZELÇİ GENÇ, s.61.

ıspat ettiği hallerde de kiraya verenin sağlık nedeniyle ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilir¹⁶³.

Kiraya verenin sağlık durumu, kira sözleşmesinin süresini tamamlanması bekleyemeyecek kadar ağır ve ivedi ise TBK mad. 331'in (olağanüstü fesih) uygulanması gündeme gelebilecektir¹⁶⁴.

3. Kiralananın Konumunun Daha Elverişli Olması

Kiralanan, kiraya verenin oturduğu konuttan konum olarak daha elverişli ise konum olarak elverişli olma hali ihtiyaın kabul edildiği durumlardandır. Özellikle ihtiyaın yoğun olarak kabul edildiği hallere örnek vermek gerekirse, işyerine veya çocukların okuluna yakınlık iddiası ile tahliye istendiği gözlemlenmektedir.¹⁶⁵

Buna karşın uygulamada bazı somut olaylarda ulaşım araçlarına yakınlık zorluk yaşamama hallerinde ihtiyaın varlığı kabul grmemiřtir¹⁶⁶. Kiralayanın, kiralananı kiraya verdikten sonra oturdukları yere uzak ancak kiralananın yakınında bir okul kazanmaları ya da kiralayanın kendisinin, eşinin ya da çocuklarının kiralananın yakınında bir yerde işe girmeleri halinde ihtiyaç iddiasının samimi ve gerçek olduğunun kabul edilerek tahliye kararı verilmesi gerekir. Çünkü büyük şehirlerde yaşanan trafik problemi ařıkardır¹⁶⁷. Örneğin kiralayan, kiralananı kiraya verdiğinde Bakırköy'de oturmakta ve çalışmakta iken, kiralananın bulunduğu Beykoz'da bir işe girmesi durumunda işe geliş gidişi için her gün saatlerini yolda geçirmesi beklenemez ve ihtiyaının samimi ve gerçek olduğu kabul edilmelidir¹⁶⁸. Bu durumlardaki taleplerin reddi halinde kanaatimizce de büyük şehirlerde her ne kadar ulaşım araçlarına erişim kolay olsa da ulaşımın zaman alması ve zamanla ulaşım maliyetlerinin artışı nedeniyle katılmak mümkün olmayıp hakkaniyete aykırılık teşkil eder.

¹⁶³ DOĞAN, s. 90.

¹⁶⁴ İNCEOĞLU, C.II, s.345.

¹⁶⁵ İNCEOĞLU, C.II, s.347.

¹⁶⁶ Yarg. 6. HD. T. 02.11.2015 , 2015/6614 E., 2015/9220 K., ' 'davacı Kartal Maltepe'de oturduğunu, işyerinin Aksaray'da olduğunu, işyerine gidip gelmesinin zorluk arz ettiğini, işyerine yakını olan kiralananın oturmak istediğini iddia etmiştir. İstanbul gibi, her türlü ulaşım imkânı olan bir şehirde, konutun işyerine uzak oluşu tahliye nedeni olarak sayılamaz'; Aynı yönde, Yarg., 6. HD, T. 04.11.1983, 1983/10618 E., 1983/10755 K. sayılı kararı, (www.kazancı.com), E.T.21.10.2021).

¹⁶⁷ KÖKTEN, s.24.

¹⁶⁸ İNCEOĞLU, C.II,s.347; DOĞAN,s.89;ULUÇAY, s.123.

Kiraya verenin halen oturmakta olduğu konutun daha bakımsız, olumsuz çevre özelliklerine sahip olması, gürültülü mahalle, işe veya okula uzak olması, trafik gürültüsü ve yoğunluğunun olması, trafik nedeniyle ulaşımın zor olması gibi nedenlerle ilgili Yargıtay'ın ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olmadığı yönünde kararları da mevcuttur¹⁶⁹.

Kiralayanın oturduğu yer, bulunduğu yer veya nitelikleri itibariyle kiralananına göre daha az güvenli olabilmekte ve kiralayan kiralananın daha güvenli olması nedenine dayanarak ihtiyaç iddiasında bulunabilmektedir¹⁷⁰. Uygulamada haklı ve makul olmak şartıyla manevi unsurlar içeren ihtiyaç taleplerinin varlığı kabul görmektedir. Örneğin yalnız yaşayan yaşlılarda, ihtiyaç iddiası ile tahliyesi istenen konut mevcut konuttan daha güvenli ise ıspatı halinde ihtiyacın varlığı kabul edilmektedir¹⁷¹.

4. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması

Konut ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davalarına en sık rastlananlardan biri de kiralananın, kiraya verenin hâlihazırda oturduğu konuta göre daha ekonomik olmasıdır. Kiraya verenin mali durumunun eskiye nazaran daha kötü olması nedeniyle hâlihazırda oturduğu konutun yakıt, aidat ve temizlik gibi giderlerini karşılamakta zorlanması durumunda konut ihtiyacının varlığı kabul edilir¹⁷². Özellikle günümüzde site ve apartman dairelerinde aidat ve yakıt giderlerinin çok yüksek olmasıyla birlikte kiraya verenin de ekonomik yönden sıkıntı içinde olması konut ihtiyacının haklı bir nedene dayandığını gösterir¹⁷³.

Lüks bir dairede oturan kiraya verenin geçim sıkıntısı içinde bulunması nedeniyle daha küçük kiralananına geçmek istemesi de haklı bir ihtiyaç nedeni olarak görülmüştür¹⁷⁴. Gerçekten de kiralayanın maddi durumu iyiye oturduğu lüks

¹⁶⁹ KARAKAŞ, s. 95.

¹⁷⁰ KÖKTEN, s.30.

¹⁷¹ Yarg. 6. HD. T. 19.02.2015, 2015/424 E., 2015/1619 K.; ''79 yaşında ...bir kadın, her zaman için içeri girilmesi mümkün olan ve emniyet içinde yaşamayı sağlamayan bahçe içindeki evde oturmaya zorlanamaz. Kendisinin malik bulunduğu daha emniyetli ve huzurlu yaşayacağı kiralananında oturmak istemesi de ihtiyacın kabulünü gerektirir.'' (<http://emsal.uyap.gov.tr>, E.T. 18.11.2021); Aynı yönde eski tarihli bir kararda, Yarg., 6. HD, T. 24.10.1983, 1983/10116 E., 1983/10094 K. sayılı kararı, (BURCUOĞLU, s. 369 vd.).

¹⁷² PEHLİVAN, Metin: ''6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye'', Journal Of Life Economics , s.184; BURCUOĞLU, s. 370.

¹⁷³ DOĞAN, s.88.

¹⁷⁴ BİLSEL, s. 3114.

konutta artık oturamayacak derecede ekonomik sıkıntı içindeyse ve bu sıkıntıdan kurtulmak için daha az masraflı kiralananına geçerek, kendi oturduğu evi kiraya vererek ekonomik sıkıntıdan kurtulmak istemesi hali de tahliye nedeni olarak kabul edilmelidir. Çünkü kiralayanın buradaki amacı, kiracıyı tahliye edip, kiralananı başkasına daha yüksek fiyatla kiraya vermek değil tahliyesini talep ettiği kiralananında oturmaktır.

Bir görüşe göre¹⁷⁵ kiraya verenin tek gelir kaynağının kira getirisi olup olmadığına bakılmaksızın, kiraya verenin halen oturmakta olduğu konutun daha çok kira getirisi sağlayacağı düşüncesi ile kiraya verdiği konuta geçmek için tahliyesini istemesinde ihtiyacın gerçek ve samimi olmasından bahsedilemeyeceği savunulmuş ise de kanaatimizce somut olayın özelliklerine göre bir değerlendirme yapılarak ihtiyacın gerçek ve samimi olduğuna karar vermek gerekir.

5. Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması

Kiralananın kiralayanın oturduğu konuttan fiziki şartları itibari ile daha elverişli olması sebebiyle mülkiyet hakkına üstünlük verilerek kiralananın ihtiyaç sebebiyle tahliyesi istenebilir. Fiziken elverişlilik ispatı yargılama esnasında mahkemece alınacak bilirkişi raporu karşılaştırması ile yapılarak somut olaya göre tahliye kararı verilecektir. İhtiyaç iddiasında bulunulan kiralanan ile kiralayanın halen oturmakta olduğu konut konfor, kullanışlılık vb. olarak karşılaştırıldığında bir fark yoksa ve kiralanan daha kötü durumda ise o halde ihtiyacın samimi ve gerçek olduğundan bahsedilemez¹⁷⁶.

Yargıtay, kiralayanın çocuk sahibi olması, mevcut çocuklarının büyümesi, çocukların tatile gelmesi ve mevcut konutun yetersiz kalması¹⁷⁷, kiraya verenin hastalık sebebi ile reşit altsoyu ile birlikte oturmasından ötürü konutun dar gelmesi¹⁷⁸, kiralananın

¹⁷⁵ KARAKAŞ, s. 93.

¹⁷⁶ Yarg., 6. HD, T. 30.12.1982, 1982/13059 E., 1982/13079 K. sayılı kararı, ''Davacı kiralananın bulunduğu taşınmazda olan 100 m²'lik 4 numaralı bağımsız bölümde oturduğunu, bunun üstünde bulunan 6 numaralı dairenin daha geniş 135 m² olduğunu, eş ve 2 çocuğu ile birlikte üst katta oturacağını ileri sürerek kiralananın boşaltulmasını istemiştir... Davacının bir çocuğunun yurt dışında olması ile karı-koca ve bir çocuktan ibaret aile 100 m²'lik bir dairenin dar gelmesi düşünülemez'', (BURCUOĞLU, s. 368 vd.).

¹⁷⁷ Yarg. 6. HD., T. 16.11.1989 ,1989/15594 E., 1989/17609 K.; Yarg. 6. HD., T. 22.02.1999, 1999/1236 E., 1999/1277 K., kararlar için bkz; (www.kazanci.com, E.T. 10.10.2021).

¹⁷⁸ Yarg. 6. HD., T. 19.10.1998 , 1998/ 8324 E., 1998/8564 K., (www.kazanci.com, E.T.10.10.2021).

sokak yol girişinin rampa olması¹⁷⁹ hallerinde kiralananın fiziken daha elverişli olduğu kanaati ile ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu yönünde kararlar vermiştir.

Yargıtay'ın bir diğer kararında fiziken elverişlilik ihtiyacı nedeniyle tahliye istemlerinde kiraya verenin böyle bir yükümlülüğü olmasa da, ihtiyacın samimi olduğu yönünde kanaat uyandırmak adına halen kirada oturduğu veya benzeri başka bir konutu kiracıya hakkaniyete uygun bir bedel karşılığı teklif etmesi beklenir¹⁸⁰.

6. Kiraya Verenin Eşya Koymaya Yönelik İhtiyacı

Kiraya verenin eşya koymaya yönelik ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunma yetkisi vardır. Kanaatimizce kiraya verenin eşya koymaya yönelik ihtiyacının olayın somut özellikleri değerlendirilerek gerçek ve samimi olduğuna karar verilmesi gerekmektedir.

Kiraya veren kendisi ve kanunda sayılan kimselerin, kiralananda sadece barınma dışında orayı depo gibi kullanmak, hayvan barındırmak gibi nedenlerle ihtiyacı söz konusu olabilir¹⁸¹. Nitekim, hükmün gerekçesinde “*piyano, otomobil koymak veya hayvan bağlamak için gereksinimi geçerli sayan, ancak ana, baba ve kardeşlerin gereksiniminin dışlanması sonucunu doğuran düzenleme ve buna dayanan uygulama benimsenmemiş olmaktadır*” ifadesine yer verilmiştir. Bu sebeple kanun koyucunun bu tür kullanımları gereksinim olarak kabul etmediği düşünülebilir. Ancak doktrinde haklı olarak ifade edildiği üzere burada somut olayın özellikleri ele alınmalı ve ihtiyaç sahibinin, kiralanın taşınmazı depo olarak kullanmasının gerekli olup olmadığı değerlendirilmelidir. Örnek olarak kiraya verenin bir kargo şirketi kurması veya taşınmazı sonradan edinenin bir kargo şirketi olması durumunda kiralanın taşınmazın depo olarak kullanılması onun gereksinimi için kaçınılmazdır. Burada dikkat edilecek olan husus, yapılmakta olan iş bakımından bu kullanımının olağan

¹⁷⁹ Yarg. 6. HD. T. 19.02.2015 , 2015/424 E., 2015/1619 K. Sayılı ilamında ‘‘ davacının halen oturduğu binanın ise yoldan rampa ve sahanlıkları bulunan merdivenlerle ulaşılması gibi davacı ve eşinin yaş durumları dikkate alındığında engel durum teşkil edebilecek nitelikte olduğunun tespit edildiğinden dava konusu yerin davacının oturduğu konuta nazaran daha üstün nitelikte olduğu, davacı ve eşinin yaşlı kişilikleri ve kiralananın bulunduğu binada kızı ve torunlarının oturduğu dikkate alınarak ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerektiği’’ (<https://www.e-uyar.com> , E.T. 03.01.2022).

¹⁸⁰ Yarg. 6. HD., T. 07.04.1986, 1986/3422 E., 1986/4827 K., (<https://www.e-uyar.com> , E.T,10.10.2021).

¹⁸¹ Yarg. 6 HD., T. 16.10.1961, 1961/ 2434 E., 1961/5435 K. sayılı karar, (www.kazanci.com E.T. 10.10.2021).

olup olmadığıdır¹⁸². Yargıtay da gereksinim sahibinin kiralananı depo, teşhir yeri vs. olarak kullanma gereksinimini kabul etmektedir¹⁸³.

Kiralananın depo olarak kullanılması amacıyla açılan davalarda, gereksinimin gerçek ve samimi olmasının dikkatli araştırılması gerekir. Zira kiracısını tahliye edemeyen kiraya verenin fazla eşya alımı yaparak bu yola başvurmasının ve hakkın kötüye kullanılmasının engellenmesi gerekmektedir¹⁸⁴.

7. Yurt Dışında Bulunan Kiraya Verenın İhtiyacı

Yurt dışına gidip çalışan vatandaşların birikimlerini Türkiye’de gayrimenkul alıp, kiraya vermek suretiyle değerlendirmelerine sıkça rastlanmaktadır. Dolayısıyla Türkiye’de bulunan gayrimenkulünü kiraya veren kiralayanın yurda dönüş yapması halinde konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi talebinde bulunması da sıkça rastlanan bir durumdur.

Yurtdışında yaşayan kiraya verenin yurda kesin dönüş¹⁸⁵ yapması şartı ile konut ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu kabul edilerek tahliye davası kabul edilir¹⁸⁶.

Yurt dışında yaşayan kiralayanın konut ihtiyacının kabulü konusunda Yargıtay’ın farklı kararları bulunmaktadır. Yargıtay bir kısım kararlarında yurda kesin dönüş halinde¹⁸⁷ konut ihtiyacının gerçek ve samimi olduğuna karar vermişken, sonraki bir kısım kararlarında böyle bir kriter aramaksızın ihtiyacın varlığını kabul etmiştir.

¹⁸² **MEHMETOĞLU**, Hayrettin Fırat: Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı,1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s.194. ; Yarg. 6 HD. T. 20.01.1986, 1986/14911 E., 1986/284 K. sayılı karar,(www.kazanci.com ,E.T.16.06.2021).

¹⁸³ Yarg. 3. HD., T. 16.01.2018, 2017/8235 E., 2018/186 K. sayılı ilamına göre: “...Dava konusu taşınmazın davacı tarafından ... satın alındığı ve ... ihtiyaç nedeniyle tahliyesinin talep edildiği ... davacının ... kiralanan ise depo, teşhir ve satış yeri olarak ihtiyacının bulunduğu anlaşılmaktadır ... davacının işyeri ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir...” (<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T. 17.03.2021).

¹⁸⁴ **BURCUOĞLU**, s.376.

¹⁸⁵ Kiraya verenin pasaportuna Türk Konsoloslugu, Merkez Bankası veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı tarafından ‘kesin dönüş yapmıştır’ kaşesi vurulması halinde dönüş için kesin delil olarak kabul edilmiştir.

¹⁸⁶ **TAHMAZ**, Mustafa Sabri: ‘‘ Yurtdışında Çalışan Vatandaşımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları ile İlgili Bir İnceleme ‘‘ İstanbul Barosu Dergisi, C.LXVIII, S.4-6, 1994, s. 214 vd.

¹⁸⁷ Yarg. 6. HD., T. 23.02.1999 , 1999/1397 E., 1999/1443 K.; Yarg. 6 HD. T. 26.10.1989, 1989/13560 E., 1989/16968 K. sayılı karar, (**BURCUOĞLU**, s.377).

Kiraya verenin yurda kesin dönüş yapmaması halinde de, yurtdışı kalan eş ve çocukların gereksinimini Yargıtay samimi bulmaktadır¹⁸⁸.

Kanaatimizce, Yargıtay'ın sonraki kararlarında uygulamasını değiştirmesi yerinde olmuştur. Nitekim ihtiyaç iddiasında bulunan kişinin dava tarihinde yurda kesin dönüş yapmış olmasının aranması halinde, yurtdışında yaşayan kiraya verenin konut ihtiyacı sebebiyle açacağı tahliye istemli davada, yurda kesin dönüş yapılmak istendiği somut deliller ile desteklemeli, mahkemece gerektiğinde bu husus tanık beyanları ile araştırılmalı ve ihtiyacının gerçek, samimi, sürekli ve zorunlu olması ve ihtiyaç iddiasının usulünce ispat edilmesi halinde taşınmazın tahliyesine karar verilmelidir¹⁸⁹. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu yakın tarihli bir kararında ihtiyacın yargılama devam ederken devam etmesini yeterli görmüş ve yurda kesin dönüş için gerekli adımın atılmış olduğundan bahisle tahliye isteminin gerçek ve samimi olduğuna karar vermiştir¹⁹⁰.

Örneğin, yurt dışında görevli bir devlet memurunun yurt dışı görevi sona erip, kiralananın bulunduğu yerde yeni bir göreve atanması söz konusu olabilir. Ya da

¹⁸⁸ Yarg. 6 HD., T. 16.11.1989, 1989/15585 E., 1989/17603 K.; Yarg. 6 HD., T. 08.11.1985, 1985/10606 E., 1985/10922 K. sayılı kararlar, (BURCUOĞLU, s.379).

¹⁸⁹ ÖZELÇİ GENÇ, s. 61; Yarg. 3. H.D., T. 23.05.2017, 2017/3075 E. 2017/7795 K. Sayılı kararda: "Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen 10.08.2013 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Dosya arasındaki belgelerden ihtiyacı davacının emekli olduğu ve dava tarihinde İsviçre'de yaşadığı anlaşılmaktadır. Yargılama sırasında dinlenen davacı tanıkları ihtiyacının Türkiye'ye kesin dönüş yapmak istediğini, Türkiye'de başka konutu olmadığını, taşınmaz kiralananırken davalıya kesin dönüş yapıldığında taşınmazın tahliyesinin talep edileceğini belirtildiğini beyan etmişlerdir. Davacının ihtiyaç iddiası tanık beyanları ile de kanıtlanmıştır. Dosyada mevcut deliller karşısında konut ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda, mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, değerlendirmede yanlıya düşülerek yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır." şeklindedir. (<http://emsal.uyap.gov.tr> E.T. 12.11.2021); Aynı yönde, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. H.D.,T. 11.07.2018 , 2018/182 E. 2018/1237 K. "İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerektiği, Davacının yurtdışından kesin dönüş kararı aldığını beyan ettiği, bu nedenle mecura ihtiyacı bulunduğunu, ihtiyacının gerçek, samimi, sürekli ve zorunlu olduğu, ihtiyaç iddiasının usulünce ispat edildiği anlaşılmıştır." yönündeki HMK 362/1-b m. uyarınca kesin nitelikteki kararı, <http://emsal.uyap.gov.tr>, E.T 12.11.2021); Aksi yöndeki karar için bkz; Yarg. 6. HD., T. 01.10.2001, 2001/7103 E., 2001/7263 K. Sayılı ilamı, (www.kazancı.com, E.T. 23.02.2022).

¹⁹⁰ Yarg. HGK., T. 29.06.2021, 2017/1540 E., 2021/878 K. Sayılı ilamında " Eldeki davada, dava tarihinde yurt dışında yaşayan davacının yurda dönüş ihtiyacı nedeniyle taşınmaz aldığı ve dolayısıyla satın alınan taşınmaza ihtiyaç duyduğu hususları yargılama sırasında dinletilmiş olan tanıklarla ispatlanmıştır. Ayrıca, dosya arasına temyiz aşamasında giren ABD'de çalışılan şirketten 31.05.2013 tarihinde istifa edildiğine dair belge ile Türkiye'ye kesin dönüş yapılmak için alınan 10.05.2013 tarihli ikametgâh nakil belgesinden ise konut ihtiyacının yargılama sırasında da devam ettiği anlaşılmaktadır." (<http://emsal.uyap.gov.tr>, E.T. 03.01.2022).

gereksinim sahibi yurda kesin dönüş yapmamış olmakla birlikte, işlerini yürütmek için bir işyeri kiralamış ise, bu durum kişinin yurda kesin dönüş yapacağına delil teşkil edebilir, tanık beyanları ile yurda yakın bir zamanda kesin dönüş yapacağını ispat edebilir.

Yurt dışında yaşayıp yılın tatil dönemlerinde yurda dönüş yapanların konut ihtiyacında ise kendi konutu varken akrabalarının yanında veya başka bir konutta yaşamak zorunda kalanların konut ihtiyacı Yargıtay'ca gerçek ve samimi kabul edilmiştir¹⁹¹.

8. Kiraya Veren Yazlık İhtiyacı

Kiraya veren yazlık konuttan kiracı tahliye edilmediği takdirde başka bir yer kiralamak zorunda kalacaksa kiralananın yazlık konut ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu kabul edilerek ihtiyaç nedeniyle tahliye istemi kabul edilir. Yargıtay içtihatlarında yazlık konut ihtiyacı, konut ihtiyacının bir parçası olarak kabul edilmiştir¹⁹².

Yazlık ihtiyacı nedeniyle tahliyesi istenen konut mimari bakımdan da yazlık olarak inşa edilmiş olmalıdır. Ayrıca kira sözleşmesi de yazlık ihtiyacını karşılamaya yönelik olmalıdır. Aksi durumda Yargıtay'a göre tahliyesi istenen konut sürekli yazlık ihtiyacına cevap veremeyeceğinden tahliye isteminin reddi gerekmektedir¹⁹³. Burada konutun sürekli ihtiyaca cevap vermesi ile kastedilen yılın her gününün kiralanda geçirilmesi gerektiği değildir. Misal yurtdışında çalışıp yılın tatil dönemlerini konutta geçirmek isteyen kiralayanın ihtiyacı bu durumda gerçek ve samimi kabul edilecektir¹⁹⁴.

¹⁹¹ GÜMÜŞ, s. 342.;TAHMAZ , s.213 vd.; PEHLİVAN, s. 184.; ETLİK, Enes: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Tahliye Sebepleri, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 93, Sayı: 3, Yıl: 2019, s.80; Yarg. 6.HD. T. 23.12.1992, 1992/66 E., 1992/55 K.; Yarg. HGK , T. 23.12.1992, 1992/667 E., 1992/755 K. sayılı kararı, (www.kazanci.com), E.T. 25.11.2021).

¹⁹² İNCEOĞLU, C.II, s.349; Yarg. 6. H.D, T. 12.01.2015, 2014/13336 E., 2015/39 K.; Yarg. 6. HD., T. 15. 11. 1983, 1983/12791, 1983/ 12831 K.; Yarg. 6. HD., T. 21. 10. 1992, 1992/6 E., 1992/603, , Kararlar için bkz. KARAHASAN, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I, İstanbul, 2002, s. 1027-1028.

¹⁹³Yarg. 6. HD. , T. 29.01.1992 , 1992/359 E., 1992/1137 K., (www.kazanci.com),E.T.12.11.2021).

¹⁹⁴ İNCEOĞLU, C.II, s.349.

Yargıtay tarafından, yazlık ihtiyacı, sürekli konut ihtiyacının devamı olarak kabul edilmiş¹⁹⁵ ve bir yerin yazlık konut kabul edilebilmesi için konumunun ve mimari durumunun bu tarz kullanıma elverişli olduğunun saptanması gerektiği belirtilmiştir¹⁹⁶.

9. Kiraya Veren Yeni İhtiyaçlarının Doğması

Kiraya verenin yeni ihtiyaçlarının doğması sonucu konut gereksiniminin ortaya çıkacağı haller de mevcuttur. Kiraya verenin evlenmesi, çocuğunun olması, çocuklarının büyümesi, üniversitede başka şehirde oturan çocuklarının eğitimlerini tamamlayarak kiraya verenin yanına dönmeleri, kiraya verenin çocuğunun evlenmesi gibi haller bu duruma örnek teşkil etmektedir¹⁹⁷. Yargıtay, evlenme hazırlığında olan kiraya verenin gereksinimini gerçek ve samimi bulmasına karşılık, tek başına nişanlanmayı bu kapsamda değerlendirmemekte ve bir kısım eşyaların alınması, nikah gününün tespit edilmesi gibi evlilik için somut bir takım hazırlıkların yapılmasını aramaktadır¹⁹⁸.

Kiraya veren kiralananın bulunduğu muhite taşınmış olsa dahi bazı durumlarda ihtiyacın varlığı kabul edilmiştir. Örneğin; Kiraya verenin tayininin kiralananın bulunduğu yere yakın çıkması veya emeklilik halinde yerleşme maksadıyla şehir değişikliği¹⁹⁹, hatta Tandoğan'a göre kiralayan memur olsun veya olmasın herhangi

¹⁹⁵ KILIÇÇIOĞLU, s.102.

¹⁹⁶ Yarg. 6. HD., T. 12.01.2015, 2015/13336 E., 2015/39 K. Sayılı ilamında ‘‘ Yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirildiğinden davacının yazlık ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliye isteminin kabulü gerekeceği’’, (<https://www.e-uyar.com> ,E.T. 03.01.2022).; Yarg. 6. HD., T. 11.09.2014, 2014/8982 E., 2014/9676 K. Sayılı ilamında; ‘‘ Dinlenen davacı tanıklarının; davacının emekli olup Çeşme’de çocukları ile birlikte oturmak için taşınmazı yazlık amaçlı kullanmak için satın aldığına yönelik beyanlarına göre ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır. Dosyada mevcut deliller karşısında davacının yazlık konut ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir.’’, (www.kazanci.com E.T.23.02.2022); Aynı yönde kararlar için bkz; Yarg. 6 HD., T. 29.01.1992, 1992/ 359 E., 1992/1137 K.; Yarg. 6 HD., T. 06.03.1991, 1991/ 2665 E., 1991/3099 K. sayılı kararlar,(BURCUOĞLU, s.380).

¹⁹⁷ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.539; DOĞAN, s.87; OY/ONUR OY, s.82

¹⁹⁸ Yarg. 6 HD., T. 25.10.2004, 2004/6759 E., 2004/ 7239 K., ;Yarg. 6 HD., T. 07.03.1988, 1987/15868 E. ,1988/3382 K.; Yarg. HGK T. 12.12.1984, 1982/6-863 E., 1984/1049 K., sayılı kararlar. (www.kazanci.com , E.T. 07.09.2021) .

¹⁹⁹ İNCEOĞLU, s.348; Yarg. 6. HD., T.27.03.2000 T., 2000/2349 E., 2000/2533 K. Sayılı ilamında ‘‘Davacının yargılama sırasında Ankara’ya tayin olduğunun belgelenmiş bulunması, üniversite mezunu oğlunun da Ankara’da iş aramakta olup, otellerde ve yakınlarının yanında kaldığının tanıklarca ifade edilmiş bulunması karşısında ihtiyacın varlığının kabulü ile tahliye kararı verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddi; usul ve yasaya uygun bulunmadığından hükmün BOZULMASI icap etmiştir.’’, (www.kazanci.com , E.t, 23.02.2022).

bir sebepten ikametgahını kiralanan ile aynı yere aldırması halinde de konut ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunabileceğini savunmuştur²⁰⁰.

C. Kiraya Veren Eşinin, Altsoyu, Üstsoyu ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı

1. Kiraya Veren Eşinin Konut İhtiyacı

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 185/III maddesine göre, “Eşler birlikte yaşamak, birbirine sadık kalmak ve yardımcı olmak zorundadırlar”. Türk Medeni Kanunu'nun 186. maddesinde de, “eşlerin, konutu beraber seçip, konut ihtiyacını da beraber karşılayacakları” belirtilmiştir. Bu düzenlemelerin ışığında, eşlerin kendilerine en uygun konutu seçmesinden sonra, artık eşin ayrı bir konut gereksinimi kural olarak söz konusu olamaz ve kiralananın tahliyesi sebebi olmaz. Ancak, haklı sebeplerle, eşlerin ayrı yaşaması söz konusu olduğunda²⁰¹, eşin başka bir konuta gereksinimi söz konusu olabilir.

Bu durumlardan ilki 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 197/I maddesi hükmü çerçevesinde “ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya ailenin huzuru ciddî biçimde tehlikeye düştüğü” durumdur. Bu durumda eşin ayrı bir konuta gereksinimi söz konusu olabilir. İkinci durum, boşanma davasında hâkimin, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 170/III ve 171 inci maddesi uyarınca ayrılık kararı vermesidir. Bu halde de eşin ayrı yaşama hakkı vardır, ayrı bir konuta gereksinimi söz konusudur. Belirtilen her iki halde kiraya veren, eşinin konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilir²⁰².

Kiraya verenin birlikte yaşadığı, imam nikâhlı eşinin ya da nikâhsız olarak birlikte yaşadığı kişinin gereksinimi için ise hukuken kişi kiraya verenin eşi kabul edilmediğinden kiralananın tahliyesi talep edilemez²⁰³.

Türk Medeni Kanunu 197. maddesi gereğince ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya aile huzuru tehlikeye düşme riski bulunan eşin, ayrı

²⁰⁰ TANDOĞAN, C. 1/2 , s. 246.

²⁰¹ BİLSEL, s.3111.

²⁰² İPEK, 62.

²⁰³ AYAN, Nurşen: Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2007 C.15, S.22, s.17.

yaşama hakkı bulunan diğer eş için ihtiyaca dayalı tahliye davası açması mümkündür. Fakat boşanma davası kesinleştiği takdirde artık eşler arasındaki evlilik birliğine dayalı hukuki ilişki sona ereceğinden kiraya veren boşandığı eşinin ihtiyacına dayalı tahliye davası açamayacaktır²⁰⁴. Eşin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için yargılama süresince gereksinim sahibi eşin bu sıfatını muhafaza etmesi gerekir. Yargılama sırasında boşanmanın gerçekleşmesi halinde eşin gereksinimi sebebiyle tahliye kararı verilemez. Zira eski eşin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilemez²⁰⁵.

İsviçre Hukuku'nda, aile konutuna ilişkin boşanan eşlerden birisinin somut olayın özelliklerine göre kiralanana ihtiyacı olması halinde bu tarafa tahsisi düzenlenmiştir. Bizim mevzuatımızda ise, tarafların boşanması neticesinde, aile konutunun ihtiyaç sahibi eşe bırakılacağına ilişkin bir düzenleme yoktur. Düzenleme yapıncaya kadar, bu düzenlemenin yokluğunda, eşler ancak anlaşma yolu ile aile konutunun eşlerden birinde kalmasını kararlaştırabilirler. Anlaşmanın mümkün olmaması halinde ise aile konutuna ihtiyacı olan eş, TMK m. 226/2'ye müracaat edebilir. Bu maddenin gündeme gelmesi için ise, eşlerin aile konutu üzerinde paylı mülkiyete sahip olmaları gerekmektedir. Evliliğin ölümle sona ermesi halinde ise TMK m. 240 ile m. 652 uygulama alanı bulabilecektir²⁰⁶.

Eşlerden birinin vefat etmesi halinde kiralayan olmayan sağ kalan eş, mirasçı sıfatıyla kiraya veren yerine geçer. Bu halde eş değil malik sıfatıyla gerekli şartların varlığı halinde ihtiyaç iddiasına dayanarak tahliye isteminde bulunabilir²⁰⁷.

2. Kiraya Verenın Altsoyu, Üstsoyu ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı

6570 Sayılı yasadaki düzenlemeden farklı olarak 6098 sayılı TBK'da ihtiyaç isteminde bulunacak kişilerin kapsamının artmış olduğu görülmektedir. Nitekim, 6570 sayılı yasa döneminde sayılan "çocuk" kavramı yerine "altsoy" terimi tercih edilerek torun ve torun çocuğu gereksiniminin kapsam içerisinde

²⁰⁴ KARAKAŞ, s. 85.

²⁰⁵ ALTUN, s.65.

²⁰⁶ ŞEKER, Muzaffer: "İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı İle Tahsis Edilmesi, *Art. 121 Zgb*", EÜHFD, C. XI, S. 3-4, Y:2007, s.486.

²⁰⁷ ÖZELÇİ GENÇ, s. 64.

değerlendirilebileceği gibi aynı zamanda ‘‘bakmakla yükümlü olunan’’ ibaresi eklenerek bu kimselerin kim olduğu belirtilmemiş olsa da ihtiyaç sahiplerinin kapsamının genişlediği görülmektedir²⁰⁸. Kanun koyucu TBK’da GKHK’dan farklı olarak ‘‘çocuk’’ ifadesi yerine ‘‘altsoy’’ kavramını kullanarak hükmün alanını genişletmiştir²⁰⁹. Kiraya verenin çocuğun ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunabilmesi için TMK m. 282’ye uygun olarak soybağının kurulmuş olması gerekir. TMK m. 282’ye²¹⁰ göre evlilik birliği içerisinde veya evlilik birliği dışında soybağı kurulmuş olanlar ile evlatlık altsoy olanlar ihtiyaç iddiasında bulunulabilecek kişilerdir.

Kiraya verenin altsoyu ile üstsoyunun konut ihtiyacını değerlendirmeden önce kanunen kimler için kiraya verenin altsoy-üstsoy gereksinimi gerekçesi ile tahliye isteminde bulunabileceğine değinmekte fayda vardır. Üstsoy-altsoy hısımlığı birbirinden üreyenler arasındaki kan hısımlığı ilişkisidir²¹¹. Kişinin üste doğru çıktığında anne, baba, babaanne, anneanne, dede, teyze, dayı, hala, amca vs. üstsoyu ifade eder. Altsoyu ise kendinden üreyen çocuklarını ifade eder. Kiraya verenin üvey evladı, öz evladının üvey evladı ile altsoy ilişkisi kurulmadığından, bu kimseler için ihtiyaca dayalı tahliye isteminde bulunulması mümkün değildir²¹². Burada konumuz açısından önemli olan soybağının kurulmuş olmasıdır. Eğer soybağı kurulmamış ise kanunda sayılan kimselerin ihtiyacına dayalı tahliye isteminde bulunmak mümkün olmayacaktır²¹³.

Evlat edinme yolu ile kurulan soybağında evlat edinilen de kiraya verenin altsoyunda yer alır. Evlat edinilen de, kiraya verenin altsoyu sayılarak, evlatlığın ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunulmasında hukuken sakınca bulunmamaktadır. Evlat edinilenin ayrıca TMK madde 315/5’e göre gerçek anne ve babası ile de altsoy,

²⁰⁸ **KIRMIZI**, Mustafa: 6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli,2.Bası, Şen Matbaa, Ankara, 2014,s.397.

²⁰⁹ **ÖZKAN OĞLU**, s.95; **AKÇAAL** Mehmet/Alper **UYUMAZ**: ‘‘Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi’’, Konya: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 30. Yıl Armağanı, C. 21, S. 1, 2013, s. 153-154.

²¹⁰ TMK 282’de ‘‘ Çocuk ile ana arasında soybağı doğumla kurulur. Çocuk ile baba arasında soybağı, ana ile evlilik, tanıma veya hâkim hükmüyle kurulur. Soybağı ayrıca evlât edinme yoluyla da kurulur.’’ denmektedir.

²¹¹ TMK madde 17’ye göre,’’ Kan hısımlığının derecesi, hısımları birbirine bağlayan doğum sayısı ile belli olur. Biri diğerinden gelen kişiler arasında üstsoy-altsoy hısımlığı; biri diğerinden gelmeyip de, ortak bir kökten gelen kişiler arasında yansoy hısımlığı vardır’’.

²¹² **DOĞAN**, s. 79; **ETLİK**, s.77.

²¹³ **AYAN**, s.17.

üst soy ilişkisini devam ettireceğinden doktrinde²¹⁴ evlatlığın ve gerçek anne ve babasının da ihtiyaca dayalı tahliye isteminde bulunma olanağı vardır.

Açılmış olan bir davada gereksinim sahibinin değiştirilmesi mümkündür. Şöyle ki, Yargıtay bir kararında, kiraya verenin oğlunun işyeri gereksinimi iddiasıyla dava açması, yargılama sırasında oğlunun vefat etmesi, bu kez oğlunun yapacağı işin kızı tarafından kurulup yönetilecek olmasını iddia etmesi halinde, davanın nitelik ve sebebi ile konusunun değişmesi söz konusu olmadığından, davalı tarafa esasla ilgili diyeceklerinin sorulması, delillerin toplanması ve sonuca göre karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir²¹⁵. Aynı şekilde, dava esnasında kiralanda yapılacak işin değiştirilmesi, dava sebebinin değiştirilmesi niteliğinde olmadığından mümkündür²¹⁶. Ancak burada kanaatimizce dikkat edilmesi gereken husus, yapılacak olan işin kiralanda yapılmasına uygun olup olmadığı değerlendirmesinin yapılarak ihtiyacın gerçek ve samimi olduğuna karar verilmesinde fayda vardır.

Kiraya verenin, altsoyun nişanlanma, evlenme, öğrenim, sağlık sebepleri ve sair sebeplerle ailelerinden ayrı yaşamalarının gerektiği hallerde, altsoyun kirada oturması halinde gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesinin talep edilmesi mümkündür. Kanun koyucu gereksinimi söz konusu olacak altsoyun evli ya da bekâr olması hakkında bir ayırım yapmamıştır²¹⁷.

Uygulamada tartışmalı konulardan biri altsoy olarak ihtiyaç iddiasında bulunulan kimselerden olan “ergin çocuklar” ile ilgili ihtiyacın zorunlu olup olmadığıdır. Yargıtay özel dairesi, bu konuyla ilgili bir kararında, üniversitede okuyup hiçbir geliri olmayan ve anne-babasının yardımıyla geçinen kızın ayrı oturtulmasına ilişkin istemi haklı ve samimi kabul etmediği halde, başka bir kararında da ergin olan kızın anne ve babasıyla birlikte oturmayacağı gerekçesiyle gereksinime dayalı boşaltma istemini haklı bulmuştur. Yargıtay’ın ergin çocuk ile ilgili bu hususu

²¹⁴ **YAVUZ**, Nihat: “Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları”, Yargıtay Dergisi, C.23, Ocak-Şubat 1997, s. 472.

²¹⁵ Yarg. 6 HD., T. 05.05.1994, 1994/4807 E., 1994/5155 K. sayılı karar,(**TUNABOYLU**, s.749). ;Yarg. 6 HD., T.24.02.1997, 1997/1200 E., 1997/1380 K. sayılı karar; *Davacının ihtarnamede, kendi gereksinimi olduğunu belirttikten sonra, kızının gereksinimi olduğundan bahisle dava açmasının davanın reddi sebebi olmayacağına ilişkin*, Yarg. 6 HD., T. 30.04.2007, 2007/3986 E., 2007/5158 K. sayılı karar,(www.kazanci.com, E.T.12.06.2021).

²¹⁶ Yarg. 6 HD., T. 26.04.2005, 2005/2477 E., 2005/4093 K.; Yarg. 6 HD., T. 29.09.1998, 1998/7449 E., 1998/7586 K. sayılı ;Yarg. 6 HD., T. 15.06.1998, 1998/5205 E.,1998/5257 K. sayılı karar,(**KARAHASAN**, s.1045).

²¹⁷ **ALTUN**,s.69.

değerlendirirken esas aldığı ölçüt ergin çocuğun ekonomik durumunun yeterli olup olmadığıdır²¹⁸.

Uygulamada ergin gereksinim sahibinin konut gereksinimi değerlendirilirken gereksinim sahibinin konut giderlerini karşılayabilecek ekonomik durumunun uygun olması gerektiği belirtilmektedir. Ancak bunun adil bir yaklaşım olduğunu söylemek mümkün değildir. Zira şehir dışında üniversite eğitimi alan bir kişinin ailesinin yardımı ile yaşamını idame ettirmesi ve konuta gereksinim duyması her halde mümkündür. Bu durumda zorunlu gereksinimin olduğu muhakkaktır. Bu sebeple gereksinim sahibinin kendi hayatını idame ettirecek ekonomik duruma sahip olmasının her zaman aranması doğru olmayacaktır.²¹⁹

Yine altsoy olan çocuklarla ilgili olarak, Yargıtay tarafından, evlenme ve nişanlılık dönemlerine göre ihtiyaç iddiasında ihtiyaç incelemesinde ayrıma gidilmiş, nişanlılık döneminde ihtiyaç olgusunun zorunlu olup olmadığının tartışma konusu olduğundan önceki açıklamalarımızda da yer vermiştik. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bu konudaki görüşüne göre, evlenmenin gerçekleşeceği yolunda somut kanıtlar olmadıkça nişanlanma, ihtiyaca dayalı olarak tahliye nedeni olamaz²²⁰.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. ve 351. maddeleri kapsamında gereksinimi ileri sürülecek bir diğer kişi, daha doğru bir ifade ile grup kiraya verenin üstsoyudur. Üstsoy kişinin anne ve babası, onların anne ve babaları gibi "*kan bağı bulunan hısımlarını*" ifade eden hukuki kavramdır. Böylelikle kiraya verenin anne ve babasının dışlandığı, Türk aile yapısı ve gelenekleri ile bağdaşmayan Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un düzenlemesinden vazgeçilmiştir²²¹.

Kanunda sayılan, kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kimseler hakkında açıklama yapılmamış olsa da ilk akla gelecek kişiler kiraya verenin TMK m. 364²²² uyarınca yardım nafakası ile yükümlü olduğu kişilerdir. Söz konusu nafaka

²¹⁸ Yarg. 6. HD., T. 20.05.1996 , 1996/1476E., 1996/4814 K., (www.kazanci.com , E.T. 12.11.2021).

²¹⁹ DOĞAN, s.91.

²²⁰ KÖKTEN, s.25; Yarg. 6. HD., T.24.06.2014, 2014/6610E., 2014/8287 K. Sayılı ilamında; “ İhtiyaçlının evlenme ve başka bir daireyi kiralama tarihleri ile ihtiyaç durumunun Temmuz 2013 ayı içinde keşide edilen ihtarnameler ile bildirmesinin ihtiyaçlının evlenecek olması nedeniyle kiralanana ihtiyaç duyduğunu göstermektedir.”, (www.kazanci.com E.T. 23.02.2022); Yarg. HGK., T. 12.12.1984 , 1982/6-863 E., 1984/1049 K., (www.kazanci.com, E.T.12.06.2021).

²²¹ ALTUN, s.72.

²²² TMK m. 364'e göre “ Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür. Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır. Eş ile ana ve babanın bakım borçlarına ilişkin hükümler saklıdır.”

alacaklıları, üstsoy, altsoy ve kardeşlerdir. Türk aile yapısına baktığımızda bakmakla yükümlü olunan kişilerin kapsamına gelin, damat ve diğer akrabalar da girebilmektedir. Ancak Kanun Koyucu TMK 364. madde ile böyle bir sınırlama getirmiştir²²³. Doktrindeki bir görüşe göre, kardeşin konut gereksinimi karşılanmadığı takdirde yoksulluğa düşmesi ve kiraya veren yerindeki kardeşin refah içinde bulunması gerekmektedir²²⁴. Aksi görüşe göre ise, nafaka verme koşullarının oluşması gerektiği, ancak fiilen nafaka verilmesinin şart olmadığı, diğer bir deyişle kardeşin mevcut durumu itibarıyla yoksulluk içinde bulunması yeterlidir. Kardeşinin konutunun olmaması veya kiralayacak gücünün bulunmaması yoksulluk içinde bulunduğunu göstermektedir²²⁵. Kanaatimizce kardeşin ihtiyacına dayalı tahliye isteminde bulunulması halinde, kardeşin kiralama gücünün olmaması veya yoksul olması yeterlidir.

Kiraya verenin bakma yükümlülüğü olan yeğenleri de aynı kapsamda kabul edilmelidir²²⁶. Kanaatimizce, her ne kadar yeğenler TMK m. 364 kapsamındaki kişiler arasında belirtilmemiş ise de, kanunda belirtilen nafaka talep şartlarını taşımak kaydıyla yeğenleri de bu kapsama dâhil etmek hakkaniyete daha uygun olacaktır.

Özetle; 6098 sayılı TBK'da yer alan "kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler" ibaresi ile tahliye davası açacak kimseler TMK madde 364 gereğince²²⁷ kardeşleridir. Mahkeme bu maddeye dayanılarak açılan tahliye istemlerinde kardeşlerin gerçekten işyerine muhtaç olduklarını, işyerini kullanarak bu muhtaçlıktan kurtulabileceklerini araştırarak değerlendirmeli ve tahliye istemini kabul etmelidir. Ancak bu düzenleme tasarı aşamasında iken tartışılmıştır. Şener'e göre "Uygulamada bilhassa kiracının çalışması sonucu müşteri çevresi ve kazancı artmış ise kiralayan tarafından kira bedelini arttırmak veya kiracının artan çevresinden haksız olarak bizzat yararlanmak maksadıyla tahliye davaları açılmaktadır. 6570 sayılı yasadaki gereksinim nedeni ile dava açacakların

²²³ İPEK, s. 63.

²²⁴ YAVUZ, s.606; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.538; GÜMÜŞ, s.346; KIRMIZI, s.398; ŞENER, s.5.

²²⁵ İNCEOĞLU, s.381; AKINTÜRK, Turgut/ KARAMAN, Derya Atas: Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, 2. Cilt, Beta Yayıncılık, 14. Baskı, İstanbul 2012, s.448.

²²⁶ EREN, s. 415.

²²⁷ TMK madde 364'e göre "Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür. Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır. Eş ile ana ve babanın bakım borçlarına ilişkin hükümler saklıdır."

kapsamının TBK ile genişletilmesiyle kiracı yönünden hakkaniyetli bir düzenleme olup olmadığı tartışmalıdır²²⁸.

Kardeşin konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açıldığı takdirde sulh hukuk hakiminin kendiliğinden kardeşin nafaka yükümlülüğü olup olmadığı ve sunulan nafaka anlaşmasının muvazaalı olup olmadığı hususunun Aile Mahkemesi tarafından saptanmasını bekletici mesele yapması gerektiği ve söz konusu tespit davasını açması için tahliye davasının davalısına (kiracıya) kesin süre vermesi gerektiği yönündeki görüşe²²⁹ katılmak mümkün değildir. Çünkü kardeşin gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasında kardeşe nafaka ödenmesi değil, kardeşe karşı nafaka yükümlülüğü söz konusu olabilecek şartların bulunup bulunmadığının tespiti Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından da yapılabilir. Her somut olaya göre gereksinimin varlığına karar verecek olan Sulh Hukuk Mahkemesi olduğuna göre her türlü değerlendirmeyi yapması gereken Sulh Hukuk Mahkemesi olup, diğer bir mahkemeden bir karar alınmasını bekleme zorunluluğu olmaması gerekir²³⁰.

Kira verenin bir bakım sözleşmesi dolayısı ile bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ve ahlaki bir görev olarak bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de bu kapsamda değerlendirilmesi mümkün değildir. Zira madde hükmünün uygulanması yükümlülüğün kanundan doğması şartına bağlanmıştır²³¹.

Hükümde düzenlenen kiralayanın eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanunen bakmakla yükümlü olduğu kimselerin ihtiyacı olduğundan bahisle kiralananın tahliye taleplerinde ihtiyacın yine gerçek, samimimi ve zorunlu olması incelenerek somut olayın özelliklerine göre sonuca gidilecektir²³².

²²⁸ ŞENER, s.5.

²²⁹ GÜMÜŞ, s.346.

²³⁰ ALTUN, s.78.

²³¹ ALTUN, s.79.

²³²Yarg. 3. HD., T. 06.12.2017 , 2017/7019 E. , 2017/17123 K.,” sayılı ilamında, “ Davacı, kendisinin de restoran işletmeciliği yaptığını ve ihtiyacı oğlunun yıllardır yanında çalışmakta olduğunu, dava konusu kiralananında oğlu için ayrı bir restoran açacağını belirterek tahliye isteminde bulunmuştur. Her ne kadar Mahkemece; davacının işletmekte olduğu işyerinin, çevredeki en büyük işletmelerden biri olduğu, babasına ait işletmenin başında duran ihtiyacının ise asgari ücret olarak çalıştığının kabul edilemeyeceği belirtilerek ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de; gerek davacı gerekse de davalı tanıkları, davacının oğlunun yakın zamanda evlendiğini ve maddi açıdan zorluğa düştüğünü bu nedenle de dava konusu yeri kendi adına işletmeye ihtiyacı olduğunu bildirdiklerinden, davacının ihtiyacını tanık anlatımları ile ispatlamış olduğunun kabulü gerekir. Davacının işletmesinin çevredeki en büyük işletmelerden biri olması, ihtiyacının babasının yanında çalışmasını zorunlu kılmayacağından, bu durum ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Kiralananın yapılacak iş ile aynı mahiyette olduğu da değerlendirildiğinde Mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine

IV.KİRAYA VERENİN KENDİSİNİN, EŞİNİN, ALTSOYU, ÜSTSOYU VE KANUN GEREĞİ BAKMAKLA YÜKÜMLÜ OLDUĞU KİŞİLERİN İŞYERİ İHTİYACI

A. Genel Olarak

İşyeri, yukarıda detaylıca açıklandığı üzere, kanuni mevzuat ve genel tanıma göre, kazanç elde etmek amacıyla ekonomik olarak bir faaliyet yürütülen yani gerek ticari gerek mesleki faaliyet yürütülen yer olarak adlandırılmaktadır. Bu tanımlamadan da anlaşılacağı üzere işyeri daha geniş kapsamlı olup sadece mağaza veya dükkan olarak sınırlandırılmaz. Serbest meslek faaliyetlerinin yürütüldüğü yerler, çatılı olmak kaydıyla bürolar, satış yerleri, atölyeler, depolama alanları da işyeri olarak kabul edilir. Hatta günümüzde yaygın olan home-ofis olarak kullanılan kiralananın da kullanım amacına göre işyeri olarak nitelendirilmesi söz konusudur²³³.

6570 Sayılı GKHK'un 7/c maddesinde yer alan, "*Kiralayan, gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında...tahliye davası açabilirler*" şeklindeki düzenlemeyle, meslek ve sanat ihtiyacı sebebiyle de tahliye davası açılabilmesi mümkün kılınmıştı²³⁴. Mülga 6570 sayılı işbu kanuni düzenlemeye denk gelen TBK madde 350/1. fıkrasına göre '*kiralayan, kira sözleşmesini, kiralananı, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için işyeri gereksinimi ihtiyacına*' dayanarak sona erdirebilecektir.

Konut ihtiyacına dayalı tahliye istemlerinin kabul edildiği durumlar burada da geçerli olup, işyeri ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir. Aksi halde hakim, ihtiyaç iddiasının reddine karar verecektir. Yine konut ihtiyacında göz önünde

karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bozulması gerekmiştir." Aynı kararın devamında yukarıda incelenen konut ve işyeri gereksiniminin kabul edildiği durumlara örnek teşkil eden altsoyun üstsoyun işletmesinde çalışmaya zorlanamayacağı yargı kararı ile tekrar edilmiştir. "*Davacının işletmesinin çevredeki en büyük işletmelerden biri olması, ihtiyaçlının babasının yanında çalışmasını zorunlu kılmayacağından, bu durum ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Kiralananın yapılacak iş ile aynı mahiyette olduğu da değerlendirildiğinde Mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken*" şeklinde hüküm kurulmuştur., (<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T.19.11.2021).

²³³ ŞENER, , s.4.

²³⁴ ÖZEN, Hanife Ahu: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Tahliye Nedenleri, Kadir Has Üniversitesi Özel Hukuk Yüksek Lisans Tezi, İstanbul,2008, s.30.; ERTAŞ, Şeref: "İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Şükür Postacıoğlu'na Armağan,1997,s.39.; OLGAC, s. 143; ŞENER, s.4.

bulundurulan ihtiyaç kavramı hakkında bir düzenleme olmayıp, işyeri ihtiyacı sebebiyle açılan tahliye istemli davada somut olaya göre değerlendirme yapılacaktır.

Konut ihtiyacı sebebiyle açılan tahliye davalarındaki ihtiyacın gerçek ve samimi olması şartları işyeri ihtiyacı ile açılan tahliye davalarında daha da derine inilerek yapılacak inceleme ile tespit edilir. Aksi halinde Türk Medeni Kanunu anlamında açılan dava hakkın kötüye kullanımı sayılarak reddedilecektir.

İşyeri ihtiyacı sebebiyle açılan tahliye davalarında dava açılmadan önce ihtiyacın varlığının gerekli olup olmadığı tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız görüşe göre henüz doğmamış bir ihtiyaç nedeniyle tahliye istenemez. Yargıtay'ın da bu yönde bir takım kararları vardır²³⁵. Hatta işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davalarında dava açılmadan önce ihtiyacın varlığından ziyade yargılama devam ederken de ihtiyacın devam etmesi aranır²³⁶. Yargıtay'ın bu yönde yargılama devam ederken ihtiyacın sona ermesi halinde davanın reddedileceğine yönelik kararları mevcuttur²³⁷. Bir diğer görüş; dava açıldığı sırada ihtiyaç doğmamış olsa da yargılama esnasında ihtiyaç sebebinin doğacak olmasını veya bu hususta girişimde bulunulmuş olmasını ihtiyacın varlığı için kabul etmiştir²³⁸. Yargıtay da bazı kararlarında bu görüşü savunan kararlar vermiştir²³⁹.

İşyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu ıspat etmede tahliyesi istenen taşınmazda ne iş yapılacağına mahkemeye belirtilmesi gerekmektedir. Mahkeme somut olayın özelliklerine göre tahliyesi istenen taşınmazın ihtiyaç duyulan işyerine uygun olup olmadığını takdir etmede bir takım kriterlere yer verir²⁴⁰. Kiraya verenin tahliyesini istediği taşınmaz ile aynı il veya ilçe sınırları içerisinde yaşamıyor ve yerleşme niyeti de yoksa, kiraya verenin sağlık durumunun kiralananda yapılacak işe el vermemesi, kiralananda yapılacak olan iş veya sanat için resmi ruhsat işlemleri vs. alınmamış ise ihtiyaç samimi bulunmaz ve dava reddedilir²⁴¹. Bu bakımdan örneğin, avukatlık ruhsatı bulunmayan edinenin kiralanana taşınmaza avukatlık ofisi olarak gereksinim duyduğu iddiası gerçek ve samimi olarak kabul edilmeyecektir. Aynı şekilde doktorluk, eczacılık, diş hekimliği gibi meslekler için de geçerli olacaktır.

²³⁵ Yarg. 6. HD., T. 05.07.2004, 2004/5604 E., 2004/5508 K., (<https://legalbank.net> ,E.T.12.08.2021).

²³⁶ KARAKAŞ, s.103.

²³⁷ Yarg. 6. HD., T. 19.02.2014 , 2014/1330 E., 2014/1788 K., (www.e-uyar.com , E.T.18.08.2021).

²³⁸ ANIL, Yaşar Şahin; Kira Tahliye Davaları, İstanbul, Beta Yayınları, 2007, s.94.

²³⁹ Yarg. 6. HD., T. 03.04.2006 , 2006/1347 E., 2006/3413 K., (www.kazanci.com ,E.T.18.08.2021).

²⁴⁰ İNCEOĞLU, C.II., s.362.

²⁴¹ DOĞAN, s.128.

Yine belirtmek gerekir ki edinenin ruhsatı ya da unvanı bulunmadıkça yanında avukat, eczacı gibi kişileri çalıştırması da gereksinimin gerçek ve samimi olarak kabul edilmesi için yeterli görülmemektedir²⁴².

B. Kiraya Veren Kendisinin İşyeri İhtiyacı

Kiraya vereninin işyeri ihtiyacının kabul edildiği durumlar, kiraya veren kendisinin kirada olması, kiralananın konum ve fiziki olarak daha elverişli olması, kiraya verenin işsiz olması veya mevcut iş yerinden ayrılacak olması, işyerinin yetersizliği, ikinci iş yapma isteği, iş hacminin artması, yurtdışında bulunan kiraya verenin işyeri ihtiyacı şeklinde sıralanabilir. Bu hususlar alt başlıklarla detaylıca incelenecek olup, buradaki açıklamalarımız bunlardan ibarettir.

1. Kiraya Veren Başka Bir Yerde Kirada Olması

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde olduğu gibi kiralayanın başka bir işyerinde kirada olması da işyeri ihtiyacına karine oluşturmaz. Kirada olmak işyeri ihtiyacının varlığı için tek başına geçerli bir neden değildir. Tahliyesi talep edilen kiralanan ile faaliyetin sürdürüldüğü işyerinin karşılaştırılarak, kiralananın ticari niteliğinin eşdeğer veya daha üstün nitelikte olduğunun ya da kiralayanın tahliye tehdidi altında olduğunun ıspatı gerekir. Bu gibi ıspat koşullarından birinin varlığı yeterli olup birkaçının birlikte bulunması gerekmez. Yapılan karşılaştırma neticesinde her iki taşınmaz da eşdeğer özellikte tespit edilirse, mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerektiğinden bahisle kiralayanın işyeri faaliyetini tercih edilen taşınmazda yapmasının doğru olduğu yönünde Yargıtay'ın kararları mevcuttur²⁴³.

²⁴² BURCUOĞLU, s. 410; İNCEOĞLU, C. 2, s. 363; DOĞAN, s. 112.

²⁴³Yarg. 3. HD., T. 25.10.2017, 2017/5977 E., 2017/14615 K. sayılı ilamında;'' *Türk Borçlar Kanununun 350/1 ve 351. maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyacının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyacının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise mahkemece kendiliğinden nazara alınmaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir. Davacı taraf halen kirada olduğunu beyan etmekle birlikte tahliye tehdidi altında olduğu ileri sürülmemiştir. Bu nedenle mahkemece yukarıda açıklanan ilke ve esaslar doğrultusunda dava konusu*

Öte yandan uygulamada tahliye tehdidi altında olma olgusunun davacı tarafından ileri sürülmesi gerekir iken kiralananın mevcut faaliyetini sürdürdüğü işyerinden daha üstün özellikte olduğu iddiası ileri sürülmese dahi hakim tarafından res' en ele alınır²⁴⁴.

Konut gereksinimden farklı olarak gereksinim sahibinin kiradaki işyerinde faaliyetini yürütmesi kiralananın işyeri gereksinimi sebebiyle tahliyesi için yeterli değildir²⁴⁵. Bu halde işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye kararı verilebilmesi için gereksinim sahibi kişinin tahliye tehdidi altında olması ya da kiralananın ticari vasfının, mevcut işyerine göre üstün olması ya da en azından eş değer nitelikte olması gerekir²⁴⁶. Eşdeğerlik halinde mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerektiği kabul edilmektedir²⁴⁷.

2. Kiralananın Konum Olarak Daha Elverişli Olması

Kiralanın işyeri ile kiralayanın faaliyetini sürdürdüğü işyeri karşılaştırıldığında kiralanın işyerinin konum olarak daha elverişli olması gerekçesi ile tahliye isteminde bulunulabilir. Bilirkişi incelemesi ile kiralayanın mevcut işini icra ettiği işyeri ile kiralanın karşılaştırılması neticesinde daha çok müşterinin geliyor olması veya kiralanın daha güvenli bir yerde bulunması kanaati halinde kiralanın konum olarak daha elverişli olduğu rapor edilir²⁴⁸. Örneğin; adliyenin taşınması ile adliyeye yakın olan kiralanana taşınmak için ihtiyaç iddiasında bulunan avukatın ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir²⁴⁹.

kiralanın, davacının halen kiracı olduğu bildirilen işyerlerine nazaran daha üstün vasıfta olup olmadığı mahallinde mukayeseli keşif yapılarak belirlenmesi ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir'', (www.legalbank.net ,E.T.12.04.2022) ;Yarg. 6. HD., T. 21.10.2014 , 2014/9736 E., 2014/11366 K., (www.legalbank.net E.T. 14.06.2021).

²⁴⁴ KARAKAŞ, s.117.

²⁴⁵ ALTUN, s.154.

²⁴⁶ BİLSEL, s.3120; DOĞAN, s.114; ERTAŞ, s.41-42; İPEK, s.67

²⁴⁷ DOĞAN, s.115;ALTUN, s.154.

²⁴⁸ KARAKAŞ, s.129.

²⁴⁹ İNCEOĞLU, C.2, s. 355.

3. Kiralananın Fiziken ve Hukuken Daha Elverişli Olması

Kiralananın yapılacak iş için fiziki ve hukuki açıdan uygunluğunun dava tarihi itibariyle araştırılarak ihtiyacın gerçek ve samimi olduğuna karar verilmelidir. Yapılacak olan işe uygunluk tek başına tahliye sebebi değildir.

Kiralananın büyüklüğü ile yapılacak olan işe uygunluğu fiziki açıdan değerlendirilmelidir. Örneğin 50 m² bir işyerinin mobilya dükkanı, 200 m² bir işyerinin ise berber olarak kullanılacağı iddiasında ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı kanaati belirir. Dava dilekçesinde belirtilen yapılacak iş ile kiralananın uygunluğu mahkemece takdir edilecek bilirkişi incelemesi ile tespit edilecektir.

Kiralanda yapılacak olan iş için gerekli izin ve ruhsat işlemlerinin alınmış olması veya alınmasında sakınca bulunmaması gerekir. Kiralanan için yetkili makamlardan alınacak olan izin ve ruhsat yönünden gerekli yasal şartlara uygunsa işyeri olarak kullanılması mümkündür. Ayrıca kiralananın tadilat ve değişiklik yapılmadan mevcut haliyle yapılacak olan işe yönelik ihtiyacı karşılama da gerekir. Yargıtay kararları da bu yöndedir²⁵⁰.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hüküm niteliği taşıyan yasak işler başlıklı 24. Maddesine göre “ *Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır. Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.*” denmektedir. Düzenlemeye göre tapu kütüğünde

²⁵⁰ Yarg. 6. HD., T. 10.12.2015, 2015/7280 E., 2015/10980 K. Sayılı ilamında; “ *Hükme esas alınan bilirkişi raporunda, bilgisayar ve spot eşya satışı yapılan 107 m² alanlı kiralananın yapılmak istenen işe tek başına uygun olduğu, yine birleşen davaya konu edilen 69 m² alanlı taşınmazın yapılmak istenen işe tek başına uygun olduğu belirtilmiştir. Yargılama devam ederken eczane olarak kullanılan bu yer tahliye edilmiş olup ihtiyacı karşılar niteliktedir. Bu durumda ihtiyacı karşılayan ve boş olan başka bir taşınmazın bulunması karşısında davacının ihtiyacının gerçek ve zorunlu olduğundan bahsedilemez*”, (www.kazanci.com E.T. 23.02.2022); Yarg. 6. HD., T. 24.01.2008 , 2007/14005 E., 2008/459 K.; Yarg., T. 6. HD., T. 15.06.1999, 1999/5317 E.,1999/5392 K., (www.legalbank.net E.T,15.08.2021).

mesken, iş yeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane açılacağından bahisle işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılması mümkündür. Maddenin ikinci fıkrasında ise kat maliklerin oybirliği ile karar almadığı hallerde tahliye kararı verilmesi mümkün değildir.

Aynı maddeye eklenen ek fıkrada ise “ 1136 sayılı Avukatlık Kanununda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapılıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır.” düzenlemesine yer verilerek avukatlık büroları ile serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik bürosu açılması için diğer kat maliklerinin karar almasına gerek yoktur²⁵¹. Yani, tapuda mesken olarak tescilli bulunan kiralanda avukatlık bürosu ve serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik bürosu dışında büro ve işyeri açılacak olması halleri hariç diğer büro ve işyerlerinin açılması için kat maliklerinin bu yönde kararı olması gereklidir²⁵².

4. Kiraya Veren İşsiz Olması Veya Mevcut İş Yerinden Ayrılacak Olması

Kiraya verenin işsiz olduğu veya mevcut işyerinden ayrılacak olması halinde işyeri ihtiyacının varlığı kabul edilir. Yargıtay da, birçok kararında kiralayanın işsiz olması halinde tahliye ihtiyacının gerekli olduğuna karar vermiştir²⁵³. İşsiz olan ihtiyaç sahibinin maddi durumunun iyi olması ihtiyacın gerçekliğini ve samimiliğini etkilemez. Aynı şekilde ihtiyaç sahibinin ortak olarak kendi altsoyu veya üstsoyu ile aynı çalışma ortamını paylaşması halinde de paylaşmaya zorlanamayacağı gerekçesi

²⁵¹ ALTUN, s.131.

²⁵² ALTUN, s.131.

²⁵³ Yarg. 6. HD., T. 09.03.2015 , 2015/1449 E., 2015/2323 K., (<https://karararama.yargitay.gov.tr> ,E.T.15.08.2021); Aynı yönde Yarg. 6.HD., T.29.09.2014, 2014/8962 E.,2014/10566 K. Sayılı ilamı, (www.kazanci.com E.T. 23.02.2022).

ile ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilerek tahliye isteminin kabulüne karar verilebilir²⁵⁴.

Kiraya verenin mevcut işyerinden ayrılacak olması halinde de ihtiyacın varlığı kabul edilir. Kiraya veren mevcut işini bırakıp serbest çalışmak veya başka bir meslek ve sanatı icra etmek için işyeri ihtiyacının varlığı gerekçesi ile tahliye isteyebilir²⁵⁵.

Kiraya verenin ihtiyaç iddiasında bulunduğu anda mevcut işin terk edilip edilmemiş olmaması hali tartışmalıdır. Yargıtay mevcut işyerinden henüz ayrılmamış kimsenin ihtiyaç iddiasını gerçek ve samimi bulmamaktadır²⁵⁶. Çünkü yargılama devam ederken sona erdirilmek istenen iş sözleşmesi yenilenebilir veya yeni bir iş sözleşmesi akdedilebilir²⁵⁷. Yargılama devam ederken yeni bir işe girilmesi halinde ihtiyaç iddiasının ortadan kalktığı savunulamaz. İhtiyaç ispat edildiği takdirde tahliye isteminin kabulü gerekir²⁵⁸.

Gereksinim sahibinin boşta olması, bir işinin bulunmaması durumunda ekonomik durumunun iyi olup olmadığının önemi yoktur. Ancak vakit geçirmek için ileri sürülen işyeri gereksinimi kabul edilemez²⁵⁹.

Gereksinim sahibinin mevcut bir işinin olmaması halinde gereksinim sahibinin yapacağını iddia ettiği işe ehil olması ve kiralananın da yapılacak işe dava tarihi itibari ile elverişli olup olmadığının araştırılması gereklidir. Gereksinim sahibinin ehil ve yerinde yapılacak işe elverişli olduğunun tespiti halinde başka hususların araştırılması gerekmeksizin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilecektir²⁶⁰.

²⁵⁴ KARAKAŞ, s. 110.

²⁵⁵ KARAKAŞ, s. 111.

²⁵⁶ Yarg. 6. HD., T. 03.11.1997, 1997/ 8806 E., 1997/8949 K., (www.legalbank.net ,E.T.18.08.2021).

²⁵⁷ Yarg. 6. HD., T. 22.05.1981, 1981/3530 E. , 1981/8644 K., (www.legalbank.net ,E.T.18.08.2021).

²⁵⁸ Yargıtay'ın Yarg. HGK., T. 26.12.1984, 1982/6-1047 E., 1984/1100 K. sayılı ilamında kabul etmiş olduğu "*Davacının oğlu askerden dönmüş olup işsizdir. İşyeri ihtiyacı (kahvehane-otel) nedeniyle dava açılmıştır. Oğul altı ay sonra Demirçelik'te muhasebeci olarak işe girmiştir. Bu durum, ihtiyaç iddiasını ortadan kaldırmaz. Davaya devamla koşulları oluşmuşsa tahliye kararı verilmelidir.*" şeklindeki görüşü halen de devam etmektedir, (www.kazancı.com ,E.T.18.08.2021).

²⁵⁹ ALTUN, s.145.

²⁶⁰ ALTUN, s.146.

5. İkinci İş Yapma İsteği (Mevcut İşyerinin Yetersizliği)

Kiraya verenin mevcut işyeri var iken ikinci bir iş yapmak istemesi halinde ortaya çıkan ihtiyacın varlığı tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş dava açıldığı sırada davacının mevcut bir işi olması sebebiyle ihtiyaç iddiasını samimi bulmamaktadır. Bizim de katıldığımız ve Yargıtay'ın da bazı kararlarındaki görüşe göre dava açıldığı sırada davanın kabulü için kiraya verenin mevcut işinden ayrılması şart değildir. Kiraya veren ve kanunda sayılan ihtiyaç sahiplerinin memuriyetten ayrılma, belirli süreli iş akdinin feshi, emeklilik dilekçesi verilmesi gibi işlemler devam ederken tahliye davası açmaları mümkündür²⁶¹.

Emekli maaşının yetersiz olması veya mevcut işten elde edilen gelirin yetersiz olduğunun ispatı halinde ikinci bir işte çalışmak hukuken de mümkün ise²⁶² kiraya veren veya kanunda sayılan ihtiyaç sahipleri ikinci bir işyeri açma ihtiyacı medeniyle kiralananın tahliyesini isteyebileceklerdir²⁶³. Yargıtay özellikle çiftçiler gibi mevsimsel ve dönemsel işlerle uğraşanların ikinci bir işte çalışma isteği ve ihtiyacı olduğu kanaati ile tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerektiğini savunmaktadır²⁶⁴.

Ayrıca, belli meslek gruplarını icra edenlerin ikinci iş yapma isteğinin icra ettiği iş ile alakasız olmasının yanı sıra ikinci işi yapmaya engel durumunun da olmaması gerekir. Örneğin memurların veya başkaca meslek gruplarında ikinci iş yapmanın yasaklanması halinde ihtiyaç iddiası gerçek ve samimi kabul edilemez²⁶⁵.

Yargıtay'ın ikinci bir iş yapma isteği yönünde vermiş olduğu kararlara²⁶⁶ karşı olarak doktrinde bir görüş; somut olayın özelliklerine göre ikinci iş yapma gereksiniminin

²⁶¹ DOĞAN, s. 119.

²⁶² Örneğin bazı memuriyetlerde memuriyet sonlanıncaya kadar ikinci bir iş yapılması hukuken mümkün olmayıp, ikinci bir işte çalışma ihtiyacı ile kiralananın tahliye istemi reddedilmelidir.

²⁶³ İNCEOĞLU,C.,II, s.352.

²⁶⁴ Yarg. 6. HD.,T. 19.04.1971 , 1971/ 1585 E., 1971/1866 K., (www.kazancı.com , E.T.21.08.2021).

²⁶⁵ Yarg. 6 HD., T. 02.11.1990, 12927 E./13359 K.; Yarg. 6 HD., T. 17.04.1990, 5555 E./5792 K. sayılı kararlar,(BURCUOĞLU, s.401-402).

²⁶⁶ Yarg. 3. HD., T. 19.4.2018, 2017/10686 E., 2018/4323 K.,sayılı ilamında; “İhtiyaçlı davacı , halen ... ilçesinde züccaciye ve hediyelik eşya ticareti ile uğraşmakta olup açtığı işbu dava ile ... il merkezinde bulunan davaya konu kiralanan taşınmazda bebe giyimi ağırlıkta olmak üzere her türlü giyime dair imalat ile toptan ve perakende satış işi ile iştigal etmek amacıyla olduğunu belirterek ihtiyaç sebebiyle tahliye isteminde bulunmuştur. Dosya kapsamında aldırılan bilirkişi raporları ile davaya konu mecurun alt katı ile birlikte birleştirilmek suretiyle ihtiyaç iddiasına uygun, yeterli ve elverişli olduğu ve yine davacının ödenmiş sermaye ile aktif büyüklük olarak yeni bir işyeri kurabilecek kapasitesi bulunduğu anlaşılmaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01/10/1997 tarih 1997/6-630 Esas 1997/762 Karar sayılı ilamında da belirtildiği üzere özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimlerinin Türk Borçlar Kanununda tahliye sebebi

olup olmadığı belirleneceği; önemli olanın mevcut iş ile yapılmak istenen işin beraber yapılmasının mümkün olup olmayacağı değerlendirilmesi gerektiğidir²⁶⁷. Doktrindeki başka bir görüşe göre, kiraya verenin ikinci iş yapma gereksinimine dayalı davasının kabul edilmesi için geçim sıkıntısında olduğunu ispatlaması gerekir²⁶⁸. Diğer bir görüşe göre ise, gereksinim kavramının yalnızca zorunlu gereksinimler şeklinde anlaşılması gerektiğidir. Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Nitekim, kiraya verenin geçim sıkıntısı çekmese dahi daha fazla gelir elde etmek için ikinci bir iş yapmak istemesi son derece doğaldır²⁶⁹.

6. İşlerin Büyümesi

İşyeri ihtiyacının kabul edildiği durumlardan birisi de işlerin büyümesi yani iş hacminin artmasıdır. Yargıtay kiraya verenin işlerinin büyümesi nedeniyle faaliyetin sürdürüldüğü işyerinin yetersiz kalması halini “iş hacminin artması” olarak tanımlamakta ve artan iş hacmi neticesinde mevcut işyerinin yetersiz olacağından bahisle işyeri ihtiyacının varlığını kabul etmektedir²⁷⁰. Bazı kararlarında Yargıtay, işyeri hacminin artmış olması halinde mevcut işyerinden ayrılmadan da işyeri ihtiyacı iddiasında bulunulabileceğini kabul etmiştir²⁷¹.

İşyeri hacminin artması ile işlerin genişletilmesi kavramları birbiri ile aynı değildir. Hali hazırda yapılmakta olan işten farklı bir iş kolunun yapılan işe eklenmesi veya yeni bir iş yapılması halinde işin genişletilmesi söz konusudur²⁷².

olarak tanımlanan zorunlu ihtiyaç kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Öte yandan; Mahkemece, her ne kadar davacının ikamet etmediği ...'da yeni bir iş yeri açacağı veya işini burada genişleteceği yönündeki ihtiyaç iddiasının samimi bulunmadığı belirtilerek davanın reddine karar verilmiş ise de davacı ihtiyaçlı, ticari faaliyetini ikamet ettiği yerden farklı bir yerde de sürdürebilir zira buna hukuki bir engel bulunmamaktadır. Bu itibarla; zorunlu ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu da kanıtlandığından kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davacının iş ve faaliyet alanını kısıtlar şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” denmektedir,(www.kazanci.com ,E.T. 22.02.2022).

²⁶⁷ İNCEOĞLU, s.352; Yarg. 6. HD., T. 10.06.2013, 2013/8273 E.,2013/10163 K. Sayılı ilamında; “ Dosya kapsamından diğer davacının davaya konu taşınmazın üst katıda bulunan internet kafeyi işlettiği anlaşılmaktadır. Davacının feragat beyanı ve tanık anlatımlarına göre halen bir işi bulunan davacının 2. Bir iş yapma isteğinin gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını kabul etmek gerekir.” (www.kazanci.com ,E.T. 22.02.2022).

²⁶⁸ ANIL, s.95.

²⁶⁹ İNCEOĞLU, s.352.

²⁷⁰ Yarg. 6. HD., T. 10.12.1984, 1984/12407 E., 1984/12605 K., (www.kazanci.com , E.T., 05.11.2021)

²⁷¹ Yarg. 6. HD., T. 01.10.1997, 1997/6-630 E.,1997/762 K., (www.kazanci.com ,E.T.21.08.2021).

²⁷² KARAKAŞ, s.118.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacını ve bu yöndeki gereksinimlerini zorunlu kabul ederek, 5 ayrı yerde gözlük ticareti yapan davacıların, mevcut işyerlerini kapatmadan aksine ticaretlerini genişleterek 6. dükkan açma yönündeki gereksinim iddialarını kabul etmiştir²⁷³.

Yine aynı yönde, kiraya verenin mevcut taşınmaza sığamaması sebebiyle, iki taşınmazı birleştirme isteğiyle açılan davalar Yargıtay tarafından kabul edilmiştir²⁷⁴. Burada öncelikle taşınmazın birleştirmeye uygun olup olmadığı, daha sonra işe uygun olup olmadığı araştırılacaktır²⁷⁵. Aynı şekilde esaslı tadilat gerektirmeyen bir onarımla kiralananın işyeri olarak kullanılmaya elverişli hale getirilebilecek olması ihtiyacın varlığını göstermekte iken esaslı tadilat gerektiren onarımlar halinde tahliye talebinin kabul edilmeyeceği yönünde Yargıtay kararları mevcuttur²⁷⁶.

²⁷³ „her iki dükkanda da aynı iş yapılacağından gereksinimin samimi olmadığından söz edilemeyeceğine” ilişkin Yarg. HGK, T. 09.05.1962, 1962/41 E., 1962/23 K. sayılı karar (YAVUZ, s.609); Yarg. HGK, T. 02.02.2000, 2000/6-33 E., 2000/40 K. sayılı karar, (ÖZKAN, s.197-198); DOĞAN, s.120.

²⁷⁴ Yarg. 6. HD., T. 15.03.2012, 2012/227 E., 2012/4211 K. Sayılı ilamında ‘Davacı kiralananın, bitişindeki işyerinde aynı işi (restoran) yaptığını, tadilat sonrası aradaki duvarın kaldırılarak mevcut işyerini büyütmek istediğini bildirmiştir...ticaretin genişletilmesi amacını taşıyan gereksinimlerin 6570 sayılı yasada belirtilen zorunlu ihtiyaç olarak kabulü gerekir.’ (www.e-uyar.com, E.T.03.01.2022); Yarg. 6 HD., T. 20.02.2006, 2006/12756 E., 2006/1449 K.; Yarg. 6 HD., T. 13.06.2005, 2005/4881 E., 2005/6023 K.; Yarg. 6 HD., T. 11.04.2005, 2005/1855 E., 2005/3481 K. sayılı kararlar, (www.kazanci.com , 18.08.2021).

²⁷⁵ Yarg. HGK., T. 22.01.2016, 2014/117 E., 2016/60 K. sayılı ilamında; ‘Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyumsuzluk; davacının tüm aşamalarda kiralananın ihtiyaca uygun hale getirilmesi için iki dükkan arasındaki duvarın kaldırılmasından bahsedip sadece temyiz dilekçesinde iki dükkan arasında geçişi sağlamak için kapı açılmasından bahsetmiş olması karşısında davacının iki dükkan arasında geçişi sağlayacak kapı açılmasına yönelik talebinin değerlendirilip değerlendirilemeyeceği, buradan varılacak sonuca göre mahkemece kapı açılarak geçişin sağlanması hususunda araştırma yapıp yapılamayacağı noktasında toplanmaktadır.

Dava tarihinde yürürlükte bulunan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7/c maddesine göre kiralayan gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında tahliye davası açabilir. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesine göre de kiralayan, 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 bildirimini için öngörülen süreler uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Ayrıca kiralanan olduğu gibi veya basit tadilatlarla ihtiyaca uygun olduğu saptanmalıdır. Kiralananın ihtiyaca elverişli hale getirilmesi için yapılacak tadilat esaslı nitelikte ise ya da binanın ana yapısına zarar verecekse ihtiyaca elverişli olduğu kabul edilemez ve tahliyeye karar verilemez”, (www.legalbank.net E.T. 12.04.2022); Aynı yönde eski tarihli bir karar için bkz; Yarg. 6. HD., T. 13.06.2005 ,2005/4881E.,2005 /6023 K.; Yarg. 6 HD. T. 04.02.1988 ,1987/134424 E. ve 1988/1472 K. sayılı karar, (BURCUOĞLU, s.419).

²⁷⁶ KILIÇCIOĞLU, s.123; Yarg. 6. HD., T. 05.05.2014, 2014/4747 E., 2014/5721 K. (www.kazanci.com, E.T 23.02.2022).

Kendi nam ve hesabına bir işyeri işletmeyip sigortalı olarak işveren yanında çalışan ve ayrı bir işyeri açmak isteyen ihtiyaç sahibinin ihtiyacı gerçek, samimi ve zorunlu olarak kabul görmüş ve işyeri ihtiyacına dayalı tahliye davasının kabulü yönünde de Yargıtay'ın kararları mevcuttur²⁷⁷.

7. İhtiyacın İş İle Doğrudan İlgili Olması

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için işyerinin kullanım amaçları ve işyerinde icra edilecek mesleki faaliyet alanları belirlenmelidir²⁷⁸. Bu bağlamda kiralananın, icra edileceği öne sürülen mesleklere uygun olması ve kullanım amaçları çerçevesinde kullanılması gerekir²⁷⁹.

Kiralananda yapılacak işin içeriğinin dava dilekçesinde açıkça belirtilmesi gerekir²⁸⁰. Eğer dava açarken belirtilmemiş ise en geç duruşmada veya keşifte belirtilmesi gerekir. Yapılacak olan iş yargılama esnasında değiştirilmişse ihtiyaç sebebinin değişikliği ıslah yolu ile ileri sürülebilir. Örneğin; mobilyacı olarak kullanılacak bir işyerinin sonradan otel olarak kullanılmasına karar verilmesi gibi. Ancak burada dikkat edilmesi gereken konu ıslah sebebi değişmiş bambaşka bir dava sebebi haline gelmişse ıslah edilmesi mümkün değildir. Aynı zamanda kanunda sayılan kimselerden olmak kaydıyla ihtiyaç sahibinin yargılama esnasında değişmesi halinde de ıslah yoluna başvurulabilir. Örneğin; babasının ihtiyaç iddiasını ileri süren davacı yargılama esnasında değişen ihtiyaca göre annesinin ihtiyaç iddiasına dayanabilir²⁸¹.

²⁷⁷ Yarg. 6. HD., T. 04.12.2014 , 2014/11868 E., 2014/13552 K., (www.kazanci.com ,E.T.18.08.2021).

²⁷⁸ **ERTAŞ**, s. 39.

²⁷⁹ **DOĞAN**, s. 122; **İNCEOĞLU**, C. II, s. 362 vd.

²⁸⁰ Yarg. 3. HD, T.11.10.2017, 2017/5493 E., 2017/13779 K. Sayılı ilamında; ‘‘ davacı tarafından süresinde açılan dava ile taşınmazın işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesi talep edilmiştir. Mahkemece, davacının ihtiyacına tahsis etmek istediği kiralananı hangi amaçla kullanacağı üzerinde durulmamış ve davacı tarafa bu hususlar açıklanmamıştır. Davacı iddiasının ispat açısından dosyaya herhangi bir delil ve belge sunmamış, mahkemece kiralananın kullanıma uygun olup olmadığının tespiti açısından mahallinde keşif dahi yapılmamıştır. Bu durumda mahkemece tüm deliller toplanmadan eksik inceleme sonucunda kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir.’’ şeklinde hüküm vermiştir, <http://emsal.uyap.gov.tr> ,E.T. 19.02.2022).

²⁸¹ **GÖÇÜM**, s. 274.

Kiraya verenin dava dilekçesinde belirttiği işi daha önce hiç yapmamış olması, tecrübesiz olması, bu iş kolunda hiç çalışmamış olması veya ev hanımı olması da ihtiyacın gerçek ve samimiliğini etkilemez²⁸².

Yine kiraya verenin gereksinim duyduğu işle ilgili olarak gerekli ruhsat ve izinlerini almış olması ve işin yapılmasının hiçbir kanun hükmü ve mevzuata aykırı olmaması gerekmektedir. Avukatlık, eczacılık, doktorluk, veterinerlik gibi mesleklerde bu husus önemlidir ve kiraya verenin bu unvanlara sahip olmadan, yanında işçi çalıştıracağı yönündeki iddiası yeterli görülmemektedir²⁸³.

Tahliyesi istenen yerin icra edilecek iş için elverişli ve yeterli olmaması, yasal düzenlemeler ile getirilen sınırlamalara uymaması veya yapılacak iş için gerekli ruhsat ve izinlerin alınmaması ya da alınamayacak olması halinde davanın reddi gerekir.

8. Meslek Ve Sanatın Bizzat İcra Edilmesi Zorunluluğu

Kiralananda yapılacak olan iş bizzat ihtiyaç sahibi tarafından yapılacaksa işi yapacak olan ihtiyaç sahibinin mesleği, yaşı ve sağlığı yapılacak işe uygun olmalıdır. Yargıtay bir kararında reşit olmayan ihtiyaç sahibinin tahliye istemini kabul etmezken²⁸⁴, bir kararında ise davanın kabulü için reşit olma şartını aramamıştır²⁸⁵.

²⁸² Yarg. 6.HD. T. 27.10.2015, 2015/6348 E., 2015/9119K. Sayılı ilamında, “ TBK’ nın 350/1. maddesi gereğince işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istenebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması, işyerinin de yapılacak işe uygun ve elverişli olması gerekir. Davacının ihtiyaçlı kızının nüfus kayıtları dikkate alınarak birisi 2012, diğeri 2014 doğumlu iki çocuğu bulunduğu, dava tarihinde de yaklaşık 8 aylık hamile olduğunun anlaşıldığı, yargılamanın süren aşamalarında yaklaşık 3 yaşında ve 5 aylık bakıma muhtaç iki bebeği bulunan bir annenin elektrik malzemeleri satmak için dükkan açması ve işletmesi iddiasının samimi olamayacağı, eşinin de aynı mahiyette iş ile iştigal ettiği nazara alındığında ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir. Belirtilen tüm bu hususlar kişiye bağlı özel durumlar olup, bir kadının ailesine katkıda bulunmak için çalışmasına engel bir durum teşkil etmez. Yapılan yargılamada dinlenen tanık beyanları da davacının kızının işyeri açma isteğinde samimi olduğunu göstermektedir. Öte yandan yapılan keşif sonrası alınan bilirkişi raporu ile dava konusu taşınmazın yapılmak istenen işe uygun olduğu da anlaşılmaktadır. Bu durumda, mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, değerlendirmede yanılıya düşülerek yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.”, (www.kazanci.com ,E.T.14.02.2022) ; Yarg. 6. HD., T. 25.09.2014, 2014/8931 E., 2014/10381 K. Sayılı ilamında ‘Davacının ihtiyaçlı kızının ev hanımı olup herhangi bir işinin bulunmadığı, kiralananın restaurant olarak çalıştırılmak istendiği tanık anlatımları ile ispatlanmıştır’”, (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 03.01.2022); KARAKAŞ, s. 122.

²⁸³İNCEOĞLU, s.363; BURCUOĞLU, s.410; YAVUZ, s.623; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.148; ÖZKAN, s.193; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.543; ANIL, s.94; ARAL/AYRANCI, s.303; GÜMÜŞ, s.350; DOĞAN, s.112.

²⁸⁴ Yarg. 6. HD., T. 05.04.1999, 1999/2907 E., 1999/2914 K., (www.legalbank.net, E.T.20.10.2021).

İhtiyaç sahibinin yaşının ilerlemiş olması halinde ise Yargıtay tarafından, yapılacak işin yardımcı vasıtası ile yürütülmesi mümkün ise ihtiyacın var olduğuna karar verilmiştir²⁸⁶.

İşin gereksinim sahibi kişi tarafından bizzat yapılması gerekli ise sağlık durumunun²⁸⁷ ve yaşının yapacağını iddia ettiği işe uygun olması²⁸⁸, özel eğitim gerektiren işler için eğitimin alınmış olması, ruhsat gerektiren işlerde ruhsatın alınmış olması²⁸⁹ (avukatlık, mühendislik, doktorluk, eczacılık, dişçilik vs.), ustalık gereken işlerde işin erbabı olunması (terzilik, berberlik vs.) ve sair gereklidir²⁹⁰.

Yargıtay bir takım kararlarında kiralananda icra edilecek olan meslek veya sanatın yardımcı vasıtası ile yapılıp yapılmayacağına da bakmıştır. Yapılacak olan iş kiralayana bizzat yapması gereken işlerden değilse, kiralananda yardımcı ile de icra edilebilecek bir iş söz konusu ise ihtiyacın varlığı kabul edilir²⁹¹. Kanaatimizce de işin ihtiyaç sahibi tarafından bizzat görülmesi gerekmeyen hallerde yardımcı vasıtasıyla işin icrasında sakınca yoktur.

9. Yurtdışında Bulunan Kiraya Veren İşyeri İhtiyacı

Yurtdışında bulunan kiraya veren işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istemlerinde ihtiyacın gerçek ve samimi olması kanaati için kiralayana yurda dönüş yapmış olması ve kiralanana ile aynı şehirde yaşama şartı gerekir. Yargıtay da yurtdışında bulunan kiralayana işyeri ihtiyacının kabul edilebilmesi için kesin dönüşün varlığını aramaktadır²⁹². Dava açıldığı sırada kesin dönüş yapılmamış olsa dahi yargılama sonuçlanıncaya kadar dönüş şartının gerçekleşmiş olması şarttır²⁹³. Kiralayana yurtdışında veya kiralanana bulunduğu şehirden başka bir şehirde yaşıyorsa, yakın zamanda kiralanana ile aynı şehirde yaşayacağını ıspat etmedikçe henüz doğmamış bir ihtiyaç iddiası gerçek ve samimi kabul edilemeyeceğinden tahliye istemi

²⁸⁵ Yarg. 6. HD., T. 11.03.1980 , 1979/10812 E., 1980/2254 K., (www.kazanci.com , E.T.20.10.2021).

²⁸⁶ Yarg. 6. HD., T. 06.06.2006, 2006/4457 E., 2006/6418 K., Aksi görüşteki karar için bkz; Yarg. 6. HD., T. 19.10.1999, 1999/8197 E., 1999/8280 K., (www.kazanci.com ,E.T.20.10.2021).

²⁸⁷ BURCUOĞLU, s.409.

²⁸⁸ ERTAŞ, s.43-44.

²⁸⁹ DOĞAN, s.112.

²⁹⁰ BİLSEL, s.3120.

²⁹¹ İNCEOĞLU, C.II, s.354.

²⁹² Yarg. 6. HD., T. 23.10.2007 , 2007/8688 E., 2007/11036 K. (www.kazanci.com ,E.T.20.10.2021).

²⁹³ KARAKAŞ, s. 120.

reddedilir²⁹⁴. Öte yandan bir kimsenin yurtdışında çalışıyor olması halinde, mevcut işini sonlandırıp dönüş yapma imkanı bulunduğundan olumsuz şekilde yorumlanmamalıdır.

Doktrinde, kiraya verenin mutlaka kesin dönüş yapmasının gerekli olmadığı, dava açıldığı sırada kesin dönüş için ciddi girişimlerde bulunmuş olmanın yeterli olduğu, bu durumun objektif olarak değerlendirilmesi gerektiği şeklinde görüş mevcuttur²⁹⁵.Kanaatimizce fiili olarak işyerinde bulunmayı gerektirmeyen, örneğin uzaktan çalışmanın artık günümüzde sıkça rastlanan durumlardan olması nedeniyle, ortaya çıkacak işyeri gereksiniminde kesin dönüş kriterinden ziyade ihtiyacın gerçek ve zorunlu olması hallerine bakılması daha yerinde bir uygulama olacaktır.

C. Kiraya Veren Eşinin, Altsoy-Üstsoy ve Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin İşyeri İhtiyacı

Kiraya verenin eşinin, altsoy-üstsoy ve bakmakla yükümlü olduğu kimselerin işyeri ihtiyacına dayalı tahliye istemlerinde, ihtiyacın kabul edilebilirlik koşulları konut ihtiyacına dayalı kanunda sayılan kimseler ile aynı olup yukarıda detaylıca incelenmiştir. Burada tekrara düşmemek adına açıklamalarımız bunlardan ibaret olup, işyeri ihtiyacına dayalı tahliye istemlerinde mahkemenin, kanunda sayılan kimselerin işyeri ihtiyacını incelerken daha detaylı araştırma sonucu karar verdiğini belirtmekle yetineceğiz.

D. Tüzel Kişilerin Konut Ve İşyeri İhtiyacı

Kanun koyucu TBK m. 350' de kiraya veren kişinin gereksinim iddiasından bahsetmişse de gereksinim sahibini gerçek veya tüzel kişi olarak sınırlandırmamıştır. Kaldı ki kanunun 339/2. Maddesi'nde kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kiralamalara da konut ve çatılı işyeri kiralamalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanacağı açıkça belirtilmiştir.

²⁹⁴ ‘‘Bir kimsenin yurda kesin dönüş yaptığının kabulü için pasaportuna bulunduğu yerdeki Türk Konsoloslugu, Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez Bankası tarafından ‘‘kesin dönüş yapmıştır’’ şeklinde kaşe vurulması gerekir.’’Yarg. 6. HD., T. 16.01.1989 , 1988/16055 E., 1989/26 K., (www.legalbank.net , E.T.21.11.2021).

²⁹⁵ DOĞAN, s.118.

Tüzel kişilerin taraf olduğu kira sözleşmelerini düzenleyen TBK m. 339/ f. II hükmü ise şu şekildedir: *Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.*” Hükmün ikinci fıkrasındaki düzenlemeden sanki kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı tüm kira sözleşmelerine TBK m. 339- 356’daki özel düzenlemelerin uygulanacağı sonucu çıkıyor gibi gözükse de, söz konusu düzenlemenin yeri ve amacı dikkate alındığında, sadece TBK m. 339/ f. I’deki koşulları sağlamış konut ve çatılı işyeri kiralalarının bu düzenlemenin kapsamı içerisinde olduğu sonucuna varılması doğru olacaktır²⁹⁶.

Bu nedenle kamu kurum ve kuruluşları tarafından hangi usul ve esaslar içerisinde olduğuna bakılmaksızın, sözleşmenin konusunun “konut ve çatılı İşyeri” niteliğinde olması halinde, TBK hükümleri ve bu bağlamda TBK m. 339- 356’daki kiracıyı koruyan özel hükümlere gidilebilecektir²⁹⁷. Ayrıca burada kiralananın konut ve çatılı işyeri olması yeterli olup, kamu kurum ve kuruluşunun kiraya veren veya kiracı olması hükmün uygulanması bakımından fark yaratmayacaktır²⁹⁸. Kural olarak ancak idarenin özel hukuka tabi olan mallarından konut ve çatılı işyeri niteliğini haiz taşınmazları TBK m. 339 kapsamına girecektir.

İhtiyacı ileri sürülen tüzel kişinin, ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığı onları oluşturan tüzük, ana sözleşme veya yasal düzenlemelere göre saptanacaktır²⁹⁹. Tüzel

²⁹⁶ GÜNEL, Cahit Mustafa: ‘*Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/ f. II)*’, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 833.

²⁹⁷ GÜNEL, s.833; GÜMÜŞ, s.27.

²⁹⁸ GÜNEL, s.834.

²⁹⁹ Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. HD, T. 29.05.2018, 2018/2370 E., 2018/2385 K. Sayılı ilamında “*Dava, yeni iktisap ve iş yeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istemine ilişkin olup, mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davalı tarafından istinaf edilmiştir.*

Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda bir ay içinde, dilerse TBK.’nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirim tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının (samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun) kanıtlanması gerekir (bkz. Y. 6. HD’nin 2016/9789-6776 E ve K sayılı ilamı).

Somut olayda; davanın taşınmazı iktisap eden davacı şirket tarafından TBK 351.maddesine istinaden açılmış olmasına, iktisabı ve ihtiyacı bildirilen ihtarnamenin maddede ön görülen bir ay içinde davalıya tebliğ edilmiş bulunmasına, altı aylık süre geçtikten sonra eldeki davanın açılmış bulunmasına ve süresinde olmasına, temerrüt sebebine dayalı olarak açılıp reddedilen davanın bu dava için derdestlik ve kesin hüküm teşkil etmeyecek olmasına ve bilirkişi raporu içeriğine göre davaya konu kiralananın davacı şirketin ana sözleşmesinde belirtilen tamirat, onarım, imalat, yedek parça işi için elverişli olmasına ve ihtiyaç iddiasının bu kapsamda samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun ispatlanmış olmasına nazaran mahkemece davanın kabulüyle davalının yeni iktisap ve iş yeri ihtiyacı nedeniyle kiralananandan tahliyesine ilişkin verilen kararda isabetsizlik bulunmadığından

kişi, amaç ve faaliyet alanı dışındaki bir sebepten hareketle ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamayacaktır³⁰⁰.

Yargıtay kararlarında bir tüzel kişilik de konut ve işyeri ihtiyacı ile TBK m. 350/1 ve m. 351 kapsamında tahliye isteminde bulunabileceklerdir³⁰¹.

Tüzel kişilerin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye isteyip istemeyeceği ile ilgili kanunda herhangi bir düzenleme olmadığından doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş³⁰² tüzel kişi çalışanlarına tahsis edilmek amacıyla şirket çalışanlarının barınma ihtiyacıyla tahliye istenebileceğini savunurken, bir görüşe göre de barınma ihtiyacının gerçek kişilerin ihtiyacı olduğu ve bu nedenle tahliye davası açılmayacağını savunmaktadır. Yargıtay ise ikinci görüşü destekler kararlar vererek tüzel kişilerin ve mensuplarının konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açamayacağını savunmuştur³⁰³. Burada bizimde savunduğumuz ikinci görüşe göre, tüzel kişilerin işlerini yürüttüğü yerler veya merkezleri barınma ihtiyacı kapsamında değerlendirilemeyeceğinden tüzel kişilerin konut ihtiyacına dayalı tahliye istemlerinin reddi gerekmektedir. Yargıtay uygulamasında şirket ortaklarının konut ihtiyacı, tüzel kişinin konut ihtiyacı olarak ileri sürülemez³⁰⁴.

Kanunda yalnızca gerçek kişilerin işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye isteminde bulunabileceği düzenlenmiş gibi gözükse de tüzel kişilerde işyeri ihtiyacı ile kiralananın tahliyesini isteyebilirler³⁰⁵. Ancak tüzel kişilerin altsoyu, üstsoyu, eşi ve

davalının istinaf isteminin HMK 353(1)b-1 gereği esastan reddine”, (www.legalbank.net E.T.13.03.2022).

³⁰⁰ KÖKTEN, s.20 ; ULUÇAY, s.116.

³⁰¹ Yarg. 3. HD., T. 07.03.2017., 2017/2358 E. , 2017/2601 K. ‘ ‘Dava konusu taşınmazın maliki ve kiraya veren davacı... Şirkettir. Dava, şirket ihtiyacına bağlı olarak açılmıştır. Davacı şirket, kiralanan ekmek fabrikasını çalıştıracağını bildirerek kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davacı ticari şirket olmakla kiralanda yapılacak işin şirketin faaliyet konuları arasında yer alması gerekir. Şirket ana sözleşmesinde yer almayan bir konuda şirketin ihtiyacının varlığından söz edilemez. Bu nedenle Mahkemece, davacının, işgal konusu belirlenerek ihtiyacın samimi ve zorunlu olup olmadığının değerlendirilmesi sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, davacı şirket temsilcisi ...'in yaşamını devam ettirebilmesi için kiralananın tahliyesine gerek bulunmadığı yönündeki bilirkişi raporu hükme esas alınarak sonuca gidilmesi doğru değildir.’’,(<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T.20.11.2021).

³⁰² BURCUOĞLU, s. 383 vd.

³⁰³ DOĞAN, s. 79 vd.; İNCEOĞLU, C. II, s. 382; GÜMÜŞ, s. 349.

³⁰⁴ Yarg. 6. HD, T. 27.12.1994, 1994/ 12868 E. ,1994/3258 K. sayılı kararı.(www.kazancı.com, E.T. 28.02.2021).

³⁰⁵ Yarg. 6. HD., T. 23.10.1990, 1990/11826 E., 1990/12702 K., (www.kazancı.com, E.T. 28.02.2021).

bakmakla yükümlü olduğu kimseler olmadığından sadece kendilerinin ihtiyaç iddiası ile tahliye isteminde bulunabileceklerdir³⁰⁶.

Tüzel kişi, üyelerinin, ortaklarının veya onların yakınlarının ihtiyacı için tahliye isteminde bulunamaz. Öte yandan, kiraya veren gerçek kişi, ortağı olduğu tüzel kişinin işyeri ihtiyacı sebebiyle de tahliye davası açamaz³⁰⁷, çünkü tüzel kişinin ihtiyacı sebebiyle tahliye için kiraya veren sıfatının tüzel kişide olması gerekir³⁰⁸.

Konunun özel hukuk tüzel kişisi ve kamu tüzel kişisi olarak ayrımı ile incelenmesinde fayda vardır. Nitekim özel hukuk tüzel kişileri 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 56. maddesi vd. maddelerinde düzenlenen "Dernekler", 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 101. maddesi vd. maddelerinde düzenlenen "Vakıflar", 6201 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 125. vd maddelerinde düzenlenen "Ticaret Şirketleri", 6356 sayılı Sendikalar Ve Toplu İş Sözleşmesi Kanunu kapsamında kurulan "Sendikalar" ve 2820 sayılı Siyasi Partiler Kanunu kapsamında kurulan "Siyasi Partiler" dir.

Şirketlerden sonra özel hukuk tüzel kişileri olan derneklerin ve vakıfların kuruluş belgelerinde yer alan faaliyetleri ile ilgili gereksinimleri sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeleri mümkündür³⁰⁹. Bu kapsamda olmak üzere dernek ya da vakfın kuruluş belgesindeki amacını gerçekleştirmesi için belirli çerçevede ticaretle uğraşmasına cevaz verilmiş ise, bu kapsamda ileri sürdüğü gereksinim de zorunlu gereksinim olacaktır³¹⁰.

³⁰⁶ Yargıtay bir kararında "özellikle bankaların büro ihtiyaçları nedeniyle kendi mülkiyetlerinde bulunan taşınmaz için işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunabileceği " yönünde kararlar vermiştir, (Yarg. 6. HD., T. 19.12.1986, 1986/12381 E., 1986/14713 K.); Yargıtay'ın bir diğer kararında ise; "şirketin ortağının kendi mülkiyetindeki bir taşınmazı şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye davasında tahliye istemi reddedilmiştir." (Yarg. 6. HD., T. 09.11.1994, 1994/11307 E., 1994/11538 K.), kararlar için bkz, (BURCUOĞLU, s.372).

³⁰⁷Yarg. 6. HD., T. 22.10.2015, 2015/8603 E., 2015/8905 K., (, (www.kazanci.com, E.T. 28.02.2021).

³⁰⁸Yarg. 3. HD., T. 17.05.2018 , 2018/1074 E. , 2018/5424 K. "TBK'nun 350/1.maddesi kiralananı iktisap eden kimsenin, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Mahkemece bu hususun değerlendirilmesi suretiyle bir karar verilmesi gerektiğinden, davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile Dairece verilen önceki bozma ilamının kaldırılarak mahkeme hükmünün açıklanan bu değişik gerekçe ile bozulmasına karar verilmiştir." , (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T.20.10.2021);Yarg. 6. HD.,T. 22.10.2015, 2015/8603E. , 2015/8905 K., (www.kazanci.com , E.T.17.11.2021).

³⁰⁹ ALTUN, s.229.

³¹⁰ ALTUN, s.230.

Sendika misafirhane gereksinimi için tahliye davası açamaz. Ancak sosyal hizmete tahsis edeceğinden bahisle tahliye davası açabilecektir³¹¹.

Kamu tüzel kişileri kuruluş kanunlarında (metinlerinde) yer alan kuruluş amaçları çerçevesinde gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilirler³¹². Tüzel kişiliği olmayan kamu kurum ve kuruluşları için gereksinimini bağlı bulunduğu tüzel kişi ileri sürebilir. Her bir kamu tüzel kişisi ancak kendi gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edebilir³¹³.

Meslek odalarının da faaliyet alanları içinde kalmak kaydı ile oda mensuplarının sosyal gereksinimlerini karşılamaya yönelik gereksinim iddiaları da uygulamada tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir³¹⁴.

Tüzel kişiliği olmayan birlikteliklerin fiil ehliyeti ve dolayısı ile dava ehliyeti bulunmadığından gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeleri kural olarak mümkün değildir. Ancak çarşı, işhanı, site apartman gibi birlikteliklerde tüm bağımsız bölüm maliklerinin ortak kullanımında olan yerlerin kiraya verilmesi halinde, böylelikle birlikteliğin gelir elde edilmesi yoluna gidilmesi sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Kiralanana gereksinim duyulması halinde birlikteliğin yönetimini yürüten birim tarafından bütün bağımsız bölümlerini temsilen yönetim organının gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceğini kabul etmek gerekir³¹⁵. Tüzel kişiliği olmayan birlikteliklerin de gereksinim sebebiyle

³¹¹ KÖKTEN, s.20.

³¹² İPEK, s.65.

³¹³ ALTUN, s.233.

³¹⁴ Yarg. HGK, T.15.11.2006, 2006/6-713 E., 2006/717 K.“...davacı Ticaret Odası Başkanlığının gelişen şartlara, sosyal ve ekonomik duruma göre kafeterya, lokanta, lokal ve diğer sosyal tesisleri hayata geçirmek için dava konusu taşınmaza ihtiyacı olduğu iddiasının samimi bulunmasına, kaldı ki, diğer bölümün tahliye edilmesi nedeniyle dava konusu bölümün de tahliyesine karar verilmesi gerekir...” (www.kazanci.com, E.T. 20.01.2022) ; Yarg. 6.HD., T:12.03.2001, 2001/1678 E., 2001/1910 K. “...Davacı "şoförler ve otomobilciler odası" olup "oda yönetimi" tarafından alınan kararla dava konusu yerin oda'ya ait araçlara garaj olarak kullanılması kararlaştırılmıştır. Dinlenen davacı tanıkları oda'ya ait ambulans ve diğer araçların kaldırılma ve 3.şahıslara ait yerlerde park ettiği, bu yüzden trafikçe ceza yazıldığı, açıkta kaldığı için camları kırılıp yakıtlarının çalındığı gibi zararlar görüldüğü, böylece kapalı yerde muhafazalarının uygun olacağı ifade edilmiş, keşifte bilirkişi 30 m2 olan yere ancak bir ambulans sığabileceğini ve ayrıca büro olarak da kullanılabileceğini belirtmiştir. Keşiften sonra davacı vekili dava konusu yeri ambulansı koymak suretiyle garaj olarak tahsis edeceklerini açıklamıştır. Bu durumda ambulans yönünden sabit olan ihtiyacın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir...” (www.kazanci.com E.T. 20.01.2022).

³¹⁵ Yarg. 6.HD., T.04.12.2006, 2006/9497E., 2006/12370 K.; “...Dava iş hanı yöneticisi tarafından yönetim kurulunca 7.6.2003 tarihinde alınan karar gereğince yönetim kurulu odası olarak ihtiyaçları bulunduğu bahisle açılmıştır. Mahallinde yapılan keşif sonucu bilirkişi tarafından düzenlenen rapora göre 9 kattan oluşan iş merkezinde 60 büro bulunduğu, dava konusu yerin 17.50 m2 olup binanın tasdikli projesinde bekçi odası olarak belirtildiği, yılda birkaç kez yapılan yönetim kurulu

kiralanan yerin tahliyesi ve gereksinime tahsis edilmesi için birlikteliğin genel kurulunda bu yönde karar alınmış olması gerekmektedir³¹⁶.

Kiraya verenin ortak olduğu şirketin tüzel kişiliği yoksa (adi ortaklıksa) o zaman bu şirketin işyeri olmak üzere fakat yeni kiraya verenin kendi gereksiniminden bahisle tahliye davası açması gereklidir³¹⁷.

Belediyelerin işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür. Belediyenin ihtiyacı işyeri veya konut ihtiyacı olmasa dahi kamu düzeni ile ilgili ise talebi kabul edilmektedir. Bu bağlamda belediyenin imar planını uygulaması nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etmesi halinde bu durum tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir³¹⁸.

toplantısının devamlılık arzemediği belirtmiştir. Davacı dava dilekçesinde dava konusu yere yönetim kurulu odası olarak ihtiyaçları olduğunu iddia etmiştir. Bilirkişi raporunda açıklandığı gibi yılda birkaç kez toplanacak yönetim kurulu toplantı salonu olarak ihtiyaçları olduğunu belirtmemiştir. Yönetim kurulu başkanının kanundan doğan görevlerini yerine getirebilmesi, 9 katlı ve 60 bürolu iş hanının korunması, temizlenmesi, aidatlarının toplanması, kaloriferlerin yakılması, asansörlerin bakım ve onarımı ve kontrollerinin yapılması ve bu faaliyetlerini yürütebilmesi için handa bir yönetim odasının bulunması gerekir. Bu nitelikteki ihtiyaç devamlılık gösteren bir ihtiyaçtır. Bu nedenle yönetim kurulunun oda ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile kiralanan tahliyesine karar verilmesi gerekir...” (www.kazanci.com E.T. 23.02.2022).

³¹⁶ ALTUN, s. 238.

³¹⁷ TANDOĞAN, s.255; ALTUN, s.239.

³¹⁸ KÖKTEN, s.47.

İKİNCİ BÖLÜM

YENİ MALİKİN KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI NEDENİ İLE KİRALANANIN TAHLİYESİ (TBK Mad. 351.)

I. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1 maddesine göre kiraya verenin gereksinimi nedeniyle tahliye isteminde olduğu gibi, yeni malikin gereksinimi sebebiyle sona erme halinde de, 6570 sayılı GKHK gereğince gereksinimi dikkate alınan kişiler, daha dar çerçevede sayılmaktaydı. Bunlar, GKHK mad. 7/d'ye göre kiraya verenin kendisi, eşi ve çocuklarıydı. Konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle sözleşmenin sona erme sebebi sayılabilen kişiler TBK'da genişletilerek kiraya verenin kendisi, eşi, alt ve üstsoyu ile kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişiler dahil edilmiştir³¹⁹.

GKHK m.7/d'ye göre, yeni malik taşınmazı edinmesinden itibaren altı ay süre geçmesinin ardından tahliye davası açabilmekteydi. Altı aylık sürenin geçmesinden sonra davanın belli bir süre içerisinde açılması hususunda ise bir hüküm yoktu. Bu uygulamanın sonucu olarak yeni malik en geç eski kiraya veren ile yapılan kira sözleşmesinin sonuna kadar dava açabilmekteydi. TBK. m. 351/II ile ek bir imkân da getirilerek, taşınmazı edinen yeni malik, kira süresi bitiminden başlamak üzere bir ay içerisinde tahliye davası açabilmektedir. Ancak kira sözleşmesinin bitim tarihi edinme tarihinden altı aylık süre geçmesinden sonraki bir tarihe tekabül ediyorsa yeni malikin TBK mad. 351'den yararlanabileceği hüküm altına alınmıştır³²⁰.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 düzenlemesi ile konut ve çatılı işyerinin nerede olduğuna bakılmaksızın yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir. EBK m. 254'e göre, GKHK'un uygulama alanı dışında kalan yerdeki taşınmazın bir başkasına satıldığı durumlarda, yeni malik sözleşmenin tarafı olmazdı. Dolayısıyla sırf satışa dayanarak kiracıyı tahliye ettirebilmekteydi. Bu durumda satımın kirayı bozması anlayışının sonucu olarak yeni malik var olan kira sözleşmesini devam ettirmeye zorlanamamaktaydı.

Ayrıca 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, yeni malik satım ile birlikte TBK m. 310'da getirilen düzenleme gibi kira sözleşmesinin tarafı haline gelmemekteydi. En

³¹⁹ ARAT, Ayşe, s.32;HAN, s.66.

³²⁰ HAN, s.66.

yakın fesih tarihine kadar kiracının kiralananı kullanmasına katlanmakla yükümlülüğü vardı. En yakın fesih tarihinde fesihte bulunmaması halinde EBK. m. 254 gereğince sözleşmenin tarafı haline gelmekteydi ve yeni malik olarak gereksinim iddiasında bulunabilmekteydi³²¹.

Türk Borçlar Kanunu'ndan önceki dönemde uygulamada görüldüğü üzere iki farklı uyuşmazlık çözüm yöntemi vardı. Bunlardan ilki, 818 sayılı yasa uygulamasında kiralananın el değiştirmesi halinde "satım kirayı bozar" ilkesi benimsenmiş, kiralananın el değiştirmesi ile kira sözleşmesi sona ermekte ve yeni malik bu şekilde devraldığı kiracısını gereksinimi halinde tahliye edebilmekteydi³²². Diğer ikinci uygulamada ise 6570 sayılı yasa "satım kirayı bozmaz" ilkesini benimsemiştir. TBK, GKHK'na tabi kiracıları diğer kanunlara tabi kiracılardan üstün tutarak kira sözleşmesinin yeni malike devrolacağını kabul etmiştir. TBK kira sözleşmelerindeki ikili yapıya son vererek TBK m. 310 ile, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağını kabul etmiştir³²³.

Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralananın el değiştirmesi halinde kiralayana TBK m. 351 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmek için olağanüstü bir fesih imkanı tanımıştır³²⁴. Bu madde hükmüne göre yeni malik kendisinin ve kanunda sayılan diğerlerinin gereksinimini ıspatlayarak³²⁵ kiracıyı

³²¹ HAN, s.67.

³²² AKÇAAL/UYUMAZ, s.306;AYAN, s.20;KARAKAŞ, s.140.

³²³ MEHMETOĞLU, s.1; KARAKAŞ, s. 140-141; İKİZLER, Metin: "Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları", Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara, C. XX, S. 2, 2016, s. 26; ÖZDEMİR, Hayrunnisa: "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 62, S. 1, 2013, s. 149; PAKSOY, Meliha Sermin: "Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Malatya, 2019 s. 135; SAFAROV, s.46.; KOÇ, Nevzat: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, 2014,s,13.; ALTINOK ORMANCI Pınar: "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: "Satım Kirayı Bozmaz" İlkesinin Sonuçları", İstanbul, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, S. 24, Yıl: 12, Güz 2013/2, s.129.

³²⁴ ALTINOK ORMANCI, s.130.

³²⁵ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi, T. 08.03.2017, 2017/413 E., 2017/387 K.; "Yargılama konusu olayda: Dosyada bir örneği bulunan taraflarca çekişme konusu olmayan 05/10/2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiralanan konut niteliğindeki mecurun yeni malik tarafından tahliyesi için dava açıldığı, mecurun tapu kaydının dosyaya celbedildiği, davacının mecura ihtiyacı olduğunu ispata yönelik hiçbir delil bulunmadığı, malikin kirada oturduğunun dahi iddia ve ispat edilmediği, mecura malik olmanın veya önceki malikten mülkiyeti devralmanın kiracının tahliyesi için yeterli olmadığı, malikin ihtiyacının gerçek, samimi ve sürekli bir ihtiyaç olması gerektiği ve bu hususun iddia eden tarafça ispatı gerektiği halde ispata yönelik hiçbir delil ortaya konulmadığından davanın kabulünün mümkün olmadığı anlaşılmıştır.", (www.legalbank.net E.T.13.03.2022).

tahliye edebilmek için dava açabilecektir. Burada kiracıyı koruyan bir hüküm olarak TBK m. 312 getirilmiş ve kiracılık hakkının şerhi koruması ile kiracının kiracılık hakkı koruma altına alınabilecektir³²⁶.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Yeni malikin gereksinimi" başlığını taşıyan 351. maddesine göre;

"Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir." Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiralananı sonradan edinene ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkı tanımıştır. Buna göre, kiralananı sonradan iktisap eden, devirden itibaren bir ay içerisinde kiracıya yazılı bildirimde bulunmak şartıyla, altı ay sonra, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilecektir.

TBK' nin "üçüncü kişinin sınırlı aynı hak sahibi olması" başlığını taşıyan 311. maddesinde ise kiralanan üzerinde bir sınırlı aynı hak kazanılması halinde kanun koyucu bu hususta ayrıca bir hüküm tesis etmemiş ve kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükmün burada da kıyas yolu ile uygulanacağını belirtmiştir. Dolayısı ile, TBK'nın 311. maddesinin TBK 310. maddesi ile bağlantılı olduğu söylenebilir³²⁷.

Özetle, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310 uncu maddesinde sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı belirtilmiş ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 311 inci maddesinde de sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişinin, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olması durumunda da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesi hükmünün kıyas yoluyla uygulanacağı belirtilmiştir.

³²⁶ MEHMETOĞLU, s.2.

³²⁷ KOÇ, s.13; ÇABRİ, Sezer: "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması", MÜHFHAD, C. 18, S. 3, 2012, s.178;MEHMETOĞLU, s.22.

TBK 310. maddesine göre kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple ‘el değiştirirse’ yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Bu düzenlemenin uygulama şartlarına bakıldığında geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı³²⁸, kira konusu işyerinin herhangi bir sebeple el değiştirmesi³²⁹, geçerli bir iktisabın varlığı, el değiştirmenin kira sözleşmesi kurulduktan sonra gerçekleşmesi ve mülkiyetin bu kira sözleşmesine katılmamış bir şahsa geçmesi gerekir.

Dikkatle bakıldığında burada kanuni bir sözleşme yüklenilmesi söz konusudur. Edinen yani iktisap eden artık yerine geçtiği önceki malikin kira sözleşmesinden kaynaklanan hukuki durumunu iktisap etmekte, devreden önceki malik kiralayan ise artık sözleşmenin dışında kalmaktadır. Bu şekilde iktisap eden kira sözleşmesinden ve kira sözleşmesinden ortaya çıkan haklardan ve yükümlülüklerden haberdar olmasa dahi yine sözleşmenin tarafı olacaktır. Ancak önceki kiralayanın kiralanan kaynaklanan muaccel olan alacakları var ise yine önceki kiralayanın bu alacakları devam eder³³⁰.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi halinde kira ilişkisinin devredenle devralan arasında devam edeceğine ilişkin TBK m. 310/1 hükmü, kiracıyı korumak amacıyla getirildiğinden, emredici nitelikte olduğu kabul edilmelidir. Bu nedenle aksine yapılan anlaşmalar geçersiz olacaktır³³¹.

TBK madde 310’un en önemli sonuçlarından birisi TBK madde 351’de düzenlenen yeni malikin şartları var ise kira sözleşmesini sona erdirmesi ve kiralananın tahliyesini talep etmesidir.

³²⁸”Kiracı ile kiralayan arasında geçerli bir kira sözleşmesi yok ise veya herhangi bir nedenden dolayı sona ermiş ise bu durumlardaki devir hallerinde TBK madde 310 uygulama alanı bulmaz. Bu hallerde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmaz ve batıl veya iptal edilmiş bir kira sözleşmesi yeni maliki bağlamaz. İktisap eden taşınmazı kiraladığını iddia eden kişiye karşı müdahalenin önlenmesi davası açabilir ve yeni malikin söz konusu kiracıya katılma yükümü yoktur”. Bu hususta bkz; ŞENER, s.8.

³²⁹ **RUHİ/RUHİ**, s.102; ”Bu düzenlemedeki el değiştirme öncelikle hukuki işleme dayalı malik değişiklikleridir. Bu nedenle satım, trampa, bir ortaklığa taşınmazın sermaye olarak getirilmesi tescil şartı ile el değiştirme kavramı gerçekleştirilmiş olur. Herhangi bir taahhüt veya ön sözleşmenin yapılması tek başına TBK madde 310’un uygulanması için yeterli olmayıp tasarruf işleminin de icra edilmesine gerek vardır.”....Yine taşınmazın haciz, iflas yolu veya rehinin paraya çevrilmesi yolu ile el değiştirmesi de TBK madde 310 kapsamında değerlendirilmelidir. Buna karşın bkz; ŞENER, Oruç Hami, s.10.”Buna karşın külli halefiyet halleri ‘el değiştirme’ kavramı olarak değerlendirilmez. Çünkü bu hallerde külli halefiyet nedeniyle (kira sözleşmesi de dahil) kül ve bütün halinde kanundan kaynaklanan bir intikal söz konusudur, ŞENER, s.11.”Ayrıca kamulaştırma eylemlerinde de TBK madde 310 ve 351’in uygulama alanına girmez. Bu hallerde Kamulaştırma Kanunu uygulanır.” Bu hususta bkz; ŞENER, s.9.

³³⁰ ŞENER, s.14.

³³¹ **ALTINOK ORMANCI**, Pınar: Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 2013/2, S. 24, s.130.

Yargıtay'a göre kiralananı iktisap eden kişiye, tahliye davası dava açma süresi açısından iki imkan tanınmıştır. Bunlardan birini seçmek taşınmazı yeni iktisap eden kişiye aittir. Ancak davacı seçimlik hakkını Türk Borçlar Kanununun 351/1 maddesi yönünde kullanıp bu şekilde davalıya ihtarname keşide ettikten sonra bu iradesinden dönemez. Zira bu yönde iradesini kullanmakla davalıya altı ay oturma hakkı tanımış demektir³³².

TBK m. 310'un kiracıyı korumaya yönelik amacıyla çelişir bir şekilde, konut ve çatılı işyeri kiralarında, bu hakkın yeni malike tanınmış olması uygun olmamıştır. Mesela, kiralananın devrinden bir sene önce yapılan on beş yıllık bir işyeri kirası sözleşmesinde, kiralananı devralan sözleşmenin devri uyarınca kiraya verene halef olacakken, hükmün bu haliyle kiralananı devralan, TBK m. 351'deki tahliye davası açma imkânından yararlanarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Bu durum, özellikle ticari işletmenin veya bir şubesinin yaptığı kira sözleşmeleri açısından önemli bir dezavantaj oluşturmaktadır. Zira tacirin, ticari işletmenin kirada bulunduğu taşınmaza yaptığı yatırım ve oluşan müşteri çevresi dikkate alındığında, uzun süreli kiraların yapıldığı bu tür kiralar açısından hüküm eleştiriye açıktır³³³.

II. HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI

A. Yeni Malik Açısından

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkullerin Kiralanması Hakkında Kanun'un 7/(d) maddesi; *“Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle 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.”* şeklinde olup; yeni satın alan malike, eski malikin sözleşme süresinin sonunu beklemeden iktisap tarihinden bir ay içinde ihtarname tebliğ etmek koşuluyla, takip eden altı ay içinde tahliye davası açabilme olanağını tanımaktaydı.

³³² Yarg. 3. HD., T. 20.12.2017 , 2017/7209 E. , 2017/17902 K . , (<https://karararama.yargitay.gov.tr> E.T. 20.10.2021).

³³³ **AKAY**, Hasanali Mustafa; Kiralananın El Değiştirmesi, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015, s.95.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinde de benzer bir düzenlemeye yer verilerek konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde TBK madde 351'e göre kiralananı sonradan iktisap eden kimse de ihtiyaç nedeniyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanına sahiptir. Hükme göre'' *Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakımına yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.*'' şeklinde düzenlenmiştir.

Bu hükümlerle, edinimden önce dava açma hakkı bulunmayan kiralananı sonradan edinen kişiye belirli koşullar altında eski malikin imzaladığı kira sözleşmesi ile bağlı kalmaksızın ve onun sonunu beklemeksizin gereksinim sebebi ile kiralananı tahliyesine olanak tanınmıştır.

TBK m. 310 hükmünde³³⁴, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlenmiştir. Konunun 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemesinde³³⁵ sözleşmelerin nisbiligi ve "satım kirayı bozar" ilkesi dikkate alınarak kira sözleşmesinin devamının yeni malikin rızasına bağlı olduğu ifade edilmiştir³³⁶. Ancak kiracının menfaatine aykırı olan ve "satım kirayı bozar" olarak adlandırılan bu durum zamanla değişmiş ve yerine kiracının korunması amacını taşıyan "satım kirayı bozamaz" ilkesi benimsenmiştir³³⁷. Nitekim TBK m. 310 hükmünün gerekçesinde de bu ilkeye uygun olarak, 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemesinden farklı olarak kiracının yeni malike karşı korunması amaçlanmış, "kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı ileri sürebileceği ve yeni malikin de kiralananı edindiği anda kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olacağı" kabul edilmiştir.

³³⁴ TBK m. 310; "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. -Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır."

³³⁵ 818 Sayılı BK m. 254/I: "Kiranın akdinden sonra, kiralanan, kiralayan tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezledildiği takdirde; kiracı, kiralananın ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şart ile kiranın devamını ve kiralananın akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir."

³³⁶ İNCEOĞLU, C.I, s. 573; ÇABRİ, s. 164.

³³⁷ ALTINOK ORMANCI, s. 126; ÇABRİ, s. 164; İNCEOĞLU, C.I, s. 573.

Kiralananın el değiştirmesinden kasıt, kira sözleşmesinin devamı sırasında kiralananın mülkiyetinin herhangi bir hukuki sebeple üçüncü kişiye geçmesidir³³⁸. Kiralananın el değiştirmesinin hukukî sebebi kiralananın satılması, bağışlanması, başka bir malla değiştirilmesi (trampa), ölüme bağlı bir tasarrufla bir kimseye bırakılması, şirkete sermaye olarak konması, ölünceye kadar bakma ya da kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca bir kimseye devredilmesi şeklinde iradi olabileceği gibi³³⁹, cebri icra yoluyla satılarak üçüncü kişi tarafından kiraya verenin iradesi dışında satın alınması da olabilir³⁴⁰.

Aynı maddenin 2. Fıkrasında ise “Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir” şeklinde bir düzenleme mevcuttur. Bu fıkraya göre, belirli süreli yapılan bir kira sözleşmesinde yeni malik dilerse sözleşme süresinin bitimini de bekleyebilecektir. Tahliye davası açılarak kiracının taşınmazdan tahliye edilebilmesi için kanun koyucu birtakım şartlar öngörmüştür. Bunlardan ilki kiralananın konut ya da çatılı işyeri kirası amacıyla kullanılan bir taşınmaz olmasıdır. O halde taşınır kiralaları bakımından TBK m. 351 hükmünün uygulanamayacağı çıkarımı yapılabilir³⁴¹.

“Yeni malikin gereksinimi” başlığını taşıyan TBK m. 351 hükmünde kira sözleşmesinin ikinci ayrımını oluşturan “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” içerisinde düzenlenmiştir. Bu sebeple yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye imkanı sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından söz konusu olup bunun dışındaki kira sözleşmeleri için söz konusu değildir. Başka bir deyişle, kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından yeni malike gereksinim sebebiyle tahliye imkanı tanımişken diğer kira sözleşmelerinde yeni malike böyle bir imkan tanımamıřtır³⁴². Ayrıca TBK madde 351 ile yeni malike tanınan bu tahliye sebebi özel bir düzenleme olduğundan diğer kira sözleşmelerine kıyas yolu ile uygulanması da mümkün deđildir³⁴³.

³³⁸ ÇABRİ, s. 172 vd.

³³⁹ ÇEVİK ÖKTEM, Seda: Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2016,s. 8.

³⁴⁰ ÇABRİ, s.173.

³⁴¹ GÜMÜŞ, s. s. 313.

³⁴² MEHMETOĞLU, s. 173;

³⁴³ GÜMÜŞ, Kira, s.357; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 668;ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 357.

TBK 351’de düzenlenen yeni malikin konut ve işyeri ihtiyacı ile TBK 350’de düzenlenmiş olan ihtiyaç unsurları aynıdır³⁴⁴.Yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilmesi için iktisabın kira sözleşmesi kurulduktan sonra akdedilmiş olması, kira sözleşmesinin kiracı lehine tapu kütüğüne şerh edilmemiş olması ve kanunda sayılan dava açma sürelerine uyulmuş olması gerekir. İktisap eden yeni malik ile birlikte, yeni malikin eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de ihtiyaca dayalı tahliye isteminde bulunma imkanı vardır³⁴⁵.

1.Taşınmaz Tahliye İsteyen Tarafından Kira Sözleşmesinden Sonra İktisap Edilmiş Olmalı

TBK 310. maddesi emredici hükümlerdendir. Yani taraflar kendi arasında anlaşarak taşınmazı sonradan iktisap edenin ve halihazırdaki kiracının sözleşmenin tarafı olmayacağına, kira sözleşmesinin iktisap ile sona ereceğine yönelik yapılmış olan

³⁴⁴ **KARAKAŞ**, s. 141; Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi, T. 22.04.2019, 2019/1756 E., 2019/1907 K. Sayılı ilamında “*Dava, yeni iktisap ve mesken ihtiyacı nedeniyle tahliye ve kira alacağı istemine ilişkindir. Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda bir ay içinde, dilerse TBK.’nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirim tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının (samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun) kanıtlanması gerekir (bkz. Y. 6. HD’nin 2016/9789-6776E ve K sayılı ilamı).Somut olayda... bu kapsamda ihtiyaç iddiasının samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun kanıtlanmasına nazaran, mahkemece davanın kabulü ile davalının kiralananından ihtiyaç nedeniyle tahliyesine 01/10/2017 tarihi ile dava tarihi arasındaki bilirkişi raporuyla rayiç kira bedeli olarak tespit edilen miktarın taleple bağlı kalınarak davalıdan tahsiline ilişkin verilen kararda bir isabetsizlik bulunmadığı”,(www.legalbank.net E.T. 13.03.2022); Yarg. (Kapatılan) 6. HD., T. 25.09.2013, 2013/11643 E., 2013/13045 K. sayılı kararı ile; “...Davacı vekili, ihtiyaçlı davacının yurtdışında yaşadığını ve yurda kesin dönüş yapacağını belirterek bu davayı açmıştır. Her ne kadar yargılama sırasında kesin dönüş yapılacağını bildirir dilekçe sunmamış ve yaz aylarında Türkiye’ye kesin dönüş yapacaklarını söylemiş ise de, davacı vekilinin temyiz dilekçesi ekinde sunmuş olduğu davacının eşinin ABD’de çalıştığı şirketten 31.05.2013 tarihinde istifa ettiğini belirten belge ile Türkiye’ye kesin dönüş yapmak için 10.05.2013 tarihli ikametgah nakil belgesi aldığına ilişkin belgelere göre ihtiyacın samimi olduğunun kabulü ile davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...” gerekçesiyle karar bozulmuştur. (<https://karararama.yargitay.gov.tr> ,E.T.19.11.2021).*

³⁴⁵ **REYNA**, s.114; Yarg. 3. HD., T. 21/04/2021, 2021/2159 E. , 2021/4476 K. ‘*’TBK’ nun 350/1. maddesi, kiralananı iktisap eden kimsenin kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da iş yeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi, şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Mahkemece bu hususun değerlendirilmesi suretiyle bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.*”, (<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T. 02.11.2021).

sözleşmeler geçersizdir³⁴⁶. Fakat doktrinde bir görüş³⁴⁷, tarafların anlaşması ile kiralananın devri durumunda kira sözleşmesinin sona ereceğine dair bir bozucu şarta bağlı olarak sözleşme kurulabileceğini, böylelikle devir ile birlikte kira sözleşmesinin sona erebileceğini kabul etmektedir. Ancak bu görüşe katılmak mümkün olmamakla birlikte bizimde katıldığımız aksini savunan görüşe göre³⁴⁸, tarafların anlaşarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesinin, hükmün emredici niteliğine aykırı olduğu ve kiralananın el değiştirmesinin bozucu şarta bağlanılmasının TBK m. 310 hükmünün dolanılmasına sebep olacağı savunulmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m. 310'un uygulanabilmesi için öncelikle geçerli bir kira sözleşmesinin olması gerekir. Geçerli olarak kurulmuş olan kira sözleşmesindeki kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Burada kastedilen mülkiyetin el değiştirmesidir. Bu el değiştirme satım, trampa, bağışlama, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, ortaklığa sermaye koyulması, miras paylaşma sözleşmesi, belirli mal bırakma, malvarlığı veya işletmenin devri gibi sözleşmeler ile yapılacağı gibi açık arttırma, mahkeme kararı veya cebri icra yolu ile de gerçekleşmiş olabilir³⁴⁹. Sözü edilen hukuki işlemlerden birinin gerçekleşmesi halinde üçüncü kişi kiralananın mülkiyetini kazanmış olmalıdır³⁵⁰. TMK m. 705/f-1 e göre taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescil ile mümkündür³⁵¹. Aynı maddenin ikinci fıkrasında da tescilden önce kazanım yolları sayılmıştır³⁵². Bu genel kuralın yanı sıra TMK m. 1022/f-2'nin³⁵³ de göz önünde bulundurulması gerekmektedir³⁵⁴.

³⁴⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 130; İNCEOĞLU, C. I, s. 576-577.

³⁴⁷ "Söz konusu görüşün temelinde, bozucu şartın kiracı lehine olabileceği, bozucu şartın TMK m. 310 hükmü kapsamında tutulmasının malikin satış vaadinde bulunduğu malını vaat tarihine kadar kiraya verme imkanının aşırı ölçüde sınırlandırılmış olacağı düşüncesi yatmaktadır", ayrıntılı bilgi için, bkz: ACAR, Faruk :Kira Hukuku Şerhi, 4.Bası, İstanbul, Beta Yayınları, 2017, s. 225.

³⁴⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 577.

³⁴⁹ MEHMETOĞLU, s. 174.; ÖKTEM ÇEVİK, s.105.

³⁵⁰ ÖZDEMİR, s.152; ÇABRİ, s.173.

³⁵¹ ÇABRİ, s.174; TMK madde 705/f-1 e göre " Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur."

³⁵² TMK madde 705/f-2'ye göre "Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." Ayrıntılı Bilgi için bkz, "Ayrıntılı Bilgi için bkz, OĞUZMAN, M.Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku,20. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s.197.

³⁵³ TMK madde 1022/ f-2'ye göre " Aynı haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.

Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar. Bir hakkın içeriği, tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir.", "Ayrıntılı Bilgi için bkz, OĞUZMAN,/SELİÇİ,OKTAY ÖZDEMİR, s.230.

Taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanılması halinde de TBK madde 310 uygulama alanı bulur. Ancak kiralananın mülkiyetinin miras yolu ile mirasçılara intikal etmesinde, şirket birleşmelerinde kısacası külli halefiyet hallerinde³⁵⁵ ve TBK madde 310/f-2 ye göre kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı olduğundan kamulaştırma halinde bu hüküm uygulanmaz³⁵⁶. Yargıtay'a göre, miras yoluyla intikal durumunda hüküm uygulanır ve mirasçılar gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilirler³⁵⁷. Kanaatimizce, katıldığımız görüşe göre de, mirasla intikal durumu dışındaki ticari işletmenin devri, ticari şirketlerin birleşmesi ve bölünmesi ile ticaret şirketlerinin tür değiştirmesi gibi külli halefiyet yoluyla edinmenin gerçekleştiği diğer külli halefiyet hallerinde ise TBK m. 351 hükmü uygulanamaz³⁵⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmünün lafzından açıkça anlaşılacakla beraber, doktrinde kiralananın el değiştirmesinin, kira sözleşmesinin yeni malike devredilmesi sonucunu doğurması için devir anında geçerli bir kira sözleşmesinin varlığının yeterli olmadığı, bunun yanında kiralananın kiracıya teslim edilmiş olmasının gerekli olduğu da savunulmaktadır³⁵⁹. Bu görüşe göre kiralananın el değiştirmesi kira sözleşmesi kurulduktan sonra fakat kiralananın kiracıya tesliminden önce söz konusu olursa TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayacak, meydana gelen subjektif imkansızlığa ilişkin olarak TBK m. 112 hükmü kıyasen uygulanacaktır³⁶⁰. Ancak bazı yazarlara göre ise kiralananın kira sözleşmesi yapılmasından sonra fakat kiracıya tesliminden önce el değiştirmesi halinde de TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmakta, dolayısıyla yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olabilmektedir³⁶¹. Bu görüş tarafları hükmün lafzında yahut gerekçesinde kiralananın kiracıya bırakılması hususuna yer verilmediğini, sözleşmenin devri için geçerli kira sözleşmesinin yeterli olduğunu, ayrıca kiracının korunmasını hedefleyen hükmün kanunda öngörülmeven sebeplerle sınırlandırılmasının mümkün olmadığını savunmuşlardır³⁶².

³⁵⁴ ÇABRİ, s.174;KARAKAŞ, s.142.

³⁵⁵ SAFAROV,s.47;Aksi görüş için bkz; TANDOĞAN, s. 137.

³⁵⁶ KARAKAŞ, s. 143.

³⁵⁷ Yarg. 6. HD., T. 20.09.1973, 1973/4131 E., 1973/3348 K. ,(BURCUOĞLU, s. 441).

³⁵⁸ MEHMETOĞLU, s.180.İNCEOĞLU, C.2, s.372-373; ŞENER, s.10;ÇABRİ, s.178.

³⁵⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 128-129; GÜMÜŞ, s. 148; ÖZEN, Burak; “Kira Konusunun Devri”, İstanbul, MÜHFHAD, C. 16, S. 1-2, 2010, ss. 137-179, s. 100; Alman ve İsviçre Hukuku'nda da kiralananın devri ile birlikte yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olabilmesi için kiracıya kiralananın zilyetliğinin sağlanmış olması gerektiğine ilişkin olarak bkz. ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 100.

³⁶⁰ GÜMÜŞ, s. 148; ALTINOK ORMANCI, s. 129; ÖZDEMİR, s. 158.

³⁶¹ ÇABRİ, s. 185

³⁶² ÇABRİ , s. 185; ERTUĞRUL, Meltem; Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi, S. 4, Yıl: 72, 2014, s. 552.

Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra fakat kiralananın kiracıya teslim edilmesinden önceki el değiştirme halinde yeni malikin sözleşmeye taraf olması için yeterli değildir. Bu hususta kanunda bir düzenleme olmasa da GKHK'nın kıyasen uygulandığında devir işlemi, kiralananın kiracıya tesliminden sonra yapılmalıdır. Kiralanan teslim edilmeden devredilmişse, eski malik TBK madde 112 gereği borcunu hiç veya gereği gibi ifa etmemesinden kusuru ile sorumlu olmadığını ispat etmedikçe, kiracının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür³⁶³.

Tartışmalı olan başka bir konu da kiralanan üzerinde paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumdur. Paylı mülkiyete konu olan kiralanan, paydaşlardan birinin yeni bir pay iktisap ederek payını attırması veya sonradan tüm payları iktisap etmesi durumunda tahliye davası açıp açamayacağı tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre taşınmazdan pay edinen kimsenin TBK m. 351 uyarınca tahliye davası açabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alması gerekir³⁶⁴. Doğan'a göre, kiralananı iktisap eden kimse, kira sözleşmesinin akdinden sonra pay edinmişse, kiralananın kiralanasına karşı çıkmış ancak pay ve paydaş çoğunluğu kararıyla kiralananın kiralanası halinde, sonradan payların tamamını alarak taşınmazın mülkiyetinin tamamını kazandığında taliye talep etmesi dürüstlük kuralı ile çelişmeyeceğinden TBK madde 351'e göre dava açılabilir³⁶⁵. Bizim de katıldığımız ve Yargıtay'ın³⁶⁶ da benimsemiş olduğu görüşe göre, paylı mülkiyette paydaşlardan birinin, kiraya verenlerden biri olarak kira sözleşmesi ile bağlı iken payını arttırması veya payların tümünü elde etmesi halinde yeni malik olarak kabul edilemeyeceği, bu halde TBK madde 351'e dayanarak tahliye davası açılmayacağıdır³⁶⁷. Aksi yöndeki görüşe katılmama sebebimiz, oybirliği ile karar verecek olan diğer paydaşlar, kira sözleşmesine kiraya veren sıfatı ile taraf olacağından bu kimselerin aynı zamanda oybirliği ile tahliye isteminde bulunması ahde vefa ilkesine aykırılık teşkil edecektir³⁶⁸.

³⁶³ KARAKAŞ, s. 143.

³⁶⁴ BURCUOĞLU, s. 442.

³⁶⁵ DOĞAN, s.157.

³⁶⁶ Yarg. 6. HD., T. 25.06.2015., 2015/4291 E., 2015/6467 K.; Yarg. 6. HD., T. 20.09.2011, 2011/4506 E., 2011/9256 K.; Yarg. 6. HD., T. 06.07.1995, 1995/6759 E., 1995/69745 K.; Yarg. 3. HD., T. 27.03.2018, 2018/347 E., 2018/3016 K., kararlar için bkz;(<https://karararama.yargitay.gov.tr> ,E.T. 17.03.2021).

³⁶⁷ DOĞAN, s. 155; GÜMÜŞ, s.358; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 357; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.432-433; BURCUOĞLU, s. 443; ANIL, s. 100;

³⁶⁸ MEHMETOĞLU, s. 176.

Kiralanan, üçüncü şahsa devredildikten sonra kiralayanın borcu için haczedilir ise, mal üçüncü şahsa devredilmemiş olur. Aynı şekilde kiralayan iflâs ederse yine kiralanan iflâs masasına dâhil olur ve üçüncü şahıs kira sözleşmesinin tarafı olamaz³⁶⁹.

Kooperatiften pay edinilmesi halinde, hem Yargıtay³⁷⁰, hem doktrin³⁷¹ TBK madde 351'e dayanarak ihtiyaç iddiası ile tahliye talep edileceğini kabul etmektedir³⁷².

Kiralanan taşınmaz kat irtifakına tabi ise, bu payı iktisap eden kişinin de tek başına dava açma hakkı bulunduğu kabul edilmektedir. Aynı şekilde üzerinde kat irtifakı kurulmuş taşınmazda bağımsız bölümlerin üçte ikisi tamamlandığı ve fiilen kullanılmaya başlandığı için Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanmaktaysa da aynı sonuç kabul edilir³⁷³.

Yeni malikin TBK madde 351/f-1 de belirtilen altı aylık süreden faydalanarak TBK madde 350/f-1,b-2'de düzenlenen yeniden inşası ve imarı nedeniyle tahliyesini isteyemeyeceğini de belirtmek gerekir³⁷⁴.

Kiralananın geçerli bir şekilde el değiştirmesi sonucu yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olması açısından iyiniyetli olup olmaması önem arz etmemekte, yeni malikin mevcut kira sözleşmesinin varlığından haberdar olmaması gibi durumlar, TBK m. 310 hükmünün uygulanmasına ve kira sözleşmesine taraf olmasına engel olmamaktadır³⁷⁵. Bu bakımdan kiracı, kiralananın el değiştirmesi olasılığına karşı mutlak şekilde korunmakta, yeni malike karşı kiracılık haklarını ileri sürüp yeni maliki kira sözleşmesinden doğan borçlarını yerine getirmeye zorlayabilmektedir³⁷⁶.

Muvazaalı bir işlem ile kiralananın devri halinde, TBK madde 351'e dayanarak ihtiyaç iddiası ile tahliye isteminde bulunulup, bulunulamayacağı doktrinde

³⁶⁹ ÖZDEMİR, s.152.

³⁷⁰ Yarg. HGK., T. 25.12.1985, 1984/6-474 E., 1985/1172 K., (www.kazanci.com, E.T. 02.02.2021).

³⁷¹ GÜMÜŞ, s. 358; İNCEOĞLU, C. 2, s. 373; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 357; İPEK, s.69; ; ÖKTEM ÇEVİK, s. 247.

³⁷² MEHMETOĞLU, s.175.

³⁷³ İNCEOĞLU, C.2, s.373-374; ÖKTEM ÇEVİK, s.247; MEHMETOĞLU, s.175.

³⁷⁴ KARAKAŞ, s.144.

³⁷⁵ Kiralanamı devralan kişinin ayrıca uğramış olduğu bir zarar varsa, söz konusu zararlardan devredeni sorumlu tutabilme olanağı da bulunduğu ilişkin olarak bkz. ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 102; ÖZDEMİR, s. 150; ÇABRİ, s. 187; ACAR, Şerh, s. 237; İNCEOĞLU, C.1, s. 587; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 102.

³⁷⁶ ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 102.

tartışmalıdır. Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre³⁷⁷ yeni malikin gereksinim nedeniyle açtığı tahliye davasında, kiracı muvazaalı iddiasında bulunabilir ve bu iddiasını ispat ederek tahliyeyi engelleyebilir. Kiracının burada ispat etmesi gereken, TBK. m. 310 anlamındaki el değiştirmenin gerçekleşmediği ve görünürdeki malikin kira sözleşmesine de taraf olmadığıdır³⁷⁸.

Yargıtay ise eski tarihli kararlarında³⁷⁹ kiracının aleyhine açılmış olan tahliye davasında, devrin muvazaalı olduğunu ispatlayarak davanın reddini sağlayabileceği yönünde kararları var iken, sonradan görüş değiştirerek ve artık yerleşmiş sayılabilecek içtihatlarında³⁸⁰ ise tahliye davalarının taşınmazın aynıyla ilgili olmaması sebebiyle bu davalarda devrin muvazaalı olduğu incelemesinin yapılamayacağını kabul etmeye başlamıştır. Ancak Yargıtay, muvazaalı iddiasının son derece açık bir şekilde anlaşıldığı³⁸¹ ya da kiracının muvazaalı iddiasını mahkemenin ayrıca araştırmasına gerek bırakmayacak bir delille ispatlaması halinde bu muvazaalı devir iddiasına itibar etmektedir³⁸². Devrin üçüncü kişiye muvazaalı olarak kötü niyetle geçirildiğini iddia eden kişi, muvazaalı iddiasını delilleriyle birlikte ispat etmelidir³⁸³.

³⁷⁷ İNCEOĞLU, Cilt 1, s. 597.

³⁷⁸ MEHMETOĞLU, s. 181.

³⁷⁹ Yarg. 6. HD., T. 06.02.1960, 1960/11021 E., 1960/909 K. "...davacının talebine uygun olarak mecurun tahliyesine karar verilmesi 6570 sayılı Kanunun hükümlerini ortadan kaldırma gayesini hedef tutan kanuni bir hilenin müsamaha ile karşılanması demek olur ki bu da terviç edilemez..." (www.kazanci.com, E.T. 02.02.2021).

³⁸⁰ Yarg. 6. HD., T. 12.01.2015, 2014/13336 E., 2015/39 K. "...Davacı kira sözleşmesine dayanarak iktisap ve ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesini istemiştir ... tahliye davasında kiralananın muvazaalı iktisap edildiğine ilişkin savunmaya itibar edilemez..." (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2021) ; Yarg. HGK., T. 04.07.2001, 2001/6-577 E., 2001/575 K. sayılı kararına göre "...6570 sayılı Yasamın 7/d. maddesine dayalı olarak açılan davada iktisabın muvazaalı olduğu savunması bu davada incelenemeyeceğinden ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken ..." (www.kaanci.com E.T.02.03.2021) ; Yarg. 6. HD., T. 27.01.1989, 1989/16426 E., 1989/945 K. sayılı kararına göre de tahliye davaları gayrimenkulün aynı ile ilgili olmadığı için satışın muvazaalı olup olmadığı bu davalarda incelenemez.

³⁸¹ Yarg. 6. HD., T. 13.03.1986, 1986/2125 E., 1986/3382 K. "...Olayımızda davacı iyiniyetli değildir. Zira, bir dairenin 5/100 payının satın alınması bu cüz'ü hisseden yararlanma imkansızlığı nedeniyle olağan bir işlem sayılamaz. Belli ki sırf davanın açılmasına zemin hazırlamak için satış yapılmıştır. Satıştan 5 gün sonra davanın açılması ve büyük hisse sahibi kiralayanın buna muvafakat etmesi bunun açık delilidir. TMK'nın 2. maddesinin 2. fıkrası uyarınca iyiniyetli olmayan kimseyi kanun himaye etmeyeceğinden davanın bu yönden reddi doğru olmakla ..." (www.kaanci.com E.T.02.03.2021).

³⁸² MEHMETOĞLU, s.182.

³⁸³ YAVUZ, Nihat: "Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları", Yargıtay Dergisi Ocak-Nisan 1997, C.23, S.1-2, s.97.

2. Kira Sözleşmesi Kiracı Lehine Tapu Kütüğüne Şerh Edilmemiş Olmalı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "*Kiralananın el değiştirmesi*" başlıklı 310'uncu maddesinin ilk fıkrasında, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağına hükme bağlandığını belirtmiştik. Bu düzenleme çerçevesinde, kiracılı bir taşınmaz üzerinde sonradan mülkiyet hakkı kazanan üçüncü kişilerin, söz konusu kazanım ile birlikte kendiliğinden ve kanun gereği önceki malik ile kiracı arasındaki kira sözleşmesinin tarafı haline gelecekleri aşikardır. Durum böyle olmasına rağmen, kiracıya, önceki malik ile aralarındaki kira sözleşmesini tapu siciline şerh ettirebilme imkanı da tanınmıştır³⁸⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 312'ye göre "*Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.*". Kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesinin etkisi, şerhten sonra kiralanan üzerinde hak kazananlardan, borcun ifası sırasında kiracıya zarar veren hakların bertaraf edilmesini sağlamasıdır. Buna şerhin munzam etkisi denir³⁸⁵. Böylece şerh sayesinde yeni malikin ihtiyaç, yeniden inşa ve imar sebeplerine dayalı tahliye isteminde bulunmasının yolu kesilmektedir³⁸⁶.

Kanun koyucu TBK madde 312'deki düzenlemesi uyarınca, taşınmaz kiralarda kira sözleşmesinde kaynaklanan alacak hakkı tapu kütüğüne şerh verdirilerek "*kuvvetlendirilmiş kişisel hak*" kazanılmasına olanak sağlar³⁸⁷. Türk Borçlar Kanununun 350. ve 351. maddesinde öngörülen sebeplerle sözleşmenin sona erdirilmesi hakkını engelleyici işlevi bakımından önemini koruduğu anlaşılmaktadır³⁸⁸.

Kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilebilmesi için öncelikle tapuya kayıtlı bir taşınmaz olması, sonrasında kira sözleşmesinin yanı sıra yazılı şerh anlaşmasına ihtiyaç vardır³⁸⁹. Şerh anlaşması kira sözleşmesi ile birlikte yapılabileceği gibi kira

³⁸⁴ **ALTIOK ORMANCI**, s.137-138.

³⁸⁵ **ALTINOK ORMANCI**, s.138.

³⁸⁶ **GÜMÜŞ**, s.152 vd.; **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, Gülşah: "*Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK. m. 311)*", Ankara, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, 2016, s.312; **ÇABRİ**,192; **ALTINOK ORMANCI**, s.137.

³⁸⁷ **KARAKAŞ**, s.148.

³⁸⁸ **SAFAROV**, s.49.

³⁸⁹ Tapu Sicil Tüzüğü madde 47/f-I-ç'deki düzenlemeye göre; "*Sözleşmeden doğan önalım hakkı ve taşınmaz kiralaları için yazılı sözleşme aranır.*"; **AKÇAAL/UYUMAZ**, s.307.

sözleşmesi yapıldıktan sonra da ayrı şekilde yapılabilir. Şerh anlaşmasının malik ile yapılması kural ise de zorunluluk olmayıp önemli olan anlaşmanın kiraya veren ile yapılmış olması yeterlidir³⁹⁰. Kiraya veren malik değilse, kira sözleşmesinin tapuya şerh verilebilmesi için taşınmaz malikinin yazılı rızası gerekir. Ayrıca taşınmaz üzerinde aynı veya tapuda şerh edilmiş şahsi hak sahibi olan kimselerde var ise onların da rızasının alınması gerekir. Kiralananda paylı mülkiyet varsa pay ve paydaş çoğunluğunun, elbirliği mülkiyeti var ise bütün paydaşların rızası gerekir³⁹¹.

Şerhin tapu siciline tescili kural olarak malik tarafından istenmelidir. Malik aynı zamanda şerh anlaşmasını ıspat etmekle de yükümlüdür. Kira sözleşmesinde eğer kiracının da sözleşmenin şerhini talep etme yetkisi ayrıca düzenlenmiş ise, kiracı da sözleşmenin şerhinin tapuya tescilini tek başına talep edebilecektir³⁹².

Şerhin süresinin belirtilmesi gerekmekte olup süresiz şerhin kararlaştırılması mümkün olmamaktadır³⁹³. Nitekim Tapu Sicil Tüzüğü m. 59 f. 1'e göre de şerhin süresinin belirtilmesi gerekmektedir. Şerhin süresinin sınırını kira süresi oluşturmakta olup, şerhin süresinin kira süresinden uzun olması durumunda asıl borç ilişkisine bağlı kişisel hakkın sona erdiği gerekçesiyle şerh kira süresini aşan kısım için kendiliğinden hükümsüz hale gelmektedir³⁹⁴.

Kanunda kira şerh için bir süre sınırı koyulmamıştır. Genel kural, şerhin etkisi kira sözleşmesinin süresi ile sınırlıdır. Bununla birlikte kira sözleşmesinden daha kısa bir sürede kararlaştırılabilir³⁹⁵. Kira sözleşmesinin sona ermesi ile tapu idaresi res'en şerhi terkin edebileceği gibi, kiralananın maliki de TSK madde 69'a göre³⁹⁶ şerhin terkinini talep edebilir. Belirlenen süreden önce kiracının talebi ile de şerhin terkinini

³⁹⁰ İNCEOĞLU, C.I, s.611.

³⁹¹ KARAKAŞ, s.149.

³⁹² MEHMETOĞLU, s. 157; "Buna karşın malikin alt kiraya rıza vermiş olmasının başlı başına kiracıya alt kiranın şerh edilmiş olması konusunda rıza vermiş olduğu anlamına gelmeyeceği konusunda görüş için bkz. GÜMÜŞ, s. 153.

³⁹³ ACAR, Şerh, s. 267; İNCEOĞLU, s. 612; ÖKTEM ÇEVİK, s. 293.

³⁹⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 613; ACAR, Şerh, s. 268; GÜMÜŞ, s. 154; ÖKTEM ÇEVİK, s. 294.

³⁹⁵ EREN, s. 348.

³⁹⁶ TSK madde 69'a göre " (1) Tapu sicilinde terkin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır.

(2) Kayıtların terkininde, tescil istemleriyle ilgili hükümler uygulanır.

(3) Kanunda açıkça gösterilen hâller ile şerhedilmiş kişisel haklarda ve tescil edilmiş taşınmaz lehine veya kişisel irtifak haklarında belli bir süre söz konusu ise, bu sürenin dolması hâlinde taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin işlemi yapılır.

(4) Bir aynı hakkın veya şerhedilmiş kişisel hakkın diğer sebeplere dayalı olarak sona ermesiyle kayıt hukukî değerini kaybettiği takdirde, yüklü taşınmaz maliki, terkinini isteyebilir. Müdürlük, bu istemi yerine getirirse her ilgili, bu işlemin kendisine tebliğ tarihinden başlayarak otuz gün içinde terkinine karşı dava açabilir."

mümkündür. Şerhin terkini kira sözleşmesini sona erdirmediği gibi, sözleşmenin sona erdiği anlamına da gelmez³⁹⁷.

Kira sözleşmesinin şerhi halinde de şerhin etkisi kira sözleşmesi ile sınırlı olacaktır. Kira sözleşmesinin zımnen yenilendiği durumlarda şerhin etkisi de uzamış sayılmayacaktır³⁹⁸. Kira sözleşmesinde belirtilen süre sona erdiğinde şerhin koruyucu etkisi de sona erecektir³⁹⁹.

Şerhin asıl etkisi kendisini konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malikin TBK m. 351 hükmüne dayanarak gereksinim nedeniyle tahliye davası açması durumunda göstermekte, buna bağlı olarak şerhin bulunması halinde yeni malik gereksinim nedeniyle tahliye davası açamamaktadır⁴⁰⁰. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarında şerhin varlığı halinde yeni malikin kira sözleşmesini olağanüstü sebeplerle feshetmesi imkanı da ortadan kalkmaktadır⁴⁰¹. Yeni malikin konut ve çatılı işyeri kiralarında şerh verilmesi durumunda yeniden inşa ve imar amaçlı esaslı onarım nedeniyle tahliye davası açması imkanının da bulunmayacağı doktrinde ifade edilmektedir⁴⁰². Ancak şerhin bulunması kiraya verenin kiracının kira sözleşmesine aykırı davranışları sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmesine engel olmamaktadır⁴⁰³.

3.İktisap Edenin Kendisinin, Eşinin, Altsoyunun-Üstsoyunun ve Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut ve İşyeri İhtiyacının Bulunması

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7/d maddesindeki düzenlemeye göre''
Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden 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

³⁹⁷ KARAKAŞ, s. 149.

³⁹⁸ ERTUĞRUL, s. 570; İNCEOĞLU, s. 612; ÖKTEM ÇEVİK, s. 295-296.

³⁹⁹ GÜMÜŞ, s. 154; İNCEOĞLU, s. 613.

⁴⁰⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 614; ALTINOK ORMANCI, s. 137; ÇABRİ, s. 192; GÜMÜŞ, s. 154; ACAR, Şerh, s. 267; ÖZEN, s. 105; ÖKTEM ÇEVİK, s. 298-299.

⁴⁰¹ ACAR, Şerh, s. 267; Bu husus doktrinde tartışmalı olup aksi yöndeki görüşe göre dürüstlük kurallarından kaynaklanan önemli sebeple fesih hakkının, sözleşme ilişkisi çekilmez hale gelmesine rağmen kullanılamaması adil olmayan sonuçlara yol açmaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 614.

⁴⁰² ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 105; Bazı yazarlar aynı görüşte olmakla birlikte yeniden inşa, imar ve esaslı onarımın bina sağlığı ve güvenliği için zorunlu olması halinde tahliye davasının açılabileceğini savunmaktadır. Bkz. ACAR, Şerh, s. 267, İNCEOĞLU, C.1, s. 614-615.

⁴⁰³ ÖZEN, s. 105; İNCEOĞLU, C.1, s. 615; DOĞAN, s. 296.

keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra.....tahliye davası açabilirler.” hükmü yer almaktaydı. Hüküm dava açacak kimselerin dar olması yönünden eleştirilmekteydi. Eleştiriler değerlendirilerek yeni düzenlemede TBK m. 351 ‘de dava açacak kimselerin kapsamı genişletilmiştir. TBK m. 351’e göre yeni malikin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu kimseler konut ve işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye isteminde bulunabileceklerdir⁴⁰⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmü ile kiralanana iktisap eden yeni malikin, torunlarının, anne ve babasının ya da büyükanne ve büyükbabasının da gereksinimleri halinde tahliye davası açılabilmesi mümkün kılınmıştır⁴⁰⁵. Yine edinenin evlatlığının da hükmün kapsamına girdiği kabul edilmektedir. Kanaatimizce, evlatlığın ihtiyacı nedeniyle açılacak olan tahliye davaları, TBK madde 350’de düzenlenen gereksinin nedeniyle tahliye davasının şartları aynı olup, yukarıda detaylı açıklama yapıldığından buradaki açıklamamız bunlardan ibarettir.

Hükümde geçen “*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” kapsamına, yukarıda kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı başlığında anlatıldığı üzere, sadece yeni malikin bakımına muhtaç kardeşlerin girdiği kabul edilmektedir. Doktrinde, kardeş için yardım nafaka ödeme yükümlülüğünün doğmuş olması halinde onun gereksinimi nedeniyle tahliye imkanının da doğmuş olduğu kabul edilmektedir⁴⁰⁶. Ancak nafakanın fiilen ödeniyor olması şart değildir⁴⁰⁷. Bu bakımdan edinenin üvey çocuğu, kayınpederi, baldızı, amcası, teyzesi ve hatta nişanlısının gereksinimi de tahliye davası bakımından dikkate alınmayacaktır⁴⁰⁸.

⁴⁰⁴ **EREN**, s. 418; Yarg. HGK., T. 28.01.2004, 2004/6-50 E., 2004/38 K. Sayılı ilamında ‘*Bir taşınmaz malı Medeni Kanun hükümlerine göre edinen kimse kendisi, eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi, eşi ve çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat yürütülmesi amacıyla işyeri olarak kullanma gereksiniminde ise, tapudan edinim tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya ihtarname göndermek koşuluyla ediniminden altı ay sonra tahliye davası açabileceği*’, (<https://www.e-uyar.com>, E.T.03.01.2022).

⁴⁰⁵ **İNCEOĞLU**, C.2, s. 380; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.347 vd.; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 661;

⁴⁰⁶ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 661; **İNCEOĞLU**, C. 2, s. 380.

⁴⁰⁷ **MEHMETOĞLU**, s.184.

⁴⁰⁸ **İNCEOĞLU**, C.2, s.381.

4.İktisap Tarihinden İtibaren 1 Ay İçerisinde Yazılı Bildirim Şartı

Türk Borçlar Kanunu'nun “*Yeni malikin gereksinimi*” başlığını taşıyan 351. maddesinin 1. Fıkrasında, kiralananı sonradan edinen kişinin, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmesi gerektiği düzenlenmiştir.

Dolayısıyla, yeni malik iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya tebliğ ettireceği ihtarname ile ihtiyaç iddiasını kiracıya bildirdikten sonra tahliye gerçekleşmezse takip eden altı ay içinde tahliye davası açabilecektir.

Madde hükmünde bildirim bir ihtarname şeklinde yapılmasından söz edilmemiş “*yazılı bildirim*” ifadesi kullanılmıştır. Dolayısı ile burada yapılacak olan bir ihtar değil bir ihbar niteliğindedir⁴⁰⁹. Burada bildirim yazılı şekilde yapılması geçerlilik şartı⁴¹⁰ olarak kabul edilecek, noterden yapılıp yapılmaması önem arz etmeyecektir. Kanaatimizce yazılı bildirim noter vasıtasıyla yapılması ispat açısından önem arz edecektir.

Kiraya veren sıfatı ile yeni malik ve kanunda sayılan yakınlarının ihtiyacı için, kiracıya kiralanan ihtiyacı duyduğunu ve tahliye talep ettiğini, tahliye gerçekleşmez ise dava açacağını bildirir yazılı bir ihbarda bulunması yeterlidir. Tahliye için süre öngörmesi zorunlu değildir. Kiracıya, kanunda kiralananı altı ay içinde tahliye etmesi gerektiği düzenlenmiştir. Fakat edinen, yazılı bildirimde kiracıya tahliye için bu kanuni süreden daha uzun bir süre tanımışsa artık bu sürenin dolmasına kadar dava açması mümkün olmayacaktır⁴¹¹. Buna karşı edinen kiracıya tahliye için kanunen öngörülen bu altı aylık süreden daha kısa bir süre tanımışsa bu durum bildirim geçersiz hale getirmeyecek sadece kanunen öngörülen süre için bildirim yapılmış sayılacaktır⁴¹².

Yargıtay kiralanan taşınmazı birden çok kimsenin edinmiş olması ihtimalinde bu bildirim pay ve paydaş çoğunluğu tarafından yapılması gerektiği görüşündedir⁴¹³.

⁴⁰⁹ İNCEOĞLU, C.2, s. 393, dpn. 824.

⁴¹⁰ BURCUOĞLU, s. 448; İNCEOĞLU, C. 2, s. 394; ÖKTEM ÇEVİK, s. 258.

⁴¹¹ ÇABRİ, s.190.

⁴¹² İNCEOĞLU, C.2, s. 395; DOĞAN, s. 162.

⁴¹³ Yarg. 6. HD., T. 11.10.2017, 2017/5469 E., 2017/13735 K. sayılı kararına göre: “...taşınmazın kiraya verenden satın alındığı ve davacının 1/5 paylı malik olduğu, iktisap ve ihtiyaç iddiasına binaen davalıya gönderilen ihtarnamenin ise davacı paylı malik tarafından kendi adına gönderildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda pay ve paydaş çoğunluğu tarafından ihtar gönderilmediğinden

Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre edinen tarafından kiracıya yapılan bildirim, tahliye davasından farklı olarak, kira sözleşmesini sona erdirici bir etkiye sahip değildir. Edinen tarafından yapılan bildirim tek özelliği kiracının kira sözleşmesinin sona ereceğini öğrenmesi ve buna ilişkin hazırlıklar yapmasını sağlamaktır. Bu bağlamda bildirim, kiralananı edinenlerden birinin yapması da geçerli kabul edilmelidir⁴¹⁴. Kiracıların birden çok olması durumunda, tahliye borcu bölünemeyen bir borç olması nedeniyle, bu bildirim kiracıların tümüne yapılmalıdır⁴¹⁵.

Hükümde yer alan bu bir aylık sürenin başlangıcında kural olarak tapuda yevmiye defterinde yer alan, kiralanan üzerinde yapılan tapu sicil kaydı tarihi esas alınır⁴¹⁶. Eğer kiralanan, cebri icra yolu ile edinilmiş ise ihale yoluyla yapılacak olan satış tarihi esas alınır⁴¹⁷. Bunun dışında kiralanan, intifa veya üst hakkının sona ermesi sonrası mülkiyetin çıplak mülkiyete döndüğü hallerde edinme tarihi işbu hakların sona erme tarihi olup, bir aylık süre sona erme tarihidir⁴¹⁸.

Miras yoluyla taşınmaz mülkiyetinin geçtiği hallerde miras bırakanın ölüm tarihi, mirasın taksimi suretiyle taşınmazın mülkiyetinin geçtiği hallerde taksim senedinin tanzim tarihi, kamulaştırma halinde kamulaştırma tarihi, mahkeme kararı ile taşınmaz mülkiyetin geçtiği hallerde mülkiyet kararın kesinleşmesi ile geçtiğinden kararın kesinleşme tarihi, cebri icra yolu ile yapılan satış neticesi taşınmaz mülkiyetin geçtiği hallerde ihale tarihi, tapusuz taşınmazın zilyetliğin devri sureti edinimi halinde ise mülkiyetin devrine yönelik işlemin yapılp zilyetliğin geçtiği tarih, taşınır yapının zilyetliğinin devri sureti ile edinimi halinde ise mülkiyetin devrine yönelik işlemin yapılp zilyetliğin geçtiği tarih, kooperatif pay devrinde kooperatif ortaklığına kabul tarihi, kiralananın çıplak mülkiyet hakkının edinimi halinde ise edinimi gerçekleştiren malikin kiralananı kullanma ve ondan yaralanma hakkı bulunmadığından edinimden ötürü gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkün olmadığından, talep hakkına ancak intifa hakkı sona erince

mülkiyete dayalı olarak açılan dava yerinde değildir..." (<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T. 17.03.2021).

⁴¹⁴ İNCEOĞLU, C. 2, s. 395-396; ÖKTEM ÇEVİK, s. 256.;MEHMETOĞLU, s.204.

⁴¹⁵ İNCEOĞLU, C. 2, s. 396; MEHMETOĞLU, s.204.

⁴¹⁶ ÖKTEM ÇEVİK., s. 257.

⁴¹⁷ İNCEOĞLU, C. 2, s. 393.

⁴¹⁸ İNCEOĞLU, C. 2, s. 393; ÖKTEM ÇEVİK, s. 257.

haiz olacağından edinim tarihinin intifa hakkının sona erdiği tarih, edinim tarihi kabul edilir⁴¹⁹.

Kanunda belirtilen bu bir aylık süre hak düşürücü süre olup, davacının bir aylık süre içerisinde davasını açmaması halinde dava hakkını kaybedecektir⁴²⁰. Kiracıya iletilecek olan bir aylık bildirim süresinin başlangıç tarihi ile ilgili kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde ve Yargıtay kararlarında benimsenmiş olan görüşe göre, kiralandan taşınmazın edinildiği günün, bir aylık süreye dahil edilmesi gerekir. Yargıtay, bildirim edinme gününün de hesaba katılarak hesap edilmesinin yanı sıra, bildirim kiracıya ulaşmış olmasına da dikkat etmektedir⁴²¹. Yargıtay'ın bu husustaki içtihatları, doktrin tarafından da benimsenmiştir⁴²².

5.İktisap Tarihinden İtibaren 6 Ay İçerisinde Tahliye İstenmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 351, f. 1 hükmüne 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.*” Madde hükmünde yeni malikin gereksinimi nedeniyle açılacak olan tahliye davalarında, davanın hangi tarihten itibaren altı ay sonra açılması gerektiği konusunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde bizim de katıldığımız hakim görüşe göre⁴²³ ve Yargıtay’ında bazı kararlarında⁴²⁴, edinen, tahliye davasını

⁴¹⁹ ALTUN, s.207-208.

⁴²⁰ DOĞAN, s.97.

⁴²¹ Yarg. 3. HD., T. 08.03.2018, 2018/1051 E., 2018/2173 K. sayılı kararına göre: “...*ihhtarname iktisap tarihinden itibaren 1 ay içinde tebliğ edilmediğinden davacının TBK'nun 351. maddesine dayanarak açtığı dava süresinde değildir*” (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T.21.11.2021.).

⁴²² GÜMÜŞ, s. 359; İNCEOĞLU, C. 2, s. 394; AKYİĞİT, s. 231; DOĞAN, s.163; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 358, AYDOĞDU/KAHVECİ, a.g.e., s. 669; Aksi görüş için bkz; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 687.

⁴²³ BURCUOĞLU, a.g.e., s. 448; GÜMÜŞ, s. 359; İNCEOĞLU, Cilt 2, s. 396; ÇABRİ; s. 190; ERTUĞRUL, Meltem: Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralandanda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi, S. 4, Yıl: 72, 2014, s. 564; İPEK, s. 75;MEHMETOĞLU, S.206 vd.

⁴²⁴Yarg. 3. HD., T. 27/03/2019, 2019/1642 E. , 2019/2625 K. *Dava, yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye istemine ilişkin olup davacı dutluk vasfındaki taşınmazı 30/01/2013 tarihinde satın almış ve satın aldığı 20/02/2013 tarihi ihhtarname ile davalılara bildirerek 11/06/2013 tarihinde iş bu davayı açmıştır. Bu durumda, edinme tarihinden altı ay sonrası beklenmeden 11/06/2013 tarihinde açılan davanın süresinde açılmadığı gözetilmeksizin yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi de doğru değildir*” ,(<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T.20.10.2021); Yarg. 3. HD., T. 17.05.2018, 2018/1074 E.,

edinme tarihinden itibaren altı ay sonra açabilir. Doktrindeki bir görüşe göre⁴²⁵ de dava açma süresinin bildirim kiracıya tebliğinden itibaren başlaması kiracının korunması düşüncesine daha uygun olacaktır şeklindedir.

Edinme tarihinden itibaren altı aylık süre dolmadan açılan dava süre şartını sağlamadığı için reddedilecektir⁴²⁶. Ancak, altı aylık süre dolmadan açıldığı için reddedilen tahliye davası altı aylık süre dolduktan sonra ikinci defa açılabilir olup daha önce açılan ve usulden reddedilen tahliye davası ikinci dava için kesin hüküm oluşturmayacaktır⁴²⁷. Buna karşı dava açma süresiyle ilgili olarak üzerinde durulması gereken bir diğer konu da edinme tarihinden itibaren altı ay sonra açılabilir olan tahliye davasının herhangi bir süreye bağlı olup olmadığıdır⁴²⁸. Doktrindeki bir görüşe göre burada İcra ve İflas Kanunu'nun 272. maddesinin kıyas yoluyla uygulanması ve tahliye davasının edinme tarihinden itibaren altı ayın geçmesinden itibaren bir aylık süre içerisinde açılması gerekmektedir⁴²⁹. Yargıtay bu hususta vermiş olduğu kararlarda tahliye davasının altı aylık süre dolduktan hemen sonra açılması gerektiğini davanın kira sözleşmesinin sonuna kadar açılabilmesinin mümkün olduğunu kabul etmektedir⁴³⁰. Edinme tarihinden itibaren işleyecek olan altı aylık süre, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten sonrasına denk gelirse edinen sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde dava açmak zorunda olmayacak dava açma süresi kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir kira yılı için uzamış sayılacaktır.

2018/5424 K. sayılı kararına göre: “ ...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse, ... TBK'nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde, durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir...” (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2021).

⁴²⁵ TANDOĞAN, s. 138; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 669.

⁴²⁶ Yarg. 3. HD. 20.12.2017 T., 2017/7209 E. , 2017/17902 K., ‘‘ her ne kadar davacının iktisaptan sonra ihtiyaca dayalı olarak dava açmak konusunda seçimlik hakkı mevcut ise de davacı keşide ettiği ihtarname ile davalıya kiralananı boşaltması için iktisap tarihinden itibaren altı ay süre tanıdığı, davayı ise verdiği sürenin sonunu beklemeden 11/05/2015 tarihinde açmıştır. İhtarname içeriğine göre davalının kiralananında 21/05/2015 tarihine kadar oturma hakkı olup mahkemeye, davalıya tanınan altı aylık süreden önce açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmektedir. (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 21.10.2021).

⁴²⁷ GÜMÜŞ, s. 360; DOĞAN, s. 168; İNCEOĞLU, Cilt 2, s. 396, dpn. 844; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 687.

⁴²⁸ ÇABRİ, s.190.

⁴²⁹ GÜMÜŞ, s. 359.; MEHMETOĞLU, s. 207.

⁴³⁰ Yarg. 3. HD., T. 17.05.2018, 2018/1074 E, 2018/5424 K. sayılı kararına göre: “ ...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse ... TBK'nun 351. maddesi uyarınca ... edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür...” (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2021).

Altı aylık süre dolduktan sonra tahliye davası açmak için kanunda herhangi bir süre öngörülmemiştir. Buna göre, kiralananı edinen herhangi bir süreye bağlı olmaksızın tahliye davası açabilir. Ancak kiralananı edinmenin üzerinden uzun süre geçtikten sonra tahliye davası açılması, kira sözleşmesine devam edileceği yönünde uyandırılan güvene aykırı davranma (TMK m. 2) yanında, konut ve işyeri ihtiyacının gerçek olmadığı sonucunu doğurabilir⁴³¹.

Yargıtay, iktisabı izleyen altı ay geçtikten sonra, yeni malikin bu davayı sözleşmedeki sürenin sonuna kadar açabileceğini kabul etmektedir⁴³². Artık Yargıtay'ın sözleşme sonuna kadar dava açılabilirliği yönündeki içtihatlarını TBK. m. 353 ile birlikte değerlendirmemiz gerekecek ve böylece kiraya verene tanınan dava açma süresini uzatma imkanı, yeni malikin dava açacağına ilişkin süresinde yapacağı yazılı bildirim sayesinde mümkün olacaktır. Böylelikle yeni malik, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmek kaydıyla, dava açma süresini bir yıl uzatabilecektir⁴³³.

B. Sınırlı Aynı Hak Edinen Açısından

6098 sayılı TBK'nın 311. maddesinde, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olmasının hükme bağlanmasından yukarıda bahsetmiştik. Düzenlemeye göre; “*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır*”⁴³⁴.

Yeni malikin gereksinimini düzenleyen TBK. m. 351'de hükmünün başlığı her ne kadar yeni malikin gereksinimi ise de, madde metninde malik ifadesine yer verilmemiş olup ‘*edinen kimseden*’ bahsedilmiştir. Bu bakımdan doktrinde TBK. m. 351 hükmünün kapsamına taşınmaz üzerinde bazı sınırlı aynı hakların edinilmesi durumunun da girdiği kabul edilmektedir⁴³⁵.

⁴³¹ ÇABRİ, s.190.

⁴³² Yarg. 6. HD., T. 17. 10. 2011, 2011/6973E. ,2011/10939K., ,(www.kazanci.com. E.T. 06.08.2021).

⁴³³ İPEK, s.76.

⁴³⁴ ÇABRİ, s.178.

⁴³⁵ İNCEOĞLU, C.2. s.377; DOĞAN,s.154 vd.; BURCUOĞLU, s. 439-440.

Kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması halinde kiracının durumu ile ilgili doğrudan bir düzenleme olmasa da TBK madde 311’de, kiralananı el değiştirmesine ilişkin TBK madde 310’a atıf yapılarak bu hükmün üçüncü kişinin sınırlı ayni hak iktisabında kıyasen uygulanabileceği belirtilmiştir⁴³⁶. Burada belirtmek gerekir ki her türlü sınırlı ayni hak değil, mülkiyete ilişkin sınırlı ayni haklarda hak kazanan sözleşmenin tarafı haline gelir⁴³⁷.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra üst hakkı, intifa hakkı veya oturma hakkı gibi sınırlı ayni hak iktisap edenler de TBK m. 351’ de düzenlenen yeni malikin gereksinimine dayalı ihtiyaç iddiası ile tahliye talebinde bulunabileceklerdir⁴³⁸. Yeni malik veya sınırlı hak sahibi sözleşmenin tarafı haline gelse de sözleşmenin sona ermesine katlanmak zorunda olmayıp sözleşmeyi belirli şartların varlığı halinde sona erdirme hakkına sahip olurlar⁴³⁹.

Doktrinde TBK m.311 hükmü değerlendirilirken, intifa, oturma ve üst hakkı bakımından, bu hakların kiracıya tanınan hak ve yetkilerden ciddi oranda daha azını içermesi durumunda malik ile kiraya veren kişinin birlikte kira sözleşmesinin tarafı olduğu kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır. İkinci olarak ise, intifa, oturma ya da üst hakkının haklar ve yükümlülükler itibari ile kiracıya tanınan haklarla eşit veya daha fazla olduğu durumlarda sınırlı ayni hak sahibinin tıpkı yeni malik gibi sözleşmeye taraf olduğunun kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır⁴⁴⁰.

Oturma hakkı sahibi, TBK madde 351 uyarınca gereksinime dayalı tahliye isteminde bulunabilse de, buradaki gereksinim sadece konut ihtiyacı için ileri sürülebilecektir⁴⁴¹. Oturma hakkı bakımından oturma hakkının kira sözleşmesine konu olması durumu tartışmalıdır. Doktrinde oturma hakkının da kiracının hakkı ile

⁴³⁶ ERTUĞRUL,s.573.; SERT, Selin: Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Ayni Hak Kurulması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar (TBK m.311), Ankara Barosu Dergisi,2014/4,ss.63-79,s, 67.; KARASAHİN, Yasin Alperen: “Zilyetliğin Havalesinde Üçüncü Kişinin Hukukî Durumu ve Kiralananın Devrinde Kiracının Hukukî Durumu ile Karşılaştırılması” 79(3) İstanbul Hukuk Mecmuası, 2021, s.931.

⁴³⁷ KARAKAŞ, s. 143 vd.

⁴³⁸ SAFAROV, s.48;KARAKAŞ, s.144.

⁴³⁹ KARAKAŞ, s. 144.

⁴⁴⁰ ACAR, Faruk: Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2013, s. 322-323; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 266; AKAY, Hasan Ali Mustafa, s.110.

⁴⁴¹ MEHMETOĞLU, s. 179.

bağdaşmayacağı dolayısıyla TBK m.311 hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği savunulmaktadır⁴⁴².

Öğretideki genel görüşe göre kiralananın devri durumda oturma hakkı sahibinin de kira sözleşmesinin tarafı olması gerektiğidir. Çünkü kiralananın devrini düzenleyen TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulama alanı bulacak ve kiracı da hakları korunmuş olacaktır. Eşya hukukunun temel amacına bakıldığında oturma hakkı sahibinin intifa hakkında olduğu gibi kira sözleşmesi yapma yetkisi bulunmamaktadır. Ayrıca oturma hakkı, nispi bir haktır. O halde mutlak haklar, nispi haklardan daha üstün olduğundan kiracılık hakkı ile oturma hakkı çelişmiş olacaktır. Oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olmaması genel olarak kiracıyı koruma amacının dışında çelişkili bir sonuç yaratacaktır. Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde kiralananda oturma hakkına sahip olan kişinin kiralananın devri ile birlikte yeniden kira sözleşmesi yapmamalı, eski kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinden süre sonuna kadar sözleşmenin tarafı olmaktadır. Ancak oturma hakkı sahibinin TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için kiralananın yalnızca konut olması gerekmektedir. Çatılı işyeri kiraları bakımından oturma hakkı sahibinin gereksinime dayalı olarak sözleşmeyi sona erdirebilmesi mümkün değildir⁴⁴³.

Öğretideki diğer bir görüşe göre ise oturma hakkı mülkiyet hakkıyla benzeşecek şekilde ekonomik açıdan benzer sonuçlar doğurmamaktadır. Oturma hakkı sahibi TBK m. 310 hükmüne dayalı olarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyecektir. Çünkü oturma hakkı sahibi binayı kiraya veren sıfatıyla kiraya verme hakkına sahip değildir. Tüm bu değerlendirmelere karşılık TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak oturma hakkı sahibinin de gereksinim nedeniyle tahliye davası açma hakkına sahip olması gerekmektedir⁴⁴⁴. Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde kanaatimiz ise oturma hakkı, sahibine doğrudan kira sözleşmesinin tarafı olabilme yetkisini vermeyen bir haktır. Bu bakımdan mülkiyet hakkında olduğu kiralanın devredildiğinde oturma hakkı sahibi de TBK m. 310 hükmü çerçevesinde kira

⁴⁴² SERT, s.74.

⁴⁴³ MEHMETOĞLU, s. 150.

⁴⁴⁴ VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 323-324.

sözleşmesinin tarafı haline gelmemektedir. Oturma hakkı sahibi ancak yeni malikin⁴⁴⁵ yanında kira ilişkisinin içerisinde yer alır.

Gereksinimine dayalı olarak ise TBK m. 351 çerçevesinde kira sözleşmesini fesih hakkı, oturma hakkı sahibine de tanınmalıdır. Ancak, oturma hakkı sahibi, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 823/II maddesi gereği oturma hakkının üçüncü bir kişiye devri mümkün olmadığından, yalnız kendi gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edebilir⁴⁴⁶.

Kiralanan üzerinde başkası lehine intifa veya üst hakkı iktisap eden kimse taşınmaza ilişkin sadece çıplak mülkiyeti iktisap etmiş olup kiralananı kullanma hakkına sahip olmadığından TBK 351'e göre istemde bulunamaz⁴⁴⁷. Çıplak mülkiyetin tam mülkiyete dönüşmesi halinde TBK madde 351'in uygulanıp uygulanamayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁴⁴⁸ intifa ve üst hakkı edinilmiş olan kiralananın çıplak mülkiyeti iktisap edildikten sonra intifa veya üst hakkı sona ermiş olursa, çıplak mülkiyet tam mülkiyete dönüşeceğinden iktisap eden TBK madde 351'e göre tahliye talep edebilir. Diğer bir görüşe göre⁴⁴⁹ intifa ve üst hakkı tesis edilmiş olan kiralananın çıplak mülkiyeti iktisap edildikten sonra intifa ve üst hakkı sona erdiğinde çıplak mülkiyet bunlarla birlikte sona erdiğinden ve çıplak mülkiyet bunlarla yüklü kazanıldığından kira sözleşmesine katlanılması gerekir. Başka bir deyişle mülkiyet yeni kazanılıyormuş gibi kabul edilemeyeceğinden TBK madde 351'e göre tahliye isteminde bulunulamaz⁴⁵⁰. Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir.

Öğretide de tartışmalı olan bir diğer durum kanun hükmü gereğince kiralayan sıfatıyla malik ya da intifa hakkı sahibine bu tahliye hakkının verilmiş olmasıdır. Kiralananın maliki ya da intifa hakkı sahibi her zaman kiraya veren sıfatına sahip olmayabilir. Bu durumda bizim de katıldığımız görüşe göre, bu madde hükmüne dayalı tahliye davası açabilmek için malik ya da intifa hakkı sahibinin, kiracıya açık

⁴⁴⁵ ÇABRİ, s. 178; MEHMETOĞLU, s. 180; BURCUOĞLU, s. 441-442; İNCEOĞLU, C.II, s. 372-373.

⁴⁴⁶ ERTAN, s.63.

⁴⁴⁷ KARAKAŞ, s.145.; DOĞAN, s.155.; İNCEOĞLU, C.2, s.375.; AKGÜN AKAY, s.121.; İPEK, s. 69.

⁴⁴⁸ BURCUOĞLU, s. 447.

⁴⁴⁹ DOĞAN, s.155.

⁴⁵⁰ SERT, s.74.

veya zımni bir izin vermiş olması gerekir. Malik, bu izni kiralayana vermiş ise artık kendisi ihtiyacına dayanarak bu davayı açamayacaktır⁴⁵¹.

Kiralananın kamulaştırılması halinde, Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesinin 2. fıkrası, kamulaştırmaya ilişkin hükümleri saklı tutmuştur. Bu nedenle, kiralananın kamulaştırılması halinde, kamulaştırma yapan idare sözleşmenin tarafı haline gelmez⁴⁵². Kira sözleşmesinin şerh verilmiş olması kamulaştırma yapan tüzel kişiye karşı ileri sürülemez, zira Kamulaştırma Kanunu veya Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin şerh edilmiş olmasının kiralananın kamulaştırılmasına engel teşkil edeceği düzenlenmemiştir. Kamulaştırma sonucu kiraya verenin borcunu ifası, kiraya verenin kusuru olmaksızın imkânsızlaşır. Bu nedenle kiraya veren borcundan kurtulur. Kamulaştırma Kanunu'nda, taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idarenin tazminat ile sorumlu tutulamayacağı düzenlenmiştir. Ancak, kiraya verenin taşınmazın kamulaştırılacağını bilmesine rağmen, bunu gizlemesi halinde tazminatla yükümlü kılınacağı doktrinde haklı olarak ifade edilmektedir. Ayrıca, tarafların ileride kiralananın kamulaştırılması halinde, kiraya verenin kiracıya tazminat ödeyeceğini kararlaştırmaları da mümkündür⁴⁵³.

Mirasçılık sıfatı ile kiralananın el değiştirdiği durumlarda TBK madde 351'e dayanarak tahliye davası açılıp açılmayacağı tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre⁴⁵⁴, kiralananın külli halefiyet yoluyla el değiştirme yollarından birisi olan miras edinme halinde TBK m. 351'e göre miras edinen ihtiyacına dayalı tahliye davası açabilecektir. Bu görüşün gerekçesi TBK m. 351'de kiralananın edinilmesinden bahsedildiğinden her türlü edinme hükmün kapsamında değerlendirilmelidir. Karşıt görüşe göre ise, külli halefiyet yolları ile edinimlerde TBK m. 351'e dayanılarak dava açılması mümkün değildir. Bu görüşün gerekçesi ise yeni malikin gereksinimi ile dava açabilmesi için TBK m. 310'un kapsamında bir el değiştirmenin bulunması gerekir. Nitekim, külli halefiyet halindeki edinimler TBK m. 310'un uygulaması dışındadır. Burada ikinci görüşe katılmak daha isabetli gibi görünmektedir. Kanunda külli halefiyet yolu ile kazanımlarda TBK m. 310'un uygulanamayacağı açıkça belirtildiğinden aksi durum kanuna ters bir durum oluşturacaktır.

⁴⁵¹ **TOSUN**, Yalçın: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 11, 2016, s. 42.

⁴⁵² **ERTUĞRUL**, s.568.

⁴⁵³ **ERTUĞRUL**, s.568.

⁴⁵⁴ **DOĞAN**, s. 151; **GENÇ ARIDEMİR**, Arzu: "Kiraya Veren İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu" Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2012 C. 8, s. 136.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE AÇILAN TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI

İ.KİRAYA VERENİN KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI SEBEBİYLE AÇILAN TAHLİYE DAVALARI

A.Genel Olarak

Kiralayanın, TBK madde 350'ye dayanarak konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kendisine tanınan bu hakkını icra etmesi için tahliye istemli dava açması gerekir. İşbu davanın açılması ile kira sözleşmesinin sona ermesi için hakim kararına ihtiyaç olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre kira sözleşmesinin sona ermesi için davanın açılması yeterlidir. Yani hakimin vereceği karar yenilik doğuran bir hüküm niteliğinde değil, tespit hükmündedir⁴⁵⁵. Diğer bir görüşe göre ise, kira sözleşmesinin sona ermesi için tahliye davası açılmış olması yeterli olmayıp, yargı makamının verecek olduğu karar bozucu yenilik doğuran niteliktedir⁴⁵⁶. Bu sebeple karar kesinleşinceye kadar kira sözleşmesi devam eder⁴⁵⁷. Kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesine yönelik açılan davada verilen karar, kira sözleşmesini sona erdiren bir karar olması itibarıyla bir tespit hükmü değil, yenilik doğuran nitelikte bir karardır⁴⁵⁸. Kanaatimizce ikinci görüşe katılmak daha isabetlidir.

Burada öncelikle geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı aranır. Nitekim geçerli olmayan veya kira ilişkisi taşımayan ilişkilere dayalı tahliye istemli davası açılması mümkün değildir⁴⁵⁹. İhtiyaca dayalı tahliye davasını kimlerin açabileceği, davanın kimlere yöneltilebileceği, dava açma süresi, yetkili ve görevli mahkeme, yargılamada mahkemenin tahliye istemini nasıl değerlendireceği, hangi durumlarda ihtiyaç iddiası ile tahliye isteminin kabul edileceği veya reddedileceği aşağıda inceleme konusu yapılacaktır.

TBK' nın 354. maddesine göre “dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez”. Anlaşıldığı üzere, tahliye davası sebepleri sınırlı sayıda sayılmış olup taraflar anlaşmak suretiyle kiracı aleyhine

⁴⁵⁵ İNCEOĞLU, C.2, s. 419.

⁴⁵⁶ DOĞAN, s. 95.

⁴⁵⁷ DOĞAN, s. 143.

⁴⁵⁸ DOĞAN, s. 95; GÜMÜŞ, s. 338

⁴⁵⁹ ÇELİK, s.26;ŞENER, s.8.

olacak şekilde ortaya yeni bir tahliye sebebi çıkaramayacakları gibi tahliye davasını düzenleyen 350 vd. hükümlerinde kiracı aleyhine bir değişiklik de yapamazlar⁴⁶⁰. Burada anlaşılması gereken inceleme maddelerimiz yönünden kira sözleşmesi akdedildikten sonra ihtiyacın ortaya çıkmasıdır. İhtiyacın başta bilinebilir olması mümkün olmayabilir.

Diğer yandan ihtiyaç sahibi ile dava açan kimse aynı olmayabilir. Yukarıda detaylıca açıkladığınız üzere kiraya verenin kendisinin ihtiyacı halinde davacı kiraya veren birleşmiş iken, kiraya verenin çocuğunun veya kanunda sayılan kimselerden birinin ihtiyacı olduğu durumlarda, ihtiyaç sahibi kiraya verenin çocuğu veya kanunda sayılan kimseler iken, davacı kiraya veren kimsedir⁴⁶¹.

Burada belirtilmesinde fayda olan bir diğer husus, konut ihtiyacı ile tahliye isteminden farklı olarak, ihtiyaca dayalı işyeri kiralarında kısmi tahliye mümkündür. İşyerinin bir kısmının tahliyesi ihtiyacı karşılamaya yeterli ise mahkemece kısmi tahliye kararı verilebilir. Her iki tarafta kısmi olarak taşınmazı kullanmaya rıza göstermiş ise, mahkemece alınacak bilirkişi raporu ile kısmi tahliye halinde taşınmazın her iki taraf içinde kullanımına uygunluğunun tespiti ve detaylı inceleme neticesinde kısmi tahliye mümkündür. Eğer ki davacı kiraya veren kısmi tahliyeye rıza göstermez ise ihtiyacın samimiliği yönünden şüphe uyandırabilir. Kiracının aynı şekilde kısmi tahliyeye rıza göstermemesi halinde ise mahkeme taşınmazın tamamı yönünden tahliyesine karar verebilir⁴⁶².

B. Davanın Tarafları

1. Davacı

TBK madde 350'ye dayalı tahliye istemlerinde madde lafzından da anlaşılacağı üzere dava açma hakkı kiraya verene aittir. Burada önemli olan husus, kanunda sayılan ihtiyaç sahipleri için de davacı tarafın kiraya veren olacağıdır⁴⁶³. Dolayısı ile TBK m. 350 hükmünde öngörülen konut ve işyeri ihtiyacı olan kişilerin yani eş,

⁴⁶⁰ ÖZTÜRK, s.1560.

⁴⁶¹ ÇELİK, s.32.

⁴⁶² ÇELİK, s.57.

⁴⁶³ AKGÜN AKAY, s.85.

altsoy, üstsoy ve kanunen bakmakla yükümlü olunan kimselerin davacı sıfatı ile dava açmaları mümkün değildir.

Kiraya veren ve malikin farklı kişiler olması hâlinde malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açıp açamayacağı doktrinde ve uygulamada tartışmalıdır. Bir görüş, hükümde açıkça kiraya verenden bahsedildiği için kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamayacağını kabul etmektedir⁴⁶⁴. Diğer bir görüşe göre, malikin kendi ihtiyacı için bir tahliye davası açamaması, intifa hakkı gibi malikin kendi kullanımına engel olan bir sınırlı ayni hak mevcut olmadığı sürece, malikin mülkiyet hakkına üstünlük tanınarak, kiraya veren sıfatı bulunmayan malikin TBK m.350/I maddesine dayanarak tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir⁴⁶⁵. Bizim de katıldığımız ve Yargıtay'ın⁴⁶⁶ da benimsemiş olduğu görüşe göre, uygulamada çoğunlukla kiralananın, üçüncü kişiler tarafından kiraya verildiği de dikkate alındığında, her ne kadar kanun koyucu hükümde kiraya veren tabirini kullanmış ise de, kiraya veren olmayan malik mülkiyet hakkına dayanarak tahliye davası açabilmelidir⁴⁶⁷. Değinilmesinde fayda olan bir diğer husus ise kira sözleşmesinin kiralayan adına vekil sıfatı ile imzalayan kişi ihtiyaç iddiasına dayalı tahliye davası açamayacaktır. Aksi halde sözleşmeyi vekil olarak imzalayan kimse asilin nam ve hesabına hareket etmiş olacaktır⁴⁶⁸.

⁴⁶⁴ DOĞAN, s..75;GÜMÜŞ, s.344.

⁴⁶⁵ İNCEOĞLU, C. II, s.367; PEHLİVAN, s.181; GÜMÜŞ, s.317; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.347; ÇINAR, s.124

⁴⁶⁶Yarg. 3. HD., T. 24.10.2017, 2017/6229 E. , 2017/14491 K. Sayılı ilamında ‘ ‘ tahliye davalarının kiraya veren tarafından açılacağı belirtilmiş ise de; Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın, 35. maddesi: "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir." ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Mülkiyet Hakkının İçeriği başlıklı 683. maddesi: "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." Açık düzenlemeleri karşısında ve kanunda malikin bu davayı açamayacağına ilişkin açık bir kuralında getirilmediğinden, malikin bu davayı açamayacağına ilişkin yorum, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın, 35. Maddesine aykırıdır. Bu nedenle kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği kabul edilmelidir. Benzer şekilde gereksinim, yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davalarının kiraya veren tarafından açılacağı TBK' nin 350 maddesinde belirtilmiş olmasına rağmen, malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Bu durumda, mahkemece, kiraya veren durumunda olmayan malikinde dava açma hakkı olduğu kabul edilip” şeklinde hüküm kurulmuştur. (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T 23.10.2021).

⁴⁶⁷ Yarg. 6. HD. T. 11.02.2015, 2014/14137 E., 2015/1216 K. Sayılı ilamında; ‘ ‘ Mülkiyet hakkı finansal kira sözleşmesinin kiraya verenine aittir. Bu durumda davacı taşınmazın kiralayanı ya da maliki durumunda bulunmadığından bu davayı açma hakkı bulunmamaktadır. Dava hakkına ilişkin olan bu husus kamu düzenine ilişkin olup yargılamanın aşamasında mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Mahkemece davacının dava hakkı bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken işin esası incelenerek yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.’’, (www.kazancı.com, E.T. 22.02.2022).

⁴⁶⁸ GÖÇÜM, Olcay, Uygulamaya Yönelik Yargıtay ve BAM Kararları Işığında Kira Hukuku, 2. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s.271.

TBK madde 350/f-I, b-1’de sadece gerçek kişilerin işyeri ihtiyacı halinde uygulanacağı belirtilmediğinden tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı halinde yine bu hükümden bahisle tüzel kişilerde işyeri ihtiyacından bahisle tahliye isteminde bulunabileceklerdir. Ancak bu hükme başvuracak kiraya veren sıfatının tüzel kişiye ait olması gerekmektedir. Örneğin, tüzel kişiliği bulunan kamu kurumları kendi personelinin lojman ihtiyacını ileri sürerek dava açabilecekken; tüzel kişiliğe sahip bir ortaklığın işyeri ihtiyacı için gerçek kişi ortaklardan biri, TBK madde 350/f.1-b.1’e dayanarak tahliye isteminde bulunamayacaktır⁴⁶⁹. Vakıflar amaçlarına ulaşmak için ticari işletme işletebildiklerinden madde düzenlemesine dayanarak dava açabilme yetkisine sahipken; dernekler işletecekleri ticari işletmenin işyeri ihtiyacı dışında dernek faaliyetlerinin gerektirdiği ihtiyaçlar için madde kapsamında kiralananın tahliyesini isteyemeyecektir⁴⁷⁰.

Kiraya verenin, kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olması halinde onu kullanma hakkı doğduğundan doktrindeki kabul edilen görüşe⁴⁷¹ göre sınırlı ayni hak sahibinin de madde 351/f.1-b.1’e dayanarak dava açacağı yönündedir. Uygulamadaki ve Yargıtay’ın da bazı kararlarında⁴⁷² hakim olan görüş, kiralanan üzerinde intifa hakkı tesis edilmiş ise, çıplak mülkiyet sahibi malikin, intifa hakkı sahibinin rızası ile dahi dava açamayacağı yönündedir. Buna karşın intifa hakkı sahibi ile kuru mülkiyet sahibi birleşerek dava açma hakkına sahiptir⁴⁷³.

Gereksinim sahibinin oturma hakkı sahibi olması durumunda oturma hakkı üçüncü kişiye devredilemediğinden, kiraya veren yalnız kendisi kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkını haiz olduğundan, yalnız kendisinin gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edebilir. Aynı zamanda oturma hakkı sahibinin yalnız konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür⁴⁷⁴.

Kiralanan üzerinde kiraya verenin rızasıyla alt kira sözleşmesi tesis edilmiş ise, asıl kiracıya karşı kiraya veren, alt kiracıya karşı da asıl kiracı kiraya veren sıfatıyla

⁴⁶⁹ İPEK, S.66.

⁴⁷⁰ GÜMÜŞ, s.351.

⁴⁷¹ DOĞAN, s. 75,95,106; GÜMÜŞ, s.344; İPEK, s.65; ZEKLİLER/GÖKYAYLA, s. 347-348; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.656; KARAKAŞ, s.152.

⁴⁷² Yarg. 6. HD., T. 11.10.2001 , 2001/7598 E., 2001/7857 K. Sayılı ilamında ”.....*Kuru mülkiyet hakkı sahibi taşınmaz maldan başkasının intifa hakkı devam ettiği sürece yararlanma hakkına sahip olmadığından tahliye davası açamaz.*”; Yarg. 6. HD., T. 04.04.2002 , 2002/2213 E., 2002/2293 K. Sayılı ilamında ‘’.....*çıplak mülkiyet hakkı sahibi ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamaz.*’’. Kararlar için bkz; (www.kazanci.com , E.T. 08.11.2021).

⁴⁷³ DOĞAN, s.76.

⁴⁷⁴ ALTUN, s.247.

tahliye siteminde bulunabilecektir. Burada belirtmek gerekir ki, asıl kiraya verenin doğrudan alt kiracıya dava yöneltme hakkı bulunmamakta olup, asıl sözleşmenin sona ermesi alt kira sözleşmesini de kendiliğinden sona erdirir⁴⁷⁵.

Kiralanan üzerinde paylı mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde doktrindeki hakim görüşe göre paydaşlardan birisi tek başına dava açma hakkına sahip değildir. Paylı mülkiyete tabi kiralananın tahliyesi için ilgili kanunda belirtilen pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması icap eder⁴⁷⁶. Diğer görüşe göre ise, pay ve paydaş çoğunluğu ile bu hususta karar alınmış olsa dahi, paydaşlardan birinin tek başına taşınmazı kullanması söz konusu olmayacağından oy birliğinin sağlanması gerekir⁴⁷⁷. Bunun yanı sıra paylı mülkiyete tabi kiralananın paydaşlarından birisi kiraya veren konumunda ise o paydaş tek başına ihtiyaca dayalı tahliye isteminde bulunma hakkına sahiptir⁴⁷⁸.

Kiralanan üzerinde elbirliği mülkiyetinin bulunduğu durumda TMK m. 701'e göre, ihtiyaca dayalı tahliye davası açılabilmesi için mülkiyet sahiplerinin oybirliği gereklidir. Şayet dava açılırken oybirliği sağlanamamışsa yargılama sırasında icazet verilerek de taraf teşkili sağlanabilir⁴⁷⁹. Eğer elbirliği mülkiyetinde oybirliği sağlanamaz ise, miras bırakanın terekesine temsilci atanır ve dava temsilci aracılığı ile yürütülür.

Kiraya verenin tüzel kişi olması halinde davanın tüzel kişiyi temsile yetkili kişi tarafından açılması gerekir. Tüzel kişiyi temsil yetkisi olmayan ortağın, vekilin ve sair dava açması mümkün değildir⁴⁸⁰. Tüzel kişi ister malik, ister malik olmayan

⁴⁷⁵ İNCEOĞLU, C.2, s.370-371.

⁴⁷⁶ DOĞAN, s.106;AYDOĞDU/KAHVECİ, s.656;ÖZÇELİK, Ş. Barış: Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi, Ankara Barosu Dergisi, Yıl:67,Sayı:2, Bahar 2009,ss, 21-28, s.22.;Yarg. 6. HD., T. 29.01.2015 , 2015/13824 E., 2015/1000 K. Sayılı ilamında, ‘‘ Taşınmazda pay edinen davacı tarafından ihtiyaç nedenine dayalı olarak kiralananın tahliyesi talep edilmiş ise de, tahliye davasının pay ve paydaş çoğunluğu ile açılması gerektiğinden, mahkemece pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması.....karar verilmesi gerektiği’’, (www.e-uyar.com , E.T.03.01.2022).

⁴⁷⁷ İNCEOĞLU, C.II, s.371

⁴⁷⁸ AKGÜN AKAY, s.76.

⁴⁷⁹ DOĞAN, s.76,96,106; İNCEOĞLU, C.II, s.371; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.656; ANIL, s.91;AKGÜN AKAY, s.76-77; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.107; Yarg. 6. HD., T. 30.09.2015, 2015/5741 E., 2015/7678 K. Sayılı ilamında; ‘‘ Kiraya verenlerin birden fazla olması durumunda aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan tüm kiraya verenlerin ve mirasçıların birlikte dava açmaları gerekir.’’,(www.kazanci.com , E.T. 30.01.2022);Aynı yönde Yarg. 6. HD., T.09.10.2000, 2000/8160 E.,2000/8418 K., (www.kazanci.com , E.T. 30.01.2021).

⁴⁸⁰ Yarg. 6. HD., t. 14.11.2016, 2015/12370 E., 2016/6678 K. sayılı ilamında; ‘‘ Dosya arasında mevcut ticaret sicil kayıtlarından davacının 'nin ortağı olduğu ve taşınmazın ortağı olduğu şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istediği anlaşılmaktadır. TBK. 350/1.maddesi kiralananı, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Dairemizin yerleşik içtihatlarına

kiraya veren olsun yalnız kendi gereksinimi sebebiyle dava açabilir. Aynı şekilde Yönetim planında bir kayıt bulunmadıkça veya kat malikleri kurulu karar vermedikçe, yönetim kurulu kararı ile görevlendirilen kişilerin dava açma hakkı yoktur⁴⁸¹.

Fiil ehliyeti kısıtlanmış kişilerin kira sözleşmelerine taraf olmaları kanuni temsilcisi olmadan mümkün olmadığından dava açmaları mümkün değildir. Zira dava ehliyetleri bulunmaz. Bu kişilerin kanuni temsilcileri vasıtası ile dava açmaları gerekir⁴⁸².

Zorunlu konut ya da işyeri gereksinimi iddiasında bulunan kiraya veren olduğundan, gereksinimin varlığını kiraya veren ispatlamak durumundadır⁴⁸³. Aynı şekilde, kiracı da kiraya vereninin kiralanan gereksiniminin samimi ve zorunlu bulunmadığını her türlü delil ile ispat edebilir⁴⁸⁴. Ancak örneğin; kiraya veren kirada oturduğu, bu nedenle kiralanan gereksinimi bulunduğu yönünde bir karineye dayanmakta ise bu durumda kiracının aksini ispat etmesi gerekecektir.

Kiraya veren ileri sürdüğü konut ya da işyeri gereksinimi sebebinin zorunlu olduğunu ispat etmek durumundadır. Kiraya verenin konut ya da işyeri gereksinimi

göre şirket ihtiyacı nedeniyle gerçek kişi ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Davacı gerçek kişi, kurucu ortağı olduğu Şti'nin ihtiyacına dayanarak tahliye istediğine göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle tahliye kararı verilmesi doğru değildir.” Şeklinde hüküm kurulmuştur, (www.legalbank.net E.T. 12.04.2022); Aynı yönde bir başka Yargıtay kararında ise; Yarg. 3. HD., T. 04.10.2017, 2017/4717 E., 2017/13324 K. sayılı ilamında; “*Davacının ortağı olduğumüessesinin ticari alanını genişletmek ve bu doğrultuda ikinci şube açmak için kiralananın tahliyesini istediğini bildirmesi karşısında, taşınmazın davacıya ait şirket ihtiyacı nedeniyle tahliyesinin istendiği anlaşılmaktadır. Nitekim bu husus mahkemenin de kabulündedir. TBK. 350/1.maddesi kiralananı iktisap eden kimsenin, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya Kanun gereği bakımından yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre şirketin ihtiyacı nedeniyle gerçek kişi ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Davacı gerçek kişi, ortağı olduğu müessesinin ihtiyacına dayanarak tahliye talep ettiğine göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kabulüne ve davalının kiralanan tahliyesine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.”*, (www.legalbank.net E.T. 12.04.2022).

⁴⁸¹ ALTUN, s.254.

⁴⁸² ALTUN, s.255.

⁴⁸³ GÜMÜŞ, s. 342-348; İst. Bölge Adliye Mah. 35. HD., T. 08.03.2017, 2017/413 E., 2017/387 K. sayılı ilamında; “*Yargılama konusu olayda: Dosyada bir örneği bulunan taraflarca çekişme konusu olmayan 05/10/2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiralanan konut niteliğindeki mecurun yeni malik tarafından tahliyesi için dava açtığı, mecurun tapu kaydının dosyaya celbedildiği, davacının mecura ihtiyacı olduğunu ispata yönelik hiçbir delil bulunmadığı, malikin kirada oturduğunun dahi iddia ve ispat edilmediği, mecura malik olmanın veya önceki malikten mülkiyeti devralmanın kiracının tahliyesi için yeterli olmadığı, malikin ihtiyacının gerçek, samimi ve sürekli bir ihtiyaç olması gerektiği ve bu hususun iddia eden tarafça ispatı gerektiği halde ispata yönelik hiçbir delil ortaya konulmadığından davanın kabulünün mümkün olmadığı anlaşılmıştır.”* şeklinde hüküm kurulmuştur, (www.legalbank.net ,E.T. 12.04.2022).

⁴⁸⁴ ALTUN, s. 81.

iddiasını dayandırmadığı bir sebeple mahkemenin şartların oluştuğundan bahisle kiralananın tahliyesine karar vermesi mümkün değildir⁴⁸⁵. Çünkü 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 26. maddesi uyarınca hâkim, tarafların talep sonuçları ile bağlıdır, ondan fazlasına ya da başka bir şeye karar veremez. Gereksinimin her türlü delille ispatı mümkündür⁴⁸⁶.

Kiraya veren ile temsilci olarak kira ilişkisi kuran kimseleri karıştırmamak lazım. Nitekim kira ilişkisi temsil olunan malik ile kiracı arasında kurulacaktır. Kiraya verenin malik dışında başka bir kimse olması halinde ise kira ilişkisi kiracı ile kiraya veren arasında kurulacaktır⁴⁸⁷.

2. Davalı

İhtiyaç nedeniyle tahliye istemi kira sözleşmesinin diğer tarafı olan kiracıya karşı yöneltilmelidir. Tahliye borcunun bölünemeyen bir borç olması dolayısıyla, kiracı eğer birden fazla ise tümüne karşı dava yöneltilmelidir. Kiracının birden fazla olması halinde kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olacaktır⁴⁸⁸. Dava aşamasında eksik gösterilen kiracı sayısı davaya dahil edilmeli veya açılacak ek dava ile HMK m. 165 gereği eldeki dava ile birleştirme kararı verilerek davaya devam edilmelidir⁴⁸⁹.

Konut gereksinimi nedeniyle kiracılara gönderilen ihtarnamelerde eğer birden fazla kiracı var ise, kiracılar arasındaki zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan kiracıların tamamına ihtarname gönderilmesi gerekir. Tüm kiracılar aleyhine açılan tahliye davasında kiracılardan bir kısmı için davadan feragat halinde diğer kiracılar bakımından da davanın reddine karar verilmesi gerekir⁴⁹⁰.

⁴⁸⁵ ALTUN, s.81.

⁴⁸⁶ TUNABOYLU, s.598.

⁴⁸⁷ ÇELİK, s.32.

⁴⁸⁸ EROĞLU, Orhan: Mecburi Dava Arkadaşlarının Usul İşlemlerinin, Duruşmaya Gelmeyen Dava Arkadaşı Bakımından Hüküm İfade Etmesi (HMK m. 60)'' Legal Hukuk Dergisi, C:18, S:210, Y:2020, s.2583-2618, s.2597 ; GÜMÜŞ, s.317; AKGÜN AKAY, s.85;

HMK madde 59'a göre '' (1) Maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kimse tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kimseye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gereken hâllerde, mecburi dava arkadaşlığı vardır. ''

⁴⁸⁹ GÖÇÜM, s. 271.

⁴⁹⁰ GÖÇÜM, s. 272.

Kiracı gerçek kişi de olabilir tüzel kişi de olabilir. Kiracının tüzel kişi olması halinde yöneticiye değil tüzel kişinin kendisine davayı yöneltmek gerekir. Davada tüzel kişi kiracı, temsile yetkili temsilci tarafından temsil edilecektir⁴⁹¹.

Alt kira ilişkisinin söz konusu olduğu hallerde yukarıda davacı başlığında gerekli açıklama yapıldığından burada sadece davalı sıfatına değinilecektir. Asıl kiraya verenin alt kiracıya dava yöneltmesi mümkün olmayıp, dava açma hakkı olan asıl kiracı tahliye istemi ile alt kiracıya dava açabilecektir⁴⁹².

Buna karşılık kira ilişkisinin üçüncü bir kişiye devredilmesi durumunda (TBK, m. 323) ise eski kiracı kira ilişkisinin tarafı olmaktan çıkacağından, davanın sadece kira ilişkisinin devredildiği üçüncü kişiye karşı açılması gerekir. Zira kira ilişkisinin devredilmesi ile sadece taraf değişmesi söz konusu olup, kira sözleşmesinin kiracı tarafı değişerek onun yerine devralan kiracı geçer⁴⁹³. Kiracının kira ilişkisinden dolayı sahip olduğu tüm haklar ve borçlar devralan kiracıya geçtiğinden tahliye davasının da devralan kişiye karşı açılması gerekir⁴⁹⁴.

Türk Medeni Kanunu 194. Maddesi'ne göre kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin kira sözleşmesinin tarafı olması için kiralayana bildirimde bulunulması gerekir. Kiracının eşi tarafından, kiralayana bildirim yapılmamış ise açılacak tahliye davasında husumet kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşe karşı yöneltilemez⁴⁹⁵.

Kiracının ölümüyle, onun hak ve borçlarının, kira ilişkisinin tarafı haline gelen mirasçılara geçmesi nedeniyle tahliye davasının bütün mirasçılara karşı açılması gerekir.

3. Dava Açma Süresi

Kanunda kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasına göre gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının zamanı konusunda ikili bir ayrıma gidilmiştir. Bu sebeple öncelikle kira sözleşmesinin başlangıcının ve belirli süre mi yoksa belirsiz süreli mi olduğunun tespiti önemlidir. Mahkemeye başvurulduğunda kira

⁴⁹¹ KARAKAŞ, s. 157.

⁴⁹² İNCEOĞLU, s.391;AKGÜN AKAY, s.86.

⁴⁹³ TOPUZ /CANBOLAT, s. 118.

⁴⁹⁴ TOPUZ /CANBOLAT, s119.

⁴⁹⁵ GÖÇÜM, s. 272.

sözleşmesine dayanan tarafın, kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi bildirilmediği takdirde tahliye davasının süresi içinde açılıp açılmadığının tespiti mümkün olmayacaktır. Dolayısı ile kira sözleşmesine dayanan kiraya verenin kira sözleşmesinin başlangıç ve bitiş tarihlerine dikkat ederek dava açması ve mahkemeye bu süreleri bildirmesi gerekir.

Süreler kanunda belirtilmiştir. TBK m. 350'ye göre belirli süreli kiralarda sürenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde, belirsiz süreli kiralarda ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya ilişkin genel hükümlerde yer alan fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyularak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde açılacak dava ile kira sözleşmesi sona erdirilebilir⁴⁹⁶.

Kira sözleşmesinin başlangıcı belli fakat sonu belli değil ise dava açılma zamanı TBK md. 329 gereği altışar aylık dönemler için üç ay önceden gereksinim iddiasının kiracıya bildirilmesi, altıncı ayın sonunda ise tahliye davasının açılması gerekecektir. Altışar aylık sürenin başlangıcı ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihi sayılır⁴⁹⁷. Örneğin, 1 Mayıs 2019 başlangıçlı belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde, altı aylık dönemlerin sonları olan 31 Ekim 2019 ve 31 Nisan 2020 tarihlerinin, tahliye davası açılması için uyulması zorunlu olan bir aylık sürenin başlangıcı olabilmesi için, 31 Temmuz 2019 veya 31 Ocak 2020 tarihlerinden önce kiracıya bildirimde bulunulması gerekir. Bu durumda ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının açılabilmesi için gereken süre ise 31 Ekim 2019 ve 31 Nisan 2020 tarihlerinden itibaren bir ay olacaktır⁴⁹⁸. Belirli süreli kiralarda, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde dava açılarak sözleşme sona erdirilebilirse de; bu bir aylık süreden önce fesih bildirim yapılmışsa, buna ilişkin hak saklı tutularak süre kesilmiş olmakla, yeni kira dönemi sonuna kadar dava açılması mümkündür⁴⁹⁹.

Davanın süresinde açılıp açılmadığını incelerken ilk olarak kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ile kira sözleşmesinin süresinin bilinmesi önem arz etmektedir. Zira Yargıtay hakdüşürücü sürenin başlangıç süresinin kira sözleşmesinde belirtilen tarihlere göre hesaplanması gerektiği yönünde kararlar vermiştir⁵⁰⁰.

⁴⁹⁶ KILIÇÇIOĞLU, s.141.

⁴⁹⁷ GÖÇÜM, s.274.

⁴⁹⁸ GÜLİZ GENÇ, s.112.

⁴⁹⁹ ETLİK, s.84.

⁵⁰⁰ Yarg. 3. HD., T. 02.10.2017 ,2017/5021 E. , 2017/13053 K. ‘ ‘Dosya kapsamından kira sözleşmesinin başlangıç tarihi anlaşılacaktır. Davalı ise taşınmaz altkiralama yolu ile

Mahkeme tarafından kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresine göre belirli süreli kira sözleşmesi açısından “sürenin sonu” belirsiz süreli kira sözleşmesi açısından “fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarih” belirlendikten sonra gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının “bir ay içinde” açılıp açılmadığı hususu irdelenecektir⁵⁰¹.

Kira sözleşmesi şekle tabi bir sözleşme olmadığından sözlü yapıldığı veya bir başlangıç tarihi belirlenmediği durumlarda; elektrik, su, doğalgaz faturası vs. fatura aboneliklerinin sözleşmelerinin yapıldığı tarih dikkate alınarak kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin belirlenmesi mümkündür⁵⁰².

Kira sözleşmesinde kiraya verenin ihtiyaç iddiası ile tahliye talep edemeyeceğine ilişkin koyulan sözleşme şartı, sadece sözleşmenin dahil olduğu kira yılına ilişkin

28.08.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile 5 yıl süre ile kiralamıştır. Taşınmazın galip vasfı belirlenerek konut-çatılı işyeri kirası olmadığı anlaşıldığında, üçüncü kişi ... Hizmet ve İşletmecilik A.Ş. ile davalı arasında imzalanan kira sözleşmesinin 5 yıllık süresinin dolmadığı hususu da dikkate alınarak bir karar verilmesi gerekirken, hangi nedene dayalı olarak tahliye kararı verildiği de açıklanmadan eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.”, (<https://karararama.yargitay.gov.tr> E.T. 03.01.2022) ; Aynı yönde, Yarg. 3. HD, T. 02.10.2017, 2017/5021 E. , 2017/13053 K. Sayılı ilamında ‘6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 350/1. maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde bu kanunun 328. maddesinde fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. TBK.’nin 353. maddesi uyarınca kiraya veren, daha önce veya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava, bildirim takip eden uzayan bir kira yılı sonuna kadar açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin bilinmesi zorunludur. Davacının bildirdiği bu tarihlere davalı karşı çıkarsa uyuşmazlığın tarafların gösterecekleri tanık dahil bütün deliller toplanarak bir hadise olarak çözüme kavuşturulması gerekir.” (<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T. 20.11.2021).

⁵⁰¹Yarg. 6. HD., T. 30.11.2015, 2015/7848 E., 2015/10535 K. sayılı ilamında; ‘‘ taraflarca inkar edilmeyen 15.07.2013 başlangıç tarihli ve bir ay süreli kira sözleşmesi belirli süreli kira sözleşmesi niteliğindedir. Türk Borçlar Kanunu 347. maddesine göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin bir ay olan süresinin bitimi ile sözleşme bir yıl süreyle yenilenmiştir. Türk Borçlar Kanunu 350. madde gereğince kiraya veren kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakımına yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan itibaren bir ay içinde ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 15.07.2013 başlangıç tarihli ve bir ay süreli olup 15.08.2013 tarihinden itibaren bir yıl süreyle yenilenmiştir. Davacı tarafın dayandığı sözleşmenin başlangıç ve bitiş tarihleri esas alındığında 16.07.2014 tarihinde erken açılan dava, süresinde değildir. Mahkemece, süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru değildir.’’ şeklinde hüküm kurulmuştur, www.legalbank.net , E.T. 12.04.2022).

⁵⁰² ÇELİK, Nazlı Hilal, s.28.

sonuç doğurur. Sonraki kira dönemlerinde ihtiyaca dayalı tahliye davası açılmasına engel bir durum yoktur⁵⁰³.

4. Görevli ve Yetkili Mahkeme

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. ve 351. maddesi kapsamında konut ve çatılı işyeri gereksinimi ile kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için madde başlığında açıkça belirtildiği üzere mahkemeden “dava yoluyla” kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin talep edilmesi gerekir.

6100 sayılı HMK'nın 4. Maddesi'nde kiralanan taşınmazların İİK madde 269 ve mad. 272 vd. düzenlenen ilamsız icra ile tahliyeye ilişkin hükümler hariç olmak üzere⁵⁰⁴, kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıkların sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği hükme bağlanmıştır. Bu madde hükmünün a bendine göre, “*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*” sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun tutar ve değerine bakmaksızın önüne gelen kira sözleşmesinden kaynaklı uyuşmazlıkları görürler. Bu durumda her türlü kira tahliye davasında görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemeleridir⁵⁰⁵. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralari açısından ihtiyaç nedeniyle açılacak davalarda da görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemeleridir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesine ilişkin hükümleri kamu düzenine ilişkin olduğundan, taraflar bu konuda tahkime başvuramazlar⁵⁰⁶.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin ihtiyaç nedeniyle sona erdirilmesi istemli açılan davalarda, yetkili mahkemenin belirlenmesi konusunda, HMK m. 6 hükmüne göre karar verilecektir. Söz konusu hüküm uyarınca, “*Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*”

⁵⁰³ Yarg. 6. HD., T. 22.02.1968, 1968/5476 E., 1968/1062 K.,(ÖZDOĞAN/OYMAK, s.545, dpn:308).

⁵⁰⁴ RUHİ/RUHİ, s.28.

⁵⁰⁵ PEKCANITEZ,Hakan/ ATALAY,Oğuz,/ÖZEKES, Muhammet: Medeni Usul Hukuku, 14. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2013, s. 125; Baki Kuru, Ramazan Arslan ve Ejder Yılmaz, Medeni Usul Hukuku-Ders Kitabı, 25. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 121.

⁵⁰⁶ Yarg. 6. HD., T. 10.07.1970, 1970/3170 E., 1970/3032 K. sayılı kararı. (www.kazanci.com 22.04.2021) GÜMÜŞ, s. 338; ZEVLİLİLER/AYDIN/GÖKYAYLA, s. 435;RUHİ/RUHİ, s.30.

Yerleşim yeri, gerçek kişiler için TMK m. 19-22, tüzel kişiler için ise yine aynı kanunun 51. maddesine göre belirlenecektir⁵⁰⁷.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için açılan dava, sözleşmeden doğan bir nitelik arz ettiği için, HMK m.10 gereğince sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir⁵⁰⁸. Sözleşmeden doğan davalara ilişkin yetki kuralları, kamu düzenine ilişkin kurallardan değildir. Bu bakımdan HMK 17'ye göre, sözleşmeden doğan davalar için yetki sözleşmesi yapılabileceği gibi, sözleşmeye yetki şartı konulması da mümkündür⁵⁰⁹. Yani taraflar sözleşmede yetkili mahkemeyi tayin edebilirler. Öte yandan önemle belirtmekte fayda vardır ki; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra her iki tarafın tacir ya da kamu tüzel kişisi olmadığı hallerde yetki sözleşmesi yapılması mümkün değildir. Bu nedenle her iki tarafı tacir ya da kamu tüzel kişisi olmayan kişiler arasında imzalanan kira sözleşmesinde yer alan yetki şartına dayanarak yetkili kılınan mahkemede kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için dava açılmaz.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için açılan dava, taşınmaz üzerindeki bir aynı hakka ilişkin bulunmadığı için, bu davalar taşınmazın aynıının bulunduğu yer mahkemesinde açılmak zorunda değildir⁵¹⁰.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 616/a maddesi gereğince “Sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işler” “*Basit Yargılama Usulü*” ne tabidir. Bu sebeple gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davalarında da basit yargılama usulü uygulanır.

II. YENİ MALİKİN AÇACAĞI TAHLİYE DAVALARI

A. Genel Olarak

TBK m. 351/1'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

⁵⁰⁷ RUHİ/RUHİ, s.30.

⁵⁰⁸ KURU, Baki/ARSLAN,Ramazan/YILMAZ,Ejder: Medeni Usul Hukuku-Ders Kitabı, 25. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2014., s. 140.

⁵⁰⁹ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 141.

⁵¹⁰ ÖZELÇİ GENÇ, s.99.

başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilecektir. Kanun yeni malike bir zorunluluk yüklememekle sözleşmeyi sona erdirme amacıyla dava açma hakkı tanımıştır. İktisap eden bu hakkı kullanabilmek için hükümde belirtilen koşullarda yazılı bildirim şartına uymalıdır⁵¹¹.

TBK m. 351/2 ile kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilecektir. Maddenin ilk fıkrası ile beraber değerlendirildiğinde, ilk fıkradaki hakkının bağlı olduğu şartları yerine getirme fırsatını kaçırmış olan yeni malike görevli sulh hukuk mahkemelerinde dava açmak adına tanınmış ikinci bir şans niteliğindedir⁵¹².

Tahliye davası yeni malikin gereksinimi sebebiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesi kapsamında açılmış ise öncelikle ediniminin söz konusu olup olmadığı ile edinimini ve gereksinimini kiracıya bildirip bildirmediği araştırılır. Daha sonra yeni malikin gereksinim sebebiyle tahliye davasının süresi içinde açılıp açılmadığı, gereksinimi ileri sürülen kişinin gereksinimi kanun tarafından kabul edilen kişilerden olup olmadığı, kiralananın gereksinimi karşılamaya elverişli olup olmadığı ve gereksinim sahibinin gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığı araştırılır⁵¹³.

Türk Borçlar Kanunu m. 351'e göre tahliye davası açılabilmesinin temel şartı edinen veya edinenin kanunda sayılan yakınlarının bir konut veya işyeri gereksiniminin

⁵¹¹ **AYMAZ**, Ahmet: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Sulh Mahkemesinin Kira İlişkisinden Doğan Davalarda Görevi, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2017, s. 76.

⁵¹² **AYMAZ**, s. 76.

⁵¹³ **ALTUN**, s.53; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi'nin t. 13.12.2016, 2016/110 E., 2016/107 K sayılı ilamında;" *Yargılama konusu olayda: Bir örneği dosyada bulunan varlığı ile muhtevasına taraflarca itiraz edilmeyen kira sözleşmesi ile Seyit Nizam Mah. Demirciler Sitesi 8. Cadde No:33 Zeytinburnu adresindeki iş yerinin 01.09.2009 başlangıç tarihli olarak A. E. Y. tarafından davalı şirkete bir yıllığına aylık 3.250,00 TL bedelle kiralandığı, mecurun mülkiyetinin 02.02.2015 tarihinde davacı şirket tarafından tapuda devir yoluyla satın alındığını, davacı şirketin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açıldığı, davacı şirketin iş yeri ihtiyacının samimi ve sürekli olduğu, davanın yasal delillerle ispat edildiği görülmüştür.*

Dairemiz ilk derece mahkemesi kararını hem maddi olay, hem de hukuka uygunluk bakımından incelemeye tabi tutarak tespit edilen yargılama hatalarını bizzat düzeltmek amacıyla yapılan inceleme sonunda; dairemizce duruşma yapılmasına gerek olmadığı, Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı kanıtlara, yasal gerektirici nedenlere göre karar verilmiş olması sebebiyle, İncelenen mahkeme kararının usul ve esas yönünden hukuka uygun olduğu, istinaf sebepleri yerinde olmadığından Hukuk Muhakemeleri Kanunu 353/1-b maddesi gereğince istinaf kanun yolu başvurusunun esastan reddine, karar vermek gerekmiştir." (www.legalbank.net ,E.T. 13.03.2022).

bulunmasıdır. TBK madde 350’de düzenlenen gereksinim nedeniyle tahliye şartları yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye istemlerinde de geçerlidir. Ayrıca yine değinmekte fayda olan bir husus konut ve işyeri gereksinimi nedeniyle yeni malikin açacağı tahliye davalarında da ihtiyacın gerçek ,samimi, gerçekleşmiş ve devamlılık arz etmesine de bakılacaktır.

TBK. m. 351/2 hükmü gereğince yeni malik, 6570 sayılı Kanun’da düzenlenmeyen fakat uygulamada kabul edilen görüş doğrultusunda, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilecektir. Yani yeni malik dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak TBK m. 350/1. hükmü gereğince kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde ihtiyaç sebebiyle tahliye davasını açarak kira sözleşmesini sona erdirebilecektir⁵¹⁴.

Yeni malikin tahliye talep edebilmesi için öncelikle konut ya da işyerini iktisap etmesi gerekir. Örneğin satış vaadi sözleşmesi yapılması ihtiyaç iddiası ile tahliye isteminde bulunmak için yeterli değildir. İktisaptan önce yapılmış olan tahliye başvurusu, sonradan iktisap ile geçerlilik kazanmaz. İktisap edenin ihtiyaca dayalı tahliye davası açma hakkı tapuda yapılan işlem ile mümkün olacaktır⁵¹⁵.

B. Davanın Tarafları

1. Davacı

Türk Borçlar Kanunu madde 351’e dayanarak açılacak olan tahliye davalarında davacı, taşınmazı iktisap edendir. Kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazanan malik ve kiralanan taşınmaz üzerinde mülkiyet devrine eş değerde bir sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişi, edinen sıfatıyla TBK m. 351 hükmüne dayanarak şartlarının var olduğu hallerde tahliye davası açabilir.

Türk Borçlar Kanunu’ndaki dava açacakların sayısı sınırlıdır. Bunlar dışındakilerin gereksinime dayalı dava açması mümkün değildir kuralından yukarıda bahsetmiştik⁵¹⁶.

⁵¹⁴ İPEK, s.76.

⁵¹⁵ ÇELİK, Nazlı Hilal, s.30.

⁵¹⁶ ŞENER, s.5.

Kiralanan, birden fazla el birliği mülkiyetine tabi edinen tarafından iktisap edilmiş ise, mülkiyet sahiplerinin oybirliği ile karar alınması halinde dava açılabilir. Aynı zamanda, kiralanan taşınmazın birden çok kişi tarafından paylı mülkiyet halinde edinilmiş olması halinde ise tahliye davasının açılabilmesi pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınması gereklidir⁵¹⁷. Ancak Yargıtay eski tarihli bir Hukuk Genel Kurulu kararında, eğer bir kooperatif payı edinilmişse pay ve paydaş çoğunluğu aranmaksızın tahliye davası açılabilceğini belirtmiştir⁵¹⁸.

Kiralananın paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz olması ve kira sözleşmesi kurulduktan sonra paydaşların birbirlerine paylarını devretmeleri halinde yeni bir paydaş katılımı veya yeni bir iktisaptan söz konusu olmadığından bu tür edinimlerde yeni malikten söz edilemez. Aynı şekilde paydaşlardan birinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra tüm payların mülkiyetini edinmesi halinde de yeni bir malik oluşumu değil, pay oranlarının değişmesi söz konusu olduğundan tüm payları sonradan edinen malik ihtiyaca dayalı tahliye isteminde bulunamayacaktır⁵¹⁹.

Yukarıda, kiraya verenin gereksinimi nedeniyle açılan tahliye davalarında kiraya verenin elbirliği mülkiyetine sahip olması veya kiralananın paylı mülkiyete konu olması halinde davacı taraf sıfatı için yapmış olduğumuz açıklamalarımız burada da geçerli olduğundan tekrara düşmemek için bu açıklamalarla yetinilecektir.

Davacı ihtiyaca dayalı tahliye isteminde, ihtiyacının gerçek, samimi, zorunlu ve devamlı olduğunu ıspat ile yükümlüdür⁵²⁰.

⁵¹⁷ İNCEOĞLU, Cilt 2, s. 390; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 348.

⁵¹⁸ Yarg. HGK, T.25.12.1985, 1985/6-474 E., 1985/1172 K., (www.kazanci.com), E.T, 11.04.2022).

⁵¹⁹ ÇELİK, Nazlı, Hilal, s.35.

⁵²⁰ İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 35. HUKUK DAİRESİ, T. 08.03.2017, 2017/413 E., 2017/387 K. sayılı ilamında; “ Yargılama konusu olayda: Dosyada bir örneği bulunan taraflarca çekişme konusu olmayan 05/10/2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiralanan konut niteliğindeki mecurun yeni malik tarafından tahliyesi için dava açtığı, mecurun tapu kaydının dosyaya celbedildiği, davacının mecura ihtiyacı olduğunu ispata yönelik hiçbir delil bulunmadığı, malikin kirada oturduğunun dahi iddia ve ispat edilmediği, mecura malik olmanın veya önceki malikten mülkiyeti devralmanın kiracının tahliyesi için yeterli olmadığı, malikin ihtiyacının gerçek, samimi ve sürekli bir ihtiyaç olması gerektiği ve bu hususun iddia eden tarafça ispatı gerektiği halde ispata yönelik hiçbir delil ortaya konulamadığından davanın kabulünün mümkün olmadığı anlaşılmıştır.” şeklinde hüküm kurulmuştur, (www.legalbank.net), E.T. 12.04.2022).

2. Davalı

Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmüne göre açılacak olan tahliye davasında davalı kiracıdır. Kiralanan taşınmazda birden çok kiracının bulunması durumunda tahliye davası bu kiracıların hepsine karşı açılmalıdır. Bu durumda kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır⁵²¹.

Kiracının, kiralanan taşınmazın paydaşlarından veya elbirliği halindeki mülkiyette ortaklarından biriye ona karşı TBK m. 351 uyarınca gereksinim nedeniyle tahliye davası açılmayacağı kabul edilmektedir. Zira bu durumda ortak ya da paydaşın kendisi de kiralanan taşınmazdan yararlanma hakkına sahiptir⁵²².

Alt kira sözleşmesine konu olmuş bir kiralananın varlığı halinde, edinen TBK m. 351 uyarınca alt kiracıya karşı gereksinimini ileri sürerek doğrudan doğruya tahliye davası açamaz. O gereksinimini ileri sürerek sadece asıl kiracıya karşı tahliye davası açabilir. Buna karşı asıl kiracı ise TBK m. 350 hükmü uyarınca kiraya verenin gereksinimine dayanarak alt kiracıya karşı tahliye davası açabilir⁵²³.

Kiracı, aleyhinde açılmış olan davada kiraya verenin muvazaalı iktisapta bulunduğunu, davacının birden fazla taşınmazının olduğunu, kiralanda belli bir müşteri çevresi edindiğini iddiası ile davanın reddini savunduğu hallerde bu iddialarını ispat etmesinin yanı sıra kiraya verenin ihtiyaç iddiasının daha ağır bastığı durumlarda BAM kararlarında da ihtiyaç iddiasına üstünlük tanınarak karar verildiği görülmektedir⁵²⁴.

⁵²¹ BURCUOĞLU, s. 78; DOĞAN, s. 97; İNCEOĞLU, C. II, s. 390; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 349.

⁵²² İNCEOĞLU, C. II, s. 391; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 349.

⁵²³ İNCEOĞLU, C. II, s. 391.

⁵²⁴ İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 35. H.D, T. 13.12.2016, 2016/110 E., 2016/107 K. sayılı ilamında ‘‘ Davalı: Dava konusu iş yerine masraflar yaptıklarını, bu iş yerinde müşterilerce tanındığını, davacının birden çok iş yerinin bulunduğunu, oraların birinde faaliyetine devam edebileceğini ihtiyacının samimi olmadığını savunarak davanın reddine karar verilmesini istemiştir. Mahkeme: İhtiyacın samimi ve zorunlu olduğunu kabul ederek davalının kiralananından tahliyesine karar vermiştir.

Davalı taraf: İş yeri ihtiyacının samimi olmaması sebebiyle tahliye yönündeki mahkeme kararının kaldırılmasını istemiştir.....Yargılama konusu olayda: Bir örneği dosyada bulunan varlığı ile muhtevasına taraflarca itiraz edilmeyen kira sözleşmesi ile Seyit Nizam Mah. Demirciler Sitesi 8. Cadde No:33 Zeytinburnu adresindeki iş yerinin 01.09.2009 başlangıç tarihli olarak A. E. Y. tarafından davalı şirkete bir yıllığına aylık 3.250,00 TL bedelle kiralandığı, mecurun mülkiyetinin 02.02.2015 tarihinde davacı şirket tarafından tapuda devir yoluyla satın alındığını, davacı şirketin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açıldığı, davacı şirketin iş yeri ihtiyacının samimi ve sürekli olduğu, davanın yasal delillerle ispat edildiği görülmüştür.’’ şeklinde hüküm kurulmuştur,(www.legalbank.net ,E.T. 12.04.2022).

3. Görevli Ve Yetkili Mahkeme

HMK madde 4'te '' *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,*

b) *Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları,*

c) *Taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davaları,*

ç) *Bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaları, görürler.'* denmiştir. Madde metninde de anlaşılacağı üzere ihtiyaç nedeniyle açılan tahliye davalarında görevli mahkemeler Sulh Hukuk Mahkemeleri'dir.

Yetkili mahkeme ise HMK madde 6'da düzenlenmiş olup; (1) *Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*

(2) *Yerleşim yeri, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre belirlenir.'* düzenlemesine göre dava davalının yerleşim yeri mahkemesinde açılacağı gibi HMK madde 10'da düzenlenen ''*sözleşmenin ifa edileceği yer*'' yetkili ve görevli Sulh Hukuk Mahkemesi'nde de açılabilir⁵²⁵. Yukarıda ayrıntılı bir şekilde ihtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davalarında görevli ve yetkili mahkeme ayrıntılı şekilde anlatıldığından burada tekrar edilmeyecektir.

4. Dava Açma Süresi

Türk Borçlar Kanununun 351. maddesi ile kiralananı sonradan edinen kişi, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek

⁵²⁵ KARAKAŞ, s. 182.

koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilecektir. 6570 sayılı Kanun'un düzenlemesi döneminde, kanunun 7/d maddesinde kiralananı iktisap eden kimsenin, diğer koşullar da mevcut ise, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde durumu ihtarname ile kiracıya bildirmek şartıyla, yine iktisap tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonra tahliye davası açabileceği hükme bağlanmıştır⁵²⁶.

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle sona ermede de, fesih bildirim yoluyla sona erme mümkün olmayıp, ancak dava yolu ile sona erme mümkündür. Bu davanın kanunda öngörülen sürede açılmış olması gereklidir, aksi halde dava reddedilir⁵²⁷. Yeni malikin kira sözleşmesini sona erdireceğine ilişkin bildirim kiralananı edindiği tarihten sonra bir ay içinde yapacak ve edinme tarihinden altı ay sonra açacağı dava ile sona erdirebilecektir. Bahsi geçen "altı ay sonra" ifadesinden tam olarak altı aylık sürenin dolduğu gün tespiti kolay anlaşılır nitelikte değildir⁵²⁸. Doktrinde bir görüşe göre⁵²⁹ hüküm açık olmasa dahi yeni malikin altı ay dolduktan sonra bir aylık süre içerisinde tahliye davası açması gerektiği savunulmuştur.

Yukarıda yeni malikin ihtiyaç nedeniyle tahliye istemi başlığı altında düzenlenen, iktisap tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde kiracıya yazılı bildirim ve altı aylık süreden sonra dava açılması şartları detaylıca incelendiğinden buradaki açıklamalarımız bunlardan ibarettir.

III. İHTİYAÇ NEDENİYLE AÇILAN TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI

A. Yeniden Kiralama Yasağı

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 15. madde hükmünde düzenlenen yeniden kiralama yasağı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinde kapsamlı değişikliklerle birlikte yer almıştır⁵³⁰. TBK madde 355'e göre;

⁵²⁶ İPEK, s.75.

⁵²⁷ ETLİK, s.89.

⁵²⁸ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 380; ALTAŞ, s. 297.

⁵²⁹ GÜMÜŞ, s. 355.

⁵³⁰ AKINCI, s.48.

“(1) Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz....

(3) Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.” denmektedir⁵³¹.

TBK m. 355/I fıkra hükmüne göre kiraya verenin⁵³² veya yeni malikin kiralanan gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmesi halinde kiralanan, üç yıl geçmedikçe tahliye edilen kiracıdan başkasına kiralanamaz⁵³³.

Yeni düzenleme, mülga GKHK’da yer alan mücbir sebep yerine haklı sebebi yeterli görmüş, bu halde söz konusu yasağın uygulanmayacağını belirtmiştir. Haklı sebebin, kiraya verenden kaynaklandığı değil kiracıdan kaynaklandığı durumlarda gerçek anlamda haklı sebebin kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Bu görüşe göre, kiracının ölmesi veya kiralananın bulunduğu şehri terk etmiş olması ya da kiralananın deprem, sel gibi mücbir sebeple kendisinden yararlanılamayacak hale gelmesinde gerçek anlamda bir haklı sebep var olup, kiraya verenin ölmesi veya şehri terk etmesi halinde ise maddede aranan manada haklı sebep gerçekleşmemiştir. Elbette haklı sebebin gerçekleşip gerçekleşmediğini, somut olaya göre hakim takdir edecektir⁵³⁴.

⁵³¹ EKİNCİ, Hüseyin: ”Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu”, Adalet Dergisi, S.23, 2005, s. 88 vd.

⁵³² Çalışma kapsamında ihtiyaç iddiasında bulunarak tahliye isteminde bulunabilecek kişiler “kiraya veren”, “malik”, “sınırlı aynı hak sahibi” ve “şahsi hak sahibi” özellikleri biri kast edilmediği müddetçe hepsi “kiraya veren” olarak ifade edilecektir.

⁵³³ GÜL, İbrahim: “Eski Kiracıya Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XXIII, Y. 2019, Sa. 4.SS.99-119,s.100; Yarg. 6. HD., T. 04.04.2016, 2015/7078 E., 2016/2653 K. sayılı ilamında; “TBK'nun 355. maddesinde "Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür " düzenlemesi bulunmaktadır. Yasa maddesinde bahsedilen haklı sebep, kiracının kiralanan tahliyesi sağlandıktan sonra üç yıl süreyle kiralananı başkalarına kiraya verme yasağının bir istisnasıdır. Mahkemenin haklı sebep olarak kabul ettiği kiralananın orta duvarı kaldırılmadığından ihtiyaçta kullanılamaması olgusu kiralayandan kaynaklanan bir sebep olup, kiracının kiralananı yeniden kiralamasına engel teşkil etmez. Kiracıdan kaynaklanan bir sebeple kiracının tekrar kiralamasının olanaksız hale gelmesi veya taşınmazın mücbir sebep sonucu kullanılamayacak derecede zarar görmesi durumunda TBK' nın 355. maddesinin kastettiği anlamda bir haklı sebep bulunduğu kabul edilmelidir. Davalı kiralananı yeniden kiralamadan önce davacıya TBK' nın 355/2. maddesi hükmüne göre yazılı bildirim ile kiralama konusunda öncelik tanımadığından eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminata hükmetmek gerekirken yanlış gerekçeyle yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” Şeklinde hüküm kurulmuştur, (www.legalbank.net, E.T. 12.04.2022).

⁵³⁴ ÖZTÜRK, s.1567.

Haklı sebebe örnek vermek gerekirse, kiralananı kanunda sayılan yakınlarından birisinin ihtiyacı için tahliye ettirilmesi sonrasında ihtiyacın ortadan kalkması hali verilebilir. Veya kiracının başka bir kente taşınması, kiralananın kamulaştırılması, taşınmazın yok olması örnek verilebilir. Haklı sebebin kiraya verenin kusuru olmaksızın ortaya çıkması hali göz önünde bulundurularak kiralama yasağının ortadan kalkıp kalkmadığı hakim tarafından somut olayın özelliklerine göre takdir edilir⁵³⁵.

Madde metninde yer alan “kiralayamaz” ibaresi, 3 yıl içerisinde kiraya verenin başkası ile yapacağı kira sözleşmesinin geçersizliğini değil, kiraya verenin bu davranışının eski kiracısına karşı kanundan doğan bir borcunu ihlal etmesini göstermektedir⁵³⁶.

Hükümde düzenlenen yeniden kiralama yasağı, gerçek ve samimi bir gereksinimi bulunmadığı halde sırf kiracıyı kiralananın tahliye ettirmek isteyen kişilerin tahliye davalarını kötüye kullanmasının önüne geçme amacına hizmet etmektedir⁵³⁷. Kiracıyı koruyan bir hüküm olarak yeniden kiralama yasağı, kiralayandan doğan sebeplerden ötürü tahliye edilen kiracının, kiralananın boşaltılmasından itibaren üç yıllık süre boyunca haklı sebep olmaksızın⁵³⁸, kiralananın kendisi dışında bir üçüncü kişiye kiralınması halinde son kira yılında ödediği kira bedelinden az olmamak üzere tazminat talep edebilmesine imkân tanır⁵³⁹.

Hükümden de anlaşılacağı üzere yeniden kiralama yasağının ve yeniden kiralama yasağının külfetlerinden olan tazminat taleplerinde, gereksinim nedeniyle açılmış bir tahliye davası ve tahliye kararı sonrası kiracı tarafından başvurulabilecek bir yoldur. Yargıtay yeniden kiralama yasağına aykırılık nedeniyle tazminata hükmedilebilmesi için, kiraya verenin kiracıyı dava açarak dava yolu ile tahliye ettirmiş ve kiralananın cebri icra yoluyla boşaltırılması şartlarını aramaktadır⁵⁴⁰. Nitekim Yargıtay’da gereksinim sebebiyle açılmış bir tahliye davasında yeniden kiralama yasağına

⁵³⁵ SARUHAN, Utku: ‘‘Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)’’, TAAD, Yıl: 10, Sayı: 37 ,Ocak 2019, s.364.

⁵³⁶ AKAY AKGÜN, s.85.

⁵³⁷ BURCUOĞLU, s. 470-471; YAVUZ,ACAR,ÖZEN, s. 670; ZEVKLİLER,GÖKYAYLA, s. 355-356; AYDOĞDU,KAHVECİ, s. 663.;

⁵³⁸ KARAKAŞ, 182 vd.

⁵³⁹ GÜL, s.99 vd.; GÜMÜŞ, s. 340; İNCEOĞLU, Cilt II, s. 541.

⁵⁴⁰ ALTAŞ, Hüseyin , Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019, s.292.

aykırılık sebebiyle tazminat talebinde, gereksinim nedeniyle mecurun tahliyesini aramıştır⁵⁴¹.

Burada bahsedilen tazminat, doktrindeki bir görüşe göre burada kanun tarafından öngörülmuş bir cezai şart değildir. Karine olan cezai şart, son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedeli olarak belirlenmiştir. Buna göre kiracının uğramış olduğu zarar bu tutardan daha az olsa bile edinen yine de bu bir yıllık kira bedelini kiracıya ödemek zorundadır. Zira bu durum madde metninde “*az olmamak üzere*” ifadesiyle açıkça belirtilmiştir. Buna karşı kiracının uğramış olduğu zarar bir yıllık kira bedelinden daha fazlaysa kiracının bu fazla zararını ispatlaması gerekir⁵⁴². Buna karşı doktrindeki diğer bir görüşe göre hükümde belirtilen bu tazminat bir medeni hukuk cezasıdır. Dolayısıyla kiracının tahliye nedeniyle uğradığı bir zarar da bulunmaktaysa kiracı edinenen hem bu zararını hem de bir yıllık kira bedeli olan medeni hukuk cezasını ayrı ayrı talep edebilir. Bu görüşe göre kiracının uğradığı zarar miktarı bir yıllık kira bedelinden mahsup edilmemeli ayrı olarak talep edilebilmelidir⁵⁴³.

Kiralayan kiralananı boşalttırdığı halde, haklı bir sebebi olmadan, ne kendisi ne de gereksinimi için kiralananı boşalttırdığı yakınları ve bakmakla zorunlu olduğu kişiler

⁵⁴¹ Yarg. 3.HD., T. 17.09.2019, 2018/5894 E., 2019/6781 K. Sayılı ilamında “*Dava konusu taşınmaz davacı ile davalı arasında 01.11.2005 tarihinden başlayarak 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralanan, kiralananın satılmasıyla dava dışı yeni malik TBK'nun 310. maddesi gereğince kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Taşınmazın satılması kira sözleşmesinin feshedilmesi ve tahliye edilmesini gerektirmez. Kaldı ki; Dava dışı yeni malikin, gereksinim amacıyla bir tahliye davası açmadığı anlaşılmakta olup, davacı kiracı, taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi uyarınca tazminat koşulları oluşmamıştır. O halde, mahkemece; davacının peşin ödediği kira bedelinden, sözleşmenin feshi tarihinden sözleşme süresi sonuna kadar olan kısmın iadesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir*”, (<https://karararama.yargitay.gov.tr> E.T.21.10.2021); Yine aynı yönde Yarg. 3. HD., T. 25.03.2019, 2017/6483 E., 2019/2527 K. Sayılı ilamında; “*kiralanan, davacı tarafça, beyanına göre, ihtarname tebliği sonrası 01/01/2012 tarihinde kendiliğinden tahliye edilmiş olup davalının gereksinim nedeniyle açtığı bir tahliye davası ve bu tahliye davası sonucu verilen mahkeme kararının uygulanması suretiyle tahliyenin sağlanması durumu söz konusu olmadığından 355. maddede düzenlenen tazminat koşulları oluşmamıştır. Bu durumda mahkemece davanın reddi gerekirken, yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir*”, (<https://karararama.yargitay.gov.tr> ,E.T.19.11.2021); Yarg. 3. HD, T. 21.02.20219, 2017/4632 E., 2019/1687 K. Sayılı ilamında; “*Davalılar 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 bu gerekçe ile reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesinin doğru olmadığı anlaşılmıştır*”, (<https://karararama.yargitay.gov.tr> , E.T. 19.11.2021); Aynı yönde karar, Yarg. 3. HD., T. 07.02.2019, 2017/4956 E. , 2019/871 (<https://karararama.yargitay.gov.tr> ,E.T.19.11.2021) ;Yarg. 3. HD., T. 17.01.2019, 2017/4122 E. , 2019/282 K., (<https://karararama.yargitay.gov.tr> ,E.T.19.11.2021).

⁵⁴² İNCEOĞLU, C. 2, s. 403; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 676;MEHMETOĞLU, s.216.

⁵⁴³ GÜMÜŞ, s. 325; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 666.

için kiralananı kullanmadığı takdirde bu hükme başvurulup başvurulamayacağı konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Kanaatimizce hükmün amacının kiracının kiralananı çıkartılarak daha yüksek bedelle kiralama yapılmasının önlenmesi olduğu göz önüne alındığında, kendine bir menfaat sağlamayan ya da kiralananı karşılıksız kullandıran kiralayanın tazminata tabi tutulması uygun olmayacaktır⁵⁴⁴.

Yeniden kiralama yasağının ne zaman başlayacağına ilişkin, doktrinde bir görüşe göre, kiralanan taşınmazın başkasına kiralanamayacağına ilişkin 3 yıllık süre, kiracıya tahliye için mahkeme veya kiraya veren tarafından bir süre verilmemişse, kararın kesinleştiği tarihten, süre verilmesine rağmen süreden önce boşaltılmışsa o tarihten, boşaltılmadıysa tanınan sürenin bitiminden başlar⁵⁴⁵. Diğer görüşe göre ise, madde metninde açıkça “kiralananın boşaltılmasını sağladığında” ifadesi yer aldığından söz konusu süre, kiracının tahliyesinden itibaren başlayacaktır⁵⁴⁶.

Doktrinde bazı yazarlar⁵⁴⁷, kiralama hakkının öncelikle eski kiracıya teklif etme yükümlülüğünün bulunduğunu kabul etmekte iken, bizim de hukuki gerekçesine katıldığımız diğer yazarlar⁵⁴⁸, bu yükümlülüğün yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye durumunda mevcut olduğunu, kıyasen uygulanamayacağını belirtmektedir.

Kanunda belirtilen üç yıllık süre içerisinde kiralananın mülkiyetini edinen yeni malik yeniden kiralama yasağına tabi olmayacaktır. Ancak yapılan bu devir yeniden kiralama yasağını dolanma amacını güdüyorsa, TMK m. 2/II hükmü uyarınca hakkın kötüye kullanılması yasağına tabi olacaktır. Yargıtay, taşınmazı üç yıllık süre içinde önce bir başkasına devredip sonrasında geri alarak kiraya veren malikin yeniden kiralama yasağına aykırı davrandığına hükmetmiştir⁵⁴⁹.

⁵⁴⁴ DOĞAN, s. 99; AKGÜN AKAY, s. 91; SARUHAN, s.365.

⁵⁴⁵ AKYİĞİT, s.213.

⁵⁴⁶ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.579.

⁵⁴⁷ YAVUZ, s.671-672; BURCUOĞLU, s.474; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.675; Aynı yönde ve ayrıca kiracının vefat etmesi halinde dahi, bu hakkın hiç değilse kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılara veya kiracı ile aynı konutta oturanlara geçtiğinin kabul edilmesi gerektiği yönündeki görüş için, AKYİĞİT, s.213.

⁵⁴⁸ İNCEOĞLU, s.401; Açıklayıcı görüş için, AKYİĞİT, s.211.

⁵⁴⁹ SARUHAN, s.365.; Yarg. 4. HD., T. 8.4.2002, 2001/13394 E., 2002/4387 K. “... Davacı, davalının açtığı tahliye davası sonunda verilen kararın kesinleşmesinden sonra ve icra yoluna gidilmeden evi boşaltmıştır. Böylece taşınmazın davalının ihtiyacının varlığı nedeniyle boşaltıldığı anlaşılmaktadır. Ne varki davalı bundan sonra yasadaki öngörülen süre dolmadan danışıklı yollarla önce taşınmazı üçüncü kişiye satarak daha sonra da tekrar satın almak suretiyle yeniden kiraya vermiştir. Böylece davalının 6570 sayılı Yasanın 15 ve 16 maddelerine aykırı davrandığı açıktır.”; Aynı doğrultuda benzer bir karar Yarg. 4. HD., T. 28.4.2005, 2005/10402 E., 2005/4552 K., (www.kazanci.com ,E.T.26.11.2021); Benzer şekilde işyeri gereksinimi sebebiyle taşınmazı boşalttırdıktan sonra açtığı dükkânı kahvehane işletilmek üzere işletme hakkı devri sözleşmesiyle bir üçüncü kişiye devreden

Taşınmazın tahliyesini sağladıktan sonra bir üçüncü kişiye kiralayan intifa hakkı sahibi de dürüstlük kuralı gereğince yeniden kiralama yasağına tabi olacaktır⁵⁵⁰. Kiralananın tahliyesinden sonra taşınmazı miras yoluyla edinen yeni malik yeniden kiralama yasağına tabi olmamakla beraber, taşınmazı istediği bir üçüncü kişiye kiralamakta serbesttir⁵⁵¹.

B. Kiralananın İadesi

İhtiyaç nedeniyle açılan tahliye davası ilamı, sadece sözleşmenin sona erdirilmesi yönünden değil, aynı zamanda kiracının kiralananı kiraya verene teslim etmesi yönünden de hüküm kurar⁵⁵². Bu bakımdan kiracının kiralananı boş olarak, eklenti ve anahtarları ile birlikte kiraya verene teslim etmesi zorunludur. Yoksa kiraya verenin cebri icra yoluyla kiralananı boşalttırması ve kiralananın kendisine teslimini sağlaması söz konusu olacaktır.

Aynı zamanda mahkeme tarafından davanın kabulü ile verilen tahliye kararının temyiz edilmesi icrayı durdurmaz.

Fesih üzerine sözleşme sona ereceği için kiracı kiralananı TBK m. 334 hükmü gereği iade etmek zorunda kalmaktadır. TBK m. 334, f. 1, c. 1 hükmüne göre; “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür*”. Bu durumda iade borcu, fesih iradesinin ortaya konmasından itibaren doğmuş olur.

Taraflar kiralananın ne şekilde ve ne zaman iade edileceğini sözleşmede belirleyebilirler. TBK m. 334 gereği kiracının kiralananı iyi durumda teslim aldığına

malik de yeniden kiralama yasağı yaptırımına tabi tutulmuştur, Bkz. Yarg. 7. CD., T. 22.12.2005, 2003/12334 E. 2005/21882 K. (www.kazanci.com E.T. 12.09.2021) ; Kiralananı boşalttıran malikin yeniden kiralama yasağını dolanmak için oğlu lehine intifa hakkı kurması neticesinde, bu intifa hakkının terkinini talep eden eski kiracının, kanunda intifa hakkının terkinini isteyebilecek kişilerin sınırlı sayıda sayılması sebebiyle talebinin reddedilmesine ilişkin bir Yargıtay Kararı, Yarg. 14. HD., T. 1.11.1999, 1999/6046 E., 1999/7424 K. , www.kazanci.com, E.T. 03.10.2021).

⁵⁵⁰ ERTUĞRUL, Meltem: Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi Sayı: 2014/4, s: 543 – 578, s. 367; Yarg. 4. HD., T. 22.2.2001, 2000/10728 E., 2001/1869 K., (www.kazanci.com ,E.T.: 03.10.2021).

⁵⁵¹ Yarg. 7. CD., T. 28.12.1993, 1993/7555 E., 1993/8095 K. “*Kiraya vermeden önce, mirasçı sanıklar ortak murislerinden intikal eden taşınmazı aralarında paylaşmış ve bu paylaşmaya dayalı olarak da her biri adına tapuya tescil edilmiş olması karşısında tahliye davasına konu edilen kişi dışında sanığa intikal eden dava konusu taşınmazı sanığın yeni malik olarak kiraya verme eyleminde yasaya aykırılık bulunmadığı nazara alınmadan sanığın beraati yerine mahkumiyetine karar verilmesi yönünden bozulmasına....*” (www.kazanci.com ,E.T.: 05.10.2021); SARUHAN, s.366.

⁵⁵² GÜMÜŞ, s. 317.

ilişkin karine mevcuttur. Bu karinenin aksi her türlü delil ile ıspat edilebilir. Kiracı kiralananı sözleşmeye uygun bir şekilde kullandığı süre boyunca kiralanda meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu değildir. Örneğin; kiralananın kullanımı sonunda duvar boyalarının az da olsa solması, yer halılarının kısmen aşınması veya çivi yerlerindeki aşınmalar olağan bozulma ve yıpranmalardır. Buna karşılık kiracı, kiralananı özensiz kullanmış, özünü değiştirmiş ve kiralananın değerini normalin üzerinde azaltmış ise bundan doğan zararları kiralayana tazmin etmek zorundadır. Zira buradaki zarar normal kullanmaya değil, sözleşmeye aykırı kullanmaya dayanmaktadır.⁵⁵³

Kiracı kiralananı sözleşmede veya yerel adette öngörülen süre içerisinde veya zamanında geri vermezse, kiraya veren mülkiyet hakkına dayanarak kiracı aleyhine aynı nitelikte dava açabileceği gibi, kira sözleşmesine dayanarak da şahsi nitelikte geri verme davası da açabilir. Ayrıca kiraya veren kiracının kusurlu olması halinde kiralananın geç teslimi nedeniyle uğramış olduğu zararın tazminini de isteyebilir⁵⁵⁴.

Kiracı kiralanan üzerinde kiralananın değerini arttıran değişiklik ve eklemeler yapmış ise bunların kiralananından ayrılması mümkün ise kiracı bunları söküp alabilir. Eğer kiracının yapmış olduğu değişiklik ve eklemelerin sökülmesi kiralayana zarar verecekse veya sökülmesi mümkün değilse buna karşın kiralayanın kiracıya bu faydalı yeniliklerin bedelini talep halinde kiracıya ödemesi gerekir⁵⁵⁵.

Kiralanan geri verildiği halde, geri verilip verilmediği ancak kiraya verenin kiralananın durumunu gözden geçirmesiyle ortaya çıkar. Bu bakımdan kanun koyucu, yeni nitelikte kiraya verene gözden geçirme ve kiracıya bildirme yükümlülüğü getirmiştir⁵⁵⁶.

C. Yeni Malikin Açtığı Tahliye Davasının Sonuçları

Yeni malikin açacağı ihtiyaç sebebiyle tahliye davalarının birincil sonucu kira sözleşmesinin sona ermesidir.

⁵⁵³ EREN, s. 394-395.

⁵⁵⁴ EREN, s. 396.

⁵⁵⁵ EREN, s. 397.

⁵⁵⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 286.

TBK madde 355’de, kiraya verenin gereksiniminden bahsedilmiş buna karşı yeni malikin gereksinimi açık bir şekilde ifade edilmemiştir. Ancak TBK m. 351 uyarınca edinilen gereksinimi nedeniyle açılan tahliye davalarının bakımından da yeniden kiralama yasağına ilişkin bu hükmün uygulanacağı kabul edilmektedir⁵⁵⁷. Nitekim, TBK m. 355 hükmünde düzenlenen yeniden kiralama yasağı, gerçek ve samimi bir gereksinimi bulunmadığı halde sırf kiracıyı kiralananan tahliye ettirmek isteyen kişilerin tahliye davalarını kötüye kullanmasının önüne geçme amacına hizmet etmektedir. Yukarıda TBK madde 350’ye göre açılan tahliye davalarının sonuçlarında düzenlenen yeniden kiralama yasağı başlığında ayrıntılı bir şekilde anlatmıştık.

Türk Borçlar Kanunu’nda, kiralananı iktisap edenin gereksinim nedeniyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmesi durumunda kiracıya bir tazminat ödenmesi yönünde bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu halde kanun koyucu tarafından mutlak şekilde korunmak istenen konut ve çatılı işyeri kiracılarının korunaksız bir konumda olduğunu söylemek mümkündür. Nitekim konut veya çatılı bir işyerinin mülkiyetini kazanan üçüncü kişi TBK m. 351 uyarınca gereksinimi ileri sürerek kira sözleşmesinden kurtulma imkanına sahip olup kiracıya herhangi bir tazminat da ödemek zorunda değildir⁵⁵⁸.

Mehaz İBK. m. 261, f. 3 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malikin kira sözleşmesini olağanüstü fesih hakkını kullanarak süresinden önce sona erdirmesi halinde eski malikin kiracının bundan doğan bütün zararlarını karşılamakla yükümlü olduğunu belirtmiştir. Mehaz İBK’da eski malikin tazminat sorumluluğunu düzenleyen bu hükmün TBK’ya alınmamış olması hukukumuzda kiracının eski malikten tazminat isteme hakkının bulunup bulunmadığı konusunda tartışma konusu olmuştur. Doktrindeki bir görüşe göre eski malikin kiracıya tazminat yükümlülüğünü düzenleyen mehaz İBK. m. 261, f. 3 hükmü TBK’ya alınmamış olduğu için Türk hukukunda eski malikin kiracıya tazminat ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır⁵⁵⁹. Doktrinde katıldığımız diğer görüşe⁵⁶⁰ göre ise; her ne kadar eski malikin kiracıya tazminat yükümlülüğünü düzenleyen mehaz İBK. m. 261, f. 3 hükmü TBK’ya alınmamış olsa da hakkaniyet ve dürüstlük kuralı çerçevesinde aynı sonuç Türk

⁵⁵⁷ BURCUOĞLU, s. 471; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 670; EREN, s. 420; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 358-359.

⁵⁵⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 576; MEHMETOĞLU, s. 172.

⁵⁵⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 133., MEHMETOĞLU, s. 217.

⁵⁶⁰ İNCEOĞLU, C.I, s.599; ÖKTEM ÇEVİK, s.262 vd.; GÜNEL, s.199.

Hukuku için de geçerlidir. Zira kira sözleşmesine aykırı davranan eski malikin kiracıya karşı genel hükümler uyarınca zaten tazminat sorumluluğu bulunmaktadır.

Yeni malik TBK. m 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirdiğinde kiracı eski malikten uğradığı zararları tazmin etmesini isteyebilir. Ancak eski malik ile kiracının önceden bu konuda bir cezai şart belirlemesi mümkündür⁵⁶¹. Böyle bir cezai şart kararlaştırılmış olması durumunda kiracı zarara uğramamış olsa bile eski malikten bu cezai şart tutarını talep edebilir. Kiracının uğradığı zarar belirlenen cezai şarttan daha fazla ise kiracı bu aşan zararını ve eski malikin kusurunu ispatlamak şartıyla fazla zararının tazminini de eski malikten talep edebilir⁵⁶².

Kiracının eski malikten tazminat talep edebilmesinin ilk şartı, eski malikin kira sözleşmesini ihlal eden bir davranışta bulunmasıdır. Eski malikin kiracı ile aralarındaki kira sözleşmesi devam ederken kiralananı üçüncü bir kişiye devretmesi kira sözleşmesinin ihlali niteliğinde bir davranıştır. Ancak bununla birlikte kiracının tazminat hakkının doğması için yeni malikin TBK m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmesi gerekir⁵⁶³.

Kiracının eski malikten tazminat talep edebilmesi için gereken diğer bir şart eski malikin kusurlu olmasıdır. Eski malikin tazminat sorumluluğu borca aykırılıktan doğan sorumluluktan kaynaklandığı için borçlunun kusurlu olduğu karinesi burada da geçerli olacak ve eski malikin kusurlu olduğu karine olarak kabul edilecektir. Eski malikin buradaki kusurunun ağır kusur olduğu kabul edilmektedir. Zira kiralananın devri eski malikin tasarrufunda olup kiracı ile aralarındaki kira sözleşmesi devam ederken kiralananı devretmesi de onun ağır kusurlu olduğunu gösterir. Bu ağır kusur ise TBK m. 51 uyarınca tazminat miktarı belirlenirken göz önünde bulundurulur⁵⁶⁴.

Kiracının eski malikten tazminini talep edebileceği ilk zarar kalemi kira bedeli farkıdır. Buna göre kiracı yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirmesi sebebiyle taşındığı yerde öncekine göre daha fazla bir kira bedeli ödüyorsa bu fazla ödediği kira bedeli farkını eski malikten talep edebilir. Kira bedeli farkı belirli kira

⁵⁶¹ İNCEOĞLU, C. 1, s. 599; GÜNEL, s. 200.

⁵⁶² ÖKTEM ÇEVİK, s. 264.

⁵⁶³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 266.

⁵⁶⁴ İNCEOĞLU, C. 1, s. 600.

sözleşmelerinde sürenin sonuna kadar belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise feshi ihbar süresinin sonuna kadar talep edilebilir⁵⁶⁵.

Kazanç kaybı kiracının işyeri kiracısı olup da yeni malikin kira sözleşmesini TBK m. 351, f. 1 uyarınca sona erdirmesi halinde ortaya çıkabilir. Özellikle işyerinin değişmesiyle müşteri çevresini kaybeden ve buna bağlı olarak kazanç kaybına uğrayan kiracının bu zararının tazminini de eski malikten talep edebileceği kabul edilmektedir⁵⁶⁶.

Kiracının uğramış olduğu diğer zararların kapsamına kiracının kendisine karşı açılmış tahliye davasından kaynaklanan dava masrafları ve vekalet ücretleri⁵⁶⁷, taşınacak yer bulmak için yaptığı masraflar, taşınma masrafları, taşınılan yerde yapılan dekorasyon masrafları da girmektedir.

Dekorasyon masraflarının eski malikten talep edilebilmesi bu masrafların yapılması ile kiralananın el değiştirmesi ve kira sözleşmesinin TBK m. 351, f. 1 uyarınca sona ermesi arasında illiyet bağı bulunmasına bağlıdır. Kiracının yeni taşındığı yer iş yerine eski kiralanan taşınmazdan daha uzaktaysa fazladan yapılan bu ulaşım masraflarının da kiracının zararı olarak talep edilebileceği kabul edilmektedir⁵⁶⁸.

Kiracının eski malikten tazminat talep edebilmesi için gereken son şart eski malikin kiralananı üçüncü kişiye devretmesi ve yeni malikin TBK m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesi ile kiracının uğradığı zarar arasında illiyet bağı bulunmasıdır. Eski malikin tazmin etmekle yükümlü olduğu zarar, onun borca aykırı davranışı sonucu meydana gelen zararlarla sınırlıdır⁵⁶⁹.

Kiraya veren dışında, malik veya intifa hakkı sahibinin kiralananı olan gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmesi halinde de eski kiracıya kiraya verme zorunluluğunun bulunduğu kabul edilmelidir. Yine eski kiraya verenle kiracı arasındaki kira sözleşmesine halef olan kiralananı sonradan edinen malikin, kira sözleşmesini gereksinim nedeniyle sona erdirmesi halinde yeni malik için de eski kiracıya kiraya verme zorunluluğunun geçerli olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca kiralananı sonradan edinen malikin kira sözleşmesine halef olarak değil, kiralananı

⁵⁶⁵ İNCEOĞLU, C. 1, s. 601 ve dnt. 2430; s. 268; GÜNEL, s. 199.

⁵⁶⁶ İNCEOĞLU, C. 1, s. 602.

⁵⁶⁷ İNCEOĞLU, C. 1, s. 603; ÖKTEM ÇEVİK, s. 270;

⁵⁶⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 270.

⁵⁶⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 271.

sonradan edinen malik olarak gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmesi halinde de eski kiracıya kiraya verme zorunluluğunun geçerli olduğu kabul edilmelidir⁵⁷⁰.

Eski kiracıya kiraya verme zorunluluğunu ortadan kaldıran haklı sebep, eski kiracıya kiraya verme zorunluluğuna yol açan kira sözleşmesinin sona erdirilmesi nedenleri bakımından ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Ayrıca öncelikle kiralama hakkına ilişkin Yasa hükmünde haklı sebebe yer verilmemiş olmakla birlikte öncelikle kiralama hakkının kullandırılmamasının haklı sebebe dayalı olması halinde de eski kiracıya kiraya verme zorunluluğunun bulunmadığı kabul edilmelidir⁵⁷¹. Yukarıda yeniden kiralama yasağı başlığı altında ele alınan eski kiracıya kiralama zorunluğu detaylıca incelenmiş olduğundan buradaki açıklamalarımız bunlardan ibarettir.

⁵⁷⁰ GÜL, s.113.

⁵⁷¹ GÜL, s.113.

SONUÇ

Temel ihtiyaçlarımız arasında olan konut ve işyeri ihtiyacını karşılayan kira sözleşmeleri günlük hayatta sıkça karşılaştığımız hukuki kurumdur. Kira sözleşmelerinin günlük yaşantımızda temel ihtiyacımıza karşılık gelen bir gereksinimimizi karşılaması nedeniyle kanun koyucu tarafından tarihten bu yana çeşitli düzenlemelere yer verilmiştir. İnsanlar konut ve işyeri ihtiyacını, konut ve işyeri satın almakla değil, kiralamakla karşılamayı tercih etmektedirler. Bu durumda onların ekonomik açıdan güçlü olan konut ve işyeri sahiplerine karşı korunma ihtiyaçları vardır. Kanun koyucu işbu gereksinimler doğrultusunda kira hukuku alanında, kiracının ve kiraya verenin somut ihtiyaçları doğrultusunda bir takım düzenlemeler yaparak dengeyi korumaya çalışmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin (TBK. 339 vd.) hangi kira sözleşmelerine uygulanacağı, “*Uygulama alanı*”nı düzenleyen TBK. 339 hükmüne göre belirlenecektir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı, GKHK döneminde kapsamına giren kira sözleşmeleri, kanunun birinci maddesinde belirtilmişti. Buna göre “*Belediye teşkilatı olan yerler ile, iskele, liman ve istasyonlardaki musakkaf gayrimenkullerin*” kiraya verilmesi ile ilgili uyuşmazlıklar bu kanuna tabi idi. Yani bir taşınmazın musakkaf, yani çatılı olup olmaması ile bulunduğu yer, o taşınmazı konu eden kira sözleşmesinin tabi olacağı kuralları değiştirmekteydi. TBK’nın yürürlüğe girmesiyle, kiralananın bulunduğu yerin bir önemi olmaksızın, tüm kira sözleşmeleri için TBK hükümleri uygulanacaktır. Diğer bir deyişle, 6570 sayılı Kanun dönemindeki sınırlı uygulama alanı kaldırılmış ve 6098 sayılı Kanun bakımından önemli olan kiralananın konut ya da çatılı işyeri olmasıdır.

818 sayılı BK döneminde 6570 sayılı GKHK ile ayrı bir düzenleme ile uygulanmaktaydı. 6098 sayılı TBK ile GKHK’nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin maddeleri aynen veya değiştirilerek dahil edilmiş ve GKHK kaldırılmıştır. İsbetli bir düzenleme ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler tek çatı altında toplanmış ve ikili yapıya son verilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesi birçok alanda olduğu gibi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde de yenilikler getirmiştir. Getirilen bu yeniliklerden bir tanesi de ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesinde konut ihtiyacı talebinde bulunabilecek kişilerin kapsamının genişletilmiş olmasıdır.

Kiralananın konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerinin uygulama alanı açısından “konut” ve “çatılı işyeri” olması yeterlidir. Konut ve çatılı işyeri kavramı kanunda düzenlenmemiştir. Kira hukuku açısından konut; kişinin yeme, içme, dinlenme, uyuma, barınma vs. ihtiyacının sürekli olarak karşılandığı çevresel etkilere ve müdahalelere karşı korunaklı yapıdır. İşyeri kavramı da kanunda açıklanmamakla, doktrin ve TBK 339. Madde hükmünden yola çıkarak, çatılı işyeri ‘ekonomik ve ticari bir faaliyetin işletilmesine veya meslek ve sanatın icra edilmesine özgülenmiş, gelir elde etmeye yönelik faaliyetlerin toprağa bağlı olarak yürütüldüğü, yatay ve dikey olarak kapalı, üstü örtülü yapı olarak kabul edilebilir. Bir işyerinin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri özel hükümlerine tabi olması için çatılı işyeri olması şarttır. Burada kanunun “konut ve çatılı işyeri” kavramlarının açıklanmaması yanı sıra “çatılı işyeri kavramının kanuni düzenlemede yer alması eleştiriye sebep olmaktadır. Haklı olarak çatısı olmayan, ancak ekonomik olarak gelir elde edilebilen alanların işyeri olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanına alınması gerekir.

TBK madde 350/1 ve madde 351’de düzenlenen gereksinim sebebiyle tahliye istemlerinde, söz konusu ihtiyacın ne olduğu yine kanunda düzenlenmemekle, ihtiyacın kabulü için gerçek, samimi, zorunlu ve devamlılık arz etmesi gerekir. İhtiyacın samimi ve gerçek olduğu somut olayın özelliklerine göre tayin edilecektir. Konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun ispatlamak ise davacı konumundaki kiraya verene aittir. Kiraya verenin öne sürdüğü ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığı somut olaya göre belirlenecektir. Bunun yanında öne sürülen ihtiyacın gerçekleşmiş olması ve devamlılık arz etmesi de önem arz eder. Bu bakımdan öne sürülen ihtiyacın gerçekleşmeyen ya da gelecekte gerçekleşmesine ilişkin güçlü karinelerin olmaması, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını gösterir.

İhtiyaca dayalı tahliye istemlerinde her somut olay için iyiniyet ve dürüstlük kuralları çerçevesinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 2. Maddesine göre değerlendirilerek sonuca gidilmelidir. Tüm iddia ve savunmalar, toplanan deliller (tanık delili dâhil) birlikte değerlendirilmeli ve bunun sonucunda hakimin vicdani kanaatine göre gereksinimin varlığının zorunlu olduğu sonucuna varılabiliyorsa tahliye kararı verilmeli, aksi takdirde dava reddedilmelidir. Yapılan yargılama

neticesinde zorunlu konut ve işyeri gereksiniminin varlığı gerçek ve objektif sebeplerle ortaya konulmuş ise kiralananın tahliyesine karar verilmelidir.

TBK m. 350 hükmüne göre kiraya veren, kendisi, eşi, alt ve üst soyu ile bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralanayı kullanma zorunluluğu varsa kira sözleşmesini tahliye davası ile sona erdirebilir. Aynı şekilde TBK madde 351. Maddesindeki düzenleme gereği kiralanayı sonradan edinen yeni malik de şartları sağladığı ölçüde yine kendisi ve kanunda sayılan kimselerin ihtiyacı iddiası ile tahliye talebinde bulunabilecektir.

Burada kiraya veren ve yeni malik kavramlarının iyi değerlendirilmesi ve mevzuat dışına çıkmadan geniş yorumlanması gerektiği kanaatindeyim. Misal kiraya veren kavramı malik kavramını da kapsadığı halde kiraya veren her zaman malik olmayabilir. Nitekim kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak edinen kimselerde ihtiyaca dayalı tahliye isteminde bulunabileceklerdir. Dolayısı ile kiraya veren, malik, yeni malik kavramlarının belirlenmesi davanın taraf teşkili aşamasında mevzuat gereği ihtiyaç istemini yöneltebilecek davacının belirlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

TBK madde 350/1'de düzenlenen kiraya verenin gereksinimi sebebiyle konut nedeniyle tahliye istemlerinde, kiraya verenin başka birinin yanında veya başkasına ait konutta kirada oturması, kiraya verenin sağlık koşulları, kiralananın fiziki, ekonomik ve konum olarak daha elverişli olması, eşya koymaya yönelik ihtiyaç, yurtdışından dönüş yapan kiraya verenin ihtiyacı hallerinin varlığı ve gereksinimin gerçek ve samimi olması halinde tahliye istemi kabul edilecektir.

Aynı şekilde çatılı işyeri kira sözleşmelerinin gereksinim sebebiyle kiraya veren tarafından sona erdirilmesi hallerinde, kiraya verenin başka bir yerde kirada olması, kiraya verenin işsiz veya mevcut işinden ayrılacak olması, ikinci iş yapmak isteği, işyeri hacminin büyümesi, kiralananın fiziksel ve konum olarak daha elverişli olması, mevcut işyerinin yetersizliği, meslek ve sanatın bizzat icra edilmesi hususlarının varlığı halinde işyeri ihtiyacına dayalı kiraya veren tahliye isteminde bulunabilecektir. İşyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olması halinde kiracı tahliye edilebilecektir.

İhtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesine yönelik davanın kiraya veren tarafından açılması gerekir. Bu bakımdan Türk Borçlar Kanunu m. 350 hükmünde sayılan

kiraya verenin yasal yakınlarının dava açma hakları yoktur. Zira söz konusu bu kişiler madde hükmünde sadece ihtiyacı olan kişiler olarak düzenlenmiştir.

TBK madde 351'de düzenlenen yeni malikin başlığı altındaki düzenlemeye göre Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davalarında, yine TBK m.350/1'de düzenlenen kiraya verenin ihtiyacının kabul edildiği durumlar aynı olup, ihtiyacın samimi, gerçek ve devamlı olmasına göre karar verilecektir.

Kanunda sayılan gerçek kiraya veren kimselerin ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını aynı gerekçeler ile tüzel kişilerde isteyebilir. Ancak genel görüşe göre tüzel kişiler yalnızca işyeri ihtiyacına dayalı tahliye isteminde bulunabilirler. Tüzel kişilerin konut ihtiyacına dayalı tahliye istemleri ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması kriterlerinden dolayı kabul görmemektedir. Ayrıca tüzel kişilerin sadece kendi ihtiyaçlarına dayalı tahliye isteminde bulunmaları mümkündür. Zira tüzel kişilerin kanunda sayılan diğer kimselerin ihtiyaçlarına dayalı istemde bulunması gerçek kişilere özgü hısımlık veya yakınlık ilişkisi kuramayacağından mümkün değildir.

Konut ve çatılı işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasının kabul edilmesinin sonuçlarından biri de kiraya verenin üç yıl geçmedikçe, boşaltılması sağlanan kiralananını eski kiracısı dışında başka birine yeniden kiralayamamasıdır. Kanun koyucu bunun istisnası olarak haklı sebeplerin varlığını öngörmüştür. Borçluyu sorumluluktan kurtaran bir nitelik arz eden haklı sebeplerin varlığı somut olaya göre belirlenecektir. Kiraya veren, haklı sebeplere dayanmadan kiralananı eski kiracısı dışında başka birisine kiralarsa, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak şartıyla tazminat ödemesi gerekecektir.

KAYNAKÇA

- ACAR**, Faruk : Kira Hukuku Şerhi, 4.Bası, İstanbul, Beta Yayınları, 2017.
- AKAY**, Hasanali Mustafa: Kiralananın El Değiştirmesi, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015.
- AKGÜN AKAY**, Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2017.
- AKÇAAL Mehmet/Alper UYUMAZ**: “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin GENEL Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Konya: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 30. Yıl Armağanı, C. 21, S. 1, 2013, ss. 297-325.
- AKINCI Şahin**; “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 3, 2008, ss. 33-50.
- AKINTÜRK**, Turgut/ **KARAMAN**, Derya Ataş; Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, 2. Cilt, Beta Yayıncılık, 14. Baskı, İstanbul 2012.
- AKYİĞİT**, Ercan; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- ALTAŞ**, Hüseyin ,Kira Sözleşmesindeki Sorunlar, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- ALTINOK ORMANCI Pınar**; “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, İstanbul, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, S. 24, Yıl: 12, Güz 2013/2, ss. 125-141.
- ALTUN**, Ertan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.
- ANIL**, Yaşar Şahin; Kira Tahliye Davaları, İstanbul, Beta Yayınları, 2007.

ARAL, Fahrettin /**AYRANCI**, Hasan; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019.

ARPACI, Abdülkadir; ”Konut ve İşyeri Kiraların Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur?”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.V, S.2, 2008

AVCI, Mehmet Serhat, İşverenin İş Kazasından Doğan Cezai Sorumluluğu, İstanbul, 2018.

AYAN, Nurşen; Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 15, Sayı 2, Yıl 2007, SS, 11-24.

AYDOĞDU, Murat/Kahveci, Nalan; Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri-Sözleşmeler Hukuku, 3.Bası. Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.

AYMAZ, Ahmet; 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Sulh Mahkemesinin Kira İlişkisinden Doğan Davalarda Görevi, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2017.

BADUR, Emel; Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya, TAAD, Yıl:7, Sayı:27, Temmuz 2016, SS.155-181.

BAŞARAN, Ece; ”Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukuku’nun İkili Yapısının Sonu mu?”, Terazi Hukuk Dergisi, Ekim 2009, S.38, SS.55-69.

BATUR, İsmail Cenk ; Konut Gereksinimine Dayalı Tahliye Davalarında ”Samimi ve Gerçek İhtiyaç” Kavramı” İstanbul Barosu Dergisi, C.XCI, S.6, 2017, SS.216-220.

BELEN Herdem; ”Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, İstanbul, İstanbul Barosu Dergisi, C. 87 S. 2013/3, 2013, ss. 106-137.

BİLSEL, Duygu; ” Konut ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye” İstanbul Barosu Dergisi, C.LXXXIV, S.5, 2010, SS. 3109-3126.

BİRİNCİ UZUN, Tuba : “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)” ,İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.VIII, S.2, 2017, s. 137- 158.

BURCUOĞLU, Haluk; Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

BOZTEPE, Merve; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul,2019.

CEYLAN, Aslı Bahar; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Süresi”, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.VIII, S.15, 2017, s. 45- 60.

ÇABRİ, Sezer; “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması”, MÜHFHAD, C. 18, S. 3, 2012, s. 163-199.

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.

DOĞAN, Murat; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.

EKİNCİ, Hüseyin; ”Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu”, Adalet Dergisi, S.23, 2005.

EREN, Fikret; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı, Ankara, 2021.

ERTAŞ, Şeref; “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Şükrü Postacıoğlu’na Armağan,1997, s. 37-46.

ERTUĞRUL, Meltem; Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi, S. 4, Yıl: 72, 2014, ss. 541-578.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan; Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 7.Bası, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2017.

ETLİK, Enes; Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Tahliye Sebepleri, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 93, Sayı: 3, Yıl: 2019, SS.71-99.

GENÇ ARIDEMİR, Arzu: “Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu” Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2012 C. 8, S.95-96, ss. 125-158.

GÖÇÜM, Olcay, Uygulamaya Yönelik Yargıtay ve BAM Kararları Işığı Altında Kira Hukuku, 2. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.

GÖKYAYLA, Emre; “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, Yaşar Üniversitesi Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C.VIII Özel Sayı, 2013, ss. 1203-1252.

GÜL, İbrahim; Eski Kiracıya Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XXIII, Y. 2019, Sa. 4,SS.99-119.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2011.

GÜNEL, Mustafa Cahit; “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/ f. II)”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 831- 850.

GÜNEŞ, Figen;”6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”, Konya Barosu Dergisi, S.23, 2013, ss. 46-49.

HAN, Erhan; Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2019.

İKİZLER, Metin; “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, Ankara, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XX, S. 2, 2016, ss. 25-59.

İNCEOĞLU, Mehmet Murat; Kira Hukuku, Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

İNCEOĞLU, Mehmet Murat; Kira Hukuku C. II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

İPEK, Eyüp; ‘‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler’’ Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.102, 2012, 59-92.

KARAKAŞ, Sinem; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, 1. Bası, Adalet Yayınevi, 2019.

KARAHASAN, Mustafa Reşit ; Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Öğreti Yargıtay Kararları, C. 1, İstanbul 2002.

KARASAHİN, Yasin Alperen; ‘‘Zilyetliğin Havalesinde Üçüncü Kişinin Hukukî Durumu ve Kiralananın Devrinde Kiracının Hukukî Durumu ile Karşılaştırılması’’ 79(3) İstanbul Hukuk Mecmuası, 2021, S.929-961.

KESKİN, Nur; ‘‘6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi’’, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü) Ankara, 2007.

KILIÇOĞLU, Mustafa; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, Turhan Kitabevi, 2019.

KILIÇÇIOĞLU, Mehmet Samet, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından İhtiyaç Nedeniyle Sona Erdirilmesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022.

KIRMIZI, Mustafa; 6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli,2.Bası, Şen Matbaa, Ankara, 2014.

KOÇ, Nevzat; ‘‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi’’, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XIX, Özel Sayı, 2017, ss. 69-107.

KÖKTEN, Erinç Özlem; 6570 Sayılı Kanun'a Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara,2006.

KURU, Baki/ **ARSLAN**, Ramazan /**YILMAZ**, Ejder; Medeni Usul Hukuku-Ders Kitabı, 25. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014.

MALATYALIOĞLU, Kutsi/**ERTAŞ**, Hami; Tahliye Davaları, Kiralananın Boşaltılması, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973.

MEHMETOĞLU, Hayrettin Fırat; Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı,1. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

OĞUZMAN, M.Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY ÖZDEMİR**, Saibe; Eşya Hukuku,20. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.

OLGAÇ, Senai; Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları, İstanbul, İsmail Akgün Matbaacılık, 1968.

OY, Osman/**ONUR OY**, Gerçek; Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, 1. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2015.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda; Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2016.

ÖZELÇİ GENÇ, Güliz; “Kiralananın İhtiyaç Nedeniyle Tahliyesi” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2019,Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

ÖZÇELİK Ş. Barış; “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, Ankara, Ankara Barosu Dergisi, S. 2, Yıl: 67, 2009, ss. 20-28.

ÖZEN, Burak; “Kira Konusunun Devri”, İstanbul, MÜHFHAD, C. 16, S. 1-2, 2010, ss. 137-179.

ÖZEN, Hanife Ahu; 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Tahliye Nedenleri, Kadir Has Üniversitesi Özel Hukuk Yüksek Lisans Tezi, İstanbul,2008.

ÖZDEMİR, Hayrunnisa; “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 62, S. 1, 2013, ss. 147-174.

ÖZDOĞAN, Mustafa/ **OYMAK**, Tuba; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Genel Hükümler Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013.

ÖZKAN, Hasan; Açıklamalı - İhtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, İstanbul, Legal Yayınevi, 2007.

ÖZKANOĞLU, Neşe; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi”, (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

ÖZTÜRK, Mehmet; “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, ss. 1549-1595.

PAKSOY, Meliha Sermin; “Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları”, Malatya, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2019, ss. 133-143.

PEHLİVAN, Metin; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye, Journal Of Life Economics, SS.179-190.

PEKCANITEZ, Hakan/ **Atalay**, Oğuz/ **Özkes**, Muhammet; Medeni Usul Hukuku, 14. Bası., Ankara, Yetkin Yayınları, 2013.

REYNA, Yuda; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira ve Tahliye”, İstanbul Barosu Dergisi, C.86, S.3, Y.2012, ss.103-116.

RUHİ, Canan/ **RUHİ**, Ahmet Cemal, Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku, Ankara, 2016.

SAFAROV, Gulmammad; “Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası” (Yüksek Lisans Tezi), Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015.

SERT, Selin; ‘‘Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar (TBK m.311)’’, Ankara Barosu Dergisi,2014/4,ss.63-79,s, 67.

SARUHAN, Utku; ‘‘Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)’’, TAAD, Yıl: 10, Sayı: 37 , Ocak 2019,SS.353-382.

SİRMEN, Lale; Eşya Hukuku, Ankara, 2017.

SONKURT, Mustafa; Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi,Diyarbakır,2018.

ŞEKER, Muzaffer; ‘‘İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı İle Tahsis Edilmesi: Art. 121 Zgb’’, EÜHFD, C. XI, S. 3–4 (2007), SS.473-487.

ŞEKERCİ, Mine Pınar; Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016.

ŞENER, Oruç Hami; İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, 1. Baskı Ankara,2010.

TAHMAZ, Mustafa Sabri; ‘‘ Yurtdışında Çalışan Vatandaşımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları ile İlgili Bir İnceleme’’ İstanbul Barosu Dergisi, C.LXVIII, S.4-6, 1994, s. 212-232.

TANDOĞAN, Haluk; Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I, İkinci Bası, Ankara 1974.

TOSUN, Yalçın; ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi’’, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 11, 2016,s. 137-138.

TOPUZ, Seçkin/CANPOLAT, Ferhat;’’ Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi’’, Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.I, S.1, 2011, s. 1-31.

TUNABOYLU, Müslim ; Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, 3.Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

TÜRKMEN, Ahmet; ‘‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi’’, Ankara Barosu Dergisi, Sa. 1, 2015, s. 342.

ULUÇAY, Aslı; 6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.

ÜNAL, Canan; ‘‘Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri’’, İstanbul Barosu Dergisi, C.LXXXIV, S.3, 2010, s.1525-1543.

VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah; ‘‘Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK. m. 311)’’, Ankara, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, 2016, ss. 303-332.

YAVUZ Cevdet/Faruk **ACAR**/Burak **ÖZEN**; Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 15. Baskı, İstanbul: Beta Yayınevi, 2018.

YAVUZ, Nihat; ‘‘Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiyeye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları’’, Yargıtay Dergisi, C.23, Ocak-Şubat 1997, S.1-2.

ZEVLİLER, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 17. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara, 2017.

ZEVLİLER, Aydın/**HAVUTÇU**, Ayşe; Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2007.

İnternet Kaynakları:

ÇELİK, Nazlı Hilal, ‘‘Türk Borçlar Kanunu m. 350-351 Çerçevesinde ‘‘Gerçek’’ İhtiyaç Kavramı Üzerine Düşünceler ‘’, Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi, C:13, S:29, Y:2021, s. 25-64, www.legalbank.com, (E.T. 11.04.2022).

EROĞLU, Orhan: Mecburi Dava Arkadaşlarının Usul İşlemlerinin, Duruşmaya Gelmeyen Dava Arkadaşı Bakımından Hüküm İfade Etmesi (HMK m. 60)’’ Legal Hukuk Dergisi, C:18, S:210, Y:2020, s.2583-2618, , www.legalbank.com, (E.T. 11.04.2022).

KALENDER, Ahmet; ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi’’ , Terazi Hukuk Dergisi, C.XII, S.136, 2017, s. 27-35, www.jurix.com,

ARAT, Ayşe; Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi, Cilt 12, Sayı 1-2, 2009, 27-34, www.dergipark.gov.tr , (E.T.25.01.2021).

www.kazancı.com

www.legalbank.net

<https://www.lexpera.com.tr>

<https://karararama.yargitay.gov.tr>

<http://emsal.uyap.gov.tr>

<https://www.e-uyar.com>