

T.C.

MARMARA ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

HUKUK ANABİLİM DALI

ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE
KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

ERTAN ALTUN

İSTANBUL, 2013

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

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE
KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

ERTAN ALTUN

Danışman: DOÇ. DR. FARUK ACAR

İSTANBUL, 2013



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

HUKUK Anabilim Dalı ÖZEL HUKUK Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS
öğrencisi ERTAN ALTUN'un 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN
SONA ERDİRİLMESİ adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 28.06.2013 tarih ve
2013-24/17 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / ~~oy çokluğu~~ ile Yüksek Lisans
Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 23.09.2013

Öğretim Üyesi Adı Soyadı		İmzası
1. Tez Danışmanı	Doç. Dr. FARUK ACAR	
2. Jüri Üyesi	Doç. Dr. BURAK ÖZEN	
3. Jüri Üyesi	Yrd. Doç. Dr. REFIK CEM DİNAR	

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
KISALTMALAR	v
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU’NUN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI HAKKINDAKİ ÖZEL HÜKÜMLERİNİN UYGULAMA ALANI

I.GENEL OLARAK.....	8
II.YER BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI	9
III.KİRALANANIN NİTELİĞİ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI.....	12
A. Genel Olarak.....	12
B. Konut Ya Da Çatılı İşyeri Olması	13
1.Konut Kirası Kavramı.....	13
2. Çatılı İşyeri Kirası Kavramı	17
C. Kiralananın Çatılı Olması	19
D. Kiralananın Taşınmaz Ya Da Taşınır Yapı Olması.....	24
E. Kiralanan Yapının Tapusuz Ve/Veya Hukuku Aykırı İnşa Edilmiş Olması	27
F. Taşınmaz Ya Da Taşınır Yapının Kiralanabilir Olması	29
G. Kira Sözleşmesinin Başlangıcından Sonra Kiralananın Niteliğinin Değişmesi	34
H. Sözleşme İle Özel Hükümlerin Uygulanacağını Kararlaştırması	39
IV.KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRÜ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI	40
V.KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI.....	43
VI.KİRA SÖZLEŞMESİNİN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI	44
VII.KİRA SÖZLEŞMESİNİN KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYALAR BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI.....	46
VIII.KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN YAPILAN KİRALAMALAR BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI.....	48

İKİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBEYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ

I.GENEL OLARAK.....	51
II.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ İLERİ SÜRÜLEBİLECEK KİŞİLER	55
A.Genel Olarak	55
B.Kiraya Veren Kendisi	63
C.Kiraya Veren Eşi	64
D.Kiraya Veren Altsoyu.....	67
E.Kiraya Veren Üstsoyu	72
F.Kiraya Veren Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişiler...	74
III.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİNİN ZORUNLU OLMASI	80
A.Genel Olarak	80
B. Konut Kiraları Bakımından Aranan Özel Şartlar.....	96
1.Genel Olarak	96
2.Kiralananın Konut Olarak Kullanmaya Elverişli Olması.....	97
3.Uygulamada Zorunlu konut Gereksinimin Varlığının Kabul Edildiği Haller	98
a.Gereksinim Sahibinin Başkasına Ait Konutta Oturması	98
b.Gereksinim Sahibinin Kendi mülkiyetindeki Konutta Oturması	107
c.Gereksinim Sahibinin Sağlık Durumunun Kiralanana Geçmesini Gerektirmesi ...	114
d.Gereksinim Sahibinin Eşya Koyma ve Mevcut Konutu Daha Elverişli Kullanma Gereksiniminin Bulunması.....	117
e.Gereksinim Sahibinin Yurt Dışında Ya Da İl Dışında Bulunması	119
f.Yazlık Gereksinimine Dayalı Konut Gereksinimi.....	122
C.İşyeri Kiraları Bakımından Aranan Özel Şartlar	126
1.Genel Olarak	126
2.Kiralananın İşyeri Olarak Kullanmaya ve Yapılacak işe Elverişli Olması	127
3.Gereksinim Sahibinin Yapacağı İddia Edilen İşe Ehil ve Yapabilecek Durumda Olması	140
4.Uygulamada Zorunlu İşyeri Gereksinimin Varlığının Kabul Edildiği Haller	145
a.Gereksinim Sahibinin İşinin Olmaması	145

b.Gereksinim Sahibinin İşinin Olması.....	149
(1)Gereksinim Sahibinin İşçi Olarak Çalışması	151
(2)Gereksinim Sahibinin Şirket Ortağı Olması.....	152
(3)Gereksinim Sahibinin Kiradaki İşyerinde İşini Yürütmesi	154
(4)Gereksinim Sahibinin Kendi Mülkiyetindeki İşyerinde İşini Yürütmesi	158
c.Kiralanın Yapılan İşe Yeterli Gelmemesi ve İş Hacminin Artması	159
d.Gereksinim Sahibinin Yurt Dışında Ya Da İl Dışında Olması	162
IV.DAVA AÇMA SÜRESİ VE DAVA SÜRESİNİN UZAMASI	164
<i>A.Genel Olarak</i>	<i>164</i>
<i>B.Dava Süresi.....</i>	<i>166</i>
<i>C.Dava Açma Süresinin Uzaması</i>	<i>181</i>
V.YENİ MALİKİN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ	189
<i>A.Genel Olarak</i>	<i>189</i>
<i>B.Kiralananın Tamamının Ya Da Bir Kısım Paylarının Mülkiyet Hakkının Ya Da Kiralananı Kullanma Ve Kiralanandan Yararlanma Hakkı Tanıyan Bir Sınırlı Aynı Hakkın Edinimi.....</i>	<i>197</i>
<i>C.Edinim Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Edinimin ve Gereksinimin Kiracıya Bildirilmesi</i>	<i>207</i>
<i>D.Edinim tarihinden İtibaren Altı Ay Geçtikten Sonra Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi İçin Dava Açılması</i>	<i>215</i>
<i>E.Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesinin Etkisi.....</i>	<i>219</i>
VI.TÜZEL KİŞİNİN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ SORUNU	221
<i>A.Genel Olarak</i>	<i>221</i>
<i>B.Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin Gereksinimi</i>	<i>224</i>
<i>C.Kamu Tüzel Kişilerinin (Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Kamu İktisadi Teşebbüslerinin) Gereksinimi</i>	<i>232</i>
<i>D.Tüzel Kişiliği Bulunmayan Birlikteliklerin Gereksinimi</i>	<i>238</i>

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE İŞYERİ GERKSİNİMİ SEBEBİYLE AÇILACAK TAHLİYE DAVASI VE TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI

I.GENEL OLARAK.....	240
II.DAVANIN TARAFLARI	241
<i>A.Gereksinim Sebebiyle Tahliye Davacı Açabilecek Kişiler (Davacı)</i>	<i>241</i>
<i>B.Gereksinim Sebebiyle Tahliye Davası Açılacak Kişiler (Davalı)</i>	<i>256</i>
III.YETKİLİ VE GÖREVLİ MAHKEME.....	264
<i>A.Genel Olarak</i>	<i>264</i>
<i>B.Yargı Kolu</i>	<i>265</i>
<i>C.Görevli Mahkeme</i>	<i>267</i>
<i>D.Yetkili Mahkeme.....</i>	<i>269</i>
IV.YARGILAMA USULÜ	275
V.DAVANIN SONUÇLARI.....	277
<i>A.Genel Olarak</i>	<i>277</i>
<i>B.Tahliye Davasının Reddedilmesinin Sonuçları ve Kesin Hüküm Sorunu.</i>	<i>278</i>
<i>C.Tahliye Davasının Kabul Edilmesinin Sonuçları ve Yeniden Kiralama Yasağı </i>	<i>284</i>
SONUÇ	297
KAYNAKÇA	312
Kitaplar.....	312
Tezler	318
Makaleler	320
Diğer Kaynaklar	326
ÖZET.....	329
ABSTRACT	329

KISALTMALAR

C.	: Cilt
CD.	: Ceza Dairesi
CGK	: Ceza Genel Kurulu
BK.	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
E.	: Esas
E.TTK	: 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu
GKHK.	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HUMK.	: 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBK.	: İctihadı Birleştirme Kararı
İİK.	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
m.	: Madde
MK.	: 743 sayılı Türk Medeni Kanunu
K.	: Karar
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
T.	: Tarih
TBK.	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK.	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

TTK. : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

vd. : Ve devamı

vs. : Ve sair

Yarg. : Yargıtay

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, kiracıya kiralananı kullanma veya kullanmayla birlikte ondan yararlanma yönünde şahsi hak tanıyan rızai bir sözleşmedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmenin kurulması, geçerliliği, kiraya verenin ve kiracının borçları ve sair konularda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerine tabidir.

Bu nedenle kira sözleşmesinin kurulması için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterlidir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin geçerliliği için bir şekil şartı öngörülmediğinden kural olarak sözlü ya da yazılı yapılabilir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli yapılması mümkündür. Kiraya verene ve kiraya yüklenen borçlar kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere tabidir.

Ancak 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10 uncu maddesi ile yürürlükten kaldırılan Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da olduğu gibi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının korunmasına özen gösterilmiş, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin sona erdirilmesi konusunda genel hükümlerden sapılarak özel düzenleme yapılması yoluna gidilmiştir. Bu amaçla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun İkinci Kısım, Dördüncü Bölümde yer alan, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlıklı İkinci Ayrımında 339 ila 356 ncı maddeleri arasında özel hükümler ihdas edilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 ila 356 ncı maddeleri incelendiğinde, Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un esasına ve amacına sadık kalındığı, yeni sayılabilecek bir kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sebebi ihdas edilmediği, bazı noktalarda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı genişletildiği ve dava açma süresi gibi birçok kanun boşluğunun da yerleşik Yargıtay İçtihatları

göz önünde bulundurularak kanun yapıcı tarafından doldurulduğu açıkça görülmektedir.

Bu nedenle 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 içtihatlarla da atıf yapılacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümünde yer alan ikinci ayrımında kendine yer bulmuştur. Bu ayrımda konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona erdirilmesi için **iki ana yol** öngörülmüştür.

Bunlardan **ilki "bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi"** olup; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347 uncu maddesinde düzenlenmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347 uncu maddesine göre ***"Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir."*** Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299 uncu ile 328 inci maddeleri kapsamında genel hükümlere kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için konu hakkında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347 nci ve devamı maddelerinde düzenlenme olmaması gerekir. Eğer konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında özel hüküm mevcut ise genel hükümler uygulanmayacaktır. Çalışmanın kapsamı dışında olduğundan genel hükümlere göre bildirim yolu ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi konusuna değinilmeyecektir.

Kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin **ikinci yolu** ise bu çalışmanın konusu oluşturan gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi konusunun da içinde bulunduğu **"dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi"**dir. Konu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci ile 356 ncı maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi de kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olarak **iki ayrı grupta** değerlendirilmektedir.

Çalışmanın kapsamı dışında olduğundan **kiracıdan kaynaklanan sebepler** olan;

- Tahliye taahhüdü sebebiyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi,

- İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi ve

- Kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması sebebiyle dava yoluyla sona erdirilmesi

halleri ele alınmayacaktır.

Kiraya verenden kaynaklanan sebepler ise;

- Konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi,

- Kiralananın yeniden inşa ve imarı sebebiyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi ile

- Yeni malikin gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesidir.

Kiralananın yeniden inşa ve imarı sebebiyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi konusu çalışma kapsamı dışı olup, bu çalışmada konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi ile yeni malikin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi konuları ele alınacaktır.

Bu çalışmanın amacı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin gereksinim sebebiyle dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin “Konut ve atılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi” başlığı altında yer alan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 347 ve devamı maddelerinin irdelenmesidir.

Çalışma konusu ** bölüm** halinde ele alınacaktır.

Çalışmanın **birinci bölümünde** ncelikle konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanını irdelenerek kapsamı belirlenmeye çalışılacaktır. Bu kapsamda olmak üzere konut ve çatılı işyeri kiraları hakkındaki özel hükümlerin yer bakımından, kiralananın niteliği bakımından, kira sözleşmesinin türü bakımından, kira sözleşmesinin süresi bakımından, zaman bakımından, kiracıya bırakılan eşyalar bakımından ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından kiralanan yerler bakımından uygulama alanı açıklığa kavuşturulacaktır.

Çalışmanın **ikinci bölümünde** konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin şartları incelenecektir. Bu kapsamda, konut ve çatılı işyeri gereksinimi söz konusu olabilecek kişilerin kimler olduğu, konut ve çatılı işyeri gereksiniminin zorunlu kabul edilebilmesi için gereken şartlar, dava açma süresi ve yeni malikin konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirilmesi için öngörülen özel şartlar ele alınacaktır. Son olarak tüzel kişinin konut ve çatılı işyeri gereksinimi sorunu ele alınacaktır.

Çalışmanın **nc ve son bölümünde** kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle sona erdirilmesi için açılacak davanın tarafları, yetkili ve görevli mahkeme, yargılama usulü ile davanın sonuçları değerlendirilecektir.

Kavramlar

Çalışma kapsamında;

Özellikle **"konut gereksinimi"** ya da **"çatılı işyeri gereksinimi"** kastedilmediği müddetçe konut ve çatılı işyeri gereksinimi birlikte **"gereksinim"** 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 sahibi"** olarak,

anılacaktır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı içinde kalan kira sözleşmelerinin sona ermesi kural olarak iki yolla olmaktadır.

Bunlardan birincisi bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, ikincisi ise dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesidir.

İlk halde yapılan geçerli bildirim ile kira sözleşmesi sona ereceğinden Bu durumda açılması gereken dava açıklayıcı nitelikte, kira sözleşmesi geçerli bildirim yapılması sureti ile sona erdiğinin tespitine yönelik bir yönelik tespit¹ ve kiralananın iadesi davasıdır. Uygulamada tahliye davası olarak nitelendirilse de işbu davanın kabulü halinde kira sözleşmesinin sona erdirildiğinin tespitine ve kiralananın iadesine karar verilir.

¹ **ARPACI**, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s.105;

Davalar için tahliye davası terimi kullanılsa da bu davanın aslında akdin feshi ya da şahsi iade isteminin olduğu bir iade davası olduğu görüşü için **BURCUOĞLU**, İstanbul Barosu Dergisi, s.639;

OCAK, Tuğba, Kira Sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna Göre Sona Ermesi, İstanbul 2006 (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.24

Tespit Davaları hakkında ayrıntılı bilgi için **KURU**,Baki/**ARSLAN**,Ramazan/**YILMAZ**, Ejder, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.271-276

İkinci halde kira sözleşmesinin sona ermesi 6098 sayılı Kanun'un 350 inci ve devamı maddelerinde aranan şartların yapılan yargılama neticesinde tespiti halinde verilecek karar neticesi olacağından açılacak olan dava kira sözleşmesinin sona erdirilmesi davasıdır.

Mahkemece verilecek karar, inşai (yenilik doğurucu)² bir nitelik taşıyacaktır³. Bu sebeple bu durumda açılan davada verilecek karar neticesinde kira sözleşmesini sona erecektir⁴. Bu sebeple he ne kadar bu dava da uygulamada tahliye davası olarak isimlendirilmekte ise de aslında açılacak dava kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve kiralananın iade davasıdır.

Açılacak davada kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin ve kiralananın iadesinin talep edilmesi uygulama açısından pratik sonuçlar doğurur.

6098 sayılı Kanun'un 350 inci ve devamı maddelerinde düzenlenen dava kira sözleşmesinin sona erdirilmesi davası olmakla birlikte, kiracının kira sözleşmesinin mahkemece sona erdirilmesine rağmen kiralananı iade etmemesi sıklıkla karşılaşılan bir durum olduğundan, dava kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve kiralananın iadesi istemli açılmakta, mahkeme tarafından da yapılan yargılama neticesinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ve kiralananın iadesine karar verilmektedir.

Bu yolla kiracının kiralananı hükme rağmen iade etmemesi halinde, kiraya verene 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri çerçevesinde kiralananın boş vaziyette teslimini talep etme hakkı verilmektedir. Yapılan yargılama neticesinde kiralananın iadene karar verilmediği takdirde hükmün 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri kapsamında infazı mümkün değildir.

² İnşai (Yenilik Doğuran) Davalar hakkında ayrıntılı bilgi için **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.277-280

³ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.355; **TUNÇOMAĞ**, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Cilt II, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977, s.316;

⁴ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.355

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,

İsimlendirilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI HAKKINDAKİ ÖZEL HÜKÜMLERİNİN UYGULAMA ALANI

I.GENEL OLARAK

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerinin uygulama alanı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesinde düzenlenmiştir. Bunun dışında kalan kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerinin uygulanması mümkün değildir.

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

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

Çalışmanın bu bölümünde konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin kiralananın bulunduğu yer bakımından, kiralananın niteliği bakımından, kira sözleşmesinin türü bakımından, kira sözleşmesinin süresi bakımından, zaman bakımından, kiracıya bırakılan eşyalar bakımından ve kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan kiralamar bakımından uygulama alanı konuları incelenecektir.

II.YER BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1 inci maddesinde belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralamalarında kiraya veren ile kiracı arasındaki hukuki ilişkilerde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiş idi.

Bu durum konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler içeren Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yer bakımından uygulama alanının belirlenmesi açısından bir takım tartışmalara yol açmış, uygulamada da çelişkili sayılabilecek nitelikte kararlar verilmesine yol açmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ise Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan farklı olarak konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında uygulanacak özel hükümlerin yer bakımından uygulama alanı açısından konunun düzenlendiği 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesinde bir ayırım⁵ ve sınırlama öngörülmediğinden Mülga

⁵ **ACAR, Faruk**, Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, (Sempozyum), s.3686;

AYDEMİR, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara, 2012, 25; **BAŞARAN, Ece**, Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukuku'nun İkili Yapısının Sonu Mu?, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ekim 2009, s.58;

CERAN, Mithat, Kira Sözleşmesi Tahliye, Ankara 2012, s.77;s.25-26;

CERAN, Mithat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Ve Borçlar Kanunu Sempozyumu, 24-25 Mart 2011, Ankara Barosu, s.140,148 (Sempozyum);

DOĞAN, s.40; DOĞAN, Murat/BAYGIN,Cem, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler, Hukuki Perspektifler Dergisi, S.4, Ağustos 2005,.127;

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşme Hukuku (Özel Borç İlişkileri) Ankara 2011 (Özel) s.100; **GÜNEŞ, Figen**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Konya Barosu Dergisi, S.23 s.48;

İPEK, Eyüp, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl:2012 S.102, s.60;

KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku (Kira Hukuku), Ankara 2013, s.285,

RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt 1 Ankara 2011 (C.1), s.706;

TUNABOYLU, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013, s. 593.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde yaşanan kanunun yer bakımından uygulama alanı açısından yapılan tartışmalara yer verilmeyecektir.

Böylelikle belediye sınırları dışında kalan konut ve çatılı işyeri kiraları da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerinin uygulama alanı içine dâhil edilmiş; ülke genelinde konut ve çatılı işyeri kiraları açısından eşitlik sağlanmış⁶, kanunun yer bakımından uygulama alanı genişletilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu tarafından düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerinin uygulanması için Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan farklı olarak taşınmazın belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlarda bulunması gerekliliği yoktur⁷.

Bu kapsamda olmak üzere örneğin köylerde⁸ bulunan konut ve çatılı işyeri kiraları daha önce konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı dışında iken; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanına dâhil olmuştur.

Konut ve çatılı işyeri niteliğinde olmayan çatılı işyeri kiralarında veya mekân kiralarında (örneğin, kişinin eski mobilyalarını saklamak için depo kiraladığı haller) özel hükümlerin uygulanamayacağı yönündeki görüşe⁹ katılmak mümkün değildir.

⁶ **BURCUOĞLU**, Haluk, Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İlgili Düzenlemesi İle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut AKINTÜRK'e Armağan, İstanbul 2008, s.27(Turgut AKINTÜRK'e Armağan,); **DOĞAN**, s.40-41; **YAVUZ, Nihat**, Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Ankara 2012, s.219,222.

⁷ **GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s.22.

⁸ **ACAR**, Sempozyum, s.3686; **CERAN**, Sempozyum, s.240; **DOĞAN/BAYGIN**, s.127; **RUHİ**, C.1.s.706.

⁹ **GÜMÜŞ**, s.22.

Nasıl ki, kiraya veren konut ya da işyerini daha elverişli kılmak için garaj ya da depo gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edebilmektedir.

Benzer şekilde kiracı da konut gereksiniminin devamı olan depo konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümler ile sağlanan korumadan faydalanmalıdır.

Ancak bunun için depo mahiyetinde kiralanan yerin Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesi kapsamında kiralananla birlikte kiracıya bırakılan eşya olması gerektiği kanaatindeyim.

Aksine bir görüş özel hükümlerinin ihdas amacı ile bağdaşmaz. Bu nedenle Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu'na nazaran özel hükümlerin uygulama alanının daraltıldığı yönündeki görüşe katılmıyorum¹⁰.

¹⁰ GÜMÜŞ, s.22.

III.KİRALANANIN NİTELİĞİ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

A. Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerinin uygulama alanının düzenlendiği 339 uncu maddesinde özel hükümlerin **"konut"** ve **"çatılı işyeri"** kiralalarında uygulanacağı belirtilmiştir.

Bunun dışında bir sınırlama öngörülmemiş, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin ***"musakkaf olmayan gayrimenkul kiralari hakkında uygulanmayacağı"*** yönündeki Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1 inci maddesi hükmünden vazgeçilmiştir.

Çalışmanın bu kısmında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanması açısından kiralananın hangi nitelikte olması gerektiği konusu ele alınacaktır.

B. Konut Ya Da Çatılı İşyeri Olması

1.Konut Kirası Kavramı

Bir kira sözleşmesinin konut kirası olarak nitelendirilmesi için hangi nitelikte olması gerektiği hususunda kanunda herhangi bir açıklama yer verilmemiştir. Bu sebeple konut kirasının söz konusu olup olmadığının tespiti açısından "konut" kavramının neyi ifade etmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmalıdır.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'undan farklı olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda "mesken" kavramı yerine "konut" kavramı tercih edilmiş, bu yolla Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlüğü döneminde "mesken" kavramı ile kastedilen yerin gereksinim sahibinin aynı zamanda 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu kapsamında "ikametgâhı" olmasının gerekip gerekmediği şeklindeki tartışmalara son verilmiş, kanun koyucu tercihini konut olarak kullanmanın yeterli olduğu yönünde kullanmıştır.

"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 yapılp 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 ayak yolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak*" şeklinde tanımlanmıştır¹¹.

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün tanımına göre ise konut; "etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya

¹¹ Tanımlar için bakınız <http://tdkterim.gov.tr/bts/>

genel bir yere açılan, müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanmaktadır¹².

Genel olarak konut, bir kimsenin mutlak yerleşme amacı olmaksızın az-çok devamlı bir surette yaşadığı¹³ ve hayatını idame ettirdiği, insanların barınma ihtiyacını karşılamak üzere inşa edilen etrafı ve üstü kapılı¹⁴ mekândır. Konut, geçici olarak oturulmak için kullanılacak olsa da, konut gereksinimi sebebiyle tahliye talebinde bulunulabilecektir¹⁵. İçinde oturulabilir nitelikte her bağımsız bölüm konut sayılır¹⁶.

Önemli olan, kiralananın kullanım amacıdır ve insanların onun içinde yaşamlarını sürdürmeleridir¹⁷. Bu sebeple konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için konutun bulunduğu yerin gereksinim sahibinin ikametgâhı (yerleşim yeri) olarak kullanılmasına gerek yoktur¹⁸.

Kiralananın konut olarak nitelendirilebilmesi için kişinin asgari yaşamsal gereksinimin karşılıyor olması gerekir. Bu çerçevede “kiracının yatma ihtiyacının karşılandığı ve çevresel etkilere karşı minimum bir

¹² **T.C. Milli Eğitim Bakanlığı**, Aile ve Tüketici Hizmetleri, Konut İhtiyacı, Ankara 2011, s.3.

¹³ **AKYİĞİT, Ercan**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s.178; **FEYZİOĞLU, Fevzi Necmeddin**, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) C.I İstanbul 1980, s.627; **TANDOĞAN**, s.241.

¹⁴ **DOĞAN**, s.29,75.

¹⁵ **ARPACI**, s.106; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.356; **ÇINAR, Ömer**, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Hukuk Özel Sayısı, Yıl 7, S.14, Güz 2008, s.117; **HATEMİ,Hüseyin/SEROZAN,Rona/ARPACI,Abdülkadir**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, 1992, s.212-213; **KARAMAHMUTOĞLU**, s.13; **KESKİN, Nur**, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Ankara 2007 (Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s37-38; **MATUR (YAVUZDEMİR)**, Gülten, 6570 Sayılı Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası, İstanbul 1996 (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.13.

¹⁶ **AYDEMİR**, s.25; **BİLSEL**, Duygu, Konut Ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl: 2010 S. 5, s.3110; **ER, Refik**, En Son İçtihatlarla Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara 1994, s.66;

Mesken yerine ikametgâh kavramının kullanılması gerektiğini, meskenin, bir kimsenin geçici amaçları için bulunduğu yeri ifade ettiği için mesken kavramını kullanmamanın daha uygun olacağını görüşü için **TUNÇOMAĞ**, s.317-318;

Ayrıca ikametgah hakkında ayrıntılı bilgi için **TUNÇOMAĞ**, Kenan, İkametgah, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Yıl:1961, S.1-4, C.27, s.161-167.

¹⁷ **AYDEMİR**, s.25.

¹⁸ Yarg. 6.HD. T:13.09.1979 E:1979/3619 K:1979/6381; **Legal Elektronik Hukuk Bankası**, www.legalbank.net (www.legalbank.net).

korumayı sağladığı ölçüde, ister mobilyalı ister mobilyasız olsun, yine günlük ihtiyaçları karşılayacak bütün fonksiyonlara sahip olsun veya olmasın (Örneğin, tuvaleti ya da mutfakı olsun veya olmasın) tek bir odanın kiralanması dahi konut kirası niteliği taşır¹⁹.

Konutun sahip olması gereken özellikleri yeterli mahremiyet, yeterli mekan, fiziksel erişilebilirlik, yeterli güvenlik, yeterli yararlanma güvencesi, yapısal sağlamlık ve dayanıklılık, yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli ve erişilebilir konum olarak sıralamak mümkündür²⁰. Ancak asıl olan zorunlu konut gereksiniminin karşılanması olduğundan belirtilen özelliklerin tamamının olması gerekli değildir.

“Konut” kavramı neyin kastedildiği hususunda yargı kararları büyük iş düşmekte ise de yargı kararlarında da açık bir konut tanımı yapılmadığını söylemek mümkündür. Bunun nedeni de uyuşmazlık konusu olan her somut olay açısından, uyuşmazlık konusu mekânın konut olarak nitelendirilmesi açısından hâkime takdir yetkisi bırakılmış olmasıdır. Bu nedenle yargı kararlarında da bir “konut” tanımına yer verilmemiş ve asgari unsurları belirtilmemiştir.

Hangi hükümlerin uygulanacağı noktasında yargılama esnasında mahkeme tarafından alınacak bilirkişi raporu son derece önemli olup, hukuki nitelendirmeyi nihai aşamada yapacak olan hâkimdir. Yani kiralananın niteliği mahkemece kendiliğinden tespit edilecektir²¹.

Türkiye’de en ilkel saz meskenden en modern gökdelenlere kadar çok çeşitli mesken tipleri bulunur. Mesken tiplerini çevreden sağlanan yapı malzemesi, ekonomik durum, sosyal ve kültürel etkenler, gelenekler ve

¹⁹ GÜMÜŞ, s.24 dipnot 19’da adı geçen yazarlar.

²⁰ T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, s.4.

²¹ Yarg. T:12.04.2001 6.HD. E:2001/2805 K:2001/3017, **Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, www.kazanci.com (www.kazanci.com)**.

teknolojik birikimler oluşturur. Kişilerin ekonomik şartlarına uygun değişik tipte ve konforda evler vardır²².

Kanaatimce; konut, insanların harici tehditlerden korunmak ve mahremiyetlerini sağlamak amacıyla barındıkları²³, barınmaya elverişli²⁴ yer olduğundan, yaşanan bütün yerler²⁵ konut olabilir²⁶. Bir mekanın konut kavramı içinde değerlendirilmesi için anılan yerde sürekli-kesintisiz yaşama veya yararlanma koşulu gerekmemektedir²⁷. Önemli olan kararlaştırılan kullanım amacı olup, kişinin süregelen oturma gereksinimini gideren her mekan konut olabilir²⁸. Bu düşünceden hareketle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da "konut" kavramı tanımlanmamış, kiralananın taşınır yapı ya da taşınmaz yapı olması arasında bir fark gözetilmemiş ve konut açısından örtülü olma şartı dahi aranmamıştır. Bu nedenle kanun koyucunun "konut"²⁹ kavramını son derece geniş bir çerçevede değerlendirdiğini ve bir sınırlamaya gitmediğini kabul etmenin gerekli olduğu kanaatindeyim.

²² **T.C. Milli Eğitim Bakanlığı**, s.5.

²³ **CUMALI**, Gamze, Aile Konutu Ve Kira İlişkileri, İstanbul 2012 (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.29.

²⁴ **CUMALI**, s.30.

²⁵ "...Konut bir kişinin yerleşik olarak yaşadığı yerdir. Bu nedenle yaşanan bütün yerler konut olabilir... Sınırlı olmamakla birlikte, konutun korunması hakkı aşağıdaki hususları içine alır: 1. İster kiralık olsun, ister mülk olsun her türlü konut; 2. Malikin dönmeyi düşündüğü kiraya verilmiş konut; 3. Konutun eklentileri; 4. İşyerleri; 5. Aşırı kirlilik ve gürültüden korunma..." **ÇOLAKER**, Mustafa, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Sekizinci Maddesi Ve Türkiye Uygulaması, Adalet Dergisi , Ocak 2010 , S.36 , s.122 vd.

²⁶ Aile Konutu hakkında ayrıntılı bilgi için **ACAR**, Faruk, Aile Konutu, Mal Rejimleri, Eşin Yasal Miras Payı, Ankara, 2012; **BAYBURTLU**, Burçin, Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl:2011 S.5, s.157-174; **CUMALI**, s.30; **NEBİOĞLU-ÖNER**, Şebnem, Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi Ve Korunma Nedenleri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2011 (97), s.117-154.

²⁷ **ERMUMCU**, Osman, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 8.Maddesinin Tahlili, Konya Barosu Dergisi, S.3.

²⁸ **GÜMÜŞ**, s.23.

²⁹ Konut Kirası için ayrıntılı bilgi için bakınız GÜMÜŞ, s.23-24.

2. Çatılı İşyeri Kirası Kavramı

Bir kira sözleşmesinin çatılı işyeri kirası olarak nitelendirilmesi için hangi nitelikte olması gerektiği hususunda kanunda herhangi bir açıklama yer verilmemiştir.

İşyeri kavramı **Güncel Türkçe Sözlük**'te "Bir görevin yapıldığı yer ve işçinin iş sözleşmesine göre çalıştığı yer"; **İktisat Terimleri Sözlüğü**'nde "İşin yapıldığı, işçinin çalıştığı yer" olarak tanımlanmıştır³⁰.

Bir kira sözleşmesi, ticari, sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerinin veya mesleğinin icrasına hizmet ediyorsa işyeri kirası niteliği taşır. Bu çerçevede satış yerinin, atölyenin, mağazanın veya deponun kiralınması işyeri kirası sayılır³¹. Dernek veya vakfın ideal amaçları gerçekleştirmeye yardımcı olmak üzere ticari işletme işlettiği hallerde buna ilişkin kira sözleşmesi de işyeri kirası sayılır.

Hobi amaçlı zaman geçirmeye yönelik faaliyetler için akdedilen kiralar, işyeri kirası sayılmaz³².

Dernek, vakıf, ya da dini, politik, ekonomik, sanatsal, sporsal amaçlı bir birlikteliğin faaliyetlerini yerine getirmek için yaptıkları kira sözleşmeleri de, dernek, (veya birlik) tarafından güdülen amaç ile kullanım arasında bir bağlılık mevcut olduğu ölçüde, işyeri kirası olarak nitelendirilmelidir³³.

Büyük alışveriş merkezlerinin koridor, sahanlık, merdiven altı ve benzeri kısımlarında kiralanan yerler için açılacak tahliye davalarında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı tartışma konusu edilebilir.

³⁰ **AYDEMİR**, s.25;

Ayrıca Tanımlar için <http://tdkterim.gov.tr/bts/>

³¹ **DOĞAN**, s.30; **GÜMÜŞ**, s.24-25 Dipnot 30'da adı geçen yazarlar; **ŞENER, Oruç Hami**, (BK, TTK, Tasarılar, 6570 Sayılı GKHK ve Yargıtay Kararlarına Göre) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Ankara 2011, s.4.

³² **ERTAŞ, Şeref**, "İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi", Prof. Dr. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 1997, s.43; **GÜMÜŞ**, 27.

³³ **GÜMÜŞ**, 26.

Büyük alışveriş merkezlerinin koridorlarında, sahanlıklarında, merdiven altlarında ve benzeri kısımlarında kiralanın yerlere, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanması gereklidir. Zira, çatılı büyük ticaret merkezlerindeki işyeri kiralarnalarında; Yargıtay'ın araziler ve arsalar üzerinde aradığı, sabit temel, sökölüp götüröllebilme ve sair kriterlerini uygulamaya kalkmak; özel hükümlerin amaç ve ruhuna tamamen aykırıdır³⁴. Ayrıca, büyük ticaret merkezlerinin içlerindeki bahsedilen tüm bu işyerlerinin, içinde bulundukları ana yapıların tavanlarıyla örtölü oldukları yani çatılı nitelikte olduklarını kabul etmek gerekir. Çatılı bir ana yapının içindeki kiralanın bu işyerleri de çatılı kabul edilmelidir. Çatılı bir yapının içinde çatılı olmayan işyeri olduğundan bahsetmek mümkün değildir.

Büyük ticaret merkezleri içindeki koridorlarda, sahanlıklarda, merdiven altlarında ve benzeri kısımlarda bulunan işyerlerinin; içinde bulundukları ticaret merkezlerinin ana tavanlarının, çatılarının altında olmaları ve yine ticaret merkezinin ana duvarlarının arasında bulunmaları sebebiyle çatılı olma koşulunun bu yönden gerçekleştiği kabul edilmeli ve buralara karşı açılacak tahliye davalarında konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiği³⁵ kanaatindeyim.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun özel hükümleri çerçevesinde işyeri gereksinimi sebebiyle kiralanın tahliyesi için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339/I maddesi gereği çatılı olması gereklidir. Hangi işyerlerinin özel hükümler kapsamında olduğu aşağıda ayrıntılı ele alındığından burada yenilenmeyecektir.

³⁴ Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiği görüşü için **ERÇİN**, Ferhat, (Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdivan Altı Ve Benzeri Bölümlerde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında) "Musakfaflık Kavramının Etkisi Ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu", İstanbul Barosu Dergisi, Yıl 2008, C.82, S.1, s.60; **KESKİN**, s.21; **OKAY**, s.123.

³⁵ **ERÇİN**, s.78.

C. Kiralananın Çatılı Olması

Çatılı olmaktan amaç, bina damının korunmalı ve sürekli kullanıma elverişli şekilde örtülmüş olmasıdır³⁶.

Çatılı taşınmazlar iskâna uygun, üstü kapalı dört duvarı bulunan; yağmur, kar, fırtına gibi doğa kuvvetlerine karşı canlıları koruyan yerlerdir. Bunlar konut olabileceği gibi bunun dışında depo, dükkân, ahır ve sair binalar da olabilir. Temeli olmayıp ve ancak üzeri kapalı olmakla birlikte, etrafı açık baraka ve benzeri tesisler, çatılı taşınmaz olarak kabul edilmemektedir. Yine bağ, bahçe, bostan ve arsa gibi taşınmazlar çatılı nitelikte olmadıklarından konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin kapsamına girmezler³⁷.

Taraflar kira sözleşmesinde kiralananın çatılı olmadığını peşinen kabul etmiş olsalar dahi, hâkim mahallinde keşif yapmalı ve kiralananın çatılı olduğu anlaşıldığı takdirde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmalıdır³⁸.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesi hükmü çerçevesinde "çatılı işyeri" kavramı kullanıldığından yalnızca çatılı (örtülü) işyerlerinin özel hükümlerin uygulama alanına dâhil edildiğini, diğer işyerlerini ayırık tutulduğunu kabul etmek gerekir. "Çatılı işyeri", 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da kendisine yer bulan "musakkaf işyeri" kavramını karşılamaktadır.

Kiralanan işyerinin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin kapsamında olması için üstünün kapalı, çatılı olması gereklidir³⁹.

³⁶ **AKINCI, Şahin**, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2008, s.39; **AKINCI, Şahin**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi (Tebliğ), www.sahinakinci.com/teblig5.htm **AYDEMİR**, s.27.

³⁷ **ER**, s.56; **ERÇİN**, s.63.

³⁸ **ÜNAL**, Canan, Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu Ve 6570 Sayılı Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl:2010, S.3, s.1527.

³⁹ **AKINCI**, s.38-39; **AKINCI**, Tebliğ; **DOĞAN**, s.32-33.

Ayrıca çatılı-çatısız işyeri ayrımının sakıncaları için **AKINCI**, s.40-43; **AKINCI**, Tebliğ.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin üstü açık, çatısı olmayan işyerleri için uygulanması mümkün değildir.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan farklı olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339/I maddesinde örtülü taşınmaz olma şartı konut kiraları açısından belirtilmediğinden taşınır yapı kirası da konut olarak kiraya verilmişse özel hükümler kapsamında olacaktır⁴⁰.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesi hükmünde işyerinin çatılı olma zorunluğu açıkça ifade edildiğinden kira konusunun çatılı olması gereklidir⁴¹.

Her ne kadar lafzi olarak konut kiraları açısından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesi hükmünde konutun çatılı olma zorunluğu ifade edilmemiş ise de; kiralananın "konut" olarak nitelendirilebilmesi için en azından yaşamı idame ettirecek nitelikte olması gereği ve gerçeği karşısında, konut kira sözleşmesinin konusu olan yapının çatılı ve etrafının kapalı olması gerektiği sonucuna varmak mümkündür⁴². Bu açıdan konut kiraları açısından da kiralananın "çatılı olması" bakımından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun, Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan farklı bir düzenleme ortaya koymadığını söylemek mümkündür.

Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda "konut" kavramının tanımlanmamış olması ve işyeri kiraları açısından çatılı olma zorunluluğu açıkça belirtilmiş olmasına rağmen, konut kiraları açısından çatılı olma zorunluluğunun belirtilmemiş olmasından ötürü kiralanan konut açısından çatılı olma şartının aranmadığı kabul etmenin daha doğru olacağı kanaatindeyim. Çünkü kanunun lafzından uzaklaşılması esastır. Aksine bir düşünce tarzı temel amacı kiracıyı korumak olan konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin amacına aykırı olarak yorumlanması

⁴⁰ GÜMÜŞ, s.24.

⁴¹ AKINCI, s.38; AKINCI, Tebliğ; GÜMÜŞ, s.25.

⁴² AKINCI, s. 39; AKINCI, Tebliğ; AYDEMİR, s.26; DOĞAN, s.31; İPEK, s.61.

anlamına gelir. Bu nedenle baskın vasfı çatılı olmayan bir yapının konut olarak kiralanması halinde dahi konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiği⁴³ kanaatindeyim.

Konut kiralari açısından önemli ve ön plana çıkan husus kiralananın konut olarak kullanılıp kullanılmadığı ya da konut olarak kullanmaya elverişli olup olmadığı ile özgülenme hususudur. Bu nedenle temelli olmayan, üstü kapalı olmasa bile konut olarak kullanıma özgülenmiş her türlü yapı (taşınır yapılar dâhil) için yapılan kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlere tabi olması gerektiği kanaatindeyim.

Bir kısmı çatılı yapıların konut ya da işyeri olarak kiraya verilmesi halinde baskın vasfın kira sözleşmesine uygulanacak hükümlerin tespitinde esas olduğu kabul edilmektedir. Bu çerçevede baskın vasfı çatılı olan mekânların kiralanmasında konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin, aksi durumda ise genel hükümlerin uygulanması gerektiği genel olarak kabul edilmektedir. Baskın vasfı çatılı olmayan kiralanalar hakkında konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanması mümkün değildir⁴⁴.

Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte daha önce de ifade edildiği üzere baskın vasfı çatılı olmayan yapıların konut olarak kiraya verilmesi halinde dahi –zira konut kiralari hakkında çatılı olma zorunluluğu belirtilmemiştir- konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiği kanaatindeyim.

Bir kısmı çatılı, bir kısmı ise çatılı olmayan işyerlerine 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel

⁴³ **AKINCI**, s.39; **AKINCI**, Tebliğ; **BURCUOĞLU, Haluk**, Seminer, Borçlar Kanuna Getirilen Yenilikler İzmir Barosu Dergisi, Yıl:2012 S.2, s.73 (Seminer);

Konut vasfındaki bir mesken için çatılı olmak koşulu ile 6570 Sayılı Kanun'daki gibi, belli bölgelerde bulunması şartı aranmayacağı görüşü için **REYNA**, Yuda, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Ve Tahliye, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:86, Sayı:3 Yıl:2012, s.104.

⁴⁴ Yarg. 6.HD. T:07.04.1992 E:1992/4350 K:1992/4821, **KARAHASAN**, s.224.

hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı ise kiralananın baskın vasfına göre belirleneceği görüşüne⁴⁵ katılmaktayım.

Kiralananın baskın vasfı ise, kiralananın tahsis amacına göre⁴⁶ ve çatılı alanın mı, yoksa çatısız alanın mı, ön planda olduğuna göre⁴⁷ belirlenecektir. Baskın vasfı çatılı olmayan kiralanan hakkında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlere dayanarak tahliye davası açılmaz⁴⁸.

Örneğin kır kahvesi⁴⁹, yazlık sinema⁵⁰, çay bahçesi⁵¹, gibi bir kısmı çatılı olmayan işyerlerinde Yargıtay baskın vasfa göre değerlendirme yaparak sonuca gitmiş, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel

⁴⁵ **BURCUOĞLU, Haluk**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi (Tahliye), İstanbul 1993, s.19; **MATUR**, s.9.

⁴⁶ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.18-19; **DOĞAN**, s.33; **ERÇİN**, s.70; **FEYZİOĞLU**, s.404.

⁴⁷ "...taşınmaz 1099 m2 arsa vasfındadır. Kira sözleşmesinde de kiralanan arsa olarak nitelendirilmiştir. Mahkemece yerinde yapılan keşifler sonucu düzenlenen bilirkişi raporu ve krokilerine göre şu anki durumu itibarıyla, kiracının kira sözleşmesi ile kendisine tanınan yetkiye dayanarak 1099 m2 alan içine inşaa ettiği idari bakım ve yakıt tanklarından oluşan kapalı alanların toplamı 396 m2'dir. Açık alanı 703 m2 olan kiralananın baskın vasfının ve yaralanma bicinin arsa olduğu, musakkaf bir taşınmaz niteliğinde bulunmadığı kuşkusuzdur. Bu konuda pompa platform adalarının üzerine olumsuz hava şartlarından korumak için v anılan, kanopi tabir edilen etrafı açık saçaklar da musakkaf yapı olarak kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:16.06.2009 E:2009/4531 K:2009/5731, www.hukukdairesi.com);

"...128 m2 alanlı taşınmaz üzerinde bulunan yapıların toplam yüzölçümleri itibarıyla taşınmazın üstün niteliğinin örtüsüz olduğu, bu hali ile de taşınmazın 6570 s. Yasa'ya tabi bulunmadığı kuşkusuzdur..." (Yarg. 6.HD. T:27.05.2008 E: 2008/5127 K: 2008/6632, www.kararevi.com);

"...Petrol Ofisi akaryakıt istasyonu, lokanta ve çayhane olarak tarif edildiği görülmektedir. Mahallinde yapılan keşifte bu yerin 605.53 m2 genişliğinde olduğu, üzerinde bir kısım musakkaf binaların bulunmasına rağmen galip vasfının musakkaf olmadığı saptanmıştır..." (Yarg. 6.HD. T:11.6.1997 E:1997/5035 K:1997/5355, www.kazanci.com);

⁴⁸ **AKINCI**, s.39; **AKINCI**, Tebliğ.

⁴⁹ "...kır kahvesi genellikle çatılı olmayan, belli bir manzarası olan arazi parçasıdır..." (Yarg. HGK. T:06.06.1970 1970/4-859 K:1970/302, www.kazanci.com)

⁵⁰ "...Mecur arsadan ibarettir. Yazlık sinema olarak kullanılacaktır. Galip-vasfı (Gayri Müsakkaf) olup müstecirin sonradan yaptığı tesisler bu vasfı değiştirmez..." (Yarg. 12.HD. T:31.12.1973 E:1973/12075 K:1973/11912, www.kazanci.com).

⁵¹ "...Sözleşmede 100 m2 büyüklüğündeki arsa, çay bahçesi olarak kiraya verilmiştir. Sonradan bu taşınmazın üzerine büfe yapılması, bu taşınmazın niteliğini değiştirmez..." (Yarg. 6.HD. T:03.04.2007 E:2007/1899 K:2007/3797, www.kararevi.com);

"...kira sözleşmesinde kiralananın çaybahçesi olması nedeniyle sonradan bunun üzerine kiracı tarafından musakkaf nitelikte bina yapılmış olsa dahi onun arsa niteliğini değiştiremez..." (Yarg. 13.HD. T: 22.06.1995 E:1995/5627 K:1995/6192, www.kararevi.com).

hükümlerin uygulanamayacağı sonucuna varmıştır⁵². Bu gibi durumlarda tahsis amacına göre baskın vasıf, arsa olarak muhafaza edildiğinden konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler uygulanmamaktadır. Baskın vasfın tespiti ve değerlendirilmesi açısından bilirkişi incelemesi son derece önemlidir.

Plaj, çay bahçesi, açık hava sineması, akaryakıt istasyonu⁵³ olarak kiralanan arsalar üzerinde, bunlardan faydalanabilmek için zorunlu bazı binalar yapılsa bile bu arsalar üstün yararlanma biçimi açısından örtülü çatılı kabul edilmemektedir⁵⁴.

52 Plajı niteliği ve özelliği itibari ile çatılı kabul ettiği kararına (**Yarg. HGK. T:14.2.1979 tarih ve E:1977/6-1274 K:1979/138, www.kazanci.com**) katılmak ise mümkün değildir. Zira plajın ne alan itibari ile yoğunluğu çatılıdır, ne de tahsis amacı açısından çatılı addedilebilir.

53 "...özellikle benzin istasyonu gibi yerler tartışma konusu olmuştur. Yargıtay pek çok kararında benzin istasyonlarını musakkaf saymayarak BK. hükümlerini uygulamıştır. Oysa Yargıtay'ın bu tutumunun değişen ekonomik şartlar ve 6570 sayılı Kanun'un amacı dikkate alındığında doğru olmadığını söylemek durumundayız. Her şeyden önce akaryakıt istasyonları niteliği icabı sabit yapılardır. Çünkü istasyonun en önemli unsuru olan depolar yeraltına gömülmekte ve üstü betonla kapatılarak arza sabitlenmektedir. Öte yandan benzin istasyonları sadece akaryakıt pompalarından ibaret değildir. Bir yerin akaryakıt istasyonu olarak işletilebilmesi için yazıhane ve tuvalet gibi bir takım zorunlu yapılara da ihtiyaç vardır ki bunlar da çoğu zaman arza sabitlenmiş yapılardır. Bu nedenle, akaryakıt istasyonları açısından sabitlik unsuru pek çok olayda gerçekleşmektedir. Üzerinde durulması gereken ikinci sorun ise, akaryakıt istasyonlarının, üstün yararlanma biçimi bakımından musakkaf sayılıp sayılamayacağıdır. Günümüzde akaryakıt istasyonları sadece akaryakıt pompaları ve yazıhanelerden ibaret değildir. Bunların yanı sıra pek çok akaryakıt istasyonunda üstü çatılı olarak yapılan motor yağı vb. petrol ürünlerinin satıldığı büfeler, çeşitli gıda maddelerinin satıldığı marketler, lokantalar, yıkama yağlama istasyonları, zorunlu olarak bulunması gereken tuvaletler, muhasebe büroları, şehirlerarası yollarda bulunan akaryakıt istasyonlarının bazılarında otel vb. konaklama yerleri birarada bulunmaktadır. Bu haliyle akaryakıt istasyonları sadece müşterilerine akaryakıt satan yerler olmaktan çıkmış, pek çok hizmeti bir arada sunan müesseseler haline dönüşmüştür. Akaryakıt istasyonu işleten kimseler ise sadece akaryakıt satışından değil, yukarıda sayılan hizmetlerden de kâr etme amacıyla bu tür tesisleri kurmakta ve işletmektedirler. Hatta bazı tesisler ağırlıklı olarak bu tür hizmetleri sunmak için kurulmuştur. Özetle, günümüzde akaryakıt istasyonlarından yararlanma biçimi önemli ölçüde değişmiş olup, üstün yararlanma biçimi sadece akaryakıt satışı değildir. Akaryakıt istasyonunun arsası kadar arsa üzerindeki yapılar da önem taşımaktadır. Diğer bir deyişle, akaryakıt istasyonlarının kurulu olduğu arsalar üzerindeki yapılar, arsadan yararlanabilmek için zorunlu olarak bulunması gereken yapılar olmayıp, fonksiyonları bakımından akaryakıt istasyonlarını tanımlayan yapılardır. Bu nedenle, eğer bir genelleme yapmak gerekirse akaryakıt istasyonlarını üstün yararlanma biçimi bakımından musakkaf yerler saymak gerekir..." **AKINCI**, Tebliğ.

54 **ERÇİN**, s.71; **TANDOĞAN**, s.20; **ÜNAL**, s.1528; Yarg. 6.HD. T:01.06.1983 E:1983/6102 K:1983/6082, **ÖZDİLEK**, www.turkhukusitesi.com.

D. Kiralananın Taşınmaz Ya Da Taşınır Yapı Olması

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1 inci maddesinde "gayrimenkul (taşınmaz) kiraları" için uygulanacağı açıkça belirtilmiş olmasına rağmen; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanması açısından taşınmaz ya da taşınır olması gereği konusunda bir açıklamaya yer verilmemiş ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü Bölüme ilişkin Genel Gerekçede **"6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlenmesine dâhil edildiği içindir ki, bu özel Kanuna tabi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu ayırım altında düzenlenmiştir"** denilmek sureti ile düzenlemenin yalnızca taşınmaz kiralarına ilişkin olduğunu söylemek ve konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin taşınır ya da taşınır yapı kiraları açısından uygulanması mümkün olmadığını, yalnız taşınmaz niteliğindeki konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanması gerektiği sonucuna varmak mümkündür⁵⁵.

Ancak kanaatimce gerekçede yer alan hüküm taşınır mal hükümlerine tabi kılınan taşınır yapı kiraları hakkında uygulanmasına mani değildir. Zira ortada çatılı bir yapı söz konusu olup, madde metninde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için "taşınmaz olması" koşuluna yer verilmemiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için kiralanan taşınmazın sabit yapı olması gerektiği; sökülüp, takılabilir, taşınabilir nitelikte olmaması gerektiği kabul edilmektedir⁵⁶.

Arsa üzerine yapılan kulübe, baraka, gecekondü gibi yapıların Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi olup olmadığı konusunda uygulamada tereddütler yaşanmıştır.

⁵⁵ DOĞAN, s.31; İPEK, 61; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.339; ZEVLİLER, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2004, s.178;

Kiralananın çatılı taşınmaz olması gerektiği görüşü için DOĞAN, s.30.

⁵⁶ BURCUOĞLU, Tahliye, s.18; DOĞAN, s.37; ERÇİN, s.69-70.

Yargıtay bazı kararlarında, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 728 inci maddesinde sözü edilen ve taşınır mal hükümlerine tabi olduğu kabul edilen başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapıların kiralanmaları halinde Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanacağına hükmetmişti. Ancak Yargıtay daha sonraki kararlarında bu tutumunu değiştirerek aksi yönde içtihatla bulunmuştur⁵⁷.

Kanaatimce, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı içinde olup olmadığı tartışma konusu edilen⁵⁸, çelişkili kararlar⁵⁹ verilmesine ve taşınır yapı kiracılarının daha az korunmasına⁶⁰ yol açan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 728 inci maddesinde taşınır yapı⁶¹

⁵⁷ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.175, **ÖZDİLEK**, www.turkhukuksitesi.com.

⁵⁸ Büfeler hakkında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulanması gerektiği yönünde görüş için **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.18-19; **FEYZİOĞLU**, s.402; **KESKİN**, s.25; **MATUR**, s.8;

Büfe işleten kiracıların, iktisadi yönden çok da zayıf bir durumda olmadıkları ve Sosyal Devlet İlkesine göre; özel olarak da korunmaya ihtiyaç duymadıkları görüşü için **ARPACI**, s.41;

Barakalar ve kulübeler için 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulanmayacağı yönünde görüş için; **DOĞRUSÖZ/YAVUZ**, s.70; **ER**, s.56; **KESKİN**, s.25; **MALATYALIOĞLU**, **Kutsi /ERTAŞ**, **Hami**, Tahliye Davaları, Kiralananın Boşaltılması, Ankara 1973, s.100; **MALKOÇ**, **Aytaç/KILIÇOĞLU**, **Mustafa**, Kira, Tahliye, Tespit ve Tazminat Davaları, Ankara 1991, s.19.

⁵⁹ Büfeler hakkında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulanması gerektiği yönünde görüş için Yarg. HGK. T:16.10.1968, E:1968/4-207 K:1968/693, **www.kararevi.com**;

Aksi yönde görüş için Yarg. 6.HD, 09.10.1987, E.1986/13585, K.1987/9981, **www.kararevi.com**;

Büfenin vasıfları belirlenerek kolayca yıkılıp ortadan kaldırılması mümkün nitelikte ise Borçlar Kanunu'na tabi olacağı aksi halde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulanması gerektiği yönünde bkz. **Yarg. 6.HD. E:2000/6125 K:2000/6294 T:6.7.2000, www.legalbank.net**;

Barakalar ve kulübeler için 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulanmayacağı yönünde görüş için **Yarg. 6.HD. T:07.11.1977 E:1977/7179, K:1977/7359, www.kararevi.com**;

"...Çocuk bahçesi ve büfesi olarak kiralanan yer 6570 sayılı Kanun kapsamına girmez..." (**Yarg. 6.HD. E:1976/5300 K:1976/3710 T:28.09.1976, www.kararevi.com**).

⁶⁰ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.19.

⁶¹ Taşınır yapı konusunda ayrıntılı bilgi için **TEKİNAY**, Selahattin Sulhi/**AKMAN**, Sermet/ **BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atilla, Eşya Hukuku, C.I, İstanbul 1988, s.797 ve devamı; **OĞUZMAN/SELİÇİ** Özer, Eşya Hukuku, İstanbul 2002, s.358 ve devamı.

olarak nitelendirilen kulübe, baraka, büfe ve her türlü prefabrik yapının⁶² konut ya da işyeri olarak kiralanması halinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanması açısından her hangi bir engel kalmamıştır⁶³.

Taşınır yapı kiracıları ile taşınmaz kiracıları arasındaki hakkaniyete ve eşitlik ilkesine aykırı ayırım sona erdirilmiştir. Taşınır yapı kiracılarının taşınmaz kiracılarına nazaran daha az korunması sonucunu doğuran ve kanunun güttüğü amaç olan kiracıyı ekonomik olarak daha güçlü konumda olan kiraya verenden korumak amacı ile bağdaşmayan düzenlemeden vazgeçilmesinin son derece uygun olduğu kanaatindeyim.

Öte yandan kameriye, mahzen, garaj, otopark, koridor, banyo, teknenin⁶⁴ tamamı ya da bir kamarası ve karavan kirası konut kirası olarak nitelendirilemez⁶⁵.

⁶² Prefabrik yapılarında gecekondular gibi addedilmesi görüşü için **AYAR, Ahmet**, Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Tahliye, E-Akademi Elektronik Hukuk Dergisi, Eylül 2009, S.91, www.e-akademi.org.

⁶³ **GÜMÜŞ**, s.24; **YAVUZ, Nihat**, Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Ankara 2012, s.220.

⁶⁴ Tekne kirasının da konut kirası olarak nitelendirilebileceği görüşü için **GÜMÜŞ**, s.24.

⁶⁵ **GÜMÜŞ**, s.24.

E. Kiralanan Yapının Tapusuz Ve/Veya Hukuku Aykırı İnşa Edilmiş Olması

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanabilmesi açısından taşınmazın tapulu ya da tapusuz olması, mevzuata uygun ya da mevzuata aykırı inşa edilmiş olması arasında fark gözetilmemiştir. Önemli olan taraflar arasındaki kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin olup olmadığıdır.

Bu nedenle kira sözleşmesinin geçerli ve hukuka uygun olması kaydı ile mevzuata uygun olarak inşa edilip edilmediğine, tapusunun olup olmadığına bakılmaksızın her türlü mekânının konut ve çatılı işyeri olarak kiralması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerinin uygulanması gereklidir⁶⁶. Yani kiralananın mevzuata aykırı inşa edilmiş olması ya da tapusunun olmaması kiralananı bir başına konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı dışına çıkarmamaktadır. Aksine bir düşünce tarzı amacı güçsüz konumda olan kiracıyı korumak olan kanunun ruhuyla bağdaşmaz.

Bu nedenle 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 2 inci maddesinde gecekondu olarak tanımlanan **"imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar"** ile uygulamada gecekondu olarak ifade edilen **"malikin kendisine ait arazi ya da arsa üzerine inşa ettiği imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata aykırı yapılar"** da kanunun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerinin uygulanma alanı içinde kalmaktadır⁶⁷.

Kiralananın kiraya verenin mülkiyetinde olması kira sözleşmesinin geçerliliği açısından önemli olmadığından, başkasının arazi ya da arsası

⁶⁶ BURCUOĞLU, Tahliye, 13; DOĞAN, s.31.

⁶⁷ DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.72-73; ER, 58; ERÇİN, s.70; FEYZİOĞLU, s.402; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.176, KESKİN, s.29; ÖZDİLEK, www.turkhukuk sitesi.com; TANDOĞAN, s.21; ÜNAL, s.1528; YAVUZ, s.220;

Mevzuata aykırı yapıların uygulama alanı dışında tutulması gerektiği görüşü için DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.73.

üzerine izinsiz olarak inşa edilen yapının, malik olmayan inşa eden tarafından kiralanması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerinin uygulanması gerektiği kanaatindeyim.

Ancak başkasının arazi ve ya arsası üzerinde inşa edilmiş bir yapıyı, bir kimsenin zilyetliğin devri suretiyle edinmesi söz konusu olmayacağından, yeni malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması mümkün değildir⁶⁸.

Bu durumda malik olmayan kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler kapsamında kiralanın tahliyesini talep edebilecektir.

Malik ise hem konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler çerçevesinde hem kiralanın tahliyesini talep edebilecek hem de kiraya verene ve kiracıya karşı açacağı müdahalenin önlenmesi davası ile arazinin ya da arsanın boşaltılmasını talep edebilecektir⁶⁹.

Malikin yalnız konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler çerçevesinde kiralanın tahliyesini talep edebileceğini kabul etmek, malikin mülkiyet hakkını zedeleyeceğinden mümkün görünmemektedir.

⁶⁸ "...Başkasına ait arsaya gecekondlu mahiyetinde yapılan binanın iktisabı mümkün olmadığından bunlar hakkında iktisap sebebiyle dava açılmaz..." (Yarg. 6.HD. T:19.09.1972 E:1972/6-3227 K:1972/3016, www.kararevi.com).

⁶⁹ DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.73; ER, Refik, Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara 1994, s.58; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, İstanbul 1989, s.21; YAVUZ, s.220.

F. Taşınmaz Ya Da Taşınır Yapının Kiralanabilir Olması

Halen yürürlükte olan 20.10.2005 tarih ve 300 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre, kamu hizmetlerine tahsisli olup tahsis amacıyla kullanılan taşınmazların içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı ve benzeri ticari üniteler hariç, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nda kapsamında olup, Kıyı Kanunu'nda belirtilen amaçlarla kullanılmak üzere kiralanması talep edilen taşınmazlar hariç kıyı ve sahil şeritlerinin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar hariç sit alanında kalan taşınmazların, millî park sınırları içerisinde kalan taşınmazların, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nce kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar hariç Tarım Reformu kapsamındaki taşınmazların, Genelkurmay Başkanlığı'nca kiraya verilmesi uygun görülen taşınmazlar hariç 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamındaki taşınmazların, ibadet yerlerinin, özel kanunları gereğince hak sahiplerine devri gereken ve devrine yönelik işlemleri devam eden taşınmazların kiraya verilmesi mümkün değildir.

Ancak, Hazinesinin özel mülkiyetinde olan ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların ağaçlandırma amaçlı kiraya verilmesi⁷⁰, balıkçı barınaklarının Maliye Bakanlığı (İllerde Defterdarlıklar kanalı ile) tarafından kiraya verilmesi⁷¹, Kıyı Kanunu kapsamına giren yerlerin Maliye Bakanlığı tarafından kiraya verilmesi⁷², Yüksek Öğretim Kurumlarına tahsisli taşınmazların Maliye Bakanlığı tarafından kiraya verilmesi⁷³, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli ve Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı okul ve kurumlardaki kantin, açık alan, salon ve benzeri yerlerin Okul Aile

⁷⁰ 09/10/2003 tarihli ve 25254 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliği kapsamında.

⁷¹ 13/12/1996 tarihli ve 22846 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Balıkçı Barınakları Yönetmeliği.

⁷² 03/08/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik.

⁷³ 2547 sayılı Yükseköğretim Kanununa 23/07/2004 tarihli ve 5217 sayılı Kanunla eklenen Ek 25 inci madde gereği kiralama yetkisi Maliye Bakanlığı'ndadır.

Birlikleri tarafından kiraya verilmesi⁷⁴, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsisli olup döner sermaye hizmetlerinde kullanılan taşınmazların Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü tarafından kiraya verilmesi ⁷⁵ , Hazinesinin elbirliği veya paylı mülkiyetinde bulunan taşınmazların kiraya verilmesi, Hazineye ait tarım arazilerinin topraksız veya yeterli toprağı olmayan çiftçilere kiraya verilmesi mümkündür.

Aynı şekilde 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazların Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 79/II maddesi uyarınca tasarrufu ilgili belediyelere bırakılan, belediye tarafından deniz, akarsu ve g lden doldurma suretiyle kazanılan alanlarda bulunan taşınmazların Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak kullanılmak şartıyla Belediyeler tarafından⁷⁶, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da ilan edilmiş olan özel  vre koruma bölgesinde kalan taşınmazların Başbakanlık  zel  vre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından⁷⁷, İl  zel İdarelerince kiraya verilmesi gereken, su ürünü üretim yerleri ile kaynak ve yeraltı sularının kiralanması ⁷⁸ kiraya verilmesi mümkündür.

Belirtilen yerler kiraya verilmiş ise şartları var ise konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanması gereklidir. Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339/2 maddesinde ***"Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır"*** denilmektedir.

⁷⁴ 09/02/2012 tarihli ve 28199 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Mill  Eğitim Bakanlığı Okul-Aile Birliği Yönetmeliği.

⁷⁵ Maliye Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında düzenlenen 10/05/2005 tarihli protokol gereği kiralama yetkisi devredilmiştir. Döner sermaye hizmetlerinde kullanılmayan taşınmazlar bu kapsamda olmayıp Maliye Bakanlığı tarafından kiralanır.

⁷⁶ 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmakla birlikte dolgu vasfında olmayan yerlerin (kumluk,  akillik vs.) kiralanması Maliye Bakanlığı tarafından yapılmaktadır.

⁷⁷ 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Başbakanlık  zel  vre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname.

⁷⁸ 5177 sayılı Maden Kanunu gereği devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kum ve çakıl ocakları il özel idareleri tarafından, Hazinesinin  zel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardaki diğer maden ocaklarının kiralanması ise Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Belediyeye ait taşınmazların tümü kiraya konu olmamaktadır. Dolayısıyla İdare Hukuku içinde kamu mallarının hukuki statüsü doğrultusunda ancak kamu yararına tahsis edilmemiş özel malları kiraya konu olabilmektedir. Kural olarak bunun dışında orta mallarında kiralama işlemi yapılamaz⁷⁹.

Belediyeler kamunun yararlanmasına mahsus olanlar dışında özel hukuk hükümlerine göre tasarruf ettikleri gayrimenkullerden; arasa, arazi, bina, dükkan, İşhanı, otel, motel, plaj, turistik tesis, kaplıca, ılıca, fırın, fabrika, soğuk hava deposu, göl, gölet, havuz, hamam gibi yerleri gelir getirmek amacıyla kiraya verebilirler.⁸⁰

Bahis konusu yerler belediye tarafından kamu yararına tahsis edildiği anda, niteliği itibari ile çatılı olmak kaydı ile konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler kapsamında gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesinin talep edilebileceği kabul edilmektedir.

Her ne kadar 300 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde ibadet yerlerinin kiraya verilemeyeceği⁸¹ belirtilmiş ise de bunun dayanağı olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1/II maddesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yürürlükten kaldırıldığından -ibadethanelerin kiraya verilemeyeceğine ve ibadethane dışında hiçbir iş için kullanılamayacağı hükmüne 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer verilmemiştir⁸²- bugün için ibadethanelerin kiralanamayacağına ilişkin açık bir yasaklayıcı hüküm yoktur.

Dolayısıyla eski düzenlemeden farklı olarak bir başına kiralananın ibadethane oluşu kira sözleşmesini geçersiz hale getirmeyecektir.

⁷⁹ **ÖNDER**, M.Fahrettin, Belediye Taşınmazlarının Kiralanmasında Sözleşmenin Yenilenmesi Sorunu, Yerel Siyaset Dergisi, Kasım 2007, S.23, s.73.

⁸⁰ **ACAR**, Abdurrahman, Belediyelerde Taşınır ve Taşınmaz Malların Kira ve Tahliye İşlemleri, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi C.4 S.4 Temmuz 1995, s.24.

⁸¹ İbadethane niteliğinde olan yapılar niteliği itibari ile uygun dahi olsa kiralabilir bir eşya olmaktan çıkarıldığından 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulanması mümkün olmadığı görüşü için **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.11.

⁸² Hükme unutmama sonucu yer verilmeği görüşü için **AKINCI**, s.35; **AKINCI**, tebliğ; **DOĞAN**, s.37.

Bu kapsamda olmak üzere ibadethanelerin de tahsis amacına zarar vermemek ve tahsis amacını sekteye uğratmamak, toplumun ibadet ihtiyacının zedelememek kaydı ile ibadethanelerin de kiralanabileceği ve kiralanması halinde de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı içinde olacağı, kiralananın tahliyesi gerektiğinde özel hükümlerin göz önünde bulundurulması gerekeceği, ibadethanenin kiralanın kısmının, ancak ibadet için ayrılan kısmının yeterli gelmemesi halinde özel hükümler çerçevesinde gereksinim sebebiyle tahliye davası açılabileceği⁸³ kanaatindeyim.

Bu kapsamda olmak üzere örneğin bir caminin ibadete ayrılmayan kısmının caminin tahsis amacına aykırı olmamak kaydı ile dini eğitim verilmesi amacı ile üçüncü kişilere kiralanması mümkün olacağı, kanaatindeyim.

Daha önce kiraya verilip verilemeyeceği tartışma konusu edilen ibadethanelerin ibadete açık olmayan, fiili olarak ibadethane olmayan mekânlarının (camilerin altında, içinde, külliyesinde olan ve ibadethane olarak kullanılmayan mekânlar) uygulamada⁸⁴ öteden beri kabul edildiği üzere artık hiçbir tartışmaya yer kalmayacak şekilde kiralanmasının önünde herhangi bir engel kalmamıştır.

Ancak kanunda açıkça yasaklanmış olmasa bile işin doğası gereği ibadethanelerin ibadete özgülenmiş mekânlarının, özgüleme amacını zedeler

⁸³ "...kiralananın caminin altında yanındaki depo ile birlikte 1800 m2 alanlı olduğu anlaşılmıştır. Bu yerin Kur'an kursu öğrencileri, yurtlar, Yaz Kur'an kursları talebeleri ve sosyal etkinlikler için camii külliyesi ihtiyaçları dahilinde olacağı, bu bağlamda mevcut durumun yetersiz olacağı açıklanmıştır. Davacı tanık anlatımları, ilçe müftülük yazısı ve bilirkişi raporu nazara alındığında kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren sekiz senelik zaman geçtiği, bu sürede cami cemaatinin arttığı ve ibadet ve sair hizmetler için yetersiz olduğu anlaşılmakla davanın kabulüne karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:04.06.2010 E:2010/9789 K:2010/1051, www.legalbank.net).

⁸⁴ BURCUOĞLU, s.12; DOĞAN, s.37.

"...Dava konusu edilen kiralanın dükkanın ibadete açık mabed olmadığı, gerek inşaat tarzı gerek kullanma amacı gerekse kiralamadaki nitelendirilmesi karşısında tamamen mabed ve ibadethane dışında, caminin harcamalarını karşılayacak gelir sağlayıcı eklerinden olduğu ortadadır. Bu itibarla kiralanın mabet olarak nitelendirilmesi ve 6570 sayılı Yasanın 1. maddesiyle kiralanması yasaklanan yerlerden kabul edilmesi, bu nedenle de aktin iptaline karar verilmesi yasaya aykırıdır..." (Yarg. 6.HD. T:05.03.1992 E:1992/2875 K:1992/3295, www.kazanci.com).

şekilde kamu yararına özgülenmiş olduklarından kiralanması mümkün olmayacaktır. Zira ibadethaneler kamu yararına tahsis edilmiş yapılarıdır⁸⁵

Daha önce ibadethane olarak inşa edilmiş ve kullanılmış bir yapının zamanla ibadethane olma özelliğini ve işlevini kaybetmesi halinde başka amaçla kiraya verilmesi mümkündür.

⁸⁵ **TANDOğAN**, s.21; **YAVUZ**, s.221.

G. Kira Sözleşmesinin Başlangıcından Sonra Kiralananın Niteliğinin Değişmesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin arsa vasfındaki taşınmazların kirallanması halinde uygulanması mümkün değildir⁸⁶.

Kira sözleşmesinin başlangıcında konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerinin uygulama alanında olmamakla birlikte, kiracı tarafından konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerinin uygulanmasını gerektirir konut ya da çatılı işyerinin inşa edilmesi mümkündür. Bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır.

Uygulamada arsa olarak kiralanan bir yere kiracı tarafından sonradan kulübe, büfe, baraka gibi yapıların yapılması⁸⁷, mevcut kira sözleşmesinin 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi tutulması sonucunu doğurmaya ve kiralanan şeyin niteliği, kira ilişkisinin kurulduğu tarihteki durumuna göre belirleneceği kabul edilmektedir⁸⁸.

Doktrinde baskın görüş⁸⁹ kira sözleşmesinin yapılmasından sonra konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanmasını

⁸⁶ Yarg. 6.HD. T:27.01.2000 E:1999/186 K:2000/348 (**KARAHASAN**, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri: Notlandırılmış Yasa Maddeleri ve Yargıtay Kararları, Cilt 4, İstanbul 2004, s.219).

⁸⁷ Arsa üzerine yapılan yapılar sabit yapılar olması gerektiği, niteliğinde bir değişme veya değerinde azalma olmaksızın kolayca sökülüp bir başka yere taşınamayan yapılar sabit yapılar olduğu, bu nedenle, arsa olarak kiraya verilmiş olan bir taşınmaz üzerine, bu taşınmazdan yararlanabilmek için, kolayca sökülüp takılabilen hafif yapıların yapılması, bu yerlerin çatılı sayılması sonucunu doğurmayacağı görüşü için **AKINCI**, s.39-40; **AKINCI**, Tebliğ.

⁸⁸ "...Taşınmaz boş arsa olarak kiralınmıştır. Kiralanan şeyin niteliği kira ilişkisinin kurulduğu tarihteki durumuna göre belirlenir. Kiracının kullanımına terk edilen taşınmaz arsadır. Bundan sonra kiracının üzerine bina vs. tesis yapması kiralanan şeyin niteliğini değiştirmez. Bu nedenle uyuşmazlığın 6570 sayılı Kanun hükümlerine göre değil BK'nın akit serbestisini esas alan ve kira ilişkisini düzenleyen hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:25.12.1989 E:1989/1715 K:1989/855, **ÖZDİLEK**, www.turkhukuk sitesi.com).

⁸⁹ **DOĞRUSÖZ/YAVUZ**, s.74; **ER**, s.57; **DOĞAN**, s.35-36; **ERDOĞAN**, Celal, Tahliye Kira Tespiti Ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1998, s.611; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.100; **YAVUZ**, s.220;

Yarg. 12.HD. T:17.11.1989 E:1989/11226 K:1989/14143, **KARAHASAN**, s.233
Aksi Yönde, **KESKİN**, s.27;

gerektirir konut ya da çatılı işyerinin yapılmasının kiralananın niteliğini değiştirmeyeceği, bu nedenle de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya ilişkin genel hükümlerinin uygulanması gerektiği, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerinin uygulanamayacağı yönündedir. Yani kira sözleşmesinin imzalanmasından sonra yapılan değişikliklerin bu görüşe göre bir önemi yoktur. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanması açısından kural olarak önemli olan kira sözleşmesinin başlangıcında kiralanan yerin çatılı olup, olmadığı hususudur.

Bir görüşe göre⁹⁰, kiralanan yerin üstün yararlanma biçimine göre değerlendirme yapılması ve kiraya verenin izni olmadan yapılan binalar dolayısıyla kiralananın üstün vasfı değişse bile, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanmasının doğru değildir. Aksi takdirde sözleşmeye aykırı davranan kiracının bu hareketinden dolayı ödüllendirilmesi gibi bir sonuç doğacaktır.

Kanaatimce kanunda açıkça düzenlenmeyen bir konuda genel bir kural oluşturmaya çalışmak kanunun amacına uygun değildir. Kanun koyucu böylesine özellikli bir durumda kural koymak istese idi bunu yapacağı kanaatindeyim. Bu nedenle bir takım ayrımlara giderek değerlendirme yapmanın daha yerinde olacağı kanaatindeyim.

Kira sözleşmesinde kiralananın boş arsa/arazi olarak belirtilmiş ve üzerine özel hükümlerin uygulanmasını gerektirir konut ya da çatılı işyerinin inşa edileceği kararlaştırılmamış ise, kiralana kiraya verenin onayı dışında kiracı tarafından konut ya da çatılı işyerinin inşa edilmiş olması halinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanmasının mümkün olmayacağı kanaatindeyim⁹¹. Zira bu halde konut ve çatılı işyeri

"...Açık alan olarak kiraya verilen taşınmaz üzerine sonradan tesislerin yapıldığı, bu tesislerin musakkaf olduğu, böylece kiralananın 6570 sayılı Kanun hükümlerine tabi olduğu anlaşıldığına göre 6570 sayılı Kanuna tabi sözleşmelerden doğan uyumsuzlukların da o kanun hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:12.05.2003 E:2003/3180 K:2003/3313, ODYAKMAZ, A. Nevzat, Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan-Kiracı İlişkileri: Açıklamalı-İçtihatlı, İstanbul 2007, s.71).

⁹⁰ HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.175-176; ÖZDİLEK, www.turkhukuk sitesi.com.

⁹¹ ANIL, s.321, DOĞAN, s.36; ER, s.59; ÜNAL, s.1528;

kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanacağını söylemek sözleşmeye aykırı hareket etmek suretiyle kiralanan yer üzerine kiraya verenden izinsiz yapılar yapan kiracının bu hareketinin korunması, kiracının ödüllendirilmesi⁹² manasına gelecektir. Bunun ise hukuken savunulur bir yanı yoktur.

Kira sözleşmesinde kiralananın boş arsa/arazi olarak belirtilmiş, ancak üzerine özel hükümlerin uygulanmasını gerektirir konut ya da çatılı işyerinin inşa edileceği kararlaştırılmış ve konut ve çatılı işyeri inşa edilmiş ise veya boş vaziyette kiralananla birlikte, sonradan kiraya verenin muvafakati ile sözleşmede tarafların birlikte amaçladıkları kullanım şekline uygun olarak, kiracı tarafından, sözleşmede kendisine bu yönde açıkça tanınan yetkiye ya da daha sonra kiraya verenin onayına dayalı olarak, özel hükümleri uygulanması gerektirir konut ya da işyerinin inşa edilmesi halinde ise konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanmasının gerektiği kanaatindeyim⁹³. Ancak arsa olarak kiraya verilmiş ve bir takım yapıların yapılacağı belirtilmiş olmakla beraber kira sözleşmesinin sonunda arsanın boş vaziyette kiraya verilmesi şart koşulmuş ise konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler uygulanmaz.

Benzer şekilde ilk kira ilişkisi kurulduktan ve kiracı tarafından boş vaziyette kiraya verilen taşınmaza konut ya da çatılı işyeri inşa edildikten sonra ilk kira sözleşmesi dönemi içinde inşa edilen yapıların varlığına rağmen kiraya veren, kira sözleşmesinin bu şekilde yenilenmesine ve kira

"...Örtülü nitelikteki yapıların yapımına ait kiracıya yetki tanınmadığına, 05.09.1999 başlangıç günlü kira sözleşmesinin yazılı olarak yenilenmesi suretiyle yapılan binalara davacı tarafından onay verilmediğine göre, kiralananın Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ait hükümlerine tabi olduğunun kabulü zorunludur..." (Yarg. 6.HD. T: 27.05.2008 E: 2008/5127 K: 2008/6632; www.kararevi.com).

⁹² ARPACI, s.41-42.

⁹³ BURCUOĞLU, Tahliye, s.21-22;

"...Somut olayda 1.8.1999 günlü sözleşmeyle boş arsa olarak kiralanan yere, sözleşmede tarafların birlikte amaçladıkları kullanım şekline uygun olarak, davalı kiracı tarafından, sözleşmede kendisine bu yönde açıkça tanınan yetkiye dayalı olarak, kiralayanın onayından da geçen proje çerçevesinde Belediyeden inşaat ruhsatı alınmak suretiyle, sabit temel sistemine sahip, sökölüp götürülmesi mümkün olmayan, musakkaf (örtülü) nitelikte bir büfe yapılmış, iskân izni de alınıp büfe olarak işletilmiş; davacı kiralayan da, tahliye konusundaki 24.6.2003 günlü ihtarnamesine kadar, bu yönde herhangi bir uyuşmazlık yaratmamıştır. Bu durumda, başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı; 6570 Sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir..." (Yarg. HGK. T:30.3.2005 E:2005/6-181 K:2005/208, www.kazanci.com).

sözleşmesinin süresinin uzamasına örtülü de olsa izin vermiş ise (sözleşmeye aykırılıktan ötürü kiralananın tahliyesini talep etmemişse) ya da ilk sözleşmede kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte yapıların kiraya verene bırakılacağı belirtilmiş ve kira sözleşmesinin yenilenmesine izin verilmiş ise konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiği kanaatindeyim.

Kira sözleşmesinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerektirir yapıların yapılacağı kararlaştırılmış, ancak, bu yapılar yapılmamışsa önemli olan fiili durum olduğundan, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanması mümkün olmayacaktır⁹⁴.

Yargıtay'ın sapma göstermeyen uygulamasına göre, sözleşme anındaki durumu itibariyle konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin kapsamında bulunmayan bir taşınmazla ilgili olarak kira sözleşmesi düzenlendikten sonra, kiracının, o yönde kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın, musakkaf (örtülü) nitelikte de olsa, taşınmaz üzerine yapı yapmış olması, kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmez; sonradan yapılan örtülü yapıya rağmen, sözleşmeye konu taşınmaz genel hükümlerin kapsamında kalmaya devam eder⁹⁵. Aksi çözümün kabulü, sözleşmeye aykırı davranan kiracının bu eyleminden dolayı ödüllendirilmesini doğurur ki bunun onaylanması mümkün değildir⁹⁶.

Arsa veya arazi olarak bir mekânın otopark⁹⁷, kömür deposu⁹⁸, halı saha⁹⁹, baz istasyonu¹⁰⁰ olarak kiralınması ya da bir binanın çatısının¹⁰¹ baz istasyonu olarak kiralınması halinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin

⁹⁴ DOĞAN, s.36.

⁹⁵ "... Başlangıçta arsa olarak kiraya verilen taşınmaza kiracının sonradan bina yapması kiralananın sözleşme ile kararlaştırılan niteliğini değiştirmez..." (Yarg. 6.HD. T:20.03.2006 E:2006/787 K:2006/2760, www.kazanci.com);

Yarg. HGK. T:30.3.2005 E:2005/6-181 K:2005/208, www.kazanci.com;

Yarg. 13.HD T:08.02.2005 E:2004/17401 K:2005/1770, www.kararevi.com.

⁹⁶ YAVUZ, s.220.

⁹⁷ Yarg. 6.HD. T:13.06.2012 E:2012/6000 K:2012/8884, www.kazanci.com.

⁹⁸ Yarg. 6.HD. T:23.11.1998 E:1998/10032 K:1998/10033, www.kazanci.com.

⁹⁹ Yarg. 6.HD. T:02.02.2011 E:2010/10172 K:2011/1054, www.kazanci.com.

¹⁰⁰ Yarg. 3.HD. T:03.03.2005 E:2005/1265 K:2005/2210, www.kararevi.com.

¹⁰¹ Yarg. 6.HD. T:29.11.2010 E:2010/8069 K:2010/12991, www.kararevi.com.

özel hükümlerin uygulanmayacağı genel hükümlerin uygulanacağı Yargıtay kararlarında sıklıkla belirtilmiştir.

Uygulanacak hükmün kiracının kiralama amacına göre belirlenmesi gerektiği yönünde diğer bir görüş daha mevcuttur¹⁰². Arsa olarak kiraya verilen yerin kullanım amacı bir takım yapıların yapılmasını gerektiriyor olsa bile, kiraya veren tarafından bu yapıların yapılmasına örtülü de olsa bir izin verilmemiş ise bir başına kiracının saikinden hareketle sonucu gitmenin doğru olmayacağı kanaatindeyim¹⁰³.

Öte yandan konut ve çatılı işyeri olarak kiraya verilen taşınmazdaki yapıların kiracı tarafından yıkılarak ortadan kaldırılması da her zaman mümkündür. Örneğin birkaç dükkânın bulunduğu bir arsada bulunan yapılar yıkılarak otopark haline getirilebilir. Bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin mi yoksa genel hükümlerin mi uygulanması gerektiği tartışma konusu edilebilir.

Kanaatimce bu durumda kiralananın konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulama alanından çıkaran işlemin kiraya verenin rızasının alınıp alınmamasına bakılmaksızın özel hükümlerin uygulama alanından çıkacaktır. Çünkü kiralananın niteliğini kira sözleşmesinde ne yazarsa yazsın kendiliğinden belirlemek görevi mahkemeye aittir¹⁰⁴. Meğerki kiracı tarafından yeni konut ve çatılı işyeri yapılacak olsun. Ancak kiraya verenin rızası yok ise akde aykırılıktan genel hükümler çerçevesinde kira sözleşmesinin feshini talep edebilecek iken, rızası var ise bu yola başvuramayacaktır.

¹⁰² FEYZİOĞLU, s.403-404.

¹⁰³ "...sözleşmeyle arsa olarak kiralanan yere sonradan onun kullanma şekli itibariyle kiracı tarafından tesis yapılırsa dahi, bu hal kiralananın asa niteliğini ortadan kaldırmaz ve 6570 sayılı yasa uygulanamaz..." (Yarg. HGK. T:12.01.1972 E:1972/4-88 K:1972/3, www.legalbank.net).

¹⁰⁴ "...Kira sözleşmesi yapıldığı andaki kiralananın durumunun tespiti ile hangi kanun kapsamına girdiğinin mahkeme tarafından kendiliğinden belirlenir..." (Yarg. 6.HD. T:23.11.1998 E:1998/10032 K:1998/10033, www.kazanci.com).

H. Sözleşme İle Özel Hükümlerin Uygulanacağını Kararlaştırması

Kira sözleşmesinin taraflarının 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yasaklayıcı hükmü karşısında kiracı aleyhine sözleşmede düzenleme yapması ve kiracıya kanunun konut ve çatılı işyeri kiralalarının sağladığı korumadan mahrum bırakacak düzenleme yapmaları mümkün değildir. Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri, amacı ve niteliği itibarıyla daima emredicidir¹⁰⁵. Ancak kiracının durumunu güçlendiren sözleşme yapılmasında ya da hüküm konulmasını yasaklayıcı bir hüküm yoktur.

Bu nedenle tarafların, kiralananın konut veya çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı dışında olmasına rağmen konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanmasını sözleşme ile kararlaştırmaları mümkündür.

Örneğin tarafların boş arsa olarak kiraya verilen kiralanın tahliyesinin ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu ve devamı maddeleri kapsamında mümkün olduğu kararlaştırılmış olabilir.

Kanaatimce bu halde kanunun güçsüz durumda olan kiracıyı koruma amacından hareketle, kiracının durumunu ağırlaştırmamak şartı ile özel şartın geçerli olacağını ve kiracının konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümler çerçevesinde tahliyesinin gerekeceği kanaatindeyim.

¹⁰⁵ **YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak**, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2012, s.180.

IV.KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRÜ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

6098 Kira sözleşmesinin türü Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da olduğu gibi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu açısından da önem arz etmemektedir. Kanun adi kira, hasılat kirası arasında bir ayırım yapmamıştır¹⁰⁶. Bu nedenle 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesi kapsamında konut ve çatılı işyeri kiralanması söz konusu ise ister adi kira olsun, ister hasılat kirası olsun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerinin uygulanması gerekecektir¹⁰⁷.

Doktrinde diğer şartları yerine getirmek kaydı ile hasılat kirası sözleşmelerine de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiğini savunanlar¹⁰⁸ olduğu gibi, aksi fikirde olanlar¹⁰⁹ da vardır.

Uygulamada hasılat kirasına ilişkin sözleşmelerin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlere tabi olduğunun kabul edildiği kararlar¹¹⁰ olduğu gibi, aksi yönde kararlar da¹¹¹ mevcuttur. Ancak kararlar dikkatle incelendiği takdirde hasılat kirasına ilişkin sözleşmede çatılı işyeri vasfının baskın olduğu ya da kiralanın boş vaziyette arsa/tarla ve sair vaziyette teslim edilmiş olsa dahi, sözleşme ile kiralananda baskın olarak çatılı bir işyeri yapılacağı anlaşılıyor veya öngörülebiliyor ise konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanmasının esas olarak kabul edildiği, aksi takdirde uygulanmadığı açıkça görülecektir. Bu nedenle

¹⁰⁶ Yarg. 6.HD. T:07.03.1994 E:1994/2289 K:1994/2657, www.kazanci.com.

¹⁰⁷ ERÇİN, s.63; ERDOĞAN, s.738; YAVUZ, s.222.

¹⁰⁸ BURCUOĞLU, Tahliye, s.8; DOĞAN, s.34-35; ERDOĞAN, s.611; FEYZİOĞLU, s.406-407; KESKİN, s.33; OKAY, s.123; TANDOĞAN, s.21; ZEVLİLER, Aydın/K.Emre, GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2011, s.175-176.

¹⁰⁹ ZEVLİLER, s.179.

¹¹⁰ Aynı yönde; FEYZİOĞLU, s.404; TANDOĞAN, s.21;

Yarg. 6.HD. T:22.02.1999 E:1999/1365 K:1999/1316, www.kararevi.com;

Yarg. 12.HD. T:17.06.1998 E:1998/6841 K:1998/7405, www.legalbank.net;

Yarg. 13.HD. T:25.06.1992 E:1992/4326 K:1992/5714, www.kararevi.com;

Yarg. 13.HD. T:09.03.1992 E:1992/1260 K:1992/2218, www.kararevi.com;

Yarg. HGK. T:17.01.1975 E:1975/355 K:1975/553, www.legalbank.net.

¹¹¹ Yarg. 6.HD. T:23.09.2003 E:2003/6198 K:2003/6232, www.legalbank.net;

Yarg. 6.HD. T:30.6.2003 E:2003/4863 K:2003/4975, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:07.04.2003 E:2003/2141 K:2003/2225, www.kararevi.com.

herhangi bir tutarsızlık ve çelişkili kararlar verildiğinin iddia edilmesi doğru değildir. Bu sebeple içtihadı birleştirme kararı verilmesi gerektiği yönündeki görüşe¹¹² katılmıyorum.

Kanaatimce konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanabilmesi için kiralananın çatılı olması yeterlidir, kanun koyucu başka bir şart ortaya koymamaktadır. Bu nedenle çatılı hasılat kiralari ile baskın vasfı çatılı hasılat kiralalarında da konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiği kanaatindeyim¹¹³.

Bu sebeple kira sözleşmesine konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanıp uygulanamayacağının keşfen belirlenmesi gerekir¹¹⁴.

Hasılat kirasının özel bir türü olan ticari işletme kira sözleşmelerine¹¹⁵ de kanaatimce 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanması mümkün değildir. Zira ticari işletme kira sözleşmesi içinde birden çok unsuru ihtiva eden bir yapıya sahiptir. Ticari işletme kirası öyle bir sözleşmedir ki, ticari işletmenin maliki olan kiraya veren, iki veya daha fazla kişiden, tesislerden, eşyalardan, alacaklardan ve borçlardan, ticari itibar ve sermayeden oluşan ve dinamik bir yapı olan ticari işletmesinin kullanımını ve ürün elde edilmesini bir bedel karşılığında kiracıya bırakır¹¹⁶.

¹¹² **DOĞAN**, s.35; **KAHVECİ, Nalan**, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, s.26.

¹¹³ Aynı Yönde; **FEYZİOĞLU**, s.407;

Yarg. 6.HD. T:16.11.1998 E:1998/82 K:1998/9696, **KARAHASAN**, s.220;

Yarg. 6.HD. T:22.09.1997 E:1997/6475 K:1997/6743, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:05.11.1991 E:1991/14571 K:1991/15288, **KARAHASAN**, s.225-226;

Yarg. 6.HD. T:24.01.1991 E:1991/188 K:1991/687, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:07.12.1990 E:1990/14703 K:1990/15344, **www.kararevi.com**.

¹¹⁴ Yarg. 6.HD. T:14.04.1997 E:1997/3258 K:1997/3506, **KARAHASAN**, s.220-221.

¹¹⁵ Ticari İşletme kira sözleşmesi hakkında ayrıntılı bilgi için **AKER**, Halit, Ticari İşletme Kirası, Ankara 2012; **ALTAŞ**, Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara 2009; **NARTER**, Cenk, Ticari İşletme Kira Sözleşmeleri, İstanbul 2009 (*İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Yüksek Lisans Programı (Ekonomi Hukuku) Yüksek Lisans Tezi*).

¹¹⁶ **NARTER**, s.13-14.

Ancak sözleşme ticari işletme kira sözleşmesi olarak isimlendirilmiş olsa dahi, yukarıda yer alan ticari işletme kira sözleşmesinin unsurlarını içermeyen ve alelade bir eşyalı işyeri kiralaması söz konusu ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği kanaatindeyim

Benzer şekilde işletme sözleşmesi ile bir kamu hizmetinin yürütüldüğü işletme devri varsa, devri gerçekleştiren kurumun işleticiyi kontrol, denetleme, emir ve talimat verme yetkileri verilmiş ve bunlara aykırı davranılması halinde devri gerçekleştiren kurumun sözleşmeyi fesih ve davalıyı tahliye ettirme hakkı tanınmış ise konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması mümkün değildir¹¹⁷. Ancak belirtilen şekilde işleticiyi kontrol, denetleme, emir ve talimat verme yetkileri yoksa devir karşılığı bir bedel alınması söz konusu ise 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir¹¹⁸.

¹¹⁷ **Karşı oy yazıları:** Yarg. HGK. E:1993/6-94 K:1993/450 T:16.6.1993, www.kararevi.com.

¹¹⁸ "...Taraflar arasındaki ilişkinin, ücret karşılığı taşınmaz maldan istifade hakkı tanınması yanında vekâlet, kiralayanın temel işlevini tamamlayıcı hizmet sağlama gibi münasebetleri de kapsayan karma bir akit olduğu kabul edilse dahi; aralarındaki ağırlıklı uyumsuzluk taşınmazın boşaltılması isteği olduğundan, yine uygulanması gereken 6570 sayılı Yasa hükümleri olması icap eder..." Şeklinde **(Yarg. HGK. E:1993/6-94 K:1993/450 T:16.6.1993, www.kararevi.com)** kararına katılmadığımı belirtmek isterim.

V.KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş kiralananların 6 ay ve daha kısa süreyle kiralınmasında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümleri uygulanmayacaktır¹¹⁹. Madde gerekçesinde bu tip yerlere yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler örnek olarak gösterilmiştir. Bir taşınmazın bu niteliğindeki uyuşmazlığın somut olaydaki durum ve koşullara göre (gerektiğinde bilirkişi görüşüne başvurulmak suretiyle) hâkim tarafından çözümlenmesi gerekecektir¹²⁰. Ancak geçici kullanıma özgülenmiş olsa bile söz konusu taşınmazların uzun süreli olarak kiralınması durumunda konut ve çatılı işyerine ilişkin özel hükümler uygulanabilecektir¹²¹.

Bu hüküm ile uygulamada sıkıntısı duyulan günlük, haftalık, aylık ve sezonluk kiralarda kiracının sezon bitiminde kiralananı terk etmemesi halinde kiraya verenlerin karşılaştıkları güçlükler terk edilmiş olmaktadır¹²².

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmemiş kiralananların altı aydan kısa süreli kiralınması halinde dahi konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümlerin uygulanması gereklidir¹²³. Zira altı aydan kısa süreleri kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin uygulanması kiralananın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olması şartına bağlanmıştır.

¹¹⁹ **BURCUOĞLU**, Turgut AKINTÜRK'e Armağan,s.27; **BURCUOĞLU**, Seminer, s.63; **CERAN**, s.78; **CERAN**, Sempozyum, s.148; **DOĞAN**, s.41-42; **DOĞAN/BAYGIN**, s.127; **ERZURUMLUOĞLU**, Özel, s.100; **GÜMÜŞ**, s.28; **GÜNEŞ**, s.48; **İPEK**, s.60; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.340; **RUHİ**, C.1.s.706; **TUNABOYLU**, s.593.

¹²⁰ **DOĞAN**, s.42; **İPEK**, s.60; **RUHİ**, C.1.s.706; **Yavuz**, s.225.

¹²¹ **DOĞAN**, s.42; **Yavuz**, 225.

¹²² **BURCUOĞLU**, Turgut AKINTÜRK'e Armağan,s.27; **Yavuz**, s.219.

¹²³ En az altı aylık kira ilişkilerinin hükmün kapsamına girdiği görüşü için **ACAR**, Sempozyum, s.3686.

VI.KİRA SÖZLEŞMESİNİN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun zaman bakımından uygulama alanının 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1 inci maddesinde düzenlenmiştir.

Buna göre ***"Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir."***

Maddede kural olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun geçmişe etkili olamayacağına ilişkin temel hukuk ilkesine yer verilmiştir. Buna göre, her hukukî fiil ve işleme, gerçekleştiği dönemde yürürlükte olan kanun hükümleri uygulanacaktır¹²⁴.

Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun Tasarısı'nın 9 uncu maddesinde yer alan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin 298 ilâ 377 nci maddelerinin kiracıyı koruyucu nitelikteki hükümlerinin, 6098 Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce yapılan kira sözleşmelerine de uygulanacağı şeklindeki düzenleme komisyonda kanun metninden çıkarılmıştır.

Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin sözleşmenin geçerliliği ve kapsamı konusunda Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu ve Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanması gerekirken, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hususunda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri

¹²⁴ **GÜMÜŞ**, s.9 **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.75-76; **KIRMIZI, Mustafa**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları-Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örneklı, Ankara 2013, s.34.

kiralarına ilişkin özel sona erme sebeplerinin uygulanması gerektiği kanaatindeyim.

Bu kapsamda olmak üzere kamu kurum ve kuruluşları tarafından Devlet İhale Kanunu kapsamında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce yapılan kiralamaların geçerliği ve kapsamı konusunda ilgili özel kanunları geçerli iken, sona erme açısından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra sona erme sebepleri açısından konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiği kanaatindeyim.

VII.KİRA SÖZLEŞMESİNİN KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYALAR BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesi gereği konut veya çatılı işyeri ile kiralanması esnasında bir takım eşyalar kiracıya bırakılmış ise, söz konusu eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler uygulanacaktır.

Bu eşyalar genellikle kira konusunun kullanımına hizmet eden unsurlardır, bu nedenle kira sözleşmesi sona ermediği sürece bu eşyalara ilişkin kullanma hakkı da sona erdirilemeyecektir.¹²⁵

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan farklı olarak da kira süresinin bitiminden 1 ay önce yazılı bildirilmesi şartı ile kiraya verenin eşyaları kısmen veya tamamen geri alabileceği, bu durumda eşyalar için öngörülen farkın kira bedelinden indirileceği hükmüne yer verilmemiştir.

Böylelikle konut ve çatılı işyerinin eşyalı olarak kiraya verilmesi halinde konut bulunan mobilya, beyaz eşya ve sair ile işyerinde bulunan taşınmazla bağlılık ilişkisi içinde olan¹²⁶ demirbaş eşyalar özel hükümlere tabi kılınmıştır¹²⁷.

Konut ve çatılı işyeri kirası konusu kiralanan ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya, konut ve çatılı işyeri kirası konusu asıl eşya ile bir kira sözleşmesinin birlikte konusunu oluşturan asıl eşya ile aynı hukuksal kaderi paylaşan yan eşyadır. Bu kapsamda mobilya, garaj, eşya koyma deposu, kömürlük veya bahçe yan eşya oluşturabilir¹²⁸.

Böylelikle kiraya veren, kira süresi boyunca eşyaları geri istemek ve kira bedelinden indirim yapılmasını talep hakkından yoksundur. Aynı hususun kiracı için söz konusu olup olmayacağı ise tartışılabilir.

¹²⁵ **DOĞAN/BAYGIN**, s.127; **ERZURUMLUOĞLU**, Özel, s.100; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.340.

¹²⁶ **BAŞARAN**, s.59.

¹²⁷ **CERAN**, s.78; **DOĞAN**, s.29; **GÜMÜŞ**, s.27; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.340; **TUNABOYLU**, s.593; **YAVUZ**, s.222.

¹²⁸ **GÜMÜŞ**, s.27.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda bu konuda bir düzenleme olmaması karşısında, sözleşmeyle bağlılık ilkesi gereği eşyaların kiraya veren tarafından alınması ve kira bedelinden indirim yapılması konusunda kiracının talep hakkının bulunmadığı kanaatindeyim.

Ancak, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracının korunmasının esas olduğu, eşyaların kendisine külfet olacağı düşüncesi ile kiracının böyle bir istemde bulunabileceğini savunmak da mümkündür.

VIII.KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN YAPILAN KİRALAMALAR BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339/II maddesinde kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kiralamalara konut ve çatılı işyeri kiralamalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanacağı açıkça belirtilmiştir¹²⁹.

Böylece, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan konut ve çatılı işyeri kiralamaların Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulanıp uygulanmayacağı konusundaki karmaşa¹³⁰ve belirsizlik¹³¹, kamu

¹²⁹ **BAŞARAN**, s.59, **BURCUOĞLU**, Turgut AKINTÜRK'e Armağan,s.27; **ERZURUMLUOĞLU**, Özel, s.100; **GÜMÜŞ**, s.27; **RUHİ**, C.1.s.706; **TUNABOYLU**, s.593;

2886 sayılı Kanun'un 75 inci maddesini ortadan kaldıran bir madde bulunmadığından 2886 sayılı Kanun'un halen yürürlükte olan bir özel kanun olduğu, sonradan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmiş olsa da 2886 sayılı Kanun'un özel kanun olmasından ötürü genel kanun olan Hazine, Belediyeler, Özel İdare Müdürlüğü, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından açılan davalarda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun uygulanamayacağı, diğer kamu kurum ve kuruluşları hakkında uygulanabileceği görüşü için **CERAN**, s.78-79.

¹³⁰ "...Genel ve katma bütçeli idareler, özel idare ve belediyeler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar tarafından 2886 sayılı Kanuna göre kiraya verilen gayrimenkullere ait kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya sona erdirilmesi konularında 2886 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği..." yönündeki **Sayıştay Genel Kurulu 21/01/1993 tarih ve 4761/1 sayılı Kararı'nın**, www.legalbank.net;

"...2886 sayılı Devlet İhale Yasasının 64 üncü maddesinde, bu yasa kapsamındaki idarelerin taşınır ve taşınmaz mallarını kiraya verme süreleri belirlenmiş olup; kira süresinin bitimi üzerine taşınmaz malın yeniden kiraya verilebilmesi, ancak yeniden ihale yapılması halinde mümkün bulunmaktadır.2886 sayılı Yasaya göre ihale yapma zorunluluğu yönünden taşınmaz malın musakkaf olup olmaması önem taşımamaktadır. Musakkaf yapıların kiralanması konusunu düzenleyen 6570 sayılı Yasa da, 2886 sayılı Yasadan kaynaklanan ihale yapma zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır" yönündeki **Danıştay 10. Dairesi 19/12/1991 tarih ve 1989/2736 E. 1991/3850 K. Sayılı Kararı'nın**, www.legalbank.net;

"...Taşınmazın Hazine tarafından kiraya verilmesi ilişkilerinde, 2886 sayılı Devlet İhale Yasasının 75 nci maddesi hükmü, Belediye Tüzel Kişilerinin taşınmazı kiralamasından kaynaklanan uyumsuzluklarda ise 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri uygulanır..." Yönündeki Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararlarının (**Yarg. HGK. T:24.12.1997 E:1997/1863 K:1997/1090**, www.kararevi.com;

Yarg. HGK. T:30.10.1991 E:1991/13-440 K:1991/545, www.kararevi.com;

Yarg. HGK. T:13.02.1992 E:1990/13-630 K:1991/72, www.kararevi.com;

Kararların değerlendirilmesi için **ÖNDER**, s.74-75;

"...5393 sayılı Belediye Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra belediyelerin sahip olduğu taşınmazların gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, (...) işgal edilen belediye taşınmazının belediyenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, belediyeye teslim edilmesi gerekmektedir. Ancak, Belediyelerin sahip olduğu taşınmazların 2886 Kanun kapsamında ihaleyle kiraya verilmiş olması, bu kiralama sözleşmesinin bir özel hukuk akdi niteliğini ortadan kaldırmamaktadır. Ayrıca iş hanı, konut, otel, dükkan gibi damlı/musakkaf yapılar bakımından 18.05.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve Borçlar Kanunu hükümlerinin de göz önünde

kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin de konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin özel hükümlere tâbi olacağı belirtilmek sureti ile çözüme kavuşturulmuş, madde gerekçesinde de belirtildiği 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu'na tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin özel hükümlerin uygulanacağı yönündeki Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 14 üncü maddesinin ilk hali yeniden kanun koyucu tarafından benimsenmiş, özellikle belediyeler ve vakıfların konut ve işyerlerini kiraya vermelerinde bir yandan Mülga 818 Borçlar Kanunu, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, öte yandan özel bazı hükümlerin uygulanmasının yarattığı belirsizlik giderilmiştir¹³². İşbu hüküm emredici nitelikte olup, artık kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmeleri özel hukuk hükümlerine tabi bir hukuki işlem niteliğindedir¹³³.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi, tüzel kişinin, özel hukuk tüzel kişisi ya da kamu tüzel kişisi olmasına bakılmaksızın konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin özel hükümlerinin her türlü konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulanması esası benimsenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralamasının 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğ hükümleri ile Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Genelgelere göre yapılmış olması, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin özel hükümlerinin uygulanmasına artık

bulundurulması gerekmektedir..." yönündeki İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 15/11/2005 tarih ve 2005/119 sayılı Genelgesi'nin artık bir önemi kalmamıştır;

Belediyelere ait taşınmazların mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Kapsamında tahliyesinin söz konusu olmayacağı görüşü için **ACAR, Abdurrahman**, s.30-35;

¹³¹ "...özellikle Belediyeler ve vakıfların konut ve işyerlerini kiraya vermelerinde bir yandan BK., 6570 sayılı GKHK, öte yandan bazı özel hükümlerin uygulamasının yaratabileceği belirsizlik giderilmek istenmiştir..." (**BURCUOĞLU, Turgut AKINTÜRK'e Armağan,s.27**).

¹³² **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.4; **YAVUZ**, s.226.

¹³³ **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.340.

engel teşkil etmeyeceği, şartları varsa kiralama usulüne bakılmaksızın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanması gerektiği, kira sözleşmesinin süresinin sona ermesi sebebiyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75 inci maddesinin uygulanması ve mülkiye amirince (Kaymakamlık) tahliyesi ve teslimi artık söz konusu olamayacağı, ancak mahkeme tarafından verilmiş bir tahliye kararı var ise bu kararın mülki amirce doğrudan uygulanabileceği, icra vasıtası ile tahliyenin şart olmadığı, çünkü tahliye kararı verilmesinden sonra kiracının işgalci duruma düşeceği kanaatindeyim.

Ancak devletin özel kanunlara dayanarak memurlara özgülediği konutlar olan lojmanlar konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı dışındadır. Zira bu konutlar açısından ilgili kamu kurum ve kuruluşu ile kişi arasında kira ilişkisi değil söz konusu olmayıp, kişinin konuttan yararlanması tahsis kararına dayanmaktadır. Tahsis kararı ortadan kalktığından konutun ilgili kamu kurum ve kuruluşuna iadesi gereklidir, aksi takdirde işgalci konumuna düşerler. Bunun için tahliye davası açılması gerektiği düşünülemez. Bu gibi konutlarda, kamu kurum ve kuruluşu tahsis kararını kaldırdığında konutu boşaltmayan kimselere karşı işgalden dolayı tahliye talep edilir. Bu durum, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu'na ve Devletin bu gibi yerlerde tahliye hakkının mutlak oluşuna bağlanmaktadır¹³⁴.

¹³⁴ **UYGUR, Turgut**, Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C.IV, Ankara 1991, s.810; **TANDOĞAN**, s.22; **ZEVLİLER**, s.179.

İKİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBEYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ

I.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 kiralananı 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 tanınmıştır.

Gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/I maddesinde düzenlenmiştir. İşbu hüküm Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7 nci maddesinin "b" ve "c" fıkralarını karşılamakta olup, kapsamı genişletilmiş olsa da gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi konusunda farklı bir düzenleme söz konusu değildir¹³⁵.

¹³⁵ TUNABOYLU, s.593.

Söz konusu hükme göre **"kiraya veren, kira sözleşmesini, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir."**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde özel hükümlerin uygulama alanı içinde kalan konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren ancak kanunda belirtilen sınırlı sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da olduğu gibi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da dava yoluyla kiralananın tahliyesine ilişkin sebepler sınırlı sayıda olmak üzere tek tek belirtilmiştir¹³⁶.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 354 üncü maddesi gereği bu sebeplerin sözleşme ile kiracı aleyhine genişletilmesi, yeni sebepler eklenmesi mümkün değildir¹³⁷. Kiraya veren ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci, 351 inci ve 352 nci maddelerinde öngörülen sebeplere dayanarak tahliye davası açabilir¹³⁸. Genel hükümlere göre dava açma hakkı saklıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerinin olduğundan dar şekilde yorumlanması kanunun kiracıyı koruma amacını zedeleyebileceği gibi, olduğundan geniş yorumlanması da kiraya verenin mülkiyet hakkını zedeleyecektir. Bu nedenle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin, mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte olmasından ötürü

¹³⁶ **AKINTÜRK, Turgut**, Borçlar hukuku: Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2007, s.249; **AKYİĞİT**, s.173; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.210; **ZEVKLİLER**, s.254.

¹³⁷ **BİLSEL**, s.3109.

¹³⁸ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.297.

olduğundan dar veya olduğundan geniş yorumlanmasından kaçınılmalı, menfaat dengesi gözetilerek sonuca gidilmelidir¹³⁹. Her somut olay kendi içinde değerlendirilecek ele alınmalı, emsal karar ve olayların değerlendirmede kullanılmasından mümkün mertebe kaçınılmazdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesi çerçevesinde açılan tahliye davasında 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 gereksinimin zorunlu olup olmadığı araştırılır.

Tahliye davası yeni malikin gereksinimi sebebiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 nci 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 gereksinimin zorunlu olup olmadığı araştırılır.

Konut ve işyeri gereksiniminin birlikte ileri sürülmesi halinde uygulamada işyeri üstünlük tanınmakta ve buna göre değerlendirme¹⁴⁰ yapılmaktadır¹⁴¹. Konutun işyeri gereksinimi için tahliyesi talep edilebileceği gibi, işyerinin de konut gereksinimi için tahliyesinin talep edilmesi mümkündür¹⁴². Yeter ki, tahliyesi istenilen konut ya da işyeri olarak kullanılmaya elverişli olsun.

Bu nedenle çalışmanın bu bölümünde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddesi açısından gereksinimi söz konusu olabilecek kişilerin kimler olduğu, kiralananın gereksinimi karşılamaya

¹³⁹ Yarg. HGK. T:30.01.1963 E:1963/6-41 K:1963/8, www.kazanci.com.

¹⁴⁰ **YAVUZ**, s.363.

¹⁴¹ Aksi Yönde, **TANDOĞAN**, s.256.

¹⁴² **YAVUZ**, s.363.

elverişliliğinin ne şekilde tespit edileceği, zorunlu gereksinimin ne şekilde saptanacağı, tahliye davasının ne zaman açılması gerektiği konuları ele alınacaktır.

Devamında yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davasına ilişkin özel koşullar incelenecek olup, son kısımda tüzel kişilerin konut ve işyeri gereksinimi sorunu ele alınacaktır.

II.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ İLERİ SÜRÜLEBİLECEK KİŞİLER

A.Genel Olarak

Kimlerin konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabilceğı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre **"Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereğı bakımıla yükümlü olduğı diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğı varsa (...) sona erdirebilir."**

Madde metninden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu yalnızca belirli kişilerin, kiraya verene belli yakınlıkta olan kişilerin¹⁴³ konut ve işyeri gereksinimini sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini kabul etmiştir. Gereksinimi söz konusu olabileceğ kişiler sınırlı sayıda olup, bunlar kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereğı bakımıla yükümlü olduğı diğer kişilerdir¹⁴⁴. Madde hükmü incelendiğinden gereksinimi ileri sürülebileceğ kişilerin sayılı Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna nazaran genişletilmiştir¹⁴⁵. Bu kişiler dışında örneğın kiraya veren; yeğenin, gelinin ve damadının (çocuğın ve torunların birlikte ihtiyacı söz konusu değıl ise) gereksinimi için kiralananın tahliyesi talep edilemez¹⁴⁶.

¹⁴³ İPEK, 62.

¹⁴⁴ BARLAS, Nami, Makalelerim, C.1, İstanbul 2008.

¹⁴⁵ ACAR, Sempozyum, s.3689; A AKYİĞİT, s.174; NTALYA, Gökhan, Türk Borçlar Kanunu'nun Değ erlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi ,S.34, Ekim 2005, s. 3701; BURCUOĞ LU, Turgut AKINTÜRK'e Armağ an,s.37; ERZURUMLUOĞ LU, Özel, s.107;

Düzenlenenin yerinde olduğı görüşü için AKINCI, Tebliğ; DOĞ AN, s.74,79; DOĞ AN/BAYGIN, s.130.

¹⁴⁶ CERAN, s.95; İPEK, 62; RUHİ, C.1, s.890; TUNABOYLU, s.596,688; YAVUZ, s.350;

Yarg. 6.HD. T:21.06.2010 E:2010/4516 K:2010/7629, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:07.03.2000 E:2000/1983 K:2000/2109, www.kazanci.com.

Kiraya verenin paydaşın maddede sayılan kişiler arasında olmayan konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkün değildir¹⁴⁷.

İntifa hakkı sahibi maddede sayılan kişiler arasında olmayan çıplak mülkiyet hakkı sahibinin gereksinimi için dava açamaz.

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında gereksinim sebebinin ve gereksinim sahibi kişinin belirtilmesi gerekir. Genel gereksinim iddiası dinlenmez. Ancak ıslah ile kiralanan gereksinim sahibi kişi değiştirilebilir¹⁴⁸.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde sayılan kişilerin (kiraya veren dışında ve kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkı olan malik, intifa hakkı ve sair olmadıkça) gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep ve dava hakkı yoktur¹⁴⁹. Kiraya veren bu hakkı dilerse kullanacaktır. Kiraya verenin bahis konusu kişilere karşı bakım yükümlülüğünün doğmuş olması dahi durumu değiştirmez.

Gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep edebilecek kişilerin merkezinde **"kiraya veren"** yer almaktadır. Bu nedenle **"kiraya veren"** kavramının kimi ifade ettiği hususu son derece önemlidir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299 uncu maddesinde tanımlandığı üzere **"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin**

¹⁴⁷ "...Kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılabilceği 6570 sayılı Yasanın 7/b ve c maddelerinde sınırlı olarak sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiralayan veya kiralayan durumunda olmayan malik ancak kendisinin, eşinin ve çocuklarının konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir.Olayımıza gelince; davacı A.A. ile davalı arasında düzenlenen 15.9.2000 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Dava, kiralayan ile paydaş F.Ç. tarafından F.Ç.'nin eşi ve çocuğunun ihtiyacı için açılmıştır. Dava konusu işyerinin tapu kaydında 43/172 hissesi M.A., 43/172 hissesi A.A., 43/172 hissesi F.A., 43/172 hissesi de F.Ç. adına müşterek mülkiyet hükümlerine göre kayıtlı olduğu dosya içindeki tapu kaydından anlaşılmaktadır. Kiralayan durumunda olmayan malikin müşterek mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazda tahliye davası açabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir. Kiralanan, müşterek mülkiyete konu olup ve yukarıda açıklanan esaslara göre pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan işin esası hakkında karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:03.04.2006 E:2006/1338 K:2006/3354, www.kazanci.com).

¹⁴⁸ ERDOĞAN, s.886;

Yarg. 6.HD. T:24.02.1997 E:1997/1200 K:1997/1380, www.kazanci.com.

¹⁴⁹ AKYİĞİT, s.177.

kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 12 nci maddesi gereği kural olarak ***"Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe¹⁵⁰, hiçbir şekle bağlı değildir"***. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesi için bir şekil şartı öngörülmediğinden; kira sözleşmesi kural olarak şekle bağlı değildir¹⁵¹. Zira şekil serbestisi¹⁵², Borçlar Hukukunun temel ilkelerindendir¹⁵³.

Buna göre, sözleşme yazılı olabileceği gibi sözlü olarak hatta örtülü olarak da kurulabilir¹⁵⁴ ve içeriği değiştirilebilir¹⁵⁵.

Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran bir sözleşmedir¹⁵⁶. Kira sözleşmesinin tarafları, kiraya verilen maldan bedel karşılığı yararlanan kiracı ile yararlanmaya razı olan kiraya verendir. Fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi kiraya veren sıfatı ile kira sözleşmesine taraf olabilir¹⁵⁷. Kiraya veren ile maliklik sıfatlarının aynı kişide birleşme

¹⁵⁰ Örneğin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu; 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu; 5846 sayılı Fikir Ve Sanat Eserleri Kanunu; 2920 sayılı Sivil Havacılık Kanunu ve Vakıflar Kanununa göre kira sözleşmelerinin mutlaka yazılı veya noterde yapılmış olması gerekmektedir.

¹⁵¹ **AKYİĞİT**, s.144; **ARAL, Fahrettin**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003, s.214; **FEYZİOĞLU**, s.423; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.257; **RUHİ**, C.1, s.15; **OLGAÇ**, s.529; **TANDOĞAN**, s.11.

¹⁵² Şekil serbestisi konusunda ayrıntılı bilgi için **OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9.Baskı, cilt-1 İstanbul 2012, s.146-148.

¹⁵³ **VON TUHR, Andreas (Çeviren: Av. Cevat EDEGE)**, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C.1, Ankara 1983, s.228-230.

¹⁵⁴ Yarg. İBK. 18.04.1942 tarih ve 8 sayılı kararı, **GÜMÜŞ**, s.41; **KARAHASAN, Mustafa Reşit**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 4.Cilt. İstanbul 1992, s.481; **KIRMIZI**, s.18,39; **TANDOĞAN**, s.11, **TUNABOYLU**, s.155; **TUNÇOMAĞ**, s.481; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.182.

¹⁵⁵ Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi konusunda ayrıntılı bilgi için **TOPUZ,Seçkin/CANBOLAT,Ferhat**, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi— 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle 818 Sayılı Borçlar Kanunu Ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun İlgili Hükümlerinin Mukayesesiyle Birlikte, Hacettepe Hukuk Fak. Dergisi, 1(1) 2011, s.1-31.

¹⁵⁶ **ARAL**, 213; **BECKER, Herman (Çeviren. Dura, Suat)**, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi (İkinci Bölüm-Çeşitli Sözleşme İlişkileri-Madde 184-551, Ankara 1993, s.180; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.159; **TANDOĞAN**, 11; **VELİDEDEOĞLU**, Hıfzı Veldet, Türk Borçlar Kanunu Şerhi: Genel, Özel, Ankara 1987.

¹⁵⁷ **ARAL**, s.242; **GÜMÜŞ**, s.37-40; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.38; **KIRMIZI**, s.24-25; **ZEVKLİLER**, s.172.

zorunluluğu yoktur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda mülkiyet değil, sözleşme esası kabul edilmiştir¹⁵⁸. Bu nedenle kiralananın maliki olan kişinin tarafı olmadığı bir kira sözleşmesi de yapılabilir. Zira kiraya verenin kiralanan şeyin maliki olması şart değildir, onun kiralananın kullanılmasını başkasına devir yetkisi veren bir hakka sahip olması (alt kira¹⁵⁹ kurmaya yetkili kiracı gibi) yeterlidir¹⁶⁰. Böyle bir yetkiye sahip olmayan kiraya verenin yaptığı kira sözleşmesi geçerli olmakla beraber, kiralananı teslim edemediği veya sözleşme süresince kullanmaya hazır bulundurmadiği takdirde, aksi halde kira sözleşmesinin kendisine yüklediği borcu ifa edemez¹⁶¹, kiracının müsbet zararını tazminle yükümlü olur¹⁶².

Kiraya verenin kiralananın maliki olması gerekmez¹⁶³. Kiraya veren kiralananın kullanılmasını başkasına devir yetkisi veren bir hakka sahip değil ise malikin ya da diğer bir hak sahibinin kira sözleşmesi ile bağlı olmadığını belirtmesi ve bu şekilde yükümlülükten kurtulması mümkündür. Bu nedenle gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilecek kişi sözleşme ile bağlı olan kişi olacaktır.

İntifa Hakkı sahibi de malikin rızası olmadan intifa hakkı sahibi olduğu şeyi kiraya verebilir¹⁶⁴.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 803 üncü maddesinde belirtildiği üzere intifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir ve 794 üncü maddesi gereği de aksine düzenleme olmadıkça intifa hakkı, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar.

¹⁵⁸ Yarg. HGK. T:07.11.1962 E:1962/6-8, K:1962/61; www.kazanci.com.

¹⁵⁹ Alt kira hakkında ayrıntılı bilgi için **KAHVECİ, Nalan**, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005; **YÜCER**, İpek, Alt Kira, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2008, s.791-829.

¹⁶⁰ **ARAL**, s.242; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.184; **ZEVLİLER**, s.172-173.

¹⁶¹ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.184; **ZEVLİLER**, s.173.

¹⁶² **ARAL**, s.242, **BİLGE**, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s.140; **FEYZİOĞLU**, s.477; **ÖZEN**, s.5; **TANDOĞAN**, s.105; **ZEVLİLER**, s.173.

¹⁶³ **AKYİĞİT**, s.68-80; **FEYZİOĞLU**, s.41; **GÜMÜŞ**, s.37; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.39; **KIRMIZI**, s.22,25; **TANDOĞAN**, s.11,104; **TUNABOYLU**, s.155,688; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.184; **ZEVLİLER**, s.173.

¹⁶⁴ İntifa Hakkı sahibi hakkında ayrıntılı bilgi için **ÖZEN**, Burak, Türk Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2012; **GÜMÜŞ**, s.37; **KIRMIZI**, s.25-26; **TUNÇOMAĞ**, s.485.

Bu nedenle kiralananda intifa hakkı elde eden kişinin de konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği kabul edilmektedir¹⁶⁵. Çünkü bu haklar hak sahibine kiralananı kullanma ve kiralanandan yararlanma hakkı vermektedir. İntifa hakkı sahibi malik gibi her türlü sebebe dayanarak dava açma hakkına sahiptir¹⁶⁶.

Ancak 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 823 üncü maddesinde belirtildiği üzere oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır ve 824 üncü maddesi gereği oturma hakkının kapsamı, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir. Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir. Binanın bir bölümü üzerinde oturma hakkına sahip olan kimse, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden de yararlanabilir. Bu sebeple oturma hakkı sahibi yalnız kendi konut gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edebilir. Oturma hakkı sahibi kiralananda kendisi adına oturma hakkına sahip olduğu için eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi sebebiyle dava açamaz.

Uygulamada kanunun lafzından hareketle malik olmasa dahi kiraya verenin dava hakkının mutlak olduğu, bu nedenle kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir.

Mülkiyet hakkının bir gereği olarak kiraya veren durumunda olmayan malikin de gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceği de içtihaden kabul edilmiştir¹⁶⁷. Yani kiraya veren ile malik aynı kişi değil ise

¹⁶⁵ **ERDOĞAN**, s.118-119.

¹⁶⁶ **ERDOĞAN**, s.120.

¹⁶⁷ **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.423, 487; **TUNABOYLU**, s.155,688.

"...Kira sözleşmesi yapmak için malik olmaya gerek yoktur. Üçüncü bir şahıs başkalarının taşınmazını kiraya verebilir; buna yasal bir engel bulunmamaktadır. Gerek kiralayan gerek malik 6570 sayılı yasa gereğince kendisinin, çocuklarının ve eşinin konut

her ikisinin de gereksinim sebebiyle tahliye talep edebileceği kabul edilmektedir.

Çıplak mülkiyet hakkı sahibinin ise kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkı olmadığı için gereksinim sebebiyle tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir. İntifa hakkı sahibi birlikte dava açması gerekir¹⁶⁸.

Kira sözleşmesi ile kiraya veren kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkını kiracıya devretmektedir. Bu nedenle kanun koyucunun **“kiraya veren”** kavramı ile ifade etmek istediği kişinin **“kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma”** hakkı olan kişi olduğu kanaatindeyim. Bu kişi malik olabileceği, kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkı olan sınırlı ayni hak¹⁶⁹ ya da şahsi hak sahibi de olabilir. Nasıl ki çıplak mülkiyet hakkı sahibinin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması mümkün değildir, kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkını haiz olmayan kiraya verenin de gereksinim sebebiyle tahliye davası açmasının mümkün olmadığı kanaatindeyim.

Gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etme hakkının kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkı olan kişiye sıkı sıkıya bağlı bir hak olduğu ve üçüncü bir kişiye devredilemeyeceği kanaatindeyim. Kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkını haiz olmayan kiraya verenin açtığı tahliye davasının 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 2 nci maddesi kapsamında reddedilmesi gerekir. Zira kanun koyucu kiraya verenin kural olarak malik ya da kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkı olan kişi olması ilkesinden hareket etmiş ve istisnai olarak kiraya verenin malik ya da kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma

veya işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabilir...” (Yarg. 6.HD. T:16.01.1992 E:1991/16676 K:1992/384, www.legalbank.net);

Yarg. HGK. K:07.06.1978 E:1978/6 K:1978/9, www.kazanci.com;

Davacı sıfatının taşınmazın malikinde değil kiraya verende olduğu yönündeki görüş ve kararın eleştirisi için **AKYİĞİT**, s.175; **DOĞAN**, s.75; **GÜMÜŞ**, s.344.

¹⁶⁸ **TUNABOYLU**, s.596.

¹⁶⁹ Ayni haklar konusunda ayrıntılı bilgi için **BERTAN, Suat**, Ayni Haklar: Medeni Kanun’un 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi (Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski hükümler), C.1, Ankara 1976; **BERTAN, Suat**, Ayni Haklar: Medeni Kanun’un 703-764 üncü Maddelerinin Şerhi (Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski hükümler), C.2, Ankara 1976

hakkı olmayan kişi olmadığı durumları hükmün ihdasında göz önünde bulundurmamıştır. Çünkü kiraya verenin malik ya da kiralananı kullanma ve kiralananadan yararlanma hakkı olmaması durumunda hak sahibinin bu sözleşmesiyle hükümsüz kılmaları mümkündür. Bu nedenle kiraya verenin dava hakkının mutlak olduğu ve kiraya veren malikinde tahliye isteminde bulunabileceği yönündeki görüşe katılmıyorum.

Sözleşmeye aykırılık sebebiyle açılacak davaların sözleşmenin tarafı olmasında ötürü kiraya veren tarafından açılması doğaldır. Ancak, kiraya verenin, kiralananı kullanma ve kiralananadan yararlanma hakkına sahip olmadığı durumlarda, kira sözleşmesinde kendisine **“kiraya veren”** sıfatı verildiği için gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceğini kabul etmenin özel hükümlerin amacı ile bağdaşmayacağı kanaatindeyim.

Bu görüş çerçevesinde;

-Kiraya veren aynı zamanda malik ise gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilir.

- Kiraya veren aynı zamanda malik değil ise kiraya verenin kiralananı kullanma ve kiralananadan yararlanma hakkı olup olmadığına bakılmalıdır. Eğer kiraya veren kiralananı kullanma ve kiralananadan yararlanma hakkı tanıyan bir sınırlı ayni hak ya da şahsi hak sahibi (alt kira ilişkisi kurulmuşsa asıl kiracı alt kiracıya karşı gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir) ise gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir¹⁷⁰. Aksi takdirde gereksinim sebebiyle tahliye davası açamaz. Kiraya veren gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceği hallerde (kiraya verenin şahsi hak sahibi olması durumu hariç) malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması mümkün değildir. Zira malikin mülkiyet hakkı, kiralananı kullanma ve kiralananadan yararlanma hakkı olan bir sınırlı ayni hak ile kısıtlanmıştır.

¹⁷⁰ YÜCER, s.811-812.

-Kiraya veren olmamakla birlikte, malikin mülkiyet hakkı kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkı tanıyan bir sınırlı ayni hak ile kısıtlanmış değil ise, malik gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir. Bu halde de kiraya verenin tahliye davası açması mümkün değildir. Örneğin, emlakçı tarafından bir mekânın konut olarak kiralınması ve emlakçı tarafından kira sözleşmesinin yurt dışında olan malik yerine vekâleten değil de asaleten imzalanması durumunda, emlakçı olan kiraya verenin kiralananın tahliyesi talep etme hakkı olduğunu kabul etmek gerekecektir. Bu ise kanunun amaçladığı şey değildir.

Benimsemiş olduğum görüş çerçevesinde kiraya veren ile malikin farklı kişiler olması durumunda ortaya çıkan düğümün çözümü de son derece kolay olacaktır. Bu halde malik olmayan gereksinim sahibinin gereksinim sebebiyle açtığı tahliye davası kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkı olmadığı için 4721 sayılı Medeni Kanun'un 2 nci ve 3 üncü maddeleri çerçevesinde reddedilecek, kiraya veren konumunda olmayan malikin gereksinimi ise kiralananı kullanma ve kiralananndan yararlanma hakkı olan kişi olarak haklı kabul edilecek ve açtığı dava diğer şartları taşıması kaydı ile kabul edilecektir¹⁷¹.

Çalışma kapsamında gereksinim iddiasında bulunabilecek **"kiraya veren"**, **"malik"**, **"sınırlı ayni hak sahibi"** ve **"şahsi hak sahibi"** özellikle biri kast edilmediği müddetçe hepsi **"kiraya veren"** olarak ifade edilecektir.

Çalışmanın bu bölümünde kanun koyucu tarafından sınırlı sayıda belirtilen ve gereksinimi kira sözleşmesinin sona erdirilmesine dayanak teşkil edebilecek kişiler olan kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerinden neyin kastedildiği sorusuna cevap aranacak, akabinde konut ve çatılı işyeri kiralrı açısından tüzel kişilerin ve tüzel kişiliği olmayan birlikteliklerin durumu ele alınacaktır.

¹⁷¹ Böyle bir durumda mülkiyet hakkına üstünlük tanınması sureti ile malikin gereksinimi sebebiyle tahliye kararı verileceği görüşü için **AKYİĞİT**, s.197-198.

B.Kiraya Verenin Kendisi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddelerine göre gereksinim sebebiyle kiralananın boşaltılması için gereksinimi ileri sürülebilecek ilk kişi kiraya verenin kendisidir. Kanun kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması arasında fark gözetmemiştir. Kiraya veren gerçek ya da tüzel kişi kendi gereksinimini ileri sürerek kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesi talep edebilir.

Yabancı uyruklu bir kişi de gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir¹⁷².

Kiraya verenin kiralananı kullanma ve kiralandan yararlanma hakkı olmaması durumunda, kiralananı kullanma ve kiralandan yararlanma hakkı olan kişilerinde gereksinim iddiasında bulunabilecekleri kabul edilmektedir.

Bu kapsamda kiraya veren olmayan malikin, intifa hakkı sahibinin, oturma hakkının edinimi halinde oturma hakkı sahibinin ya da diğer bir irtifak hakkı sahibinin de gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür.

Kiralanan üzerinde bir sınırlı ayni hak kurulmuş ise çıplak mülkiyet hakkı sahibi kendi gereksinimini ileri sürerek kiralananın tahliyesini talep edemez. Meğerki çıplak mülkiyet hakkı sahibi kiraya veren olmasın.

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 edebilir.

¹⁷² ERDOĞAN, s.823.

C.Kiraya Verenin Eşi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri kapsamında gereksinimi ileri sürülecek ikinci kişi kiraya verenin eşidir. Kiraya verenin eşinden kasıt yukarıda ¹⁷³ kiraya veren olarak kendi gereksinimi ileri sürebilecek kişilerin eşidir. Yalnızca oturma hakkı sahibi, oturma hakkı şahsa sıkı sıkıya bağlı bir hak olduğu ve üçüncü kişiye devri mümkün olmadığı için oturma hakkının edinimi halinde eşinin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemez.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 185/III maddesine göre, **"Eşler birlikte yaşamak, birbirine sadık kalmak ve yardımcı olmak zorundadırlar"**. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 186.maddesinde de, **"eşlerin, konutu beraber seçip, konut ihtiyacını da beraber karşılayacakları"** belirtilmiştir.

Bahis konusu olan konut 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 349 uncu maddesinde özel düzenlemeye tabi kılınan ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194 üncü maddesinde kendisine yer bulan aile konutu olup¹⁷⁴ kural olarak eşlerin aile konutunda birlikte yaşamaları esastır.

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 olduğunda¹⁷⁵, 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,**

¹⁷³ Bakınız İkinci Bölüm, II, B.

¹⁷⁴ **ADIGÜZEL**, Recep, Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu Düzenlemesi, Ankara Barosu Dergisi, Yıl:2002-2, s.129-135.

¹⁷⁵ **ARAL**, s.295-296; **BİLSEL**, s.3111; **AYAR**, www.e-akademi.org; **ÇINAR**, s.129; **DOĞAN**, s.90; **ER**, s.67; **KIRMIZI**, s.399; **KIRMIZI**, Konut Kirası, s.431; **TANDOĞAN**, s.248-249; **TUNÇOMAĞ**, s.254-255; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.302; **YAVUZ**, s.349.

ekonomik güvenliği veya ailenin huzuru ciddî biçimde tehlikeye düştüğü...” durumudur. 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.

Yukarıda belirtilen her iki halde kiraya veren, eşinin konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilir¹⁷⁶.

Öte yandan eşlerin çeşitli sebeplerle ayrı yaşama zorunluluğu doğmuş ise somut olayın kendine özgü şartları içinde değerlendirilmesi neticesi tahliye kararı verilmesi gerektiği kanaatindeyim.

Örneğin, lojmandan yoksun bir mezrada öğretmenlik yapan kişinin, eşinin konut gereksinimi sebebiyle açtığı tahliye davası¹⁷⁷ ya da çocuklarının eğitimi sebebiyle şehir merkezinde eş için ayrı bir konuta ihtiyaç duyulması halinde açılan tahliye davasının kabul edilmesi gerekir.

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 verilemez¹⁷⁸. Zira eski eşin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilemez.

¹⁷⁶ **ARAL**, s.295-296; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.390; **ERDOĞAN**, s.814; **İPEK**, 62; **KARAHASAN**, s.1040; **TUNÇOMAĞ**, s.622; **TANDOĞAN**, s.248-249. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.302.

¹⁷⁷ Yarg. 6.HD. T:04.02.1991 E:1991/793 K:1991/1370, **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.119.

“...Davacı yeni evlendiği karısını, bulunduğu yer götürmeye elverişli olmaması nedeniyle, kiralananın bulunduğu oturtmak istemektedir. İhtiyaçlı eş halen yakınlarının yanında barındığına ve zaruret sebebiyle veya anlaşarak karı kocanın ayrı yaşamalarını engelleyen bir hüküm bulunmadığına göre tahliye kararı verilmesi gerekir...” (Yarg. 6.HD. T:04.02.1991 E:1991/793 K:1993/1370, **ODYAKMAZ**, s.16).

¹⁷⁸ **AKYİĞİT**, s.175-176.

Eşin gereksinimi uygulama da daha çok işyeri gereksinimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Kiraya verenin eşinin işyeri gereksinimi¹⁷⁹ aranan şartlar gerçekleştiği takdirde eşin işyeri gereksinimi için kiralananın tahliyesine karar verilebilir.

Kiraya verenin birlikte yaşadığı, imamı nikâhlı eşinin¹⁸⁰ ya da nikâhsız olarak birlikte yaşadığı kişinin gereksinimi için ise hukuken kişi kiraya verenin eşi kabul edilmediğinden kiralananın tahliyesi talep edilemez¹⁸¹.

¹⁷⁹ Bakınız İkinci Bölüm, III, C.

¹⁸⁰ Yabancılik unsuru taşıyan bir olayda, dini nikahı geçerli sayan bir ülke hukukuna göre yapılan dini nikaha göre edinilen eş sıfatının da bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği görüşü için **AKYİĞİT**, s.175.

¹⁸¹ **AYAN, Nurşen**, Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2007 C.15, S.22, s.17; **DOĞAN**, s.77; **ERZURUMLUOĞLU**, s.54.

D.Kiraya Verenin Altsoyu

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri kapsamında gereksinimi ileri sürülecek üçüncü kişi, daha doğru bir ifade ile grup kiraya verenin altsoyudur. Kiraya verenin altsoyundan kasıt oturma hakkını edinen kişiler hariç yukarıda¹⁸² kiraya veren olarak kendi gereksinimi ileri sürebilecek kişilerin altsoyudur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun bu hükmü ile kiraya verenin çocuğu dışında altsoyunun göz ardı edildiği¹⁸³ Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kanaatimce adil olmayan düzenlemesinden vazgeçilmiştir. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulamasında torun ve torun çocuğu bakımından ortaya çıkan olumsuz çözümlerin terk edilmesi amaçlanmıştır¹⁸⁴.

Çocukların velayet altında bulunup bulunmadıkları bu bakımdan önemli değildir¹⁸⁵.

Altsoy, kişinin çocuk ve torunlar, onların çocukları gibi kan bağı bulunan hısımlarını ifade eden hukuki kavramdır. Bunun tek istisnası evlat edinme halidir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 282 nci maddesine göre evlat edinme yoluyla evlat edinen ile evlatlık arasında soybağı kurulum¹⁸⁶. Bu nedenle kişinin evlatlığı da kişinin altsoyudur. Dolayısı ile altsoyun evlatlık alınmış olması konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi açısından bir fark yaratmaz¹⁸⁷.

¹⁸² Bakınız İkinci Bölüm, II, B.

¹⁸³ Yarg. 6.HD. T:07.03.2000 E:2000/1983 K:2000/2109, www.kazanci.com.

¹⁸⁴ **BURCUOĞLU**, Seminer, s.68; **YAVUZ**, s.328-329.

¹⁸⁵ **AKYİĞİT**, s.176; **ARPACI**, s.108; **AYAN**, s.17; **AYAR**, www.e-akademi.org; **BİLGE**, s.38; **DOĞAN**, s.77; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.213; **KARAMAHMUTOĞLU**, s.25; **MATUR**, s.49.

¹⁸⁶ Evlat Edinme Hakkında ayrıntılı bilgi için **OĞUZMAN, M.Kemal/DURAL, Mustafa**, Aile Hukuku, İstanbul 1998, s.244 ve devamı.

¹⁸⁷ **ARPACI**, s.108; **AYAR**, www.e-akademi.org; **DOĞAN**, s.77; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.213; **GÜMÜŞ**, s.344; **RUHİ**, C.1, s.890; **YAVUZ**, s.350; Yarg. 6.HD. T:20.12.1984 E:1984/12973 K:1984/13208, www.legalbank.net.

Evlat edinme ile kurulan soybağı, yalnız evlat edinen ile evlatlık ve evlatlığın altsoyu (çocukları, torunları vs.) arasında kurulduğundan¹⁸⁸, evlat edinenin üstsoyu (anne-babası, dedesi, vs.) ile evlatlık ve altsoyu arasında soybağı kurulmaz¹⁸⁹.

Bu nedenle örneğin, evlatlık alanın anne babası evlatlığın gereksinimi sebebiyle tahliye talebinde bulunamaz.

Evlat edinme bir sözleşme olup, yalnızca tarafları arasında hüküm doğurur. Üvey evladın gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılmaz¹⁹⁰. Bu nedenle örneğin A, B'yi evlat edindikten sonra, A, C ile evlenirse, B C'nin altsoyu olmayacağından, C, B'nin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edemez.

Ancak birlikte evlat edinme söz konusu ise alt soyun gereksinimi için tahliye davası açması mümkündür.

Evlatlık veren anne babanın, evlatlığın gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyip istemeyeceği tartışma konusu edilebilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 500 üncü maddesi çerçevesinde evlatlığın kendi ailesindeki mirasçılığının devam edeceğinden ve 314 üncü maddesine göre de evlâtlığın, miras ve başka haklarının zedelenmemesi, aile bağlarının devam etmesi için evlâtlığın naklen geldiği aile kütüğü ile evlât edinenin aile kütüğü arasında her türlü bağ kurulacağından hareketle; evlatlığın, evlatlık veren anne babasının da evlatlığın gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep edebileceği kanaatindeyim.

Bu nedenle örneğin evlatlık veren anne-babanın evlatlığın gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeleri mümkündür¹⁹¹.

¹⁸⁸ "...TMK 500'e göre evlatlık ve altsoyu evlat edinene kan hısımları gibi mirasçı olur" Bu nedenle evlat edinilenin altsoyunun evlat edinilen alt soyu haline geldiğini kabul etmek daha doğrudur..."(DURAL/ÖZ, s.34 ve devamı).

¹⁸⁹ OĞUZMAN/DURAL, s.256.

¹⁹⁰ ÇINAR, s.129.

¹⁹¹ YAVUZ, s.350.

Buna karşılık 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 314 üncü maddesi çerçevesinde ana ve babaya ait olan hakların ve yükümlülüklerin evlât edinene geçtiği, evlâtlığın evlât edinenin mirasçısı haline geldiğinden bahisle aksini savunmak da mümkündür.

Ancak kanaatimce evlatlık, evlatlık verenin altsoyu olmaktan çıkmadığından, evlat edinenin de altsoyu haline gelmesi, evlatlığın öz anne babasının altsoyu olmasından ötürü sahip olacağı haklara mani olmaz.

Evlenme ile aile oluşturan bireylerin farklı kişilerden olan çocukları altsoy kavramına dâhil değildir. Yani üvey çocukların gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılmaz¹⁹². Örneğin A'nın B, C'nin D isimli birer çocuğu varken evlenmeleri durumunda B C'nin, D'de A'nın altsoyu haline gelmez. Bu nedenle A, D'nin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi için dava açamaz.

Hukuken babaya bağlanmış olmak kaydıyla¹⁹³ evlilik dışında doğan çocuğun gereksinimi sebebiyle tahliye yoluna gidilebilmelidir¹⁹⁴. Anne ile soy başı doğum ile kurulduğundan aynı durum anne açısından da geçerlidir¹⁹⁵.

Kiraya verenin, altsoyun nişanlanma, evlenme, öğrenim, sağlık sebepleri ve sair sebeplerle ailelerinden ayrı yaşamalarının gerektiği hallerde, altsoyun kirada oturması halinde gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edilmesi mümkündür¹⁹⁶.

Kanun koyucu gereksinimi söz konusu olacak altsoyun evli ya da bekâr olmaları hakkında bir ayırım yapılmamıştır¹⁹⁷.

Altsoyun gereksiniminden söz edebilmek için, altsoyun ergin olması¹⁹⁸ gerektiği kabul edilmektedir. Ergin kişinin ailesinden ayrı yaşama

¹⁹² **AKYİĞİT**, s.176; **DOĞAN**, s.79.

¹⁹³ Çocuğun soybağının ana ve baba ile kurulması için **AKINTÜRK, Turgut**, Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, İstanbul 2006, s.339 ve devamı.

¹⁹⁴ **ARPACI**, s.109; **AYAR**, www.e-akademi.org.

¹⁹⁵ **AYAR**, www.e-akademi.org.

¹⁹⁶ **MATUR**, s.143; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.302.

¹⁹⁷ **YAVUZ**, s.349;

Yarg. 6.HD. T:13.9.1999 E:1999/5992 K:1999/6115, **www.kazanci.com**.

isteğinin doğal karşılanması gerektiği¹⁹⁹, müstakil oturmak istemesi halinde anne ve babası ile birlikte oturmaya zorlanamayacağı²⁰⁰, ergin olan bir kişinin ayrı konut edinmesinin yasal hakkı²⁰¹ olduğu uygulamada sıklıkla belirtilmektedir.

Ancak her halde gereksinimin sahibinin ergin olmasını aramanın doğru olmayacağı kanaatindeyim.

Ergin olmasa da kişinin gereksinimi gerçek ve samimi olabilir. Önemli olan altsoyun gereksiniminin olup olmadığıdır. Örneğin, kiraya veren, çocuğunun ölmüş olması halinde torunlarının ergin olmasalar dahi, gereksinimi için kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep edebilmelidir²⁰².

Aksi takdirde kiraya verenin çocuğunun ölmüş olması ve torunun ergin olmaması halinde, torunun gereksiniminin kabul edilemeyeceği gibi bir sonuç ortaya çıkacaktır. Kanun koyucunun bunu amaçladığını kabul etmek ise oldukça güçtür.

Bu halde yine çocuğun gereksiniminden bahsedileceği söylenebilir ise de; kanun koyucunun altsoy olan torunun gereksinimi haklı kabul etmiş olması karşısında, zorlama bir yol olacağı kanaatindeyim. Kanaatimce doğru olan kanunda belirtilmeyen ergin olma şartını aramamaktır.

Ancak altsoyun kendi başına gereksinim duyulan konutta yaşayacağı veya işyerini kullanacağı iddia ediliyor ise bu halde gereksinimin zorunlu

¹⁹⁸ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 11/I maddesine göre kişi kural olarak 18 yaşını doldurmakla ergin olur. Ancak bu kuralın istisnaları da vardır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 11/II maddesine göre evlenme kişiyi ergin kılar. Buna göre gereksinim sahibinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 124 üncü maddesi kapsamında 18 yaşını doldurmamakla birlikte mahkeme tarafından evlenmesine izin verildiği takdirde ergin olacak, bu kapsamda da gereksinimi haklı kabul edilebilecektir.

Aynı şekilde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 12 nci maddesine göre **"Onbeş yaşını dolduran küçük, kendi isteği ve velisinin rızasıyla mahkemece ergin kılınabilir."** Bu halde de kişi mahkeme kararı ile hükmen ergin kılındığından gereksinimi İleri sürülebilecektir.

¹⁹⁹ ÜNAL, s.1532; YAVUZ, s.349;

Yarg.6.HD. T:27.09.1999 E:1999/6766 K:1999/7011, www.kazanci.com.

²⁰⁰ Yarg. 6.HD. T:02.10.2000 E:2000/7927 K:2000/8090, www.kazanci.com.

²⁰¹ Yarg. 6.HD. T:17.06.1999 E:1999/5417 K:1999/5449, www.kazanci.com

²⁰² Aksi Yönde, "...ölmüş olan oğlun eşi ve onun çocukları için kiralananın boşaltılması istenemez..." YAVUZ, s.350.

olup, olmadığının derinlemesine araştırılması ve ergin olma şartının bu değerlendirme de kriter olarak kullanılması mümkündür. Bir başına ergin olmayan kişinin konut gereksiniminden söz edilemeyeceğinden bahisle dava reddine²⁰³ karar verilmesinin doğru olmayacağı kanaatindeyim.

Kiraya veren baba ile çocuğu arasında soybağı kurulmamış ise; kiraya verenin çocuğunun gereksinim iddiasında bulunamayacağı ²⁰⁴ kanaatindeyim. Soybağı kurulmuş ise evlilik içi ya da evlilik dışı doğan altsoy arasında fark yoktur²⁰⁵.

²⁰³ "...Reşit olmayan kişinin mesken ihtiyacından söz edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:15.10.2001 E:2001/7775 K:2001/7866, www.kazanci.com).

²⁰⁴ AYAN, s.17;

Aynı Yönde "...Kiracı, kiralayanın evlilik dışı ilişkiden doğmuş bir çocuğunun ihtiyacı için açtığı tahliye davasında çocuğun varlığına dönük itirazda bulunursa ispat nüfus kayıtlarıyla gerçekleştirilebileceği için, soybağı ilişkisinin gerekliliği savunulabilir..." (HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.214).

²⁰⁵ ARPACI, s.109; AYAN, s.17; DOĞAN, s.77.

E.Kiraya Verenin Üstsoyu

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri kapsamında gereksinimi ileri sürülecek dördüncü 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 babasının dışlandığı²⁰⁶, Türk aile yapısı ve gelenekleri ile bağdaşmayan Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un düzenlemesinden vazgeçilmiştir.

Kiraya verenin üstsoyundan kasıt oturma hakkını edinen kişiler hariç yukarıda²⁰⁷ kiraya veren olarak kendi gereksinimi ileri sürebilecek kişilerin üstsoyudur.

Bunun tek istisnası evlat edinme halinde evlat edinenin evlat edinilenin üstsoyu haline gelmesidir. Ancak bu durumda evlat edinenin anne ve babası, onların anne ve babaları evlat edinilenin üstsoyu kabul edilmemektedir.

Bu nedenle, evlatlık, evlat edinenin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilecek, evlat edinen dışında üstsoyunun gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkün değildir.

Bu noktada evlatlığın, evlatlık veren anne-babasının gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edip edemeyeceği tartışma konusu edilebilir.

Yukarıda bahis konusu edildiği üzere²⁰⁸ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 314 üncü maddesinde evlâtlığın, miras ve başka haklarının zedelenmemesi ve aile bağlarının devam etmesi için evlâtlığın naklen geldiği aile kütüğü ile evlât edinenin aile kütüğü arasında her türlü bağ kurulacağı belirtilmiştir. Yani evlatlık verilmekle kişi öz anne babasının altsoyu olmaktan çıkmayacağı gibi, evlatlığın öz anne babası da üstsoy olmaktan

²⁰⁶ Yarg. 6.HD. T:11.07.2005 E:2005/6127 K:2005/7281, www.kazanci.com.

²⁰⁷ Bakınız İkinci Bölüm, II, B.

²⁰⁸ İkinci Bölüm, II, D.

çıkma. Bu nedenle öz anne babanın konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle evlatlığın kiralananın tahliyesini talep etmesinin mümkün olduğu kanaatindeyim.

Buna karşılık 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 314 üncü maddesi çerçevesinde ana ve babaya ait olan hakların ve yükümlülüklerin evlât edinene geçtiği, evlâtlığın evlât edinenin mirasçısı haline geldiğinden bahisle aksini savunmak da mümkündür.

Ancak kanaatimce evlatlık verme ile öz anne baba evlatlığın üstsoyu olmaktan çıkmadığından, evlatlığın öz anne babasının karşı yükümlülüklerini tamamen ortadan kaldırmaz. Bu nedenle bu görüşe katılmak mümkün değildir.

Üst soyun gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesinin talep edilebilmesi için nafaka yükümlülüğünün doğmuş olması gerekli değildir²⁰⁹. Zira üst soyun gereksinimi nafaka şartına bağlanmak istese idi madde hükmünde üst soy ibaresine yer verilmez, gereksinim sahibinin kanunen bakma zorunluluğu olduğu kişiler kapsamında mütalaa edilmesinin yolu açıktı. Ancak bu düzenlemenin dede-nene gibi Türk aile yapısına aykırı sonuçlar doğurmaya müsait olmasından ötürü tercih edilmemiş olması da mümkündür.

Hükmün ne şekilde uygulanacağını uygulamada zaman gösterecek ise de üst soyun gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesinin talep edilebilmesi için nafaka yükümlülüğünün doğmuş olması gerekmediği kanaatindeyim.

²⁰⁹ **ACAR**, Sempozyum, s.3689-3690.

F.Kiraya Verenin Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişiler

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri kapsamında gereksinimi ileri sürülecek beşinci kişi, daha doğru bir ifade ile grup kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerdir. Kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerden kasıt oturma hakkını edinen kişiler hariç yukarıda²¹⁰ kiraya veren olarak kendi gereksinimi ileri sürebilecek kişilerin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerdir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinin gerekçesinde **"Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler"** çevresinin **"Türk Medenî Kanununun 364 üncü maddesi gibi hükümlerle"** belirleneceği belirtilmiştir. Kanunun gerekçesinde açıkça belirtilmemiş olsa idi dahi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 646 ncı maddesinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun Beşinci Kitabı ve onun tamamlayıcısı olduğu açıkça belirtildiğinde aynı sonuca varmak gerekecekti. Yani kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kapsamı ve gereksinimlerinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun nafakaya ilişkin hükümlerine²¹¹ göre belirlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364 üncü maddesinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Buna 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."**

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364 üncü maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri birlikte

²¹⁰ Bakınız İkinci Bölüm, II, B.

²¹¹ Nafaka yükümlülüğü konusunda ayrıntılı bilgi için **OĞUZMAN/DURAL**, s.378 ve devamı.

değerlendirildiğinde kiraya verenin altsoyu ve üstsoyu Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddelerinde açıkça zikredildiğinden karşımıza kiraya verenin kardeşi çıkmaktadır²¹².

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364 üncü maddesi gereğince kardeşlerin nafaka yükümlülükleri refah içinde bulunmalarına bağlı olduğundan ²¹³ , kiraya verenin kardeşinin gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edebilmesi için öncelikli olarak refah içinde olduğunun tespiti, ikinci olarak da kiraya veren kardeşinin gereksinimini ileri sürmediği takdirde kardeşin yoksulluğa düşecek olması²¹⁴ , son olarak da kardeşin gereksinim durumunu kabul etmiş olması gerekir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kişinin refah içinde olmasından neyin kastedildiği ifade edilmiş değildir. Yargıtay kararlarına göre **"geliri, çevresi ve sosyal durumuna göre lüks sayılabilecek şeyleri sağlamaya elverişli bulunan ve ihtiyaçları dışında her şeyi elde edebilecek bolluk ve zenginlik içinde olan kimse, refah içinde sayılır."** Aynı şekilde **"bir kimse geleceği için kaygı duymadan, toplumun lüks saydığı ihtiyaçları karşılayabilecek durumdaysa "** refah içinde olduğu kabul edilmektedir²¹⁵.

Yargıtay İçtihatlarına göre kardeşin yaşadığı topluma²¹⁶ göre belirli bir zenginliğe ulaşmış olması gerekir²¹⁷.

Bu nedenle kişinin refah içinde bulunup bulunmadığı her somut olayda ayrı ayrı değerlendirilmedir.

²¹² **AYAR**, www.e-akademi.org; **DOĞAN**, s.79; **GÜMÜŞ**, s.346; **İPEK**, s.63; **KIRMIZI**, s.398; **KIRMIZI**, Konut Kirası 430; **ŞENER**, s.5; **YAVUZ**, s. 348.

²¹³ **AYAR**, www.e-akademi.org; **GÜMÜŞ**, s.346; **KIRMIZI**, s.398; **KIRMIZI**, Konut Kirası, s.430.

²¹⁴ **GÜMÜŞ**, s.346; **YAVUZ**, s.348.

²¹⁵ Yarg. 2.HD. T:26.05.1981, E:1981/4080 K:1981/4114, **www.kararevi.com**;

Yarg. 2.HD. T:23.03.1974, E:1974/1921 K:1974/1961, **www.kararevi.com**;

Yarg. 2.HD. T:07.04.1980, E:1980/2746 K:1980/7958, **www.kararevi.com**.

²¹⁶ **OĞUZMAN/DURAL**, s.383;

Yarg. 2.HD. T:05.11.1985, E:1985/9089 K:1985/8985, **www.kararevi.com**.

²¹⁷ Ayrıntılı bilgi için **OĞUZMAN/DURAL**, s.383 ve devamı.

Bu düzenleme ile kiraya verenin kardeşinin gereksinimi içinde kardeşin nafakaya gereksinim duyması ve kiraya verenin de nafaka verecek derecede refah içinde olması şartı ile kardeşin gereksinimi içinde kiralananın tahliyesine imkân tanınmıştır. Bu şekilde kardeşin gereksinimi için tahliye davası açılmayacağı²¹⁸ yönünde Yargıtay uygulamasından sapılmıştır.

Bir başına kiraya verenin refah için de olması ya da bir başına kardeşin yoksulluğa düşecek olması yeterli değildir. İki koşulun birlikte gerçekleşmesi gerektiği kanaatindeyim. Ancak fiilen nafaka alıyor olması zorunlu değildir²¹⁹.

Kardeşten nafaka alınabilmesi için öncelikle nafaka talebinde bulunan kardeşin zaruret içinde olduğunu, daha sonra da nafaka istenen kardeşin nafaka verdiği takdirde, nafaka veren kardeşin hayatında ve harcamalarında bir değişiklik olmaması yani refah içinde bulunması gerekir.

Kanaatimce kardeşin gereksinimi için açılan kiralananın tahliyesi davasında 3 hususun ispatı gerekli ve zorunludur. Kiraya veren bu durumda ilk olarak kardeşinin gereksinimini karşılamadığı takdirde yoksulluğa düşecek olduğunu, ikinci olarak kendisinin refah içinde olduğunu ve son olarak da kardeşin gereksinimi olduğunu ve bu gereksinimini ortaya koyduğunu ispat etmesi gerekir²²⁰. Nasıl ki, kardeş yardım edilmediği takdirde yoksulluğa düşecek olması halinde talepte bulunmadıkça kendisine nafaka bağlanmıyor ise, aynı şekilde gereksiniminin giderilmesini mahkeme huzurunda kabul etmediği takdirde kiralananın tahliyesine de karar verilmemesi gerektiği kanaatindeyim.

²¹⁸ Yarg. 6.HD. T:12.04.2005 E:2005/2136 K:2005/3504, www.kararevi.com.

²¹⁹ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.302.

²²⁰ "...TMK. M.364'ün koşulları tahliye bakımından değerlendirilmelidir. Bu çerçevede önce, nafaka yükümlüsünün refah içinde olması koşulu, kiraya verenin kardeşine tahsis edebileceği konutunun varlığı şeklinde anlaşılmalıdır. Kiraya veren şahsı bu özelliği taşıdığı zaten söylenebilecektir. Çünkü kiraya verdiği taşınmazı bulunmaktadır. Sonra nafaka talep edecek kişinin yoksulluğa düşecek olması koşulu, kardeşinin konutunun bulunmaması ve haline uygun bir konut kiralayacak mali gücü olmamalıdır. Ayrıca geçimini sağlayacak mali gücünün bulunmaması da ek olarak aranmamalıdır. Şu halde kiraya verenin konutunu kiralamak isteyen ve bunun için yeterli mali gücü olan kardeşin konut gereksinimi tahliye sebebi olmayacaktır..." (**YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.302-303).

Kardeşin gereksinimini ortaya koyarak kiraya veren kardeşten bu ihtiyacını karşılamasını talep edip edemeyeceği tartışma konusu edilebilir ise de, bunun mümkün olmadığı, kardeşin ancak nafaka talebinde bulunabileceği, hususi olarak gereksinimini ortaya koyarak kiraya veren kardeşten kiralanan gereksinimine tahsis edilmesini ve kiralananın tahliyesi için dava açılmasını talep edemeyeceği kanaatindeyim.

Diğer tartışma konusu edilebilecek husus, kardeşin ana bir, ya da baba bir kardeşin gereksiniminin söz konusu olup olmayacağıdır. Kanun yaptığı atıf ile nafaka hükümlerine göre hareket edilmesi gerektiğine işaret ettiğinden, nasıl ki nafaka yükümlülüğünün doğması için ana-baba bir kardeş olması şartı aranmıyor ise, aynı şekilde kardeşin konut ve işyeri gereksinimin ileri sürülebilmesi için de kardeşlerin ana-baba bir kardeş olmasının gerekmediği kanaatindeyim.

Öte yandan evlatlık alınmış kardeşin gereksiniminin ileri sürülüp sürülemediği de tartışma konusu edilebilir. Bu durumda evlat edinme ile evlat edinen ile evlatlık arasında soybağı kurulduğundan, kardeş ile soybağı kurulmadığından, birbirlerine karşı mirasçılık hakları olmadığından²²¹, evlatlık kardeşin nafaka talebinde bulunamayacağı dolayısı ile de gereksiniminin ileri sürülemediği kabul etmenin doğru olacağı kanaatindeyim.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 365 inci maddesine göre **"Nafaka davası, mirasçılıktaki sıra göz önünde tutularak açılır."** Bu kapsamda kardeşin konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle açılacak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi davasında mirasçılık sırasının göz önünde bulundurulup bulundurulmayacağı tartışma konusu edilebilir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinin gerekçesine açıkça 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun nafakaya ilişkin hükümlerine atıf yapması karşısında 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 365 inci maddesi göndermesi ile kardeşin gereksinimi sebebiyle açılacak davalarda mirasçılık

²²¹ "...Evlat edinme ile sadece evlat edinen ve evlatlık ile onun altsoyu arasında hasımlık bağı kurulduğu için, evlatlık ve altsoyu, evlat edinenin mirasçısı olmaz..." (DURAL/ÖZ, s.35).

sirasının²²² gözetilmesi gerektiği kanaatindeyim. Bu kapsamda olmak üzere örneğin kişinin ekonomik durumu kötü olmasına rağmen anne-babasının ekonomik durumu iyi ise; kardeşin nafaka yükümlülüğü doğmayacağından, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesi kapsamında kiralananın tahliyesinin talep edilmesi de mümkün olmayacaktır.

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 görüşe²²³ 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 olmadığı kanaatindeyim.

Her ne kadar madde gerekçesinde kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler çevresinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364 üncü maddesine göre değil, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364 üncü maddesi **"gibi"** maddelerine göre belirleneceği, burada bir örnekleme yapıldığından hareketle başka madde hükmünün başka anlamlarda ifade ettiğini (örneğin eski eşin gereksiniminin de ileri sürülebileceği) söylenebilirse de; madde gerekçesindeki "gibi" ibaresinin Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın ilgili maddesi (madde 349) ile kanunlaşan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesindeki kişi kapsamındaki farklılıktan kaynaklanmaktadır. Zira Tasarı'nın ilk halinde yer

²²² Mirasçılık konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **DURAL/ÖZ**, s.18 ve devamı

²²³ **AYAR**, www.e-akademi.org; **GÜMÜŞ**, s.346; **KIRMIZI**, s.398; **KIRMIZI**, Konut Kirası 430; **YAVUZ**, s.348.

almamasına rağmen Tasarı'nın Kanunlaştırılması sürecinde "üst soy" madde kapsamına dahil edilmiştir. Bu sebeple 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesine ait gerekçenin tasarının ilk haline göre değerlendirilmesi uygun olacaktır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364 üncü maddesinde kişinin nafaka yükümlülüğü ile sorumlu bulunduğu kişiler; kişinin üstsoyu, altsoyu kardeşleridir.

Tasarının ilk halinde üstsoyun zikredilmemesi sebebiyle üstsoyu²²⁴ ve kardeşleri kapsamı adına madde gerekçesinde kişinin kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kapsamının 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364 üncü maddesi gibi hükümlere göre belirleneceğinin belirtildiği kanaatindeyim. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364 üncü maddesinde eş ile ana ve babanın bakım borçlarına ilişkin hükümlerin saklı tutulması durumu değiştirmeyecektir.

Kira verenin bir bakım sözleşmesi dolayısı ile bakmakla yükümlü olduğu kişilerin²²⁵ ve ahlaki bir görev olarak bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de bu kapsamda değerlendirilmesi mümkün değildir. Zira madde hükmünün uygulanması yükümlülüğün kanundan doğması²²⁶ şartına bağlanmıştır.

²²⁴ İfadenin, Türk Borçlar Kanunu tasarısının ilk halinde yer almayan üst soyun (Zira Türk Borçlar Kanunu Tasarısının ilk metninde gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılacak kişiler arasında kiraya verenin üst soyu zikredilmemiştir) kapsama alınmasına yönelik yorumlanabileceği görüşü için **ACAR**, Sempozyum, s.3690.

²²⁵ **AKYİĞİT**, s.176.

²²⁶ Kanun gereği bakma yükümlülüğünün hangi kanundan doğacağı hususu belirtilmediğinden hareketle bakma yükümlülüğünün TMK. Madde 364 ile sınırlandırılmayacağı, örneğin, başka bir yasada kardeş, amca, dayı, teyze için bir bakım yükümlülüğü öngörülmesi halinde madde hükmünün uygulanması gerekeceği görüşü için **AKYİĞİT**, s.176-177.

III.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİNİN ZORUNLU OLMASI

A.Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler kapsamında kiralananın tahliye edilebilmesi için konut ya da çatılı işyeri gereksinimi söz konusu olmalıdır. Ancak Gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesinin düzenlendiği 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci ve 351 inci maddesinde ve mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da konut ve işyeri gereksinimi ile neyin kast edildiği açıklanmış değildir. Aynı durum madde gerekçesi için de söz konusudur. Yalnızca konut ve işyeri gereksiniminin kiralananın tahliyesi için geçerli sebep olabilmesi için "**zorunlu**" olması gerektiği belirtilmiş²²⁷, hangi hallerde konut gereksinimin zorunlu kabul edileceği hususunda örnekseme dahi yapılmamıştır. Böylelikle hangi koşullarda "**zorunlu**" olma şartının yerine gelmiş kabul edileceği konusu uygulamacılara bırakılmıştır²²⁸.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddesinde kendisine yer bulan "kullanma zorunluluğu" kavramının Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulamasında benimsene gereksinimin "gerçek ve samimi olması" şartını ifade edip etmediği tartışma konusu edilebilir²²⁹.

Kanaatimce 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddesinde kendisine yer bulan "kullanma zorunluluğu" kavramı gereksinimin "gerçek ve samimi olması" şartından daha geniş olup, uygulamada belirtilen gereksinimin "sürekli ve hali hazırda doğmuş olması" şartlarını da kapsamaktadır.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 190 ıncı maddesi gereği "**ispat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran**

²²⁷ AKYİĞİT, s.177.

²²⁸ İPEK, s.64

²²⁹ AKYİĞİT, s.177.

tarafa aittir. Kanuni bir karineye dayanan taraf, sadece karinenin temelini oluşturan vakiya ilişkin ispat yükü altındadır. Kanunda öngörülen istisnalar dışında, karşı taraf, kanuni karinenin aksini ispat edebilir.”

Bu çerçevede zorunlu konut ya da işyeri gereksinimi iddiasında bulunan kiraya veren olduğundan, gereksinimin varlığını kiraya veren ispatlamak durumundadır²³⁰. Aynı şekilde, kiracı da kiraya vereninin kiralanan gereksiniminin samimi ve zorunlu bulunmadığını her türlü delil ile ispat edebilir²³¹. Ancak örneğin; kiraya veren kirada oturduğu, bu nedenle kiralanan gereksinimi bulunduğu yönünde bir karineye dayanmakta ise bu durumda kiracının aksini ispat etmesi gerekecektir.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 26 ncı maddesi uyarınca hâkim, tarafların talep sonuçları ile bağlıdır, ondan fazlasına ya da başka bir şeye karar veremez²³². Bu nedenle kiraya veren ileri sürdüğü konut ya da işyeri gereksinimi sebebinin zorunlu olduğunu ispat etmek durumundadır. Kiraya verenin konut ya da işyeri gereksinimi iddiasını dayandırmadığı bir sebeple mahkemenin şartların olduğundan bahisle kiralananın tahliyesine karar vermesi mümkün değildir²³³. Aynı şekilde

²³⁰ CERAN, s.96; ÇINAR, s.118; DEMİREZEN, Mehmet, 6570 Sayılı Kira Kanununa Tabi Gayrimenkullerin Tahliyesi, www.turkhukuksitesi.com; GÜMÜŞ, s.342,348;

“...Davacı ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi zorunlu olduğunu kanıtlama yükümlülüğü altındadır...” (Yarg. 6.HD. T:22.03.2012 E:2012/814 K:2012/4701, www.kazanci.com).

²³¹ ERDOĞAN, s.828; RUHİ, C.1, s.890.

²³² “...Tapu kaydında kiralanan yerden 22 numaralı bölümün davacının mülkiyetinde olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda isteğin 22 numaralı daire ile ilgili ve sınırlı olmasına karşın mahkemece 37 numarayı taşıyan binanın tümü için tahliye kararı verilmesi doğru değildir...” (Yarg. 6.HD. T:02.03.1999 E:1999/1742 K:1999/1749, www.legalbank.net);

“...Davacı dava dilekçesinde sağlık sebebi nedeniyle kendi ihtiyacı için dava konusu 2 nolu dairenin tahliyesini istemiştir. Mahkeme davalının 2 nolu daireden çıkarak 4 nolu daireye taşınmasına 2 nolu dairenin davacıya tahsisine karar verilmişti. Ne taraflar arasında bir anlaşma nede davacının bu yönde bir talebi vardır. Talebi aşarak hüküm tesisi hatalı olmuştur...” (Yarg. 6.HD. T:29.01.2002 E:2002/277 K:2002/491, www.kazanci.com).

²³³ “...İhtiyaç iddiası, davacılar Mehmet’in nişanlı olmasına ve evleneceği hususuna bağlanmış, reşit olup müstakil oturma isteğinden bahsedilmemiştir. Mücerret nişanlı olmak başlı başına ihtiyacın varlığı için yeterli değildir. Evlenme hazırlığına başladığı yolunda dosyada herhangi bir delil yoktur. Bu itibarla ihtiyacın doğduğu kabul edilemez. HUMK.nun 74. maddesi uyarınca hakim, tarafların talebiyle bağlıdır. Talep edilmeyen bir konuda karar veremez. Mahkemenin ihtiyaçlı davacının reşit olduğundan kardeşleriyle birlikte

tahliye isteminin iyiniyet ve doğruluk kuralları ile de bağdaşır nitelikte olması gerektiği kabul edilmektedir²³⁴.

Uygulamada²³⁵ konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerinin ihdas edilme amacından hareketle gereksinim (ihtiyaç) kelimesinin gereklilik, çaresiz kalıp istemek anlamında kullanıldığı kabul edilmektedir²³⁶.

Gereksinim sebebine dayanan tahliye davasında, kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için gereksinimin gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerektiği, devamlılık arz etmeyen geçici²³⁷ (sürekli olmayan) gereksinimin tahliye sebebi yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan gereksinimin de tahliye sebebi olarak kabul edilemeyeceği²³⁸ sıklıkla belirtilmekte, davanın açıldığı

oturmaya zorlanamayacağından bahisle de ihtiyacı kabul etmesi doğru değildir..." (Yarg. 6.HD. T:20.05.1996 E:1996/4630 K:1996/4784, www.kazanci.com).

²³⁴ "...Taraflar arasındaki sözleşmede çok katlı binanın tümünün idare binası, lojman ve misafirhane olarak kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Dava dilekçesinde numaraları belirtilen 3 daireye ihtiyaç duyulduğundan bahsedilmekte bu dairelerin boşaltılması halinde diğer bölümlerin kullanılması mümkün olmayacağından tüm binanın tahliyesi istenmektedir. 10,11,12 numaralı dairelerin tahliyesi durumunda binanın kiracı tarafından kullanılmasının mümkün olmaması sonucuna varıldığından üç daire için dört katlı binanın tümünün tahliyesi iyi niyet kuralı ile bağdaşmayacağından davacıların tahliye istemlerinin reddine karar verilmek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:01.03.2001 E:2001/1650 K:2001/1889, www.kazanci.com).

²³⁵ Yarg. 6.HD. T:17.09.2001 E:2001/5832 K:2001/6550 www.kazanci.com;

"...İhtiyaç ise çaresiz kalıp istemek anlamında olup, zorunlu gerçek ve samimi olmayan ihtiyaçlar ve uğraşlar tahliyeye esas olamaz..." (Yarg. 6.HD. T:09.10.2000 E:2000/6698 K:2000/8453);

"İhtiyaç kavramı, yasada; çaresiz kalıp istemek anlamında kullanılmıştır" (Yarg. 6.HD. T:09.11.1987 E:1987/8834 K:1987/11103, www.legalbank.net);

"...Borçlar Kanunu'nun kiraya müteallik hükümlerine, uygulandığı yerlere münhasır olmak üzere yeni hükümler getiren sosyal, ekonomik zaruretleri gözönünde tutan bir amme kanunudur ve mülkiyet hakkını kamu yararı amacıyla sınırlamış bulunmaktadır. Bu itibarla davacının mücerret dava konusu dükkânı satın alarak mülkiyetine geçirmiş olması ve bu dükkâna ihtiyacı olduğunu ileri sürmesi mecurun tahliyesi için kafi bir sebep teşkil etmez. Kanunda sözü edilen (ihtiyaç) kelimesi, gereklilik, çaresiz kalıp isteme manasındadır. Davacının iş yeri olarak kullanma ihtiyacında bulunduğu, başka bir deyişle çaresiz kalıp isteme manasındadır. Davacının iş yeri olarak kullanma ihtiyacında bulunduğu, başka bir deyişle çaresiz kalarak tahliye isteğinin ve tahliye tehdidi altında bulunduğu veya boşaltılması istenen yerin halen kirası altında bulunan yere nazaran daha elverişli olduğunun sübutu lazımdır ..." (Yarg. HGK. T:11.10.1972 E:1972/6-20 K:1972/825, www.kazanci.com).

²³⁶ ÇINAR, s.118; TUNABOYLU, s.598,690; YAVUZ, s.353.

²³⁷ "...geçici işler için geldiklerinde kullanacaklarını bildirmişlerdir. Bu iddia, ihtiyacın zaman zaman ve kısa süreli olacağını, devamlı olmadığını açıkça göstermektedir... davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:07.09.1992 E:1992/8595 k:1992/9101, KARAHASAN, s.314-315).

²³⁸ DOĞAN, s.81.

tarihte gereksinim sebebinin varlığının yeterli olmadığı, yargılama sırasında da devam etmesi gerektiği²³⁹ de Yargıtay tarafından ifade edilmektedir.

Bu çerçevede konut ve işyeri gereksiniminin zorunlu olması ve tahliye sebebi kabul edilebilmesi için **gerçek, samimi, sürekli, hâlihazırda mevcut (doğmuş)** olması²⁴⁰ gerektiğini söylemek mümkündür²⁴¹. Gereksinimin davacı kiraya veren ispat etmek durumundadır. Gereksinimin her türlü delille ispatı mümkündür²⁴².

"...İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığının yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:26.06.2012 E:2012/6806 K:2012/9553, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.458-459);

Yarg. 6.HD. T:07.04.2011 E:2011/753 K:2011/4422, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:15.03.2011 E:2010/13352 K:2011/3163, www.kararevi.com;
Yarg. 6.HD. T:18.02.2010 E:2009/11626 K:2010/1675, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:26.01.2010 E:2009/9871 K:2010/553, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:23.11.2009 E:2009/6827 K:2009/10235, www.kararevi.com;
Yarg. 6.HD. T:18.11.2008 E:2008/11196 K:2008/12752, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:06.10.2008 E:2008/8670 K:2008/10412, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:22.10.2007 E:2007/8615 K:2007/10948, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:11.06.2007 E:2007/6290 K:2007/7387, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:01.03.2007 E:2007/80 K:2007/2077, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:27.02.2007 E:2006/13250 K:2007/1898, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:04.04.2006 E:2006/1602 K:2006/3434, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:19.12.2005 E:2005/10774 K:2005/11774, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:12.12.2005 E:2005/10181 K:2005/11451, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:22.11.2005 E:2005/9137 K:2005/10636, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:14.11.2005 E:2005/8868 K:2005/10359, www.kararevi.com;
Yarg. 6.HD. T:24.10.2005 E:2005/8261 K:2005/9755, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:04.10.2005 E:2005/7555 K:2005/8981, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:28.06.2005 E:2005/5514 K:2005/6754, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:28.03.2005 E:2005/1182 K:2005/2750, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:28.02.2005; E:2005/66 K:2005/1491, www.kazanci.com;

²³⁹ **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.136 ve devamı; **RUHİ**, C.1, s.891

"...Davanın açıldığı tarihte boşta olan ihtiyacının sonradan bir iş sahibi olması halinde artık zorunlu bir ihtiyacının kalmadığının kabulü gerekir. Bu durumda sonradan şirket ortağı ve müdürü olan davacının ihtiyacının bulunmadığı anlaşıldığından davasının reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:04.02.2002 E:2002/413 K:2002/708, www.kazanci.com);

²⁴⁰ **FEYZİOĞLU**, s.629.

²⁴¹ **ANIL**, Yaşar Şahin, Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları, İstanbul 2007, s.249; **ARPACI**, s.112, **AYAN**, s.15; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.356,400; **DOĞAN**, s.91; **GÜMÜŞ**, s.342,348; **TANDOĞAN**, s.249-250; **TUNABOYLU**, s.598; **ÜNAL**, s.1533; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.264.

²⁴² **DEMİREZEN**, www.turkhukuksitesi.com; **TUNABOYLU**, s.598.

Ancak her zaman bu unsurların birlikte aranmadığı ve uygulamada gerçeklik ve samimiyet unsurları dışında mülkiyet hakkına üstünlük tanınarak söz konusu unsurların sıklıkla esnetildiği görülmektedir.

Nitekim nişanlama ve yurda dönüş halinde hâlihazırda mevcut bir gereksinimden bahsedilemeyeceği gibi, yazlık konut ihtiyacında da süreklilik²⁴³ unsurunun varlığı tartışma konusu edilebilir.

Gereksinim sebebiyle açılan kiralananın tahliyesi davasında dava tarihinde zorunlu gereksinimin bulunması gerekmektedir²⁴⁴ ise de bu yeterli değildir. Mahkeme tarafından gereksinim sebebiyle tahliye kararı verilebilmesi için gereksinimin yargılama süresince devam etmesi de gerekmektedir²⁴⁵. Bu nedenle dava tarihinden kısa bir süre sonra doğacak gereksinimin haklı kabul edilebileceği gibi (kiraya verenin evleneceği tarihin belli olması gibi), dava tarihinde mevcut olan gereksinimin sonradan ortadan kalkması²⁴⁶ da tahliye davasının dayanaksız kalıp, reddine yol açabilir. Örneğin dava devam ederken kiraya verenin başka bir konutunun ya da işyerinin boşaltılmış olması durumunda, boşalan konut ya da işyeri kiraya verenin gereksinimini giderecek mahiyette ise davanın reddi gerekecektir²⁴⁷. Benzer şekilde davadan önce mevcut olmayan gereksinim

²⁴³ başta gelen görevinin, uygulamada birliği sağlamak olduğunu, hukuk canlandırıp, değişen yaşam koşullarını göz önünde bulundurması gerektiğini, bu nedenle sadece lafzı yorumla yetinmeyip, toplumun ihtiyaçları da değerlendirilerek yorum yapılması gerektiğini, ihtiyacın mutlaka süreklilik göstermesine gerek olmadığı görüşü için **SONER, L. Fikri**, Kısa Süreli Konut İhtiyacı Tahliye Davasına Dayanak Olur Mu?, Antalya Barosu Dergisi, Temmuz-Ağustos-Eylül 1991, C.2, S.7, s.16-18.

²⁴⁴ **ÇINAR**, s.120.

²⁴⁵ **CERAN**, s.97; **ERTAŞ**, s.44; **GÜMÜŞ**, s.342,348.

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında gereksinim sebebinin gereksinim duyulan kiralananın kiraya verildiği tarihte doğmamış olması gerektiği görüşü için **AKYİĞİT**, s.178.

²⁴⁶ Yarg. 6.HD. T:22.06.1998 E:1998/5427 K:1998/5519, **KARAHASAN**, s.382-383.

²⁴⁷ **AKYİĞİT**, s.178;

"...Davacının başlangıçta konut ihtiyacının ciddi olduğu kabul edilese dahi sonradan bu ihtiyacı giderecek diğer bir dairenin boşaldığı belgeye müsteniden ileri sürülmüş davacı da verdiği cevapta buna karşı çıkmamıştır. Bu durumda davanın reddine karar verilmek gerekeceğinden..." (Yarg. HGK. T:06.02.1991 E:1990/6-624 K:1991/40, www.kazanci.com).

dava sırasında doğarsa, bu gereksinimin davadan önce varlığı kabul edilir²⁴⁸ ve kiralananın tahliyesine karar verilir.

Kiralananın temlik edilirse konut ya da işyeri gereksiniminin zorunlu olmadığı sonucuna varılacaktır²⁴⁹. Dava taraf ve dava ehliyeti yokluğundan da reddedilecektir²⁵⁰.

Önemli olan gereksinim iddiasının inandırıcı şekilde ispatlanmış olmasıdır²⁵¹. Kiracı gereksinimin samimi olmadığı iddiasında ise bunu ispatlamasına olanak tanınmalıdır²⁵².

Tutarlı olmayan veya birden çok sebep ileri sürülmesi gereksinimin gerçek ve samimi olmadığına işaret eder ise de²⁵³, birden çok gereksinim iddiasında bulunulması bir başına gereksinimin zorunlu olmadığı göstermez²⁵⁴. Birden çok sebebe dayanarak tahliye davası açılmasında bir usulsüzlük yoktur. Mahkemenin her bir tahliye sebebini araştırıp sonucuna göre karar vermek gerekir²⁵⁵. Birden fazla sebebe dayanarak tahliye davası açılması halinde sebeplerden birinin varlığının ispatı tahliye kararı verilmesi için yeterlidir. Ancak gereksinim sebepleri birbiri ile gelişir nitelikte ise tahliye davası samimi olmadığından reddi gerekir.

²⁴⁸ ERDOĞAN, s.887-888; YAVUZ, s.367.

²⁴⁹ "...Yargılamanın devamı sırasında davacı dava konusu yeri başkasına temlik ettiğine göre ihtiyacın samimi ve zorunlu olduğu söylenemez..." (Yarg. 6.HD. T:27.01.2003 E:2003/271 K:2003/389, www.kararevi.com).

²⁵⁰ "...Yargılama sırasında kiralananın başkasına satılması halinde sözleşmeden doğan haklar ve borçlar yeni malike geçeceğinden dava hakkı ihtiyaç ve ihtiyacının durumu nazara alınarak davanın reddi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:27.12.2002 E:2002/8056 K:2002/8363, www.kazanci.com).

²⁵¹ "...Otobüsün dava açıldıktan sonra satılması ihtiyaç iddiasının samimi ve ciddi olmadığını göstermez. Tahliye davalarında yargılama süresinde hatta yargılamadan kısa bir süre sonra gerçekleşen veya yakın gelecekte gerçekleşecek durumların da nazara alınması gerekir. Önemli olan ileri sürülen iddianın inandırıcı şekilde ispatlanmış olmasıdır..." (Yarg. 6.HD. T:24.12.1990 E:1990/15973 K:1990/16349, www.kazanci.com).

²⁵² "...Davalı savunmasında ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını ileri sürdüğüne göre davalıya bu savunmasını kanıtlamak üzere süre ve imkan tanınması, davalı verilecek süre içinde tanıklarını bildirdiği takdirde savunma doğrultusunda dinlenmesi ondan sonra varılacak sonuca göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:28.06.2005 E:2005/5514 K:2005/6754, www.kazanci.com).

²⁵³ Yarg. HGK. T:04.10.2006 E:2006/6-651 K:2006/610, www.kazanci.com.

²⁵⁴ "...İşyeri ihtiyacı nedeniyle açılan davanın atıye bırakılması toplanan deliller karşısında konut ihtiyacına dayanarak davanın samimi olmadığını göstermez. Bu durumda kiralananın konut ihtiyacı nedeniyle tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:02.06.1998 E:1998/4843 K:1998/4792, www.kazanci.com).

²⁵⁵ Yarg. 6.HD. T:07.07.1992 E:199/8395 K:1992/8897, KARAHASAN, s.477-478.

Uygulamada konutların işyeri, işyerlerinin konut olarak kullanılmaları mümkün olduğundan bir konut hakkında işyeri gereksinimi için, bir işyeri hakkında konut gereksinimi için dava açılabilir²⁵⁶.

Kiraya verenin, kiracıya gönderdiği ihtarnamede gereksinim sebebini belirtmemesi, ihtarnamedeki gereksinim türünü değiştirmesi samimi olmadığını göstermez. Kiracıya keşide edilen ihtarnameden farklı bir gereksinim sebebiyle tahliye davası açılması mümkündür. Önceden gereksinimin bildirilmesinin gerektiği hallerde bildirimin temel amacı kiracının kiralananın tahliyesinin isteneceğinden haberdar olması ve kendisine yeni bir konut ya da işyeri bakması olduğu için, gereksinim sebebinin dava açılırken değiştirilmesi ve hatta yargılama devam ederken ıslah yolu ile gereksinim sebebinin değiştirilmesi mümkündür²⁵⁷. Yargılama sırasında dahi gereksinim sahibi kişi değiştirilebilir²⁵⁸. Mahkemenin ileri sürülenin gereksinim sebebinin ya da sebeplerinin gerçek, samimi, sürekli, zorunlu ve hâlihazırda var olup olmadığının araştırılması gerekir²⁵⁹.

Henüz doğmayan gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmaz²⁶⁰. Ancak ortaya çıkması kesin veya yakın zamanda gerçekleşeceği ispatlanabilen²⁶¹ gereksinim tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir.

²⁵⁶ **ERDOĞAN**, s.887.

²⁵⁷ Yarg. 6.HD. T:26.04.2005 E:2005/2477 K:2005/4093, **www.kazanci.com**;

"...Davacının daha önce başka nedenlerle ihtar çekmiş olması, son ihtarnamede belirtilen dükkan ihtiyacının kanıtlanması karşısında davanın kabulüne engel bir neden olamaz. Kanuna göre ihtiyaç sebebi ile açılacak davalarda ihtar lüzum yoktur. Davacının daha önce başka sebeplerle ihtar çekmiş olması, son ihtarnamede belirtilen ihtiyacın sübutu karşısında davanın kabulüne engel bir sebep olarak düşünülemez..." (Yarg. HGK T:07.12.1983 E:1981/6-606 K:1983/1272, **www.kazanci.com**)

²⁵⁸ **CERAN**, s.97.

²⁵⁹ *"...İhtiyaçlının eşinden boşandığı ve davacı ile oturduğu ihtilafsızdır. Davacının davalıya keşide ettiği ihtarında sadece eşyaları için depo ihtiyacından bahsetmesi dava dilekçesinde konut ihtiyacı nedeniyle dava açmasına engel değildir. Rüştünü ikmal eden bir kimsenin ayrı mesken edinmesi yasal hakkıdır. Kiralananın kiraya verilmesi zamanında ihtiyaçlının boşanmış olması samimiyetsizliğinin delili olarak kabul edilemez..."* (Yarg. 6.HD. T:11.03.1999 E:1999/2150 K:1999/2123, **www.legalbank.net**).

²⁶⁰ **GÜMÜŞ**, s.342; **YAVUZ**, s.346.

²⁶¹ **AKYİĞİT**, s.178; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.398; **DOĞAN**, s.81; **YAVUZ**, s.366
"...Dava açıldığı tarihte doğmamış bir ihtiyaç nedeniyle tahliye istenemez. Ancak, yakın bir gelecekte gerçekleşmesi muhtemel ihtiyacın da tahliye nedeni olarak kabul edilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:30.05.2012 E:2012/5204 K:2012/8094, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, **s.456-457**);

Yarg. 6.HD. T:09.05.2011 E:2010/14205 K:2011/6059, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:09.06.2010 E:2010/2843 K:2010/7022, **www.kazanci.com**;

Örneğin yargılama sırasında askerde bulunan bir kimsenin terhis edilmesi, gereksinim sahibi memurun emekli olması, nişanlı şahsın evlenmesi, kızının mezun olduğunu²⁶², İstanbul'da memurluk sınavını kazanarak İstanbul'da işe başlamak üzere bulunduğunu²⁶³ ve sair bunun örnekleridir iddiası ile açılan dava da Yargıtay gereksinimin varlığını kabul etmiştir.

Kanaatimce, unsurlar birbiri ile ilintili ve iç içe geçmiş olup, her somut olay için iyiniyet ve dürüstlük kuralları çerçevesinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2 nci maddesi çerçevesinde değerlendirilerek sonuca gidilmelidir. Tüm iddia ve savunmalar, toplanan deliller (tanık delili dâhil)²⁶⁴ birlikte değerlendirilmeli ve bunun sonucunda hâkimin vicdani kanaatine göre gereksinimin varlığı²⁶⁵ zorunlu olduğu sonucuna varılabiliyor ise tahliye kararı verilmeli, aksi takdirde dava reddedilmelidir. Yoksa söz konusu unsurların tek ek saptanmasını ve birlikte gerçekleşmesi halinde kiralananın tahliyesine karar vermek doğru bir yaklaşım tarzı değildir.

Kanun özü itibariyle amaçlıdır. Bu niteliği gereği de ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı, kiraya verene karşı koruma eğilimini

Yarg. 6.HD. T:18.11.2008 E:2008/11196 K:2008/12752, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:12.12.2005 E:2005/10181 K:2005/11451, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:24.10.2005 E:2005/8261 K:2005/9755, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:04.10.2005 E:2005/7555 K:2005/8981, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:11.04.2005 E:2005/1855 K:2005/3481, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:08.04.2002 E:2002/2320 K:2002/2512, www.kazanci.com.

²⁶² "...Yargılama sırasında askerde bulunan bir kimsenin terhis edilmesi, ihtiyaç sahibi memurun emekli olması, nişanlı şahsın evlenmesi bunun örnekleridir..." (Yarg. 6.HD. T:22.11.1983 E:1983/11530 K:1983/11606, www.legalbank.net).

²⁶³ Yarg. 6.HD. T:16.10.1987 E:1987/7994 K:1987/9919, www.legalbank.net.

²⁶⁴ **OLGAÇ, Senai**, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun. Açıklanması ve Uygulanması Tahliye Kira Tesbiti Davaları, Ankara 1968 s.129,144;

"...İhtiyaç nedeniyle tahliye davasında ihtiyacın samimi olup olmadığının, karşılıklı taraf tanıkları dinlenerek belirlenmesi gerekir. Mahkemece, davalı tanığının Fransa'da olması nedeniyle tanık dinletme isteğinin davanın uzatılmasını amaçladığı düşünülerek, bu tanığın dinlenmemesi, savunma hakkının kısıtlanması niteliğinde olup hatalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:18.03.2002 E:2002/1603 K:2002/1838, www.kazanci.com).

²⁶⁵ "...Davacı tarafın dava açılmadan iki gün önce mevcut işini terk etmesi, sözleşmeden önce çekilen ihtar ile de ihtiyaç iddiasının varlığının ileri sürülmesi ancak tekrar sözleşme yapılması, bu dönemin sonuna doğru kira parasının yüksek miktarda istenmesi gibi olgular ve davalı tanıkları anlatımları karşısında davacı yanın ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığı anlaşılmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:03.02.2000 E:2000/162 K:2000/749, www.kazanci.com);

Benzer görüş için **KÖKTEN, Erinc Özlem**, 6570 Sayılı Kanuna Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Ankara 2006 (Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.51.

taşımaktadır²⁶⁶. Ancak, temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünü zedelemekten çekinilmesi gereğinin de gözardı edilmemesi gerekir. Her olayda uyuşmazlık kendisine özgü koşulları içerisinde özel hükümler ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaşılmalıdır²⁶⁷.

Yapılan yargılama neticesinde zorunlu konut ve işyeri gereksiniminin varlığı gerçek ve objektif sebeplerle ortaya konulmuş ise kiralananın tahliyesine karar verilmelidir.

Kiraya verenin birden çok kiralananı söz konusu ise kiralanan dilediği hakkında gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir, seçme hakkı kiraya verene aittir²⁶⁸. Gereksinimine en uygun olanı tercih hakkı mülkiyet hakkının tanıdığı bir üstünlüktür²⁶⁹.

Kiracının diğer kiracılar hakkında neden dava açılmadığı yönünde savunmada bulunması mümkün değildir. Ancak kiraya verenin birden çok kiralananı söz konusu olmakla birlikte gereksinimini karşılayacak mahiyette boş konut ya da çatılı işyeri mevcut ise kiralananın boş konut ya da işyerinden daha üstün nitelikte olduğundan bahisle gereksinim sebebiyle

²⁶⁶ Sosyal adaleyi sağlamak, sosyal devlet olmak devletin göreviyse devletin bunu yerine getirmesi gerektiği, ev sahibi olmayan insanlara ev sağlama olma imkanı sağlaması gerektiği kiraya veren mal sahibinin mutlaka zengindir ön yargısı ile kendi sosyal devlet görevlerini kiraya veren mal sahiplerine yüklemesinin doğru olmadığı görüşü için **HATEMİ, Hüseyin**, Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, s.3684.

²⁶⁷ **TUNABOYLU**, s.598; **ZEVLİLER**, s.257;

Yarg. HGK. T:05.06.1991 E:1991/6-240 K:1991/343, **KARAHASAN**, s.316-317

²⁶⁸ **DOĞAN**, s.96; **ERDOĞAN**, s.828; **YAVUZ**, s.341; **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.265;

"...Kirada bulunan dükkanlardan yapılacak işe uygun olanının seçilerek tahliyesinin istenmesi mülkiyet hakkının kullanımının gereğidir ve davacının bu konuda seçimlik hakkı bulunmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:04.04.2006 E:2006/1602 K:2006/3434, **www.kazanci.com**).

²⁶⁹ "...Kirada bulunan dükkânlardan yapılacak işe uygun olanının seçilerek tahliyesinin istenmesi mülkiyet hakkının kullanımının gereğidir ve davacının bu konuda seçimlik hakkı bulunmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:04.04.2006 E:2006/1602 K:2006/3434, **www.kazanci.com**);

"...Davacının kendisine ait işyerleri arasında ihtiyacına en uygun olanı tercih hakkı mülkiyet hakkının tanıdığı bir üstünlüktür. Bu nedenle dava konusu yeri tercih edip burada ticaret yapmak istemesi doğal bir istektir..." (Yarg. 6.HD. T:04.02.2002 E:2002/411 K:2002/706, **www.kazanci.com**).

tahliye davası açması mümkün değildir²⁷⁰. Kiraya verenin boş bir konutu ya da işyeri mevcut ise gereksinimi karşılamaya elverişli olup olmadığının araştırılması kiraya verenin aksini objektif, kabul edilebilir sebep ve delillerle ispat etmesine olanak tanınmalıdır²⁷¹.

Bu sebeple bir başına boş bir konutu ya da işyeri bulunduğundan bahisle tahliye davası reddedilemez. Boş olan konutun ya da işyerinin gereksinimi karşılamaya elverişli olduğu anlaşıldığı takdirde tahliye davasının reddine karar verilmelidir²⁷². Aynı durum boş konutunu ya da işyerini gereksinime tahsis etmeyip kiraya veren tarafından tahliye davasının açılmasından kısa bir süre önce kiraya verilmesi hali²⁷³ için ve

²⁷⁰ **ERTAŞ**, s.44; **GÜMÜŞ**, s.343; **YAVUZ**, s.368-369;

"...Davacının halen boş olduğu tartışmasız olan daireyi ihtiyaçlı oğluna tahsis etmemesi, diğer boş olan daireyi ise davadan sonra bir başkasına kiraya vermiş olması karşısında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:08.11.2005 E:2005/8623 K:2005/10121, www.kazanci.com);

"...Davacının kullanım alanı kiralananndan biraz daha küçük olsa dahi ihtiyaca tahsis etmeyip davanın açılmasından çok kısa bir süre önce başkasına kiraya vermesi ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:26.09.1995 E:1995/8422 K:1995/8768, www.kazanci.com);

"...bilirkişi raporunda binanın 1. katında davacıya ait halen boş bulunan yerin 200 metrekaire olduğunu, yönetim kurulu salonu, sekreterlik gibi yer olarak dizayn edildiğini, bodrum katında Genel Kurul Salonu olarak sahnesinin ve koltuklarının monte edilmiş olduğunu bildirmiştir. Bu durumda davacının dava dilekçesinde iddia ettiği ihtiyaçları giderir boş yerlerinin bulunduğu saptanmış bulunmaktadır. 6570 sayılı Yasa'nın zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni kabul etmiş bulunmaktadır. Davacının iddia ettiği ihtiyacını giderecek yerleri bulunduğuna göre, mevcut yerlerden daha üstün vasıfta olan kiralananın tahliyesine karar verilemez..." (Yarg. HGK. T:18.11.1992 E:1992/6-590 K:1992/668, www.kararevi.com);

"...Dava sırasında; davacılar ait başka bir dükkanın boşaldığı ve davacıların bu dükkanı başkasına kiraladıkları anlaşılmaktadır. Bu durumda boşalan dükkanda mahkemece keşif yapıp, davacıların oğullarının yapma istediği işe uygun olup olmadığının araştırılması ve varılacak sonuca göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:23.10.1987 E:1987/8312 K:1987/10273, www.legalbank.net).

²⁷¹ "...Kiraya verildiği bildirilen zemin kattaki dairenin bir oda, bir salondan ibaret olduğu, yerine çatı katının bir oda ve bir salondan ibaret olduğu, her iki dairenin de çocuklu ailelerin kullanımı için elverişli olmadığı, bahçedeki tek katlı binanın ise hali hazır durumu ile kış şartlarında oturmaya müsait olmadığı anlaşılmıştır. Boşalan yerlerin ve bina arkasındaki evin ihtiyaçlı için oturmaya elverişli olmamasına, davacı da oğlu ile birlikte oturmaya zorlanamayacağına göre ihtiyacın varlığının kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:03.04.2001 E:2001/2567 K:2001/2736, www.kazanci.com).

²⁷² **CERAN**, s.97; **GÜMÜŞ**, s.350;

Gereksinim nedeniyle dava açmadan kısa bir süre önce kendisine ait başka bir taşınmazın boşaldığı halde onu kiraya vererek sonradan başka kiracısını gereksinimi nedeniyle çıkarmak istemesi halinde istemin içten olmadığından bahisle davanın reddi gerektiği görüşü için **ERZURUMLUOĞLU**, **Erzan**, Türk hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Ankara 1973, s.57-58, **TUNÇOMAĞ**, s.628; **ZEVLİLER**, s.259.

²⁷³ **AYDINLIYIM**, s.68; **ER**, s.71; **FEYZİOĞLU**, s.632; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**; s.128; **OLGAÇ**, s.140; **YAVUZ**, s.342-343; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.303;

yargılama sırasında boşalan konut ya da işyerinin yeniden kiraya vermesi hali²⁷⁴ için de geçerlidir. Bu halde boşalan konutu ya da işyerini kiracısına

"...davacının ikamet ettiği dairenin bitişiğinin boşalmasına rağmen ihtiyaca tahsis edilmeyip kiraya verilmesi olgusu, ihtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olmadığını göstermektedir..." (Yarg. HGK. T:07.06.2000 E:2000/6-930 K:2000/945, www.kazanci.com);

"...Davacının oğlunun kirada oturduğuna ve oturduğu yerin elverişsiz bulunması sebebiyle bu konuta ihtiyacı olduğu belli olmakla beraber bu ihtiyacın daha önce boşalan dairede giderilmesinin düşünülmemesi ve ihtiyacın dava konusu yere yöneltilmesinde kabul edilebilir objektif nedenler ileri sürülmemiştir... objektif nedenler bulunmadan keyfiliğe kaçan bir tercih hakkının kullanılmasına da itibar etmemek gerekir..." (Yarg. HGK. T:22.05.1991 E:1991/6-170 K:1991/277, www.kazanci.com);

"...Davacının halen boş olduğu tartışmasız olan daireyi ihtiyaçlı oğluna tahsis etmemesi, diğer boş olan daireyi ise davadan sonra bir başkasına kiraya vermiş olması karşısında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:08.11.2005 E:2005/8623 K:2005/10121);

"...davalıya 27.2.2002 tarihinde tebliğ olunan ihtarnameden sonra ve 28.6.2002 tarihinde açılan davadan kısa bir süre önce bir başka şahsa 15.4.2002 tarihinde kiralandığı anlaşılmaktadır. Davacının boş dairesini ihtiyaca tahsis etmeyip, kiraya vermiş olması ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:26.05.2003 E:2003/3761 K:2003/3862, www.kazanci.com);

"...Davacının davadan kısa süre önce boş başka bir dairesini kiraya vermesi ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:23.6.2003 E:2003/4664 K:2003/4743, www.kazanci.com);

"...Boşalan konutunu kızına tahsis etmeyerek kısa bir süre sonra davalı hakkında tahliye davası açılmasında ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:23.10.2001 E:2001/8167 K:2001/8314, www.kazanci.com);

"...Dava konusu yer ile şirketin kullandığı yer birbirine bitişiktir. Bu durumda mahkemece, uzun süredir boşta bulunan davacının boşalan yeri kendi amacına tahsis etmeyip üçüncü şahıs bir şirkete tahsis etmesi sebebiyle, davacı taraftan şirketin kullandığı yere ilişkin kira sözleşmesinin istenmesi, Ticaret Sicili'nden adı geçen şirkete ait kayıtların istenilmesi, o yerde şirketin faaliyete başlama tarihinin saptanması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:19.12.2005 E:2005/10774 K:2005/11774, www.kazanci.com);

"...İhtiyaca tahsisi mümkün olan ve davadan önce kiraya verildiği anlaşılan dükkanın ihtiyaca tahsis edilmemesi ve halen boş bir dükkanın da bulunması ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:01.10.2002 E:2002/5905 K:2002/6105, www.kazanci.com);

"...Davacının davadan bir süre sonra boş olan iki dükkânı kiraya verdiği hususunda bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kiralanana ihtiyacı olduğunu ileri süren davacının bu yerleri kızının ihtiyacına tahsis etmeyip, kiraya vermiş olması iddianın gerçek olmadığını göstermektedir..." (Yarg. 6.HD. T:01.07.1999 E:1999/5996 K:1999/5894, www.kazanci.com).

²⁷⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.303;

"...Davacının ihtiyaca yeterli boş dairesini ihtiyaca tahsis etmeyip, kiraya vermiş olması, ihtiyacın samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:14.07.2003 E:2003/5588 K:2003/5474, www.kazanci.com);

"...davacının ikamet ettiği dairenin bitişiğinin boşalmasına rağmen ihtiyaca tahsis edilmeyip kiraya verilmesi olgusu, ihtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olmadığını göstermektedir..." (Yarg. HGK. T:07.06.2000 E:2000/6-930 K:2000/945, www.kazanci.com);

"...Davacının oğlunun kirada oturduğuna ve oturduğu yerin elverişsiz bulunması sebebiyle bu konuta ihtiyacı olduğu belli olmakla beraber bu ihtiyacın daha önce boşalan dairede giderilmesinin düşünülmemesi ve ihtiyacın dava konusu yere yöneltilmesinde kabul edilebilir objektif nedenler ileri sürülmemiştir... objektif nedenler bulunmadan keyfiliğe kaçan bir tercih hakkının kullanılmasına da itibar etmemek gerekir..." (Yarg. HGK. T:22.05.1991 E:1991/6-170 K:1991/277, www.kazanci.com);

teklif etmiş olmasının kural olarak önemli olmadığı²⁷⁵ ve iyi niyet kuralları ile bağdaşmadığı kabul edilmektedir²⁷⁶.

Kanaatimce davadan kısa bir süre önce boş konutun ya da işyerinin kiraya verildiği hallerde kira sözleşmesinin yapıldığı anda gereksinimin

"...Davacının halen boş olduğu tartışmasız olan daireyi ihtiyaçlı oğluna tahsis etmemesi, diğer boş olan daireyi ise davadan sonra bir başkasına kiraya vermiş olması karşısında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:08.11.2005 E:2005/8623 K:2005/10121, www.kazanci.com);

"...davalıya 27.2.2002 tarihinde tebliğ olunan ihtarnameden sonra ve 28.6.2002 tarihinde açılan davadan kısa bir süre önce bir başka şahsa 15.4.2002 tarihinde kiralandığı anlaşılmaktadır. Davacının boş dairesini ihtiyaca tahsis etmeyip, kiraya vermiş olması ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:26.05.2003 E:2003/3761 K:2003/3862, www.kazanci.com);

"...Davacının davadan kısa süre önce boş başka bir dairesini kiraya vermesi ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:23.06.2003 E:2003/4664 K:2003/4743, www.kazanci.com);

"...Boşalan konutunu kızına tahsis etmeyerek kısa bir süre sonra davalı hakkında tahliye davası açılmasında ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:23.10.2001 E:2001/8167 K:2001/8314, www.kazanci.com).

²⁷⁵ "...Davacı 1.6.2000 günlü oturumda 3-4 tane boş yerinin olduğunu, ancak yapılacak iş için kiralananın daha uygun olduğunu açıklamıştır. Davacının boş olan dükkânlarından birisini ihtiyacına tahsis etmesi mümkün iken bunu yapmayarak kiracı aleyhine dava açması ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu göstermez..." (Yarg. HGK. T:19.06.2002 E:2002/6-483 K:2002/533, www.kazanci.com);

"...Dava konusu işyeri ile aynı binada davacıya ait boş işyerinin bulunduğu, boş işyerinin ihtiyacının ihtiyacına uygun olduğunun tespit edildiği, boş işyerinin dava konusu yerden büyük olmasının işyeri açmasına engel teşkil etmeyeceğini, davalının değiştirme teklifinin davacı tarafından kabul edilmemesi ve halen boş olan yeri ihtiyaca tahsis etmeyip dava konusu yerin tahliyesini istenmesi ve tüm dosya kapsamı nazara alındığında davacının ihtiyacının samimi, gerçek ve zorunlu olmadığı anlaşılmakla davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. HGK T:13.02.2008 E:2008/6-122 K:2008/134, www.kazanci.com);

"...Davacının yapacağı işe uygun boş yeri olduğu halde işini bu yerde yapmayıp kiralananın boşaltılmasını istemesi ihtiyacın samimi ve zorunlu olmadığını gösterir..." (Yarg. HGK. T:06.10.1999 E:1999/6-822 K:1999/776, www.kararevi.com);

"...Davacının boş yerlerini ihtiyaca tahsis etmeyip, kiraya vermiş olması ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:01.10.2003 E:2003/6445 K:2003/6639 KIRMIZI, s.409-410);

"...Yapılan keşifte dava konusu yerin bitişiğindeki davacıya ait depo olarak kullanıldığı iddia edilen dükkanın işe uygun olduğu bildirilmiş ise de, o dükkanın halen boş olup olmadığı, işi bulunmayan davacının o yeri ne şekilde depo olarak kullandığı ve büyüklüğü konusunda herhangi bir açıklama bilirkşi raporunda yer almamıştır. O dükkanın dava konusu dükkandan daha küçük olması davanın kabulü için yeterli delil olarak kabul edilemez. Davacıya ait olup yapılması istenen işe uygun boş dükkan varsa o yerin ihtiyaca tahsis edilmeyip başka bir yer için dava açılmış olması halinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığı Yargıtay'ın yerleşen içtihatları gereğidir..." (Yarg. 6.HD. T:27.01.2004 E:2004/347 K:2004/383, www.kazanci.com);

"...Boş olan işyerinin ihtiyaca tahsis edilmemesi ihtiyaç iddiasının zorunlu, gerçek ve samimi olmadığını göstermektedir. 6570 sayılı yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul ettiğine göre ihtiyacın zorunlu olduğu kabul edilemez...." (Yarg. 6.HD. T:06.12.1999 E:1999/10110 K:1999/10114, www.kazanci.com);

YARG. 6.HD. T:31.01.1990 E:1990/650 K:1990/953, www.kazanci.com.

²⁷⁶ "...Davacının boş dükkanının ihtiyacına tahsis etmeyip, bu yeri günün rayicine uygun olarak davalıya teklif etmesi iyiniyet kuralı ile bağdaşmaz..." (Yarg. HGK. T:07.10.1992 E:1992/6-439 K:1992/562, www.legalbank.net).

bulunup bulunmadığının ve kiralananın kiraya verilmesinden sonra gereksinim sahibinin durumunda bir değişiklik olup olmadığının incelenmesi, daha sonra karar verilmesi gerekir. Bir başına kiraya verenin diğer bir konutunu ya da işyerini davadan kısa bir süre önce kiraya vermesinden ötürü tahliye davasının reddedilmemesi gerekir.

Ancak boş ya da boşalan konut ya da işyerinin yalnızca kiraya verene ait olması onun yalnız başına gereksinime tahsis imkânının bulunması şarttır. Boş ya da boşalan işyeri elbirliği veya paylı mülkiyete konu ise kiralayanın yalnız başına tasarruf yetkisi bulunmayacağından böyle bir işyerinin boş olması veya kiraya verilmesi davayı etkilemeyecektir²⁷⁷.

Kiraya verenin konutlarında herhangi birini satması (gereksinim duyulan konut ya da işyeri olmamak kaydıyla²⁷⁸) ve kirada bulunan yerlerden birini çocuklarından birine tahsis etmesi²⁷⁹, kiraya verenin kira ilişkisi devam ederken günün rayicine uygun kira artışı istenmesi kiraya verenin hakkı olup bir başına gereksinimin zorunlu olmadığını göstermez²⁸⁰. Bu ve benzer durumlar mülkiyet hakkının verdiği hak olup, kiraya verenin

²⁷⁷ ERDOĞAN, s.967-968, 888;

"...Davacıya ait halen boş olan ve kısa bir süre önce kiraya verilen yerler varsa bunların ihtiyaca yeterli olup olmadığının üzerinde durulmak gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:28.03.1995 E:1995/3185 K:1995/3336, KARAHASAN, s.396-397, www.kazanci.com).

²⁷⁸ "...Davacı kiralananı satılığa çıkardığına göre ihtiyacının samimi ve zorunlu olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:05.12.2005 E:2005/9653 K:2005/11149, www.kazanci.com);

"...Konut ihtiyacı olan bir kimsenin oturmayı düşündüğü yeri satmak istemesi ihtiyacın zorunlu ve samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. 6.HD. T:29.04.2002 E:2002/2702 K:2002/2838, www.kazanci.com);

"...mecurun satılığa çıkartıldığı, uyuşmazlığın kira parasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyaç iddiasının samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. HGK. T:05.07.2000 E:2000/6-1084 K:2000/1099, www.kazanci.com).

²⁷⁹ Yarg. 6.HD. T:23.01.1992 E:1992/451 K:1992/811, www.kararevi.com.

²⁸⁰ YAVUZ, s. 346; TUNABOYLU, s.598;

"...Kira ilişkisi devam ederken günün rayicine uygun kira artışı istenmesi kiralayanın haklarından olup..." (Yarg. 6.HD. T:09.07.2001 E:2001/5548 K:2001/5758, www.kazanci.com);

"...Kiranın rayice uygun olarak arttırılmasını isteme ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Davacının ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açtıktan sonra dahi kiranın arttırılmasını istemesi mümkündür...Hiçbir şahit de davacının kirayı bu miktarda arttırmazsanız buradan sizi çıkartırım gibi bir tehditte bulunduğu hususunu bildirmemiştir. Bir kimsenin kanuni hakkını kullanması kötü niyetli sayılmasına yeterli değildir..." (Yarg. 6.HD. T:20.09.1999 E:1999/6365 K:1999/6448 www.kazanci.com);

"...Tahliyeye kadar geçecek sürede eski kira ile yetinmesi davacıdan beklenemez..." (Yarg. 6.HD. T:05.03.1998 E:1998/1780 K:1998/1825, www.kararevi.com).

kötünîyetli olduğunu göstermez. Ancak konut ya da işyeri gereksiniminin samimi ve zorunlu olmadığına işaret eder²⁸¹.

Kiraya verenin günün rayicine göre kira artışı istemesi doğaldır, ancak somut olayda kiracının artış talebini kabul etmesi halinde kiraya verenin gereksinim iddiasında bulunmayacağı anlaşılıyor ise kiralananın tahliyesine karar verilemez²⁸².

Aynı şekilde, kiraya veren, kiralananı değil, başka bir taşınmazını satmış ve bu satış nedeniyle bir ihtiyaç doğmuş ise, sadece bu nedenle ihtiyaç iddiasının zorunlu olmadığı kabul edilemez²⁸³.

Kiraya verenin gereksinim sebebiyle açtığı tahliye davasından kısa bir süre önce boş olan konut ya da işyerini kendi gereksinimine ayırmayıp,

²⁸¹ CERAN, s.97; GÜMÜŞ, s.350.

²⁸² YAVUZ, s.360-370;

"...Davacının davalıya keşide ettiği ihtiyaç durumunu bildirir ihtarnamede davalının sözleşmede yazılı kira parasının dahi ödenmediğini bildirmesi ihtiyacın samimi olmadığını, uyuşmazlığın kira parasından kaynaklandığını göstermez..." (Yarg. 6.HD. T:22.11.2005 E:2005/9137 K:2005/10636, www.kazanci.com);

"...İstenilen kira artışı sağlandığında akdi yenileme iradelerinin bulunduğunu ortaya koyduğu..." (Yarg. 6.HD. T:11.03.2002 E:2002/1309 K:2002/1503 www.kazanci.com);

"...İhtiyacı olan bir kimsenin kira parasının artırılmasını istememesi icabeder. Zira kira parasının artırılması durumunda davacının bu davayı açması mümkün olmayacaktır..." (Yarg. 6.HD. T:16.05.2002 E:2002/3243 K:2002/3397, www.kazanci.com);

"...Teklif edilen kira parası davalı tarafından kabul edilmesi durumunda bu davanın açılması olanağı bulunmayacağından ihtilafın kira parasından kaynaklandığı ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı anlaşılmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:12.02.2002 E:2002/751 K:2002/983 www.kazanci.com);

"...Dava dilekçesinde kira parasının 1.200.000.000.-TL olduğunu ve bu kira parasının doğru dürüst artırılseydi bu işi yapmaya gerek olmayacağını ve davacının kira artışında %10 engeline takıldığını açıklaması karşısında kira artışı sağlanmış olsa idi bu davanın açılmayacağı anlaşılmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:18.09.2001 E:2001/6577 K:2001/6760, www.kararevi.com);

"...davacının kira artışı teklifi davalı tarafından kabul edilse idi davalının kiralananı kalmasına rıza gösterilecek idi. Zorunlu ihtiyacı olan kimsenin bu şekilde bir davranışta bulunması düşünülemez. Bu bakımdan ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığının kabulü gerekir. Hal böyle olunca ihtiyacının halen emekli ve bir işinin olmaması sonucu değiştirmez..." (Yarg. 6.HD. T:02.04.2001 E:2001/2489 K:2001/2673 www.kazanci.com).

²⁸³ ÇINAR, s.122;

"...Davacı, kendisine ait dairesini bir süre evvel sattığını, satılan dairede oturan evli kızının satın alanın isteği üzerine bu evden çıktığını ve oğlunun oturduğu daireye yerleştiğini, oğlunun da konutsuz kalması nedeniyle kendi yanında oturmaya başladığını, kiralananın, bu oğluna tahsis edileceği iddiası ile tahliye davası açmıştır. Davacının, dairesini bir süre önce satmış olması ve o dairede oturan kızının çıkmasının ihtiyacı doğurmuş olması, ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Davacının konutlarından herhangi birini satması ve kirada bulunan yerlerinden birini çocuklarından birine tahsisi onun tabii hakkıdır..." (Yarg. 6.HD. T:23.01.1992 E:1991/451 K:1992/811 www.kazanci.com).

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde ismi sayılmayan kişilere tahsis etmesi durumunda gereksinimin zorunlu olmadığı kabul edilir²⁸⁴. Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde ismi sayılan kişilere tahsis etmesi durumunda gereksinimin zorunlu olmadığı sonucuna varılamaz. Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde ismi sayılan kişilere tahsis etmeyip, kendi gereksinimine tahsis etmesi durumunda kiraya veren bahis konusu kişinin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açma hakkına sahiptir.

Kira parasının ihtirazı kayıtlı alıp alınmamasının ise önemi yoktur²⁸⁵. Kiraya verenin gereksinimin zorunlu olmadığını ve asıl amacının kiracının kiralananı tahliyesi olduğunu başka delillerle de ortaya konması halinde, kiralananın tahliyesine karar verilmelidir.

Kiracının kiralananı masraf yapmış olması ilk kira yılının sonunda gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesine engel değildir²⁸⁶. Ancak ilk kira yılı için gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmayacağına yönelik sözleşme şartı geçerlidir. Sözleşmenin uzaması halinde ise şartın geçerliliği yoktur²⁸⁷.

²⁸⁴ Yarg. 6.HD. T:08.03.1988 E:1988/11558 K:1988/3491, **KARAHASAN, s. 336.**

²⁸⁵ "...Dava açıldıktan sonra ihtirazı kayıt dermeyan edilmeden, kiranın alınması, davayı etkilemez ve akdin bir süre daha uzadığının kabulüne imkan vermez. Zira ihtirazı kayıt dermeyan olunması, mevcut hakkın davaya dönüştürülmesi ile ilgilidir. Dava açılmakla bu husus yapılmış bulunmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:26.10.1982 E:1982/9179 K:1982/9374, www.legalbank.net);

Aksi Yönde, "...Sözleşmenin bitim tarihini izleyen bir ay içinde açılacak davalarda ihtarnameye gerek yoktur. Ancak, kira parası, dava açma hakkı saklı tutularak alınmalıdır..." (ODYAKMAZ, s.180).

²⁸⁶ "...Mahkemece binaya davalı şirket tarafından makine ve malzemelerin yerleştirildiği bunun tahliyesinin uzun zaman alacağını, bütün bunları bilebilecek durumda olan davacının bir yıllık süre dolar dolmaz ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmakta samimi olmadığından bahisle dava reddedilmiş ise de, davacının sözleşme sonunda dava açmasını engelleyen bir yasa hükmü bulunmamaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:23.05.2005 E:2005/3898 K:2005/5309, www.kazanci.com).

²⁸⁷ "...Kira sözleşmesinde yer alan gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmayacağı ya da malik tarafından tahliye davası açılmayacağı yönündeki şart ilk kira dönemi için geçerlidir. Yenilenmeden sonra değil. Sözleşmeye konan gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmayacağına şeklindeki şart geçerli değildir..." (Yarg. HGK. E:1981/6-2397 K:1981/159 T:25.03.1981, www.kararevi.com).

Daha önce değişik nedenlerle dava açılması ve bunların reddedilmesi, tek başına gereksinim iddiasının samimi olmadığı anlamına gelmez²⁸⁸.

Gereksinimin yargılama süresince devam etmesi gerekir. Yargılama sürerken her ne sebeple olursa olsun gereksinim ortadan kalkarsa²⁸⁹ ya da giderilirse gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasının reddi gerekir.

Gereksinimi ileri sürülen kişinin yargılama devam ederken gereksinimi ileri sürülen kişiler arasından çıkması²⁹⁰, kiralananın satışa çıkarılması²⁹¹, gereksinimi ileri sürülen kişinin ölmesi²⁹², ayırt etme gücünü yitirmesi, askere gitmesi, yurt dışına gitmesi ve sair hallerde işyeri gereksinimi sebebiyle açılan davanın reddi gerekecektir²⁹³.

²⁸⁸ Yarg. 6.HD. T:01.06.1999 E:1999/4920 K:1999/4916, **KARAHASAN, s.289-290.**

²⁸⁹ **ZEVLİLER**, s.260.

²⁹⁰ "...davalı tanığı yerin satılığa çıkarıldığını beyan ettiğine göre davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:29.09.2003 E:2003/6332 K:2003/6475 **www.kazanci.com**);

"...Kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmasının sabit olması yanında o ihtiyacın davanın sonuna kadar da devam ettiğinin saptanmış olması gerekir. Kiralanana ihtiyaç olduğu iddia olunan davacılarından Hasene'nin eşi olan kişinin davacıdan boşandığı ve bu boşanmanın hükümden sonra kesinleştiği dosyadaki belgelerden anlaşılmaktadır. Bu durumda, davacının eşi olmaktan çıkan kişi için tahliye isteme hakkı hükümden sonra sona ermiş bulunmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:13.09.1993 E:1993/8137 K:1993/8272, **KARAHASAN, s.401**).

²⁹¹ "...Belgelerin düzenleme tarihlerine göre açılan tahliye davasının yargılama sürecinde dahi kiralananın satışı için gerekli çabanın gösterilmeye devam edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda davacının iyi niyetli olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:22.09.2008 E:2008/8610 K:2008/9958, **www.kazanci.com**).

²⁹² "...Tahliye davasında ihtiyacının ölümü ile ihtiyaç ortadan kalkar..." (Yarg. 6.HD. T:16.01.1995 1995/13155 K:1995/97, **ERDOĞAN, Hasan, Tahliye: Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2002, s.891**).

²⁹³ **YAVUZ**, s.371-373.

B. Konut Kiraları Bakımından Aranan Özel Şartlar

1.Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümleri çerçevesinde konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliye edilebilmesi zorunlu konut gereksiniminin söz konusu olması gerekir.

Konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için gereksinim sahibinin konuta duyduğu gereksinimin zorunlu olması gerekir. Kiraya verenin salt kiralananı başkasına kiraya verme amacı ile ya da daha fazla kira geliri elde etme amacı taşıdığı ya da kiracının kira parasını arttırmasını sağlamak amacı ile açıldığı anlaşılıyor ise davanın reddi gerekir.

Zorunlu konut gereksiniminden bahsedebilmek için öncelikle konut olarak kullanmaya elverişli bir yapının bulunması, ikinci olarak da gerçek, samimi, sürekli ve hali hazırda doğmuş konut gereksinimin söz konusu olması gerekmektedir.

Kiralananın konut olarak kullanmaya elverişli olmadığı hallerde ve konut gereksinimin gerçek, samimi, sürekli olmaması ve hali hazırda doğmamış olması nedeniyle zorunluluk unsuru bulunmadığı takdirde tahliye davasının reddi gerekecektir.

2.Kiralananın Konut Olarak Kullanmaya Elverişli Olması

Konut gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasının kabul edilebilmesi için kiralananın konut olarak kullanmaya elverişli olması gerekir. Kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı olması elverişlilik için yeterli değildir. Mevcut kullanım itibari ile konut olarak kullanmaya elverişli değil ise konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilemez. Ancak tapuda mesken olarak kayıtlı bulunmayan kiralanan için de konut gereksinimi sebebi ile tahliye davası açılabilir. Önemli olan bu halde fiili kullanım şeklidir. İşyerinin de konut gereksinimi sebebiyle tahliyesi istenebilir²⁹⁴.

Konut olarak kullanmaya elverişli olması ile kastedilen kiralananın sağlıklı yaşama imkânı vermesi değil, kişinin barınma ve sair temel ihtiyaçlarını gidermeye elverişli olmasıdır²⁹⁵. Örneğin tapuda mesken olarak kayıtlı olsa bile tamamı işyeri olan bir binadaki kiralananın konut olarak kullanılacağından bahisle konut gereksinimi sebebiyle tahliyesi talep edilemez²⁹⁶.

²⁹⁴ **AYAN**, s.15; **DOĞAN**, s.82.

²⁹⁵ "...Binanın son derece sağlıksız koşullara sahip ve harap bir vaziyette olduğu ancak esaslı tadilatla oturulabileceği ifade edilmiştir. Binada gereken işlemlerin ne olduğu açıklanmasına rağmen esaslı ve imar amaçlı oldukları konusunda bir belirleme bulunmadığı gibi 2.katın resim atölyesi olarak kullanılmasının 3 ve 4.katların ise mesken olarak kullanılmasının mümkün bulunduğu da raporda açıkça belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu yerin kültür ve sanat merkezi haline gelmiş bulunması, yapılacak işlerinde bu bölgedeki fonksiyonlara uygun bir faaliyet olduğu saptandığına, davacının halen kirada bulunduğu anlaşıldığına göre bu yerin gerek mesken gerekse işyeri olarak kullanılmasının basit bir tadilatla mümkün olabileceği yani davacının ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun sonucuna varıldığından kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:27.09.2001 E:2001/7209 K:2001/7170, www.kazanci.com).

²⁹⁶ Yarg. 6.HD. T:19.02.2002 E:2002/968 K:2002/1185, www.kazanci.com.

3.Uygulamada Zorunlu konut Gereksinimin Varlığının Kabul Edildiği Haller

a.Gereksinim Sahibinin Başkasına Ait Konutta Oturması

Kişinin kendi mülkiyetinde bulunan konutta oturmaya hakkı vardır²⁹⁷, başkasına ait konutun daha elverişli olmasının da bir önemi yoktur. Kimse başkasına ait konutta oturmaya ya da bir konutu paylaşmaya zorlanamaz²⁹⁸.

Bu sebeple gereksinim sahibinin başkasına ait bir konutta oturması, konut gereksinimin varlığının güçlü bir kanıtıdır²⁹⁹ ve konut gereksiniminin varlığına karine teşkil eder³⁰⁰. Gereksinim sahibinin tahliye tehdidi altında olması gerekmez.

²⁹⁷ "...Davacının başkasına ait yerde oturması, davalının oturduğu yere ihtiyacı olduğunun başlıca delilidir. Kendi dairesinde müstakilen oturmak isteyen davacı oğlunun evinde oturmaya zorlanamaz..." (Yarg. 6.HD. T:31.01.2000 E:2000/259 K:2000/406 www.kazanci.com);

"...Bir kimsenin kendisine ait taşınmazda oturması yasal hakkıdır. Oturduğu yer babanın evi olsa dahi bu durumu değiştirmez. Konut ihtiyacına dair tahliye davasında iş yeri ihtiyacında olduğu gibi tahliye tehdidi aramaya da gerek yoktur. Davacının babasına kira parası vermesi de davaya etkili değildir..." (Yarg. 6.HD. T:04.03.1988 E:1987/15452 K:1988/3325, KARAHASAN, s.483).

²⁹⁸ Yarg. 6.HD. T:17.06.1999 E:1999/5417 K:1999/5449, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:05.04.1993 E:1993/3956 K:1993/4132, www.kazanci.com.

²⁹⁹ Yarg. 6.HD. T:06.02.1989 E:1988/17783 K:1989/1734, www.kararevi.com.

³⁰⁰ **AYDINLIYIM**, s.67-68; **BİLSEL**, s.3113; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.357; **CERAN**, s.97; **ÇINAR**, s.125; **DOĞAN**, s.83; **ERDOĞAN**, s.886; **GÜMÜŞ**, s.343; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.127; **OKAY**, s.144; **OLGAÇ**, s.137; **RUHİ**, C.1, s.890; **TUNABOYLU**, s.598; **TUNÇOMAĞ**, s.318; **YAVUZ**, Nihat, s.329; **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s.266.

Aksi Yönde; "...kiralayanın ayrıca oturmakta olduğu başkasına ait kira evinden çıkarılması tehdidi altında olması gerektiği..." (**ZEVLİLİLER**, s.257).

Kirada olan kiraya verenler için bile mücerret (soyut) kirada oturma yeterli değildir. Hem konut hem de işyeri gereksinimini ispat külfeti kiraya verende olduğu, kiraya veren gereksinimi ispat ettiği takdirde tahliye kararı verilmesi yönündeki görüş için **AKYİĞİT**, s.178; **DOĞAN**, s.83; **ERZURUMLUOĞLU**, s.55; **FEYZİOĞLU** s.629; **TANDOĞAN**, s.245; **ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA**, s.266;

"...İhtiyaçlının halen kiralananın bulunduğu Konya il merkezinde görev yaptığı dosyaya sunulan resmi yazı ile kanıtlandığına ve kirada oturduğu iddiasının aksi kanıtlanamadığına göre ihtiyaç iddiasının samimi olduğunun kabulüyle kiralananın tahliyesine karar verilmek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:29.06.1999 E:1999/5825 K:1999/5821, www.kararevi.com);

"...Davacının ihtiyaçlı kızının eşi ile kirada oturduğu, ibraz edilen kontrat ve tanık beyanı ile sabittir. Bu kira sözleşmesinde kiralayanın davacı ile aynı soyadı taşıması ve tanığın davacının damadının işçisi olması bu belge ve ifadeye itibar edilmeme nedeni olamaz..." (Yarg. 6.HD. T:05.03.1998 E:1998/1780 K:1998/1825, www.kararevi.com);

Yarg. 6.HD. T:06.12.1995 E:1995/872 K:1995/1120, **ODYAKMAZ**, s.15;

Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin 23.05.1949 tarih ve 247 sayılı yorum kararında³⁰¹ mal sahibinin bir yerde kiracı olarak oturmasının onun kendi mülkünde oturmak ihtiyacını kaldırmayacağını kabul edilmiştir. Bu sebeple uygulamada gereksinim sahibinin kirada oturması halinde kural olarak gereksinimin zorunlu olduğu kabul edilmektedir.

Kiraya veren kirada oturuyorsa, halen oturduğu yerin kullanımına uygun bulunup bulunmamasının sonuç açısından bir önemi yoktur³⁰².

Gereksinim sahibinin başkasına ait bir konutta kiracı olarak oturması³⁰³ ile bedelsiz ya da cüzi bir bedel karşılığında oturmasının önemi yoktur. Bu halde gereksinim sahibi kişinin başkasına ait konutta oturduğunu ispatı çoğunlukla yeterli kabul edilmektedir. Ancak bu karinenin aksi kiracı tarafından kanıtlanabileceği unutulmamalıdır. Konut gereksiniminde, işyeri gereksiniminde olduğu gibi kişinin tahliye tehdidi aranmaz³⁰⁴.

Gereksinim sahibi kişinin paylı ya da elbirliği halinde mülkiyete konu konutta oturmaya zorlanması da mümkün değildir. Gereksinim sahibi kişi paylı ya da elbirliği halinde mülkiyete konu konutta oturuyor ise tamamı kendisine ait konutta oturma isteğini doğal karşılamak gerekir.

Gereksinim sahibi kişinin cüzi bir bedel karşılığı lojmanda oturması halinin de bu kapsamda mütalaa edilmesi gerektiği kanaatindeyim. Bu nedenle gereksinim sahibi kişinin lojmanda bedelsiz ya da cüzi bir bedel karşılığında oturması halinde açılan tahliye davasının lojmanın gelişigüzel kiralık bir yer olmadığından bahisle³⁰⁵ kimi zaman reddedilmesinin doğru olmadığı³⁰⁶ kanaatindeyim.

Yarg.6.HD. T:08.02.1994 E:1994/1169 K:1994/1443, **KARAHASAN s. 310.**

³⁰¹ 27.05.1949 Tarihli Resmi Gazete, **FEYZİOĞLU**, 628;

Kararın eleştirisi için **KORDOV**, Gabriel, İhtiyaç Sebebiyle Tahliye Davasında İspat Külfetinin Mevzuu ve Bu Konuda İçtihatlar Arasındaki Tutmazlık, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl:1960, S.3-4, s.72-77.

³⁰² **ARAL**, s.295; **FEYZİOĞLU**, s.620.

³⁰³ **RUHİ**, C.1, s.891.

³⁰⁴ **ARAL**, s.295; **CERAN**, s.97;

Yarg. 6.HD. T:09.07.2001 E:2001/5548 K:2001/5758.

³⁰⁵ "...İhtiyaçlı polis eşi ile birlikte halen lojmanda oturduğuna, lojmandan çıkma gibi bir girişimi de bulunmadığına ve lojmandan çıkarılmasının da söz konusu olmadığına göre

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümleri ekonomik yönden güçsüz konumda olan kiracıyı korumak amacını güden, sosyal amaçlı hükümlerdir. Ekonomik güçsüzlük nedeniyle güçsüz konumda bulunan kiracı lehine dengeyi sağlamak amacı taşıyor ise de, gereksinim sahibi kişinin mülkiyeti kendinde olan ve serbestçe içinde hareket edebileceği konutunda oturma hakkından yoksun bırakılmasının mülkiyet hakkının gereğinden çok kısıtlanması ve dengenin kiracı lehine adil olmayan bir şekilde bozulmasına yol açacağı muhakkaktır.

Bu nedenle gereksinim sahibinin lojmanda oturması halinde de mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalı ve kiralananın tahliyesine karar verilmelidir. Gereksinim sahibinin lojmanda bedelsiz ya da düşük bedelle oturuyor olması önemli değildir. Çünkü gereksinimin zorunlu olmadığı sonradan anlaşılması ve kiraya verenin salt kiracıyı kiralananadan çıkarmak için bu gereksinimi ortaya koyduğu anlaşıldığı takdirde bunun kiracının zararının tazmini söz konusu olacaktır³⁰⁷.

ihtiyacın varlığından söz edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:22.09.1997 E:1997/6311 K:1997/6699, www.kazanci.com);

"...İhtiyaçlının Beykoz'da hakim olduğu, halen kendisine tahsis olunan bir lojmanda ikamet ettiği ihtilafsızdır. 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 kiralanda oturmak isteği- yolundaki iddiasının zorunlu bir ihtiyaç olarak kabulü mümkün değildir. Özelliği itibarıyla lojmanı lalettayin kiralık bir yer olarak kabul etmek mümkün değildir. 6570 sayılı Kanun zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmiştir. Olayda, böyle bir zorunluluk olmadığına, keyfi bir istek tahliye nedeni sayılamayacağına göre subut bulunmayan davanın reddi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:15.10.1987 E:1987/7540 K:1987/9858 www.kazanci.com).

³⁰⁶ DOĞAN, s.84-85.

³⁰⁷ "...Somut olayda davacı bekar olup 19 yıldır anestezi teknisyeni olarak çalıştığı Ankara Hastanesi hemşire lojmanında kalmaktadır. Ancak dosya içeriğine göre davacının kaldığı yerin bir odada 4 ya da daha fazla hemşirenin birlikte kullanmakta oldukları ranza türü yataklardan ibaret bulunduğu açıkça anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı yönünden kaldığı yerin maddi ve manevi anlamda bağımsız bir mesken niteliğinde olduğunun kabulü mümkün değildir. 19 yıldır bu yatakhane kalan davacıdan bundan böyle de aynı olumsuz koşullar altında yaşamını sürdürmesinin beklenmesi hakkaniyete uygun düşmez. Davacının ekonomik birikimi ile edindiği evinde sosyal ihtiyaçlarını daha rahat karşılayarak bağımsız bir hayat sürdürmek istemesi en doğal hakkı olarak kabul edilmek gerekir. Kaldı ki, 6570 sayılı Kanun kiralayanın ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yerin başka bir şahsa kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de beraberinde getirmiş bulunmaktadır. Davacının kaldığı lojman bağımsız bir mesken niteliğinde olmadığından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. HGK. T:24.04.1991 E:1991/6-138 K:1991/214, www.kazanci.com).

Bu nedenle nasıl ki gereksinim sahibi kişi tamamı kendine ait konutu varken paylı ya da elbirliği halinde mülkiyete konu konutta oturmaya zorlanması mümkün değildir, lojmanda oturan gereksinim sahibi kişinin de lojmanda oturmaya zorlanması³⁰⁸ mümkün kabul edilmemelidir.

Gereksinimin sahibi kişinin bir yakınına ait konutta yakını ile birlikte ya da yalnız olarak bedelsiz oturmasına dayalı konut gereksinimi de uygulamada sıklıkla karşılaşılan durumdur. Bu duruma üstsoyu ile birlikte yaşayan ergin altsoyun durumu³⁰⁹, altsoyu ile birlikte yaşayan üstsoyun durumu, kardeşlerin birlikte yaşaması durumu³¹⁰, altsoyun evlenmeden kaynaklı gereksinim durumu, kardeşine-babasına-çocuğuna ait konutta oturan ergin olan kiraya verenin durumu³¹¹ ve sair örnek gösterilebilir.

Bu ve benzeri hallerde gereksinim sahibi kişinin kirada oturması gibi gereksinim sahibinin bir yakınına ait konutta yalnız ya birlikte oturduğunun ispatı yeterli olup, ayrıca tahliye tehdidi altında olmasına gerek yoktur³¹². Zira gereksinim sahibinin kendisine mahsus ve kendisine ait konutta oturmaya hakkı vardır, gereksinim sahibi kişi başkasına ait konutta yalnız başına ya da birlikte oturmaya zorlanması mümkün değildir³¹³. Konutun birlikte oturmaya müsait ya da geniş olmasının, birlikte oturanların iyi

³⁰⁸ "...Davacının eşinin davacı ile birlikte lojmanda oturduğu ve kira parası ödediği tartışmasızdır. Davacının eşi ile birlikte kirada oturması ve kira bedeli ödemesi ihtiyacın varlığına karine teşkil etmektedir. Bir kimsenin evinde oturma isteği karşısında lojmanda oturmaya zorlanamaz..." (Yarg. 6.HD. T:19.12.2002 E:2002/7744 K:2002/7999, www.kazanci.com).

³⁰⁹ "...İhtiyaçlının rüştünü tamamladığı ve halen ailesi ile oturduğu ihtilafsızdır. Dinlenen tanık ifadelerinden, birlikte oturulan ailenin kalabalıklığı nedeniyle ihtiyaçlının derslerine çalışmadığı anlaşılmaktadır. Reşit kişinin ailesinden ayrı yaşama isteğinin doğal karşılanması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:27.09.1999 E:1999/6766 K:1999/7011, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:20.05.1996 E:1996/4676 K:4814, **KARAHASAN, s.303.**

³¹⁰ "...Davacının kardeşi ile birlikte oturduğu ihtilafsızdır Rüştünü ikmal eden bir kimse, kardeşi dahi olsa, başkasıyla oturmaya zorlanamaz. Aynı bir mesken edinmesi yasal hakkıdır..." (Yarg. 6.HD. T:04.11.1988 E:1988/10967 K:1988/16271, **ODYAKMAZ, s.15-16**).

³¹¹ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.361; **ZEVKLİLER**, s.258.

³¹² **ARAL**, s.295.

³¹³ **AYDEMİR**, s.172.

geçinmesinin ve sair hususların önemi yoktur³¹⁴. Ancak bunun için gereksinim sahibinin ergin olması gerekir³¹⁵.

Her ne kadar uygulamada ergin olmayan kişinin gereksiniminden bahsedilemeyeceği belirtilmekte ise de; kanaatimce gereksinim sahibinin ayrı yaşaması için haklı sebeplerin bulunması ve gereksinim halinin iyi gerekçelendirilip ispat edilmesi halinde ergin olmayan kişinin gereksiniminin de tahliye sebebi olabileceği kanaatindeyim.

Aynı durum ergin kişiler açısından da geçerlidir. Ergin kişilerin aynı konutta oturması gerçek bir gereksinimin varlığını gösterir ise de, bu isteğin ayrıca samimi olması da gerekir³¹⁶. Bu nedenle gereksinim sebebinin gerekçelendirilmiş olması da gereklidir. Bir başına ergin kişinin ailesi ve sair ile birlikte yaşaması gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi için yeterli değildir.

Örneğin, kiraya verenin kiracısından aldığı kira bedeli dışında bir geliri yoksa çocuğunun konut gereksiniminin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmedir³¹⁷.

Uygulamada ergin gereksinim sahibinin konut gereksinimi değerlendirilirken gereksinim sahibinin konut giderlerini karşılayabilecek

³¹⁴ YAVUZ, s. 337.

³¹⁵ CERAN, s.97; GÜMÜŞ, s.342-343;

"...Davacı reşit olup annesi ile birlikte oturmaktadır. Reşit olan bir kimse ailesi ile birlikte oturmaya zorlanamaz..."(Yarg. 6.HD. T:22.03.2007 E:2007/1360 K:2007/3234, www.kazanci.com);

"...Davacının eşinden boşanıp, çocuğu ile birlikte anne-babasının yanında kaldığı ihtilafsızdır. Davacının başka daireleri mevcut ise de bunların boş olduğu da iddia ve ispat edilemediğine ve davacının anne-babası ile oturmaya zorlanamayacağına göre ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:03.12.2001 E:2001/9182 K:2001/9299, www.kazanci.com);

"...Reşit olan bir kimsenin kendisine ait konutta oturmak istemesi yasal hakkıdır..." (Yarg. 6.HD. T:11.10.2001 E:2001/7525 K:2001/7839 www.kazanci.com);

"...Reşit olup halen evli de olan bir şahsın yakınları ile oturmaya zorlanması mümkün olamayacağından samimi ve zorunlu ihtiyacının varlığının kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:29.01.2001 E:2001/240 K:2001/449, www.kazanci.com).

³¹⁶ "...Davacının halen babasına ait evde ailesiyle birlikte oturduğu dinlenen tanıkların beyanından anlaşılmaktadır. Taşınmazı Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden ve 1971 doğumlu olduğu anlaşılan davacının kiralanda oturmak isteğinin kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:06.07.2004 E:2004/5570 K:2004/6522 www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:19.10.1998 E:1998/8449 K:1998/8450, www.legalbank.net.

³¹⁷ GÜMÜŞ, s.343.

ekonomik durumunun uygun olması gerektiği belirtilmektedir³¹⁸. Ancak bunun adil bir yaklaşım olduğunu söylemek mümkün eğildir. 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 iadem ettirecek ekonomik duruma sahip olmasının her zaman aranmasının doğru olmayacağı³¹⁹ kanaatindeyim

Öte yandan gereksinim sahibi kişi, bir yakının ait konutta oturmakla birlikte, kiralananın maliki değil ise kiraya verenin gereksinim iddiasının dinlenebilmesi için mevcut konutta oturmanın benzer mahiyette bir ilişkiden kaynaklanması halinde, gereksinim sahibi kişinin konuttan tahliyesi gibi bir durumun söz konusu olması gerektiği kanaatindeyim.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2 nci maddesi kapsamında değerlendirme neticesi gereksinimin gerçek ve samimi olduğu anlaşılır ise tahliye kararı verilmeli, aksi takdirde talep reddedilmelidir.

Daha önce de ifade edildiği üzere gereksinimin zorunlu kabul edilebilmesi için gerçek, samimi, sürekli ve halihazırda mevcut olması gerekmektedir. Kural olarak doğmamış gereksinim iddiası dinlenmez. İstisnai olarak yakın bir gelecekte doğması mümkün olan gereksinim iddiası ile de kiralananın tahliyesini talep etmek ise mümkündür³²⁰. Ancak gerçekleşmesi uzun bir zamana bağlı olan gereksinim iddiası kabul edilmesi mümkün değildir³²¹.

³¹⁸ Yarg. 6.HD. T:15.04.1986 E:1986/3867, E:1986/5321; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.391.

³¹⁹ **DOĞAN**, s.91.

³²⁰ **RUHİ**, C.1, s.891.

³²¹ "...Henüz ortada nişanlılık ya da evlilik yokken oğlunun evleneceği iddiasıyla açılan tahliye davasında davacının gereksinim iddiası samimi sayılamaz..." (**Yarg. HGK. T:04.11.1998 E:1998/6-758 K:1998/794, www.kazanci.com**);

"...Uyuşmazlık davacının oğlunun evleneceği iddiasıyla ihtiyaç nedenine dayalı tahliye istemine ilişkindir. İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekmektedir. Yakın bir gelecekte doğması mümkün olan ihtiyaç iddiası da dinlenebilir. Ancak gerçekleşmesi uzun bir zamana bağlı olan ihtiyacın samimi olduğu söylenemez. Yargılama aşamasında davacının oğlunun evlenme hazırlığı içinde olmadığı gibi henüz nişanlı dahi olmadığı ve evlilik için herhangi bir girişimde bulunmadığı anlaşılmıştır. İhtiyaç iddiası davacının oğlunun evliliğine bağlandığına

Nişanlanma mutlaka evlilikle sonuçlanmadığı için, bir başına nişanlanma gereksinimin varlığını ispatı için yeterli kabul edilmemektedir³²². Yerleşen içtihatlarına göre ileride yapılacak evliliğe bağlı olarak kiralananın tahliyesinin istenebilmesi için yargılama aşamasında evliliğin yapılmış olması ya da buna ilişkin hazırlıkların yerine getirilmesi³²³, eşyaların alınması³²⁴ve

göre bu sebebin varlığının gerçekleşmiş olması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:26.12.2005 E:2005/11224 K:2005/12202 , www.kazanci.com).

³²² BİLSEL, s.3115; ÇINAR, s.120; CERAN, s.97; RUHİ, C.1, s.891; YAVUZ, s. 331-346;

"...Nişanlanma mutlaka evlilikle sonuçlanmadığı için soyut olarak tahliye davasında ihtiyacın kabulüne yeterli delil sayılamaz. Davacı tarafından ihtiyacın kanıtlanması için dinlettiği tanığı da, davacının nişanlı olduğunu doğrulamış ancak evlenme yönünden gerekli hazırlık ve girişimlere başlandığı konusunda bir beyanda bulunmamıştır. Bu itibarla henüz doğmuş bir ihtiyaçtan söz edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:25.10.2004 E:2004/6759 K:2004/7239, www.kazanci.com);

"Mücerret nişanlanma tahliye nedeni değildir. Kaldı ki her nişanlanmanın mutlaka evlilikle sonuçlanacağı kabul edilemez. Evlenme hususunda ciddi girişimlerin bulunduğu da davacı tarafından kanıtlanamadığı gibi yargılamanın bitimine kadar da henüz evlilik gerçekleşmemiştir..." (Yarg. 6.HD. T:27.03.2001 E:2001/2281 K:2001/2493, www.kazanci.com);

"...Davacının oğlunun sadece nişanlı olması kısa sürede evliliğin gerçekleşeceği anlamına gelmez. Esasen evlenme hazırlığı hususunda hiç bir delil bulunmamaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:13.10.1997 E:1997/7719 K:1997/7952, www.legalbank.net);

Yarg. 6.HD. T:20.05.1996 E:1996/4630 K:1996/4784, KARAHASAN, s.304;

"...Nişanlanma mutlaka evlilikle sonuçlanmadığı için bu hali tek başına tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir..." (Yarg. HGK. T:02.02.1994 E:1993/6-837 K:1994/35, KARAHASAN, s.310-311).

³²³ "...İhtiyaçlının nişanlandığına dair çekilmiş resimler ibraz edilmiş ise de evlenme hazırlıkları için ciddi girişimlerde bulunulduğuna dair delil ibraz edilmemiştir. Bu durumda davacının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı anlaşıldığından davanın reddi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.06.2005 E:2005/4672 K:2005/6035 www.kazanci.com);

"...Evliliğe dayandırılan ihtiyaç iddiası için tahliye kararı verilebilmesi için evliliğin gerçekleşmiş olması, ya da bu konuda ciddi bir hazırlığın yapılmasıyla bağlıdır. İhtiyaçlının evlendiği iddia ve ispat edilmediği gibi evlilik hazırlığı konusunda da herhangi bir delil ikame ve ibraz edilmemiştir. Bu sebeple sabit olmayan davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.02.2004 E:2004/763 K:2004/1100, www.kazanci.com);

"...Davacı dava dilekçesinde ve ihtarnamede ihtiyaç iddiasını münhasıran evliliğe dayandırmış, ancak yargılama sırasında evlilik yapılmadığı gibi bu konuda esaslı herhangi bir hazırlık girişiminde bulunmamıştır. Buna göre ihtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:27.03.2003 E:2003/1836 K:2003/1921 www.kazanci.com).

³²⁴ "...Davacı vekili, dava dilekçesinde oğlu Hakan'ın nişanlı olduğunu, evlilik hazırlıkları yaptığını iddia etmiş, bu konuda dinlettiği tanıklar ihtiyaçlının bir yıldır nişanlı olduğunu, bir kısım eşyalarının alınarak depoya koyduklarını, evlenmek için kiralananın boşaltılmasını beklediklerini ifade etmişler, davalı tanıkları davacının bu iddiasının aksine bir beyanda bulunmamışlardır. Bu durumda ihtiyaç iddiasının kanıtlandığına göre kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:10.03.2003 E:2003/1043 K:2003/1228 www.kazanci.com).

sair gereklidir³²⁵. Aksi takdirde evlenmeden kaynaklı konut gereksinimi için tahliye kararı verilemez.

Ancak kanaatimce, her ne kadar nişanlanma bir başına tahliye sebebi değilse de; nişanlanmanın evlilik ile sonuçlanma ihtimali görülmekte ise kiralananın tahliyesine karar verilmelidir. Zira nişanlanmasının evlenme ile sonuçlanacağı kuvvetle muhtemeldir. Bu durumda yargılama sürecinin belirli bir zaman almasından ötürü evlenenlerin açıkta kalacağı, bu süre boyunca gereksinim sahibi yeni evli çiftin kirada oturmak, otelde kalmak ya da bir yakınları yanında kalmaları gerekeceği ve kiralananın tahliyesi sonucu üçüncü bir kişiye kiralınması durumunda tazminat ödemekle yükümlü olmaları hususları birlikte değerlendirilerek, nişanlanma sebebiyle açılan kiralananın tahliyesi davasında diğer gereksinim sebeplerine oranla daha esnek davranılması gerektiği kanaatindeyim³²⁶.

Aynı durum yurda kesin dönüş ve kiralananın bulunduğu yerde ikamet etmeyenlerin gereksinimi içinde söz konusudur.

Evlenmeden kaynaklı gereksinim hususundaki açıklamalar boşanmadan kaynaklanabilecek konut gereksinimi için de geçerlidir³²⁷.

Konut gereksinimi sebebiyle tahliye kararı verilebilmesi için gereksinim sahibi kişinin kiralananın bulunduğu şehirde bulunması gerekli ise de şart değildir. Makul, iyiniyet ve doğruluk kurallarına aykırı olmamak kaydı ile başka şehirde bulunan kişinin konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilebilir³²⁸.

Gereksinim sahibi kişinin uzun süreden beri kirada oturması ya da kiralananın kiraya verildiği tarihte de kirada oturması bir başına konut

³²⁵ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.364-365; **ÇINAR**, s.120; **DOĞAN**, s.81.

³²⁶ Benzer görüş için **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.365-366; **ERDOĞAN**s.886-887.

³²⁷ "...mücerret boşanma davasının açılmış olması ihtiyacın varlığına yeterli delil teşkil etmez..." (Yarg. 6.HD. T:13.02.2007 E:2006/12620 K:2007/1193, www.kazanci.com).

³²⁸ "...Karşıyaka semtinde kiracı olan davacının Akhisar'daki konutu için ihtiyacı sebebi ile tahliye talebinde, samimiyetinin kabulü ve tahliye kararı verilmesi doğrudur..." (Yarg. HGK. T:26.04.2000 E:2000/6-789 K:2000/806, www.kazanci.com).

gereksiniminin zorunlu olmadığını göstermez³²⁹. Nitekim sözleşmenin yapıldığı tarihten sonra zaman içerisinde gereksinim sahibi kişinin şahsi ve ekonomik durumunun değişmesi ve kendi evini kullanma gereksinimin ortaya çıkması³³⁰ ya da kiralanan konutun kişinin sosyal ve ekonomik durumuna daha uygun olması³³¹ her zaman mümkündür.

Kanun koyucu gereksinim sahibi kişinin evli ya da bekâr³³², kadın ya da erkek olması arasında bir ayırım yapmamıştır.

³²⁹ "...Gereksinim sahibinin uzun zamandan beri kirada oturduğuna göre bu durumun ilelebet devam etmesi istenemez..." (Yarg. 6.HD. T:01.10.1990 E:1990/10021 K:1990/11425, www.legalbank.net);

Aksi Yönde; "...Kiralanan kiraya verildiğinde dahi davacının lojmanda oturduğu anlaşılmaktadır. Burayı kiraya vermeyip oturması mümkün iken bunu yapmamış olması, dosyada mevcut 27.10.1997 tarihli yazıya göre de davacının dava açtıktan çok kısa süre sonra lojmanı terkedip kendi dairesine geçmesi de iddiasının samimi olmadığını göstermektedir..." (Yarg. 6.HD. T:16.04.1998 E:1998/3161 K:1998/3190, www.kazanci.com).

³³⁰ "...Kiralayanın kirada oturuyor olması tek başına ihtiyacın kanıtıdır. Sözleşmenin yapıldığı tarihten dava tarihine kadar geçen zaman içerisinde şahsi sorunları ve ekonomik koşulların değişmesi ve kendi evini kullanma ihtiyacının ortaya çıkması ve kendi evi varken kirada oturmaya zorlanamayacağı hususları dikkate alınarak kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:02.03.1998 E:1998/1522 K:1998/1538, www.kararevi.com).

³³¹ "...Davacı kirada oturmaktadır ve sosyal ve medeni durumuna uygun ve elverişli olan yerde oturma hakkına sahiptir, dava konusu yerin davacının sosyal ve medeni durumuna çok daha uygun olduğu anlaşılmaktadır. Bu hale göre tahliyeye karar verilmek üzere mahkeme kararı bozulmalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:30.10.1989 E:1989/13389 K:1989/16147, www.kararevi.com).

³³² "...Dava, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Davacı, evli kızının kirada oturduğunu ve bu yüzden ihtilaf konusu eve ihtiyacı olduğunu bildirerek süresi içinde tahliyeyi talep etmiştir. Yerel mahkeme evli kızın bakım ve masraflarının sorumluluğunun davacıya ait olmayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir. 6570 sayılı kanunda çocukların evli ya da bekar olmaları bakımından bir ayırım yapılmamıştır. Dosyadaki bilgi ve belgelerden davacının kızının kirada oturduğu ispatlandığına göre davanın kabulüne karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.09.1999 E:1999/5992 K:1999/6115, www.kazanci.com).

b.Gereksinim Sahibinin Kendi mülkiyetindeki Konutta Oturması

Gereksinim sahibi kişinin kendi mülkiyetindeki bir konutta oturması halinde, kiralanan konutun gereksinim sahibi kişi açısından konum ve fiziki durum itibari ile daha elverişli konumda olması dolayısı ile kiralananın tahliyesinin talep edilmesi mümkündür³³³.

Ancak bir başına elverişlilik yeterli olmayıp, elverişlilikten kaynaklı zorunlu gereksinim halinin de söz konusu olması gerekir. Aksi takdirde kiralananın tahliyesine karar verilemez³³⁴.

Gereksinim sahibi kişi kirada oturmamakla beraber oturduğu yer kiralana göre darsa mevcut konutun yetersizliği sebebiyle³³⁵, rutubetli olup hastalığına iyi gelmiyor ise yahut çok yüksekte olup yaşlı veya kalp hastası olması itibari ile merdivenleri inip çıkması gereksinim sahibi kişiye zor geliyor ise sağlık sebebiyle, gereksinim sahibinin oturduğu yerin yönetim giderlerinin fazlalığı kendisine yük teşkil ediyor ise ekonomik elverişlilik sebebiyle³³⁶, kiralananın kiraya verenin oturduğu yere göre güvenli ise güvenlik sebebiyle³³⁷ ve sair hallerde³³⁸ iki taşınmaz malın kıyaslanması neticesi bilirkişi tarafından verilen rapor ile sabit olması durumunda,

³³³ ÇINAR, s.128; RUHİ, C.1, s.890,891; TANDOĞAN, s.246,247; YAVUZ, s.332.

³³⁴ "...Davacı, halen kendisine ait cadde üzerinde, birinci kattaki bir dairede oturmaktadır. 6570 sayılı Yasa, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olması yanında bu iddianın zorunlu olması koşulunu da aramaktadır. Davacı kendisine ait şehir merkezinde normal bir evde oturduğuna göre ihtiyacın zorunlu olduğundan söz edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:17.11.1997 E:1997/9523 K:1997/9663, www.kazanci.com).

³³⁵ AYDINLIYIM, s.68; ÇINAR, s.128; DOĞAN, s.87; ZEVLİLER, s.258; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.267;

"... Kiralayanın, yeni çocuk sahibi olması, çocukların boşanma ya da tahsilinin sona ermesi nedeniyle eve geri dönmesi, kendisinin veya eşinin ana ve babasının, evine yerleşmesi ve benzeri nedenlerden dolayı, ailenin nüfusu artması hâlinde, kiralayan konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir..." (ZEVLİLER, s.255-256);

"...Davacı Fatma iki kızının eşlerinden boşandığını, çocuklarıyla yanına geldiğini, yanında kalp hastası olan bir kızının daha bulunduğunu, diğer çocuklarıyla birlikte zor şartlar altında geçekundu nitelikli taşınmazda oturduklarını belirterek ihtiyaçları nedeniyle dava açmıştır. Davacı tanıkları davacının ihtiyaç iddiasını doğrular nitelikte tanıklık etmişler, davalı tanıkları davanın kirayı arttırmaya yönelik olduğunu belirtmişlerdir. Celbedilen nüfus kayıtları, dinlenen tanıklar ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde davacının ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:04.10.2005 E:2005/7555 K:2005/8981, www.kazanci.com).

³³⁶ RUHİ, C.1, s.891; YAVUZ, s.334.

³³⁷ DOĞAN, s.88; MATUR, s.40; YAVUZ, s. 334.

³³⁸ Elverişlilik hallerinin değerlendirilmesi için KÖKTEN, s.27-30.

gereksinim iddiasının samimi olduğu sonucuna varılmakta³³⁹ ve kiralananın tahliyesine karar verilebilmektedir.

Ancak toplumsal yaygın bir sorun halinde bulunan bir nedenin kişisel nedenlerle indirgenerek kişisel olarak bir sağlık bozukluğu meydana getirmeden gereksinim duyulan konut daha elverişli olsa dahi kiralananın tahliyesi kararı verilemeyeceği kabul edilmektedir³⁴⁰.

Bu nedenle kiraya verenin oturduğu konutun *“yoğun trafik akımına ve gürültüsüne maruz kalması”*³⁴¹, *“asansör arızası gibi hallerde inip çıkmasının zor olması”*³⁴², *“oturulan yerin kiralananı nazaran daha büyük olması”*, *“evin merkeze uzak, ulaşımı zor, bakımsız, çevre unsurları itibariyle olumsuz özellikler taşıyan, gürültülü bir mahalde yer alması”*³⁴³, *“işe, okula uzak olması ve trafik yoğunluğu bulunması sebebiyle ulaşım zorluğunun söz*

³³⁹ ERDOĞAN, s.886; GÜMÜŞ, s.343.

³⁴⁰ BURCUOĞLU, s.364; DOĞAN, s.89.

³⁴¹ "...Yargıtay 6 Hukuk Dairesinin 8.2.1990 gün ve 1242-1549 sayılı ilâmı; (...Dava konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkeme davayı kabul etmiş, hükmü davalı vekili temyiz etmiştir. Davacı halen kendisine ait konutun B.Caddesi üzerinde olup trafiğin yoğunluğu sebebiyle araç gürültüsünden rahatsız olduğunu, bu nedenle daha arka sokakta bulunan dava konusu yerde oturmak istediğini ile sürüp süresinde açtığı işbu dava ile taşınmazın tahliyesini istemiş ve halen oturduğu yeri de rayiç bedelle davalıya talep etmiştir. Davalı davayı kabul etmemiş ve böyle bir sebeple dava açılmayacağını savunmuştur. Yapılan incelemede gerçekten davacının halen oturduğu kendisine ait konutun B.caddesi üzerinde bulunduğu ve yoğun trafik akımına ve gürültüsüne maruz kaldığı tesbit edilmiş, buna karşılık tahliyesi istenen yerin de arka sokakta olmakla beraber günün belli saatlerinde ve özellikle saat 17.00-20.00 arasında bu yerde de trafiğin yoğunlaştığı diğer kadar olmasa bile sakin bir olmadığı belirtilmiştir. Trafik gürültüsü sadece tarafların bulunduğu yerler için değil özellikle büyük şehirlerde toplumsal ve yaygın bir olaydır. Tahliye için konut ihtiyacının ciddiyetine önem veren 6570 sayılı yasa açısından böyle bir sebebin yasa koyucunun anlayacağı şekilde bir tahliye sebebi sayılıp sayılmayacağının düşünülmesi icabeder. Konut ihtiyacı çeşitli nedenlerden kaynaklanabilir. Örneğin konut yokluğu, mevcut olan konutun yetersizliği veya bağlıca zarar vericiliği gibi nedenler olabilir. Toplumsal yaygın bir sorun halinde bulunan bir nedenin kişisel nedenlere indirgenilerek kişisel olarak bir sağlık bozukluğu meydana getirmeden tahliye sebebi yapılmasının yasanın amaçladığı konut ihtiyacı ile bağdaştırmak mümkün değildir. Bu nedenle davanın reddine karar vermek gerekirken tahliyeye karar verilmesi yolsuzdur...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden ,yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kâğıtlar okunduktan sonra gereği görüldü.

KARAR : Taraftarın karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara mahkeme kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin değerlendirilmesinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, usul ve yasaya uygun bulunmayan direnme kararının onanması gerekir..." (Yarg. HGK. T:05.12.1990 E:1990/6-556 K:1990/613, www.kazanci.com).

³⁴² Yarg. 6.HD. T:08.06.1999 E:1999/5185 K:1999/5165, www.legalbank.net.

³⁴³ Yarg. 6.HD. T:11.11.2002 E:2002/6949 K:2002/7086, www.kazanci.com.

konusu olması"³⁴⁴, "trafik gürültü yoğunluğu"³⁴⁵, "şehir merkezine ve çocuklarının okullarına uzak olması"³⁴⁶, "çalıştığı işyerine uzak olması"³⁴⁷, "merkeze uzak olması"³⁴⁸ ve sair sebepler Yargıtay tarafından kiralananın tahliyesi için zorunlu gereksinim olarak kabul edilmemiştir.

Yargıtay tarafından konut gereksinimin kiralanın konutun daha elverişli olması sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edilmiş ise bariz bir

³⁴⁴ Yarg. HGK. T:28.03.2001 E:2001/6-285 K:2001/321, www.kazanci.com;

"...Çayyolu, her türlü ulaşım vasıtalarının bulunduğu bir yerleşim yeridir. Yapılan keşif neticesinde davacının oturduğu evin kiralanana göre çok daha kullanışlı olduğu da anlaşılmaktadır. Ayrıca, kiralananın satılığa çıkarıldığı da sübuta erdiğinden, zorunlu bir ihtiyacın varlığından söz edilemez..." (Yarg. 6.HD. 28.04.1997 E:1997/3645 K:1997/3695, KARAHASAN, s.299-300).

³⁴⁵ "...Tahliyesi istenen yerde trafik gürültüsünün, değerine nazaran gürültü nisbeti az olmakla beraber, diğer konuta göre güneş ışığı alma yönünden davacının halen oturduğu yerin daha avantajlı olduğu saptanmıştır. Bu durumda, davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:20.09.1991 E:1991/10014 K:1991/10638, www.kazanci.com).

³⁴⁶ "...Davacı müvekkilinin halen oturduğu Bilkent semtinin işyerine, şehir merkezine ve çocuklarının okullarına uzak olduğunu gidip gelmesinin zorluk arzettiğini ve külfetli olduğunu, işyerine ve okullara yakın olan kiralananda oturmak istediğini iddia etmiş ise de Ankara gibi her türlü ulaşım imkanı olan bir şehirde konutun işyerine uzak oluşu tahliye sebebi sayılamaz..." (Yarg. 6.HD. T:10.12.2001 E:2001/9210 K:2001/9526, www.kazanci.com);

"...Davacı eşinin ve kızının işyerine halen oturdukları konutun uzak olduğunu ileri sürerek tahliye isteminde bulunmuşsa da her türlü ulaşım imkanı olan bir şehirde konutun işyerinden uzak oluşu zorunlu bir ihtiyaç sayılamayacağından, davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:12.04.2001 E:2001/2818 K:2001/2994, www.kazanci.com).

³⁴⁷ YAVUZ, s.332-333;

"...Davacı, müvekkilinin halen oturduğu semtin işyerine, şehir merkezine uzak olduğunu gidip gelmesinin zorluk arzettiğini ve külfetli olduğunu, işyerine ve okullara yakın olan kiralananda oturmak istediğini iddia etmiş ise de, Ankara gibi her türlü ulaşım imkanı olan bir şehirde konutun işyerine uzak oluşu tahliye sebebi sayılamaz. Bu bakımdan ihtiyaç iddiasının varlığı kabul edilemeyeceğinden davanın reddi gerekir..." (Yarg. HGK. T:01.10.2003 E:2003/6-590 K:2003/533, www.kazanci.com);

"...Her türlü ulaşım imkanı olan İstanbul gibi yerde konutun işyerine uzaklığını tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir. Dairemizin yıllardır, istikrarlı uygulaması da bu görüş doğrultusunda gelişmiştir. Belirtilen nedenlerle ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı kabulü ile davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:31.05.1989 E:1989/7822 K:1989/9878, www.legalbank.net);

"...Davacı, müvekkilinin halen oturduğu semtin işyerine, şehir merkezine uzak olduğunu gidip gelmesinin zorluk arzettiğini ve külfetli olduğunu, işyerine ve okullara yakın olan kiralananda oturmak istediğini iddia etmiş ise de, Ankara gibi her türlü ulaşım imkanı olan bir şehirde konutun işyerine uzak oluşu tahliye sebebi sayılamaz. Bu bakımdan ihtiyaç iddiasının varlığı kabul edilemeyeceğinden davanın reddi gerekir..." (Yarg. HGK. T:01.10.2003 E:2003/6-590 K:2003/533, www.kazanci.com).

³⁴⁸ "...Oturulan yerin uzak olması 6570 Sayılı Yasanın öngördüğü şekilde tahliye nedeni olarak kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:21.09.1999 E:1999/6600 K:1999/6714, www.legalbank.net).

üstünlük olması gerektiği, birbirine karşı üstün yanları olması durumunda tahliye kararı verilemeyeceği kabul edilmektedir³⁴⁹.

Kanaatimce özellikle büyükşehirlerde konutun işyerinden, okuldan, merkezden uzak olması durumunda "her türlü ulaşım imkânının olduğundan" bahisle tahliye sebebi sayılmaması kanunun kiracı lehine dengenin bozulmasına yol açacaktır. Özellikle büyükşehirlerde kişiler ulaşım problemi sebebiyle kişilerin saatlerini trafikte harcadıkları bilenen bir gerçektir.

Bu nedenle kötü niyetle kiralananın tahliyesinin sağlanması durumunda kiraya verenin ödemek zorunda kalacağı tazminatın da söz konusu olduğu göz önünde bulundurularak, nasıl ki gereksinim sahibi kişinin sağlık durumunun kiralananı geçmeyi gerektirmesi, kiraya verenin oturmakta olduğu yerin konut ihtiyacını karşılamaması³⁵⁰, kiralanan yerin, kiraya verenin halen oturmakta olduğu yere nazaran yakıt ve diğer giderler açısından daha az masraflı olduğu durumlarda³⁵¹ kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür, aynı şekilde gereksinim sahibi kişinin işinin uzak olmasının da bu kapsamda mütalaa edilmesi ve mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalı ve tahliye kararı verilmesi gerektiği³⁵² kanaatindeyim.

³⁴⁹ **KÖKTEN**, s.24;

"...Bilirkişi marifetiyle yapılan keşif sonunda tanzim edilen raporda, her iki taşınmazında birbirlerine karşı üstün vasıflarının olduğu, dava konusu edilen dairenin, davacının oturduğu daireye nazaran daha bakımsız ve daha eski olduğu belirlenmiştir. Bilirkişi raporundaki bu açıklamalar, dava dilekçesinde ileri sürülen hususlar ve tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:11.11.2002 E:2002/6949 K:2002/7086, www.kazanci.com);

"...Mahkemece yapılan keşif sonucu her iki taşınmaz arasında belirgin farklılığın bulunmadığı tespit edilmiştir. 6570 sayılı yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Davacılar halen kendilerine ait evde oturduklarına göre ihtiyacın zorunlu olduğundan söz edilemez. Böyle bir durumda oturan yerin davalıya teklif edilmiş olması da sonuca etkili değildir..." (Yarg. 6.HD. T:07.05.2001 E:2001/3532 K:2001/3718, www.kazanci.com);

"...Davacının halen kendisine ait evde oturduğu hususu ihtilafsızdır. Dava dilekçesinde bu yerin sobalı, kiralananın kaloriferli olduğunu, kaloriferli olan kiralananı oturmak istediğini belirtmiştir. Ancak davalı davacının halen oturmakta olduğu yere de kat kaloriferi yapıldığını savunduğuna göre, bu konuda davacının beyanı alınıp gerekli araştırma yapılmadan noksan inceleme ile hüküm kurulması hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:07.12.1998 E:1998/10423 K:1998/10488, www.legalbank.net).

³⁵⁰ **ARAL**, s.295; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.301-302.

³⁵¹ **ARAL**, s.288.

³⁵² Benzer bir eleştiri için **DOĞAN**, s.89; **KARAMAHMUTOĞLU**, s.23-24; **KESKİN**, s.52; **KÖKTEN**, s.27-28, **MATUR**, s.41.

Günümüzde deprem, sel ve benzeri doğal afetlerle sık sık karşılaşılması nedeniyle, binaların konumu önemli hale gelmiştir. Kiraya verenin oturduğu konutun deprem açısından risk taşıması ve güven vermemesi durumunda, kiraya veren gerek yapı ve gerekse zemin açısından daha sağlam olan ve güven veren kiralananının tahliyesini isteyebilmelidir.

Ancak, böyle bir gereksinim iddiası, somut bir olaya dayanmadığı için, bu hususta ayrıntılı bir bilirkişi incelemesi yapılması gerekir³⁵³.

Kiraya verenin yazlık konutu bulunması ve orada oturması halinde şehirde bulunan konutu için konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabileceği, işyeri şehirde bulunan kişinin gidip gelme güçlüğü nedeniyle şehirdeki konuta olan gereksinimi zorunlu kabul edilmektedir³⁵⁴.

Kiraya verenin daha fazla gelir elde etmek amacı ile dava açtığı anlaşılıyor ise davanın reddi gerekir. Kiraya verenin, kendi oturduğu daha fazla kira getirecek daireden çıkıp, az gelir getiren kiralanana geçmek istemesi halinde gereksinim iddiası kabul edilmemelidir³⁵⁵.

Kiraya verenin paydaş olduğu konutta oturması halinde bu durumun kendisine ait konutta oturma olarak mütalaa edilip edilmeyeceği tartışma konusu edilebilir.

Uygulamada Yargıtay tarafından diğer paydaşın konutu kullanmasına muvafakati olmaması durumunda kendi konutunda oturma halinin söz konusu olmadığı³⁵⁶ kabul edilmektedir.

Aksi Yönde, **OKAY**, s.146.

³⁵³ **ÇINAR**, s.129.

³⁵⁴ **YAVUZ**, s. 347.

³⁵⁵ "...Davacının dava açtığı tarihte ve halen mülkiyeti kendisine ait ve kiralanan dan daha üstün nitelikte tripleks dairede oturduğu, bu dairenin davacının sosyal konuma daha uygun düştüğü, dosyada toplanan delillerin ve belgelerin incelenmesinden anlaşılmıştır. Bu durumda, davacının salt gelir sağlamak amacıyla, mülkiyeti kendisine ait daha üstün nitelikli daireyi boşaltarak, dava konusu kiralananın tahliyesini istemesi, az yukarıda açıklanan ilkeye uygun düşmemektedir. İhtiyacın zorunlu, samimi ve gerçek olduğu yasal delillerle kanıtlanamamıştır. Bu nedenle, davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:10.04.2012 K:2012/2846 K:2012/5678, KIRMIZI, s.402)

³⁵⁶ "...Davalının eşinin malik olduğu bildirilen evin paylı bulunup diğer paydaşın muvafakati bulunmamasına ve bu durumda davalının ve eşinin oturabilir evi bulunduğu kabul

Kanunun lafzında yer almamakla birlikte gereksinim sahibinin kendi mülkiyetinde bir konutta oturması halinde samimiyeti pekiştirmesi adına kiracının kiralananı boşaltması karşılığında kiracısına kendi oturduğu konutu makul ve hakkaniyete uygun bir kira bedeli ile kiracısına önermesi gerektiği savunulmakta³⁵⁷ ve uygulamada da kimi kararlarında bu hususa işaret edilmektedir.

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında kiracının kiralananı boşaltması karşılığı kiracısına oturabileceği bir konut bulmak, ya da kendi çıkacağı yeri teklif etme yükümlülüğü yoktur³⁵⁸.

Bu nedenle sırf kiraya veren kendi oturduğu konutu kiracına önermedi diye açılan davanın reddinin hakkaniyete aykırı olacağı kanaatindeyim.

Ancak kiraya veren gereksinim sahibi kişinin kendi oturduğu konutu kiracısına önermiş olması samimiyeti ortaya koyması adına önemli olabilir³⁵⁹.

Bu halde kiraya verenin önerdiği kendi evi için isteği kiranın hakkaniyete uygun olup olmadığının araştırılması ve miktarının belirlenmesi gerekir³⁶⁰.

edilemeyeceğine binaen davacıların bu yöne yönelttikleri temyiz itirazları yerinde değildir...” (Yarg. 6.HD. T:25.04.1979 E:1979/979 K:1979/3548, www.legalbank.net)

³⁵⁷ BURCUOĞLU, Tahliye, s.356; YAVUZ, s. 335-336,346;

Yarg. 6.HD. T:25.06.1987 E:1987/5435 K:1987/7565, ERDOĞAN, Hasan, s.809.

³⁵⁸ “...boşaltma davalarında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunu inandırıcı delillerle kanıtlanması gerekir. Bunun dışında ayrıca kiralayanın, kiralananı boşaltması karşılığı kiracısına oturabileceği bir konut bulmak, ya da kendi çıkacağı yeri teklif etme yükümlülüğü yoktur...” (Yarg. HGK. T:05.06.1991 E:1991/6-240 K:1991/343, www.kazanci.com).

³⁵⁹ “...Davacının 3 kişilik ailesi ile birlikte oturduğu yerin ihtiyaca kafi geldiği, ancak satın alınan kiralananın daha geniş ve üstün nitelikte olduğu belirtilmiştir. 6570 sayılı yasa ancak zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi kabul ettiğinden, bu durumda zorunluluktan bahsedilemeyeceği gibi oturulan yerin kiracıya teklif edilmemesi de tahliye isteminin samimi olmadığının bir delilidir...” (Yarg. 6.HD. T:14.12.1999 E:1999/10460 K:1999/10417, www.kazanci.com).

³⁶⁰ “...Davacı, ...Modadaki evini rayiç bedelle davalıya teklif etmiştir. Davalıda ihtiyaç iddiasına bir diyeceği olmadığını, yapılan teklifi kiralananla ilişkin şartlarla kabul ettiğini beyan etmiştir. Şu durumda sorun teklifin gerçek ve samimi olup olmadığı hususunda toplanmaktadır. Yapılan keşifte gerek davacının oturduğu yerin, gerekse kiralananın vasıfları belirtilmiştir. Öncelikle davacının, davalıya teklif ettiği yer için aylık kaç lira kira istediğinin

Kanaatimce, kiraya verenin kendi oturduğu konutu kiracısına önermiş olup olmadığına bakılmaksızın kiralananın çevre, sağlık ve sosyal gereksinimleri karşılama yönünden kiraya verenin halen oturduğu konuttan daha elverişli olduğunun tespiti halinde kiralananın tahliyesine karar verilmelidir. Daha elverişli olmadığı ya da eşdeğerde olduğu anlaşıldığı takdirde ise açılan dava reddedilmelidir³⁶¹.

sorulması, bunu davalının kabul edip etmediği hususunda beyanın alınması gerekir. Davalı şahitlerinin, davacının teklif edilen yer için 50.000 -60.000 lira istediği yolundaki beyanı yeterli olmadığı gibi davaya da etkili değildir. Davalının oturduğu yer ile teklif edilen yer aynı nitelikte olmadığı için aynı kira bedeli ile araya geçmesi söz konusu olamaz. Tarafların teklif edilen yer için istenen aylık kira konusunda anlaşmaları halinde, uzman bilirkişi aracılığı ile keşif yapılarak, davalının 1981 yılından beride kiracı olarak kazanılmış hakkı da nazara alınarak davacının istediği kiranın hakkaniyete uygun olup-olmadığının, değilse bu miktarın ne olabileceğinin saptanması ve varılacak sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekir...” **(YARG. 6.HD. T:08.05.1986 E:1986/5091 K:1986/6600, www.kararevi.com).**

³⁶¹ *“...Davacının halen kendi evinde oturduğu konusunda uyuşmazlık yoktur. Yapılan keşif sonucunda bilirkişi her iki dairenin birbirine çok yakın ve alanlarının aynı olduğunu, benzer ısıtma sistemlerine sahip bulunduklarını belirtmiştir. Dosya kapsamından her iki dairenin birbirine üstün vasıflar taşımadıkları anlaşılmaktadır. Davacının kiralananı tercih etmesinde geçerli bir neden bulunmadığına göre kendi oturduğu evi teklif etmesi ihtiyacın samimi olduğunu göstermez. Mahkemece ihtiyaç samimi olmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekir...”* **(Yarg. 6.HD. T:24.12.2001 E:2001/9644 K:2001/9744, KARAHASAN, s.282-283).**

c.Gereksinim Sahibinin Sağlık Durumunun Kiralanan Geçmesini Gerektirmesi

Sağlık sebeplerine dayalı gereksinim halinde tahliye kararı verilebilmesi için sağlık sebeplerinin gereksinim sahibinin kiralanan konutta oturmasını zorunlu kılması³⁶², sağlığı için faydalı olması, onun hayatını kolaylaştırır nitelikte olması³⁶³ veya mevcut konutun ya da varsa diğer bir boş konutun sağlık yönünden olumsuzluk taşıması³⁶⁴ gerekmektedir³⁶⁵.

Bu sebeple uzman bilirkişi tarafından kiralanan konutun gereksinim sahibinin sağlığı açısından elverişli ve üstün nitelikte olduğunun tespit edilmesi gerekir.

³⁶² **RUHİ**, C.1, s.891;

"...Davacının halen oturduğu ev de kendisine ait olup, her iki taşınmaz Keçiören semtinde birbirine yakın mesafededir. Bilirkişi raporlarına göre kiralanan davacının oturduğu eve göre daha yeni ise de her iki taşınmazın kapısına kadar doğalgaz düzeneği getirilmiş olup davacının eşinin geçirmiş olduğu ameliyat ve davacıda bulunan bazı sağlık sorunları oturan yerden çıkılarak taşınmaza geçmelerini gerektirecek nitelik taşımaz. 6570 Sayılı Kanun gerçek samimi ve zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmiştir. Davacı halen ikamete müsait olan evinde oturduğuna, bu evin koşullarının sağlık yönünden olumsuzluklar taşımamasına göre ihtiyacı zorunlu olarak kabul etmek mümkün değildir. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:03.04.2000 E:2000/2630 K:2000/2833, www.legalbank.net).

³⁶³ **BİLSEL**, s.3114; **ÇINAR**, s.127-128;

"...1932 doğumlu davacının, halen kendisine ait ikinci katta bulunan asansörsüz ve sobalı evde ikamet ettiği, bodrum katta yer alan kömürlükten kömür taşımasına komşularının yardım ettiği, kiralananın ise kaloriferli binanın birinci katında yer aldığı, gerek bilirkişi raporundan, gerek davacı tanıklarının beyanlarından anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olduğunun kabulüne karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:08.12.2003 E:2003/8731 K:2003/8796 www.kazanci.com);

³⁶⁴ **BİLGE**, s.50; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.363-364; **KARAMAHMUTOĞLU**, s.20; **MATUR**, s.37;

"...Davacı sürekli bir ihtiyaçtan söz etmediği gibi kiralananın bulunduğu binada henüz boşalmış bir dairesinin olduğu da anlaşılmaktadır. Dosyada mevcut davacının eşine ait raporda belirtilen hastalığın merdiven çıkmasına engel nitelikte olmadığı anlaşıldığı gibi kira artışı ile ilgili şahit ifadeleri de gözönünde tutulduğunda ve tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olmadığına kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:20.11.2001 E:2001/8826 K:2001/9006 **KARAHAN**, s.283-284.

³⁶⁵ **AYDINLIYIM**, s.68; **DOĞAN**, s.86; **FEYZİOĞLU**, s.468; **TANDOĞAN**, s.246; **YAVUZ**, s.330-331; **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.266,267;

Kiralayanın sağlık durumunun gerçekten kiracıyı taşınmazdan çıkarmayı gerektirdiğini kanıtlamış ve ayrıca kendi oturduğu daireyi kiracısına teklif etmesi gerektiği görüşü için **ZEVLİLER**, s.256.

Aksi takdirde kiralananın tahliyesine verilemez³⁶⁶. Gereksinimin varlığının ispatı açısından doktor raporu yeterli³⁶⁷ ise de mahkemece gereksinim sahibi hastaneye de sevk edilebilir³⁶⁸.

Sağlık sebepleri gereksinim sahibi kişinin kiralanan konutta oturmasını gerektirmesi halinde başkaca hususların araştırılması gerekmez³⁶⁹.

Aynı husus gereksinim sahibinin eşinin sağlık durumu açısından da geçerlidir³⁷⁰.

Gereksinim sahibinin kiralanan konutta sürekli oturmayacak olmakla birlikte, tedavisi sıklıkla kiralananın bulunduğu yere gitmesini ve belirli dönemler orda kalması gerektirdiği takdirde de kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir³⁷¹.

³⁶⁶ "...Davacının dava konusu taşınmaz ile aynı mevkide bulunan 32 basamaklı evini, eşinin rahatsızlığı devam ederken, 1.8.1997 tarihinde kiraya vererek, şimdiki oturduğu Dikmen'deki evlerine taşındığı, kiralana 21 basamakla çıkıldığı, kiralanda davacının halen oturduğu, evin özellikleri açısından aralarında önemli farkın bulunmadığı anlaşılmakla, ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:09.11.1999 E:1999/9326 K:1999/9335, www.kazanci.com).

³⁶⁷ OLGAÇ, s.138.

³⁶⁸ BİLSEL, s.3113;

"...Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davasında kiralayan, bakmakla yükümlü bir oğlunun olduğunu, doktor kontrolünde bulundurulması gerektiğini, bu nedenle kiralana taşınmak zorunda olduğunu iddia ettiğine göre, davacının hasta olduğu iddia edilen çocuğunun rahatsızlığının ne olduğu, sürekli doktor kontrolünün gerekip gerekmediği hakkında sağlık kuruluna sevk edilerek gerekli rapor alınmadan hüküm kurulması hatalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:11.03.2002 E:2002/1372 K:2002/1582, www.kazanci.com).

³⁶⁹ "...Dava, davacılar H'nin yaşlılığı, kalp rahatsızlığı, damar sertliği ve hipertansiyon hastası olması nedeniyle halen oturmakta olduğu apartmanın sağlığına elverişli, olmadığı, merdiven çıkmasının hayati tehlike doğurduğu, bu itibarla adı geçen davacının davalının kirası altında bulunan asansörlü daireye ihtiyacı bulunduğu iddiasına dayandırılmıştır. Davacı tanıkları iddiayı doğrulayıcı yolda bildirimde bulundukları gibi Haydarpaşa Numune Hastanesi Sağlık Kurulunca verilen 22.2.1980 günlü raporda davacı H.'de kronik yetersizliği bulunduğu merdiven çıkışlarının sağlığına zararlı olacağı belirtilmiştir. Tanık sözlerinden davacının halen oturmakta olduğu dairenin apartmanın üst katlarında olduğu ve 60-70 basamak merdivenle çıkıldığı, davalının kirası altındaki dairenin bulunduğu apartmanın asansörlü olduğu anlaşılmaktadır. Şu duruma göre ihtiyaç iddiası kanıtlanmış olduğundan ... kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi gerekir..." (Yarg. HGK. T:27.01.1982 E:1981/6-787 K:1982/60, www.kazanci.com).

³⁷⁰ KÖKTEN, s.24-25;

³⁷¹ "...İhtiyacı dayanan tahliye davalarında, ihtiyaç iddiası her türlü delille kanıtlanabilir. Davacı hasta olan eşini tedavi ettirmek için sık sık Çankırı il merkezine gitmek zorunda kaldığını bildirmiş ve iddiasını ispat için ibraz ettiği belgelerden davacının eşinin gerartroz teşhisi ile Çankırı Devlet Hastanesinde yatarak tedavi gördüğü, Ankara Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesinde trombofilipit tanısıyla konsültasyon ve ultrason tetkiki

Ancak bu halde mevcut konutun bulunduğu yer ile kiralananın bulunduğu yer arasında gereksinim sahibinin katlanmasının beklenemeyeceği bir mesafe olması³⁷² ve durumun süreklilik arz etmesi³⁷³ gerekmektedir.

Benzer şekilde, kiraya verenin bakıma muhtaç olduğu ve kendisine bakan kişilerin, tahliyesini istediği konutuna yakın oturduğunu ispat ederse, onun ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu kabul edilebilir³⁷⁴.

yaptırdığı anlaşılmaktadır. Bu durumda halen Eldivan ilçesine bağlı S. Köyünde ikâmet eden davacı ve eşinin tam teşekküllü hastanesi bulunan Çankırı il merkezindeki kiralanan ihtiyacı bulunduğu kanıtlanmış olmasına göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:25.09.2003 E:2003/6287 K:2003/6402 KIRMIZI, s.410-411).

³⁷² "...Rapor dahi olsa belli sürelerde Senirkent'den İstanbul'a gidiş gelmeler zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilemez. Davacının İstanbul'a nakil konusunda da esaslı bir girişimi bulunmamaktadır. Bu durumda ihtiyacın gerçek ve zorunlu olduğunu kabul etmek mümkün değildir..." (Yarg. 6.HD. T:01.02.1999 E:1999/537 K:1999/405, www.kararevi.com).

³⁷³ "...Davacının eşinin sağlık kontrollerinin sınırlı süre ile yapılacak olması yani ihtiyacın sürekli olmaması ... karşısında ihtiyacın varlığı kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:04.02.2002 E:2002/497 K:2002/628, www.kazanci.com).

³⁷⁴ ÇINAR, s.127; DOĞAN, s.90.

d.Gereksinim Sahibinin Eşya Koyma ve Mevcut Konutu Daha Elverişli Kullanma Gereksiniminin Bulunması

Kiraya verenin konut gereksinimi kavramı uygulamada geniş yorumlandığından ve ikamet etme ve barınma amaçları dışında kiraya verenin yaşayış tarzına, hayat şartlarına ve sosyal durumuna göre teferruatı ile birlikte³⁷⁵ değerlendirildiğinden ve gereksinim sahibinin malvarlığına dâhil araç ve gereçleri, her nevi canlı ve cansız eşyayı yanında bulundurmak istemesinin doğal olduğu kabul edildiğinden gereksinim sahibi kişinin kullanmadığı eşyalarını koymak için depoya olan gereksinimi, aracını koymak için garaj gereksinimi³⁷⁶, hayvanlarına için barına gereksinimi, odunluk, kömürlük, depo, eve giriş çıkış için yol ihtiyacı³⁷⁷, ve sair gereksinimi bu kapsamda mütalaa edilebilir.

Ancak amacı kiracıyı korumak olan özel hükümlerin ihdas amacından hareketle konut gereksinimi dışında başka bir biçimde kullanmak amacı ile gereksinim sebebiyle tahliye davasının açılmayacağını ileri sürenler de vardır³⁷⁸. Gereksinim sahibinin kirada oturması ya da malik olması açısından fark yoktur.

Eşyanın muhafazası konut gereksinimi olarak kabul edilmekte, kiralanan eşya koyma gereksinimi ile oturma ihtiyacı arasında fark gözetilmemektedir³⁷⁹.

Bu kapsamda ileri sürülen bir konut gereksinimi var ise kiralananın ileri sürülen kullanım amacı gereksinimine elverişli olup olmadığı araştırılır. Bu halde konut olarak kullanmaya elverişlilik değil, teferruat olarak kullanmaya elverişlilik yeterlidir. Kiralanan ileri sürülen gereksinimi karşılamaya elverişli değil ise kiralananın tahliyesine karar verilemez.

Kapıcı dairesine olan gereksinimin de bu kapsamda mütalaa edilmek³⁸⁰ mümkündür. Zira kapıcı dairesine olan gereksinim tüm bağımsız

³⁷⁵ ÇINAR, s.128; FEYZİOĞLU, s.627; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.302.

³⁷⁶ YAVUZ, s.340.

³⁷⁷ BURCUOĞLU, Tahliye, s.381; ERDOĞAN, s.887.

³⁷⁸ ERZURUMLUOĞLU, s.54, ZEVLİLER, s.255.

³⁷⁹ BURCUOĞLU, Tahliye, s.374.

bölüm maliklerinin konutunu daha elverişli kılmaya yöneliktir³⁸¹. Benzer şekilde kiraya verenin müstahdemlerinin oturması için kiralanan gereksinim duyulması hali de bu kapsamda mütalaa edilebilir. Çünkü müstahdemler de kiraya verenin mevcut konutunun daha iyi kullanılması amacına hizmet eder.

Eşya konulması için kiralananın tahliyesi halinde, kiraya veren, kiraya veren kendi konutunda oturmaya devam edeceğinden, kendi konutunu uygun bir kira bedeli ile kiracısına teklif etme zorunluluğu yoktur³⁸².

Konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliye edilebilmesi için zorunlu bir gereksinimin bulunması gerektiğinden kiralananın gelirinin arttırılması ve iktisaden değerlendirilmesi için, misafirlerin yatması veya ağırlanması için ve sair tahliye davası açılamaz³⁸³.

Eşyaların geçici süre ile muhafazası zorunlu gereksinim olarak mütalaa edilemez³⁸⁴.

³⁸⁰ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.382; **ERDOĞAN**, s.887; **YAVUZ**, s.341; Aksi Yönde **KUNTMAN, Osman**, Yazlık Mesken İhtiyacına İlişkin Bir Yargıtay Kararı Eleştirisi, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 60, Sayı: 1-2-3, 100-103.

³⁸¹ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.382; **KÖKTEN**, s.34; **OCAK**, s.66.

³⁸² **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.376; **YAVUZ**, s.336.

³⁸³ **RUHİ**, C.1, s.891.

³⁸⁴ **RUHİ**, C.1, s.891.

e.Gereksinim Sahibinin Yurt Dışında Ya Da İl Dışında Bulunması

Kural olarak kiralananın bulunduğu yere gelmeyen gereksinim sahibi kişinin konut gereksinimi için, kiralananın tahliyesinin talep edilemeyeceği kabul edilmektedir.

Ancak gereksinim sahibi kiralananının bulunduğu yerde olmasa dahi gereksinimin zorunlu olduğunu ispat ettiği takdirde tahliye kararı verilmesi mümkündür³⁸⁵. Yurt dışında olan gereksinim sahibinin hâlihazırda doğmayan ancak yakın zamanda doğacak gereksinimin varlığının ispat edilmesi gerekecektir.

Özellikle yıllık tatilini geçirmek için yurda geldiğinde kalmak üzere açılan gereksinim sebebiyle tahliye davalarında zorunlu gereksinimin varlığı kabul edilmektedir³⁸⁶.

Gereksinim sahibi yurda kesin dönüş yapmış ise zorunlu gereksinimin ispatı kolaydır. Gereksinim sahibinin kirada ya da bir yakının yanında oturduğunun ispatı yeterlidir³⁸⁷.

Ancak halen yurt dışında olan gereksinim sahibinin gereksinimin zorunlu kabul edilebilmesi için yurda kesin dönüş yapacağı konusunda ciddi deliller ortaya konması gerekecektir.

³⁸⁵ **ÇINAR**, s.120; **DOĞAN**, s.87-88; **TAHMAZ, M. Sabri**, "Yurt Dışında Çalışan Vatandaşlarımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları İle İlgili Bir İnceleme", İstanbul Barosu Dergisi, C.68, S.4-5-6, İstanbul 1998, s.214-216; **ZEVLİLER**, s.258; **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.267;

"...Taşınmazın bulunduğu yere gelmeyen böyle bir dava açamayacağı açsa bile kabul edilemeyeceği kural olarak benimsenemez. Davacı başka yerde olsa dahi ihtiyaç samimi ve inandırıcı ise hiç kuşkusuz tahliye karar verilebilir. Davacı halen bulunduğu Tarsus'ta kirada oturmaktadır ve emekli olmuştur. Doğal olarak kendi konutunun bulunduğu yerde oturması gerekir. Bu durumlar ihtiyaç iddiasının ciddi delilleri olarak kabul edilmesi icap eder. İddianın ispatı için delilleri sorulup bunun sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." **(Yarg. 6.HD. T:04.06.1990 E:1990/7774 K:1990/7981, KARAHASAN, s.323-324).**

³⁸⁶ **TUNABOYLU**, s.599; **YAVUZ**, s. 337-339.

³⁸⁷ *"...Dinlenen tanık beyanlarına göre Kıbrıs'ta çalışırken Adana'ya döndüğü anlaşılan davacının eşi ve çocukları ile birlikte kayınpederinin evinde kaldığı, eşyalarının da aynı evde bulunduğu, davacının davaya konu meskene ihtiyacı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davacının ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..."* **(Yarg. 6.HD. T:18.04.2005 E:2005/2267 K:2005/3668, www.kazanci.com).**

Bir kimsenin yurda kesin dönüş yaptığının kabul edilebilmesi için; pasaportuna, bulunduğu yerdeki Türk Konsoloslugu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez Bankası tarafından "*kesin dönüş yapmıştır*" şeklinde kaşe vurdurulması gerektiği³⁸⁸, kesin dönüş yapılmamışsa, geleceğe yönelik olarak henüz doğmamış bir gereksinim için kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep edemeyeceği³⁸⁹ Yargıtay kararlarında belirtilmektedir.

Gereksinim sahibinin yurda kesin dönüş yapmamış olmakla birlikte yurda yakın bir zamanda kesin dönüş yapacağı ve konuta olan zorunlu gereksinimi ispat edilebildiği takdirde kira sözleşmesinin sona erdirilmesine karar verilmesi gerektiği³⁹⁰ kanaatimdeyim. Çünkü gereksinim sahibi yurda kesin dönüşünü, yurtda duyacağı zorunlu konut gereksiniminin giderilmesine bağlamış olabilir.

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

Gereksinim sahibinin konutun bulunduğu şehir dışında başka bir şehirde bulunması halinde de gereksinim sahibinin yurt dışında bulunmasına benzer bir durum söz konudur. Bu halde de gereksinim sahibinin kiralananın

³⁸⁸ Yarg. 6.HD. T:14.09.1995 E:1995/7908 K:1995/8072, **ERDOĞAN, Hasan, s.826.**

³⁸⁹ "...Davacının yurda kesin dönüş yapmadığı ve oğlunun da emekli olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda henüz ihtiyaç doğmamıştır. Doğmamış bir ihtiyaç için tahliye davası açılmaz..." (Yarg. 6.HD. T:16.05.2005 E:2005/3646 K:2005/4993 www.kazanci.com).

³⁹⁰ Yurt dışında bulunan kiraya verenin konut ihtiyacı sebebiyle açtığı tahliye davasında yurda kesin dönüş yapmış olması koşulunun aranmasının gerekli olmadığı, asıl önemli olanın yurda kesin dönüş yapılmış olup olmaması değil, kiraya verenin konuta gerçekten ihtiyaç duyup duymadığı, kiraya verenin gereksiniminin gerçek ve samimiliği konusunda odaklanılması gerektiği, ancak bu takdirde hem kiraya veren hem de kiracı açısından en sağlıklı kararın verilebileceği görüşü için **KESKİN**, s.57.

bulunduğu şehre gelmesi ³⁹¹ ya da geleceğini ciddi girişimlerinin bulunduğunun ³⁹² ispat etmesi gerekir.

Memur olan kiraya verenin kiralananın bulunduğu şehre atanması ³⁹³ veya emekliye ayrılıp şehre yerleşmek istemesi ve hatta ikametgâhını herhangi bir nedenle kiralananın bulunduğu şehre naklettirmesi halinde de gereksinimin varlığını kabul etmek gerekir ³⁹⁴.

³⁹¹ "...Dinlenen tanık beyanlarına göre Kıbrıs'ta çalışırken Adana'ya döndüğü anlaşılan davacının eşi ve çocukları ile birlikte kayınpederinin evinde kaldığı, eşyalarının da aynı evde bulunduğu, davacının davaya konu meskene ihtiyacı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davacının ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:18.04.2005 E:2005/2267 K:2005/3668, www.kazanci.com).

³⁹² "...Davacının ve eşinin halen A...'da ikamet ettiği uyumsuzluk konusu değildir. Bununla birlikte davacının henüz kiralananın bulunduğu Ankara'ya taşınmadığı ve buraya yerleşme konusunda ciddi bir girişiminin olmadığı da anlaşılmaktadır. Bu durumda henüz doğmamış ihtiyaç için tahliye kararı verilemez..." (Yarg. 6.HD. T:18.11.2008 E:2008/11196 K:2008/12752, www.kazanci.com);

"...Davacının eşi ve çocuklarıyla birlikte, görev yaptığı Ağrı İlinde ikamet ettiği, kiralananın bulunduğu Dikiliye yerleşme konusunda kendisinin, eşi ve çocuklarının hiçbir ciddi girişimde bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyaç doğmamıştır. Doğmayan ihtiyaç için tahliye kararı verilemez..." (Yarg. 6.HD. T:09.04.2003 E:2003/2268 K:2003/2328 www.kazanci.com);

"...Davacının Ankara'ya yerleşeceğine ilişkin esaslı girişimi bulunmamaktadır. Bu sebeple kiralanan ihtiyacı bulunduğu kabul edilemez. İhtiyaç doğmamıştır. Doğmamış ihtiyaç için tahliye kararı verilemez..." (Yarg. 6.HD. T:11.03.2002 E:2002/1332 K:2002/1590, www.kazanci.com);

"...Davacının 1990'lı yılların başından beri iş bağlantısı sebebiyle Antalya'da bulunduğu ve halen orada kirada ikamet ettiği sabit olup, bu hususlar taraflar arasında ihtilafı değildir. 6570 Sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmektedir. Doğmayan ihtiyaç için dava açılmaz. Davacı halen Antalya'da oturduğuna ve İstanbul'a gelmediğine göre ihtiyacın varlığı kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:26.11.2001 E:2001/8942 K:2001/9119, KARAHASAN, s.283);

"...Dosya kapsamından davacının halen Ankara'da ikamet ettiği, kiralananın bulunduğu İstanbul'a henüz gitmediği gibi, bu yolda ciddi bir girişiminin de bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda henüz doğmuş bir ihtiyaçtan söz edilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:10.09.2001 E:2001/5776 K:2001/6194, www.kazanci.com);

"...İhtiyaçlı Burcu, tanık anlatımlarına göre halen Alanya'da oturmakta ve turizm işiyle uğraşmaktadır. 6570 Sayılı kanun zorunlu ve samimi ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmektedir. Henüz İstanbul'a gelmediğinden ihtiyaç doğmamıştır..." (Yarg. 6.HD. T:12.09.2001 E:2001/6086 K:2001/6490, www.kazanci.com).

³⁹³ "...Davacının oğlu M'nin yakın bir tarihte Malatya'dan tayin olarak geldiği ve kirada olduğu ve davacının oğluna tahsis edeceği başka bir evinin bulunmadığı ve M'nin de halen tahliye tehdidi altında bulunduğu anlaşıldığından, ihtiyaç iddiasının samimi görülerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:27.01.1997 E:1997/290 K:1997/491, www.kazanci.com).

³⁹⁴ BİLSEL, s.3114; TANDOĞAN, s.246, TUNÇOMAĞ, s.254; YAVUZ, Nihat, s.341-342.

f.Yazlık Gereksinimine Dayalı Konut Gereksinimi

Kanunun kabul ettiği konut, tek ve daimi oturulan yerdir. Birden fazla ve özellikle geçici oturma gereksinimi duyulan yerler daimi konut olarak kabul edilemez.

Ancak, gelişen hayat tarzı ve sosyal durumları nedeniyle yazlık konutların³⁹⁵ asıl konutun uzantısı niteliğinde olduğu, bir yerin yazlık konut kabul edilebilmesi için konumunun ve mimari durumunun bu tarz kullanmaya uygun bulunduğu saptanmış olması gerektiği kabul edilmektedir³⁹⁶.

Bu nitelikte olmayan yerler için geçici gereksinim sebebiyle tahliyesine karar verilemez³⁹⁷. Belirtilen nitelikte olduğu tespit edilse dahi gereksinimin zorunlu olmadığına tespiti halinde davanın reddi gerekir³⁹⁸.

Kanaatimce konutun “konumunun ve mimari durumunun” yazlık olarak kullanmaya uygun bulunduğu saptanmış olması gerekli değildir³⁹⁹.

Önemli olan gereksinim sahibinin bahis konusu konuta gereksiniminin zorunlu olup olmadığıdır. Bir konutun yazlık konut olarak kullanma amacı ile inşa edilmemiş olması ya da bu amaçla kiraya verilmemiş olsa her zaman söz konusu olabilir. Bu sebeple yazlık olarak kullanılmasında başka engel yoksa “konumunun ve mimari durumunun”

³⁹⁵ Yazlık mesken ihtiyacının günümüz şartlarında değerlendirildiğinde, kışlık mesken ihtiyacının devamı niteliğinde sayılması gerektiğini ve Kanunda, yazlık/kışlık mesken gibi bir ayırıma yer verilmediğini ve Kanun hükmünün bu ayırımı haklı kılacak şekilde yorumlayarak hüküm tesis etmenin, günümüz sosyal hayatına uymayacağı görüşü için yazlık konut gereksinimi için **KUNTMAN**, Osman, Yazlık Mesken İhtiyacına İlişkin Bir Yargıtay Kararı Eleştirisi, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl:1986, S.1-3, C.60, s.100-102;

Yazlık konut ihtiyacı dolayısıyla kiralananın tahliye edilemeyeceği, kiracının kiralanan olan ihtiyacı ile kiraya verenin asıl konutunun yanında bir de yazlık konuta duyduğu ihtiyaç karşılaştırıldığı takdirde, sosyal adalet bakımından kiracı yanında yer almak gerek görüşü için **AYDINLIYIM**, s.192.

³⁹⁶ **ARPACI**, s.108; **BİLSEL**, s.3115; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.357,380; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.213; **KESKİN**, s.59; **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.110; **OKAY**, s.147; **YAVUZ**, s.339; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**; s.267-268.

³⁹⁷ Yarg. 6.HD. T:29.01.1992 E:1992/359 K:1992/1137, www.kararevi.com.

³⁹⁸ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.213

³⁹⁹ **DOĞAN**, s.82.

yazlık olarak kullanmaya müsait olmasa dahi yazlık konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilebilmelidir.

Ancak devamlılık yılın 365 günü kiralananda oturma anlamına gelmez. Bu sebeple yurt dışında çalışan ve her yıl yıllık iznini Türkiye’de geçiren bir işçinin Türkiye’deki tatil dönemlerine ilişkin konut gereksinimi de devamlı sayılır⁴⁰⁰. Zira dönemsel süreklilik vardır. Gereksinim sahibinin yurt dışından geldiğinde kalacak başak konutu olmadığından gereksinimi zorunludur⁴⁰¹. Geçici tatil geçirme, sayfiye konaklaması bu kapsamda mütalaa edilemez⁴⁰².

Kural olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun özel hükümleri kapsamında zorunlu konut gereksinimi için kiralananın tahliyesi mümkündür. Buradaki konut gereksinimi geçici olmayıp sürekli bir gereksinimdir. Geçici gereksinim kiralananın tahliye sebebi olarak kabul edilmemiştir.

Ancak, yazlık konut gereksinimi için bir ayrıcalık tanınmış, bu günkü sosyal anlayış neticesi daimi konut gereksiniminin devamı olarak kabul edilmiştir⁴⁰³. Bu kabuldeki temel unsur hem yer itibari ile hem de mimari yapı itibari ile konutun yazlık niteliğinde değilse, yazlıklar için kabul edilen ayrıcalığın uygulanması mümkün değildir⁴⁰⁴.

⁴⁰⁰ **GÜMÜŞ**, s.342.

⁴⁰¹ **RUHİ**, C.1, s.891.

⁴⁰² "...Konut ihtiyacı; süreklilik gösteren bir ihtiyaç olup, muvakkat tatil geçirme, sayfiye konaklama ihtiyaçları gibi geçici ihtiyaçları kapsamaz. Dairemiz uygulamasında yazlık konut ihtiyacının konut ihtiyacın devamı olduğu, kabul edilmekte ise de, bu halde ancak konutun mimari bakımdan yazlık olarak yapılması, kira ilişkisinin yazlık olarak kurulduğu hallere münhasır olması aranmaktadır. Süreli konut ihtiyacı dışında bir nedenin tahliye sebebi kabul edilmesi sözü edilen yasanın sosyal amacı ile bağdaşmaz..." (Yarg. 6.HD. T:08.02.1991 E:1991/1189 K:1991/1626, KARAHASAN, s.321-322).

⁴⁰³ **TUNABOYLU**, s.598;

"...Yazlık konut ihtiyacı bu günkü sosyal anlayış neticesi daimi konut ihtiyacının bir devamıdır. Bu itibarla kural olarak yazlık konut ihtiyacını 6570 sayılı yasanın kapsamına giren zorunlu ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir. İhtiyaçlılığının yurt içinde veya yurt dışında olmasının bir ayrıcalığının bulunmadığının kabulü icab eder. Bu bakımdan kiralananın gerçek anlamda yazlık niteliğine haiz olup olmadığının saptanması, gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:11.03.1986 E:1986/2007 K:1986/3236 www.kazanci.com).

⁴⁰⁴ **TUNABOYLU**, s.598;

Yarg. 6.HD. T:06.03.1991 E:1991/2665 K:1991/3099, www.kazanci.com.

Kiralananın yazlık olarak kullanılan bir bölgede bulunması, kiralananın kiracı tarafından yalnız yazları kullanılması kiralanın yazlık niteliğinde olduğuna delil teşkil eder⁴⁰⁵. Bu konuda uyumsuzluk çıktığı takdirde bilirkişi marifetiyle keşif yapılarak kiralananın niteliğinin belirlenmesi gerekir. Konumu, bulunduğu yer bakımından bu nitelikleri taşımayan bir yer hakkında yazlık konut gereksinimi sebebiyle tahliye kararı verilemez⁴⁰⁶.

Öte yandan yazlık konut gereksinimini karşılamak için, kira sözleşmesi yapan kiracının, konut ve çatılı işyeri kiracısı gibi özel bir korumaya tabi tutulmasına gerek olmadığını⁴⁰⁷ söylemek de mümkündür.

Yazlık konut gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasında, kiraya verenin kendi oturduğu asıl konutu, kiracıya uygun kira bedeli ile teklif edilmesi zorunluluğu yoktur⁴⁰⁸, zira ortada tek bir konut söz konusudur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun özel hükümleri, özü itibariyle sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği de, ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı kiraya verene karşı koruma eğilimini taşımaktadır. Ancak, temel hak ve hürriyetlerden olan mülkiyet hakkının özü zedelenmemelidir. Her somut olayda gereksinim iddia kendisine özgü koşulları içerisinde, Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaşılmalıdır.

Yurt dışında bulunan ancak yaz aylarında tatilini Türkiye'de geçirmek isteyen gereksinim sahibinin⁴⁰⁹ ailesi ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmesi ya da akrabaları yanında kalması beklenemez⁴¹⁰. Kanun, kiraya verenin gereksinim sebebi ile kiralananın tahliyesinden sonra belirli bir süre içerisinde bu yeri başka bir şahsa yeniden kiraya vermesi halinde tazminat ödeme yükümlülüğü getirmiştir.

⁴⁰⁵ Yarg. 6.HD. T:05.10.1987 E:1987/6967 K:1987/9327, www.legalbank.net.

⁴⁰⁶ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.379 ve devamı; **TUNABOYLU**, s.598.

⁴⁰⁷ **ARPACI**, s.122.

⁴⁰⁸ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.380; **OCAK**, s.65.

⁴⁰⁹ **OCAK**, s.63-64.

⁴¹⁰ **ÇINAR**, s.118-119;

Yarg. 6.HGK. T:21.10.1992 E:1992/6 K:1992/603, **KARAHASAN**, s.313-314.

Bu durumda, gereksinim sahibinin içerisinde bulunduğu özel şartları itibariyle, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak kiralananın tahliyesi talep etmesi mümkün olmalı, kiralananın yer ve yapı itibari ile yazlık niteliğinde olması gerekmemektedir⁴¹¹.

⁴¹¹ "...Davacı ile oğlunun Almanya'da ikamet ettikleri ancak, yaz aylarında 40-45 gün kalmak üzere Türkiye'ye geldikleri mahkemenin de kabulündedir. Esasen bu yön dosya içeriğiyle sabit olup, taraflar arasından uyuşmazlık konusu değildir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 21.10.1992 gün ve 6/600 sayılı içtihadında açıklandığı üzere; 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun özü itibariyle sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı, kiralayana karşı koruma eğilimi taşımaktadır. Ancak temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünü zedelemekten çekinilmesi ve akit serbestisinin korunması gereği de göz ardı edilmemesi gerekir. O itibarla her olayda uyuşmazlık kendisine özgü koşulları içerisinde, 6570 sayılı Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkıyla bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaştırılmalıdır. Kendisi, oğlu ve hamile olan oğlunun eşinin birlikte yakınlarının evinde, ya da otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmelerinin zorluğu aşıkardır. Yıllarını yurtdışında geçirmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından ve Türk örf ve geleneklerinden kopmamalarını arzu edeceği gayet doğal görünmelidir. Davacı kiracı bunun aksini kanıtlamak için herhangi bir delil de göstermiş değildir. Bu durumda, davacının ve oğlunun içerisinde bulunduğu özel şartlar itibariyle, yıllık tatillerini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiklerinde kalmak üzere, açılan tahliye davasında ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.06.2012 E:2012/5810 K:2012/8832, KIRMIZI, s.403-404);

Yarg. T:10.03.1993 HGK. E:1992/6-776 K:1993/109, www.kararevi.com;

Yarg. HGK. T:23.12.1992 E:1992/6-667 K:1992/755, www.kazanci.com;

Yarg. HGK. T:05.02.1992 E:1991/6-595 K:1992/32, www.kazanci.com;

"...yurt dışında çalışan davacının uzun süreç içerisinde iki kez dışında dava tarihine kadar kısa ve muntazam aralıklarla yurda gelmemiş olması, bundan sonraki dönemde de yine gelmeyecek olarak değerlendirilemez. Eş ve dört çocuk ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmenin aile bütçesine getireceği külfetin ağırlığı aşıkardır. Yıllarını, çalışarak yurt dışında geçirmiş, belirli bir ekonomik birikime ulaşmış, bu birikimi ile bir mesken edinmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı, çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından kopmamalarını arzu edebileceği gayet doğal görülmelidir. Davalı kiracı, bunun aksini kanıtlamak için herhangi bir delil de göstermiş değildir. Kaldı ki, 6570 sayılı Yasa, kiralayanın ihtiyaç sebebi ile kiralananın boşaltılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yeri başka bir şahsa yeniden kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de getirmiştir. Bu durumda, davacının içerisinde bulunduğu özel şartları itibariyle, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu boşaltma davasında, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. HGK. T:28.11.1990 E:1990/6-466 K:1990/593, KARAHAŞAN, s.322-323, www.kazanci.com).

Yarg. HGK. T:31.05.1989 E:1989/6-291 K:1989/402, www.kazanci.com;

Aksi Yönde "...Davacı, Almanya'da çalıştığını, emekli olduğunu ve senede bir defa Türkiye'ye geldiğini, bu gelişlerinde akrabalarının yanında kalmak zorunda olduğunu ileri sürerek tahliye talebinde bulunmuştur. GKHK zorunlu ve devamlılık arz eden samimi ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:20.09.1999 E:1999/6379 K:1999/6459, www.kazanci.com).

C.İşyeri Kiraları Bakımından Aranan Özel Şartlar

1.Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümleri çerçevesinde işyeri gereksinimi ⁴¹² sebebiyle kiralananın tahliye edilebilmesi zorunlu işyeri gereksiniminin söz konusu olması gerekir.

Gereksinim sebebiyle tahliye davasında gereksinim sahibi kişinin yaşı, sanatı, sağlığı, cinsiyeti itibariyle, yapılacak işe uygun olması gerekir⁴¹³.

Zorunlu işyeri gereksiniminden bahsedebilmek için öncelikle işyeri olarak kullanmaya elverişli bir yapının bulunması, ikinci olarak gereksinim sahibi kişinin yapacağını iddia ettiği iş konusunda ehil olması ve üçüncü olarak da gerçek, samimi, sürekli ve hali hazırda doğmuş işyeri gereksinimin söz konusu olması gerekmektedir.

Kiralananın işyeri olarak kullanmaya elverişli olmadığı hallerde ve işyeri gereksinimin gerçek, samimi, sürekli olmaması ve hali hazırda doğmamış olması nedeniyle zorunluluk unsuru bulunmadığı takdirde tahliye davasının reddi gerekecektir.

⁴¹² **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.399; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.216; **İPEK**, s.65; **TANDOĞAN**, s.251;

Ayrıca işyeri gereksinimi sebebiyle kiralanın tahliyesi için **ERTAŞ**, s.36-47.

⁴¹³ **FEYZİOĞLU**, s.657.

2.Kiralananın İşyeri Olarak Kullanmaya ve Yapılacak işe Elverişli Olması

Mücerret işyeri gereksinimi sebebiyle dava açılmaz. Dava konusu işyerinin hangi amaç, hangi tür mesleki ya da ticari faaliyette kullanılacağı açıklanmalıdır⁴¹⁴.

Kiralananın yapılacağı iddia edilen işe hukuki ve fiili olarak dava tarihi itibari ile⁴¹⁵ uygun olması gerekir⁴¹⁶. Bu sebeple işyeri gereksinimi sebebiyle açılan davada kiralananın hukuken ve fiilen yapılacağı iddia edilen işe uygun olup olmadığının araştırılması gerekir.

İşyerinin uygunluğu kriteri, uzman bilirkişiler tarafından saptanır ancak, bu uzman bilirkişilerin mutlaka mimar ve ya mühendis ve sair olmaları aranan bir şart değildir, yapılacak işi bilen kimselerin olması yeterlidir⁴¹⁷.

Bir mekânın işyeri olarak kullanmaya elverişli olabilmesi için öncelikle kiralananın yapılacağı belirtilen işin kiralanda yürütülmesinin hukuken yasaklanmamış olması, izne tabi ise bu izinlerin alınmış olması⁴¹⁸

⁴¹⁴ **ERTAŞ**, s.39.

⁴¹⁵ "...Değerlendirmenin dava tarihi itibari ile yapılması ve uygunluğun dava tarihi itibari ile saptanması gerekir, ileride olabilecek değişiklikler imar planı, istimlak vs. göz önünde tutulmamalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:21.03.2011 E:2010/13884 K:2011/3372, www.legalbank.net).

⁴¹⁶ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.401,418; **ERTAŞ**, s.40-41; **KARAMAHMUTOĞLU, Zeki**, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi İstanbul 2003 (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.38; **ÖZEN; Hanife Ahu**, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Tahliye Nedenleri, İstanbul 2008 (Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.32; **TANDOĞAN**, s.258; **ÜNAL**, s.1533.

⁴¹⁷ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.418.

⁴¹⁸ "...Kiralananın bağımsız bölüm olup tapuda mesken olarak kayıtlı bulunduğu dosya içerisinde mevcut tapu kaydından anlaşılmaktadır. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. madde 2. fıkrası gereğince tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümlerin dernek ve emsali gibi yer olarak kullanılabilmesi, ancak Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile vereceği karara bağlıdır. Kat Malikleri Kurulu'na verilmiş öyle bir karar olmadan dava konusu yerin dernek binası olarak kullanılması mümkün değildir. Davacı tarafından böyle bir karar da getirilemediğine göre davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:17.03.1999 E:1999/2063 K:1999/2426, www.kazanci.com);

"...Tapu kaydından ve mahallinde yapılan keşitten kiralananın kat mülkiyetine tabi taşınmazdaki 36/1200 arsa paylı daireye ait olduğu fakat bu yerin mobilya satış ve teşhir yeri olarak kullanıldığı saptanmıştır. Davacının yapacağını bildirdiği emlakçılık için tüm kat maliklerinin iznini sağlayıp sağlamadığı araştırılmamıştır. Bu yönden davacıya süre verilmesi, 634 sayılı yasanın 24. maddesinin göz önünde bulundurulması ve bundan sonra tüm delillerin

gerekir⁴¹⁹. Kural olarak mesken nitelikli bir taşınmazın işyeri gereksinimi sebebiyle tahliyesi mümkün değil⁴²⁰ ise de bazı durumlarda işyeri olarak kullanmaya elverişli olmak kaydı ile⁴²¹ mesken nitelikli kiralananın da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliyesi mümkündür.

Emredici nitelikte olan ve tarafların aksine anlaşma yapmasının mümkün olmadığı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/I maddesi ile **"Ana gayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler"** açılması yasaklanmıştır. Bu sebeple, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler açılacağından bahisle işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılamaz. Ancak **"dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler"** istisna tutulduğundan, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane açılacağından bahisle işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılması mümkündür. Bu halde 634

bir arada değerlendirilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:19.02.1998 E:1998/1189 K:1998/1203, www.kazanci.com);

"...Tapuda mesken olarak kayıtlı olan biryerin işyeri olarak kullanılabilmesi için, 634 sayılı Yasanın 24. maddesi gereğince tüm kat maliklerinin ittifakla karar vermeleri gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:08.09.1993 E:1993/8077 K:1993/8203, www.kazanci.com);

"...taşınmazın konut olarak kullanıldığı ve tapuda da konut olarak kayıt bulunduğu anlaşılmış ve bu hususa da karşı çıkılmamış bulunduğundan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24 üncü maddesi gereğince kat malikleri kurulunun ittifakla verdikleri bir karar da ibraz edilmemiştir. Bilgisayar programcılığı işi pazarlamayı da gerektirdiğinden bu işlemin sadece büro olarak kullanılacağı iddia edilen bir yerde icrası da mümkün değildir..." (Yarg. 6.HD. T:31.05.1989 E:1989/7800 K:1989/9864, www.legalbank.net);

"...Ticari bir şirketin çalıştığı mahal ise, kesinlikle ticarethane olarak kabul edilmek icap eder. İrtibat bürosu denilmesi, büro şeklinde kullanılacağını gösterir nitelikte değildir. Kat mülkiyeti kanununun 24. maddesi gereğince kat malikleri kurulunca ikametgah olan yerin ticarethane olarak kullanılacağı hususunda alınmış bir karar mevcut bulunmamaktadır..". (Yarg. 6.HD. T:05.11.1984 E:1984/10403 K:1984/10661, www.kazanci.com).

⁴¹⁹ GÜMÜŞ, s.350.

⁴²⁰ *"...Kiralananın mesken niteliğinde olduğu ihtilafsızdır. Kiralanan mesken olduğuna göre otel olarak kullanılması mümkün değildir..." (Yarg. 6.HD. T:15.01.1992 E:1991/16461 K:1992/241, www.kazanci.com);*

"...Davaya dayanak yapılan yazılı kira sözleşmesinde kiralanan mesken olduğuna göre kiralananın otel olarak kullanılması mümkün değildir. Oysa davacı tarafça iktisap edilen kiralananın olduğu gibi kullanılması esastır..." (Yarg. 6.HD. T:01.03.2011 E:2010/11267 K:2011/2275, www.kazanci.com).

⁴²¹ DOĞAN, s.121; ERTAŞ, s.41; OKAY, s.145; KESKİN, s.69; ZEVLİLİLER, s.259.

sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/II maddesi hükmünce kat maliklerinin oybirliği ile aldıkları karar olmadıkça tahliye kararı verilemez. Zira 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/II maddesinde **"Ana gayrimenkulün, 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, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla"** açılabilceği belirtilmiştir. Bu nedenle bir başına kiralananın tapuda mesken olarak tescilli olmasından bahisle tahliye davasının reddi mümkün değildir. Bu kararın yargılama sırasında alınması mümkün olduğundan⁴²², kiralanda yapılmak istenen iş için diğer kat maliklerinin rızası gerekli ise bunu sağlayıp ilgili belgeyi ibraz etmesi için kiraya veren davacıya süre vermek gerekir⁴²³. Meğerki hali hazırda belirtilen nitelikte ya da benzer nitelikte işyeri faaliyette bulunuyor olsun. Çünkü kat maliklerinin oybirliği ile aldığı bir karar olmamasına rağmen bağımsız bölüm mesken olarak tapuda tescilli olmasına rağmen işyeri olarak kiraya verilmiş ise kiracının işyeri gereksinimi iddiası karşısında, kiralananın mesken olduğunu ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması manasına gelecek olup, iyiniyet kuralları ile de bağdaşmayacağından kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerektiği kanaatindeyim⁴²⁴. Zira hukuk düzenin hakkın kötüye kullanıldığı durumlarda

⁴²² "...Kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu, Yönetim planının 12. maddesi uyarınca kat malikleri kurulu oybirliği ile karar almadıkça nitelikleri dışında kullanılmayacağı anlaşılmış ise de, dava açıldıktan sonra kat malikleri kurulu, Kat Mülkiyeti Kanununun 24.maddesine uygun olarak oybirliği ile kiralananın büro olarak kullanılabileceği yolunda karar almıştır. Bu kararın davanın devamı sırasında alınmış olması yeterlidir..." (Yarg. 6.HD. T:13.05.2003 E:2003/3341 K:2003/3433, www.kazanci.com).

⁴²³ Yarg. 6.HD. T:12.03.1997 1997/2060 K:1997/2222, www.kararevi.com.

⁴²⁴ ÜNAL, s.1535;

"...Dava konusu taşınmaz tapuda mesken olarak kayıtlı olmasına, gerek yönetim planında bu konuda bir açıklık bulunmamasına, gerekse kat malikleri kurulunca oybirliği ile alınmış bir karar bulunmamasına rağmen bu yerin davalı kiracıya fotoğraf stüdyosu olarak kullanılmak amacıyla kiraya verildiği ve ibraz edilen kira sözleşmesine göre; davalının bu yeri 02.02.1999 tarihinden bu güne kadar işyeri olarak kullandığı, buna diğer kat maliklerinin bir itirazı olduğuna dair bir bilgi ya da iddianın dosyaya yansımadağı, davacının daha önce Yozgat'ta eczacılık işi ile uğraşırken, kızının Ankara'da Dil Tarih ve Coğrafya Fakültesini kazanması üzerine Ankara'da bir ev tuttuğu, sık sık Ankara'ya gelip gittiği daha sonra da Yozgat'ta bulunan eczanesini Ankara'ya taşımak istediği ve bu amaçla dava konusu taşınmazı 26.12.2001 tarihinde satın aldığı, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7/d

kiracıyı koruyacağı düşünülemez. Öte yandan hâkimin iddia ve savunmayı değerlendirmesi gerektiği, mesken olarak tescilli olduğu iddiası kiracı tarafından dile getirilmemiş ise yasaklı işler dışında kendiliğinden araştırmasının gerekmediği kanaatindeyim.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/II maddesi kapsamında alınan kararın "**yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh**" verilmesi mümkündür.

6460 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 3 üncü maddesi ile 1136 sayılı Avukatlık Kanununun 43 üncü maddesinin birinci fıkrasına birinci cümleden sonra gelmek üzere eklenen cümle ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre ana gayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebileceği ve bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümlerin uygulanmayacağı belirtildiği için avukatlık bürosu açılması için diğer kat maliklerinin karar almasına gerek yoktur.

Benzer şekilde 6460 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 9 uncu maddesi ile 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununun 45 inci maddesine eklenen fıkra ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti

maddesi gereğince 1 aylık yasal süre içinde ihtar çekip 6 aylık bekleme süresi sonunda bu davayı açtığı, bilirkişi raporlarına, göre, dava konusu taşınmazın fiziki olarak eczane olarak kullanılmasına uygun olduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan, davalı kiracının tapuda mesken olarak kayıtlı olan taşınmazın kat malikleri kurulu kararı bulunmadan işyeri olarak kullanılamayacağına ilişkin iddiası da objektif iyiniyet kurallarına aykırıdır. Hal böyle olunca, yerel mahkemenin tahliye yönünde verdiği direnme kararı usul ve yasaya uygun olup onanması gerekir..." (Yarg. HGK. T:28.01.2004 E:2004/6-50 K:2004/38, www.kazanci.com).

"...Kiralanan tapuda mesken olarak kayıtlı ise de uzun süreden beri işyeri olarak kullanıldığı, davalının da bu yerde ticari faaliyette bulunduğu ihtilafsızdır. Dinlenen davacı tanıklarının beyanlarından ve tüm dosya kapsamından davacının boşta olduğu, kiralananın yapılacak işe uygun bulunduğu anlaşıldığından mahkemenin davacının ihtiyaç iddiasını samimi kabul etmemesi doğru değildir. Kiralanan işyeri olarak kullanıldığına göre davacının bu yerde 634 Sayılı Yasanın 24.maddesi gereğince işyeri açamayacağını kabul etmek iyi niyet kuralı ile bağdaşmaz. Bu durumda kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:25.12.2001 E:2001/9732 K:2001/9893, www.kararevi.com).

Kanununa göre ana gayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunulabileceği ve nu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmayacağı belirtildiği için serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik bürosu açılması için diğer kat maliklerinin karar almasına gerek yoktur.

Kanaatimce 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 gereklidir. Bu sebeple 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24 üncü maddesi kapsamında adı sayılmayan işyerlerinin açılması için kat maliklerinin izninin gerekmediği yönünde uygulamada verilmiş kararların ⁴²⁵ doğru olmadığı kanaatindeyim. Zira kanun koyucunun ya da bağımsız bölüm maliklerinin bütün iş ve işyeri türlerini madde metninde zikretmesi mümkün değildir. Bağımsız bölüm maliklerinin yönetim planında açılmayacak işyerlerini belirtmelerini ve yasaklayıcı hükümler koymalarını beklemenin doğru olmayacağı kanaatindeyim.

Hukuken elverişliliğin tespiti açısından açılacağı iddia edilen işyerine ilişkin mevzuata göre kiralananın gerekli vasıfları taşıyıp taşımadığının mahkeme tarafından kendiliğinden araştırılması gerekir ⁴²⁶ . Belirtilen

⁴²⁵ "...Muhasebe bürosu" ne 1. fıkrada sayılan yasak işlerdendir, ne de 2. fıkrada belirlenen ve kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği karara bağlı olarak yapılabilecek işlerdendir. Muhasebe bürosu (yazıhane), niteliği itibarıyla 24. maddede gösterilen yasak kapsamına girmediğine göre, açılabilmesi diğer maliklerin iznine bağlı değildir. Ne var ki, bağımsız bölüm sahipleri bunun aksini kararlaştırabilirler ve yönetim planına, (Muhasebe bürosu) niteliğindeki bir işyerinin açılmasını yasaklayan veya diğer kat maliklerinin muvafakatını bağlı tutacak bir hüküm koyabilirler. 634 sayılı Yasa, 24. maddesinin 1. fıkrasında belirlenen işyerlerinin açılmayacağına ilişkin hükme aykırı sözleşmeleri geçersiz saymış, diğer işyerleri için böyle bir kısıtlamaya gerek görmemiş bulunduğu göre, yönetim planındaki engelleyici bir hüküm geçerli olur. Bu nedenle, Kat Mülkiyeti Yasası uyarınca tapuda "Mesken" olarak kayıtlı bağımsız bir bölümün (Muhasebe bürosu) olarak kullanılmasına yasal bir engel bulunmamakla beraber yönetim planında aksine bir hüküm bulunup bulunmadığı mahkemece araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." **(Yarg. HGK. T:29.04.1981 E:1980/6-3313 K:1981/331, www.kazanci.com).**

⁴²⁶ "...dava konusu yerin halen döviz bürosu olarak kullanıldığına göre, yapılmak istenilen işe uygun hale gelebilmesi için esaslı bir tamirat ve tadilat gerekip gerekmediği de

işyerinin kiralananda açılması için gerekli izinlerin verilip verilmeyeceğinin de bazı durumlarda araştırılması gerekir. Kiralanan gereksinim iddiasına konu iş ve işyeri için elverişli değil ise gerekli izinlerin verilmeyeceği tespit edilirse kiralananın tahliyesine karar verilemez. Yasal bir zorunluluk yoksa kiralananın yapılacak iş için küçük olduğundan bahisle talep

bilirkişi raporundan anlaşılamamaktadır. Bu nedenle bilirkişi raporu Yargıtay denetimine açık ve hüküm kurmaya yeterli değildir. Bu durumda mahkemece, mahallinde uzman bilirkişiler ile keşif yapılarak yukarıdaki eksiklikler giderilip sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." **(Yarg. 6.HD. T:22.10.2007 E:2007/8615 K:2007/10948, www.kazanci.com);**

"...Kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının belirlenmesi yönünden mahkemece yerinde yapılan keşif sonrasında inşaat mühendisi bilirkişi tarafından 26.06.2006 tarihinde düzenlenen raporda A. İş Merkezi'nin zemin katında bulunan kiralananın 52.28 m2 alanlı olup Eczaneler ve Eczane Hizmetleri Hakkında Yönetmeliğin aradığı alan koşulunu taşıdığı, ancak aynı yönetmeliğin 11. maddesinde eczanenin laboratuvarı olarak kullanılacak bölümde akarsuyun bulunması şartının da arandığı, kiralananın ise tesisat, lavabo ve giderinin olmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte keşif sonrasında Ankara İl Sağlık Müdürlüğü Eczacılık Şube Müdürlüğü 5.7.2006 gün ve 019924 sayılı yazısında kiralanana yönetmeliğin 11.maddesi hükmüne uygun temiz ve atık (pis) su borularının çekildiğini ve istenildiğinde bağlanacak durumda olduğunun tespit edildiğini belirtmiştir. Kiralananın yapılmak istenen işe uygunluğu yönünden tek eksikliğin akarsuyun bulunmaması olduğuna ve Ankara İl Sağlık Müdürlüğü bu konudaki eksikliğin basit bir işlemle giderilme aşamasında bulunduğunu belirtilmiştir. Kiralananın basit bir tadilatla yapılacak işe uygun hale getirilmesi mümkün ise bu noksanlık nedeniyle davanın reddine karar verilemez..." **(Yarg. 6.HD. T:27.02.2007 E:2006/13250 K:2007/1898, www.kazanci.com);**

"...Yapılan keşifte, kiralananın dört katlı bitişik nizam inşa edilen binanın zemin katında bulunduğu, üst katlarının mesken olarak kullanıldığı, tavan yüksekliğinin 3.5 metre olduğu tespit edilmiştir.25.7.2001 tarihli resmi gazetede yayımlanan Gıda Üretim ve Satış Yerleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikte ise ekmek ve ekmek çeşitleri üreten işyerlerinin ayrık nizamda müstakil binalarda kurulacağı, binalardaki bölümlerin hiç birinin mesken olarak kullanılamayacağı, tavan yüksekliğinin de en az dört metre olması gerektiği belirtilmiş ek 2.maddesinde de işyerlerinin devri halinde yukarıda yazılı hususların tamamının aranacağı hükmüne yer verilmiştir. Bu durumda kiralanın yönetmelikte belirlenen koşulları taşımamaktadır. Mahkemece ilgili mercilerden davacıların başvurusu tarihini bu işyeri için yeniden fırın işletmeciliğine ilişkin ruhsat verilip verilmeyeceğinin araştırılarak ve yukarıdaki esaslar dikkate alınarak karar verilmesi gerekir..." **(Yarg 6.HD. T:26.11.2002 E:2002/7338 K:2002/7582 www.kazanci.com);**

"...6570 Sayılı Yasanın 7/c maddesi gereğince tahliye istenebilmesi için ihtiyaçlının samimiyeti yanında işyerinin yapılacak işe de uygun ve elverişli olması gerekir. Bu davada dava konusu yerin 27 m2 olduğu mahallinde yapılan keşifte ölçümle belirlenmiş eczacı bilirkişi tarafından verilen raporda "Eczane ve Eczane hizmetleri hakkındaki yönetmeliğe göre bu yönetmelikteki 5.3.1993 tarihli değişiklikten önce açılma ruhsatı verilmiş olan, ancak bu yönetmeliğin 9.maddesi hükmüne uymayan eczanelerin yalnız bir defaya mahsus olmak üzere kendi işyeri olmak koşuluyla kullanılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiş", mahkemece de bu görüş ve tanık beyanları dikkate alınarak tahliye kararı verilmiş ise de bilirkişi tarafından, bahsedilen yönetmelik hükmü hatalı yorumlanarak evvelce eczane olarak kullanılan işyerine verilen ruhsatın devam etmesi söz konusu olacakken şahsa verilmiş bir ruhsat düşünülerek nakline sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir. Bu durumda 27 m2 büyüklükteki dava konusu yerin ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı ve bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekir..." **(Yarg. 6.HD. T:20.05.2002 E:2002/3326 K:2002/3492, www.kazanci.com);**

"...Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'nın zirai mücadele ilaçlarının toptan ve perakende satılması ile depolanması hakkındaki yönetmelikteki hükümlerine göre ihtiyaçlının ve kiralananın bu yönetmelik hükümlerindeki şartları taşıyıp taşımadığı da araştırılmadan eksik inceleme ile karar verilmesi hatalı olmuştur..." **(Yarg. 6.HD. T:19.04.1999 E:1999/3413 K:1999/3426, www.kazanci.com).**

reddedilemez⁴²⁷, yahut sırf büyük olması işyerini yapılacak işe elverişli hale getirmez⁴²⁸. Aynı şekilde konum ve nitelik itibari ile kazanç sağlamaya müsait olmaması ve benzeri gerekçelerle tahliye davası reddedilemez⁴²⁹.

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 gerekir⁴³⁰.

Kiralananın hukuken yapılacak işe elverişli olduğu tespit edildikten sonra ikinci olarak kiralananın mevcut haliyle yapılacak iş için elverişli olması ya da mimari proje gerektirmeksizin basit bir tadilat ile yapılacak işe

⁴²⁷ "...Mahallinde yapılan keşif sonrasında emlak bilirkişisi düzenlediği 9.3.2004 tarihli raporunda, kiralananın alanının 15-16 m2 olduğunu, bodrumunun bulunmadığını, oysa ilçede bulunan diğer kırtasiye dükkanlarının 45-50 m2 alanlı ve bodrumlu olduklarını, bu nedenle kiralanda kırtasiye işi yapılamayacağını bildirmiştir. Kırtasiye dükkanı açmak için yasal ve fiziki koşullar aranmadığından, kiralanda başlı başına belirtilen işin yapılıp yapılmayacağı üzerinde durulması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:29.11.2004 E:2004/7945 K:2004/8532 www.kazanci.com);

"... mahallinde uzman bilirkişiler marifetiyle yeniden keşif yapılarak dava konusu kiralananın yüzölçümünün kesin olarak saptanması, bu kısmın davacı tarafın yapılacağını iddia ettiği işe uygun olup olmadığının araştırılması bundan sonra ihtiyaç iddiasının tartışılarak varılacak sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:26.02.2004 E:2004/1077 K:2004/1180, www.kazanci.com).

⁴²⁸ "...Davaya konu kiralanan davalıya fırın olarak kiralanmış, halen de faal fırın olarak kullanılmaktadır. Davacı gerek dava dilekçesinde, gerek yargılama aşamasında fırında gerekli tadilatı yapıp market olarak kullanacağını açıklamamıştır. Buna göre kiralananın olduğu gibi aynen kullanılacağı sonucu çıkar. Davacı gerekli tadilatı yapıp market olarak kullanacağını ileri sürmediğine göre kiralananın sadece yüzölçümü olarak market işine uygun olması tahliyeyi gerektirmez. Bu nedenle hüküm kurmaya yeterli olmayan bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulması doğru değildir..." (Yarg. 6.HD. T:14.03.2005 E:2005/601 K:2005/2155 www.kazanci.com).

⁴²⁹ "...Mahallinde yapılan keşifte, kiralananın yapılacak işe uygun ve yeterli olduğu saptanmıştır. Ancak, bulunduğu yer ve civarda benzer işyerleri bulunmaması sebebiyle iddia olunan işin orada yapılmasının uygun olmayacağı belirtilmiştir. Kiralananın niteliği ve genişliği itibariyle işe uygun ve yeterli bulunduğu uyuşmazlık konusu değildir. O yerin yeterli kazancı sağlanması açısından uygun olmayacağı yolundaki bilirkişi görüşü davaya etkili kabul edilemez. O husus, ihtiyacının değerlendirmesi gereken bir husustur. Davanın açıldığı sıralar veya hemen evvel boşalmış ve kiraya verildiği anlaşılan kahvehanenin daha büyük ve ihtiyacının yeni başlayacağı iş için uygun bulunmayan bir yer olduğu bir yana, o yerinde müşterek olduğu ve müştereken kiraya verildiği anlaşıldığına göre davacıların kahvehaneyi ihtiyacıyla tahsis düşünmediklerinin ve ona kiralananı tahsis ettiklerinin kabulü gerekir. Açıklanan bu hususlar ve tüm dosya içeriği nazara alınıp ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulüyle kiralanan tahliyesine karar verilmesi icap eder..." (Yarg. 6.HD. T:15.04.1992 E:1992/4835 K:1992/5259, www.kazanci.com).

⁴³⁰ ARAL, s.297.

elverişli hale getirilebilecek olması gerekir⁴³¹. Örneğin, taşıyıcı olmayan ara duvarların kaldırılması esaslı tadilat sayılmaz⁴³².

Bu kapsamda örneğin "*pide fırınının basit bir tadilatla kaldırılmasının ve taşınmazının markete dönüştürülmesinin mümkün olduğu*"⁴³³ uygulamada kabul edilmiştir. Kiralananın elverişli duruma gelmesi mimari proje gerektir esaslı bir tadilat gerektirir nitelikte ise gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilemez⁴³⁴. Bu nedenle bir tadilat söz konusu olacak ise bunun niteliğinin ve kapsamının araştırılması gereklidir⁴³⁵.

Kiralananın yapılan keşif neticesinde yapılacağı iddia edilen işe elverişli olmadığının tespiti halinde kiralananın tahliyesine karar verilemez. Ancak mevcut işin bulunmamasına dayalı gereksinim iddiasında yapılacak işin ıslah yolu ile her zaman değiştirilmesinin mümkün olduğunu belirtmekte fayda vardır.

Kanaatimce **"kiralananın mevcut haliyle yapılacak iş için elverişli olması ya da mimari proje gerektirmeksizin basit bir tadilat**

⁴³¹ GÜMÜŞ, s.349; TANDOĞAN, s.258; YAVUZ, s.351.

"...işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan davalarda kiralananın, hali hazır durumu ile veya mimari projeyi gerektirmeksizin basit bir tadilatla ihtiyacı karşılaması gerekir. Dosya kapsamında bu konuda araştırma ve inceleme yapılmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece uzman bir bilirkişi heyeti oluşturmak suretiyle mahallinde kiralananın mevcut hali ile veya basit bir tadilatla ihtiyaca yeterli ve uygun olup olmadığının tespiti açısından keşif yapılması ve oluşacak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.01.2008 E:2007/14005 K:2008/459, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:01.03.2007 E:2007/118 K:2007/2105, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:27.02.2007 E:2006/13250 K:2007/1898, www.kazanci.com,

Yarg. 6.HD. T:14.02.2005 E:2004/10016 K:2005/950, www.kazanci.com,

Yarg. 6.HD. T:13.04.2004 E:2004/2575 K:2004/2693, www.kazanci.com.

⁴³² Yarg. 6.HD. T:16.05.1991 E:1991/6568 K:1991/6923, ODYAKMAZ, s.20.

⁴³³ "...Her ne kadar mahkemece S.'nin anne babasının yardımı ile geçindiği işyerine ihtiyacının zorunlu olmadığı benimsenmiş ise de ergin Olan S.'nin halen bir işte çalışmadığı ve geçiminin anne babası tarafından sağlandığı da kabul edildiğine göre ihtiyacın samimi olduğu anlaşılmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:08.11.2010 E:2010/7780 K:2010/12272, www.kazanci.com).

⁴³⁴ "...Dosyaya ibraz edilen ve kiralananın süpermarket halinde tadil edileceğini gösteren tasdikli imar projeleri de bu hususu teyit etmektedir. İhtiyaç iddiasının kabul edilebilmesi için kiralananın mevcut durumuyla kullanmaya elverişli olması gerekir. Bu bakımdan ihtiyaç iddiası dinlenemeyeceğinden ve davanın kiralananın tadil, tamir ve tevsi nedeniyle 6570 sayılı kanunun 7. maddesinin (ç) bendi gereğince açılması gerektiğinden..." (Yarg. HGK. T:10.10.1984 E:1984/6-187 K:1984/797, www.kazanci.com).

⁴³⁵ "...Yeni alınan taşınmazın kullanılan taşınmazla birleştirileceği gerekçesiyle açılan davada iki taşınmazın birleştirilme olanağı ve ne şekilde birleştirileceği konusunda uzman bilirkişiden rapor alınmalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:08.11.1999 E:1999/9196 K:1999/9230, www.kazanci.com).

ile yapılacak işe elverişli hale getirilebilecek olması” şartı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 350/I maddesinde konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi için aranmamaktadır. Bu sebeple kanunda olmayan bir şartın uygulamada ihdas edilmesi doğru değildir. Her ne kadar kiracıyı korumak asıl ise de mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalı, kiralananın mevcut haliyle kullanılacak olması şartının aranmaması gerektiği kanaatindeyim. Zira gereksinim sahibinin kiralanda yapacağı işin esaslı tadilat gerektirmesi halinde dolambaçlı bir yol izleyerek aynı sonuca varması mümkündür. Çünkü kiralananın gereksinimi esaslı tadilat neticesi karşılayabilecek olması halinde kiraya veren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 350/II maddesi uyarınca “ **Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı”** kapsamında dava açarak kiralananı boşaltması ve esaslı tadilatı sağlaması, kiracı bu haliyle yeni kira bedeli üzerinden kiralananı kiralamak istediğini beyan ettiği takdirde kira sözleşmesi kurulacak, kiraya veren tarafından kira dönemi sonunda bu sefer işyeri gereksinimi sebebiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 350/I maddesi uyarınca işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi talep edebilecektir. Bu ise fazlasıyla şekilci ve amaca aykırı bir yorum şeklidir. Bu uygulamanın gereksiz bir bürokrasi yaratacağı ve yargı organlarını boş yere meşgul edeceği kanaatindeyim. Hem usul ekonomisine aykırı olacaktır. Hem de kiracıyı koruma uğruna mülkiyet hakkının tanıdığı hakların kullanımı gereksiz derecede zorlaştıracaktır.

Gereksinim sahibinin gereksinimini karşılayabileceği boş taşınmazının bulunması hâlinde (boş taşınmazı kiracıya teklif etse dahi) işyeri gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemez⁴³⁶. Ancak bu durumda konum ve nitelik itibari ile yapılacağı iddia edilen işe boş taşınmazın elverişli olması gerekir⁴³⁷. Kanaatimce aynı yerde olsa dahi elverişsiz olduğu tespit edilen

⁴³⁶ “...Davacıya ait aynı işhanının zemin katındaki 1-B-29 no’lu dükkânın boş olduğu ihtilafsızdır. Bu boş dükkânın davacının yapmak istediği işe elverişli bulunduğu mahallinde yapılan keşifle saptanmıştır. Davacının boş dükkânı ihtiyacına tahsis etmeyip davalıya teklif etmesi iyi niyet kuralı ile bağdaşmaz...” (Yarg. 6.HD. T:12.06.2000 E:2000/5236 K:2000/5417, www.legalbank.net).

⁴³⁷ “...Dava konusu taşınmaz kiracısı tarafından halen Mobilya satış mağazası olarak kullanılmaktadır. Davacının oğlu B. askerliğini bitirmiş olup hiçbir iş yapmamakta, geçici olarak babasının Gerededeki manifaturacı dükkanında çalışmaktadır. Davacı, oğlu B.’nin

yerlerin gereksinim için kullanılmayarak, kiraya verilmesi, elverişli olan kiralanan için işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeye engel teşkil etmeyecektir⁴³⁸.

Elverişlilik kiralananın konumu, niteliği, büyüklüğü, yerleşim yerine, merkeze yakınlığı, gereksinim sahibinin ikametgâhına yakınlık ve sair şekilde tezahür edebilir⁴³⁹.

Kiralananın geniş ya da birden çok olması halinde mahkeme tarafından kiralananın tamamı için tahliye talebinde bulunulması rağmen mahkeme tarafından kısmi tahliye kararı verilip verilemeyeceği tartışmalıdır.

Uygulamada kiralanda keşfen yapılan inceleme neticesinde kiralananın bir kısmının gereksinimi karşılayacağı ve kalan kısmının da kiracıya yeterli olacağı anlaşılıyor ise kısmen kiralananın kısmen tahliyesine karar verilebileceği kabul edilmektedir⁴⁴⁰. Ancak bu halde tek bir kira

dava konusu yerde aynı işi yani mobilya satışı yapacağını bildirerek kiralananın boşaltılması isteğiyle dava açmıştır. Her ne kadar aynı binanın 2. ve 3. katlarının da davacıya ait olduğu ve boş iken başkalarına kiralandığı anlaşılmış ise de, bilindiği gibi mobilya galerileri genel olarak giriş katında yapılır. Üst katlar başka amaçlarla ve başka işler için kullanılır. Yahut binanın tamamı mobilya mağazası olarak kullanılabilir. Özellikle Ankara`da Siteler semtinde görülen budur. Binanın tamamı mobilya galerisi olarak kullanılmayacak ise, tek başına kullanıldığı takdirde ilk katın diğer katlara göre üstünlüğü bulunduğu tartışmasızdır. Nitekim bu husus bilirkişi raporunda özellikle belirtilmiştir. Bu nedenle Genel Kurul`un çoğunluğunca da benimsenen özel dairenin bu yöne ilişkin bozma gerekçesi yerinde değildir..." (Yarg. HGK. T:14.12.1994 E:1994/6-687 K:1994/842, Karşı Oy Yazısı, www.kazanci.com).

⁴³⁸ Aksi yönde "...Bir an için Ankara`ya geldiği kabul edilse dahi kiralananın üstünde bulunan ve dava esnasında boş olan 1. ve 2. katları ihtiyacına tahsis etmeyip kiraya vermesi de ihtiyacın samimi olmadığını gösterir..." (Yarg. HGK. T:14.12.1994 E:1994/6-687 K:1994/842, www.kazanci.com).

⁴³⁹ "...Keşifte dava konusu yerin ayrıca okuma yeri ve çalışma odası olarak kullanılmaya elverişli bulunduğu saptanmış ek raporda da kantin olarak kiraya verilen yerin yapılacak işe daha uygun olmadığı bildirilmiştir. Tüm dosya kapsamına göre ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunu kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmek gerekir..." (Yarg. HGK. T:22.11.1995 E:1995/6-640 K:1995/1017 www.kazanci.com);

"...Boşaltılması istenilen dava konusu yerin halen eczane olarak kullanılan yerden gerek kullanma amacı, gerekse ikamet edilen yere yakınlık ve sair nitelikler itibarıyla daha elverişli bulunması gerekir..." (Yarg. HGK. T:28.12.1984 E:1983/6-572 K:1984/1129 www.kazanci.com).

⁴⁴⁰ ÜNAL, s.1533; YAVUZ, Nihat, s.365;

"...Davacıya ait dava konusu iki adet 90`ar metrekare yüzölçümündeki dükkan aradan kapı açılıp irtibat sağlanarak, tek sözleşme ile davalıya kiralanmıştır. Bilgisine başvuru bilirkişiler, davacının kızının kurduğu firmanın faaliyetini yine davacıya ait çekişmeli taşınmazın üzerindeki ikametgahında sürdürdüğünü, işinin gereği kiralananlara ihtiyacı bulunduğunu ancak bu ihtiyacın kira konusu dükkanların birlikte ya da birinde görülüp karşılanabileceğini bildirmişlerdir. Davalı vekili bilirkişilerin kiralananın işe uygunluğuna yönelik mütalaası dışındaki görüşlerine bir itirazı olmadığını bildirmiştir. Davalı

sözleşmesi ile birden çok işyeri kiraya verilmiş ise kira sözleşmesi bir bütün olduğundan tarafların kısmi tahliyeye muvafakat etmesi gereklidir⁴⁴¹. Taraflar kısmi tahliyeye razı olmadığı takdirde kiralananın tamamı hakkında tahliye kararı verilmelidir⁴⁴². Kiraya verenin kısmi tahliyeye muvafakati bulunmasına rağmen kiracı kısmi tahliyeyi kabul etmediği takdirde kiralananın tamamı için tahliye kararı verilmelidir⁴⁴³. Kısmi tahliyeye muvafakat edildiği takdirde kiraya verenin mülkiyet hakkının verdiği üstünlükten ötürü tahliye edilecek kısmi seçme hakkı vardır⁴⁴⁴.

tarafın bu bildiriminin kısmi tahliyeye muvafakatı içerdiği biçiminde yorumlanması gerekir. Davacı taraf her ne kadar işini kiralananın tamamında sürdürebileceğini ifade etmişse de bu ileri sürüş iddiasının gereği olup kısmi tahliyeye muvafakat etmediği anlamında nitelendirilemez. Hemen belirtmek gerekir ki taşınmaz mal kira sözleşmesi bir bütün olup bu bütünlüğünün korunması gerekir. Kısmi tahliye ancak istisnai hallerde söz konusu olabileceği ve de sözleşmenin bütünlüğünü bozacağı cihetle, bu konuda tarafların muvafakatlerinin bulunması icabeder. Olayda, davacının işyerine ihtiyacı bulunduğu ve bu iddiasında samimi olduğu hususu kanıtlanmıştır. Kaldı ki bu yön davacıdan kiralananın hangi kısmının boşaltılmasını tercih ettiğini bildirmesi isteğinde bulunmakla mahkemenin de kabulündedir. Hal böyle olunca, olayda davacının işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu belirlendiği gibi tarafların kısmi tahliyeye muvafakatleri bulunduğu da anlaşılmakla mahkemece bu yönde değerlendirme yapılarak karar verilmesi gerekir..." (Yarg. HGK. T:14.02.1990 E:1989/6-637 K:1990/79, ERDOĞAN, Hasan, s.873);

"...4, 5, 6 ve 7 numaralı dükkanların birleştirileceğini iddia ettiklerine göre ihtiyaçlarını giderecek dava konusu yerlerin dışında bir yerlerinin bulunmaması halinde 4,5,6 ve 7 numaralı dükkanların tümüne ihtiyaçlarının olup olmadığı ve bu dükkanlardan bir veya birkaçının ihtiyaçlarını giderip gideremeyeceğinin saptanarak ve mevcut deliller de bir arada değerlendirilerek bir karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:26.12.1988 E:1988/15762 K:1988/20923, www.kararevi.com).

⁴⁴¹ BİLSEL, s.3123; CERAN, s.98.

⁴⁴² "...Kısmi tahliyeye karar verilebilmesi için davalının kendisine bırakılan kısma rıza göstermesi gerekir. Bilirkişi krokisinde belirlenen şekilde kısmi tahliyeye 2 tarafta rıza göstermediğine ve davacının ihtiyacı da sübut bulduğuna göre kiralananın tümünün tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.11.1997 E:1997/9422 K:1997/9484, www.kararevi.com).

⁴⁴³ GÜMÜŞ, s.350; TUNABOYLU, s.691;

"...bilirkişi mütalaasında kiralananın bir katının ihtiyaca uygun ve yeterli olduğu belirtilmiştir. Davacı vekili 27.5.1997 günlü oturumda kısmi tahliyeyi kabul ettiklerini, bir kat olarak kısmi tahliyeye karar verilmesini talep etmiştir. Davalı vekili ise kısmi tahliyeyi kabul etmediklerini akdın bütün olduğunu, davanın reddini istemiştir. Davacı vekili kısmi tahliye isteğinde bulunduğu, davalı vekili de kısmi tahliye isteğini kabul etmediğine, ihtiyaçlı da boşta olduğuna göre kiralananın tümünün tahliyesine karar verilmek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:27.10.1997 E:1997/8448 K:1997/8667, www.kararevi.com);

"...Davacı davalının icarındaki büronun tahliyesini istediğine göre bu isteğin kiralananın sadece idaresinin işyeri ve depo olarak kullandığı kesinimi kapsadığının saptanması gerekmektedir. Davacı sadece o kısmın tahliyesini istiyorsa, bu kısmi tahliye isteğine davalının razı olup olmadığı sorulmalı, kısmi tahliye istemine davalı razı olmadığı takdirde esas itibarıyla ihtiyaç iddiasının samimi kabul edildiği takdirde tüm kiralananın tahliyesine karar verilmelidir. Davacının isteği kısmi tahliye olmayıp kiralananın tümünün tahliyesi ise, kiralananın kısmen ihtiyaca yeterli olduğu saptandığından davanın reddi icap eder..." (Yarg. 6.HD. T:03.05.1993 E:1993/5105 K:1993/5291, www.kazanci.com).

⁴⁴⁴ "...Bilirkişi, davacının karısının yapmak istediği işe dükkanlardan birisinin yeterli olduğunu belirtmiş ve davalı taraf da aynı doğrultuda dükkanlardan birinin tahliyesini

Kısmi tahliyenin yeterli olduğu hallerde davacı kiraya veren kısmi tahliyeyi kabul etmediği takdirde, kiraya verenin samimi kabul edilemeyecek ve davanın reddine karar verilir⁴⁴⁵.

Kanunda kısmi tahliyeyi önleyen bir hüküm olmadığından bahisle mahkemece kendiliğinden kısmi tahliye karar verilebileceği şeklindeki görüşe⁴⁴⁶ katılmak mümkün değildir. Zira mahkeme taleple bağlıdır ve tahliye istemi bölünebilir nitelikte bir talep olmadığından mahkemece kendiliğinden, şartları olduğundan bahisle kısmi tahliyeye karar veremez.

Kiralananın büyüklüğü, konumu, mimari tarzı gereksinim sahibinin ve kiracının yapacakları ve yaptıkları iş için yeterli ve elverişli ise kısmi tahliyeye karar verilebilir⁴⁴⁷.

benimsemiş olmasına göre, davacı tarafın tercihinə göre bir dükkanın tahliyesine karar vermek gerekirken ihtiyaç fazlası diğer dükkanın da tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır...” (Yarg. 6.HD. T:07.03.1988 E:1987/15816 K:1988/3464, www.kararevi.com).

⁴⁴⁵ **ERDOĞAN, Celal**, s.967; **GÜMÜŞ**, s.350; **TUNABOYLU**, s.691;

“Davalı tarafça kısmi tahliye teklif edildiğine göre mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle kiralanda yeniden keşif yapılarak her bir bölümün ayrı ayrı ihtiyacının yapacağı işe uygun ve elverişli olup olmadığının araştırılması gerekir. Taşınmazın bölümlerinden birinin tek başına yapılacak işe uygun olduğunun tespiti halinde davacının kısmi tahliye teklifini reddine ilişkin beyanı karşısında ihtiyaç iddiasının samimi olmadığına kabulü ile davanın reddine karar verilmesi gerekir. Kiralananın bölümlerinden herhangi birisi yapılacak işe uygun değilse tahliyeye karar vermek gerekir.” (Yarg. 6.HD. T:28.09.1999 E:1999/6983 K:1999/7081, www.kazanci.com);

“...Bilgisine başvurulana bilirkişiler, davacının kızının kurduğu firmanın faaliyetini yine davacıya ait çekışmeli taşınmazın üzerindeki ikametgahında sürdürdüğünü, işinin gereği kiralananlara ihtiyacı bulunduğunu ancak bu ihtiyacın kira konusu dükkanların birlikte ya da birinde görülüp karşılanabileceğini bildirmişlerdir. Davalı vekili bilirkişilerin kiralananın işe uygunluğuna yönelik mütalaası dışındaki görüşlerine bir itirazı olmadığını bildirmiştir. Davalı tarafın bu bildiriminin kısmi tahliyeye muvafakatı içerdığı biçiminde yorumlanması gerekir. Davacı taraf her ne kadar işini kiralananın tamamında sürdürebileceğini ifade etmişse de bu ileri sürüş iddiasının gereği olup kısmi tahliyeye muvafakat etmediği anlamında nitelendirilemez. Hemen belirtmek gerekir ki taşınmaz mal kira sözleşmesi bir bütün olup bu bütünlüğünün korunması gerekir. Kısmi tahliye ancak istisnai hallerde söz konusu olabileceği ve de sözleşmenin bütünlüğünü bozacağı cihetle, bu konuda tarafların muvafakatlarının bulunması icabeder. Olayda, davacının işyerine ihtiyacı bulunduğu ve bu iddiasında samimi olduğu hususu kanıtlanmıştır. Kaldı ki bu yön davacıdan kiralananın hangi kısmının boşaltılmasını tercih ettiğini bildirmesi isteğinde bulunmakla mahkemenin de kabulündedir. mHal böyle olunca, olayda davacının işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu belirlendiği gibi tarafların kısmi tahliyeye muvafakatları bulunduğu da anlaşılacakla mahkemece bu yönde değerlendirme yapılarak karar verilmesi gerektiği...” (Yarg. HGK. T:14.02.1990 E:1989/6-637 K:1990/79, www.kazanci.com).

⁴⁴⁶ **YAVUZ, Nihat**, s.348-349.

⁴⁴⁷ **GÜMÜŞ**, s.350; **TUNABOYLU**, s.691.

Kısmi tahliye hususu değerlendirilirken kiralananın hali hazırda yapılan iş ile gereksinim sahibi tarafından yapılan işin birbirine engel teşkil edip etmeyeceği hususunda araştırılması gereklidir ⁴⁴⁸ . Bir kamu kuruluşunun kiracı olduğu binanın bir bölümün tahliyesi talep edilemez⁴⁴⁹.

Yine kanun kapsamında zorunlu gereksinimin karşılanması esas olduğundan, birden çok işyerinin birleştirilmesi yapılacak iş için daha elverişli hale gelecek olsa dahi, mevcut işyeri/işyerleri, yapılacak iş için yeterli, kiralananın boşaltılmasını gerektirmiyor ise kiralananın tahliyesi talep edilemez⁴⁵⁰.

İşyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliye edilebilmesi, kiralananın yapılacak işe elverişli olması gerekir. Bu sebeple açılan davada gereksinim sahibinin ne iş yapacağı belli değil ise davacı kiraya verene gereksinim iddiasının neye dayandığının ve kiralananın ne iş yapılacağına açıklaması için süre verilmesi gerekir ⁴⁵¹ . Aksi takdirde kiralananın elverişliliğinin tespiti mümkün olmayacaktır.

⁴⁴⁸ **YAVUZ**, s.366.

⁴⁴⁹ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.22; **DOĞAN**, s.115;

"...Tahliyesi istenilen yerin bulunduğu bina tümüyle davalı müdürlüğe kiralanmıştır. Binanın girişi tek olup, müracaat memurluğu bulunmaktadır. Giriş ve çıkışlar kontrole tabidir. Davalı müdürlük mesai saatlerine bağlı olduğu halde davacının böyle bir yükümlülüğü yoktur. Hal böyle olunca kiralananın bulunduğu binanın bir bölümünün tahliye edilerek davacının ihtiyacına tahsis edilmesi düşünülemez. Bu durumda davacının mesleğinin kiralananın yürütmesini engel halin mevcut olduğunun kabulüyle davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:17.05.1999 E:1999/4302 K:1999/4359 www.kazanci.com).

⁴⁵⁰ *"...Yapılan keşifte kiralananın bitişiğinde iki boş dükkan olduğu, kiralananın yapılacak iş için uygun ve yeterli olduğu, ancak bitiştirilmediği gibi dükkanlarla birleştirildiğinde daha uygun bir işyeri sağlanacağı ifade edilmiş ise de, boş olduğu ifade edilen ve dava konusu yapılmayan diğer iki dükkanın durumları incelenerek ayrı ayrı veya birlikte yapılacak işe uygun olup olmadıkları, kiralananın boşaltılmasını ve bu dükkanlarla birleştirilmesinin market işi için zaruri olup olmadığı hususu tespit edilmeden eksik inceleme ile yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir..." (Yarg. 6.HD. T:09.10.2001 E:2001/7825 K:2001/7739, www.kazanci.com).*

⁴⁵¹ *"...davacı dava dilekçesinde ve çektiği ihtarda işyeri ihtiyacını ileri sürerek kiralananın tahliyesini istemiştir. Dinlenen tanıklar davacının tahliyesi istenen yerde ne iş yapacağına dair kanaat verici bir beyanda bulunmadıkları gibi davacıda bu hususu yargılama esnasında açıklamamıştır. Davacıya ihtiyaç iddiasını neye dayandığının ve kiralananın ne iş yapılacağına açıklattırılması, yapılan açıklama doğrultusunda taraf delillerinin toplanması, uzman bilirkişi aracılığı ile keşif yapılması, ondan sonra tüm delilleri birlikte değerlendirilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:06.12.2005 K:2005/10167 K:2005/11263 www.kazanci.com).*

3.Gereksinim Sahibinin Yapacağı İddia Edilen İşe Ehil ve Yapabilecek Durumda Olması

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde açıkça zikredilmemiş olmasına rağmen işyeri gereksinimin zorunlu kabul edilebilmesi için belirli çerçeveler içinde gereksinim sahibinin yapacağını iddia ettiği işi yapmaya ehil olması gerektiği belirtilmektedir⁴⁵².

Ancak yardımcıları vasıtası ile yapılabilecek işlerde gereksinimi ileri sürülen kişinin, işin yapılmasına nezaret edecek durumda olması, tahliye için yeterli sayılmaktadır⁴⁵³.

Zira işyeri gereksinimin kabulü için kiraya verenin öne sürdüğü meslek veya sanatı bizzat yürütmesi gerekmez; onun, mesleği dolayısıyla (bazı yardımcılarıyla) yürütebilecek durumda olması yeterlidir⁴⁵⁴.

İşin yardımcı bir şahıs çalıştırmak sureti ile yapılacağı iddia ediliyor ise; işin yardımcı bir şahıs çalıştırmak sureti ile yapılıp yapılamayacağını teknik ve fenni yönden tespit edilmesi gerektiği görüşü kabul görmektedir⁴⁵⁵.

⁴⁵² , **ARAL**, s.297; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.410; **DOĞAN**, s.112; **ERDOĞAN**, Celal, s.965; **ERTAŞ**, s.40; **İPEK**, s.67; **TANDOĞAN**, s.256; **YAVUZ**, s.353.

⁴⁵³ **AKYİĞİT**, s.180; **BİLSEL**, s.3119;

"...Kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığı tesbit edilmemiş, ayrıca 3308 Sayılı Yasanın 30. maddesinin 1. fıkrası gereğince ustalık belgesi bulunmayan ihtiyaçlının kuyumculuk mesleğini, ustalık belgesine sahip olan bir kişiyi çalıştırmak suretiyle yapip yapamayacağı da, mahkemece araştırılmamıştır. Bu nedenle kiralanda, uzman bilirkişiler aracılığıyla keşif yapılarak kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının saptanması ayrıca ustalık belgesi olmayan ihtiyaçlının kuyumculuk mesleğini hangi şartlarda yapabileceği araştırılarak ihtiyaç iddiasının samimiyet derecesi üzerinde durulması ve hasıl olacak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:26.11.2007 E:2007/10217 K:2007/12744, www.kazanci.com);

"...Davacının yaşının ilerlemiş olması bakkalık işini bir yardımcı vasıtasıyla da yürütmesine engel değildir..." (Yarg. 6.HD. T:11.11.1987 E:1987/8583 K:1987/11270, www.legalbank.net).

⁴⁵⁴ **ARAL**, s.298; **ARPACI**, s.113-114; **AYAR**, www.e-akadem.org; **BİLSEL**, s.3119; **FEYZİOĞLU**, s.656; **İPEK**, s.67; **KÖKTEN**, s.43; **TANDOĞAN**, s.256; **YAVUZ**, s.364; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.304;

Kiralanda yapılacak işte emek, beceri yoğunlukta ise ihtiyaç sahibinin ileri sürdüğü işi bizzat yürütecek durumda olması aranması gerektiği, buna karşılık sermayenin yoğun olduğu bir işlerde ihtiyaç sahibinin ileri sürdüğü işte özel bir bilgi ve deneyim sahibi olması aranmaması gerektiği görüşü için **ERTAŞ**, s.37-46.

⁴⁵⁵ **FEYZİOĞLU**, s.655-656; **OLGAÇ**, s.146; **TANDOĞAN**, s.257; **TUNÇOMAĞ**, s.257; **YAVUZ**, s.365.

İşin gereksinim sahibi kişi tarafından bizzat yapılması gerekli ise sağlık durumunun ⁴⁵⁶ ve yaşının ⁴⁵⁷ yapacağını iddia ettiği işe uygun olması⁴⁵⁸, özel eğitim gerektiren işler için eğitimin alınmış olması, ruhsat gerektiren işlerde ruhsatın alınmış olması ⁴⁵⁹ (avukatlık, mühendislik, doktorluk, eczacılık, dişçilik ve sair), ustalık gereken işlerde işin erbabı olunması (terzilik, berberlik ve sair) ve sair gereklidir⁴⁶⁰.

Özel eğitim ve uzmanlık gerektirmeyen işler için (bakkallık, manavlık, kahvehane işletmeciliği ve sair.) ise bilgili ve uzman olması, ticaretle uğraşma kabiliyetinin olması⁴⁶¹ ya da daha önce benzer ya benzer olmayan bir işle meşgul olmuş olması gerekmez⁴⁶².

Zira özel bir eğitimin gerekmediği, yardımcıları ve çalışanlar vasıtası ile yürütülebilecek işler açısından ise kişinin yapacağı işi seçmekte özgürdür⁴⁶³.

⁴⁵⁶ **AYDINLIYIM**, s.73; **BURCUOĞLU**, s.409; **ER**, s.409; **FEYZİOĞLU**, s.665; **KESKİN**, s.75.

⁴⁵⁷ "...İhtiyaç sahibinin yapmak istediği işin yaşı nedeniyle yapıp yapılamayacağı saptanarak sonucuna göre karar verilmelidir.." (**Yarg. 6.HD. T:14.10.1999 E:1999/7944 K:1999/8029, www.kazanci.com**);

"...davacı Münevver'in 74 yaşında olduğu ve iddia olunan işi tek başına yapamayacağı anlaşılmaktadır. Bu itibarla ihtiyaç iddiasının kanıtlanamadığının kabulüyle sabit olmayan davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (**Yarg. 6.HD. T:19.10.1999 E:1999/8197 K:1999/8280, www.kazanci.com**).

⁴⁵⁸ **ERTAŞ**, s.43-44.

⁴⁵⁹ **DOĞAN**, s.112.

⁴⁶⁰ **BİLSEL**, s.3120; **CERAN**, s.97; **YAVUZ**, s.363;

"...Serbest Muhasebecilik Serbest Muhasebeci, Mali Müşavirlik ve yeminli Mali Müşavirlik kanun hükümlerine göre davacının meslek içi gerekli genel ve serbest muhasebecilik için özel şartları taşıyıp taşımadığının ruhsat alıp almadığının araştırılması gereklidir..." (**Yarg 6.HD. T:11.02.1998 E:1998/840 K:1998/838, www.kazanci.com**);

Yarg. 6.HD. T:16.12.1993 E:1993/13045 K:1993/13247, www.kazanci.com.

⁴⁶¹ **DOĞAN**, s.112;

"...Davacı bakkal dükkânı olarak kullanmak amacıyla kiralananı satın aldığını, ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığını, davacının 63 yaşında ve ticaretle uğraşma kabiliyetine sahip olmayan birisi olduğunu savunmuştur. Davacının 2,3 yıldan beri felçli ve yatalak olan eşine bakmak için bakkal dükkânı çalıştırmak istediği ve boşta bulunduğu davacı tanıkları tarafından ifade edilmiştir. Davalı tanıkları ise davacının bakkal dükkânı işletecek kapasiteye sahip olmadığını, emekli maaşı ve kira gelirleri ile geçindiğini bakkal dükkânı çalıştırmaya ihtiyaçları olmadığını söylemişlerdir. Davacının boşta olduğu ve bakkallık işini yapmaya da fiziki bir engelinin bulunmadığı davacı tanıklarının beyanlarından anlaşıldığından ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmek gerekir..." (**Yarg. 6.HD. T:17.10.2001 E:2001/7906 K:2001/8109, www.kararevi.com**).

⁴⁶² **AKYİĞİT**, s.180.

⁴⁶³ **DOĞAN**, s.112-113; **ERZURUMLUOĞLU**, s.59; **ERTAŞ**, s.39.

Gereksinim sahibinin tecrübeli olup olmadığı, ya da önce aynı ya da benzer işi yapıp yapmadığı araştırılmaz. İşyerine olan gereksinimini samimi olarak ortaya koyması ve delillendirilmesi yeterlidir⁴⁶⁴.

Gereksinim sahibinin boşta olması durumunda kural olarak gereksiniminin samimi olduğuna karine teşkil eder⁴⁶⁵.

Gereksinim sahibinin aynı yerde ya da başka bir yerde aynı ya da benzer işi yürütememiş olmasının önemi yoktur⁴⁶⁶.

Gereksinim sahibi kişinin cinsiyetinin⁴⁶⁷ ve medeni halinin önemi yoktur. Ancak gereksinim sahibi kişinin ergin olması gerekir⁴⁶⁸. Bu sebeple velinin ergin olmayan kişinin işyeri gereksiniminden bahisle kiralananın

"...Bir kişinin yapacağı işi seçmesi de kendi ihtiyarındadır. Davacı halen emekli olduğuna ve işinin bulunmadığına kiralanda yapılacak işe elverişli bulunduğu göre ihtiyacın gerçek, zorunlu ve samimi olduğunun kabulü ile davanın kabulüne karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:11.03.2002 E:2002/1292 K:2002/1562, www.kazanci.com).

⁴⁶⁴ *"...Mecurda manavlık yapacağı iddiası ile açtığı tahliye davasında, davacının ihtiyacına delil olarak, pazarcılık belgesini ve ayağındaki sakatlığa ait belgeyi ibraz etmesi yeterlidir; tanık gibi başkaca bir delil aranmasına gerek yoktur..." (Yarg. HGK. T:05.04.2000 E:2000/6-729 K:2000/748, www.kazanci.com).*

⁴⁶⁵ *"...İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder..." (Yarg. 6.HD. T:15.05.2012 E:2012/4737 K:2012/7312, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.453-454).*

⁴⁶⁶ *"...İhtiyaçlıların dava konusu taşınmazı kiraya vermeden önce kiralanda aynı işi yapmış olmaları ve işlerini yürütememiş olmaları, keza kiralayanın kira parasının artırılmasını istemesi tek başına ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez. İhtiyaçlının boşta olması halinde kural olarak ihtiyacın samimi olduğunun kabulü gerekir. Ayrıca, kiracının dava konusu yere masraf yapmış olması ya da basiretli bir tacir gibi işini iyi yürütmesi davacının ihtiyaç iddiasında bulunmasına engel değildir. Kiracının kiralandan başka yere taşınması halinde aynı şekilde başarılı olamama ihtimali nedeniyle taşınmaz sahibinin başka taşınmazda iş yapmasının daha doğru olacağı düşünülemez. Bu durumda mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerekmektedir. Dosyada mevcut deliller, dinlenen tanık beyanları ve getirilen tüm belgeler dikkate alındığında, davacının çocukları S. ve L.'in halen çalışmadıkları, diğer ihtiyaçlı N.'nin ise bir şirkette ücret karşılığı çalıştığı ve işten ayrılıp restoran işini yapmak istediği, davacının çocuklarının daha önce aynı yerde restoran işlettikleri, bu iş konusunda tecrübeli oldukları, ihtiyaçlılardan bazılarının yurtdışında restoran işletmeciliği üzerine eğitim aldıkları, restoran işletmeciliğinin davacının çocuklarının babalarından kalan bir meslek olduğu anlaşılmaktadır" (Yarg. 6.HD. T:11.11.2010 E:2010/6598 K:2010/12501, www.kazanci.com).*

⁴⁶⁷ *"...Kiralanan halen davalılar tarafından kahvehane olarak kullanılmakta olup yapılacak işe uygun bulunduğu anlaşılmaktadır. Dinlenen davalı tanıkları ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı hususunda beyanda bulunmamışlardır. Davacının kadın olması çalışmamasını gerektirmez. Kaldı ki davalılar da kadın olduğu halde kiralananı kahvehane olarak kullanmaktadırlar. Dosyadaki tüm delillerin bir arada değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının varlığını kabulle kiralananın tahliyesine karar vermek icap eder..." (Yarg. HGK. T:24.05.1989 E:1989/6-302 K:1989/380, www.kazanci.com).*

⁴⁶⁸ Yarg. 6.HD. T:08.11.2010 E:2010/7780 K:2010/12272, www.kazanci.com.

tahliyesini talep etmesi mümkün değildir. Zira küçüğün, ticari iş yürütmesi ve vergi mükellefi olması mümkün kabul edilmemektedir⁴⁶⁹.

Ancak, gereksinim sahibinin ergin olmamasının davaya etkili olmadığını ve gereksinim sahibi ergin olmasa da işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilebileceğini savunanlar da vardır⁴⁷⁰.

Öte yandan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 11/I maddesi kapsamında onsekiz yaşını doldurmadığı için ergin olmamakla birlikte; küçük 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 11 inci maddesi kapsamında evlenmek sureti ile ergin kılınmış ise ya da 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 12 nci maddesi kapsamında mahkemece ergin kılınmışsa işyeri gereksiniminin dinlenmesi gerektiği kanaatindeyim.

Gereksinim sahibinin tüzel kişi olması halinde tüzel kişinin kuruluş belgesinde söz konu işi yapmasına cevaz verilip verilmediği⁴⁷¹, mevzuat gereği gereksinim konusu edilen işi yapıp yapamayacağı⁴⁷² araştırılmalıdır.

⁴⁶⁹ **YAVUZ**, s.355.

⁴⁷⁰ **ZEVKLİLER**, s.260

⁴⁷¹ "...Davacı vekili, dava dilekçesinde, davalının 1.1.2002 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, kooperatif üyelerinin cenaze işlerinin görülmesi bakımından dava konusu yere, gasilhane yapılması için genel kurulun oybirliği ile karar aldığını, kooperatifin üyelerine hizmet vermek asıl görevleri arasında bulunduğunu, kiralanan gasilhane yapmak için ihtiyaçları bulunduğunu, taşınmazın tahliyesini, 150.000.000 TL. olan kira bedelinin, emsal kiralara göre 400.000.000 TL. olarak tespitini istemiştir. Davalı vekili ise müvekkilinin kiracı olduğunu, kooperatifin sanayi çarşısında gasilhane yapma gibi bir görevinin olmadığını, ihtiyacın samimi bulunmadığını, davanın reddi gerektiğini savunmuştur.6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanununun 7. maddesinde belirtilen emredici ve sınırlandırıcı hükümleri ile Yargıtay'ın Yerleşik İçtihatlarına göre ihtiyaca dayanan davalarda tahliye kararı verilmesi için ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir. Davacı kooperatifin dava dilekçesindeki ihtiyaç iddiasının niteliği, sözü edilen kanun hükümleri, celbedilen kooperatifin ana sözleşmesi dikkate alındığında, sabit olmayan tahliye isteğinin reddine karar vermek gerekir..." (Yarg 6.HD. T:26.04.2004 E:2004/3168 K:2004/3150, www.kazanci.com);

"...Döviz alış-verişi ile ancak Anonim Şirketler uğraşır. Davacı gerçek kişinin döviz alım-satımı işini yapacağını bildirmiş olması karşısında ihtiyacın gerçek ve samimi olduğundan söz edilemez..." (Yarg 6.HD. T:05.05.1998 E:1998/3632 K:1998/3851 www.kazanci.com).

⁴⁷² "...Yetkili müesseselerin kurulması ve faaliyete geçmesi için Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığından izin alınması şartı yanında kurulmasına izin verilecek yetkili müesseselerin anonim şirket olması, münhasıran faaliyet konuları ile iştigal etmek üzere kurulması, belli sermayenin ödenmiş ve bloke edilmiş olması koşulları aranmaktadır. Olayımızda, davacı döviz alım satım işi ve sarraflık yapacağını ileri sürerek tahliye istemiştir. Yukarıda açıklanan koşulları gerçekleştirmeden davacı kişinin döviz alım satımı ile uğraşacağını ileri sürerek tahliye istemi gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak görülmediği gibi böyle bir istekle birlikte

Kiraya verenin sağlık durumunun iddia ettiği ticareti yapmaya elverişli olmaması, tahliyesini istediği dükkanın bulunduğu yerde oturmaması veya oraya yerleşmeye de niyeti bulunmaması, gereksinimi için dava açtığı oğlunun uzun süreli askere çağırılması, işyeri gereksiniminin gerçek ve samimi olmadığı durumlarda gereksinim zorunlu olmadığı sonucuna varılmaktadır⁴⁷³.

sarraflık işi yapılacağı iddiası da gerçek ve samimi olarak kabul edilemez...” (Yarg. 6.HD. T:08.04.2002 E:2002/2320 K:2002/2512, www.kazanci.com).

⁴⁷³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.304.

4.Uygulamada Zorunlu İşyeri Gereksinimin Varlığının Kabul Edildiği Haller

a.Gereksinim Sahibinin İşinin Olmaması

Kural olarak gereksinim sahibinin boşta olması ve işyerinin yapılacak işe uygun ve elverişli olması halinde gereksinimin varlığını ve zorunlu olduğu kabul edilir⁴⁷⁴. Gereksinim sahibinin boşta olması, bir işinin bulunmaması durumunda ekonomik durumunun iyi olup olmadığının⁴⁷⁵ önemi yoktur⁴⁷⁶. Ancak vakit geçirmek için ileri sürülen işyeri gereksinimi kabul edilemez⁴⁷⁷.

Gereksinim sahibinin işinin olmaması gereksinimin varlığına karine teşkil eder. Gereksinim sahibinin boşta olması durumunda neden boşta olduğunun ya da işinden neden ve ne şekilde ayrıldığının araştırılması gerekli değildir⁴⁷⁸.

Önemli olan gereksinim sahibinin boşta olup olmadığıdır. Ancak daha önceki işyerini kiralananın boşaltılması için kötü niyetli olarak bir yakınına

⁴⁷⁴ **DOĞAN**, s.116; **ÖZEN**, s.32; **RUHİ**, C.1, s.956;

"İhtiyaçlı boşta olduğuna göre mahkemece, bilirkişi aracılığıyla yerinde keşif yapıp, kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının saptanması, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir" (**Yarg. 6.HD. T:09.05.2011 E:2010/14205 K:2011/6059, www.kazanci.com**);

Yarg. 6.HD. T:21.03.2011 E:2010/13932 K:2011/3373, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:13.05.2002 E:2002/3153 K:2002/3203, **www.kazanci.com**.

⁴⁷⁵ "...Bir kimsenin mali durumunun iyi olması ya da kira geliri elde etmesi ihtiyaç iddiasını engelleyen hallerden değildir. Bir kimse gerçekte ihtiyaç sahibi ise davasını kabul etmek gerekir. Gerçek ihtiyacın ise delillerle subut bulması icap eder. Olayda, davacının emekli ve boşta olduğu kiralanda manifaturacılık işini yapacağı dinlenen tanık beyanları ile sabittir. Bu durumda davanın kabulüne karar vermek gerekir..." (**Yarg. 6.HD. T:03.05.1999 E:1999/3990 K:1999/3933, www.legalbank.net**);

Yarg. HGK. T:13.05.1992 E:1992/6-228 K:1992/318, **www.legalbank.net**.

⁴⁷⁶ "...Boşta bulunduğu da anlaşıldığına göre, kiralanda kendi adına iş kurmak istemesi tabii ve ihtiyaç samimidir..." (**Yarg. HGK. T:13.12.1995 E:1995/6-938 K:1995/1092, www.legalbank.net**).

⁴⁷⁷ **BİLSEL**, s.3120.

⁴⁷⁸ **Aksi Yönde**; "...Davacı, bir tekstil fabrikasında işçi olarak, çalışan oğlunun bu sektördeki kriz nedeniyle işten çıkarıldığını, kiralanda bakkallık yapacağını, bu nedenle davalının tahliyesini talep etmiştir. Bu durumda ihtiyacının çalıştığı belirtilen işyerinde ne kadar süre çalıştığı ve ayrılış sebebi sorularak ondan sonra tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmelidir..." (**Yarg. HGK. T:25.10.2000 E:2000/6-1268 K:2000/1579, www.kazanci.com**);

Yarg. 6.HD. T:27.03.2000 E:2000/2379 K:2000/2590, **www.kararevi.com**.

devredildiği bu nedenle boşta olduğu anlaşılıyor ise talebin reddedilmesi gerektiği savunulmaktadır⁴⁷⁹.

Gereksinim sahibinin bir işte geçici olarak çalışması durumunda boşta olduğu kabul edildiği⁴⁸⁰ gibi, seyyar ticaret yapan kişinin de sabit bir işyeri için gereksinim iddiasında bulunabileceği⁴⁸¹ kabul edilmektedir.

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 yerin de yapılacak işe elverişli olduğunun tespiti halinde başka hususlara araştırılması gerekmeksizin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilecektir.

Gereksinim sahibinin boşta olması sebebiyle açılan işyeri gereksinimi sebebiyle açılan davanın temelinde gereksinim sahibinin gelir elde edebileceği bir işinin olmaması hususu yattığından yargılama sırasında işin değiştirilmesinin mümkün olduğu, bunun ıslah kapsamında değerlendirilemeyeceği, gereksinimin bir başına dava sebebi olmasından ötürü dava sebebinin değiştirilmediği yönünde kararlar⁴⁸² olduğu gibi,

⁴⁷⁹ "...İhtiyaçlı kendi adına olan işyerini devrettiğini iddia ettiğine göre, İhtiyaçlının işyerini eşine veya başka bir kişiye devredip devretmediği de araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. HGK. T:06.06.2001 E:2001/6-456 K:2001/479, www.kazanci.com).

⁴⁸⁰ "...Davacının ise eczacı olmasına rağmen böbrek rahatsızlığı sebebiyle fiilen çalışmadığı ihtiyaçlının zaman zaman eczaneye giderek babasına yardım ettiği eczanenin başka kalfalarının da olduğu tanıklarca ifade edilmiştir. Eczacılık uzmanlık ve ruhsat gerektiren bir iştir. Halen boşta olan ihtiyaçlının zaman zaman eczaneye gitmesi orada çalışması, işin başında bulunması bir işinin olduğu anlamına gelmez. Kaldı ki eczacının bulunmadığı zamanlarda bir mesul müdürün eczanede olması gerekir. İhtiyaçlı ise dil üzerine eğitim yapmış olup mesul müdürlük yapabilecek durumda değildir. Yine eczanede ihtiyaçlının ücret karşılığı çalıştığı da kanıtlanamamıştır. Bu durumda ihtiyacın samimi görülerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekir..." (Yarg.6. HD. T:24.09.2001 E:2001/6613 K:2001/6977, www.legalbank.net).

⁴⁸¹ RUHİ, C.1, s.956;

Yarg. 6.HD. T:13.10.1997 E:1997/7712 K:1997/7945, , www.legalbank.net.

⁴⁸² "...Islah yolu ile dava sebebi değiştirilebilir. Kaldı ki kiralanda yapılacak işin değiştirilmesi dava sebebinin değiştirilmesi niteliğinde de değildir. Bu durumda mahkemece kiralananın davacının ıslah yoluyla yapacağını belirttiği işe uygun ve elverişli olup olmadığının tesbitiyle sonucuna göre hüküm kurulması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:29.09.1998 E:1998/7449 K:1998/7586, ODYAKMAZ, s.48);

Yarg. 6.HD. T:15.06.1998 E:1998/5205 K:1998/5257, KARAHASAN, s.384-385;

Yarg. 6.HD. T:22.09.1997 E:1997/6450 K:1997/6827, www.kazanci.com,

gereksinim sebebinin değiştirilmesinin ıslah olduğunun belirtildiği kararlar⁴⁸³ da mevcuttur. Gereksinim sahibi kişinin de belirli koşullarda değiştirilmesi mümkündür⁴⁸⁴.

Öte yandan kiralananın yapılacak işe elverişli olmadığı keşfen tespitinden sonra gereksinim sebebinin değiştirilmesinin kiralananın tahliyesini sağlamaya yönelik samimi olmayan beyan ve talep olarak nitelendirildiği kararlar⁴⁸⁵ olduğu da belirtmekte de fayda vardır.

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında tahliye kararı verildikten sonra gereksinim sahibinin gereksinim sebebinden başka bir iş için kullanılıp kullanılmadığının önemi yoktur.

Zira gereksinim sahibinin zorunlu gereksinimin temelinde kişinin gelir elde etme amaçlı çalışma gereksinimi vardır ve bu gereksinimi hangi iş ile giderdiğinin önemi yoktur.

⁴⁸³ "...Yapılan keşif sonucunda bilirkişi raporunda, kiralananın halen davalı tarafından kahvehane olarak kullanıldığını, ihtiyacı karşılayabilecek nitelikte ve yapılacak işe uygun olduğunu belirtmiş ise de ilçe Emniyet Müdürlüğü kiralananın okula yakın olması nedeniyle yeniden başvuru halinde burası için işletme ruhsatı verilmeyeceğini bildirmiştir. Bunun üzerine davacı 31.1.2002 ve 12.3.2002 tarihli duruşmalarda oğlunun kiralanda akvaryumculuk işi yapacağını ihtiyacın buna hasredildiğini beyan etmiştir. Nitekim, ihtiyaçlının su ürünleri üzerine eğitim aldığı dosyaya sunulan belgelerden anlaşılmaktadır. Davacının talebini ıslah etmesi her zaman mümkün olup, karşı tarafın muvafakatına da bağlı değildir. Kiralanda yapılacak iş türünün değiştirilmesi davacının samimi olmadığını göstermez. Bu durumda mahkemece kiralananın ıslah ile belirlenen işe uygunluğunun araştırılarak, tüm delillerin birlikte değerlendirilmesi ile davanın esası hakkında bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:08.07.2002 E:2002/4566 K:2002/4697 www.kazanci.com).

⁴⁸⁴ "...mahallinde yapılan keşiften ihtiyaçlı eşin bir işinin olmadığı, kuyumcu dükkânı açabilmesi için gerekli işlemleri tamamladığı, kiralananın yapılmak istenen işe uygun olduğu anlaşılmaktadır. Davacının keşide ettiği ihtarnamede kendi işyeri ihtiyacını ileri sürdükten sonra davayı eşinin ihtiyacı için açması, samimiyetsizliğine delil olamaz. Kaldı ki açılmış olan dava sırasında dahi davalının kabulüne bağlı olmaksızın ihtiyaçlı kişi değiştirilebilir. Bu durumda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından, kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:19.09.2006 E:2006/6593 K:2006/8761, www.kazanci.com).

⁴⁸⁵ "...İhtiyaç nedeni ile açılan tahliye davasında binanın ihtiyacı karşılayamayacağı yönündeki bilirkişi raporundan sonra içinde beş kişinin çalışacağı irtibat bürosu mahiyetinde bölge müdürlüğü olarak kullanılacağı şeklindeki ifade tahliyeyi sağlamaya yönelik olup, samimi değildir..." (Yarg. HGK. T:17.05.1985 E:1984/6-183 K:1985/462, www.kazanci.com).

Bu sebeple sözleşmeye aykırılık hükümlerinin kıyas yoluyla uygulanması ya da hakimin hukuk yaratması yolu ile eski kiracının uğradığı zararının tazminin gerektiği görüşüne katılmak imkânsızdır⁴⁸⁶.

İşyeri gereksiniminin dava sonuçlanıncaya kadar varlığını sürdürüp sürdürmesinin gerekip gerekmediği tartışma konusu edilebilir. Kanaatimce ülkemizde temyiz aşaması da göz önünde bulundurulduğunda yargılama uzun süreler devam edebilmektedir.

Bu şartlar altında çalışma ve bir gelir elde etme ihtiyacından ötürü işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edilen gereksinim sahibinin hiçbir işle uğraşmayarak davanın sonuçlanması beklemesini beklemek adil bir yorum tarzı değildir. Bu nedenle gereksinim sahibinin dava tarihi itibari ile boşta olup olmadığının araştırılması ve buna göre sonuca gidilmesi gerektiği⁴⁸⁷ kanaatindeyim⁴⁸⁸. Meğer ki, gereksinim sahibi gereksinimini başka bir işyeri vasıtası ile karşılamış olsun.

Gereksinim sahibi kişinin işi olmamakla birlikte çalışmasına engel bir hali var ise (örneğin öğrenci ise ve okula devam etme zorunluluğu var ise⁴⁸⁹) işyeri gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasının reddi gerekir.

⁴⁸⁶ **SELÇUK**, Rıza Nurettin, Dürüstlük Kuralları Işığında İşyeri İhtiyacı Üzerine, Ankara Barosu Dergisi, 1986/4, s.524-527.

⁴⁸⁷ "...Dava gününde işsiz bulunan davacının sonradan gereksinimlerini karşılamak amacıyla yeni bir işe girmiş olması, tahliye davasındaki ihtiyacın ortadan kalktığı kabulünü gerektirmez..." (Yarg. HGK. E:1982/6-1047 K:1984/1100 T:26.12.1984, www.kazanci.com).

⁴⁸⁸ Aksi Yönde **GÜMÜŞ**, s.349.

⁴⁸⁹ "...Davacının Maltepe Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi 1.Sınıf öğrencisi olup devam mecburiyetinin bulunduğu Maltepe Üniversitesi'nin cevabi yazısından anlaşılmaktadır. Davacı, öğrenci olduğuna ve fakülteye de devam mecburiyeti bulunduğu göre ileri sürülen iş ihtiyacı nedeniyle tahliye kararı verilemez..." (Yarg. 6.HD. t.08.03.1999 E:1999/1909 K:1999/1895, **KARAHASAN**, s.378-379).

b.Gereksinim Sahibinin İşinin Olması

Gereksinim iddiası ileri sürülen kişinin hali hazırda bir işinin bulunması durumunda işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilemez⁴⁹⁰.

Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinin amacı zorunlu işyeri gereksiniminin giderilmesidir ve aynı iş kolunda olsa dahi ikinci bir işin yapılması ticaretin genişletilmesi olarak kabul edilmektedir⁴⁹¹.

Ancak belirli şartlar dâhilinde gereksinim sahibinin mevcut işinin olduğu hallerde de kiralananın işyeri gereksinimi sebebiyle tahliyesinin mümkün olduğu kabul etmektedir⁴⁹².

Gereksinim sahibinin bir yerde işçi olarak çalışması halinde, işçi olarak çalışmamasına ancak sağlığının ve yaşının mevcut işini yürütmesine olanak tanımadığı hallerde iş değişikliğinin söz konusu olması halinde, iş hacminin artması ve mevcut iş yerinin yeterli olmaması halinde, gereksinim sahibinin müstakil iş kurmak istemesi halinde ve benzeri hallerde gereksinim sahibinin mevcut işine rağmen işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür⁴⁹³.

⁴⁹⁰ **AYAR**, www.e-akademi.org; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.401; **DOĞAN**, s.118; **ERDOĞAN**, s.968; **GÜMÜŞ**, s.349; **TUNABOYLU**, s.690;

"...Halen bir işi bulunan ve kiralananın bulunduğu şehir dışında ikamet eden davalının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan söz edilemez..." (**Yarg. 6.HD. T:18.01.2010 E:2009/10326 K:2010/81, www.kazanci.com**);

"...Dava, davacının kiralanda kasaplık yapacağından bahisle iş yeri ihtiyacına dayanılarak açılmış, bu konuda dinlenen gerek davacı, gerek davalı tanıkları davacının dolmuş olarak çalıştırılan hatlı minibüsünün olduğunu, ayrıca kamyonetinin bulunduğunu beyan etmişlerdir. Şirinyer Vergi Dairesi Müdürlüğü de davacının 35 M 9177 plakalı minibüs işletmesi işinden dolayı gerçek usulde vergi mükellefi olduğunu belirtmiştir. Davacının bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre, ikinci bir iş yapma isteği 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez. Bu durumda mahkemece sübut bulmayan davanın reddine karar vermek gerekir..." (**Yarg. 6.HD. T:05.07.2004 E:2004/5604 K:2004/5508, www.kazanci.com**);

Yarg. 6.HD. T:22.03.2004 E:2004/1643 K:2004/1877, **www.kazanci.com**;

Yarg. HGK. T:05.05.1999 E:1999/6-266 K:1999/275, **www.kazanci.com**.

⁴⁹¹ **GÜMÜŞ**, s.349; **TUNABOYLU**, s.690.

⁴⁹² Kiraya verenin geçimini temin etmek için çalışmak zorunda olmasının gereksinimin samimi olmadığına karine teşkil etmeyeceği görüşü için **ERTAŞ**, s.43.

⁴⁹³ **DOĞAN**, s.118; **YAVUZ**, s.350-351 ve dipnot 59 ve devamında anılan Yargıtay kararları.

İşyerinin kullanımını kolaylaştırmaya yönelik olarak, garaj ve depo gereksinimleri genişletme sayılmaz⁴⁹⁴.

Öte yandan son dönemde ülkemizdeki sosyal ve ekonomik oluşumlar, teknolojik gelişmeler, liberalleşme ve dünya ile ekonomik entegrasyon hareketlerinin ortaya koyduğu gereksinimler dikkate alındığında gereksinim sahibinin işyeri konusunu değiştirmesine engel olunamayacağı, gereksinim sahibinin daha geniş mekanda, işkolunu değiştirerek, boşta olduğu kanıtlanan çocukları ile birlikte günün koşullarına uygun ticaret yapma isteği ekonomik yönden yararın alacağından doğal karşılanması gerektiği, bu sebeple açılan davanın davacının mevcut işinin olmasından bahisle reddedilemeyeceği de uygulamada kabul görmüştür⁴⁹⁵.

⁴⁹⁴ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.406; **OCAK**, s.71.

⁴⁹⁵ Yarg. 6.HD. T:26.06.2012 E:2012/6806 K:2012/9553, **KIRMIZI**, s.425-427.

(1) Gereksinim Sahibinin İşçi Olarak Çalışması

Gereksinim sahibinin işçi statüsünde çalışıyor olması durumunda kimi zaman işini her zaman kaybetme ihtimali olmasından ve kendisine iş kurmak istemesinin doğal olmasından hareketle işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği de kabul edilebilmektedir⁴⁹⁶.

Gereksinim sahibinin çalıştığı yerin, işinin iyi ya kötü olmasının kanaatimce bir önemi yoktur.

Bir kişinin babasına ait işyeri ile ilgilenmesi buna mani değildir⁴⁹⁷.

⁴⁹⁶ DOĞAN, s.117-118; RUHİ, C.1, s.956;

"...Dosyaya sunulan dört aylık prim bordrosundan ihtiyaçlının Kardeşler Ekmek Fırınında sigortalı işçi olarak çalıştığı, işçi statüsünde bulunduğu, belirgin bir işinin olmadığı anlaşılmaktadır. İhtiyaçlının ağabeyinin işyerine ortak olduğu hususu da kanıtlanabilmiş değildir. Bilirkişi raporuyla yapılacak işe uygun olduğu da saptanan kiralanda ihtiyaçlının hırdavatçılık işi yapmak istemesinde samimiyet unsurunun varlığının kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:18.06.2001 E:2001/4900 K:2001/5128, www.kazanci.com);

"...Hernekadar davacı tarafca bu şirketin tasfiye halinde olup çalışanların işine son vermekte olduğu, davacının eşinin de işten çıkarılacağı bildirilmiş ve şirket tarafından gönderilen ayrı bir yazıda bu husus doğrulanmış ise de yargılama aşamasında ve halen işten çıkarıldığı ve boşta olduğu iddia ve ispat edilmemiştir..." (Yarg. 6.HD. T:30.06.1997 E:1997/5809 K:1997/5941, www.kazanci.com);

"...Kira ile işçi olduğu anlaşılırsa her zaman oradan ayrılıp müstakilen çalışması mümkün bulunduğundan, davanın kabulü icap eder. Kira ile kendi adına bir dükkanda çalıştığı anlaşılırsa tahliye tehdidi altında bulunduğu iddia edilmediğine göre, uzman bilirkişi aracılığı ile keşif yapılarak halen ihtiyaçlının mobilya imalatçısı mı yoksa hazır mobilya satıcısı mı olduğu gözönünde tutularak, bu iş için kiralananın daha üstün veya eş değer vasıfta olup olmadığının tespiti ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:28.4.1983 E:1983/4645 K:1983/4645, www.legalbank.net).

⁴⁹⁷ Yarg. HGK. T:03.05.1997 E:1997/1587 K:1997/1834, www.kazanci.com.

(2) Gereksinim Sahibinin Şirket Ortağı Olması

Gereksinim iddiasında bulunan kişinin şirket ortağı bulunması durumunda boşta kabul edilip edilmeyeceği tartışma konusudur. Uygulamada temel olarak ikili bir ayrıma gidilmekte şahıs şirketlerinde ortakların diğer ortaklarla birlikte şahsen çalışmaları ve faaliyette bulunmaları asıl olduğundan, şahıs şirketi ortaklarının boşta kabul edilmeyeceği, bu nedenle de işyeri gereksinimlerinin zorunlu addedilemeyeceği kabul edilmektedir⁴⁹⁸. Buna karşılık sermaye şirketi ortaklarının ayrıca bir görev üstlenmedikleri müddetçe şahsen çalışmaları ve faaliyette bulunmaları gerekmediğinden boşta kabul edilebilecekleri kabul edilmektedir⁴⁹⁹.

Kanaatimce şahıs şirketi ve sermaye şirketi ayrımından hareket etmek her zaman adil sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle gereksinim sahibinin boşta olup olmadığı, şirkette fiilen çalışmasını gerektirir bir görev üstlenip üstlenmediğine göre tespit edilmelidir⁵⁰⁰. Örneğin Müdürlük görevi üstlenmiş şirket ortağı⁵⁰¹, Yönetim Kurulu Başkanı⁵⁰² boşta kabul

⁴⁹⁸ "...İstanbul ticaret Odası'nın 11.3.1999 tarihli yazısında da davacının (N.. Dayanıklı Tüketim Malları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketinin) ortağı olduğu anlaşılmaktadır. Şahıs şirketi olan limited şirketlerde ortaklardan her biri birlikte müdür sıfatıyla şirket işlerini idareye ve şirketi idare ve temsile meşhur ve mecburdurlar. Bu durumda davacının İstanbul'da belli ve muayyen bir işinin bulunduğu kabulü gerekir. Ayrıca davacının kiralananın bulunduğu yer olan Silifke'ye gelerek bir iş kurma yolunda yeterli girişimde bulunduğu da kanıtlanamamıştır..." (Yarg. 6.HD. T:29.06.1999 E:1999/5816 K:1999/5811, www.legalbank.net);

Yarg. 6.HD. T:20.01.1997 E:1996/12007 K:1997/122, www.kazanci.com.

⁴⁹⁹ "...Davacı tanıklarının beyanından yapılan keşiften ve gelen cevabi yazıdan davacının boşta olduğu, işinin bulunmadığı limited şirket ortağı olmasının müstakil iş kurmasına engel teşkil etmeyeceği nazara alınarak sabit olan ihtiyacın varlığının kabulü ile kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:16.04.2002 E:2002/2593 K:2002/2758, www.kazanci.com).

⁵⁰⁰ Benzer görüş için KÖKTEN, s.49.

⁵⁰¹ "...Davacı İ. H.Yatçılık ve Turizm Sanayi Dış Ticaret Limitet Şirketi ortağı ve 23.5.2027 yılına kadar şirketin münferiden müdürü ve Tasfiye halinde K. Metal Tekstil sanayi ve Ticaret Limitet Şirketi'nin 7.1.2015 yılına kadar münferiden müdürü olduğu 29.5.2007 tarih ve 6818 sayılı Türkiye sicil gazetesinden ve dosya içindeki 26.1.2009 tarihli oda kayıt bilgisayar çıktılarından anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyaçlı davacı şirket müdürü olup boşta değildir. Bu nedenle ihtiyaç gerçek, samimi ve zorunlu olmadığından davanın reddi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:23.11.2009 E:2009/6827 K:2009/10235, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:23.06.2009 E:2009/2735 K:2009/5993, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:18.04.2005 E:2005/2307 K:2005/3714, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:15.10.2003 E:2003/7223 K:2003/7248, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. E:2003/221 K:2003/2444 T:14.4.2003, www.kazanci.com;

Yarg.6.HD. T:01.04.2003 E:2003/1768 K:2003/2072, www.legalbanknet;

Yarg. 6.HD. T:21.10.1998 E:1998/8938 K:1998/8697, www.legalbanknet.

edilmezken, şirkette hiçbir görev üstlenmeyen şirket ortağı boşa kabul edilmelidir⁵⁰³. Görev üstlenen kişilerin bireysel ticaretlerini geliştirme istemi kabul edilmemektedir⁵⁰⁴. Bu nedenle gereksinim sahibinin şirket ortağı olduğu ileri sürülmüş ve şirket ortağı olduğu anlaşılmış ise yönetici sıfatını taşıyıp taşımadığı, kendisine ait bir iş olup olmadığı hususlarının araştırılması gereklidir⁵⁰⁵. Zira yöneticilik sıfatı olmayan şirket ortağının fiilen çalıştığı söylenemez. Gereksinim sahibi yönetici vasfında ise şirketin kar edip etmemesi önemli değildir⁵⁰⁶.

⁵⁰² "...Davacının, İ... Y... A.Ş.'nin, A... E... A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanı olduğu ve A... T... Ltd. şirketinin de müdürü olduğu dosyadaki ticaret sicil memurluğunun yazısından anlaşıldığından bir işinin varlığının kabulü gerekir. İkinci bir iş yapma isteği hakkında ihtiyacın samimi olduğundan söz edilemez. Bu durumda tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:08.05.2006 E:2006/2944 K:2006/5020, www.kazanci.com);

"...Şirketin ortaklığının ötesinde faal yönetim kurulu başkanlığı görevi ihtiyacının sabit işi olduğunu ve bu işin başka iş yapmaya imkan vermediğini göstermektedir. Halen o görevi sürdüren ihtiyacı davacının işsiz ve boşa olduğu kabul edilemez. 6570 sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Faal bir işi bulunan ve o işi bırakmayan kişinin başka iş yerine zorunlu ihtiyacı olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:18.02.1997 E:1997/911 K:1997/1200, ERDOĞAN, Hasan, s.896).

⁵⁰³ AKYİĞİT, s.185-186; GÜMÜŞ, s.346,351;

"...Ticaret sicil kayıtlarına göre, ihtiyacı H.'nin adı geçen şirketin temsile yetkili müdürü olmadığı anlaşılmaktadır. Davacılar M.'nin oğlu ihtiyacı H.'nin limited şirketin ortağı olması kendi adına işyeri açmasına engel teşkil etmez. Dosya kapsamına göre, ihtiyacının işsiz olduğu, kiralananın yapılması istenilen konfeksiyon ve giyim eşyası ticareti işi için elverişli bulunduğu ve ihtiyacı iddiasının samimi ve gerçek olduğu anlaşıldığından kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:21.05.2007 E:2007/4974 K:2007/6271, www.kazanci.com);

"...İhtiyacının bir limited şirket ortağı olması işi olduğu anlamına gelmez. Zira limited şirket sermaye şirketi olup ortaklar fiilen çalışmayıp şirketin faaliyetlerini müdür vasıtasıyla yürütebilirler. Bu davada ihtiyacı Karnik "Global Tekstil Kuyumculuk Ltd.Şti."nin ortağı iken sonradan payını devretmiştir. Dosyadaki ticaret sicili kayıtlarına göre Karnik bu şirketin müdürü değildir. Bu durumda fiilen çalıştığı bir işinin varlığından söz edilemeyecektir..." (Yarg. 6.HD. T:01.10.2001 E:2001/7047 K:2001/7283, www.legalbank.net).

⁵⁰⁴ "...Davacıların bireysel olarak ticareti geliştirmek amacıyla dava konusu işyerini satın aldıkları, başarılarını kendi adlarına da yakalamak istedikleri bu nedenle şirket ihtiyacı için değil kendi ihtiyaçları için tahliye davası açtıkları anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklandığı üzere, davacıların şirket müdürü ve ortağı olarak yürüttükleri bir işi olduğuna göre ihtiyacı iddiasının samimi ve zorunlu olduğu ileri sürülemez..." (Yarg. 6.HD. T:11.06.2007 E:2007/6290 K:2007/7387, www.kazanci.com).

Aksi Yönde; "İşsiz olan ihtiyacının limitet şirkette ortak olması; kendi işinde çalışmasına engel teşkil etmez. Bu durumda ihtiyacı iddiası gerçek ve samimi olduğundan kiralananın tahliyesine karar verilmelidir" (Yarg. 6.HD. T:20.05.2003 E:2003/3627 K:2003/3549, www.kazanci.com).

⁵⁰⁵ "...Davacı H.'nin limited şirketin ortağı olup olmadığı, ortağı ise yönetici sıfatını taşıyıp taşımadığı, kendisine ait bir iş olup olmadığı hususlarının incelenmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:25.05.1998 E:1998/4536 K:1998/4498, www.kazanci.com).

⁵⁰⁶ "...Temsile yetkili müdür olan ihtiyacının ihtiyacı iddiasının, gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan söz edilemeyeceğinden, mahkemece davanın reddine karar verilmesi

(3)Gereksinim Sahibinin Kiradaki İşyerinde İşini Yürütmesi

Konut gereksinimden farklı olarak gereksinim sahibinin kiradaki işyerinde faaliyetini yürütmesi kiralananın işyeri gereksinimi sebebiyle tahliyesi için yeterli değildir⁵⁰⁷. 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 gerekir⁵⁰⁸. Eşdeğerlik halinde mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerektiği kabul edilmektedir⁵⁰⁹.

Tehdit ve üstünlük koşullarından birinin varlığı halinde gereksinimin kabulü için yeterlidir. İki şartın birlikte gerçekleşmiş olması gerekmez⁵¹⁰.

Tahliye tehdidinin varlığı her türlü delille ispat edilebilir. Kirada iş yapan davacı aleyhine tahliye davası açılması, ihtarname tebliği, tahliye taahhüdüne dayanılarak icra takibi yapılması tehdidin varlığı gösterir⁵¹¹. Gereksinim sahibinin tahliye tehdidi altında bulunduğu iddia edilmemiş yargılama esnasında mahkeme tarafından gereksinim sahibinin tahliye tehdidi altında olup olmadığı kendiliğinden araştırmaz.

Bunun sebebi mahkemenin ileri sürülmeyen bir husus hakkında inceleme yapamayacak olmasıdır. Buna karşılık kiralananın mevcut işyerinden üstün vasıfta ya da eşdeğerde olduğu belirtilmese dahi gereksinim iddiasının içinde kiralananın mevcut işyerinden üstün vasıfta ya da eşdeğer vasıfta olduğu iddiasının bulunduğu uygulamada kabul

gerekirken adı geçen şirketi zarar ettiğiinden bahisle davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:06.10.2008 E:2008/8670 K:2008/10412, www.kazanci.com).

⁵⁰⁷ **OLGAÇ**, s.145;

İşyeri kiralarda da gereksinim sahibinin kirada oturmasının gereksinimin varlığına karine teşkil edeceği ancak ek bazı şartların da bulunması görüşü için **TUNABOYLU**, s.690.

⁵⁰⁸ **AKYİĞİT**, s.208; **ARPACI**, s.113; **AYAR**, www.e-akademi.org; **AYDINLIYIM**, s.72; **BİLSEL**, s.3120; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.413; **DOĞAN**, s.114; **ER**, s.72; **ERTAŞ**, s.41-42; **ERZURUMLUOĞLU**, s.59; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.217; **İPEK**, s.67; **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.137; **OKAY**, s.154-155; **OLGAÇ**, s. 144; **ÖZEN**, s.32; **RUHİ**, C.1, s.955-956; **TANDOĞAN**, s.252,253.

⁵⁰⁹ **DOĞAN**, s.115; **ÖZEN**, s.32.

⁵¹⁰ **AYAR**, www.e-akademi.org; **GÜMÜŞ**, s.349; **TUNABOYLU**, s.690.

⁵¹¹ **TUNABOYLU**, s.691.

edilmektedir. Üstünlük ya da eşdeğerlik vasfının uzman bilirkişi aracılığı ile yerinde yapılacak keşif kanalı ile mevcut işyeri ile kiralananın yapılacak iş yönünden kıyaslanması suretiyle saptanacağı belirtilmektedir⁵¹².

Her iki taşınmazın bulunduğu semt, cadde ve sokak, büyüklük ve diğer özellikleri yapılmak istenen iş açısından tespit edilmesi ve hangisinin daha elverişli olduğu açık bir şekilde saptanmalıdır⁵¹³.

⁵¹² **AKYİĞİT**, s.209; **ARAL**, s.297-298; **CERAN**, s.98; **DOĞAN**, s.116; **ERDOĞAN**, s.966; **RUHİ**, C.1, s.956; **YAVUZ**s.353-354;

"...İşyeri ihtiyacına dayalı tahliye davalarında ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez...Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise kendiliğinden nazara alınamaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu hususun da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyasla suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:09.07.2012 K:2012/7348 K:2012/10361,KIRMIZI, Kira Hukuku, s.454-456);

Yarg. 6.HD. T:28.06.2011 E:2011/2359 K:2011/7098, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:28.06.2011 E:2011/1700 K:2011/7132, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:08.07.2010 E:2010/6952 K:2010/8768, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:21.04.2010 E:2009/13659 K:2010/4709, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:23.06.2009 E:2009/2735 K:2009/5993, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:22.12.2005 E:2005/10511 K:2005/12033, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:05.12.2005 E:2005/9929 K:2005/11176, www.kararevi.com;
Yarg. 6.HD. T:27.06.2005 E:2005/5353 K:2005/6664, www.kararevi.com;
Yarg. 6.HD. T:13.06.2005 E:2005/4881 K:2005/6023, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. E:2005/3898 K:2005/5309 T:23.05.2005, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:24.03.2005 E:2005/752 K:2005/2693, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:27.12.2004 E:2004/9488 K:2004/9614, www.kararevi.com;
Yarg. 6.HD. T:06.07.2004 E:2004/5369 K:2004/5636, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:13.04.2004 E:2004/2576 K:2004/2694, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:03.06.2003 E:2003/4093 K:2003/4190, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:28.05.2002 E:2002/3557 K:2002/3775, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:25.03.2002 E:2002/1933 K:2002/2064, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:04.03.2002 E:2002/1105 K:2002/1303, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:13.01.2003 E:2002/8254 K:2003/30, **KARAHASAN**, s.367-368;
Yarg. 6.HD. T:12.12.2002 E:2002/7647 K:2002/7851, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:04.03.2002E:2002/1105 K:2002/1303, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:08.10.2001 E:2001/7553 K:2001/7567, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:04.10.2001 E:2001/7289 K:2001/7499, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:11.09.2001 E:2001/5988 K:2001/6383, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:19.03.2001 E:2001/2000 K:2001/2194, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:29.01.2001 E:2001/247 K:2001/456, www.kazanci.com;
Yarg. 6.HD. T:10.04.2000 E:2000/2948 K:2000/3155, www.kazanci.com.

Aksi Yönde; "...İşyeri ihtiyacı sebebiyle açılan tahliye davasında, yapılan mukayeseli keşif sonucu mecurun halen iş yapılan yere nazaran daha üstün nitelikte olması, tek başına ihtiyacın varlığını kanıtlamaz..." (Yarg. HGK. T:13.10.1999 E:1999/6-617 K:1999/811, www.kazanci.com).

⁵¹³ **TUNABOYLU**, s.691.

Üstünlük veya eşdeğerlik vasfı, "daha avantajlı ve daha fazla kazanç getirir nitelikte olması"⁵¹⁴, "kullanım alanı itibari ile daha geniş olması"⁵¹⁵, ve sair⁵¹⁶ şekilde tezahür edebilir.

Gereksinim iddiası tahliye tehdidinde dayanmakla birlikte yargılama devam ederken gereksinim sahibinin başka bir işyerine kiracı olarak taşınması ve tahliye tehdidinin ortadan kalkması halinde mahkeme tarafından tahliye tehdidinin ortadan kalktığından bahisle davanın reddine karar verilemez, bu halde mevcut işyeri ile kiralananının nitelik ve nicelik bakımından üstün ya da en azından eş değer vasıfta olup olmadığının araştırılması gerekir⁵¹⁷.

⁵¹⁴ "...Yerinde yapılan keşif sonucunda alınan bilirkişi raporunda da, tahliyesi istenen işyerlerinin konum olarak halen malik ve kiracı olarak faaliyette bulunulan işyerlerinden daha avantajlı ve daha fazla kazanç getirir nitelikte olduğu belirtilmiştir. Ülkemizdeki sosyal ve ekonomik oluşumlar ve dünya ile ekonomik yönden entegrasyon hareketlerinin ortaya koyduğu gereksinimler dikkate alındığında ihtiyaçlı ayrı ayrı ve daha elverişsiz işyerlerinde ticaret yapmaya zorlanamaz. İhtiyaçlının yanyana daha geniş, üstün nitelikteki mekanlarında özel teşebbüsün rekabet koşulları içinde ticaret yapma isteği ekonomik ve sosyal yönden yararına olacağından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:23.06.2011 E:2011/1625 K:2011/6900, www.kazanci.com).

⁵¹⁵ "...Bilirkişi de kiralananın 21.40 m2 zemin, 13.50 m2 bodrum kattan oluştuğunu, kiralananın bir yanında 14 m2'lik, diğer yanında 28 m2'lik boş işyerlerinin bulunduğunu, bu üç iş yerinin birleştirileceği belirtildiğine göre kullanım alanı itibariyle kiralananın yapılacak işe elverişli olduğunu belirtmiştir. Bilirkişi raporunda, belirtilen işin sadece kiralanda yapılabileceği, kiralanan tek başına yeterli değilse, birleştirmenin teknik ve statik açıdan mümkün olup olmadığı hususlarında açıklık bulunmamaktadır. Mahkemece bu hususlar üzerinde durulmadan noksan inceleme sonucu yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:07.11.2002 E:2002/6894 K:2002/6998, www.kazanci.com).

⁵¹⁶ "...Dinlenen davacı şahitleri davacının kirada iş yaptığını ekonomik kriz sebebiyle dükkanlardan birini bıraktığını bu yere ihtiyacı olduğunu bildirmişlerdir. Bilirkişi marifeti ile yapılan keşif sonucunda tanzim olunan bilirkişi raporunda dava konusu yerin 110 m2, davacının kirada iş yaptığı yerin 72 m2 olduğu belirlenmiş, her iki yerde de aynı işin yapılmakta olduğu görülmüştür. Bilirkişi raporunda davalı tarafın kiracı olarak kullanmakta olduğu işyeri, davacının yaptığı işe yer, mevkii, konumu, kullanma alanı olarak uygun gözükmemektedir. Davacının, halen iş yapmaktaki olduğu işyerinin devam eden faaliyetleri kapsayan iş için küçük olduğu ve sıkışık durumda olduğu açıklanmıştır. Bilirkişinin bu açıklamaları, dinlenen şahitlerin beyanları, tahliyesi istenen yerin kirada iş yapılmakta olan yere nazaran daha üstün nitelikte olduğu, tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde halen kirada iş yapan davacının ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi bulunduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:17.10.2002 E:2002/6368 K:2002/6628, www.kazanci.com).

⁵¹⁷ "...Tahliye tehdidi her ne kadar başlı başına bir tahliye sebebi ise de ihtiyaçlı yargılama sırasında başka bir yere kiracı olarak taşındığından ve kiralananın bitişiğinde boş yer olduğundan ihtiyaçlının halen kirada bulunduğu yer ile boş olan davacıya ait yer ve kiralanda mukayeseli keşif yapılarak boş yerin tek başına ihtiyaç için yeterli olup olmadığının, yetersiz ise iki dükkanın birleştirilmesinin mümkün bulunup bulunmadığının ve kirada faaliyette bulunan yer ile kiralananın nitelik ve nicelikleri bakımından mukayesenin yapılarak sonucuna göre bir karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.03.2005 E:2005/752 K:2005/2693, www.kazanci.com).

Gereksinim sahibinin başka işleri ve işyerleri olmakla birlikte mevcut işyerinin biri için tahliye tehdidi söz konusu ise davacının boşta olmadığından bahisle gereksinim iddiasının reddi mümkün değildir. Bu halde tahliye tehdidi var ise işyeri gereksinimin zorunlu olduğunu kabul etmek gerekecektir⁵¹⁸.

Mülkiyet hakkının gereğinden fazla kısıtlanmaması gerektiği görüşünü savunduğumdan aynı durumun kiralananın mevcut işyerinden üstün vasıfta ya da en azından eşdeğer nitelikte olması hali için de geçerli olduğu kanaatindeyim.

⁵¹⁸ "...Kişinin kendi adına işlettiği iş yerinin mahkeme kararı ile tahliyesine karar verildiği ileri sürülmüştür. İhtiyaçla Nevzat'ın o iş yerinin gerçekten kendi adına olduğu, o yerin tahliyesine karar verilip hükmün kesinleştiği dosya içeriği ile sabittir. Davacı tanıklarının beyanları da kiralanda yürütülecek için tahliye edilen dükkândaki iş olduğunu doğrulamaktadır. Böyle olunca ihtiyaçlının yeni bir iş kurması işini genişletmesi ya da şirkete ait işi kendi işi gibi göstermesi söz konusu değildir. Bu kişinin şirketteki ortaklıklara rağmen kendi adına ayrı bir işi ve işyeri bulunduğu ve fakat oranın tahliye olduğu bir gerçek olduğuna göre aynı için zorunlu olarak, kiralana taşınacak olması gayet tabidir..." (Yarg. HGK. T:20.12.1995 E:1995/6-929 K:1995/1135, www.kazanci.com).

(4) Gereksinim Sahibinin Kendi Mülkiyetindeki İşyerinde İşini Yürütmesi

Gereksinim sahibi kendisine ait işyerinde çalışıyorsa bu yerden niçin ayrılıp kiralananı taşınmak istediğini açıklamak zorundadır⁵¹⁹.

Bu çerçevede olmak üzere iş hacminin artması nedeniyle mevcut işyerinin yeterli gelmemesi, sağlık sebeplerinin kiralananı geçmeyi gerektirmesi ve sair hallerde kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesini talep edebilir.

Gereksinim sahibi kendi mülkiyetindeki işyerinde faaliyetini yürütmekte ise kiralananın, mevcut işyerinden üstün olması tek başına kiralananın tahliyesi yeterli değildir⁵²⁰.

⁵¹⁹ **GÜMÜŞ**, s.350;

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

⁵²⁰ **RUHİ**, C.1, s.956;

"...Davacı vekili dava dilekçesinde davacının oğulları S.ve V.'ın kiralanda inşaat malzemeleri satışı yapacağından bahisle kiralananın tahliyesi istenmiştir. Adı geçen ihtiyaçlıların boşta olmadıkları halen davacıya ait yerde yapmak istedikleri işi yaptıkları anlaşılmaktadır. Ayrıca davacının bu davayı açmadan 3 ay gibi kısa bir süre önce iki adet dükkânı kiraya verdiği, bu yerlerde de yapılmak istenen işin yapılabileceği keşfen saptanmıştır. Kiralananın, kiraya verilen yerlerden üstün olması tek başına tahliye nedeni olarak kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:23.02.1998 E:1998/1076 K:1998/1330, www.kararevi.com).

c.Kiralanın Yapılan İşe Yeterli Gelmemesi ve İş Hacminin Artması

Gereksinim sahibinin kiradaki bir işyerinde ya da kendi mülkiyetindeki bir işyerinde faaliyette bulunmakta ve mevcut iş yeri iş hacminin artmasından ötürü yeterli gelmiyor ise gereksinimin sahibinin kiralananın gereksinim sebebiyle tahliye etmesi mümkündür⁵²¹.

Burada önemli olan husus iş hacminin artmasından ötürü mevcut işyerinin gereksinimi karşılayıp karşılamadığıdır.

Bu sebeple iş hacminde artışın gerçekten var olup olmadığının ve mevcut işyerinin gereksinimi karşılayıp karşılamadığının gereksinim sahibinin mevcut işyerinde uzman bilirkişi vasıtası ile keşif yapılması, varsa ticari defter ve kayıtları incelenmesi ve mevcut işyerinin iş hacmi itibari ile yeterli olup olmadığı hususunun tespiti gereklidir⁵²².

Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira gereksinim sahibinin işinin bulunmasına rağmen mevcut işyerinin küçük ve ticari faaliyeti sınırlayıcı mahiyette olması halinde, ticari faaliyetini genişletmek isteyen gereksinim sahibinin gereksinimini kabul etmek gerekir.

Bunun sebebi gereksinim sahibinin küçük bir işyerinde sınırlı olarak ticari hayatına devam etmesinin günümüzün ekonomik ve sosyal koşulları

⁵²¹ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.404; **ERTAŞ**, s.41-43;

"... İş hacminin genişletilmesi isteği ticaretin tevsii sayılmaz. Bir kimsenin yapmakta olduğu iş hacminin genişlemesi sonucu işgalindeki yerin ihtiyacına yetmemesi nedeniyle kiralananın tahliyesini istemesi ticaretin genişletilmesi sayılmaz..." (Yarg. 6.HD. 1996/814 K:1996/985 T:05.02.1996, **KARAHASAN**, s.392).

⁵²² "...Bilirkişi raporuyla davacı tarafın ticaret defter ve kayıtları da incelenmek suretiyle iş hacminin belirlenmesi, halen kullanılan taşınmazın yüz ölçümü itibariyle yeterli olup olmadığı ve belirlenen iş hacmine göre ihtiyacı karşılayıp karşılamayacağına ayrıca dava konusu taşınmazın yapılmak istenilen işe uygun hale gelebilmesi için esaslı bir tamirat ve tadilat gerekip gerekmediğinin de belirlenmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:18.02.2010 E:2009/11626 K:2010/1675, **www.kazanci.com**);

"...Davacıda mevcut işyerini boşaltacağı ve kiralanana taşınacağı yönünde bir beyanda bulunmamış, iş hacminin genişlemesi karşısında kiralanayı satın aldığını açıklamıştır. Bu durumda öncelikle davacının iş kapasitesi ve mevcut kullanım ve depo durumuna göre mevcut işyerine ilaveten kiralanayı da kullanmaya zorunlu ihtiyacı bulunup bulunmadığının araştırılıp sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:26.01.1998 E:1998/457 K:1998/411, **www.kazanci.com**).

karşısında kendisinden beklenemeyecek olmasıdır⁵²³. Bu sebeple işin gelişerek mevcut işyerinin yetersiz kalması yeni işyeri talebinin haklı kılar⁵²⁴.

Gereksinimin mevcut işyeri ile kiralananın birleştirilmesi suretiyle giderilmesi söz konusu ise bu birleştirmenin mümkün ve gerekli olup olmadığının araştırılması gerekir⁵²⁵.

Yapılan incelemede gereksinim sahibinin iş hacminin artmasından ötürü kiralanan gereksinim duymadığı aynı iş kolunda olsa bile ikinci bir işyeri açmak⁵²⁶ arzusu ile hareket ettiği ya da farklı iş kolunda ikinci bir işyeri açmak istediği anlaşılıyor ise tahliye davasının reddi gerekecektir⁵²⁷.

⁵²³ "...davacının halen Ünye'de kirada ticari faaliyetine devam ettiği, ticari faaliyetlerini genişletmek amacıyla Samsun'daki işyerini satın aldığı iddiası karşısında mahkemece davacının bu iddiasına ilişkin delillerinin toplanması ve varılacak sonuca göre davacının küçük bir işyerinde sınırlı olarak ticari hayatına devam etmesinin günümüzün ekonomik ve sosyal koşulları karşısında kendisinden beklenemeyeceği de gözönüne alınarak bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:15.04.2010 E:2009/13618 K:2010/4476, www.kazanci.com).

⁵²⁴ OCAK, s.70 ve devamı

⁵²⁵ "...Bilirkişi kurulunun raporunda ve tanık beyanlarında açıklandığı üzere davacının mevcut yerinin fotoğraf stüdyosu kurmak için yetersiz olduğu, üstelik apartmanın merdiven girişinin bir bölümünün de davacı tarafından kullanıldığı, projesinde sokağa cephesi olmayan kendi işyerine katarak sokağa cephe açıp kullandığını belirterek dava konusu yerin ihtiyaca elverişli olduğunu bildirmiş ve tanıklar da davacının mevcut işini geliştirmek için dava konusu yere ihtiyacı bulunduğunu doğrulamış bulunduklarından davacının davasının kabulü ile tahliye karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.06.2005 E:2005/4881 K:2005/6023, www.kazanci.com).

⁵²⁶ Aksi Yönde; "...Aynı iş kolu için iddia edilen ihtiyaçta işin genişletilmesi söz konusu edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:21.03.1991 E:1991/3644 K:1991/4051, KARAHASAN, s.406-407).

⁵²⁷ "...Bir meslek kuruluşuna kayıtlı olan ve aktif faaliyetini sürdüren davacının, işyeri ihtiyacı nedeniyle açtığı davanın samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:01.03.2004 E:2004/1155 K:2004/1242, www.kazanci.com);

"... Dinlenen davacı tanıkları davacının halen besicilik işi ile uğraştığını, kiralanda ayrıca hububat ve bakliyat işi yapmak istediğini beyan etmişlerdir. Davacının halen yapmakta olduğu bir işi bulunduğuna göre ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilemez. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:14.05.2002 E:2002/3203 K:2002/3359, www.kazanci.com);

"...Davacının kendi iş yeri ihtiyacı için açılmış olup davacının halen kırtasiyecilik yaptığı tanık beyanları ile sabittir. Bu bakımdan mevcut bir işi varken ona ilaveten ikinci bir iş yapma isteği zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez. Bu yön gözönünde tutularak mahkemece subut bulmayan davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:17.06.2002 E:2002/3708 K:2002/3872, www.kazanci.com);

"...Davacının halen bir işi bulunduğuna göre ikinci bir iş yapma isteği 6570 Sayılı Yasanın tarif ettiği anlamda zorunlu ihtiyaç kapsamı içinde düşünülemeyeceğinden davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:25.09.2000 E:2000/6974 K:2000/7766, www.kazanci.com).

Aksi Yönde "...Davacının gündüzleri bir özel şirkette muhasebe bölümünde çalışıyor olması, kendi adına pastane işletmesine engel değildir..." (Yarg. 6.HD. T:08.07.2010 E:2010/6952 K:2010/8768, www.kazanci.com).

Ancak gereksinim sahibi tarafından mevcut işin tamamlayıcısı ve devamı olarak kiralanan gereksinim duyulmakta ise işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilmesinde sakınca yoktur⁵²⁸. Tanıtım bürosu⁵²⁹, depo⁵³⁰ ve sair amaçlı gereksinimini bu kapsamda mütalaa etmek mümkündür.

Şirketlerin birden fazla iş yapabileceği ve bu nedenle belli bir uğraşı olan şirketin diğer bir iş için tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁵³¹. Ancak gerçek kişilerin ikinci iş yapma ve ikinci bir işyerine duydukları gereksinim kabul edilmemektedir⁵³².

Gereksinim sahibinin ziraat ile iştigal etmesi halinde ziraat ile birlikte başka bir iş daha yapmayı istemesi halinde⁵³³ kiralananın tahliyesi mümkündür.

⁵²⁸ "...Dinlenen davacı tanıklarının ifadelerinden davacının halen müteahhitlik yaptığı, kiralanan inşaat malzemeleri alım satımı ve bina olarak ihtiyacı olduğu anlaşılmaktadır. Yapılacak iş ve bu yerin büro olarak kullanılması davacının yaptığı müteahhitlik işinin devamı niteliğindedir. Ancak bu yerin yapılacak işe uygun olup olmadığının ayrıca mahallinde yapılacak keşifle de tespiti gerekir. Bu konuda keşif yapıldıktan sonra tüm deliller birlikte değerlendirilip sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.09.1998 E:1998/7188 K:1998/7352, www.legalbank.net).

⁵²⁹ "...mahallinde konusunda uzman bilirkişilerden oluşan heyet ile yeniden keşif yapılarak, davacı tarafın ticari defter ve kayıtları da incelenmek suretiyle iş hacminin belirlenmesi, halen kullanılan taşınmazın yeterli olup olmadığı ve belirlenen iş hacmine göre ihtiyacı karşılayıp karşılamayacağının ayrıca yapılan işin ve iş hacminin niteliğine göre reklam ve tanıtım amacıyla büro ihtiyacının bulunup bulunmadığının da belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:07.04.2011 E:2011/753 K:2011/4422, www.kazanci.com).

⁵³⁰ "...öncelikle davacıların yaptıkları işin mahiyeti ve iş kapasitelerinin işyeri defterlerinin incelenmesi suretiyle tespiti kirada depo olarak kullandıkları yerle yine kendilerine ait depoların bilirkişi marifetiyle keşiflerinin yapılarak ihtiyaçlarını karşılayıp karşılayamadıklarının araştırılması bu yerler halen mevcut işin kapasitesine göre depo ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ise davanın reddi aksi sonuca varılırsa tahliye karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:14.02.1989 E:1989/291 K:1989/2394, www.kazanci.com).

⁵³¹ Yarg. 6.HD. T:09.06.1987 1987/7026 K:1987/6922, www.legalbank.net.

⁵³² Yarg. 6.HD. T:11.09.1997 1997/2033 K:1997/2189, KARAHASAN, s.389.

⁵³³ Yarg. HGK. T:09.05.1962 1962/6-41 K:1962/23, www.kararevi.com.

d.Gereksinim Sahibinin Yurt Dışında Ya Da İl Dışında Olması

Kiralananın bulunduğu şehirde oturmayan yurtdışında ya da şehir dışında bulunan gereksinim sahibinin gereksinim iddiasının gereksinim henüz gereksinim doğmadığından dinlenemeyeceği, gereksinim sahibi kişinin işi çalışanları vasıtası ile yürütmesinin durumu değiştirmeyeceği uygulamada kabul edilmektedir⁵³⁴.

Gereksinim sahibinin yurtdışında olması halinde işyeri gereksinimin varlığı için yurda dönmüş olma veya en azından yurda kesin dönüş için hazırlık içinde olduğunun kanıtlanması gerektiği uygulamada belirtilmektedir⁵³⁵. Ancak bu kabul kanaatimce yanlıştır. Çünkü kişinin bir

⁵³⁴ **GÜMÜŞ**, s.349-350; **YAVUZ**, s.353; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.304;

"...Davacının halen Bandırma'da ikamet ettiği ve burada kuyumculuk ticareti yaptığı evrak münderecatı ile anlaşılmaktadır. İkameti ve işyeri Bandırma'da bulunan ve İstanbul'a yerleşeceği konusunda ciddi bir girişimi olduğu anlaşılamayan davacının ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu söylenemez..." (Yarg. 6.HD. T:26.01.2004 E:2004/337 K:2004/327, www.kazanci.com);

"...Davacının yurt dışından ne zaman döneceği belli olmadığı gibi bu konuda davacı tarafından da bir beyanda bulunulmamıştır. Davacı halen yurt dışında bulunduğu göre ihtiyaç doğmamıştır. Doğmayan ihtiyaç sebebi ile tahliye kararı verilemez. Bu sebeple samimi olmayan ve kanıtlanamayan davanın gereği reddi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:22.03.2004 E:2004/1861 K:2004/1939, www.kazanci.com);

"...İhtiyacı olduğu belirtilen davacının eşinin halen İzmir'de mobilyacılık yaptığı, Çeşme'ye gelmediği hususları ihtilafsızdır. 6570 Sayılı Yasa gerçek zorunlu ve samimi ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmektedir. Doğmayan ihtiyaç için tahliye davası açılmaz ihtiyacının halen İzmir'de bir işinin bulunduğu, iş yerini ve ikametgahını Çeşme'ye nakletmediğine göre ihtiyacın samimi olduğundan söz edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:21.01.2002 E:2002/9960 K:2002/176, www.kazanci.com);

"...İhtiyacının iddia edilen işi bizzat yapması, hiç olmazsa o işin yapılmasına nezaret etmesi gerekir. Halen yurt dışında olan Türkiye'ye gelmeyen yurda kesin dönüş yapmayan davacının ihtiyacının samimi olduğu kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:18.06.2001 E:2001/4895 K:2001/5125);

Aksi Yönde; "...Davacı, Almanya'da çalıştığını, eşinin ise Türkiye'de oturduğunu ve kiralananda karısının konfeksiyon işi yapacağını ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Davacı dava dilekçesinde kişisel ihtiyacından da söz etmiştir. Almanya'da işçi olarak çalışan davacının tahliye davası açabilmesi için dava tarihinde kesin dönüş yapmış olması zorunluluğu bulunmamakta, tanık sözleriyle ihtiyaç iddiasında samimi bulunduğu anlaşılmaktadır..." (Yarg. HGK. T:27.12.1985 E:1984/6-698 K:1985/1187, www.kazanci.com).

⁵³⁵ **YAVUZ**, s.367

Tahliye kararı verilebilmesi için en azından yargılama devam ederken gereksinim sahibinin yurda dönmüş olması gerektiği görüşü için **DOĞAN**, s.118;

"...Davacının yurt dışında çalışırken emekli olduğu ihtilafsızdır. Ancak gerek davalı gerekse davacı beyanlarında tanık ifadelerinde ve tüm dosya kapsamından davacının yurda kesin dönüş yapmadığı anlaşılmaktadır. Henüz doğmamış bir ihtiyaç için de tahliye davası açılmaz..." (Yarg. 6.HD. T:25.09.2001 E:2001/6811 K:2001/7048, www.kazanci.com);

yere gelmesi ve yerleşmesi iş kurmasına bağlıdır⁵³⁶, yurtdışındaki gereksinim sahibinin her an yurda dönmesi mümkündür⁵³⁷. Bu nedenle gereksinim sahibinin boşta olması durumunda kiralanın bulunduğu yerde ikamet edip etmediğinin araştırılması gerekli değildir⁵³⁸.

"...Yabancı ülkeden dönmemekle beraber ihtiyacının gerçekleştiğini inandırıcı delillerle ispat eden kimse tahliye isteyebilir..." (Yarg. 6.HD. T:05.05.1988 E:1988/2273 K:1988/7299, www.kazanci.com);

"...İhtiyaçlının yurda kesin dönüş yapmadığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu durumda zorunlu ihtiyacın varlığından bahsedilemez..." (Yarg. 6.HD. T:11.03.1996 E:1996/1990 K:1996/2178, www.kazanci.com);

"...İhtiyaçlının yurda kesin dönüş yapacağı, bu yolda girişimleri olduğu kanıtlanmış değildir. Bu halin ne zaman gerçekleşeceği dahi belli değildir. Bu itibarla doğmuş ve zorunlu bir ihtiyaç yoktur..." (Yarg. 6.HD. T:22.06.1992 E:1992/7514 K:1992/8004, www.kazanci.com).

⁵³⁶ "...davacının oğlunun halen Gerede`de oturduğu, Ankara`ya gelmediği, gelmek için bir girişimde bulunmadığı vurgulanmıştır. Oysa Ankara`ya gelebilmek için öncelikle iş yerini açmayı planlamıştır. Dava konusu yer boşaltılmadan ve kişi kendi işini kurmadan Ankara`ya taşınması anlamsız olduğu gibi gereksiz giderlere de neden olacağından ekonomik değildir. Davacının ihtiyaç iddiasında samimi olmadığı kanaatini doğuracak hiçbir kanıt mevcut değildir. Davacının samimi olup olmadığının takdiri davaya bakan mahkemeye ait olup mahkeme samimi olduğu kanısına varmıştır. Bu taktirde bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Kaldı ki, davacının kiralananın boşaltılması halinde kendi oğlunu oturtmayıp yeniden kiraya vermesi cezayı sorumluluğu da gerektirir..." (Yarg. HGK. T:14.12.1994 E:1994/6-687 K:1994/842, Karşı Oy Yazısı, www.kazanci.com).

⁵³⁷ "...Almanya`da çalıştığı işyerinden alınan belgeden davacının ondört gün önce ihbar yapmak suretiyle işten ayrılıp yurda dönme ihtimalinin olduğu anlaşılmaktadır..." (Yarg. HGK. T:15.10.1976 E:1976/6-766 K:1976/2630).

⁵³⁸ "...Davacının satın aldığı evin tadilatının bitmesinden sonra adaya yerleştiğini, halen bir işinin olmadığını, kiralananda lokanta işi yapacağını belirtmişlerdir. Bozcaada`da ikametgahının bulunduğu emniyet araştırması ile belirlenen davacının halen bir işi bulunmamaktadır. Davacının tanık beyanları ve tüm dosya kapsamı ile ihtiyaç iddiası kanıtlandığından mahkemece tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:28.03.2005 E:2005/1182 K:2005/2750, www.kazanci.com).

IV.DAVA AÇMA SÜRESİ VE DAVA SÜRESİNİN UZAMASI

A.Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesi hükmü gereği **"Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir".**

İşbu düzenleme ile Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da düzenlenmeyen, ancak uygulamada mahkeme kararlarında⁵³⁹, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun 272 nci maddesinin kıyas yoluyla uygulanması⁵⁴⁰ sonucunda benimsenen bir aylık süre kanun hükmü haline getirilmiştir⁵⁴¹.

Madde hükmü incelendiğinde kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasına göre gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının zamanı konusunda ikili bir ayırım gidilmiştir.

⁵³⁹ **ARAL**, s.295-296; **ÇINAR**, s.130; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.397; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.215,216; **ÖZALP, Nevzat**, Kira ve Tahliye Davaları Hukuk Rehberi, Ankara 1988, s.70-71; **TANDOĞAN**, 263; **ZEVLİLER**, s.259; Yarg. 6.HD. T:30.03.1989 E:1989/3936 K:1989/5609, www.legalbank.net; Yarg. 6.HD. T:05.10.1987 E:1987/6967 K:1987/9327, www.legalbank.net; Yarg. 6.HD. T:14.10.1987 E:1987/7678 K:1987/9789, www.legalbank.net; Yarg. 6.HD. T:26.10.1998 E:1998/8752 K:1998/8842, www.legalbank.net; Yarg. 6.HD. T:28.06.1999E:1999/5750 K:1999/5784, www.kazanci.com.

⁵⁴⁰ "Sözleşme süresiz ise Borçlar Kanunu'nun 262. maddesinden yararlanarak davanın süresinde açılıp açılmadığı belirlenir. Dava süresi dava şartlarından olup mahkemece re'sen dikkate alınması gerekir" (Yarg. 6.HD. T:15.03.2004 E:2004/1540 K:2004/1739, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:09.07.2002 E:2002/4627 K:2002/4806, www.kazanci.com.

⁵⁴¹ **BAŞARAN**, s.24; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.7; **BURCUOĞLU**, Turgut AKINTÜRK'e Armağan, s.38; **DOĞAN**, s.98; **GÜMÜŞ**, s.346,352-353; **KIRMIZI**, s.389; **YAVUZ**, s.328;

Belirli süreli kira sözleşmesinin süresinin sonundan itibaren ne zamana kadar dava açılması gerektiği konusunun 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde düzenlenmediği, bu nedenle, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 272 nci maddesinin kıyas yoluyla uygulanması sonucunda tahliye davasının kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerektiği görüşü için **CERAN**, Sempozyum, s.140-144; **İPEK**, s.69-70.

Bu sebeple öncelikle kira sözleşmesinin başlangıcının ve belirli süre mi yoksa belirsiz süreli mi olduğunun tespiti gerekir.

Aşağıda öncelikle belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından dava açma sürenin ne şekilde belirleneceği ve akabinde dava açma süresinin hangi koşullarda uzayacağı hususu ele alınacaktır.

B.Dava Süresi

Kiraya veren gereksinim sebebiyle tahliye davası açarken kira sözleşmesinin başlangıcını ve süresini bildirmek durumundadır. Zira davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenmesi için akdin başlangıcının ve sona eriş tarihinin bilinmesi gerekir⁵⁴². Aksi takdirde davanın reddi gerekir⁵⁴³.

Zira mahkeme tarafından kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi bildirilmediği takdirde tahliye davasının süresi içinde açılıp açılmadığının tespiti mümkün olmayacaktır.

Kira sözleşmesinin başlangıcını ve süresini ispat yükümlülüğü kira sözleşmesine dayanan taraftadır⁵⁴⁴. Bu sebeple gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında kira sözleşmesinin başlangıcını ve süresini kiraya veren ispatlamak durumundadır.

Kiracı kira sözleşmesine ilişkin başlangıç tarihine ve süresine karşı itirazda bulunduğu takdirde kiraya verenin kira sözleşmesinin başlangıç tarihini ve süresini ispat etmesi gerekir. Davalı kiracı davanın süresinde açılmadığı iddiasında ise kira sözleşmesinin başlangıcını ve süresini bildirmek durumundadır. Mücerret dava süresinde açılmamıştır beyanı geçerli değildir⁵⁴⁵. Davacının belirttiği başlangıç tarihinin ve süresinin doğru olmadığını iddia eden kiracı sözleşmenin başlangıç tarihini ve süresini bildirmek zorundadır.

Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresi, belirli süreli ya da belirsiz süreli olduğu bilinmiyor ve fakat kiracı davanın süresinde

⁵⁴² **OLGAÇ**, s.141, **ÖZEN**, s.27.

⁵⁴³ **CERAN**, s.96;

"...Davacı aktin başını ve süresini bildirmediğine ve bu durumda BK.'nın 262.maddesinin uygulama olanağı olmayacağına göre, bu bakımdan davanın reddine karar verilmesi gerekir...." (Yarg. 6.HD. T:21.09.1978 E:1978/5885 K:1978/6124, www.kararevi.com).

⁵⁴⁴ *"..Kira ilişkisinin arlığını ve koşullarını ispat yükü davacıya aittir..."* (Yarg. 6.HD. T:14.04.2010 E:2010/246 K:2010/4381, **RUHİ**, C.1, s.24).

⁵⁴⁵ Yarg. HGK. T:17.12.1983 E:1983/6-750 K:1983/1279, www.legalbank.net.

açılmadığını ileri sürmediği takdirde davanın zamanında açıldığını örtülü olarak kabullenmiş olacağı kabul edilmektedir⁵⁴⁶.

Ancak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 128 inci maddesinde "süresi içinde cevap dilekçesi vermemiş olan davalı, davacının dava dilekçesinde ileri sürdüğü vakıaların tamamını inkâr etmiş sayılır" hükmünden ötürü örtülü kabulün söz konusu olmayacağı, kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi maddi vakıa olduğu için kiracıya isticvap davetiyesi çıkartılması ve sonucuna göre karar verilmesi⁵⁴⁷ kanaatindeyim.

Kiracı davaya cevap vermediği takdirde kendisine isticvap davetiyesi çıkartılmalı ve kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi konusunda bir itirazı olup olmadığı sorulmalı, isticvap davetiyesine rağmen beyanda bulunmayan kiracı, kiraya verenin bildirdiği kira sözleşmesinin başlangıcını ve süresi kabul etmiş sayılmalıdır.

Kira sözleşmesinin yazılı olması durumunda kira sözleşmesinin başlangıcının ve belirli süreli mi yoksa belirsiz süreli olduğunun tespiti kolaydır. Kiraya veren yazılı kira sözleşmesine dayandığı takdirde, imza inkarı ve yollarla aksi kiracı tarafından yazılı delil ile ispat edilmediği sürece⁵⁴⁸ yazılı kira sözleşmesine itibar edilir. Aksinin tanık beyanları ve karinelerle ispatı mümkün değildir.

Kira sözleşmesinde kira sözleşmesinin başlangıcı belirtilmiş ancak süresi belirtilmemiş ise kira sözleşmesinin belirsiz süreli olduğu kabul edilir. Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 300/II maddesinde **"Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın**

⁵⁴⁶ Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Davacı kira sözleşmesinin başlangıcından söz etmeksizin davalıya gönderdiği altı ay müddetli ihtarnameye rağmen kiralananın boşaltılmadığından bahisle davasını açmıştır.(...) Davalı taraf davanın süresinde açılmadığı yolunda herhangi bir savunma ve itirazda bulunmamış ve dolayısıyla davanın süresinde açıldığını zımnen kabullenmiştir. (Yarg. HGK. T:24.04.1981 E:1980/6-2742 K:1981/312, www.kazanci.com).

⁵⁴⁷ "Taraflar arasındaki sözleşmenin şifahi olduğu iddia edildiğine, davalı da duruşmalara gelmediğine göre tüm iddia unsurlarını reddetmiş sayılır. Bu durumda mahkemece yapılacak iş davalıya isticvap davetiyesi çıkarılarak sonucuna göre bir karar vermek gerekir" (Yarg. 6.HD. T:11.04.2002 E:2002/2421 K:2002/2597, www.kazanci.com).

⁵⁴⁸ TUNABOYLU, s.156,689.

sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli” olduğu, “diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış” yani “belirsiz süreli” olduğu açıkça belirtilmiştir. Uygulamada kira sözleşmesinin başlangıcı ve yıllık kira bedeli belirtildiği hallerde kira sözleşmesinin yıllık olduğu⁵⁴⁹ kabul edilmektedir.

Ancak kira sözleşmesinin yazılı olmadığı durumlarda ise kiraya verenin bildirdiği kira sözleşmesinin başlangıcını ve süresini ispat etmesi gerekir⁵⁵⁰.

Kiracı kiraya veren tarafından bildirilen kira sözleşmesinin başlangıcına ve süresine itiraz etmediği takdirde kiraya veren tarafından bildirilen kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresine itibar edilir. Kiracı itirazda bulunduğu takdirde kiraya verenin bildirdiği tarihlere kiracı karşı çıkarsa öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin tarafların gösterecekleri tanık dâhil bütün deliller toplanarak bir hadise olarak çözüme kavuşturulması gerekir⁵⁵¹.

Ancak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 200 üncü maddesi⁵⁵² ve Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı⁵⁵³ uyarınca yıllık kira

⁵⁴⁹ ÇINAR, s.131; ERDOĞAN, s.221.

⁵⁵⁰ Yarg. 6.HD. T:18.02.2008 E:2007/13429 K:2008/1570, www.kazanci.com; “...Davacı akdin 1.4.1997 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli olduğunu ileri sürdüğüne göre bu iddiasını kanıtlaması gerekir. İspat yükü davacıya aittir...” (Yarg. 6.HD. T:19.02.2001 E:2001/1170 K:2001/1366, www.kazanci.com).

⁵⁵¹ Yarg. 6.HD. T:30.11.2006 E:2006/9443 K:2006/12237, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:27.06.2005 E:2005/5350 K:2005/6663, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:14.03.2002 E:2002/1549 K:2002/1739, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:15.10.2001 E:2001/7698 K:2001/7908, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:05.05.2001 E:2001/7586 K:2001/7783, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:29.03.2001 E:2001/2415 K:2001/2635, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:18.12.2000 E:2000/10532 K:2000/10751, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:18.12.2000 E:2000/10531 K:2000/10733, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:13.09.2000 E:2000/6907 K:2000/7218, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:29.12.1998 E:1998/11285 K:1998/11265, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:03.03.1998 E:1998/1697 K:1998/1681, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:02.05.2002 E:2002/2802 K:2002/2985, KARAHASAN, s.281-282.

⁵⁵² “...Bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri, değiştirilmesi, yenilenmesi, ertelenmesi, ikrarı ve itfası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin, yapıldıkları zamanki miktar veya değerleri ikibinbeşyüz Türk Lirasını geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir. Bu hukuki işlemlerin miktar veya değeri ödeme veya borçtan kurtarma gibi bir nedenle ikibinbeşyüz Türk Lirasından aşağı düşse bile senetsiz ispat olunamaz. Bu madde uyarınca senetle ispatı gereken hususlarda birinci fıkradaki düzenleme hatırlatılarak karşı tarafın açık

bedeli ikibinbeşyüz Türk Lirasının üstünde olduğu durumlarda karşı tarafın muvafakati olmadıkça tanık dinlenemez⁵⁵⁴. Bu halde kira ilişkisinin 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 199 uncu maddesi kapsamında kira sözleşmesinin belge⁵⁵⁵ ile ispatı gerekecektir.

Bu çerçevede yıllık kira bedelinin ikibinbeşyüz Türk Lirası altında olduğu hallerde sözlü kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi tanıkla ispatlanabilir.

Yıllık kira bedeli ikibinbeşyüz Türk Lirasının üzerinde olduğu durumlarda karşı tarafın muvafakati olmadıkça kira ilişkisi tanık ile ispat olunamaz. Ancak kira sözleşmesinin varlığı konusunda uyuşmazlık yok ise sözleşmesinin başlangıç tarihi tanık beyanı ile ispat edilebilir⁵⁵⁶.

Kiracının daha önce açılan bir dava da kira ilişkisinin başlangıç ya da bitiş tarihi, ya da süresi konusunda bir beyanı söz konusu olmuş ise buna

muavafakati hâlinde tanık dinlenebilir..." (6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu madde 200).

⁵⁵³ "...değeri belli miktarı aşan hukuki işlemlerin şahitle ispatı yasağına ilişkin esasların amme intizamı düşüncesiyle kanuna konulmuş hükümlerden olmadıklarına..." (Yarg. İBK. T:18.03.1959 E:1959/18 K:1959/21, www.kazanci.com).

⁵⁵⁴ OLGAÇ, s.142;

"...davada dayanılan sözlü kira sözleşmesi ve kira ilişkisi inkar edildiğine göre, kira ilişkisinin varlığı ve unsurlarını kiralayan tarafından kanıtlanmalıdır. Davacı davalı ile yapılmış yazılı kira akdi sunamamıştır. H.U.M.K'nun 288. maddesi gereğince davacı tarafından iddia edilen yıllık kira miktarına göre kira ilişkisinin varlığını tanık dinlenmesi suretiyle kanıtlama olanağı bulunmamaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:11.05.2011 E:2011/1247 K:2011/6277, www.kazanci.com);

"...Davacının davaya dayanak yaptığı sözlü kira sözleşmesinin davalı tarafından inkar edilmesi halinde davacı kira akdinin varlığını kanıtlamakla yükümlüdür. Davacının ileri sürdüğü yıllık kira parası miktarına göre de HUMK'nun 288. maddesi hükmü uyarınca kira ilişkisinin yazılı belge ile kanıtlanması gerekir. Bu konulardaki ispat külfeti davacıya düşer. Kendisine ispat külfeti düşmeyen davalının davacıya yemin teklifinde bulunması, davacının da teklif olunan bu yemini eda etmesi hukuki sonuç doğurmaz..." (Yarg. 6.HD. T:27.09.2011 E:2011/4741 K:2011/9729, www.kazanci.com).

⁵⁵⁵ "...Uyuşmazlık konusu vakıaları ispata elverişli yazılı veya basılı metin, senet, çizim, plan, kroki, fotoğraf, film, görüntü veya ses kaydı gibi veriler ile elektronik ortamdaki veriler ve bunlara benzer bilgi taşıyıcıları bu Kanuna göre belgedir..." (6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu madde 199).

⁵⁵⁶ "...tarafklar arasında yazılı bir kira sözleşmesi bulunmadığının, o nedenle davacının varlığında uyuşmazlık bulunmayan kira sözleşmesinin başlangıç tarihi tanıkla ispat olanağına sahip olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. HGK. T:14.02.2001 E:2001/180 K:2001/158, www.kazanci.com);

"...kiracılık ilişkisi ve başlangıç tarihi davalı tarafından kabul edildiğine göre akdin teferruatı niteliğinde bulunan belirli süreli olup olmama keyfiyeti tarafların ibraz ve ikame edeceği delillerle 8yemin delili de buna dâhil) saptanması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:35.04.1991 E:1991/5243 K:1991/5544, KARAHASAN, s.318).

itibar etmek gerekir⁵⁵⁷. Kiracının daha önceki beyanı ile çelişen beyan ve iddialarına itibar edilmez.

Mahkemece kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi tespit edildikten sonra gereksinim sebebiyle açılan davanın süresinde olup olmadığının tespiti açısından belirli süreli kira sözleşmesinde "**sürenin sonunda**"⁵⁵⁸ ve belirsiz süreli kira sözleşmesinde "**genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten**" sonra davanın açılıp açılmadığına bakılır.

Bu çerçevede 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu olduğu takdirde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 300/II maddesi kapsamında kararlaştırılan sürenin bittiği tarih 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 327/I maddesi kira sözleşmesinin sonudur. Belirli süreli kira sözleşmesinin çerçevede 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/I maddesine kapsamında kiracının belirli süreli kira sözleşmesinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadığı takdirde kira sözleşmesinin bir yıl için uzayacağına belirtilmiş⁵⁵⁹ olması durumu değiştirmez. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/I maddesi kapsamında kira sözleşmesinin uzaması söz konusu olmuş ise bu halde belirli süreli kira sözleşmesinin sonu madde hükmünce belirtilen bir yıllık uzama süresinin sonudur. Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'un 347/I maddesindeki özel düzenlemeden ötürü 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 327/II maddesi gereği konut ve çatılı işyerine ait belirli süreli kira sözleşmesinin belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşme mümkün değildir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin sona erme tarihi ilk yenilemeden itibaren bir yıllık dönemler halinde olur.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda ise "**genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için**

⁵⁵⁷ Yarg. 6.HD. T:17.11.1989 E:1989/15671 K:1989/17641, www.kazanci.com.

⁵⁵⁸ **BURCUOĞLU**, Turgut AKINTÜRK'e Armağan,s.38; **ÇINAR**, s.132; **ERDOĞAN**, s.823; **GÜMÜŞ**, s.353; **TUNABOYLU**, s.597.

⁵⁵⁹ **BURCUOĞLU**, Turgut AKINTÜRK'e Armağan,s.39; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.6; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.407; **TUNABOYLU**, s.594,689-690; **YAVUZ**, s.316,318-319.

öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten” sonra gereksinim sebebiyle tahliye davasının açılması gerektiği belirtildiği 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 347 inci maddesine ait gerekçedeki açık atıf sebebiyle Türk Borçlar Kanunu’nun 328⁵⁶⁰ inci ve 329⁵⁶¹uncu maddelerine göre tespit edilir⁵⁶².

Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun’un 347/II maddesinde kiracının fesih sürelerine ve usulüne uymaksızın **“her zaman”** yapacağı yazılı fesih bildirim ile kira sözleşmesini feshetme yetkisi bulunduğu ve kiraya verenin fesih hakkı on yıl boyunca sınırlandırıldığından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun’un 328/I maddesinin birinci cümlesinde kendine yer buluna **“daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça”** hükmünün konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında uygulanması mümkün değildir⁵⁶³, zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun’un 347/II madde hükmü emredici niteliktedir⁵⁶⁴.

Bu sebeple konut ve işyeri kiralari ile ilişkin belirsiz süreli kira sözleşmesinin fesih bildirim süresi ve fesih döneminin taşınmaz ve taşınır yapı kiralari ile ilişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun’un 329 uncu maddesine göre belirlenmesi gerekir.

⁵⁶⁰ “...Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur...” (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 328).

⁵⁶¹ “...Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir...” (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 329).

⁵⁶² ARAL, s.297; KIRMIZI, s.390; TUNABOYLU, s.465; YAVUZ, s.172 vd. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.303.

⁵⁶³ Aksi kabul edildiği takdirde; belirsiz süreli bir kira sözleşmesi söz konusu olduğu takdirde ilk olarak tarafların kira sözleşmesinin sona erdirilmesi konusunda bir fesih dönemi öngörüp öngörmediklerine bakılır. Bu konuda bir düzenleme var ise akde vefa ilkesi gereği buna uymak gerekir. Bu kapsamda **örneğin;** kira sözleşmesinin taraflarca 2 ay önceden yapılacak bildirim neticesinde sona erdirilmesi kararlaştırılmış ise 3 ay önde bildirim yapılarak, 2 ayı takip eden 1 ay içinde gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi talep edilebilir. Aksi takdirde davanın reddi gerekecektir.

⁵⁶⁴ DOĞAN, s.699; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.407.

Buna göre **"tafaflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetde belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir"**.

Taşınmaz ya da taşınır yapı kiralalarında mahalli adette belirlenen kira dönemi sonu asıldır. Böyle bir belirleme yoksa **"altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak"** belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona erdirilmesi cihetine gidileceğinden⁵⁶⁵, gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasında da bu süreye uyulmalıdır.

Madde metnindeki **"fesih dönemi"** kavramı kira sözleşmesinin belirsizliğine bağlı olarak sözleşmeyle, yerel adetlerle veya kanunla belirlenmiş kira süresinin bir bölümünü, **"fesih bildirim süresi"** kavramı ise fesih dönemine bağlı olarak fesih iradesinin kullanılabileceği nihai süreyi ifade eder⁵⁶⁶.

Fesih ise, belirsiz süreli kira sözleşmesinin sebep gösterilmeksizin taraflardan birisi tarafından gerekli fesih bildirim dönemi ve fesih süresine uyarak ileriye dönük olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesidir⁵⁶⁷.

Bu çerçevede belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kirasının söz konusu olduğu hallerde kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesap edilecek altı aylık dönemler için üç ya önce bildirimde bulunulması ve altı aylık kira dönemimin sonunda gereksinim sebebiyle tahliye davası açılması gereklidir⁵⁶⁸.

⁵⁶⁵ ARAL, s.280; BİLSEL, s.3116; CERAN, s.96; CERAN, Sempozyum, s.144; ÇINAR, s.133; DOĞAN, s.65; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.245; İPEK, s.73-74; KIRMIZI, s.250; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.408; TANDOĞAN, s.205; TUNABOYLU 465,597,690.

⁵⁶⁶ KIRMIZI, s.249; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.281; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.256.

⁵⁶⁷ AKYİĞİT, s.126, ARAL, s.297, HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.216; KIRMIZI, s.249; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.281.

⁵⁶⁸ BURCUOĞLU, Tahliye, s.98; İPEK, s.74; TANDOĞAN, s.205; TUNABOYLU, s.597;

"...Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise dava açma süresi Borçlar Kanunu'nun 262. maddesine göre belirlenmesi gerekir. Buna göre altı aylık bir dönemin sonu için üç ay

Fesih beyanında sebep gösterilmesi zorunlu değilse de, fesih bildiriminde buluna kişinin imzası şarttır⁵⁶⁹. Ancak fesih ihbarında bulunmaksızın kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması mümkün değildir⁵⁷⁰.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'un 348 inci maddesinde **"konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına"** bağlandığından belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira döneminin sonunun tespiti için yapılan fesih bildiriminin **"yazılı"** yapılması zorunludur⁵⁷¹.

Yazılı bildirim şartı mutlak emredici nitelikte olduğundan tarafların aksini kararlaştırmaları mümkün değildir⁵⁷². Sözlü bildirimin bir hükmü yoktur. Bildirimin geçerliliği yazılı şekle tabi ise de resmi şekil şartı öngörülmediğinden noter kanalı ile yapılması zorunlu değildir, ancak noter kanalı ile yapılması ispat kolaylığı sağlar⁵⁷³. Aksi takdirde bildirim yapılmamış sayılır.

Kiracının birden çok olması halinde bildirimin hepsine birden yapılması gerekir. Aynı hal kiraya verenin birden çok olduğu durumlar için de geçerlidir⁵⁷⁴.

önceden ihtar tebliği gerekir...." (Yarg. 6.HD. T:03.03.2005 E:2004/11181 K:2005/1745, www.kazanci.com);

"...Süresiz akitlerde 6 aylık dönemler için üç ay önce davalıya feshi ihbar tebliğ ettirilmesi o dönemin sonunda da tahliye davasının açılması gerekir. Altı aylık dönemin birinde tebliğ ettirilen ihtar ancak o dönemin sonunda dava açma hakkını verir, daha sonraki dönem için hukuki sonuç doğurmaz. BK. kapsamına giren yerlerin tahliyesi için koşulları taşıyan feshi ihbar yeterlidir. Başka bir sebep aramaya gerek yoktur. 6570 sayılı yasa kapsamına giren ve süresiz akde konu teşkil eden bu yasanın 7/b, c, ç maddelerine dayanan tahliye davasına konu olan yerler için ise BK.nun 262. maddesindeki feshi ihbar sadece dava süresi için önem taşır. Süre yönünden ihbar koşulu yerine getirilmişse anılan yasanın 7/b, c, ç maddelerine dayanan dava sebebinin ayrıca ispat edilmesi şarttır..." (Yarg. 6.HD. T:28.12.1999 E:1999/10855 K:1999/10878, www.kazanci.com);

⁵⁶⁹ YAVUZ, s.322.

⁵⁷⁰ ERDOĞAN, s.222, 826.

⁵⁷¹ GÜMÜŞ, s.319; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.412; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.296.

⁵⁷² GÜMÜŞ, s.45; KIRMIZI, s.382; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.417; YAVUZ, s.322; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.296.

⁵⁷³ YAVUZ, s.322; BEKRİ, Şakir, Borçlar Hukuku'nda İcar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:1955, s.177.

⁵⁷⁴ BEKRİ, s.177.

Kiralananın aile konutu olması ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 349/III maddesi⁵⁷⁵ ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194/IV maddesi gereği aile konutunda kiracının eşi kiraya verene yaptığı bildirim ile⁵⁷⁶ (sözlü ya da yazılı olabilir) kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş ise yazılı bildirim kiracı ile birlikte eşine de yapılması gerekir. Aksi takdirde geçerli bir bildirimden söz edilemez. Kiracı ve eşine ayrı ayrı bildirim yapılmaz ise, yapılan fesih ya da fesih bildirimi, kesin hükümsüz sayılır⁵⁷⁷.

Bildirimin yapılması suretiyle eş kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş, ancak daha sonra boşanma gerçekleşmiş ise eski eşe de bildirim yapılması gerekip gerekmediği tartışma konusu edilebilir. Kanaatimce boşanma kararın kesinleşmesi ile birlikte ortak yaşamın sürdürülmesinin gerekli olduğu bir aile konutuna ihtiyaç bahsedilemeyeceği için bildirimin yalnızca kira sözleşmesinde imzası bulunan eşe yapılması yeterlidir⁵⁷⁸.

Eski eşe ayrıca bildirim yapılması gerekli değildir. Zira eşin kira sözleşmesine bildirim ile taraf olması kanundan kaynaklıdır ve eş statüsü ile ilgilidir. Bu statü ortadan kalktığında eski eş kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkar. Meğer ki boşanma ile birlikte aile konutu eski eşe tahsis edilmiş olmasın.

⁵⁷⁵ Hükümün Eleştirisi için **BAYBURTLU**, s.165-166.

⁵⁷⁶ Bildirimin herhangi bir şekle bağlı olmadığı, şekil serbestisi bulunduğu görüşü için **CUMALI**, s.118; **DOĞAN**, Murat, "Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu", Eskişehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.VI, S.1-4, 2002, s. 297; **REYNA**, s.109;

Kira sözleşmesinin şekli burası için de geçerli olması gerektiği, örneğin taraflar iradi şekil olarak kira sözleşmesinin şeklini yazılı şekle tabi tutmuş iseler, bildirimin de yazılı şekilde yapılması gerektiği, çünkü bu tür bir durumda sözleşmenin taraflarında değişiklik yaratılmakta; kiracı sıfatına sahip bir başkası sözleşmesel ilişkiye dahil edildiği, bu durum BK. m.12'nin ifadesiyle "tadil" olarak kabul etmek gerektiği nitekim TBK. m.13 de sözleşmenin değiştirilmesini sözleşmenin şekline bağlı tutulduğu, bununla birlikte taraflar ispat için yazılı şekil öngörmüşlerse, bildirimin geçerlilik bakımından yazılı şekilde yapılması gerekmeyeceği görüşü için **ACAR**, Aile Konutu, s.74.

⁵⁷⁷ **BAYBURTLU**, s.165; **KIRMIZI**, s.386; **TUNABOYLU**, s.595; **YAVUZ**, s.326.

⁵⁷⁸ **AKYİĞİT**, s.198;

"...Türk Medeni Kanunu'nun 194.maddesi "Evliliğin Genel Hükümleri" kapsamında yer almakta olup, evlilik devam ettiği sürece uygulanabilecek bir hükümdür. Evliliğin sona ermesi ile birlikte, konut aile konutu vasfını kaybeder ve bu hükmün uygulama alanı kalmaz..." (Yarg. 2.HD. T:07.06.2010 E:2010/8276 K:2010/11146, **RUHİ**, C.1, s.883-884).

Ayrılık kararı verildiği hallerde ise halen eş sıfatı devam ettiği ve hukuken aile varlığı koruduğu için ayrılık kararı halinde de eş yaptığı bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş ise gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının her iki eşe birden açılması gerekir⁵⁷⁹. Fiilen eşlerin birlikte ya da ayrı yaşamalarının önemi olmadığı kanaatindeyim.

Sözleşmede kiracıya tanınan yetki ya da sonradan verilen izin ile kira ilişkisi devredilmişse son kiracı hakkındaki davanın ilk kiracı ile yapılan sözleşmedeki kira başlangıcı ve süresi esas alınması suretiyle açılması gerekir⁵⁸⁰.

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

Kira sözleşmesinin sürenin hesabında kira sözleşmesinin sona erdiği gün dahil değildir⁵⁸¹. Dolayısı ile dava süresi müteakip günden itibaren işlemeye başlar. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 91 inci maddesi gereği Ay olarak belirlenen müddetler ayın kaçınıcı günü işlemeye başlamışsa takip eden ayın aynı gününde sona erer⁵⁸². Sürenin son günü resmi tatile denk gelirse, süre resmi tatili takip eden günün mesai saatinde sona erer⁵⁸³.

⁵⁷⁹ Aynı Yönde; **AKYİĞİT**, s.199-200.

⁵⁸⁰ **ERDOĞAN, Celal**, s.221.

⁵⁸¹ Yarg. İBK. T: 22.06.1968 E:1968/8 K:1968/9, **www.yargitay.com.tr**;

*“...6570 sayılı Yasada sürelerle ilgili bir hüküm yoktur. Bu nedenlerle, İcra İflas Kanunu ve Borçlar Kanunundaki sürelerle ait hükümlerin uygulanması gerekir. Ayla belirlenen sürelerin, ayın kaçınıcı günü başlanmışsa müteakip ayda aynı günde sona ereceği İcra İflas Kanunun 19, Borçlar Kanununun 76. maddesi gereğidir. Olayımızda, bir aylık süre 15.9.1994’de başladığına göre 15.10.1994 akşamı bitmesi gerekir. 15.10.1995 günü tatile rastladığından, 16.10.1995 tarihinde açılan dava süresindedir...” (Yarg. 6.HD. T:03.04.1996 E:1996/3229 K:1996/3389, **www.kazanci.com**).*

⁵⁸² *“...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. Olayımıza gelince; Taraflar arasındaki yazılı sözleşme 1.10.2000 başlangıç tarihli olup bir yıl sürelidir. Dava açma süresi ise 1.10.2001 tarihi itibarıyla bir aydır. Dava süresinin hesabında B.K.75,76.77, HUMK.’nun*

Fesih ve dava süresi kamu düzeninden ve dava şartlarından olup, kiracı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Dava şartının incelemesi davacının belirttiği kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresine göre yapılır⁵⁸⁴.

Kira dönemi sona ermeden⁵⁸⁵ ya da bir aylık süre geçtikten sonra açılan davanın reddi gerekecektir.

Ancak kira dönemi sona ermeden dava açılan dava reddi halinde, bu davaya ilişkin dava dilekçesinin kiracıya tebliğ tarihi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 353 üncü maddesi kapsamında dava süresinin uzamasına sağlayıcı etkiye sahip olduğu kabul edilmektedir⁵⁸⁶. Çünkü sürenin korunması açısından önemli olan gereksinimin bir aylık süre içerisinde kiracıya bildirilmiş olmasıdır.

161. ve İİK'nun 19.maddesi hükümlerinin gözönünde bulundurulması gerekir. Ay olarak belirlenen müddetler ayın kaçınıcı günü işlemeye başlamışsa takip eden ayın aynı gününde sona erer. Bu sebeple akdin başlangıç tarihine göre 1.11.2001 tarihinde açılan dava süresinde olup işin esasının incelenip bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:06.06.2005 E:2005/4266 K:2005/5768, www.kazanci.com).

⁵⁸³ BURCUOĞLU, Haluk, "6570 S. GKHK'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün Veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması", İstanbul Barosu Dergisi, 1984, C.58, S.10-11-12. s. 638-639; OCAK, s.102; ÖZEN, s.42.

"...6570 sayılı Yasada sürelerle ilgili bir hüküm yoktur. Bu nedenlerle, İcra İflas Kanunu ve Borçlar Kanunundaki sürelerle ait hükümlerin uygulanması gerekir. Ayla belirlenen sürelerin, ayın kaçınıcı günü başlanmışsa müteakip ayda aynı günde sona ereceği İcra İflas Kanunun 19, Borçlar Kanununun 76. maddesi gereğidir. Olayımızda, bir aylık süre 15.9.1994'de başladığına göre 15.10.1994 akşamı bitmesi gerekir. 15.10.1995 günü tatile rastladığından, 16.10.1995 tarihinde açılan dava süresindedir..." (Yarg. 6.HD. T:03.04.1996 E:1996/3229 K:1996/3389, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:20.11.1990 E:1990/14063 K1990/14335, ODYAKMAZ, s.23.

⁵⁸⁴ BİLSEL, s.3117; ERDOĞAN, s.826; RUHİ, C.1, s.890; TUNABOYLU, s.156,689;

"...Davanın süresinde açılıp açılmadığının tesbiti için öncelikle aktin başının, süresinin, böylece sona eriş tarihinin bilinmesi icabeder. Davacının bu tarihleri bildirmesi gerekir. Davalı karşı çıkarsa bu cihetin bir hadise olarak çözümlenmesi, bu konuda tanık dahil taraf delillerin toplanması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:30.03.1989 E:1989/3936 K:1989/5609);

Yarg. 6.HD. T:26.10.1998 E:1998/8752 K:1998/8842, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:05.04.2005 E:2005/1817 K:2005/3234, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:28.06.1999 E:1999/5750 K:1999/5784, www.kazanci.com.

⁵⁸⁵ "...5 yıllık süre bitmeden önce açılmıştır. Davanın süre yönünden reddine karar verilmesi gerekirken kabulü hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:20.12.2004 E:2004/9196 K:2004/9299, www.kararevi.com).

⁵⁸⁶ "...Davacı tarafından daha önce açılıp reddedilen ihtiyaç nedeniyle tahliye davasına ilişkin dava dilekçesi 13.9.1996 tarihinde davalıya tebliğ edilmiştir. Davacı bu şekilde tahliye iradesini kiracı davalıya bildirmişse de tebliğ tarihi itibarıyla 5.9.1996 tarihinde başlayan kira yılının bitimine kadar dava açma süresi korunmuş olmaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:26.10.1998 E:1998/8752 K:1998/8842, www.kararevi.com).

Gereksinim sebebiyle tahliye davası açılması açısından kiracıya belirsiz süreli sözleşmelerde fesih döneminin tespiti dışında kural olarak önceden bir bildirimde bulunması gerekli değildir⁵⁸⁷. Ancak, tarafların fesih veya fesih bildirim hakkının kullanılması bakımından ek kriterler öngörmeleri, öngörülen kriterler fesih yada fesih bildirim hakkının kullanılmasını zorlaştırmadığı ölçüde geçerlidir⁵⁸⁸.

Bu sebeple kira sözleşmesinde her ne şekilde olursa olsun kiralananın tahliyesi talep edileceğinde ya da yenilenmeyeceği hususu belirli bir süre önceden bildirim yapılması koşuluna bağlanmış ise buna uymak gerekir⁵⁸⁹. Bildirim koşuluna uyulmamışsa sözleşme uzamış sayılır⁵⁹⁰.

⁵⁸⁷ "...Kira sözleşmesinde aktin bitiminden önce herhangi bir ihbarın yapılacağı hakkında bir hüküm bulunmadığı, gibi, ihtiyaç iddiasına dayanılarak açılacak tahliye davalarında davanın açılmasından önce bir ihbarın yapılacağı hakkında da 6570 sayılı Kanunda bir hüküm yoktur..." (Yarg. 6.HD. T:22.09.1977 E:1977/5555 K:1977/5730, www.kararevi.com).

⁵⁸⁸ **BİLSEL**, s.3117; **KIRMIZI**, s.382; **YAVUZ**, s.322; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.296;

Taraflar arasında imzalanan sözleşme ile kanun gereği önceden yapılması gerekli olan bildirim süresinin uzatılması ya da kısaltılması mümkün olmadığı görüşü için **DOĞAN**, s.59; **GÜMÜŞ**, s.312; **TANDOĞAN**, s.100; **YAVUZ**, s.317.

⁵⁸⁹ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.397-398; **ERDOĞAN**, s.221-222, **KILIÇOĞLU**, s.17; **OLGAÇ**, s.142; **RUHİ**, C.1, s.890; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.303;

"...Dava açma süresine ilişkin olarak sözleşmede kiracı lehine bir düzenlemeye yer verilmiş ise mahkemece bu hususun da göz önünde bulundurulması gerekir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olduğundan, davalı ileri süremese dahi mahkemece kendiliğinden dikkate alınması gerekir... Sözleşmenin 4.maddesinde özel bir fesih ihbar koşuluna yer verilmiştir. Sözleşmedeki bu düzenlemeye göre kontratın sona ermesinden üç ay evvel taraflarca bildirimde bulunulmadığı takdirde sözleşmenin yenileceği kabul edilmiştir. Sözleşmedeki bu koşul geçerli olup davacıyı bağlar. Kira sözleşmesinde tahliye için sözleşme sona ermeden belli bir süre önce feshi ihbar koşulu öngörülmüş olduğundan buna uygun ihbarı takiben kira sözleşmesinin sonunda dava açılması gerekir. Davacı ise 01.08.2009 tarihinden üç ay önce davalıya ihtiyaç durumunu bildirir ihtarname tebliğ etmemiştir. Sözleşme bitim tarihine göre sözleşmedeki ihbar şartına uyulduğu söylenemez. Bu itibarla sözleşme bir yıl daha yenileneceğinden açılan dava süresinde değildir. Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:15.11.2012 E:2012/11715 K:2012/14938, **KIRMIZI**, s.390-391).

"...Sözleşmede özel hükümlerin yedinci maddesinde; akdin yenilenmeyeceği, akdin hitamından en az iki ay önce kiralayanın adresine ulaşacak şekilde ihtarname ile bildirilmemesi durumunda kira sözleşmesinin aynı şartlarla bir yıl daha uzamış sayılacağı hükmüne yer verilmiştir. Kararlaştırılan bu maddede kiracıya fesih ihbarı ile tahliye etme hakkı verilmiştir. Her ne kadar mahkemece bu ihbar şartına uyulmadan açılan davanın süresinde olmadığından davanın reddine karar verilmiş ise de anılan madde de tahliye konusunda davacıya bir yükümlülük getirilmemiştir. Bu durumda yukarıda açıklanan ilkler karşısında 28.09.2009 tarihinde açılan dava süresinde olduğundan işin esasının incelenip karar verilmesi gerekirken sözleşmenin 7.maddesinin yorumlanmasında yanılığa düşülerek yazılı şekilde davanın süresinde açılmadığından reddine karar verilmesi doğru değildir..." (Yarg. 6.HD. T:22.03.2012 E:2012/814 K:2012/4701, www.kazanci.com);

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılabilmesi hükmüne bağlandığı için, ilk ayın kirasının ihtirazi kayıt olmaksızın alınması halinde yenilendiği kabul etmenin ve kiraya verenin dava açamayacağını, yalnızca daha önce bildirimde bulunmuş ise veya ilk ay kirasını ihtirazi kayıt ile almış ise dava açabileceği kabul etmenin doğru olmayacağı kanaatindeyim⁵⁹¹.

Zira kiraya verenin gereksiniminin bir aylık dava açma süresi içinde kira bedeli alındıktan sonra ortaya çıkması her zaman mümkündür. Bir takım varsayımlarla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci maddesinde kiraya verenin bir aylık dava açma süresinin hiçbir suretle kısıtlanması mümkün değildir.

Ancak bir aylık dava açma süresi içinde taraflar sözleşmenin yenilenmesi konusunda anlaşmışlar ise dava açılmaz. Bu hususu ispat külfeti kiracıdadır.

Dava açıldıktan sonra ihtirazi koymadan kira bedelini alması ise halinde ise sözleşme süresinin uzamayacağı⁵⁹² hususu tartışmasıdır.

"...Sözleşmede tahliye isteği halinde belirli bir süre önce kiracıya bu isteğin ihbar edilmesi şart koşulmuşsa ona uyulmak gerekir. Bu ihbarın yazılı yapılması öngörülmemişse sözlü yapılması da mümkündür. Ancak davacının bunu ispat etmesi icabeder..." (Yarg. 6.HD. T:28.06.1999 E:1999/5750 K:1999/5784, www.kararevi.com);

"...Sözleşmede tahliye isteği halinde belirli bir süre önce kiracıya bu isteğin ihbar edilmesi şart koşulmuşsa ona uyulmak gerekir. Bu ihbarın yazılı yapılması öngörülmemişse sözlü yapılması da mümkündür. Ancak davacının bunu ispat etmesi icab eder..." (Yarg. 6.HD. T:26.10.1998 E:1998/8752 K:1998/8842, www.kararevi.com.)

⁵⁹⁰ Yarg. 6.HD. T:03.03.1997 E:1997/1495 K:1997/1783, www.kazanci.com.

⁵⁹¹ **Aksi Yönde** "... tahliye davasının açılabilmesi için önceden kiracıya ihtar çekilmesi gerekli değildir. Ancak kiraya vereni, kira sözleşmesi sona erdikten sonra ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açmadan önce, ilk aya ait kira parasını ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin alırsa ve TBK.m.353 çerçevesinde yazılı bildirimde (ihtarname) bulunmamışsa artık tahliye davası açamaz. Buna karşılık kira bedelini ihtirazi kayıtlı almışsa veya ihtirazi kayıt ileri sürmese bile TBK.m.353 çerçevesinde yazılı bildirim ile sözleşmeyi sona erdirmeye iradesini kiracıya bildirmiş bulunursa dava açma imkanı saklı kalır. Kiraya verenin dava açtıktan sonra, yeni döneme ilişkin kira bedelini ihtirazi kayıtlı bulunmaksızın alması da davanın reddini gerektirmez. Yine TBK.m.353 uyarınca dava açma süresi içinde kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunursa, dava açma süresi bir kira yılı uzamış olmaktadır..." (YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.303); BİLSEL, s.3117; BURCUOĞLU, Tahliye, s.389-390; DOĞAN, s.83-84; İPEK, s.70; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.216; KÖKTEN, s.70.

⁵⁹² KÖKTEN, s.70; OLGAC, s.141.

Konuyu belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından birer örnek ile somutlaştırır isek;

Örnek 1 : Kiraya veren A ile Kiracı B arasında 01.01.2005 tarihli ve 2 yıl süreli konut kirası söz konusu ise, A en erken 31.12.2006 tarihinde sona erecek kira sözleşmesi için 01.01.2007-31.01.2007 tarihleri arasında gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir. Kira sözleşmesinin süresinin uzaması söz konusu olmuş ise bu birer yıllık uzama neticesi örneğin 31.12.2012 tarihinde sona eren kira dönemi için 01.01.2013-31.01.2013 tarihleri arasında gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir.

Kiraya veren en geç 31.01.2013 tarihine kadar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 353 üncü maddesi kapsamında yazılı olarak gereksinim sebebiyle tahliye davası açacağını kiracıya bildirdiği takdirde 31.12.2013 tarihine kadar dava açabilecektir.

Örnek 2 : Kiraya veren A ile Kiracı B arasında 01.01.2005 tarihli belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu ise , A en erken 30.06.2005 tarihinde sona erecek dönem için en geç 31.03.2005 tarihinde bildirimde bulunmak kaydı ile 01.07.2005-31.07.2005 tarihleri arasında ya da 30.06.2013 tarihinde sona erecek dönem için en geç 31.03.2013 tarihinde bildirimde bulunmak kaydı ile 01.07.2013-31.07.2013 tarihleri arasında gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir.

Kiraya veren en geç 31.01.2013 tarihine kadar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328/I maddesi kapsamında cari dönem için etkili olacak şekilde bildirimde bulunamamış ve süreyi kaçırmış (örneğin, 30.04.2013 tarihinde bildirimde bulunmuşsa) ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328/II maddesi hükmü gereği yapacağı bildirim takip eden altı aylık kira dönemi için hüküm ifade edeceğinden 31.12.2013 tarihine kadar dava açabilecektir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin başlangıç anı da belirlenememiş ise, sözleşmenin nasıl sona erdirileceği konusu kanunda düzenlenmiştir. Bu durumda sözleşmenin başlangıcı bilinmediğinden 6098

sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328 inci ve 329 uncu maddelerinin uygulanması mümkün değildir⁵⁹³. Zira bir fesih döneminden bahsetmek mümkün değildir. Bu sebeple açılan tahliye davasının reddi gerekir.

Ancak, dava sırasında davalı kiracı süre itirazında bulunarak kira sözleşmesinin başlangıç tarihini bildirmişse veya sözlü beyanı tutanağa geçirilmişse, davacı kiracının kabul ve ikrar ettiği başlangıç tarihine göre, bir sonraki feshi ihbar dönemi ve sürelerine uyarak açacağı yeni bir dava sonucunda tahliye kararı alabilir. Bu halde kiraya verenin bu halde en az iki kez gereksinim sebebiyle tahliye davası açması gerekir. Bu ise usul ekonomisine aykırıdır.

Kanaatimce belirsiz süreli kira sözleşmesinin başlangıç tarihi belirli değil ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328 inci ve 329 uncu maddeleri feshi ihbar dönem ve ihbar sürelerine uyularak kiracıya ihtar çekilmeli ve bu ihtarın sonuç doğurduğu tarihte gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmalıdır⁵⁹⁴.

Zira kiraya verenin sırf kira sözleşmesinin başlangıcını bilmiyor ya da ispat edemiyor diye kiraya vereni ikinci bir dava açmaya zorlamak ve kiracı tarafından yargılama esnasında beyan edilen kira sözleşmesinin başlangıç tarihine göre fesih dönemine göre yeniden bildirimde bulunmasını beklemek kiraya verenin mülkiyet hakkını fazlası ile zedeleyecektir.

⁵⁹³ ÇINAR, s.133; FEYZİOĞLU, s.616.

⁵⁹⁴ ER, s.73; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.246, TANDOĞAN, s.263.

C.Dava Açma Süresinin Uzaması

Kural olarak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri kapsamında gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının kira sözleşmesinin sona ermesine müteakip bir ay içinde açılması gerekir. Aksi takdirde açılan davanın süre yönünden reddi gerekir. Zira davanın bir ay içinde açılması dava şartı olup, yargılamada mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulur.

Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 353 üncü maddesi gereği **"Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır."**

Söz konusu hüküm çerçevesinde kiraya verene belirli süreli kira sözleşmeleri için kira yılı sonuna ve en geç kira süresinin sona ermesine müteakip 1 ay içinde kiracıya yapacağı bildirim ile, belirsiz kira sözleşmeleri için genel hükümlere göre tespit edilecek fesih dönemini sonuna kadar ve en geç kira döneminin sona ermesine müteakip 1 ay içinde yapacağı bildirim ile, takip eden kira dönemi sonuna kadar kira sözleşmesinin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesine olanak tanınmıştır⁵⁹⁵.

Bunun dışında gereksinim sebebiyle kira sözleşmesine dayalı olarak tahliye davası açılabilmesi içi önceden bir bildirimde bulunulması zorunluluğu yoktur⁵⁹⁶.

Kira süresi içinde yapılacak bildirim de dava süresini durdurur⁵⁹⁷, dava açma süresi uzatıcı etkiye sahip olacaktır⁵⁹⁸. Dava süresinin uzaması

⁵⁹⁵ **AKYİĞİT**, s.203-204; **ARPACI**, s.111; **BAŞARAN**, s.61; **BURCUOĞLU**, s.397; **GÜMÜŞ**, s.320; **ER**, s.72; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.216; **İPEK**, s.70; **KILIÇOĞLU**, s.17; **KIRMZI**, s.390-391; **OKAY**, s.140; **ÖZALP**, s.70-71; **RUHİ**, C.1, s.890; **TANDOĞAN**, s.254; **TUNABOYLU**, s.597, **ZEVKLİLER**, s.259.

⁵⁹⁶ **FEYZİOĞLU**, s.641; **OKAY**, s.140-141,153; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.216; **KARAMAHMUTOĞLU**, s.31; **KILIÇOĞLU**, s.17.

Konut gereksinimi sebebiyle tahliye isteğinde bulunulacağının tebliğ edilmesi gerektiği görüşü için **OLGAÇ**, s.142.

Kira döneminin bitimine 15 gün kala bildirim yapılması gerektiği görüşü için **REMZİ, Mehmet/AYDIN, Sezer**, Borçlar Hukuku: Özel Hükümler, İstanbul 2009, s.153.

için kiraya veren tarafından belirtilen sürelerde bildirim gönderilmesi değil, belirtilen sürelerde kiracı tarafından bildirimden haberdar olunması gerekir⁵⁹⁹. Kiracının vekiline yapılan tebliğ geçerli değildir⁶⁰⁰. Bir aylık dava açma süresinden sonra tebliğ edilen dava açma süresini uzatmaz.⁶⁰¹

Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davanın süresi içinde açılıp açılmadığı mahkeme tarafından kendiliğinden araştırılır⁶⁰². Ancak uzama süresine ilişkin düzenleme belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından uygulanabilir mahiyette değildir⁶⁰³. Zira belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira yılından bahsedilemez.

⁵⁹⁷ **ÖZKAN**, Hasan, Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı (Açıklamalı-İçtihatlı), 1.Kitap, İstanbul 2007, s.182-184.

⁵⁹⁸ **BAŞARAN**, s.61; **GÜMÜŞ**, s.320.

⁵⁹⁹ **ERDOĞAN**, s.221; **ZEVLİLER**, s.259.

⁶⁰⁰ **ZEVLİLER**, s.259.

⁶⁰¹ Yarg. 6.HD. T:07.02.1974 E:1974/440 K:1974/452, **KARAHACIOĞLU, Ali Haydar, Tahliye Davaları, Ankara 1984, s.76.**

⁶⁰² **ARAL**, s.296-297; **ERDOĞAN**, s.221; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.298-299;

"...6570 Sayılı Kanunun 7/b ve c maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının İ.İ.K.nun 272. maddesinin kıyasen uygulanması suretiyle kira sözleşmesinin bitimini takip eden bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce veya bu bir aylık süre içerisinde sözleşmenin yenilenmeyeceğine ilişkin tahliye iradesi kiracıya bildirilmiş ise bu bildirim takip eden dönem sonuna kadar dava açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:02.03.2011 E:2010/12113 K:2011/2336);

"...İhtiyaç iddiasına dayalı tahliye davası kira sözleşmesinin bitimini izleyen bir ay içinde açılmalıdır. Daha önce veya söz konusu bir aylık süre içinde tahliye isteği kiracıya bildirilmiş ise, bu bildirim izleyen dönem sonuna kadar da dava açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, Mahkemece resen dikkate alınmalıdır. Kira dönemi sona ermeden açılan dava süre yönünden reddedilmelidir... Olayımıza gelince; davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 01.08.1994 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. İlk sürenin bitiminde 6570 Sayılı Kanun'un 11. maddesi uyarınca sözleşme yıldan yıla yenilenerek devam edegelmiştir. Davacı, 18.12.2006 keşide, 20.12.2006 tebliğ tarihli süre koruyucu ihtarname ile sözleşmeyi yenilemeyeceğine ilişkin tahliye iradesini davalıya bildirmiş ancak davayı 01.08.2006/01.08.2007 dönemi sona ermeden 31.01.2007 tarihinde açmıştır. Bu durumda mahkemece davanın süre yönünden reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." (Yarg. 6.HD. T:27.04.2010 E:2010/3047 K:2010/5035, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:02.06.2010 E:2010/1717 K:2010/6638, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:26.11.2007 E:2007/10217 K:2007/12744, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:24.10.2005 E:2005/8123 K:2005/9704, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:15.03.2004 E:2004/1540 K:2004/1739, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:13.10.2003 E:2003/7395 K:2003/7083, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:09.07.2002 E:2002/4627 K:2002/4806, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:19.02.2001 E:2001/1170 K:2001/1366, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:24.01.2000 E:2000/142 K:2000/341, www.kararevi.com.

⁶⁰³ Düzenlemenin eleştirisi için **GÜMÜŞ**, s.322.

Kanaatimce madde hükmünce kanun koyucunun kastı yalnız belirli süreli kira sözleşmeleridir⁶⁰⁴. Zira belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328/II maddesinde özel düzenleme yapılmış **"Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli"** olacağı açıkça hükme bağlanmıştır. Bu noktada Yargıtay'ın hükmü belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından ne şekilde yorumlayacağını zaman gösterecektir.

Bu sebeple 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'un 328/II maddesi gereği **"Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa,"** ikinci altı ayın sonuna kadar dava açma hakkı her zaman kullanılabileceği kanaatindeyim⁶⁰⁵.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 353 üncü maddesi kapsamında yazılı olarak dava açacağını bildirdiği anda, tahliye sebebinin gerçekleşmesinin şart olduğu, bu nedenle örneğin yazılı bildirim tarihinde

⁶⁰⁴ Belirsiz süreli kira sözleşmeleri için de bir kira yılı uzayacağı görüşü için **AKYİĞİT**, s.204.

⁶⁰⁵ **BİLSEL**, s.3116; **TUNABOYLU**, s.597-598,690 **KIRMIZI**, s.252;

"...Akit veya yenilenen sözleşmelerde dönem bitmeden önce, yada 1 aylık dava açma süresi içinde aktin yenilenmeyeceği hususundaki irade kiracıya ulaştırılmış ise o dönemin sonuna kadar herhangi bir zamanda dava açılabilir. Sözleşme süresiz olarak yapılmışsa davanın süresinde açılıp açılmadığı 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun 1.maddesi hükmü delaletiyle Borçlar Kanununun 262.maddesi gereğince belirlenmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:10.12.2002 E:2002/7484 K:2002/7760, www.kazanci.com).

Aksi Yönde; Altı aylık dönemin birinde tebliğ ettirilen feshi ihbar ancak bu dönem sonunda dava açma hakkı vereceği, sonraki dönem için kullanılamayacağı görüşü için **CERAN**, Sempozyum, s.143; **ERDOĞAN**, s.222, 826;

"...Borçlar Kanunu'na tabi süresiz sözleşmelerde feshi ihbar süresi bu kanunun 262. maddesi hükmüne göre belirlenir. Anılan madde hükmü gereğince süresiz sözleşmelerde üç ay önceden kiracıya feshi ihbar tebliğ ettirilmesi ve o dönem sonunda dava açılması gerekir. Altı aylık dönemin birinde tebliğ ettirilen feshi ihbar ancak bu dönem sonunda dava açma hakkı verir. Bu feshi ihbar sonraki dönem için kullanılamaz..." (Yarg. 6.HD. T:02.05.2005 E:2005/2965 K:2005/4430, www.kazanci.com);

"...Süresiz akitlerde 6 aylık dönemler için üç ay önce davalıya feshi ihbar tebliğ ettirilmesi o dönemin sonunda da tahliye davasının açılması gerekir. Altı aylık dönemin birinde tebliğ ettirilen ihtar ancak o dönemin sonunda dava açma hakkını verir, daha sonraki dönem için hukuki sonuç doğurmaz. BK. kapsamına giren yerlerin tahliyesi için koşulları taşıyan feshi ihbar yeterlidir. Başka bir sebep aramaya gerek yoktur. 6570 sayılı yasa kapsamına giren ve süresiz akde konu teşkil eden bu yasanın 7/b, c, ç maddelerine dayanan tahliye davasına konu olan yerler için ise BK.nun 262. maddesindeki feshi ihbar sadece dava süresi için önem taşır. Süre yönünden ihbar koşulu yerine getirilmişse anılan yasanın 7/b, c, ç maddelerine dayanan dava sebebinin ayrıca ispat edilmesi şarttır..." (Yarg. 6.HD. T:28.12.1999 E:1999/10855 K:1999/10878, www.kazanci.com).

kiraya veren için konut ve işyeri gereksinimi doğmamışsa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesine göre açılacak davanın reddedilmesi gerektiği⁶⁰⁶ yönündeki görüşe katılmıyorum. Zira madde hükmünce dava açılabilir hallerde yapılacak bildirimin süreyi uzatacağına ilişkin bir ibare yoktur.

Bildirimin yazılı şekilde yapılacağı açıkça belirtildiğinden bildirim yazılı yapılması geçerlilik şartıdır. Bildirim noter kanalı ile yapılmış ise bildirimin geçerli olabilmesi için 7201 sayılı Tebligat Kanunu kapsamında yapılmış ise usulüne uygun olarak yapılmış olması gerekir⁶⁰⁷. 7201 sayılı

⁶⁰⁶ **GÜMÜŞ**, s.322.

⁶⁰⁷ "...Davacı tarafından davalıya gönderilen 10.06.2004 tarihli ihtarnamenin 11.06.2004 tarihinde 7201 Sayılı Yasanın 21.maddesi ile Tebligat Tüzüğü'nün 28.maddesine uygun olarak tebliğ edildiği, dilekçeye ekli 02.05.2005 günlü Kartal 3.Noterliğinin 2005/82 sayılı yazısından anlaşılmıştır. Bu durumda ihtarnamenin dava açma yönünden süre korur ihtar niteliğinde olduğu, 15.10.2004 tarihinde açılan davanın da süresinde açıldığı kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:19.07.2005 E:2005/6704 K:2005/7801, www.kazanci.com);

"...Tebligat Kanununun 20-21 ve Tüzüğü'nün 28.maddesi gereğince muhatap veya muhatap adına tebliğ yapılabilecek olanlardan her biri gösterilen adreste bulunmaz iseler tebliğ memurunun adreste bulunmama sebebini bilmesini muhtemel komşu, yönetici, kapıcı, muhtar, ihtiyar heyeti, zabıta amir ve memurlarından tahkik ederek beyanlarını tebliğ tutanağına yazıp imzalatması, imzadan çekilmeleri halinde de bu durumu yazıp imzalaması gerekir..." (Yarg.6.HD. T:11.04.2005 E:2005/1835 K:2005/3470, www.legalbank.net);

"...Davalı ile önceki malik arasındaki kira sözleşmesi 1.2.2001 başlangıç tarihli ve 1 yıl sürelidir. Sözleşmenin özel şartlar bölümünün 7.maddesinde (tarafların kira bitimi tarihinden itibaren en az 3 ay öncesi sözleşmenin feshi istenebilir, tebliğ bahis değilse şartlar aynı kalmak kaydı ile kira müddeti 1 yıl uzar) hükmüne yer verilmiştir. Bu hüküm geçerli olup, tarafları bağlar. Davacı iktisaptan sonra ihtiyaç iradesini 12.10.2001 tarihli ihtarname ile davalı kiracıya bildirmiştir. İhtarname "muhatap işte olduğundan tevziat saatleri adreslerinde bulunmadığından tebligat Göztepe Mahallesi muhtarına tebliğ edildi. 2 nolu haber kağıdı kapısına yapıştırıldı, Komşusu Mustafa Erdem'e haber vermesi için bilgi verildiği" şerhini taşımaktadır. Bu tebligat, Tebligat Kanununun hükümlerine uygun olarak yapılmıştır. İhtarname süreyi koruduğundan 5.2.2002 tarihinde açılan dava süresindedir. İşin esası incelenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:26.09.2002 E:2002/5733 K:2002/5926, www.kararevi.com);

"...İhtiyaç iddiasına dayanan davanın aynı Kanunun 7. maddesinin (b) bendine ve yerleşen içtihatlarla göre akdin sonunda ve bir ay içinde açılması gerekmektedir. Ancak sözleşme sona ermeden kiralayan, kiracıya ihtarname ile durumu bildirmiş sözleşmenin sonunda akdi yenilemeyeceğini ifade etmişse peşinen iradesini açıklamış olduğundan bir aylık süre geçse bile dava hakkını kazanmış olacak, müteakip kira dönemi başına kadar her an davasını açma hakkına haiz bulunacaktır. Olayımızda ise davacı kiralayan kira dönemi içinde ihtiyaç durumunu ve tahliye iradesini bildirir ihtarnamesini 9.2.1998 tarihinde keşide etmiş, bu ihtarname davalıya 17.2.1998 tarihinde Tebligat Kanununun 21. maddesine göre tebliğ edilmiştir. Ne var ki bu tebligat, davalının hangi sebeple adreste bulunmadığının gösterilmemesi ve hangi komşusuna haber verildiğinin belirtilmemesi nedeniyle Tebligat Kanununun 21 ve Tüzüğü'nün 28. maddesine uygun değildir. O halde geçerli ve süre kesici bir ihtarnamenin varlığından söz edilemez. Dava ise akdin bitiminden itibaren 1 ay içinde açılmamış 14.9.1998 tarihinde açılmıştır. Ortada dava hakkını koruyacak geçerli bir ihtarname bulunmaması ve davanın da bir aylık süre geçirildikten sonra açılması nedeniyle

Tebliğat Kanunu kapsamı dışında yapılan bir bildirim söz konusu ise yazılı bildirimin yapıldığını davacının ispat etmesi gerekecektir.

Madde de resmi şekil şartı aranmadığından yazılı bildirim resmi kanalla yapılması şart değildir. Ancak ispat kolaylığı açısından noter kanalı ile yapılması faydalıdır.

Paylı edinim halinde paydaşlardan birinin kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğini ve kiralanan gereksinimi bildirilmesinin yeterli olduğu⁶⁰⁸ yönünde karar olduğu gibi, pay ve paydaş çoğunluğu ile gönderilmesi gerektiği yönünde⁶⁰⁹ kararlar da mevcuttur. Kanaatimce bildirim dava açma süresini uzatabilmesi için, paylı mülkiyet halinde pay ve paydaş çoğunluğu ile, elbirliği mülkiyet halinde tüm ortaklar tarafından gönderilmesi gerekir⁶¹⁰.

davanın süresinde açılmadığından davanın süre yönünden reddine karar verilmesi gerekir...” (Yarg. 6.HD. T:28.12.1998 E:1998/11220 K:1998/11173, www.kazanci.com).

⁶⁰⁸ Aynı yönde “... Kiralayan birden fazlaysa veya taşınmaz birden fazla şahsa aitse bunlardan birinin ihtiyaç için ihbar tebliğ etmesi süre kesme için yeterlidir. Hepsinin birden ihbar tebliği zorunlu değildir...” (ERDOĞAN, s.825);

“...Kira sözleşmesi davacının murisi ile davalı arasında yapılmıştır. Kiralayan murisin diğer mirasçılarının muvafakatı sağlanmak suretiyle davaya devam edildiğinden, davada bir usulsüzlük yoktur. Dava ikamesinden önce davalıya ihtiyaçlı davacı tarafından tahliye iradesi bildirilmiştir. Bu bildirimin geçerliliği için tüm iştirakçilerin ihtar göndermesine gerek yoktur. Amaç aktin yenilenmeyeceğinin, kiracının buna göre tedbirli hareket etmesinin temini olduğuna göre iştirakçi ortaklardan birisinin bu ihtar göndermesi yeterlidir. Mahkemenin aksine olan görüşü doğru değildir. Mahkeme görüşü ancak, temerrüt, iki haklı ihtar veya feshi ihbar gibi aktin feshine neden olacak ve dava şartını oluşturacak hallerde geçerlidir. Bu gibi durumlarda tüm iştirakçilerin davaya esas olacak ihtar göndermeleri zorunludur. Olayımızda söz konusu ihtar sadece süreyi koruma ve ihbar şartı yönünden önem taşıdığından iştirakçilerin tümünün katılmalarına gerek bulunmamaktadır...” (Yarg. 6.HD. T:12.05.1986 E:1986/4876 K:1986/6738, KARAHASAN, s.348).

⁶⁰⁹ “...Kiralanan ait kira sözleşmesi 1.1.1993 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Dava 13.4.2000 de açıldığına göre süre de değildir. Ancak süre kesici ihtarla bu sürenin korunması mümkündür. Süre kesici ihtarın da mecburi dava arkadaşlığı sebebiyle tüm kiralayanlar yada mülkiyet hakkına dayanılarak dava açılmış ise pay ve paydaş çokluğunca çekilmiş olması gerekir. Mahkemece bu yön üzerinde durulmadan ihtarın süreyi koruyup koruyamayacağı araştırılmadan davanın süresinde açıldığının kabulü ile işin esası hakkında karar verilmesi hatalıdır...” (Yarg. 6.HD. T:27.02.2001 E:2001/1653 K:2001/1840, www.kazanci.com).

⁶¹⁰ “...Kiralanan ait kira sözleşmesi 1.1.1993 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Dava 13.4.2000 de açıldığına göre süre de değildir. Ancak süre kesici ihtarla bu sürenin korunması mümkündür. Süre kesici ihtarın da mecburi dava arkadaşlığı sebebiyle tüm kiralayanlar ya da mülkiyet hakkına dayanılarak dava açılmış ise pay ve paydaş çokluğunca çekilmiş olması gerekir. Mahkemece bu yön üzerinde durulmadan ihtarın süreyi koruyup koruyamayacağı araştırılmadan davanın süresinde açıldığının kabulü ile işin esası hakkında karar verilmesi hatalıdır...” (Yarg. 6.HD. T:27.02.2001 E:2001/1653 K:2001/1840, www.kazanci.com).

Bildirim pay ve paydaş çoğunluğu sağlanamadan yapılır ise eksikliğin yargılama sırasında giderilmesi mümkün değildir⁶¹¹.

Ancak gereksinimin ihbar niteliğinde olduğu, dava şartı olmadığından bahisle tek bir kiraya veren ya da tek bir malik tarafından da yapılabileceğinin belirtildiği kararlar⁶¹² da vardır. İkinci görüşe göre bildirim dava şartı olmayıp, ihtiyari olduğundan hepsi tarafından gönderilmesi gerekli değildir⁶¹³. Ancak bildirim dava şartı olan süreyi etkiler mahiyette olduğundan bu görüşe katılmanın mümkün olmadığı kanaatindeyim.

Kiracı birden çok ise bildirim bütünü kiracılara yapılması gerekir⁶¹⁴.

⁶¹¹ **KIRMIZI**, s.28-29;

"...Kiralayanın dava açılmadan önce 9.8.2000 tarihinde vefat ettiği ve geride davacı dışında başka şahısları da mirasçı olarak bıraktığı anlaşılmaktadır. Bu durumda mirasçıların iştirak halinde mülkiyet hükümleri ve zorunlu dava arkadaşlığı gereği davayı birlikte açmaları yada bir mirasçı tarafından açılan davaya diğer ortaklarının muvafakatının sağlanması yada Medeni Kanunun 581-630.maddelerine göre terekeye mümessil tayini icapedir. Olayımızda; İhtarname sadece davacı tarafından keşide edilmiş ve davada sadece davacı tarafından açılmış ise de davanın açıldığı tarih itibarıyla gönderilen ihtarnamenin süre koruyucu niteliği yoktur ve dava süresinde açılmıştır. O halde sadece mirasçılardan biri tarafından açılan dava yönünden yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde taraf teşkili sağlanarak davanın esası hakkında bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:20.05.2002 E:2002/3290 K:2002/3473, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:13.05.2002 E:2002/3113 K:2002/3275, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:05.11.2001 E:2001/8363 K:2001/8648, www.kazanci.com.

⁶¹² "...İhtiyaç iddiasına dayalı tahliye davalarının İİK'nın 272. maddesi gereğince sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. Ancak kiralayan, sözleşme sona ermeden kiracıya akdi yenilemeyeceğine dair ihtar göndermiş ise, başlayacak kira döneminin sonuna kadar dava açabilir. Kiralayan birden fazla ise, bunlardan birisinin ihtiyaç iddiasıyla ihtar keşide etmesi, dava süresini kesme bakımından yeterlidir. Zira, bu ihtiyaç ihbar niteliğinde olup dava şartı olmadığından, kiralayanların hepsi tarafından gönderilmesi zorunlu değildir..." (Yarg. 6.HD. T:09.10.2007 E:2007/8520 K:2007/10604, www.kararevi.com);

Yarg. 6.HD. T:28.06.1993 E:1993/7176 K:1993/7370, **KARAHASAN**, s.401-402.

⁶¹³ **ERDOĞAN**, s.221.

⁶¹⁴ **AKYİĞİT**, s.201; **ERDOĞAN**, s.221;

"...Davacı dava konusu taşınmazı 28.4.2000 tarihinde iktisap etmiştir. Davanın dayanağı ihtarname davalılardan Kadir'e 26.5.2000, davalı Haluk'a ise 30.5.2000 tarihinde tebliğ edilmiştir. Bu durumda satın almadan itibaren 1 aylık süre geçtikten sonra davalı Haluk'a ihtarname tebliğ edildiğinden kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu nazara alınarak davanın süre yönünden reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:21.03.2002 E:2002/1819 K:2002/2018, www.kazanci.com);

"...1.1.1998 başlangıç tarihli 3 yıl süreli kira sözleşmesinde kiralayan Yılmaz Şenyurt, kiracılar ise davalı Ömer Çolak ve dava dışı Mehmet Kalyon'dur. Dava sadece kiracılardan Ömer Çolak aleyhine açıldığı gibi süre koruyucu ihtarname de Ömer Çolak'a tebliğ edilmiştir. Kiracılar iki kişi olduğuna göre mecburi dava arkadaşlığı gereği süre koruyucu ihtarnamenin her iki kiracıya tebliği ve davanın da her ikisi aleyhine açılması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:4.10.2001 E:2001/7246 K:2001/7472, www.kazanci.com);

"...Kiracılar 3 kişi olup aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Davalılara ihtiyaç iradesini bildirir ihtarname akit sona ermeden önce keşide edilmiş ise de

Bildirimin dava açma süresini uzatabilmesi için gereksinimi sebebiyle dava açma hakkı olan kişi tarafından yapılması gereklidir. Kiraya veren ile malikin farklı olması durumunda her birinin kendi açısından süreyi koruyucu bildirim yapması gerektiği⁶¹⁵ kanaatindeyim. Bu nedenle örneğin malik olmayan kiraya verenin yaptığı bildirimin, dava açma hakkı olan malik adına dava açma süresini uzatmayacaktır.

Sözleşme ile sözleşmesinin sona ermesi için kiracıya belli bir süre önce ihbar yapılması hükme bağlanmışsa, bu ihbar şartı dava şartı haline getirildiğinden, birden fazla kiraya veren ya da malik var ise ihbarın hepsi tarafından yapılması gerekir. Aksi takdirde sözleşme yenilenmiş sayılır, dava açılmış ise son erme için bildirim şartı yerine getirilmediğinden davanın reddi gerekecektir⁶¹⁶.

Daha önce açılıp süre yönünden reddedilen dava, süresi içinde açılan ikinci dava için derdest sayılmaz⁶¹⁷. Tahliye davasının süresi içinde

tümüne tebliğ edilmediğinden ihtar sonuç doğurmayacağından, 17.3.1999 tarihinde açılan dava süresinde değildir. Süre yönünden davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:20.06.2000 E:2000/5574 K:2000/5774, www.legalbank.net).

⁶¹⁵ "...Evvelki malikin 27.2.1982 tarihinde kendi ihtiyacından bahisle davalıya ulaştırmış bulunduğu ihtar yeni malikin ihtiyaç iddiasını belirtmediğinden süreyi keser nitelikte kabul edilemez ve ayrıca eski malik tarafından dava hakkının devredildiği hakkında da dosyada bir delil yoktur..." (Yarg. 6.HD. T:11.02.1983 E:1983/867 K:1983/897, www.legalbank.net).

Aksi Yönde; "...Kiralayan Hüseyin ile kiracı Süleyman arasında 03.08.2004 tarihli, bir yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmiş olup, kiralayan 04.08.2004 tarihinde tebliğ edilen ihtar ile taşınmaza ihtiyacının bulunduğunu akdin fesh edileceği davalıya bildirilmiştir. Sözleşme hükümleri ve verilen ihtar konusunda taraflar arasında bir çekişme yoktur. Dava 01.11.2005 tarihinde taşınmazın maliki bulunan Sıdika tarafından açılmıştır. Yukarıda açıklanan esaslar doğrultusunda malik olmayan kiralayan tarafından akdin feshedileceği ifadesini içeren ihtardan sonra dava 01.11.2005 tarihinde açılmıştır. Malik olmayan kiralayan tarafından ihtiyaç nedeniyle gönderilen ve fesih iradesini içeren ihtarnameye göre malikin dava açabileceği kabul edilerek işin esasının incelenmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:30.11.2006 E:2006/9443 K:2006/12237, www.kazanci.com).

⁶¹⁶ ERDOĞAN, s.825-826;

"...Kira sözleşmesinin özel hükümler bölümünde yer alan en az üç ay evvelinden ihbar zorunluluğuna ilişkin kural geçerli olup bu bir dava ve fesih koşulu oluşturur. Buna değer verilmemesi doğru değildir..." (Yarg. 6.HD. T:14.02.1991 E:1991/1137 K:1991/1918 KARAHASAN, s.320);

Yarg. 6.HD. T:11.01.1988 E:1988/12059 K:1988/54, KARAHASAN, s.342;

Yarg. 6.HD. T:11.01.1988 E:1988/12034 K:1988/41, KARAHASAN, s.343-344.

⁶¹⁷ Yarg. 6.HD. T:04.05.1992 E:1992/5549 K:1992/6089, www.legalbank.net.

açılmadığından bahisle reddi halinde, reddedilen dava daha sonra açılacak ikinci dava için bildirim kabul edilir, dava açma sürenin uzamasını sağlar⁶¹⁸.

Konuyu belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından birer örnek ile somutlaştırır isek;

Örnek 1 : Kiraya veren A ile Kiracı B arasında 01.01.2005 tarihli ve 2 yıl süreli konut kirası söz konusu ise, kiraya veren en geç 31.01.2013 tarihine kadar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 353 üncü maddesi kapsamında yazılı olarak gereksinim sebebiyle tahliye davası açacağını kiracıya bildirdiği takdirde 31.12.2013 tarihine kadar dava açabilecektir.

Örnek 2 : Kiraya veren A ile Kiracı B arasında 01.01.2005 tarihli belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu ise , kiraya veren en geç 31.01.2013 tarihine kadar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 328/I maddesi kapsamında cari dönem için etkili olacak şekilde bildirimde bulunamamış ve süreyi kaçırmış (örneğin, 30.04.2013 tarihinde bildirimde bulunmuşsa) ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 328/II maddesi hükmü gereği yapacağı bildirim takip eden altı aylık kira dönemi için hüküm ifade edeceğinden 31.12.2013 tarihine kadar dava açabilecektir.

⁶¹⁸ **ERDOĞAN**, s.221; **OKAY**, Rauf, Kira Hukuk Rehberi, Kira Hukuku Rehberi, (Mal Sahibi –kiralayan- Kiracı İlişkileri), İstanbul 1986, s.105.

Yarg. 6.HD. T:21.06.1995 E:1995/6178 K:1995/6380, **KARAHASAN**, s.395-396.

V.YENİ MALİKİN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ

A.Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310 uncu maddesinde sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde, yeni malik 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 ayni hak sahibi olması durumunda da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310 uncu maddesi hükmünün kıyas yoluyla uygulanacağı belirtilmiştir.

Bu sebeple, kiralananda kiralananı kullanma ve kiralanandan yararlanma hakkını edinen kimse eski malikle ya da malik olmayan kiraya veren ile kiracı arasında yapılmış olan kira sözleşmesini kabul etmek zorundadır⁶¹⁹. Zira edinimle birlikte yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir⁶²⁰.

Malik ile kiraya verenin farklı kişiler olduğu durumlarda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olup olmayacağı tartışma konusu edilebilir. Kanaatimce bu durumda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olması mümkün değildir⁶²¹.

Örneğin kiraya veren intifa hakkı sahibi ise mülkiyet hakkı el değiştirirse çıplak mülkiyet hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi gibi bir durum söz konusu olacak, ve dava açma hakkı bulunmayan çıplak mülkiyet hakkı sahibine bu hak verilmiş olacaktır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310 uncu maddesinin bunu amaçladığını söylemek oldukça güçtür.

⁶¹⁹ **ERDOĞAN**, s.1088; **GÜNEŞ**, s.47.

⁶²⁰ **ACAR**, Sempozyum, s.3687.

⁶²¹ Aynı Yönde; **AKYİĞİT**, s.234.

Böylece “satım kirayı bozar” kuralı kişisel gereksinim şartına bağlanmıştır⁶²². Kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebilmesi olanaklı kılınmıştır⁶²³.

Madde hükmünde eski malikin kiraya veren olup olmaması açısından bir ayırım yapılmamış, yeni malikin ya da kiracının hakkını etkileyen aynı hak sahibinin kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği hükme bağlanmış, eski malik kiraya verenin ve malik olmayan kiraya verenin statüsünün ne olacağı belirtilmemiştir.

Kanaatimce kiraya veren aynı zamanda malik ise mülkiyet hakkının devri ile birlikte kiraya veren sıfatı ile artık talepte bulunması söz konusu olmayacaktır⁶²⁴. Ancak malik ve kiraya veren farklı kişiler ise kiraya verenin kiraya veren sıfatı ile dava ve talep hakkı devam edecektir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 310 uncu maddesinin uygulanabilmesi için kiralananı kullanma ve kiralananı yaralanma hakkının el değiştirmesi yeterli olup, hukuksal nedeni önemli değildir, ancak edinimin hukuken geçerli olması şarttır⁶²⁵.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 310 uncu ve 311 maddesi gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelen yeni malik ya da diğer bir aynı hak sahibi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 350 nci maddesi kapsamında gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir. Bunun sebebi kiralananındaki mülkiyet hakkının ve aynı hakkın el değiştirmesi neticesi yeni malikin eski malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasından ötürü sahip olduğu halef olmasıdır⁶²⁶.

Ancak yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinden bir başına edinimden ötürü kiralananın tahliyesini sağlaması mümkün değildir⁶²⁷

⁶²² **KIRMIZI**, s.79; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.121; **YAVUZ**, s.394.

⁶²³ **CERAN**, Sempozyum, s.141; **İPEK**, s.68; **KIRMIZI**, s.79; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.121; **YAVUZ**, s.58.

⁶²⁴ **AKYİĞİT**, s.94.

⁶²⁵ **GÜMÜŞ**, s.147.

⁶²⁶ **GÜMÜŞ**, s.368; **YAVUZ**, s.394-396.

⁶²⁷ **GÜMÜŞ**, s.358.

ve kira sözleşmesinin sona ermesine müteakip bir ay içinde gereksinim sebebiyle tahliye davası açması gerekir.

Yeni malikin eski malikin yapığı bildirimden faydalanabilmesi için dava hakkı devredilmiş olması gerektiğini belirtmekte fayda vardır⁶²⁸. Eski malik veya kiraya veren yeni maliki dava hakkını da devretmiş ise yeni malikin eski malikin ya da kiraya verenin yaptığı bildireme dayanarak dava açması mümkün olduğu gibi, açılmış bir dava var ise bunu da devam ettirebilir. Aksi takdirde eski malikin yaptığı bildirimden faydalanması ya da eski malikin veya kiraya verenin açtığı davayı sürdürmesi mümkün değildir⁶²⁹. Ancak zorunlu konut ya da çatılı işyeri gereksinimin söz konusu olmadığı yeni malikin durumuna göre değerlendirilmelidir⁶³⁰.

Ancak özellikle uzun süreli kira sözleşmesinin söz konusu olduğu haller göz önünde bulundurularak gereksinimi için kiralananı edinen yeni malikin mağdur olmaması için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351/I maddesinde konu hakkında özel bir düzenleme yapılmış⁶³¹ ve süreye ilişkin belirli şekli şartlara uymak kaydı ile kira süresinin sona ermesinden önce yeni malikin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesi kapsamında kiralananı tahliyesi olanaklı kılınmıştır⁶³².

⁶²⁸ "...Konut yada 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.(6570 SK 7/1-d) maddesi uyarınca edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren 6 ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar dava açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimin tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyacın kanıtlanması gerekir. Olayımıza gelince; Davacı taşınmazı 30.12.2010 tarihinde iktisap etmiş ve davayı da edinme tarihine göre süresinde açmıştır. Davacı dava dilekçesinde işyeri yapmak amacıyla satın aldığını belirtmiş, ancak kiralanda ne iş yapacağını bildirmemiştir. Davacıya dava konusu kiralanda ne iş yapacağının açıklattırılması, açıklamaya göre taraf delillerinin toplanması, tanık bildirildiğinde dinlenmesi, davacının yapacağı işe kiralananın daha uygun olup olmadığı konusunda mahalde yeniden keşif yapılarak uzman bilirkişiden rapor alınması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6. HD T:05.09.2012 E:2012/11024 K:2012/11088, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.517-518).

⁶²⁹ ERDOĞAN, s.119.

⁶³⁰ DOĞAN, s.95.

⁶³¹ YAVUZ, s.394.

⁶³² TUNABOYLU, s.873.

Yeni malikin mülkiyet hakkına üstünlük tanınması ve mağdur edilmemesi gerekçesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351/II maddesinde kapsamında yeni malike lehine olanı seçme konusunda seçim hakkı tanınmış⁶³³ ve **"dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı"** tahliye davası ile kiralananın tahliye etmesine imkân verilmiştir. Kiralananı sonradan edinen kişinin süresi içinde olmak kaydı ile kira sözleşmesinin süresi sonunda açtığı davanın 6098 sayılı Türk Borçlar

⁶³³ **AKYİĞİT**, s.221; **AYAR**, www.e-akademi.org; **CERAN**, s.95; **DOĞAN/BAYGIN**, s.130; **ERZURUMLUOĞLU**, Özel, s.108; **REYNA**, s.114; **RUHİ**, C.2, s.1189; **ÜNAL**, s.1534; **ZEVLİLER**, s.263;

"...Kiralananı iktisap eden kimse, dilerse eski malik ile kiracının yaptığı sözleşmeye dayanarak akdin hitamından itibaren bir ay içinde, isterse 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak iktisaptan itibaren bir ay içinde keyfiyetten kiracıyı ihtarname ile haberdar etmek suretiyle altı ay sonra ihtiyaç sebebine dayanarak dava açabilir. Burada kiralananı iktisap eden kişiye dava açma süresi açısından iki imkan tanınmıştır. Bunlardan birini seçmek taşınmazı yeni iktisap eden kişiye aittir. Ancak davacı seçimlik hakkını 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesi yönünden kullanıp bu şekilde davalıya ihtarname keşide ettikten sonra bu iradesinden dönemez. Zira bu yönde iradesini kullanmakla davalıya altı (6) ay oturma hakkı tanınmış demektir..." (Yarg. 6.HD. T:14.11.2012 E:2012/12358 K:2012/14804, **KIRMIZI**, s.483-485);

"...Davacı kiralananı 6.4.2004 tarihinde iktisap etmiş, 6570 Sayılı Yasa gereği kendisine tanınan tercih hakkını önceki malikle yapılan sözleşmedeki süreler yönünden kullanmıştır. Dosyaya sunulan ve davalı tarafca da karşı çıkılmayan yazılı sözleşme 6.6.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Akdin süresinin bitim tarihi olan 6.6.2004 itibarıyla akdin yenilenmeyeceği kiracıya 3.5.2004 tarihinde tebliğ edilen ihtarname ile bildirildiği gibi, dönem sonu itibarıyla 23.6.2004 tarihinde açılan bu dava yasal bir aylık süre içinde olduğundan davanın süre yönünden reddi hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:14.02.2005 E:2004/10674 K:2005/908, **www.kazanci.com**);

"...Dava, iktisap ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak kira sözleşmesinin sonunda, dilerse Yasanın 7/d maddesinde öngörülen sürelerden yararlanarak ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Yeni malikin bu seçeneklerden hangisi yararına ise onu tercih etme hakkı vardır. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup mahkemece resen gözetilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.11.2008 E:2008/10723 K:2008/13059, **KIRMIZI**, s.491-492);

Yarg. 6.HD. T:27.10.2005 E:2005/8177 K:2005/9871, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:10.05.2010 E:2010/1470 K:2010/5723, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:13.06.2006 E:2006/4938 K:2006/6758, **KIRMIZI**, s.493-494;

Yarg. 6.HD. T:21.05.2002 E:2002/3414 K:2002/3565, **www.kazanci.com**;

"...Davalının 1.8.2000 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracısı olduğu kiralananı, davacı, 27.7.2001 tarihinde satın alarak ve dava dilekçesinde davanın önceki malikin halefi sıfatıyla açıldığını belirterek 3.8.2001 tarihinde açtığı dava ile ihtiyaç sebebiyle davalının kiralananından tahliyesini istemiştir. Yukarıda açıklandığı üzere taşınmazı sonradan iktisap eden kimse davayı iktisap tarihine göre 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki sürelerle göre açabileceği gibi kendisinden önce yapılmış kira sözleşmesine göre hitamını takip eden bir ay içinde de açabilir. Davacı 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesine göre dava açmaya zorlanamaz. Yasanın bu maddesi de amir bir hüküm değildir. Dava 1.8.2001 tarihinde biten kira döneminden itibaren bir ay içinde 3.8.2001 tarihinde açıldığına göre süresindedir..." (Yarg. 6.HD. T:20.05.2002 E:2002/3354 K:2002/3480, **www.kazanci.com**).

Kanunu'nun 351/I maddesi çerçevesinde açılmadığından bahisle reddi söz konusu olamaz⁶³⁴.

Zira kira sözleşmesinin süresi taşınmazın ediniminden itibaren işleyecek olan altı aydan önce bitiyorsa kiralananı edinen kişinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesi çerçevesinde dayanarak dava açması daha isabetli olacaktır⁶³⁵.

Eski malikle yapılmış kira sözleşmesine göre yeni malik kira sözleşmesinin sona erdirilmesini seçerse kira sözleşmesinin başlangıç ve süresini bilmesi ve ispat etmesi gerekir⁶³⁶.

Önemle belirtmekte fayda vardır ki; yeni malik tercihini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351/I maddesi yönünde kullanır ve bu ilişkin bildirim kiracısına yaparsa, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesi kapsamında dava edinim günü dâhil edinim tarihinden itibaren altı ay geçmedikçe gereksinim sebebiyle tahliye davası açamaz⁶³⁷.

Zira yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351/I maddesi kapsamında yaptığı bildirim ile kiracısına kiralananı tahliye etmesi için altı ay süre vermiş olur⁶³⁸.

⁶³⁴ "...Medeni Kanunun hükümlerine göre iktisap eden kimse dilerse bu maddedeki sürelerden yararlanarak, dilerse önceki malikle kiracı arasındaki yapılan sözleşmedeki süreye dayanarak dava ikame edebilir. Mahkemece iktisaptan itibaren 6 aylık süre geçmeden dava açıldığından söz ederek red kararı vermesi bozmayı gerektirmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:23.02.2004 E:2004/957 K:2004/1048, www.kazanci.com).

⁶³⁵ AKYİĞİT, s.2034; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.222.

⁶³⁶ "Dava işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Bir taşınmazı Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse eski malikle yapılan akde göre, isterse iktisabını edinme tarihinden itibaren bir ay içinde tebliğ edeceği ihtarla bildirip, yine edinme tarihinden itibaren altı ayın bitiminde dava açma hakkına sahiptir. Eski malikle yapılmış akde göre dava açmayı seçerse akdin başlangıç ve süresinin bilinmesi gerekir" (Yarg. 6.HD. T:22.11.2004 E:2004/7717 K:2004/8192, www.kazanci.com).

⁶³⁷ ERZURUMLUOĞLU, s.62; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.222; KÖKTEN, s.103.

⁶³⁸ "...Davacı vekili, dava dilekçesinde kiralananı 1.7.1999 tarihinde satın aldığını, bu yere ihtiyacı olduğunu, ihtarname ile davalıya bildirdiğini davalının 10.9.1997 tarihli sözleşme ile bu yerde kiracı olarak oturduğunu, yeni iktisab ve ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesini istediğini bildirmiştir. Ayrıca iktisabdan sonra davalıya gönderilen ihtar da iktisab tarihinden itibaren yasal süresi içinde kiracının bu taşınmazı boşaltmasını, aksi takdirde yasal sürenin bitiminden sonra 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesi uyarınca kiracı hakkında yani iktisab ve ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılacağını bildirmiştir. Davacı açıkça 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesinden söz ettiğine ve davalıya da o maddede bahsedilen yasal sürelerden

Yeni malikin, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci maddesi çerçevesinde kiralananın tahliyesini talep edebileceği gibi⁶³⁹, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351/I maddesi çerçevesinde sürelerle uymak kaydı ile kiralananın tahliyesini talep edebilir⁶⁴⁰. Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351/II maddesinde bu konudaki seçim hakkı açıkça yeni malike verilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci 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."**

Bu hükümle 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 tanınmıştır⁶⁴¹.

sonra dava açacağını bildirdiğine göre iktisabdan itibaren 6 aylık yasal süre geçmeden açılan dava süresinde sayılmaz..." (Yarg. 6.HD. T:11.05.2000 E:2000/4252 K:2000/4441, www.kararevi.com);

Yarg. 6.HD. 23.02.1999 E:1999/893 K:1999/1439, **KARAHASAN**, s.296.

⁶³⁹ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.438; **CERAN**, s.95; **GÜMÜŞ**, s.359; **İPEK**, s.68,76; **KILIÇOĞLU**, s.18; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.513; **TUNABOYLU**, s.872; **TUNÇOMAĞ**, s.327.

⁶⁴⁰ **CERAN**, s.95;

YARG. 6.HD. T:27.09.2004 E:2004/6199 K:2004/6572, www.kararevi.com.

⁶⁴¹ "...6570 sayılı Kanunu'nun 7/d maddesine göre Medeni Kanun hükümlerine göre kiralananı iktisap eden kimse iktisaptan itibaren bir ay içerisinde ihtiyaç iradesini karşı tarafa bildirmek suretiyle altı ay sonra dava açabilecektir. Buradaki amaç önceki malik ile kiracı arasındaki kira sözleşmesiyle bağlı kalmaksızın yeni malike dava açma hakkı tanınmasıdır. Yeni malik önceki malikle yapılan sözleşmeye dayanarak o sözleşmedeki sürelerden yararlanarak da dava açabilir. Bu hususlar doğrudan dava süresi ile ilgilidir. İktisaptan itibaren altı ay geçtikten sonra dava açılmış olması tek başına ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığını göstermez..." (Yarg. 6.HD. T:20.01.2004 E:2004/46 K:2004/178, www.kazanci.com).

Ancak bir başına edinim yeterli olmayıp⁶⁴², yeni malikin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimini⁶⁴³ ve zorunlu konut ve işyeri gereksinimini⁶⁴⁴ ispat etmesi gerekir. Gereksinimi kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sebebi olabilecek kişiler ve zorunlu konut ve işyeri gereksinimi konusu yukarıda⁶⁴⁵ ayrıntılı olarak ele alındığından burada ayrıca bahis konusu edilmeyecektir.

Gerçek kişi satın aldığı işyeri için, ortağı olduğu şirketin gereksinimi için edinim sebebiyle tahliye davası açamaz⁶⁴⁶.

Bu bölümde kiralananı sonradan edinen kişinin kiralananın tahliye edebilmesi için öngörülen özel koşullar ele alınacaktır. Bu çerçevede ilk olarak kiralananı sonradan edinme kavramı içine hangi durumların dahil olacağı hususu ele alınacak, akabinde de zorunlu konut ve işyeri gereksinimi

⁶⁴² **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.346; **ERZURUMLUOĞLU**, s.62; **KÖKTEN**, s.101; Yarg. HGK. T:28.11.1962 E:1962/6173 K:1962/78, **OLGAÇ**, s.165;

"...Davalarda iktisap yeterli olmayıp ihtiyaç iddiasının da isbat edilmesi gerekir. Taraflardan iddia ve savunma konusundaki delilleri sorularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:10.06.2010 E:2010/2699 K:2010/7132, www.kazanci.com).

⁶⁴³ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.413; **GÜMÜŞ**, s.357; **İPEK**, s.67-68; **KIRMIZI**, s.477-478; **RUHİ**, C.2, s.1189-1190; **TUNABOYLU**, s.871.

⁶⁴⁴ **KIRMIZI**, s.478-479; **RUHİ**, C.2, s.1189-1190; **TUNABOYLU**, s.872; "...Anayasanın 35. maddesinin birinci fıkrasında, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu açıklandıktan sonra, ikinci fıkrasında, bu hakkın, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceğine işaret edilmiştir. Öte yandan, dava konusu olayla ilgili "Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki" 6570 sayılı Yasanın 7. maddesinin (d) bendinde aynen; (Gayrimenkulü medeni kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse 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 açabilir.) denilmektedir. Anılan Yasa, zaman içinde gelişen ve değişen sosyal ve ekonomik ihtiyaçları gözönünde tutarak, Borçlar Yasasının kira sözleşmesiyle ilgili hükümlerine (uygulandığı yerlere ilişkin olarak) yeni bazı hükümler getirmiş ve mülkiyet hakkını kamu yararı amacıyla sınırlandırmıştır. Bu itibarla, davacıların mücerret dava konusu dükkanı satın almak suretiyle onun üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmaları ve bu dükkana ihtiyaçları bulunduğunu ileri sürmeleri, kiralananın tahliyesi için yeter bir sebep teşkil etmez. Yasada sözü edilen (ihtiyaç) kelimesi, gereklilik, çaresiz kalıp istemek anlamındadır. Hal böyle olunca, davacıların iş yeri olarak kullanma ihtiyacında bulunduğunu; başka bir deyişle, çaresiz kalarak tahliye isteğinin ve tahliye tehdidi altında bulunduğunun veya boşaltılması istenen yerin, halen kirası altında bulunan yere nazaran daha elverişli olduğuna gerçekleşmesi lazımdır. Nitekim, bu ilke, Hukuk Genel Kurulunun 11.10.1972 gün ve 6-20 Esas, 825 Karar sayılı ilamında da çok açık bir şekilde vurgulanmıştır..." (Yarg. HGK. E:1982/6-145 K:1984/581 T:23.5.1984, **KARAHASAN**, s.436-437).

⁶⁴⁵ Bakınız İkinci Bölüm

⁶⁴⁶ Yarg. 6.HD. T:19.04.1999 E:1999/3434 K:1999/3440, **KARAHASAN**, s.470.

söz konusu olan kiralananı sonradan edinen kişinin uymak zorunda olduğu süreler ele alınacaktır.

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasında edinimin muvazaalı olduğu iddiası dinlenmez⁶⁴⁷.

Yeni malikin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle süresi içinde açtığı kişisel hak sebebiyle açılan davada edinimin muvazaalı olduğu iddiası incelenmez. Aynı hususun kiralanın üzerinde kiralananı kullanma ve kiralanandan yararlanma hakkı veren intifa hakkı gibi bir sınırlı ayni hakkın tesisi durumunda da geçerli olduğu kanaatindeyim.

⁶⁴⁷ **ÖZEN**, s.41;

"...Bir kimse malik olduğu evinde oturma istemi karşısında kendisine ait olmayan başka bir yerde oturmaya zorlanamaz. Davacının başkasına ait bir dairede bedelsiz olarak oturması ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını göstermez. Mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Öte yandan satışta muvazaa iddiasının tahliye davalarında dinlenebilme olanağı da yoktur..." (**Yarg. 6.HD. T:16.02.2011 E:2011/90 K:2011/1454, KIRMIZI, s.405-406**);

Yarg. 6.HD. T:19.11.2011 E:2010/9934 K:2011/258, **RUHİ, C.1, s.892-893**

Yarg. 6.HD. T:25.11.2008 E:2008/10861 K:2008/13133, **www.kazanci.com**;

Yarg. HGK. T:12.04.2006 E:2006/6-143 K:2006/148, **www.kazanci.com**;

Yarg. HGK. T:04.07.2001 E:2001/6-577 K:2001/575, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:14.05.2001 E:2001/3664 K:2001/3903, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:31.03.1997 E:1997/2980 K:1997/2996, **KARAHASAN**, s.300-301;

Ayrıca bakınız **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.

B.Kiralananın Tamamının Ya Da Bir Kısım Paylarının Mülkiyet Hakkının Ya Da Kiralananı Kullanma Ve Kiralanandan Yararlanma Hakkı Tanıyan Bir Sınırlı Aynı Hakkın Edinimi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesine göre yeni malikin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilmesi için kişinin 4721 sayılı Türk Madeni Kanunu hükümleri çerçevesinde mülkiyet hakkının satış, bağışlama, miras⁶⁴⁸, mahkeme ilamı, cebri icra⁶⁴⁹ gibi yollarla edinilmiş olması⁶⁵⁰ ya da kiralanandan yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı veren bir sınırlı aynı hakkın (intifa, oturma ve sair) edinilmiş⁶⁵¹ olması gerekir.

4721 sayılı Türk Madeni Kanunu'nun 704 üncü maddesinde arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin taşınmaz mülkiyetine tabi olduğu ve 4721 sayılı Türk Madeni Kanunu'nun 705 inci maddesi gereğince kural olarak taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olacağı belirtilmiş, ancak miras, mahkeme kararı⁶⁵², cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı hükme bağlanmış, ancak tasarruf işleminde bulunulması mülkiyetin tesciline bağlı kılınmıştır.

⁶⁴⁸ Miras bırakanın ölümü ile mirasçılarının, miras bırakanın hak ve borçlarını üstlendiğini, böylece ölüm olayının gerçekleşmesi ile kiraya veren sıfatını kazandıklarını ve kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren tahliye davası açmaları gerektiği görüşü için **BURCUOĞLU**, s.441-442.

⁶⁴⁹ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.440; **KESKİN**, s.89; **OKAY**, s.173.

⁶⁵⁰ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.440; **FEYZİOĞLU**, s.642; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.219; **OCAK**, s.441; **RUHİ, Ahmet Cemal**, Kira Hukuku, C.2, Ankara 2011(C2), s.1188.

⁶⁵¹ "Edinim" kavramının kooperatif hissesine dayanarak oturanı, sahip olan yeni maliki, intifa hakkı sahibini, üst hakkı sahibini ve oturma hakkı sahibini kapsadığı görüşü için **ANTALYA**, s.3701.

⁶⁵² "...Davacılar, kiralananın 12/18 payını 15.1.1990'da iktisap etmişlerdir. Diğer paydaş Vakıflar İdaresi davacılar aleyhine 2.3.1990 tarihinde şuf'a hakkını kullanmak sureti ile şuf'a davası açmış, bu dava kabulle neticelenerek davacılar adına kayıtlı payların iptali ile Vakıflar adına tesciline karar verilmiş ve bu karar 28.5.1991'de kesinleşmiştir. Tahliye kararı ise 9.9.1991 tarihinde verilmiştir. Kararın verildiği tarihte davacıların kiralananda paydaşlıkları kalmamıştır. Paydaşlıkları kalmadığına göre davacıların davayı malik sıfatı ile yürütmeleri mümkün değildir. MK.nun 633. maddesi gereğince mahkeme ilamı ile bir gayrimenkulü iktisap eden kimse tescilden önce dahi ona malik olur. Vakıflar İdaresi mahkeme ilamı ile davacıların payını iktisap ettiğine göre kararın tapuya tescil edilmemesi de sonuca etkili değildir. Bu durumda davanın reddine karar vermek icap edeceğinden kararın bozulması gerekmiştir." (Yarg. 6.HD. T:03.02.1992 E:1992/735 K:1992/1441, www.kararevi.com).

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinin uygulanabilmesi için mülkiyet hakkının el değiştirmesinin hukuksal nedeninin⁶⁵³, edinimi gerçekleştirilen hakkın tescille ya da tescilden önce olması ya da sicil dışı olması⁶⁵⁴ önemi ve farkı yoktur.

Bu sebeple külli intikal yolu ile değil cüz'i intikale (hukuki işleme) dayalı olması gerektiği görüşüne⁶⁵⁵ katılmıyorum. Zira önemli olan edinimi gerçekleştiren kişinin edinimden evvel kiralananda kısmi de olsa bir tasarruf hakkı olup olmadığıdır.

Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310 uncu maddesinde kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı tutulduğundan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 20 nci maddesi⁶⁵⁶ gereği lehine kamulaştırma gerçekleştirilen kurum ya da kuruluş kira sözleşmesinin tarafı olamayacağından⁶⁵⁷ ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310 uncu maddesinin gerekçesinde 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun 135 inci maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi şartına bağlandığından⁶⁵⁸ iki halde hukuksal neden açısından ayırım yapıldığını söylemek mümkündür⁶⁵⁹.

⁶⁵³ Mülkiyet Hakkının edinimi konusunda ayrıntılı bilgi için **OĞUZMAN, M.Kemal/SELİÇİ, Özer**, Eşya Hukuku, İstanbul 2002, s.272 ve devamı.

⁶⁵⁴ "...Hazine arazisi üzerinde bulunan ve H. tarafından davalıya kiralanın gecekonduyu satın aldığı ve ihtiyacı bulunduğunu ileri sürerek kiralanın boşaltılması talebinde bulunmuştur. Kiralayan dava konusu gecekonduyu davacıya satmış ve gecekonduyu kirada bulunduğundan MK.nun 892. maddesi gereğince kiralanın teslim olmaksızın iktisap olduğu anlaşılmıştır. 9.3.1946 tarih ve 12 sayılı içtihadı birleştirme kararında açıklandığı üzere tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın menkul gibi teslimi suretiyle mülkiyetinin devri mümkündür. Bu bakımdan tapusuz taşınmazı iktisap edenin iktisabı da MK.nun hükümlerine uygun bir iktisap olarak kabul edilmek gerekir. Bunun sonucu olarak iktisap eden kimse de ihtiyaç nedeniyle kiralanın yerine kiracı olarak kiralanın boşaltılması davası açabilir...." (Yarg. 6.HD. T:15.09.1983 K:1983/8281 1983/8412, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.527-528).

⁶⁵⁵ **AKYİĞİT**, s.221.

⁶⁵⁶ "...Lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icra boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez. Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz..." (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu madde 20).

⁶⁵⁷ **GÜMÜŞ**, s.152; **KIRMIZI**, s.81.

⁶⁵⁸ "...Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur..." (2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu madde 135/II).

Benzer şekilde kiralananı kullanma ve kiralananadan yararlanma hakkı bulunmadığından çıplak mülkiyet hakkı edinen kimsenin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması mümkün değildir⁶⁶⁰.

Çıplak mülkiyet hakkı sahibi kiralanda intifa ve oturma hakkı söz konusu olduğu sürece gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemez. Zira çıplak mülkiyet hakkı sahibinin kiralananadan yararlanma ve kiralananı kullanma ve kiralananadan yararlanma hakkı yoktur⁶⁶¹.

Burada önemli olan husus "kiracının hakkını etkileyen" ya da "malik değişikliği ile aynı sonucu doğuracak" sınırlı bir aynı hak söz konusu olmasıdır⁶⁶². Bu nedenle kiralanan üzerinde bir geçit hakkı tanınması maddenin kapsamına dâhil edilemez⁶⁶³.

Taşınmaz üzerinde kira sözleşmesinin yapılmasından sonra mülkiyet hakkından başka, üst hakkı, intifa hakkı veya oturma hakkı gibi bir sınırlı

Hükmün Değerlendirilmesi için ERMAN, Hasan, Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.1984/1-4,s.363-383; **DÖNMEZ, Murat**, İcra Ve İflas Kanunu'na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.71, Yılı:2007 s.355-396;

KIRMIZI, s.80; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.122.

⁶⁵⁹ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.220; **GÜMÜŞ**, s.147,357; **KIRMIZI**, s.79,478; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.121; **KÖKTEN**, s.105; **TUNABOYLU**, s.871; **YAVUZ**, s.484;

Miras yoluyla intikal, ortaklıkların ya da işletmelerin birleşmeleri, bir malvarlığının ya da işletmenin alacak ve borçları ile devri gibi külli halefiyet hallerinde, mirasçılar veya diğer halefler, kiralananın mülkiyeti ile birlikte kiraya verenin hak ve borçlarını da devraldıklarından madde hükmünün uygulanmayacağı görüşü için **GÜMÜŞ**, s.147; **KIRMIZI**, s.80; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.121; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.213;

Adi ortaklık ve ticaret ortaklığında kiralananın ortaklık payı olarak getirilmesi kiralananın el değiştirilmesi olarak kabul edileceği görüşü için **AKYİĞİT**, s.222;

Süreye tabi mülkiyet hakkının (üst hakkı gibi) sona ermesi nedeniyle oluşan mülkiyet hakkı değişikliklerinde de madde hükmünün uygulanmayacağı görüşü için **KIRMIZI**, s.80; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.213;

"...Davacı taşınmazı çıplak mülkiyetinin kendisine devredildiği tarih olan 12.10.1987 tarihinde iktisap etmiştir. İntifanın tapudan terkin tarihi 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine istinaden açılacak davalarda iktisap tarihi olarak kabul edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:19.01.2010 E:2010/9409 K:2010/225, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.519-520).

⁶⁶⁰ **ARAL**, s.299; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.438; **İPEK**, s.69; **TUNABOYLU**, s.871.

⁶⁶¹ **ERDOĞAN**, s.120.

⁶⁶² **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.125.

⁶⁶³ **YAVUZ**, s.70.

aynı hak elde eden kişiler de “yeni malikin gereksinimi” sebebiyle tahliye hükümlerinin kıyasen uygulanmasından yararlanabilecektir⁶⁶⁴.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 794 üncü maddesi gereği taşınmaz yapılar ve taşınır yapılarda intifa hakkı tesisi mümkündür ve 795 inci maddesi çerçevesinde intifa hakkı, taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ile kurulur.

Taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır. Taşınmaz üzerindeki yasal intifa hakkı tapu kütüğüne tescil edilmemiş olsa bile, durumu bilenlere karşı ileri sürülebilir. Tescil edilmiş ise, herkese karşı ileri sürülebilir.

Tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı edinen kimse de kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesi için dava açabilir⁶⁶⁵.

Kiralanda oturma hakkı elde kişi yalnız kendi konut gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edebilir. Burada dikkat edilmesi gereken husus oturma hakkının yalnız konutlar tesis edilebileceği ve oturma hakkı tesis edilen mekânın işyeri olarak kullanılacağından bahisle kiralananın tahliyesinin talep edilemeyeceğidir.

Bu kapsamda kiralanda intifa hakkı elde edenler⁶⁶⁶, intifa hakkının terkin ile tam malik olan çıplak mülkiyet hakkı sahibi olanlar⁶⁶⁷, 1163 sayılı

⁶⁶⁴ **KIRMIZI**, s.83; **KÖKTEN**, s.105-105; **YAVUZ**, s.393.

“...İntifa hakkı bir aynı hak niteliğinde bulunduğundan intifa hakkı sahibinin de 6570 sayılı yasanın 7/d maddesinde belirtilen sürelerden istifade ederek dava açma hakkı vardır...” (Yarg. 6.HD. T:24.10.1983 E:1983/9943 K:1983/10062, **KARAHASAN**, s.490-491).

⁶⁶⁵ **ERDOĞAN**, s.119-120;

“...Tapu kaydı olmayan taşınmaz malın, taşınır gibi mülkiyetinin devri mümkün olduğundan, böylece taşınmazı kazanan kimse de ihtiyaç nedeniyle kiralananın boşaltılmasını talep edebilir...” (Yarg. 6.HD. T:15.09.1983 E:1983/8281 K:1983/8412, **KARAHASAN**, s.491-492);

“...Tapuda kayıtlı olmayan bir gayrimenkulü zilyetliği devir suretiyle haricen satın alan kimse 6570 sayılı Kanuna dayanarak tahliye davası açabilir...” (Yarg. HGK. T:10.05.1967E:1967/1157 K:1967/249, www.kararevi.com);

Yarg. HGK. T:26.06.1967 E:1967/1263 K:1967/308, www.kararevi.com.

⁶⁶⁶ **AKYİĞİT**, s.223; **GÜMÜŞ**, s.357; **KIRMIZI**, s.478; **ZEVLİLER**, s.263.

⁶⁶⁷ **KIRMIZI**, s.83; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, 125.

Kooperatif Kanunu uyarınca kendisine tahsis yapılanlar⁶⁶⁸, taşınmazı haricen satın alanlar⁶⁶⁹, ölünceye bakma akdiyle taşınmaza malik olan kimse⁶⁷⁰, pay ve paydaş çoğunluğu o yönde oluşmak kaydı ile taşınmazın belirli bir payını iktisap edenler de yeni malik gibi tahliye isteminde bulunabilirler⁶⁷¹. Şu var ki bir kimse belirli bir paya sahip iken daha sonra tamamının mülkiyetini kazansa dahi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesinden yararlanamaz⁶⁷².

Kiralananın bir kısmını edinen kimsenin diğer paydaşların rızası almak sureti ile kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesini sağlaması mümkündür. Ancak kiralanda yeni bir pay edinen kimsenin daha önce kiralanda pay sahibi olmaması gerekir⁶⁷³. Bu husus kamu düzenine ilişkin olmakla mahkeme tarafından kendiliğinden gözetilir. Aynı durum bir mirasçının diğer bir mirasçının miras payını edinmesi hali için de söz konusudur⁶⁷⁴.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 851 inci maddesi kapsamında kişinin yeni malik kabul edilebilmesi için kişinin kiralanda hiçbir hakkı mevcut değilken mülkiyetin tamamını ya da bir kısım payı edinmiş olması gerektiği kabul edilmektedir⁶⁷⁵. Bu nedenle her hangi bir edinim şekli ile

⁶⁶⁸ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.439; **GÜMÜŞ**, s.357-358; **İPEK**, 69; **ZEVKLİLER**, s.263.

⁶⁶⁹ **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.510; **TUNÇOMAĞ**, s.637-638; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.305.

⁶⁷⁰ Yarg. 6.HD. T:04.06.1962 E:1962/2777 K:1962/3500.

⁶⁷¹ **GÜMÜŞ**, s.357; **KIRMIZI**, s.478; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.510.

⁶⁷² **ARAL**, s.299; **ERDOĞAN**, s.118; **GÜMÜŞ**, s.358; **TUNABOYLU**, s.871; **YAVUZ**, s.394-395;

"...madde, Evvelce hiç dava açma hakkı bulunmayan yeni muktesibe kira aktine bağlı kalmaksızın ve onun sonucunu beklemeksizin ihtiyaç sebebi ile dava açma hakkı tanımak için getirilmiştir.... Evvelce bu hakka sahip olduğu gibi şimdide aynı hakkı sahiptir..." (Yarg.6.HD. T:03.12.1990 E:1990/14774 K:1990/15074, www.legalbank.net);

"...Yeni malikin daha önceden taşınmazda paydaş olmaması gerekir... Bu husus kamu düzenine ilişkin olmakla mahkeme tarafından kendiliğinden gözetilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.06.2006 E:2006/4938 K:2006/6758; **ODYAKMAZ**, s.74).

⁶⁷³ **AYAR**, www.e-akademi.org; **TUNABOYLU**, s.873; **ZEVKLİLER**, s.263.

⁶⁷⁴ **GÜMÜŞ**, s.358.

⁶⁷⁵ **AYAR**, www.e-akademi.org; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.443; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.220; **ÖZEN**, s.39; **ÜNAL**, s.1535; **ZEVKLİLER**, s.263;

"...6570 sayılı Yasanın 7/d maddesinden yararlanabilmek için davacının kiralanda hiç bir hakkı mevcut değilken mülkiyetin tamamını ya da bir kısım payı yeniden iktisab etmiş olmasının saptanması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:15.04.1997 E:1997/3526 K:1997/3660, **KARAHASAN**, s.387).

kiralananda daha önce pay sahibi olup, daha sonra bir kısım payları daha edinen kişinin edinimi yeni edinim olarak kabul edilmemektedir⁶⁷⁶. Yeni malikin gereksinimini ileri sürdüğü kişinin pay devraldığı kişi olması somut olay açısından iyiniyet kurallarına aykırı görünmüyor ve hakkın kötüye kullanılmamış olması gerekir⁶⁷⁷.

⁶⁷⁶ "...Tarafklar dava konusu edilen kiralananla ilişkin yazılı kira sözleşmesi sunmamışlardır. 404 ada 54 No'lu parselde bulunan zemin kat 2 No'lu dükkan, başlangıçta davacının babası Ahmet'e ait iken 21.06.2003 tarihinde ölümü ile diğer mirasçılar ile birlikte davacıya da intikal etmiş, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesinden sonra diğer mirasçılar, taşınmazdaki paylarını 07.10.2004 tarihinde davacıya satmışlardır. Davacının başlangıçta elbirliği halinde ortağı olduğu taşınmazın diğer paylarını satın alarak tamamına 07.10.2004 tarihinde malik olduğu anlaşılmaktadır. Uyuşmazlık, davada dayanan 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinin uygulama olanağı bulunup bulunmadığı noktasındadır. Anılan maddeden yararlanabilmek için yeni malikin daha önceden taşınmazda paydaş olmaması gerekir. Ancak, davacı, babasının 21.06.2003 tarihinde ölümü ile taşınmazda ortak haline gelmiştir. Taşınmazın tümünün davacıya geçmesi kendisine yeni malik sıfatını ve ona 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinden yararlanma hakkını vermez. Bu husus kamu düzenine ve dava hakkına ilişkin olmakla mahkemece kendiliğinden gözetilmesi gerekir. Davacı, davada sözleşmeye de dayanmadığına göre davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.06.2006 E:2006/4938 K:2006/6758, www.kazanci.com);

"...Kiralananada paydaş olan kimse, yeni bir pay satın almakla, 6570 S.K. 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak tahliye davası açamaz..." (Yarg. 6.HD. T:06.07.1995 E:1995/6759 K:1995/6974, KARAHASAN, s.473-474);

"...Taşınmazda önceden paydaş olan davacının pay ve paydaş çoğunluğunu sağlamak sureti ile iktisaptan önce dava açma olanağı vardır. Bu hususlar nazara alınarak davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.01.1994 E:1994/258 K:1994/569, www.kazanci.com);

"...Davacının kiralananın içinde bulunduran taşınmazda 1/3 pay sahibi iken 24.12.1992 tarihinde kat mülkiyetine geçildiği ve kiralananın bu suretle sadece davacıya ait hale geldiği dosyadaki tapu senedinde açıkça yazılıdır. Senette kat mülkiyetine geçilmeden önceki geldi kaydının 24.4.1991 olduğu yazılıdır. Böylece davacının ana taşınmazda daha önceden de paydaş olduğu sabit olduğundan, kendisinin 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki süreden yararlanarak dava açabilmesi mümkün değildir. Ancak, kiralayan kişi ile davalı arasındaki kira aktinin sonunda dava açması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:17.11.1993 E:1993/11810 K:1993/12061, www.kazanci.com);

"...Daha önce taşınmazda paydaş olan bir kişi, sonradan geriye kalan payları iktisap etmek suretiyle taşınmazın tamamına malik olması halinde 6570 sayılı kanunun 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak dava açamaz..." (Yarg. 6.HD. T:10.03.1989 E:1989/2201 K:1989/4243, KARAHASAN, s. 480-481);

"...Paydaşın bu maddeden yararlanması daha önce paydaş bulunmaması halinde münhasırdır. Bu bakımdan davacının 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine dayanması da mümkün değildir..." (Yarg. 6.HD. T:28.01.1985 E:1984/13983 K:1985/350, KARAHASAN, s.489);

Yarg. 6.HD. T:14.05.1985 E:1985/5657 K:1985/6564, KARAHASAN, s.488.

⁶⁷⁷ "...Tapu kaydından taşınmazın müşterek mülkiyet hükümlerine tabi iken davacının aralarında eşi S.'nin de bulunduğu paydaşların paylarının tamamını satın alarak Medeni Kanunun hükümlerine göre iktisap ettiği bu taşınmazda daha önce paydaş olmadığı görülmektedir.6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine göre bir taşınmaz malı Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden bir kimse kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadı ile işyeri ihtiyacı nedeniyle 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki sürelerle uyarak dava açabilir. Dava davacının eşinin işyeri ihtiyacı için açılmıştır. Davacının eşinin davacıya pay satan müşterek maliklerinden birinin olması davacının bu maddeye göre dava açma hakkını ortadan kaldırmaz. Davacının dava açma

Kanaatimce bu noktada kiralananda daha önce pay sahibi olan kişinin yeni pay edinmesi halinde her durumda yeni malik kabul edilmemesinin doğru ve adil sonuçlar doğurmayacağı kanaatindeyim. Daha önce pay sahibi olmakla birlikte eski payı bir başına kiralananda tasavvur etmesine olanak tanımıyor ve diğer pay sahipleri de kişinin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep etmesini muvafakat etmiyor iseler kişiyi yeni malik kabul etmek gereklidir.

Çünkü paydaşın payına dayanarak pay ve paydaş çoğunluğunun muvafakati olmaksızın konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep etmesi mümkün değildir. Kaldı ki cüzi pay sahibinin diğer paydaşın muvafakati ile dahi konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep edemeyeceği, bunun iyiniyet kuralları ile bağdaşmayacağı da kabul edilmektedir⁶⁷⁸.

Aksi durumda eski pay miktarı kiralananda bir başına tasarruf etmesini sağlayacak oranda ise ya da diğer paydaşlar kişinin konut ve işyeri gereksinimi dile getirmesine muvafakat etmişlerse kişi yeni malik kabul edilmemelidir.

hakkı bulunduğu, dava süresinde açıldığına göre mahkemece yapılacak iş taraf delillerinin toplanarak varılacak sonuç dairesinde davanın esası hakkında bir karar vermek gerekir...” (Yarg. 6.HD. T:22.01.2001 E:2000/10854 K:2001/159, KARAHASAN, s.369-370).

⁶⁷⁸ “...Dava konusu yer bir dairedir. Davalı burayı konut olarak kullanmaktadır. 27.12.1984 tarihinde buranın 5/100 payı davacıya satılmış, 95/100 pay kiralanın üzerinde bırakılmıştır. Kira akdinin hitamını müteakip 2.1.1985 tarihinde yani satıştan 5 gün sonra da bu dava açılmıştır. Paydaşın payına dayanarak pay ve paydaş çoğunluğunun muvafakatiyle ihtiyaca dayalı tahliye davası açması yasal hakkıdır. Ancak bu hakkın M.K.’nın 2. maddesi uyarınca iyiniyetle kullanılması da şarttır. İyiniyetin var olup olmadığının 3.11.1980 gün ve 2/3 sayılı ve 4.11.1985 gün 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme kararları uyarınca her hadisenin özelliğine göre değerlendirmek gerekir. Olayımızda davacı iyiniyetli değildir. Zira bir dairenin 5/100 payının satın alınması bu cüz’i hisseden yararlanma imkânsızlığı nedeniyle olağan bir işlem sayılmaz. Belli ki sırf bu davanın açılmasına zemin hazırlamak için bu satış yapılmıştır. Satıştan 5 gün sonra davanın açılması ve büyük hisse sahibi kiralanın buna muvafakat etmesi bunun açık delilidir. M.K.’nın 2. maddesinin 2. fıkrası uyarınca iyiniyetli olmayan kimseyi kanun himaye etme(z)...” (Yarg. 6.HD. T:13.03.1986 E:1986/2125 K:1986/3382, KARAHASAN, s.348-349).

Aynı şekilde kira sözleşmesinin imzalanmasına paydaş karşı çıkmamış ise yeni pay edinimi sebebiyle kişinin yeni malik kabul edilmemesi gerekir⁶⁷⁹.

Kendisine pay tahsis edilen kişinin⁶⁸⁰ edinimin de kooperatiflerde olduğu gibi⁶⁸¹ bireysel mülkiyet hakkı söz konusu olmasına rağmen yeni malik kabul edilmesi gerektiği⁶⁸² kanaatindeyim.

Müşterek mülkiyet ilişkisinde "haricen taksim" veya "fiili paylaşma" durumu varsa, ilişkiye yeni giren paydaşın 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesine dayanarak tek başına davayı açması gerekir⁶⁸³. Örneğin, dört katlı bir bina, mevcut dört paydaş arasında birer kat olarak paylaşılmışsa, bir payı devralan kimse, daha önceki anlaşma gereği o paya isabet etmiş bulunan kattaki dairenin tahliyesi için müstakil yeni malik gibi hareket edebilmelidir⁶⁸⁴.

Nitekim bugün ülkemizde birçok binada henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olmasına rağmen bu binalardaki bölümler tıpkı kat mülkiyetine geçilmiş yerler gibi kullanılmaktadır. Bu sebeple bu tip yerleri iktisap eden yeni malikler ilgili hükümdeki diğer şartlar gerçekleşmişse tek başlarına tahliye davası açabilmelidirler⁶⁸⁵.

⁶⁷⁹ "...6570 sayılı Yasanın 7/d maddesinde, iktisap sebebiyle dava koşulu düzenlenmiş ve bu düzenlemede taşınmaz Medeni Yasa'ya göre yeniden iktisap eden kimseden söz edilmiştir. Davacı taşınmazda kira sözleşmesinden önce, kira sözleşmesi sırasında ve ondan bir süre sonrada 1/2 hisse sahibi olduğuna ve kira sözleşmesine karşı çıkmamış, örtülü olarak muvafakat etmiş bulunmasına göre sonradan aldığı 1/2 paya dayanarak iktisap sebebiyle 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesi uyarınca dava açamaz. Daha önceki kira sözleşmesi kendisini de bağlar..." (Yarg. 6.HD. T:01.12.1987 E:1987/9240 K:1987/12422, KARAHASAN, s.485-486).

⁶⁸⁰ BURCUOĞLU, Tahliye, s.442; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.220.

⁶⁸¹ BURCUOĞLU, Tahliye, s.442; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.220.

⁶⁸² BURCUOĞLU, Tahliye, s.439; UYGUR, s.820 ve devamı;

⁶⁸³ ARPACI, s.116; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.221; AYAR, www.e-akademi.org.

⁶⁸⁴ AYAR, www.e-akademi.org

⁶⁸⁵ ARPACI, Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması (Kat Mülkiyeti), İstanbul 2002, s. 63.

Kiralananın mülkiyetini edinen kimse aynı zamanda kiraya veren ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesi kapsamında talepte bulunamayacağı⁶⁸⁶ kanaatindeyim.

Kiralananın bir payını edinen kimse mülkiyet hakkına dayanarak tahliye davası açabilir. Ancak, yeni malikin edinimi ve gereksinimi bildiren ihtarnameyi diğer paydaşları ile birlikte (paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu ile elbirliği ile mülkiyette tamamı tarafından) keşide etmesi gerekir. Aksi takdirde yeterli çoğunluğa sahip olmayan yeni malikin edinimden kaynaklanan gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkün değildir⁶⁸⁷. Zira edinim ve gereksinime ilişkin bildirimin pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan bildirim yapılması durumunda, bu eksikliğin giderilmesi mümkün değildir⁶⁸⁸.

Yeni malik kiralananın tamamını değil de bir kısım paylarını edinmiş ise kiralananın paylı ya da elbirliği ile mülkiyet konu olmasına göre dava koşullarının belirlenmesi gerekir. Yeni malike 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesi kapsamında tanınan haktan yararlanmak amacı ile cüzi bir payın devri söz konusu ise 4721 sayılı Türk Medeni

⁶⁸⁶ **AKYİĞİT**, s.222;

"...kira aktinden sonra kiralananın kiralayan tarafından ancak aktin tarafı olmayan üçüncü kişiye temlik edilmesi halinde, yeni malike aktin süresine bağlı olmaksızın akti feshedebilme imkanı getirmiştir. 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesi de yine kiralayan durumunda olmayan yeni malike süre bitiminden önce kiralananın tahliyesini isteyebilme hakkı tanımıştır. Maddede açıkça yazılmamış olmasına rağmen, burada da yeni malikin kiralayan durumunda olmayan kişi olması amaçlanmıştır. Kiralayan durumunda iken sonradan mülkiyeti de iktisap eden kişinin kendi taraf olduğu aktin süresi bitmeden feshini veya tahliyesini isteyebilmesi sözleşme hukuku ile bağdaşmaz..." (Yarg. 6.HD. T:16.12.1996 E:1996/11327 K:1996/11586, KARAHASAN, s.472-473).

⁶⁸⁷ *"...Davacı kiralanda 36/400 pay satın almış, durumu kiracıya bildiren ihtar 22.12.1999 tarihinde tebliğ ettirmiştir. Her ne kadar daha sonra yargılama sırasında diğer paydaşların davaya muvafakatleri sağlanmış ise de ihtarın gönderildiği tarihte davacı taşınmazın tümünün maliki olmadığından bu ihtarın pay paydaş çoğunluğu sağlanarak diğer paydaşlarla birlikte gönderilmesi gerekir. Bu eksikliğin sonradan tamamlanması da mümkün bulunmadığına ve dava satın almaya dayanarak açıldığına göre ihtar hukuki sonuç doğuracak nitelikte değildir. Mahkemece 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki yasal şartlar oluşmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:19.11.2001 E:2001/8738 K:2001/8945, ODYAKMAZ, s.67).*

⁶⁸⁸ **TUNABOYLU**, s.871;

"...Davacı Emin Tekeli kiralanda pay satın alan kişi olduğuna göre, bu davayı mülkiyet hakkına dayanarak açabilir. Bu durumda da öncelikle pay ve paydaş çoğunluğun sağlanması gerekir. Davanın açılışındaki bu noksanlık daha sonra giderilebilir ise de iktisaptan sonra keşide ve tebliğ olunan ihtarnamede pay ve paydaş çoğunluğu bulunmadığından davanın bu yönden reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. HGK. T:22.05.2002 E:2002/440 K:2002/417, www.kazanci.com).

Kanunu'nun 2 nci ve 3 üncü maddeleri kapsamında davanın reddi gerekecektir⁶⁸⁹.

Her ne kadar kural olarak gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devri söz konusu değilse de ⁶⁹⁰ kanaatimce sözleşme ile gayrimenkulü kullanma ve gayrimenkulden yararlanma hakkı devredilmiş ise gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceği kanaatindeyim.

Tescile dayalı kazanmalarda, tescilin yolsuz olduğu durumlar da özellik arz eder. Bu durumda hukuka uygun bir edinim söz konusu olmadığından muvazaa iddiasından farklı olarak kiracının bu yönde savunmada bulunabileceği ve gereksinim sebebiyle açılan davanın reddini sağlayabileceği⁶⁹¹ kanaatindeyim.

⁶⁸⁹ ERDOĞAN, s.119.

⁶⁹⁰ "...Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi ile mülkiyet hakkı edinimi söz konusu olmadığından yeni malik olarak kiralananın tahliyesini talep edemez..." (Yarg. 6.HD. T:10.04.1985 E:1985/3784 K:1985/4634, www.kararevi.com);

"... noterlikçe resen düzenlenmiş gayrimenkul satış vaadi bu yolla bir iktisap sayılmaz. Medeni kanun hükümlerine göre iktisabın geçerli sayılabilmesi için bu satış vaadi senediyle satışın yapılması veya cebri tescil yoluyla iktisabın sağlanması gerekir. İktisap tarihinin de, tapuda tescilin yapıldığı tarih veya cebri tescilin kesinleştiği tarih olduğu kabul edilmek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:23.04.1981 E:1981/1564 K:1981/6906, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.532-533).

⁶⁹¹ AYAN, s.23

C.Edinim Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Edinimin ve Gereksinimin Kiracıya Bildirilmesi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesi kapsamında yeni malikin edinim ve gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmesi için **"edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak"** bildirmesi gerekir. Bu nedenle öncelikle **"edinme tarihinden"** neyin kast edildiğini belirlemek gerekir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705/I maddesi gereği taşınmaların mülkiyeti kural olarak **"tescille"** kazanıldığından kural olarak tescil tarihi aynı zamanda edinme tarihidir⁶⁹².

Ancak sicil dışı edinimin söz konusu olduğu **"Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde"** 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705/II maddesi gereği mülkiyet hakkı tescilden önce kazanıldığından sicil dışı edinimin gerçekleştiği tarih edinim tarihi olacaktır⁶⁹³.

Zira gereksinim sebebiyle kiralanın tahliyesi istemi tasarruf işlemi olmadığından **"mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına"** gerek yoktur.

Bu çerçevede;

- Miras yoluyla taşınmaz mülkiyetin geçtiği hallerde miras bırakanın ölüm tarihi⁶⁹⁴,
- Mirasın taksimi suretiyle taşınmazın mülkiyetinin geçtiği hallerde taksim senedinin tanzim tarihi⁶⁹⁵,
- Kamulaştırma halinde kamulaştırma tarihi⁶⁹⁶,

⁶⁹² AKYİĞİT, s.229; RUHİ, C.2, s.1188

⁶⁹³ ERDOĞAN, s.119; KIRMIZI, s.481; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.513-514.

⁶⁹⁴ CERAN, s.102; ERDOĞAN, s.1090; KESKİN, s.90;

Mirasın açıldığı tarih olduğu yönünde Yarg. 6.HD. T:05.10.1992 E:1992/9377 K:1997/10805, KARAHASAN, s.476-477.

⁶⁹⁵ AKYİĞİT, s.229, TUNÇOMAĞ, s.638.

⁶⁹⁶ CERAN, s.102.

- Mahkeme kararı ile taşınmaz mülkiyetin geçtiği hallerde mülkiyet kararın kesinleşmesi ile geçtiğinden kararın kesinleşme tarihi ⁶⁹⁷,
 - Cebri icra yolu ile yapılan satış neticesi taşınmaz mülkiyetin geçtiği hallerde ihale tarihi⁶⁹⁸,
 - Tapusuz taşınmazın zilyetliğin devri sureti edinimi halinde ise mülkiyetin devrine yönelik işlemin yapılp zilyetliğin geçtiği tarih⁶⁹⁹,
 - Taşınır yapının zilyetliğin devri sureti edinimi halinde ise mülkiyetin devrine yönelik işlemin yapılp zilyetliğin geçtiği tarih⁷⁰⁰,
 - Kooperatif pay devrinde kooperatif ortaklığına kabul tarihi⁷⁰¹,
 - Kiralanın 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 son erince haiz olacağından edinim tarihinin intifa hakkının sona erdiği tarih⁷⁰²,
- edinim tarihi kabul edilir.

⁶⁹⁷ Yarg. 6.HD. T:18.03.1997 E:1997/2307 K:1997/2499, **KARAHASAN, s.471-472.**

⁶⁹⁸ **AKYİĞİT**, s.229, **CERAN**, s.102; **TUNÇOMAĞ**, s.638.

⁶⁹⁹ **AKYİĞİT**, s.230; **CERAN**, s.102; **ERDOĞAN**, s.1090; **KIRMIZI**, s.481; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.513; **RUHİ**, C.2, s.1188.

⁷⁰⁰ **GÜMÜŞ**, s.357.

⁷⁰¹ **CERAN**, s.102; **ERDOĞAN**, s.1091; **KIRMIZI**, s.478; **RUHİ**, C.2, s.1188; **YAVUZ**, s.398; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.305;

"...kooperatifteki hissesini noter senediyle devir almış olmasına rağmen, kooperatif yönetim kurulunun 30.11.1990 tarihinde alınan 54 numaralı kararla ortaklığın kabulüne karar verildiği anlaşılmaktadır. Ortaklığın kabulü ile ilgili işlem mülkiyetin geçmesini sağlayan bir işlem niteliğindedir. Daha önce noterden devir senedinin yapılmış olması kooperatif üyeliğinin naklini temin eden ve 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesinde ifadesini bulan iktisap niteliğinde değildir. Bu itibarla, ortaklığın kabulüne karar verildiği 30.11.1990 tarihinden itibaren bir ay içinde ihbar tebliği ve bu tarihi ten altı ay sonra dava ikamesi gerekirken, noter senedindeki devir tarihi nazara alınmak suretiyle açılan dava süresinde değildir..." (**Yarg. 6.HD. T:25.05.1993 E:1993/6042 K:1993/6257, www.kazanci.com**).

⁷⁰² **AKYİĞİT**, s.230; **KIRMIZI**, s.481; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.513.

İhtiyari ihale ile satılan taşınmazın mülkiyeti tescille geçtiğinden, ihale tarihinden değil, tescil tarihi edinim tarihi kabul edilir. Sürelerin tescil tarihine göre hesap edilmesi gerekir⁷⁰³.

Edinme tarihinden itibaren bir ay içinde edinimin ve gereksinimin kiracıya yazılı olarak bildirilmesi gerekir⁷⁰⁴. Yalnızca edinimin bildirilmesi yeterli değildir, gereksiniminde bildirilmesi gereklidir⁷⁰⁵. Zira "**durumun**" bildirilmesinden kasıt "**edinimin**" ve "**gereksinimin**" bildirilmesidir⁷⁰⁶. Ancak gereksinim sebebinin bildirilmesinin gerekli olmadığı⁷⁰⁷ kanaatindeyim.

Bildirimin yazılı yapılması geçerlilik koşuludur⁷⁰⁸. Tarafların sözleşme ile aksini kararlaştırmaları mümkün değildir. Bildirimin yazılı şekilde yapılması gerektiği madde metninde açıkça belirtildiğinden sözlü yapılan bildirim geçerli olmayıp yazılı şekilde bildirim yapılmadıkça bildirim geçerli değildir.

Bildirimin yalnızca yazılı yapılacağı belirtilmiş bir resmi şekil şartı öngörülmemiştir. Bu sebeple basit yazılı şekil yeterlidir⁷⁰⁹. Bu nedenle ispat kolaylığı açısından bildirim noter kanalı ile yapılmasında fayda vardır.

Bir aylık sürenin hesabına edinim günü dâhildir⁷¹⁰ ve bir aylık süre içinde bildirimin gönderilmesi değil, kiracıya tebliği⁷¹¹ ya da 7201 sayılı

⁷⁰³ Yarg. 6.HD. T:29.05.1995 E:1995/5097 K:1995/5261, **KARAHASAN, s.474.**

⁷⁰⁴ **AKYİĞİT**, s.29; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.448; **GÜMÜŞ** 359; **İPEK**, s.75; **KIRMIZI**, s.479; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.512, **OKAY**, s.176; **ÖZALP**, s.172; **TUNABOYLU**, s.873; **YAVUZ**, s.394.

⁷⁰⁵ **GÜMÜŞ**, s.368; **KIRMIZI**, s.482; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.514; **YAVUZ**, s.395.

⁷⁰⁶ **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.219; **RUHİ**, C.2, s.1188-1119.

⁷⁰⁷ **AKYİĞİT**, s.232.

⁷⁰⁸ **AKYİĞİT**, s.231; **CERAN**, s.102; **KIRMIZI**, s.482; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, 514

⁷⁰⁹ **AKYİĞİT**, s.231.

⁷¹⁰ "...Olayımızda davacı taşınmazı 19/02/2010 tarihinde iktisap ettiğine göre, ihtarin 19/03/2010 akşamına kadar davalıya tebliğ edilmesi zorunludur. Zira kanun koyucu iktisap tarihinden itibaren ifadesiyle iktisap gününü de süreye dahil etmiştir. Borçlar Kanunu 75, 76, 77. maddeleri uyarınca sürenin hesaplanması gerekir. Anılan maddeler göz önünde tutulduğunda, 19/02/2010 tarihinde başlayan süre 19/03/2010 tarihinde cuma günü sona erecektir. Halbuki ihtar tebliği bu tarihten 1 gün sonra 20/03/2010 tarihinde yapılmıştır. Kamu düzenine ilişkin bu hususun mahkemece res'en nazara alınarak davanın esasına girilmeksizin reddi gerekirken yazılı şekilde karar verebilmesi doğru olmadığından kararın

Tebliğat Kanunu hükümleri çerçevesinde tebliğ edilmiş sayılmış olması⁷¹² gerekir. Bildirim noter kalanı ile yapıldığı zaman 7201 sayılı Tebliğat Kanunu hükümlerin uygun geçerli bir tebliğatın yapılması gerekir⁷¹³. Aksi takdirde bildirim geçerliliği söz konusu olmaz.

Zira bildirimin amacı kiracının kendisine uygun bir yer bulmasına imkân tanımaktır⁷¹⁴. Edinimi izleyen bir ay içinde bildirim tebliğ edilememiş

bozulması gerekmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:17.10.2011 E:2011/6973 K:2011/10939, www.kazanci.com);

"...1 ayın ve 6 ayın hesabında iktisap edilen gününde hesaba dahil edilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:05.04.2001 E:2001/2628 K:2001/2838, www.kazanci.com);

"...1 ayın ve 6 ayın hesabında iktisap edilen gününde hesaba dahil edilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:15.03.1999 E:1999/2178 K:1999/2267, KARAHASAN s.293-294);

"...Yasada bir hakkın kullanılması için öngörülen sürenin ay olarak belirtilmesi halinde bunun hesabının, İİK. Md. 19, BK. Md. 76, HUMK.nun 161/2. maddelerine göre takip edilen ayın aynı günü mesai saati sonu esas alınarak yapılması gerektiği hükmüne bağlanmıştır..." (Yarg. HGK. T:29.05.1991 E:1991/6-238 K:1991/319, www.kararevi.com);

Edinim gününün dahil edilmeyeceği yönünde görüş için **KIRMIZI**, s.482; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.514.

⁷¹¹ **ARPACI**, 114; **AYAR**, www.e-akademi.org; **AYDINLIYIM**, s.50; **BURCUOĞLU**, 448; **CERAN**, s.102; **ERZURUMLUOĞLU**, s.61; **ERZURUMLUOĞLU**, Özel, s.108; **GÜMÜŞ**, s.359; **FEYZİOĞLU**, s.480; **İPEK**, s.75; **KARAHACIOĞLU**, s.146; **KIRMIZI**, s.252, 479; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.285; **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.177; **OLGAÇ**, s.166-167; **ÖZALP**, 172; **TANDOĞAN**, s.139; **TUNABOYLU**, s.871,873; **YAVUZ**, s.394; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.306; **ZEVLİLER**, s.263.

Ayrıca konunun değerlendirmesi için **KÖKTEN**, s.107-110;

"...Taşınmaz mülkiyetini iktisap eden kimse, iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde durumdan kiracıyı haberdar etmek suretiyle altı ay sonra dava açabilir. Bu kuraldan yararlanabilmek için söz konusu ihtarnamenin iktisaptan itibaren bir ay içinde kiracıya tebliğ edilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:29.11.2004 E:2004/7912 K:2004/8530, www.kararevi.com);

Yarg. 6.HD. T:27.01.2004 E:2004/279 K:2004/372, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.530-531;

Yarg. 6.HD. T:08.04.2003 E:2003/2186 K:2003/2257, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:05.04.2001 E:2001/2628 K:2001/2838, **www.kazanci.com**.

⁷¹² **RUHİ**, C.2, s.1189;

"...Davacı tarafından davalıya iktisap ve ihtiyaç durumunu bildirir ihtarname 30.10.1997 tarihinde keşide edilmiş ise de ihtarname muhatabın adreste bulunmaması sebebiyle Tebliğat Kanununun 21. maddesi uyarınca 7.11.1997 tarihinde mahalle muhtarına tebliğ edilmiştir. Ancak tebliğ şerhinde davalının ne sebeple adreste bulunmadığı tevsik edilmemiştir. Bu nedenle Tebliğat Kanununun 21. maddesine göre ihtarnamenin davalıya tebliğ edilmiş sayılmasına imkân bulunmadığından buna dayanılarak açılan tahliye davasının reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.09.1999 E:1999/6042 K:1999/6197, www.kazanci.com);

"...Telgraf şeklinde gönderilen ihtarın tebliği Posta Kanununa tabi olduğundan tebliğatın bizzat muhatabına yapılması gerekir. Çünkü burada Tebliğat Yasası hükümleri uygulanmaz..." (Yarg. 6.HD. T:16.11.2009 E:2009/6812 K:2009/9919, www.kazanci.com);

⁷¹³ **AKYİĞİT**, s.231; **RUHİ**, C.2, s.1189.

⁷¹⁴ **ERDOĞAN**, s.1088.

ise sonradan bunun giderilmesi mümkün değildir⁷¹⁵. Usulsüz tebligat söz konusu ise yeni malikin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesi çerçevesinde gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi talep etmesi mümkün değildir.

Bildirimdeki maddi hatalar⁷¹⁶ dışındaki eksikliklerin sonradan giderilmesi mümkün değildir. Yapılacak bildirimin doğru muhataba karşı, kiracıya karşı keşide edilmesi gerekir⁷¹⁷, birden çok kiracı var ise her birinin muhatap olarak gösterilmesi şarttır⁷¹⁸.

Yeni malikin edinim tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya bildirim yapması çoğu kez imkânsızdır. Zira kiracı kiralananı kapatmış ya da kiralanda bulunduğu halde bildirimini kasten almazsa bu bir aylık süre

⁷¹⁵ **AYAR**, www.e-akademi.org; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.306.

"...iktisabı izleyen bir ay içinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir..." (Yarg. 6.HD. T:22.03.2011 E:2010/12640 K:2011/3457, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:18.01.2011 E:2010/9944 K:2011/159, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:20.09.2010 E:2010/7715 K:2010/9502, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:10.05.2010 E:2010/1470 K:2010/5723, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:14.09.2009 E:2009/7257 K:2009/7186, **KIRMIZI, Kira Hukuku, s.520-521**;

Yarg. 6.HD. T:13.06.2006 E:2006/4938 K:2006/6758, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:05.06.2006 E:2006/4202 K:2006/6329, **ODYAKMAZ, s.74**;

Yarg. 6.HD. T:11.07.2005 E:2005/6261 K:2005/7313, **KIRMIZI, Kira Hukuku, s.529-530**;

Yarg. 6.HD. T:07.07.2003 E:2003/5043 K:2003/5175, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:20.05.2002 E:2002/3354 K:2002/3480, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:19.11.2001 E:2001/8738 K:2001/8945, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:22.01.2001 E:2000/10854 K:2001/159, www.kazanci.com;

⁷¹⁶ "...Her ne kadar ihtarnamede keşideci olarak Yaman İnşaat San. ve Tic.Ltd. Şirketinin ismi yazılmış ise de ihtarnamede dayanak olarak davacı Anonim Şirketin verdiği vekaletnamenin gösterilmesi, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğunca da keşideci olarak görünen Limited Şirketinin kaydının bulunmadığının bildirilmesi karşısında ihtarnamede keşidecinin ünvanının Limited Şirket olarak yazılmasının maddi hatadan kaynaklandığı, ihtarın aslında davacı Anonim Şirket tarafından çekildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtarname geçerli olduğundan mahkemece davanın esası hakkında bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:03.04.2000 E:2000/2586 K:2000/2828, www.legalbank.net).

⁷¹⁷ "...Dosyaya ibraz olunan mecraa ait 1.11.1995 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi önceki malik Hamdi Serin ile Kocaoğlu İnşaat Ticaret Limited Şirketi arasında yapılmış olup, mecruda kiracı olarak adı geçen tüzel kişi limited şirket bulunmaktadır. Ancak iktisap ve ihtiyacı bildiren ihtarname kiracı olan limited şirket değil gerçek kişi Hasan Kocaoğlu muhatap gösterilerek keşide ve adı geçen gerçek kişiye tebliğ olunmuştur. Her ne kadar Hasan Kocaoğlu, kiracı Kocaoğlu İnşaat Ticaret Limited Şirketinin ortağı ve yetkili temsilcisi ise de şirket ayrı tüzel kişiliğe sahip olduğundan davacılar tarafından keşide olunan ihtarın 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesinde belirtilen ihtar olarak kabulü mümkün bulunmamaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:03.10.2000 E:2000/8116 K:2000/8150, www.legalbank.net).

⁷¹⁸ **ARAL**, s.244.

malikin elinde olmadan geçirilebilir. Bir ay içinde tebliğ edilememesi yeni malikin iradesi dışı bir olay olduğundan bundan onu sorumlu mantıklı değildir. Bu itibarla ihbarın bir ay içinde tebliğini değil, yeni malikin bu bir ay içinde bildirim kiracıya tebliğ edilecek şekilde göndermesini (keşidesini) esas almak daha uygun olur⁷¹⁹.

Dürüst hareket eden yeni malike bildirimin kiracıya geç varmasının sorumluluğunu yüklememek gerekir⁷²⁰.

Örneğin, yeni malik edinimi gerçekleştirir gerçekleştirmez noter aracılığı ile ihtar göndermiş ise üzerine düşeni yapmıştır. Yetkili mercilerin geç işlem yapması veya muhataba herhangi bir nedenle bildirimin ulaşmaması bildirim yapanın hukukunu etkilememelidir.

Ancak yeni malik bir aylık sürenin son günü ihtar göndermişse tebliğ imkânsızlığı sonucuna katlanmalıdır. Hukuk mantığına uygun olan görüş maalesef kanunda kendine yer bulunamamıştır. Kanun koyucunun bir ay içinde haberdar etme deyimiyle bir ay içinde duyurmayı öngördüğünden bildirimin tebliğinin bir ay içinde yapılması yasa gereği bulunmaktadır⁷²¹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 92 nci maddesi gereği sürenin son günü resmi tatile denk gelirse süre takip eden ilk iş günü mesai saati bitiminde sona erecektir⁷²². 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 33.maddesinde resmi ve adli tatil günlerinde tebligat yapılmasına olanak tanınmış olması

⁷¹⁹ **KESKİN**, s.95.

⁷²⁰ **KURDOĞLU, Bülent Nuri**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın İncelenmesi Ankara Barosu Dergisi Cilt:63 Sayı:3 Yıl:2005, s.73-74; **OLGAÇ**, 166-167; **TUNÇOMAĞ**, s.325-326,639; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.305;

Madde gerekçesinde "*maddede "ihtarname" yerine, yeni malikin kiracıya yapmak zorunda olduğu bildirimin, bir tasavvur açıklaması niteliğinde olduğu göz önünde tutularak, "yazılı olarak bildirme" sözcükleri kullanılmıştır.*" Şeklinde yapılan açıklamadan hareketle edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu (kiralananı edindiğini ve madde hükmündeki kişilerden birisinin ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirileceğini) kiracıya yazılı olarak bildirimin yeterli olacağını bir aylık sürede tebliğ şartının aranmayacağı yönünde görüş için **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.512; **KIRMIZI**, s.480.

⁷²¹ **ERDOĞAN**, s.1089-1090; **FEYZİOĞLU**, s.650; **RUHİ**, C.2, s.1189.

⁷²² Yarg. 6.HD. T:03.04.1996 E:1996/3229 K:1996/3389, **KARAHASAN**, s.304-305

tebligatın geçerliliğine ilişkin bir şart olup, yukarıda bahis konusu edilen hükümlerin uygulanmasına mani değildir⁷²³.

Edinimi birden çok kişi gerçekleştirmiş ise bildirimin pay ve paydaş çoğunluğu ile⁷²⁴, elbirliği ile mülkiyet halinde tamamı tarafından⁷²⁵ ve hatta edinimi gerçekleştiren birden çok ise bildirimin sözleşmeyi bozucu nitelikte olduğundan bir tek malikin ihbar ve ihtarı yeterli olmayacağından edinimi gerçekleştiren paydaşların tamamı tarafından⁷²⁶ yapılması gerektiği belirtilmektedir. Tek malikin ihbar ve ihtarı yeterli değildir. Tek malik tarafından yapılan bildirim o bildirime dayanılarak dava açılmasına olanak sağlamaz, dava açılmışsa davanın reddi gerekir⁷²⁷. Kiralananın tamamının sonradan aynı kişi tarafından edinimi dahi durumu değiştirmez⁷²⁸.

⁷²³ "...Davaya konu taşınmaz, yeni malik davacı tarafından 07.04.2006 tarihinde iktisap edilmiştir. Davacı, iktisabını ve ihtiyacını 05.05.2006 tarihinde konutta kiracı olarak oturan davalıya ihtar etmiş ve bu ihtarname davalıya 08.05.2006 tarihinde tebliğ edilmiştir. Satın alma tarihinden başlayan bir aylık süre 07.05.2006 tarihinde dolmakta ise de bu günün resmi tatil (Pazar) gününe rastladığı belirgindir. Yukarıda ayrıntısıyla açıklanan yasal düzenlemeler nedeniyle, bu sürenin takip eden ilk iş günü olan 08.05.2006 (Pazartesi) günü mesai saatine kadar uzamış olduğunun ve dolayısıyla da ihtarnamenin süresinde tebliğ edildiğinin kabulü gerekir." (Yarg. HGK T:04.03.2009 E:2009/6-74 K:2009/98, www.kazanci.com);

Yarg. HGK. T:13.02.2002 E:2002/6-23 K:2002/94, www.kazanci.com;
Aksi Yönde; Yarg. 6.HD. T:17.03.1993 E:1993/3388 K:1993/3570, www.kazanci.com.

⁷²⁴ "...Kiralanda pay iktisap eden davacı 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine dayanarak tahliye davası açtığına göre; iktisaptan itibaren bir ay içinde gönderilen ihtarın hukuki sonuç doğurabilmesi için diğer paydaşlarla birlikte gönderilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:19.11.2001 E:2001/8738 K:2001/8945, www.kazanci.com);

İhbarın pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılmasının şart olmadığı yönündeki görüş için **ERDOĞAN**, s.1090.

⁷²⁵ **RUHİ**, C.2, s.1189.

⁷²⁶ **CERAN**, s.102; **TUNABOYLU**, s.873.

"...Kiralananın her iki davacı tarafından satın alınmış olduğu dosyadaki tapu cevabi yazısı ile sabittir. 6570 sayılı yasanın 7/d maddesine göre aktin süresi ne olursa olsun bu maddedeki süreden yararlanarak dava açılabilmesi için kiralananı iktisap eden kimsenin ihtar da bulunması şarttır. İktisab eden kişi birden fazla olduğundan bu ihtarın bütün iktisap edenler tarafından keşide edilmesi zorunludur. Zira yasanın öngördüğü ihtar akti bozucu nitelikte olduğundan bir tek malikin ihbar ve ihtarı yeterli olamaz..." (Yarg. 6.HD. T:05.07.1995 E:1995/6739 K:1995/6938, www.legalbank.net).

⁷²⁷ **CERAN**, s.103; **TUNABOYLU**, s.873.

⁷²⁸ "...Davacı kiralayan ve paydaşlardan Hasan ve Egemen Haydar'ın payını 18.12.2000 tarihinde Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap ettikten sonra ihtiyaç iradesini bildirir ihtarını 21.12.2000 tarihinde muhataba tebliğ ettirmiş, iktisaptan sonra davayı 6.7.2001 tarihinde açmıştır. Yerleşen içtihatlar göre, dava süresini koruyucu nitelik taşıyan bu ihtarnamenin pay ve paydaş çoğunluğu tarafından keşide edilmesi gerekir. İhtarnamedeki bu eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir. Daha sonra taşınmazın tümünün iktisap edilmiş olması, bu ihtarnameye geçerlilik kazandırmaz ve bu ihtarnameye dayanılarak davanın süresinde açıldığı kabul edilemez. Bu husus gözönünde tutularak davanın süre

Kanaatimce kiralananın birden çok kişi tarafından müşterek mülkiyet hükümleri çerçevesinde edinilmesi halinde tamamının edinimi ve gereksinimi bildirmesi gerektiğini savunmak doğru değildir. Edinimi gerçekleştiren her bir malikin gereksinimi farklı olabilir ve her zaman mutabakat sağlamaları mümkün değildir. Edinim ve gereksinim olgusunun kiracıya bildirilmesi bozucu nitelikte bir fesih bildirimi değildir. İşbu bildirim ile kira sözleşmesi sona ermez. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesi uyarınca gereksinim iddiasının ispat edilmesinin gerektiğı bir eda davasının açılması zorunludur.

Bildirim bozucu nitelikte olsa idi eda davası değil, tespit davası açılması gerekirdi. Bu nedenle de her bir malikin kendi adına yaptığı bildirimin geçerli olacağı, konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle açılacak davada diğer pay sahiplerinin onayını alabileceğı kanaatindeyim⁷²⁹. Nitekim diğer pay sahipleri onay vermediğı takdirde kiralananın tahliyesine karar verilemeyecektir.

Kiracının birden çok olması halinde hepsine birden bildirim yapılması gerekir⁷³⁰.

yönünden reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:21.10.2002 E:2002/6398 K:2002/6661, www.kazanci.com).

⁷²⁹ "...Sorun 6570 sayılı yasanın 7/d maddesindeki irade bildiriminin ihbar mı, yoksa bir fesih iradesi midir, bunun açıklığa kavuşturulmasından ibarettir. İhtar tek başına bir hukuki sonuç meydana getiriyorsa, burada feshin varlığından söz etmek mümkündür. (B.K. 260-262 ve 285. maddelerinde olduğu gibi) Bunun aksine ihtar tek başına bir hukuki sonuç doğurmuyorsa yapılan işlem fesih değil bir ihbardır. Çünkü olayımızda olduğu gibi ihtiyaç iradesi bildirilmekle var olan kira ilişkisi son bulmamaktadır. Bunun dışında ihtiyaç iddiasının da kanıtlanması zorunludur. Başka bir ifade ile iki koşulun birlikte gerçekleşmesi gerekir. 6570 sayılı yasanın 7/d maddesine göre gönderilen ihtarın bir ihbar olduğu ve bu nedenle ihtiyaçlı tarafından tek başına gönderilmesinin yeterli olduğu, diğer iktisap edenlerle birlikte ihtar göndermesine gerek bulunmadığına..." (Karşı Oy Yazısı Yarg. 6.HD. T:05.07.1995 E:1995/6739 K:1995/6938, www.legalbank.net).

⁷³⁰ AKYİĞİT, s.232;

D.Edinim tarihinden İtibaren Altı Ay Geçtikten Sonra Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi İçin Dava Açılması

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesi kapsamında yeni malikin edinim ve gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmesi için **"edinme tarihinden...altı ay sonra"** dava açması gereklidir. Yukarıda⁷³¹ **"edinme tarihinden"** neyin kast edildiği açıklandığından burada yinelenmeyecektir.

Yeni malikin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesinde edinme tarihinden (edinim günü dahil) altı ay sonra⁷³² dava açılması gerektiği belirtilmiş⁷³³, ancak altı aydan sonra hangi sürede gereksinim sebebiyle tahliye davasının açılması gerektiği belirtilmemiştir⁷³⁴.

Bu nedenle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde olduğu kira altı ayın bitiminden itibaren bir ay içinde açılması gerektiğini savunmak⁷³⁵ mümkün ise de madde hükmünce böyle bir sınırlama öngörülemediği olması karşısında bu hakkın kira sözleşmesine göre dava yeni malikin dava açma hakkını haiz olacağı zamana kadar, belirli süreli kira sözleşmesi açısından kira sözleşmesinin ya da kira sözleşmesinin uzama süresinin sonuna kadar⁷³⁶ ve hatta 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 353

⁷³¹ Bakınız İkinci Bölüm, V, C.

⁷³² **AKYİĞİT**, s.229,232; **ERZURUMLUOĞLU**, s.62; **ERZURUMLUOĞLU**, Özel, s.108; **GÜMÜŞ**, s.359; **KIRMIZI**, s.480; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.513; **OLGAÇ**, s.168; **RUHİ**, C.2, s.1189.

⁷³³ **ACAR**, Sempozyum, s.3690.

"...yeni malik iktisap günü de dahil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir (1) ay içinde kiralananı satın aldığı ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dahil altı (6) ayın sonunda dava açması gerekir.6570 sayılı Yasa'nın 7/d maddesine dayanılarak açılan tahliye davasının, iktisaptan itibaren bir ay içerisinde ihtar tebliğ edilmesi koşuluyla iktisaptan itibaren 6 ayın sonunda açılması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:28.05.2007 E:2007/5488 K:2007/6563, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.523-524).

⁷³⁴ **OLGAÇ**, s.169.

⁷³⁵ **FEYZİOĞLU**, s.651-652; **KESKİN**, s.99.

⁷³⁶ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.451; **CERAN**, s.103; **ERDOĞAN**, s.1089; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 221; **İPEK**, s.75; **KILIÇOĞLU**, s.18; **ÖZALP**, s.173; **RUHİ**, C.2, s.1189; **YAVUZ**, s.395; **ZEVKLİLER**, s.263;

Altı ay geçtikten sonra kira döneminin sonuna kadar her zaman tahliye davası açılabileceği görüşü için **ACAR**, Sempozyum, s.3690;

"...Davanın iktisabı izleyen 6 ay geçtikten sonra açılması süreye bağlı değildir. Akdin sonuna kadar dava ikamesi mümkündür..." (Yarg. 6.HD. T:15.01.1988 E:1987/12381 K:1988/348, KARAHASAN, s.484-485).

üncü maddesi gereği takip eden kira yılının sonuna kadar⁷³⁷, belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından kira dönemi sonuna kadar devam etmesi gerektiği kanaatindeyim. Ancak kira sözleşmesinin uzun süreli veya belirsiz süreli olduğu hallerde makul süre içerisinde bu hakkın kullanılması gerektiğini⁷³⁸ belirtmekte fayda vardır. Bu hakkın kullanım sürenin 4721 sayılı Medeni Kanun'un 2 inci ve 3 üncü maddeleri kapsamında denetime tabi tutulması gerektiği kanaatindeyim.

İşbu altı aylık süre bekleme süresi olup, kiracının kiralananın el değiştirmiş olmasından ötürü mağdur edilmemesi amacı ile ihdas edilmiştir. Altı aylık bekleme süresi dolmadan gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilirse talebin süre yönünden⁷³⁹ mahkeme tarafından kendiliğinden⁷⁴⁰ reddi gerekir. Zira dava açma süresi kamu düzenine ilişkin

⁷³⁷ Konu hakkında ayrıca bakınız **AKYİĞİT**, s.233;

"...Taraflar arasındaki ilk uyuşmazlık davanın süresinde açılıp açılmadığı noktasındadır. Tarafların kabullerine göre önceki malikle davalı arasında yapılmış kira sözleşmesi 31.12.1993 tarihinde sona erecek iken, kiralananı 2.7.1993 tarihinde satın alan davacılar akdi yenilemeyeceklerini 26.7.1993 tarihinde tebliğ olunan ihtarname ile davalıya duyurmuş olduklarından 17.6.1994 tarihinde açılan dava süre sindedir. Çünkü satın almaya ile akdin yenilenmeyeceği durumunu bildirir ihtarname satın almayı takiben bir ay için davalıya ulaştırılmış ve altı aydan sonra dava açılmış olduğundan dava 6570 sayılı yasanın 7/d maddesindeki sürelerle uygun açılmıştır. Ayrıca, akdin süresi sona ermeden yenilemeyi önleyici ihtar tebliğ edildiğinden akdin sonunu izleyen bir ay içinde dava açma zorunluluğu ortadan kalkmış ve dava süre korunmuş olduğundan dava akde göre dahi süresindedir. Bu itibarla davanın süresinde olmadığı yolundaki görüş doğru değildir. Davacıların bu yöne değinen temyiz itirazları ,kabul edilmelidir..." (Yarg. HGK. T:20.12.1995 E:1995/6-929 K:1995/1135, www.legalbank.net);

Yarg. 6.HD. T:10.03.1989 E:1989/2201 K:1989/4243, www.legalbank.net.

⁷³⁸ Yarg. 6.HD. T:24.03.1986 E:1986/2644 K:1986/3986, www.legalbank.net.

⁷³⁹ **AYAR**, www.e-akademi.org; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.513; **RUHİ**, C.2, s.1189; **ZEVKLİLER**, s.263;

"...Davalının 01.10.1998 başlangıç tarihli sözleşme ile kiracı olduğu taşınmazı, davacı 14.01.2002 tarihinde satın almış, davalıya 31.01.2002'de tebliğ edilen ihtarname ile ihtiyacı bildirmiş ve iktisap tarihinden itibaren altı ay içinde taşınmazın tahliye edilmesini istemiş, ihtarname ile verilen bu altı aylık süre dolmadan 20.06.2002 tarihinde iş bu davayı açmıştır. Süre yönünden davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:29.04.2003 E:2003/2952 K:2003/2992, www.kararevi.com).

⁷⁴⁰ **AKYİĞİT**, s.229;

*"...6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine dayanması halinde yeni malikin iktisap günü dahil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiralananı satın aldığını ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dahil altı ayın sonunda dava açması gerekir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp, sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak iktisabı izleyen bir ay içerisinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir...davanın...altı aylık süre dolmadan önce açıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda dava 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine göre süresinde açılmamıştır..." (Yarg. 6.HD. T:25.04.2012 E:2012 2953 K:6575, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.518-519);*

olup, mahkemece kendiliğinden gözetilir⁷⁴¹. Bu red kararı kesin hüküm mahiyetinde olmadığından ve usule ilişkin olduğundan altı aylık sürenin dolmasına müteakip yeniden konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılmasında usulen bir sakınca yoktur⁷⁴². Süre yönünden red kararı kesinleşmemiş olsa dahi yeni davada derdestlik ve kesin hüküm itirazında bulunulamaz⁷⁴³.

Edinim günü dahil edinim tarihinden itibaren hesap edilecek altı aylık bekleme süresi en az süre olup, yeni malik kiracına edinim günü dahil edinim tarihinden itibaren bir ay içinde tebliğ edeceği ihtarname ile altı aydan uzun bir süre vermiş ise buna uymak gerekir⁷⁴⁴. Örneğin, bildirim ile altı ay içinde kiralananı tahliye etmesini istemiş ise⁷⁴⁵ ya da tebliğ

"...Davacı dava konusu kiralananı 5.12.1997 tarihinde tapuda iktisap etmiştir. 6570 sayılı yasanın 7 / d maddesine göre yeni malik iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten haberdar etmek şartıyla kendisi veya eş ve çocuklarının konut ya da işyeri ihtiyacı nedeniyle altı ay sonra tahliye davası açabilir. İktisap tarihinden itibaren altı aylık süre Borçlar Kanununun 76. ve İcra İflas Kanununun 19 ve HUMK.nun 161. maddesi gereği 5.6.1998 günü akşamı sona ermektedir. Bu durumda davanın 5.6.1998 gününden sonra açılması sürülmesine dahi mahkemece resen nazara alınması gerektiğinden ve davada iktisaptan itibaren altı aylık süre sona ermeden açıldığından süresinde değildir..." (Yarg. 6.HD. T:15.02.1999 E:1999/1070 K:1999/1061, www.kazanci.com).

⁷⁴¹ KIRMIZI, s.480;

"...Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, mahkemece resen gözetilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.11.2008 E:2008/10723 K:2008/13059, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.522-523).

⁷⁴² ERDOĞAN, s.1089; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.305.

⁷⁴³ ER, s.93; GÜMÜŞ, s.359; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.168; TUNABOYLU, s.872-874 ;

Süre dolmadan açılan davanın reddedilmesi halinde, süre dolduktan sonra bu sebebe dayanılarak bir daha dava açılmayacağı, zira bu hakkın bir kereye mahsus verildiği görüşü için KARAHACIOĞLU, s.146;

"...6 aylık süre dolmadan açılması nedeniyle dava reddedilirse bu süre dolduktan sonra aynı nedenle ikinci dava açılabilir. Birinci davanın derdestliği ve kesin hüküm sayılması söz konusu değildir." (Yarg. 6.HD. T:05.04.2001 E:2001/2628 K:2001/2838, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:29.01.1992 E:1992/758 K:1992/1150, www.kazanci.com.

⁷⁴⁴ AKYİĞİT, s.232; GÜMÜŞ, s.357; KIRMIZI, s.482; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.514; KÖKTEN, s.112; RUHİ, C.2, s.1189; TUNABOYLU, s.874;

"...Tahliye davasında yeni malik kiracıya gönderdiği ihtarda tahliye için verdiği süre ile bağlıdır..." (Yarg. 6.HD. T:27.01.2000 E:1999/189 K:2000/350, KARAHASAN, s.369-370).

⁷⁴⁵ "...Davacı tarafından davalıya 7.5.2001 tarihinde gönderilen 9.5.2001 tarihinde tebliğ edilen ihtarnamede ihtiyaç nedeniyle iktisap tarihinden itibaren altı ay içinde kiralananın boşaltılması, aksi halde altı aylık sürenin bitiminden sonra 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesi uyarınca dava açılacağı ihtar ile bildirilmiştir. Bu ihtarname kapsamı karşısında davalı kiracı lehine tahliye için altı aylık bir süre tanındığının ve bu sürenin sonunda tahliye davası açılması gerekeceğinin kabulü gerekir. Bu itibarla ihtarnamede belirtildiği gibi iktisap tarihi olan 7.5.2001 tarihinden itibaren altı aylık süre geçmeden 1.8.2001 tarihinde açılan

tarihinden itibaren altı ay sonra dava açacağını bildirmiş ise altı aylık süre bildirimin tebliğ günü hariç altı ay geçmedikçe açılacak tahliye davasının süre yönünden reddi gerekecektir.

Gereksinim sebebiyle tahliye davası 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesi kapsamında açılmış ancak sürelerle uyulmadığı mahkemece görüldüğü takdirde doğrudan davanın reddine karar verilmemesi gerektiği ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci maddesi kapsamında davanın süresi içinde olduğu anlaşılırsa dava devam edilmesi gerektiği belirtilmektedir⁷⁴⁶. Zira somut olaya uygulanacak kanun maddesi mahkeme tarafından belirlenmesi gereklidir. Bu halde konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi kira sözleşmesinin sonuna kadar talep edilebilir⁷⁴⁷. Bu sürenin dolmasına müteakipte 1 ay içinde de yeni malikin, eski malikin kira sözleşmesine dayanarak konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin talep edilebileceğini hatırlatmakta fayda görmekteyim.

dava süresinde olmadığından süre yönünden davanın reddine karar verilmesi gerekir..."
(Yarg. 6.HD. T:10.12.2001 E:2001/9334 K:2001/9542, www.kararevi.com);

Yarg. 6.HD. T:08.03.1985 E:1985/1823 K:1985/2790, **KARAHASAN, s.488-489.**

⁷⁴⁶ "...Gerek dava dilekçesinin konu bölümünde, gerek yargılama sırasında, davanın satın alma ve ihtiyaç nedenine dayandığının açıklanması davanın 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7/d maddesindeki sürelerle dayanılarak açıldığı anlamına gelmez. Burada sadece satın alma sebebinin iş yeri ihtiyacı olduğu beyan edilmiştir. Davacılar ise yukarıda açıklandığı üzere seçimlik haklarını kullanarak davalarını 6570 Sayılı Kanun'un 7/c maddesine göre akdin bitiminden itibaren bir aylık süre içinde açtıklarından dava süresindedir. Bu durumda mahkemece işin esası hakkında taraf delilleri toplanarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın 6570 Sayılı Kanun'un 7/d maddesi gereğince süresinde açılmadığından söz edilerek reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmiştir..." **(Yarg. 6.HD. T:22.03.2011 E:2010/12640 K:2011/3457, www.kazanci.com);**

⁷⁴⁷ "...Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak iktisabı izleyen bir ay içinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir..." **(Yarg. 6.HD. T:22.03.2011 E:2010/12640 K:2011/3457, www.kazanci.com);**

Yarg. 6.HD. T:18.01.2011 E:2010/9944 K:2011/159, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:20.09.2010 E:2010/7715 K:2010/9502, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:10.05.2010 E:2010/1470 K:2010/5723, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:14.09.2009 E:2009/7257 K:2009/7186, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:11.07.2005 E:2005/6261 K:2005/7313, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:07.07.2003 E:2003/5043 K:2003/5175, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:13.06.2006 E:2006/4938 K:2006/6758, **KIRMIZI, Kira Hukuku, s.525-526;**

Yarg. 6.HD. T:05.06.2006 E:2006/4202 K:2006/6329, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:20.05.2002 E:2002/3354 K:2002/3480, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:19.11.2001 E:2001/8738 K:2001/8945, **www.kazanci.com;**

Yarg. 6.HD. T:22.01.2001 E:2000/10854 K:2001/159, **www.kazanci.com.**

E.Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesinin Etkisi

Kira sözleşmesi ile kiracı lehine şahsi bir hakkın doğması söz konusudur⁷⁴⁸. Kira sözleşmesinin tapuya tescil edilmesi hakkın niteliğini değiştirmez.⁷⁴⁹ Ancak bu hakkın tapu siciline tescil edilmesi ile hak kuvvetlendirilir⁷⁵⁰. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 312 maddesi gereğince kira sözleşmesinin tapuya tescili kararlaştırılmış ve kira sözleşmesi tapuya şerh⁷⁵¹ edilmiş ise 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1009 uncu maddesi gereği kiralananı daha sonra edinen kimse şerhe ilişkin kira sözleşmesi ile bağlı kalır⁷⁵². Yeni malik, kira sözleşmesinin tapuya şerh edildiği durumlarda şerh süresi boyunca 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351.maddesine dayanarak gereksinim sebebiyle tahliye davası açamaz⁷⁵³.

Şerh, kiracının sözleşme uyarınca kiralananı kullanma ve kiralananı yararlanma hakkını, sonradan bu taşınmaz üzerinde şahsi veya aynı bir hak edinen bütün kişilere karşı ileri sürmesini sağlar, ancak kira sözleşmesine aynı bir nitelik vermez⁷⁵⁴.

⁷⁴⁸ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.182.

⁷⁴⁹ **ERDOĞAN**, s.28.

⁷⁵⁰ **OĞUZMAN/SELİÇİ**, s.201-202; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.182.

⁷⁵¹ "... kira sözleşmesinin tapuya şerhi taraflarca kararlaştırılmışsa tapu sicil nizamnamesinin 77.maddesi uyarınca imzaları noterlikçe onanmış sözleşmenin bir örneği tapu idaresine verilerek tescil ettirilir. Bunu akitlerden birisi yaptırabilir. İkisinin tapuya birlikte başvurusu gerekmez. Esas kira sözleşmesi resmi şekilde yapılmış olsa bile tapuya tescile ilişkin ek sözleşmenin resmi şekilde yapılmasına gerek yoktur. Özel yapıp imzaların noterlikçe onanması yeterlidir. Tescile ilişkin sözleşme asıl kira sözleşmesinin bir maddesi olarak belirtilebileceği gibi sonradan ayrı bir sözleşme olarak da yapılabilir. Şerhin süresi kira akdinin devam süresidir. Kiralayan, kiralananın maliki değilse şerh için malikin de, kiralanan üzerinde başka şahısların aynı ve şahsi hakları varsa onların muvafakatlarının alınması gerekir. Kiralanan müşterek mülkiyete konu ise muvafakatı pay ve paydaş çoğunluğunun, iştirak halindeyse bütün paydaşların vermesi gerekir. Kütükteki şerhin bundan yarar sağlayan kimsenin rızası veya buna ilişkin mahkeme kararı olmaksızın çizilmesi, değiştirilmesi olanaksızdır. Ancak, şerh hukuki kıymetini kaybetmişse tapu sicil memuru tarafından resen çizilir..." (**ERDOĞAN, Celal**, s.28).

⁷⁵² **AKYİĞİT**, s.233; **AYAR**, www.e-akademi.org; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.135,452; **DOĞAN**, s.96; **DOĞAN/BAYGIN**, s.122; **ERDOĞAN**, s.1090; **FEYZİOĞLU**, s.420; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.222-223; **KIRMIZI**, s.32,85; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.127; **YAVUZ**, s.71; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN** s.214.

⁷⁵³ **ARPACI**, s.117; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.452; **ERZURUMLUOĞLU**, Özel, s.88; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.222; **KÖKTEN**, s.100; **RUHİ**, C.2, s.1189; **ŞENER**, s.26; **ZEVKLİLER**, s.264.

⁷⁵⁴ **OLGAÇ**, s.593.

Kiraya verenin malik olmadığı durumlarda, kira sözleşmesinin tapuya şerh edilebilmesi için kiralananın malikinin de onayı gerekir⁷⁵⁵. Vekilin malik adına şerh talebinde bulunması bu konuda özel yetkisinin olmasına bağlıdır⁷⁵⁶. Kiraya veren tescil yükümlülüğünü yerine getirmezse kiracı bu yükümlülüğün ifası için dava açabilir⁷⁵⁷.

Kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi ile birlikte yeni malik 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351 inci maddesi kapsamında konut ve çatı işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemeyecek, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesi kapsamında kiralananının tahliyesini talep etmesi gerekecektir⁷⁵⁸.

Şerhin etkili olacağı süre konusunda kanunda açık bir hüküm yoktur. Bu sebeple tarafların bu konuda bir süre belirlemeleri mümkündür. Taraflarca bu süre belirlenmemiş ise kanun gereği kira sözleşmesinin yenilenmesi halleri dışında kira sözleşmesinin sona ermesi ile şerhin etkisi de ortadan kalkar⁷⁵⁹. Kira sözleşmesinin uzaması durumunda kiraya veren sözleşme ile kararlaştırılan şerhin kaldırılmasını talep edemez⁷⁶⁰.

Ancak önemle belirtmekte fayda var ki; kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması kiralananın kamulaştırılması halinde koruma sağlamaz⁷⁶¹.

Şerhin etkisi kararlaştırılan sürenin sonunda ya da kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte kendiliğinden ortadan kalkar, şerhin süresinden önce terkini 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1014 üncü maddesi gereği ancak kiracının rızası ile mümkündür⁷⁶².

⁷⁵⁵ GÜMÜŞ, 153; KIRMIZI, s.129; YAVUZ, s.71.

⁷⁵⁶ "...şerh anlaşmasının yapılması ve buna bağlı olarak da anlaşmanın tapuya şerh edilmesi vekil aracılığı ile yapıldığında vekaletnamede özel yetkiyi zorunlu kılmaktadır..." (Yarg. 14.HD. T:23.01.2007 E:2006/14184 K:2007/418, www.kazanci.com).

⁷⁵⁷ Yarg.14.HD. T:02.06.2007 E:2006/11812 K:2007/915, www.legalbank.net.

⁷⁵⁸ ERDOĞAN, s.29; ERZURUMLUOĞLU, s.88; KIRMIZI, s.85,479; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.511; YAVUZ, s.71, 395; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.214.

⁷⁵⁹ GÜMÜŞ, s.153; KIRMIZI, s.85; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.129.

⁷⁶⁰ OLGAÇ, s.594, KIRMIZI, s.85; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.129.

⁷⁶¹ GÜMÜŞ, s.153; KIRMIZI, s.85; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.129.

⁷⁶² GÜMÜŞ, s.153; KIRMIZI, s.85; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.129.

VI.TÜZEL KİŞİNİN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ GEREKSİNİMİ SORUNU

A.Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde kiraya verenin kişinin gereksiniminden bahsedilmiş, kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması açısından fark gözetilmemiştir.

Fark gözetilmesi bir yana açıkça 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339/II maddesinde kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kiralamalara da konut ve çatılı işyeri kiralamalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanacağını açıkça belirtmiştir.

Her ne kadar madde hükmü gerçek kişileri işaret edecek şekilde kaleme alınmış ise de tüzel kişilerin de gerçek kişiler gibi gereksinimlerini ileri sürerek kiralananın tahliyesini talep edebilecekleri kabul edilmekte ve tüzel kişilerine tür gereksinimleri söz konusu olabileceği hususu kanunda düzenlenmediğinden gerçek kişiler hakkında düzenlemelerin uygun olduğu ölçüde tüzel kişiler hakkında da uygulanması gerektiği kabul edilmektedir⁷⁶³.

Bu sebeple gerçek kişiler için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci ve 351 inci maddesi kapsamında yaptığım açıklamalar tüzel kişiler açısından da geçerli olduğundan burada yinelenmeyecektir.

Tüzel kişilerin eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler söz konusu olamayacağından yalnızca kendi gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁷⁶⁴.

⁷⁶³ "...Yasa, gerçek ve tüzel kişi ayırımı yapmaksızın, ...taşınmazların kiralalmalarında kiralayan ile kiracı arasındaki hukuki ilişkilerde uygulanmak üzere getirilmiştir. Taraflar arasındaki ilişki kira akdi ilişkisi olduğuna ve taşınmazda musakkaf bulunduğu göre uyumsuzlukta bu yasa hükümlerinin uygulanması gerektiğinde, herhangi bir duraksama olmaması icabeder. ...kamu düzeni düşüncesi ve kavramı çok üstün ve önemli bir kavramdır. Bu sebeple 6570 sayılı Yasadaki tahliye sebeplerinin kıyas yolu ile davadaki uyumsuzluğa da uygulanması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:23.10.1990 E:1990/11826 K:1990/12702, www.kazanci.com).

⁷⁶⁴ YAVUZ, s.358.

Kural olarak dernek, üyesinin; şirket, ortağının; vakıf da yöneticisinin konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteminde bulunamaz⁷⁶⁵.

Ancak tüzel kişilerin konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemeyecekleri belirtilmektedir⁷⁶⁶.

Tüzel kişilerin gereksinimi konusunda önemli olan tüzel kişiliğin kuruluş belgesinde yer alan faaliyet konusu çerçevesinde tüzel kişinin gereksinimin olup olmadığı tespit edilecektir⁷⁶⁷.

Tüzel kişiler, ancak kendi mülkiyetinde olan kiralananlar için gereksinim iddiasında bulunabilirler⁷⁶⁸. Gerçek kişinin ortağı bulunduğu şirketin⁷⁶⁹ ya da üyesi bulunduğu derneğin işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkün değildir⁷⁷⁰.

Tüzel kişilerin, kural olarak kurucularının, ortaklarının, üyelerinin, mensuplarının, çalışanlarının⁷⁷¹ ve sair konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeleri mümkün değildir⁷⁷². Ancak tüzel kişinin

⁷⁶⁵ **AYAN**, s.19.

⁷⁶⁶ **DOĞAN**, s.79; **ERZURUMLUOĞLU**, s.58; **ZEVKLİLER;/GÖKYAYLA**, s.265-266

Tüzel kişilerin barınma gereksinimi söz konusu olmayacağı, bu sebeple konut gereksinimlerinin söz konusu olmayacağı, tüzel kişilerin merkezlerinin ve işlerinin yürütüldüğü diğer yerlerin barınma ihtiyacını karşılayan yerler olmadığı görüşü için **DOĞAN**, s.79-80.

⁷⁶⁷ **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.384; **ÇINAR**, s.123;

Yarg. 6.HD. T:28.01.1988 E:1988/13034 K:1988/1069, **ERDOĞAN, Hasan, s.803**, Yarg. 6.HD. T:26.06.1981 E:1981/5195 K:1981/10861, **ERDOĞAN, Hasan, s.813**.

⁷⁶⁸ **GÜMÜŞ**, s.351.

⁷⁶⁹ Konunun ayrıntılı değerlendirmesi için ve çözüm önerileri için **BATTAL**, Ahmet, Ticaret Şirketlerinin İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Ortağın Sahibi Olduğu Gayrimenkuldeki Kiracının Tahliyesi İstenebilir Mi?, Gazi Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Yıl:2011, S. 1, s.77-84.

⁷⁷⁰ "...Hakiki şahıslar ancak kendilerinin eşlerinin veya çocuklarının ihtiyacı için tahliye davası açabilirler, hükmü şahsın ihtiyacı için dava açamazlar..." (**Yarg. 6.HD. T:02.10.2001 E:2001/7171 K:2001/7415, www.kazanci.com**);

Yarg. 6.HD. T:18.09.2001 E:2001/6501 K:2001/6716, **www.kazanci.com**.

⁷⁷¹ "...Davacı kooperatif kendi ihtiyacı için değil mevsimlik olarak çalıştırılacak işçilerin ihtiyacından söz ederek bu davayı ikame etmiştir. İncelenen kooperatif ana sözleşmesinde de, bu yönde bir hüküm bulunmadığı gibi 6570 sayılı yasanın yukarıda sözü edilen hükümleri de açıklanan ihtiyaç nedeniyle tahliye kararı verilmesine olanak tanımamaktadır..." (**Yarg. 6.HD. T:24.02.2003 E:2003/674 K:2003/821, www.kazanci.com**).

⁷⁷² **AYAN**, s.19; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.425; **DOĞAN**, s.80,112; **ŞENER**, s.106;

kuruluş belgesinde kurucusunun, üyelerinin ve sair gereksinimlerini karşılamak gibi bir amacı söz konusu ise kiralananın tahliyesini talep etmesinin mümkün olduğu⁷⁷³ kanaatindeyim.

Tüzel kişi adına dava açan, bildirimde bulunan gerçek kişinin geçerli bir temsil yetkisinin bulunması gerekir⁷⁷⁴.

Tüzel kişiler kendi içinde özel hukuk tüzel kişileri ve kamu tüzel kişileri olmak üzere ikiye ayrılır. Çalışmanın bu kısmında özel hukuk tüzel kişilerinin ve kamu tüzel kişilerinin gereksinimi ayrı ayrı ele alınacak, devamında tüzel kişiliği olmayan birlikteliklerin gereksinimi değerlendirme konusu yapılacaktır.

Yarg. HGK. T:05.06.1963 E:1963/6-80 K:1963/39, **MALATYALIOĞLU/ERTAS**, s.145.

⁷⁷³ Tüzel kişilerin konut gereksiniminin gerçek kişilere nazaran farklılık arz ettiği görüşü için **BURCUOĞLU**, s.383; **ÇINAR**, s.123.

⁷⁷⁴ **YAVUZ**, s.358.

B.Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin Gereksinimi

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 47 nci maddesine göre tüzel kişiler kurucularından bağımsız **"...kendileri ile ilgili özel hükümler uyarınca tüzel kişilik kazanırlar."** Tüzel kişiler 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 48 inci maddesi kapsamında **"...hak ve borçlara ehildirler"** ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 49 uncu kapsamında **"...kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmakla, fiil ehliyetini kazanırlar"**, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 50 nci maddesi kapsamında da **"Tüzel kişinin iradesi, organları aracılığıyla açıklanır"** ve **"organlar, hukukî işlemleri ve diğer bütün fiilleriyle tüzel kişiyi borç altına sokarlar"**, malvarlıkları üzerinde tasarrufta bulunurlar.

Özel Hukuk Tüzel kişileri 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 56 ncı ve devamı maddelerinde düzenlenen "Dernekler", 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 101 inci maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen "Vakıflar", 6201 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 125 inci ve devamı 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"⁷⁷⁵.

Özel hukuk tüzel kişileri denildiğinde ilk akla gelen şüphesiz ki, ticaret şirketleridir. 6201 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 125 inci maddesine göre **"Ticaret şirketleri; kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketlerden ibarettir."**

6201 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 125 inci maddesine göre ticaret şirketleri tüzel kişiliği haizdir ve tüzel kişiliklerini ticaret siciline tescil ile kazanırlar.

Şirketler, tüzel kişiliğe haiz kuruluşlar olduklarından ancak şirketin mülkiyetinde olan kiralanan için; şirketin gereksinimini ileri sürerek

⁷⁷⁵ DURAL, Mustafa/ÖĞÜZ, Tufan, Kişiler Hukuku, İstanbul 2001, s.234.

kiralananın tahliyesini talep edebilirler⁷⁷⁶. Şirket ortaklarının ya da çalışanlarının konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle şirkete ait kiralananın tahliyesi talep edilemez⁷⁷⁷.

Kiralananın tahliyesinin mümkün olabilmesi için tüzel kişinin, söz konusu kiralananla gereksinim iddiasında bulunmasını sağlayacak mülkiyet, kira akdinin tarafı olmak, intifa hakkı, alt kira gibi bir bağlantısının bulunması gerekmektedir⁷⁷⁸.

Tüzel kişi şirket ayrı bir kişilik halinde olduğundan, tüzel kişinin ortağı ya da kurucusu, kendi şahsi mülkiyetindeki kiralananın (sermayesinin tamamına yakınının kendisine ait olsa dahi⁷⁷⁹) şirketin gereksinimi için kiralananının tahliyesini talep etmesi mümkün değildir⁷⁸⁰.

Zira kanunda gerçek kişi malikin ortağı bulunduğu bir şirketin gereksinimi için isteyebileceğine dair bir hüküm kanunda yoktur.

Ancak, kiralanan şirkete sermaye olarak konulmuş ve şirket sözleşmesinde kiralananın şirket bürolarına tahsis edildiği belirtilmiş ise

⁷⁷⁶ Ayrıntılı bilgi için **ŞENER**, s.99-106.

⁷⁷⁷ **AKYİĞİT**, s.184-185; **ARPACI**, s.113; **AYAR**, www.e-akademi.org; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.425; **OLGAÇ**, s.148; **YAVUZ**, s.359-360; **ŞENER**, s.33-38; **TANDOĞAN**, s.255; **ZEVLİLER**, s.257;

Ayrıca gerçek kişinin kiralananı şirkete sermaye olarak koyması veya kiralananın şirket sözleşmesinde şirket bürolarına tahsis edilmiş olduğunun belirtilmesi halinde gerçek kişinin şirketin ihtiyacı için tahliye davası açması mümkün olduğu görüşü için **OLGAÇ**, s.148;

Yarg. 6.HD. T:31.03.2005 E:2005/3703 K:2005/5070, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:25.09.2000 E:2000/7492 K:2000/7781, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:12.03.2001 E:2001/1743 K:2001/1978, **KARAHASAN**, s.369;

Yarg. 6.HD. T:20.09.1999 E:1999/7240 K:1999/6484, www.kazanci.com.

⁷⁷⁸ **KÖKTEN**, s.44.

⁷⁷⁹ "...Davacının ihtiyaç sahibi olduğunu bildirdiği S. A.Ş. ayrı bir kişilik halinde olduğundan belediyenin o şirketin ihtiyacı için kiralanan tahliyesini isteyebilmesi mümkün değildir. Şirketin sermayesinin tamamına yakınının belediyeye ait olması davacıya tahliye istemi hakkı vermez..." (Yarg. 6.HD. T:09.12.1997 E:1997/10190 K:1997/10388, **KARAHASAN**, s.298-299).

⁷⁸⁰ **AKYİĞİT**, s.183-184; **ARPACI**, s.113; **KESKİN**, s.85; **GÜMÜŞ**, s.351; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.217-218; **KARAMAHMUTOĞLU**, s.35-36; **OLGAÇ**, s.148; **YAVUZ**, s.357;

"...Şirket ihtiyacı için gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez. Şirketler tüzel kişiliğe sahip olup ancak şirket malı için şirketin ihtiyacı bahse konu olabilirler..." (Yarg. 6.HD. T:17.09.2009 E:2009/2483 K:2009/7327, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.472-473);

Yarg. 6.HD. T:08.05.2006 E:2006/2944 K:2006/5020, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:22.11.2004 E:2004/7509 K:2004/8186, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:27.04.2004 E:2004/3160 K:2004/3211, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:18.04.2000 E:2000/3186 K:2000/3413, www.kazanci.com.

ortağın değil, şirketin gereksiniminden bahisle, kiralananı kullanma ve kiralanandan yararlanma hakkını elde etmiş olan şirketin tahliye talebinde bulunması mümkündür⁷⁸¹. Tüzel kişi mülkiyet hakkı sahibi olmamakla birlikte intifa hakkı sahibi ise gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir⁷⁸².

Tüzel kişinin amaç ve faaliyetleri çerçevesinde olmak kaydı ile kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür. Bu konuda şirket ana sözleşmesi belirleyici rol oynayacaktır. Şirket ana sözleşmesinde yer verilmek kaydı ile şirketin birden fazla iş yapması da olanaklıdır. Gerçek kişi kiraya verenler bakımından getirilen ikinci iş için gereksinimin ileri sürülemeyeceği ilkesi, şirketler için uygulanmaz⁷⁸³. Zira şirketlerin amacı iş yapmak ve kar elde etmektir. Dolayısı ile şirketlerin işyeri gereksinimin her halde zorunlu olduğu kanaatindeyim.

Ancak Mülga 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'ndan farklı olarak 6201 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda ticaret şirketlerin yalnız ana sözleşmelerinde yazan konularda faaliyet gösterebilecekleri hükmüne yer verilmediğinden daha evvel ticaret şirketlerin yalnız faaliyet alanlarında kalan hususlarda gereksinim iddiasında bulunabilecekleri yönündeki Yargıtay içtihatlarının⁷⁸⁴ geçerliliği kalmamıştır. Zira ticaret şirketleri kanuna ve ahlaka aykırı olmamak kaydı ile kar elde etmek amacı ile her alanda yasaların çizdiği sınırlar çerçevesinde gerekli izinleri almış olması koşulu ile faaliyette bulunmaları 6201 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte mümkün hale gelmiştir. Bu kapsamda olmak üzere ticaret şirketlerinin birden çok alanda faaliyet göstermeleri ve birden çok alanda gereksinim sahibi olmaları mümkün olmuştur.

Bu çerçevede ticaret şirketlerinin amacının kar etmek olduğu düşünüldüğünde gerçek kişilerden farklı olarak ticareti genişletme amacı ile

⁷⁸¹ **BİLSEL**, s.3119; Ayrıntılı bilgi için **ŞENER**, s.107-110.

⁷⁸² Ayrıntılı bilgi için **ŞENER**, s.110-113.

⁷⁸³ **YAVUZ**, s.360.

⁷⁸⁴ "...Şirketin, sözleşmesine uygun olarak birden çok iş yapması ve mevcut işine ilaveten ikinci bir iş için tahliye davası açması mümkündür. Olayımızda olduğu gibi davacı şirketin yedek parça ticareti yapması, ona ilaveten sözleşmenin verdiği imkanla sinema işletmeciliği yapmasına engel teşkil etmez..." (Yarg. 6.HD. T:09.06.1987 E:1987/7026 K:1987/6922, www.legalbank.net).

bu doğrultuda gereksinimleri ileri sürmeleri mümkün kabul edilmelidir. Zira kanundaki özel hükümler amaç itibariyle, sosyal amaçlı, özellikle daha çok toplumdaki konut sıkıntısı ve kira paralarının fahişliği karşısında, kiracıyı kısmen koruyarak toplumsal bir denge ve huzur sağlama amacını güderken; daha çok konutları hedef alması gerektiği benimsenmelidir. Bu nedenle kiraya verenin, ticaretini genişletmek olgusu, ticaret şirketleri açısından zorunlu gereksinim olarak kabul edilmelidir⁷⁸⁵.

Ancak gerçek kişilerde olduğu, şirketler içinde ikinci işyeri ve iş gereksinim sebebiyle tahliye kararı verilemeyeceğinin belirtildiği ve ticaret şirketleri açısından da işyeri gereksinimin zorunlu olabilmesi için tüzel kişi kiracı ise tüzel kişinin tahliye tehdidi altında ya da tahliyesi istene işyerinin mevcut işyeri ile en azından eş değer nitelikte olması, kendi mülkiyetindeki işyerinde faaliyette bulunuyor ise işyerinin mevcut iş hacmine yeterli gelmemesinin arandığı⁷⁸⁶, ticaretin genişletilmesinin kabul edilmediği karar da mevcuttur.

Faaliyet konusu kanunla sınırlanmış bankalar gibi ticaret şirketlerinin faaliyet konusu dışındaki gereksinimlerinin zorunlu gereksinim kabul

⁷⁸⁵ "...Ticaretin genişletilmesi olgusu işyeri bakımından zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilmelidir..." (Yarg. HGK. T:02.02.2000 E:2000/6-33 K:2000/40, www.kazanci.com);

"...özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki ihtiyaçları, 6570 sayılı Yasada tahliye sebebi olarak tanımlanan "zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilmedi..." (Yarg. HGK. T:01.10.1997 E:1997/6-630K:1997/762, ODAYKMAZ, s.40).

⁷⁸⁶ "...Eskiden beri yapılmakta olan iş hacminin ve ticari faaliyetin genişletilmesi ve kullanılan yerin ihtiyacı karşılayamaması halinde tahliye isteminde bulunulmasının kar artırma amacına yönelik olduğu söylenemez..." (Yarg. 6.HD. T:11.04.2005 E:2005/1855 K:2005/3481, www.kazanci.com);

"...Kiralananın altında imalat yapan davacıların hemen onun üstünde bulunan kiralananı satış ve teşhir yeri olarak kullanmaları yapılan işin niteliğine ve amacına daha uygun düşmektedir. Teşhir ve satış işini ticari faaliyetin genişletilmesi şeklinde değerlendirilmesi mümkün değildir. Tüm dosya kapsamına göre ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile tahliye kararı vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:20.09.1993 E:1993/8530 K:1993/8717, www.kazanci.com);

"...Tahliye davası işyeri ihtiyacına dayandığından ihtiyacın samimi ve gerçek olup olmadığı tanık sözleri dışında şirket ihtiyacının miktarını gösterir teknik inceleme yapılarak değerlendirilmelidir..." (YARG. 6.HD. T:03.03.1988 E:1987/15213 K:1988/3230, KARAHASAN, s. 483);

"...İhtiyacın gerçekliği yönünden tanık sözleri ile yetinilmeyip şirketin uğraşı alanı ve kapasitesine göre teknik bir inceleme yapılması icabeder. Böyle bir inceleme yapılmadan muhasebe işinin şirketin merkezindeki yerlerle giderilip giderilmediği araştırılmadan, giderilemiyorsa ne kadar yere ihtiyacı olduğu tesbit edilmeden karar verilmesi hatalı olur..." (Yarg. 6.HD. T:03.03.1988 E:1987/15214 K:1988/3231, www.kararevi.com).

edilmesi mümkün değildir. Bankalar ticaret amacı ile gayrimenkul alım ve satımı ile uğraşamazlar. Gereksinimin dışında mülk edinemezler. Bu bakımdan bankanın aldığı kiralananı gereksinimi için kullanmayıp kiraya vermesi veya mevcut kira sözleşmesini devam ettirmesi düşünülemez⁷⁸⁷. Bu çerçevede bankaların bankacılık işlerinde büro olarak kullanacağı yerlerde bulunan kiracıların çıkarılması istekleri kabul edilmektedir⁷⁸⁸. Ancak kuyumculuk işi yapacağı gerekçesi ile gerekli izinleri ve sair prosedürleri yerine getirmeden kuyumculuk yapacaklarını ileri sürmeleri mümkün değildir.

Tüzel kişinin ortağı bulunduğu diğer bir tüzel kişinin gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin gereksinim sebebiyle kiralananının tahliyesini talep edip edemeyeceği tartışma konusu edilebilir.

Kanaatimce, nasıl ki kiraya veren gerçek kişi, kendisinin gereksiniminin yanında, eşinin, alt soyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi sebebiyle kiralanan tahliyesini talep ve dava hakkına sahiptir, kiraya veren tüzel kişi de, ortağı ya da kurucusu bulunduğu diğer bir şirketin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açması mümkün olmalıdır.

Zira kar amacı güden tüzel kişinin bu amacına ulaşması için şirketlere ortak olması ya da şirket kurması mümkündür. Tüzel kişinin ortağı bulunduğu şirketin gereksinimini ileri sürmesi ticaretin genişletilmesi olarak mütalaa edilmeli, gerçek kişilerden farklı olarak ticaretin genişletilmesi gereksinim sebebiyle kiralananının tahliyesini için zorunlu sebep kabul

⁷⁸⁷ **YAVUZ**, s.361;

"...Bankalar ticaret amacı ile gayrimenkul alım ve satımı ile uğraşamazlar, ihtiyaçları dışında mülk edinemezler. Bu durumda davacı bankanın ihtiyaç iddiasını kabul etmek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:17.03.1997 K:1997/2180 K:1997/2421, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:17.01.1989 E:1988/16911 K:1989/156, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:07.12.1988 E:1988/10150 K:1988/19035, www.kazanci.com.

⁷⁸⁸ Yarg. HGK. T:30.01.1963 E:1963/6-41 K:1963/8, www.kazanci.com;

"...Tüm binayı satın alan ve banka hizmetinde kullanmak için ikinci kat kiracısını da tahliye ettirmek isteyen davacı bankanın kiralananı ihtiyacı, gerçek ve samimi kabul edilmelidir..." (Yarg. HGK. T:06.06.1984 E:1982/6-755 K:1984/653, www.kazanci.com).

edildiği gibi, bu halde de zorunlu gereksinimin varlığını kabul etmenin doğru olacağı kanaatindeyim.

Diğer özel hukuk tüzel kişileri olan derneklerin⁷⁸⁹ ve vakıfların kuruluş belgelerinde yer alan faaliyetleri⁷⁹⁰ ile ilgili gereksinimleri sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeleri mümkündür⁷⁹¹. Bu kapsamda olmak üzere dernek ya da vakfın kuruluş belgesindeki amacını gerçekleştirmesi için

⁷⁸⁹ "...Derneğe ait taşınmazda en son 1.9.2007 tarihinde düzenlenmiş sözleşme ile 15 yıldır kiracı olduğunu, müvekkil derneğin ana tüzüğünün amaç ve faaliyetler kısmında cami imam ve müezzinlerine konut sağlamak hükmünün bulunduğunu, cami müezzinini olan H. E.'un konut ihtiyacını karşılamak için müvekkili derneğin 10.3.2009 tarihinde aylık 1.000 TL bedelle daire kiraladığını ve kira ücretinin müvekkili dernek tarafından ödendiğini belirterek Cami Müezzinini H. E.'un konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesini istemiştir.(...) ihtiyacının da davacı dernek tarafından lojman olarak kiralanan yerde oturduğuna göre ihtiyacın gerçek samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:14.03.2011 E:2010/13084 K:2011/2904, www.kazanci.com);

"..Dernek tüzüğünün, amaçlar ile ilgili bölümünde "cenaze yıkama yeri yapmak" bulunmadığından; Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneğinin bu sebeple açtığı işyeri ihtiyacına dayalı tahliye davasının kabulü isabetsizdir..." (Yarg. 6.HD. T:14.04.2003 E:2003/2212 K:2003/2427, www.kazanci.com).

⁷⁹⁰ "...vakıf senedinin 20/j maddesinde vakfın üyelerinin dinlenme eğitim sağlık hizmet ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamp, huzurevi ve lokaller açabileceği belirtilmiş olması ve taşınmazın kiraya verilmeden önce vakıf tarafından lokal olarak işletildiği gözönüne alındığında ihtiyacın samimi olduğu gözardı edilerek yazılı şekilde talebin reddine karar verilmesi doğru değildir..." (Yarg. 6.HD. T:28.06.2011 E:2011/1700 K:2011/7132, www.kazanci.com);

⁷⁹¹ Vakıfların amaçlarına ulaşmak için ticari işletme işletebileceklerinden bahisle işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabileceği, bun karşılık dernekler işletecekleri ticari işletmenin işyeri ihtiyacı dışında dernek faaliyetlerinin gerekli kıldığı ihtiyaçlar için gereksinim sebebiyle tahliye davası açamayacakları görüşü için **GÜMÜŞ**, s.351;

"...davalının işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istemektedir. Davacı, kiralananı vakıf üyeleri için lokal olarak ihtiyacı olduğunu belirterek kiralananın tahliyesini istemiş olup bu konuda dinlettiği tanıkları ihtiyacı doğrular şekilde davacı vakfın dava konusu taşınmazı kiralamadan önce kendisinin lokal olarak işlettiğini davacının ihtiyacının bulunduğunu beyan etmişlerdir. Davalı ise ihtiyacın samimi olmadığını vakıf senedinde restoran işletmeden söz edilmediğini, vakıf üyelerinin bu konuda ehil olmadıklarını savunmuş ise de vakıf senedinin 20/j maddesinde vakfın üyelerinin dinlenme eğitim sağlık hizmet ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamp, huzurevi ve lokaller açabileceği belirtilmiş olması ve taşınmazın kiraya verilmeden önce vakıf tarafından lokal olarak işletildiği gözönüne alındığında ihtiyacın samimi olduğu gözardı edilerek yazılı şekilde talebin reddine karar verilmesi doğru değildir..." (Yarg. 6.HD. T:28.06.2011 E:2011/1700 K:2011/7132, www.kazanci.com);

"...Davacı derneğin amaçları arasında kuran kursu açmak, kendi yerlerini bu şekilde kurs için başkalarına tahsis etmek bulunmadığı ilgili dernek tüzüğünden anlaşılmaktadır. Be sebeple, davacı derneğin kendisinin ihtiyacının varlığından söz edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:08.11.1998 E:1998/10622 K:1998/10974, www.kazanci.com);

"...Derneğin amacı içerisinde imam ve müezzinlerine lojman tahsis edeceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Dernekler ancak tüzüklerinde gösterilen amaç içerisinde faaliyette bulunabilirler. Tüzükte gösterilemeyen husus hakkında dava açıp ihtiyaç Nedeniyle tahliye isteyemezler..." (Yarg. 6.HD. T:08.02.1993 E:1993/1028 K:1993/1224, www.kazanci.com).

belirli çerçevede ticaretle uğraşmasına cevaz verilmiş ise, bu kapsamda ileri sürdüğü gereksinimin de zorunlu gereksinim olacağı⁷⁹² kanaatindeyim.

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

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesi lafzi olarak gerçek kişilerin konut gereksinimini karşılamak için ihdas edildiği bu sebeple tüzel kişilerin konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açamayacağı savunulmaktadır⁷⁹³. Ancak Yargıtay kararlarında tüzel kişinin lojman gereksinimi konut gereksinimi olarak kabul edilmiştir⁷⁹⁴.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kapsamında tüzel kişinin de konut gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep etmesi mümkündür. Ancak tüzel kişinin konut gereksinimi açısından bir takım hususların aydınlatılmasında fayda vardır.

İlk olarak, bilindiği üzere 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 51.maddesine göre "*Tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yerdir.*" Bu kapsamda kanun gereği tüzel kişinin bir yerleşim yerinin bulunması gerekli ve zorunlu olup, tüzel kişinin de yerleşim yerine gereksinim duyacağı açıktır. Bu nedenle tüzel kişinin de (ticaret şirketleri hariç zira ticaret şirketlerinin merkezi de işyeridir.) merkezinin daha elverişli bir yere nakli sebebiyle konut/yerleşim yeri gereksinimi ileri sürmesinin mümkün olacağı kanaatindeyim.

İkinci olarak, tüzel kişinin çalışanlarına lojman tahsis etmek için konut gereksinimini ileri sürüp süremeyeceği hususudur. Burada da ikili bir

⁷⁹² "...*"Vakıf Senedindeki Değişiklik Beyanı" başlıklı noter onaylı metinde yetkili makamların izni ile vakıf malvarlığını tehlikeye atmayacak şekilde ticaret yapabileceği, şube açabileceği, uygun görülen ticari malların alım-satımı yapılabileceği hükmü yer almaktadır. Bu durum karşısında dava konusu bakır ticareti için ihtiyacın ispatlanması, taraf delillerinin toplanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:13.09.1999 E:1999/5991 K:1999/6114 , www.kazanci.com);*

"...Vakıf meclisinin tahsis kararı, vakfın bir kısım vakıf üretim maddelerinin satılması şeklinde oluşan işyeri ihtiyacının gerçek olduğunu göstermektedir..." (Yarg. HGK. T:10.06.1998 E:1998/6- 364 K:1998/408, www.kararevi.com).

⁷⁹³ GÜMÜŞ, s.344.

⁷⁹⁴ TUNABOYLU, s.593.

ayırma gidilmesi gerektiği görüşündeyim. İlk olarak özel hukuk tüzel kişinin kuruluş belgesinde çalışanlarına lojman tahsis⁷⁹⁵ edeceği, "konaklama ve barınma gereksinimlerini karşılayacağı"⁷⁹⁶ hususu yer alıyor ise çalışanlarının konut gereksinimi ileri sürebileceği, aksi takdirde ileri süremeyeceği kanaatindeyim⁷⁹⁷. Öte yandan barınma ve konaklama gereksiniminin sürekli olmadığı durumlarda gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi talep edilemez⁷⁹⁸. Ayrıca tüzel kişinin sosyal amaç gütmeyeceği, kiralananı lojman olarak nitelendirmekle birlikte çalışanlarına alelade kiralaması halinde de davanın reddedilmesi gerektiği kanaatindeyim.

⁷⁹⁵ Yarg. HGK. T:17.04.1963 E:1963/76 K:1976/31, www.kazanci.com.

⁷⁹⁶ "...Davacı anonim şirket, personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyacı için kiralanan ihtiyacı olduğunu belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Şirketler tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar olarak şirket ihtiyacını ileri sürerek tahliye davası açabilirler. Ancak davacı şirketin "amaç ve konu" başlıklı ana sözleşmesinin üçüncü maddesinde, şirket personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Bu durumda davacı şirketin ihtiyacının varlığından söz edilemez. Mahkemece bu husus nazara alınarak davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:22.12.2003 E:2003/8998 K:2003/9136, www.kazanci.com).

⁷⁹⁷ "...Davacı idarenin kendi kanununda memurlara lojman vermek zorunluğu da mevcut olmadığından ihtiyaç nedenine dayanarak kiralananın boşaltılmasını isteyemez..." (Yarg. 6.HD. T:24.09.1980 E:1980/3676 K:1980/8695, www.kazanci.com);

"...Bankaların bankacılık işlerinde büro olarak kullanacağı yerlerde bulunan kiracıların çıkarılması istekleri kabul edilegelmemektedir. Lakin bu, konut ihtiyacının kabulü demek değildir ve bu ihtiyaç kiraya verenin kendisiyle kanunda sayılan yakınlarının ihtiyacından ibarettir. İhtiyacın kanunda sayılanlardan başkasına ilişkin olması halinde kiracının çıkartılması istenemez. Bankanın kendi görevlilerine iş evi vermesi, bankacılık faaliyetlerinden sayılmaz. Bankalar Kanunu hükümlerince çıkarılan komite kararıyla, bankalar görevlilerine, iş evi vermekle yükümlü kılınmış değildirler. Söz konusu karar, ancak, görevlilere iş evi vermek için bankalara gayrimenkul edinme yetkisi tanıyan bir karardır. 6570 sayılı Kanunun 7. maddesindeki kiracı çıkartma sebeplerine ait hükümler, kiraya verenlerle kiracıların zıt menfaatlerini uzlaştırmak üzere konulmuş hükümlerdir. Bu sebeple, bunların olduğundan dar veya olduğundan geniş yorumlanması, menfaatler dengesini bozar..." (Yarg. HGK. T:30.01.1963 E:1963/6-41 K:1963/8, www.kazanci.com).

⁷⁹⁸ "...Kiralananın, İstanbul'dan zaman zaman gelecek olan elemanların geldiklerinde kalmaları için alındığı iddia edildiğine göre, konut ihtiyacının sürekli olduğu kabul edilemez. Zorunlu, samimi ve sürekli ihtiyaç iddiasına dayanmayan tahliye talebinin kabulü hatalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:11.03.2002 E:2002/1353 K:2002/1606, www.kazanci.com).

C.Kamu Tüzel Kişilerinin (Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Kamu İktisadi Teşebbüslerinin) Gereksinimi

Kamu Tüzel Kişileri kamu gücüne sahip olarak kamu hizmetlerini yerine getiren tüzel kişilerdir⁷⁹⁹. Anayasanın 123/3 maddesi gereği **"Kamu Tüzel Kişiliği, ancak kanunla veya kanunun açıkça verdiği yetkiye dayanılarak kurulur"**. Bu nedenle kamu tüzel kişileri bir takım ayrıcalıklara sahiptir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339/2 maddesinde **"Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de"** konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanacağı belirtilerek özel hükümlerin kapsamına dahil edilmesi ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında kamu tüzel kişilerine tanınan ayrıcalığa son verilmiştir.

Bunun sonucu olarak da özel hukuk tüzel kişileri gibi kamu tüzel kişilerinin de faaliyet alanında (kamu hizmeti) gereksinimi söz konusu olduğu gerekçesiyle konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler kapsamında kiralananın tahliyesini talep etmeleri gerektiği yönünde Yargıtay uygulaması⁸⁰⁰ ile paralellik sağlanmıştır.

Kamu tüzel kişileri⁸⁰¹ kuruluş kanunlarında (metinlerinde) yer alan kuruluş amaçları çerçevesinde gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilirler⁸⁰².

⁷⁹⁹ DURAL/ÖĞÜZ, s.232.

⁸⁰⁰ "...Hazine ve Belediyeler dışında diğer kamu kuruluşları, taşınmazlarını 2886 sayılı Yasa uyarınca kiraya vermiş olsalar bile, bu Kanun'un 75. maddesine dayanarak kiralananın tahliyesini sağlayamazlar..." (Yarg. 6.HD. T:12.03.2007 E:2007/723 K:2007/2564, www.kazanci.com).

⁸⁰¹ Atatürk Araştırma Merkezi, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Başkanlığı, Atatürk Kültür Merkezi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Belediyeler Devlet Opera ve Balesi Genel Müdürlüğü, Devlet Tiyatroları Genel Müdürlüğü, Devlet Tüzel Kişiliği, Düzenleme Kurumu, Elektrik İşleri Etüt İdaresi Genel Müdürlüğü, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu, Hudut ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü, İhracatı Geliştirme Etüt Merkezi, İl Özel İdareleri, Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları (Türkiye Barolar Birliği, Odalar Ve Borsalar Birliği, ve sair), Kamu İhale Kurumu, Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü, Köyler, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Milli Prodüktivite Merkezi, Milli Piyango İdaresi Genel Müdürlüğü, Öğrenci Seçme ve Yerleştirme Merkezi, Radyo ve Televizyon Üst Kurulu, Rekabet Kurumu, Savunma Sanayi Müsteşarlığı, Sermaye

Tüzel kişiliği olmayan kurum ya da kuruluşların⁸⁰³ dava ehliyeti bulunmadığından gereksinimleri sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeleri mümkün değildir. 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 edebilir, bu nedenle örneğin İl Özel İdaresi ancak kendi gereksiniminden bahisle ve kanunda kendisine yüklenen hizmetlerin yürütülmesi için⁸⁰⁴ dava açabilir. İl Özel İdaresi'nin Tapu Sicil Müdürlüğü'nün gereksiniminden söz ederek kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkün değildir⁸⁰⁵.

Belediyelerin de kiraladıkları taşınmazların konut ve işyeri gereksinimi ve yoğunlukla kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için ve kendilerine verilen görevleri yerine getirmesi⁸⁰⁶ kiralananın tahliyesini talep

Piyasası Kurulu, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Sosyal Güvenlik Kurumu, Şeker Kurumu, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Telekomünikasyon Kurumu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Türk Dil Kurumu Başkanlığı, Türk Patent Enstitüsü, Türk Standartları Enstitüsü, Türk Tarih Kurumu Başkanlığı, Türkiye Atom Enerjisi Kurumu, Türkiye ve Orta Doğu Amme idaresi Enstitüsü, Türkiye Bilimler Akademisi, Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu, Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumu Genel Müdürlüğü, Tütün, Tütün Mamulleri ve Alkollü İçkiler Piyasası, Üst Kurullar, Yükseköğretim Kurulu, Yüksek Teknoloji Enstitüleri, Yüksek Öğretim Kurumları (Üniversiteler), Vakıflar Genel Müdürlüğü ve sair tüzel kişiliği olan kamu kurumlarıdır.

⁸⁰² **İPEK**, s.65.

⁸⁰³ Başbakanlık, Cumhurbaşkanlığı, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Tüm yargı organları, Yüksek Seçim Kurulu, Tüm Bakanlıklar, Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği, Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı, Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, Diyanet İşleri Başkanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı, Dış Ticaret Müsteşarlığı, Gümrük Müsteşarlığı, Denizcilik Müsteşarlığı, Avrupa Birliği Genel Sekreterliği, Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu, Devlet Personel Başkanlığı, Özürlüler İdaresi Başkanlığı, Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı ve sair tüzel kişiliği olmayan kamu kurumlarıdır.

⁸⁰⁴ "...3360 sayılı İl Özel İdare Kanununun 78. maddesinde yurt açma işini engelleyen bir hüküm olmadığı gibi maddenin 10 ve 13. fıkralarındaki işleri sınırlandırmamış bulunduğundan bu işlere benzer nitelikte olan yurt açma işinin de özel idare tarafından yapılabileceğinin kabulü gerekir..." (**Yarg. 6.HD. T:02.11.1999 E:1999/9027 K:1999/9016, KARAHASAN, s.370**).

⁸⁰⁵ Yarg. 6.HD. T:28.11.2000 E:2000/9955 K:2000/10218, **www.kararevi.com**.

⁸⁰⁶ "...Otel işletmeciliği, belediyelere ait ilıcaları işletmek, hamamlar ve her nevi yıkanma yerleri açmak belediyelerin görevleri arasındadır. Kamu hizmeti gören belediyenin ihtiyacının varlığı kabul edilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekir..." (**YARG. 6.HD. T:24.10.2005 E:2005/8145 K:2005/9770, www.kararevi.com**).

"...Dava konusu plajı işletmek 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesi hükmünce belediyenin görevleri arasında sayılmış olup, bu hizmetin doğrudan doğruya

edebileceği kabul edilmektedir⁸⁰⁷, ancak kiralanan hakkında kamu hizmetine "tahsis kararı" almaları ve buna göre tahliye davası açmaları gereklidir⁸⁰⁸. Ancak bir başına tahsis kararı yeterli olmayıp, zorunlu gereksinimin de ispatı ve gerekçelendirilmesi⁸⁰⁹ gerekir⁸¹⁰.

Kamu tüzel kişilerinin gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmesi için kiralananı kamu hizmetine tahsis etmiş olması ya da kamu hizmetinin daha iyi yürütülmesi için kiralana gereksinim duyması halidir⁸¹¹.

İşbu halde konut olarak kiralanan mekânın kamu tüzel kişinin işinin, kamu hizmetinin yürütülmesi olduğundan hareketle -kanunlarda belirtilen

belediye tarafından yerine getirilmesi durumu ihtiyacın gerçekleştiğini gösterir; diğer taraftan hali hazır durumu ile plaj olarak kullanılabilecek yer varken, civarda plaj yapmaya elverişli alan bulunduğu gerekçesiyle davanın reddi idareye yeni mali külfetler yükleme sonucunu doğuracaktır. O halde Belediye`ce açılan tahliye davası kabul olunmalıdır..." (Yarg. HGK. T:14.02.1979 E:1977/6-1274 K:1979/138, www.kararevi.com);

"...1580 sayılı Belediye Kanunun 15 nci maddesinin 56 sayılı bendi hükmünce «Belediyelere ait ılıcaları işletmek, deniz hamamları ve her nev'i yıkanma müesseseleri açmak, açılmasına ruhsat verilenlere nezaret etmek»te Belediyelerin görevleri arasında sayılmıştır. Davacı vekili bu konuda Belediye Meclisince alınan bir kararı ibraz etmiştir. Kuşkusuz, bu idari karar ihtiyaç iddiasının kabulü yönünden mahkemeyi bağlamaz. Ancak, mahkemece Belediye Meclisi kararında belirtilen ihtiyaç nedenleri hakkında tarafların delilleri toplanıp, gerekirse yerinde keşif de yapılarak deliller hep birlikte takdir olunmak suretiyle varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. HGK T:19.04.1974 E:1972/6-530 K:1974/440, www.kararevi.com).

⁸⁰⁷ YAVUZ, Nihat, s.362.

⁸⁰⁸ GÜMÜŞ, s.350.

⁸⁰⁹ *"...Kiralananın tahliyesi için belediye meclisi tarafından karar alınmış, kiralana neden ihtiyaç duyulduğu somut bir şekilde açıklanmıştır. Kamu kurumu niteliğindeki belediyenin kamu hizmetlerinin görülmesi için, kiraya verilen taşınmazlara ihtiyaç duyabileceği ve bu ihtiyaçları nedeniyle tahliye karar verilmesi gerektiği, yargısal içtihatlarla öteden beri kabul edilmektedir..." (Yarg. 6.HD. T:14.07.2011 E:2011/3614 K:2011/8212, www.legalbank.net).*

⁸¹⁰ *"...Belediyenin kendi lehine düzenlenmiş bulunan rapora dayanarak tahsis kararı almış olması tek başına ihtiyacın varlığını göstermez. Ayrıca bilirkişi raporları da bu konuda kesin kanaat vermekten uzaktır. Davacının ihtiyacı nedenini açık ve seçik olarak belirlememiş bir çok neden göstermiş olması da samimi olmadığını kanaatini uyandırmıştır. Bu nedenlerle davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:27.01.1997 E:1997/367 K:1997/420, www.kazanci.com);*

"...İhtiyaç sebebi ile tahliye karar verebilmek için ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kanıtlanması gerekir. Belediyenin kendi lehine düzenlenmiş bulunan rapora dayanarak tahsis kararı almış olması tek başına ihtiyacın varlığını göstermez..." (Yarg. HGK. T:12.11.1997 E:1997/6-649 K:1997/943, www.kazanci.com);

"...Belediye Başkanlığı, açtığı işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davasında, ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu kanıtlamak zorundadır..." (Yarg. HGK. T:06.11.1996 E:1996/6-692 K:1996/741, www.kararevi.com);

Aksi görüş için ERDOĞAN, s.858.

⁸¹¹ *"...Olayda ise belediye burasını (kiralananı) trafiği engellediği nedeniyle yola kalbedecektir. Bu durumda beliren bu ihtiyacın 6570 sayılı kanunda açıklanan anlamda bir ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:04.03.1974 E:1974/908 K:1974/942, www.legalbank.net).*

görevleri için gereksinim duyması şartı ile- iş/işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür Ancak gereksinimin somut gerekçelerle, gerçek ve samimi olduğunun kanıtlanmasının gerektiğini de unutmamak gerekir.

Kamu tüzel kişileri gereksinim duyulan kiralanan 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamında ⁸¹² değilse, lojman gereksinimi sebebiyle tahliye davası açamaz. Lojman tahsisi kanundan doğmakta ise ve tahsise ilişkin idari işlemde yapılmış ise ⁸¹³, bu iddia ile açılan davanın kabulü gerekir.

Kamu tüzel kişilerinin gereksinim sebebiyle kiralanan tahliyesini talep edebilmeleri için kiralanan hakkında kamu hizmetine tahsis kararı alınmış olması (işbu tahsis kararının yargı denetimine tabidir⁸¹⁴) ve gereksinimin hali hazırda doğmuş olması⁸¹⁵ ve hali hazırda kamu hizmetinin yürütüldüğü yerin yeterli olmaması⁸¹⁶ gereklidir.

⁸¹² Genel bütçeye giren daireler, katma bütçeli kurumlar, il özel idareleri, belediyeler, il özel idareleri ve belediyelerin kurdukları birlikler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar, iktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, sermayesinin tamamı bu kamu teşebbüslerine ait müesseseler, sermayesinin yüzde ellisinden fazlası iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşlarına ait olan bağlı ortaklıklar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları hariç olmak üzere, özel kanunlarla veya özel kanunların verdiği yetkiye dayanarak kurulan bankalar ile kamu kurum ve kuruluşları, kanunlarla kurulan fonlar, kefalet sandıkları, beden terbiyesi bölge müdürlükleri, tarafından yurt içinde ve yurt dışında inşa ettirme, satın alma, kiralama suretiyle temin olunan ve bu kurum ve kuruluşlar personelinin yararlanması için ayrılan kamu konutlarını kapsar. Ancak kiralama zaruri hallerde ve kısıtlı olarak yapılabilir **(2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu madde 2)**.

⁸¹³ "...Kiralananın lojman olarak tahsisine dair davacı idarenin yönetim kurulu kararı mevcuttur. Bu kararın sübjektif nedenlere dayandığı ve somut bir neden ortaya konulmadığı yolundaki mahkeme kabulünün bir gerekçesi olmadığı gibi halen davalı oturabildiğine göre lojman tahsisine uygun olmadığının kabulü de hatalıdır..." **(Yarg. 6.HD. T:01.07.1999 E:1999/5905 K:1999/5934, www.legalbank.net)**.

⁸¹⁴ "...Belediyenin kendi lehine düzenlenmiş bulunan rapora dayanarak tahsis kararı almış olmasının tek başına ihtiyacın varlığını göstermeyecektir. Bilirkişi raporlarının da bu konuda kesin kanaat vermesi, belediyenin ihtiyaç nedenini açık ve seçik olarak belirlenmesi gerekir. Birçok nedenin birlikte gösterilmesi ihtiyacın samimi olmadığı şeklinde bir sonuç gösterebilecektir. Bu nedenle belediye meclisince ileri sürülen birden çok neden var ise bunların birbiri ile çelişmemesi ve birlikte uygulanmaya müsait olması gerekli ve zorunludur..." **(Danıştay 8.Dairesi T:06.06.2000 E:1998/1426 K:2000/4362, www.kararevi.com)**.

⁸¹⁵ "...Davacı kiralayan dava dilekçesinde her ne kadar mevcut binanın yürütülen hizmete yetersiz kaldığını ileri sürmüş, bunu yeni hizmet birimleri kurmak, eski birimleri büyütmek ve ileride alınacak personel sayısına bağlamış ise de kurulacağı söylenen hizmet birimleri henüz kurulmadığı gibi eski hizmet birimleri de büyütülmemiş, bu birimlerin hangi

Ancak kiralananın mevcut haliyle ya da mimari bir proje gerektirmeyen basit bir tadilatla kullanılmasının gerekip gerekmediği tartışmalıdır.

Uygulamada kiralananın mevcut haliyle ya da mimari bir proje gerektirmeyen basit bir tadilatla kullanılması gerektiği yönünde kararlar⁸¹⁷ olduğu gibi aksi yönde kararlarda mevcuttur.

Daha önce dile getirildiği üzere gerçek kişiler gibi kamu tüzel kişilerinin de önce kiralananın yeniden imarı ve inşası, daha sonra gereksinim sebebiyle tahliye davası açama sureti ile dolambaçlı bir yol izleyerek aynı sonuca varması mümkün olduğundan, kiralananın mevcut haliyle ya da mimari bir proje gerektirmeyen basit bir tadilatla kullanılması gerekmediği kanaatindeyim.

Öte yandan kamu tüzel kişinin aldığı tahsis kararı neticesinde kiralananı kullanmak için değil de kiralananın bulunduğu mahalli kiralananı ortadan kaldırmak sureti ile kullanmaya gereksinim duyması da sıklıkla karşılaşılan durumdur.

konuda hizmet vereceğine ilişkin bir yerleşim planı dahi ibraz edilmemiştir. Öte yandan ne kadar personel alınacağı açıklanmadığı gibi buna ilişkin alınmış bir karar da sunulmamıştır. Yukarıda açıklandığı üzere ileriye dönük henüz gerçekleşmemiş ihtiyaç iddiasına dayalı olarak tahliye kararı verilemez. İhtiyacın dava sırasında bulunması ve yargılama süresince devam etmesi gerekir. Henüz gerçekleşmemiş ihtiyaç nedeniyle tahliye kararı verilmesi doğru değildir...” (Yarg. 6.HD. T:01.03.2007 E:2007/80 K:2007/2077, KIRMIZI, s.406-407);

“...İleriye dönük olarak yurt binası ihtiyacının ileri sürülmesi samimi, zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilemez...” (Yarg. 6.HD. T:07.11.2005 E:2005/8263 K:2005/10015, www.kazanci.com).

⁸¹⁶ *“...Mahkemece mahallinde yapılan keşiften sonra düzenlenen bilirkişi raporunda, tadilat projesinde gösterilen hizmet birimlerinin halkın en çok uğradığı su, emlak, çevre temizlik vergisi gibi birimler olup zemin katta yer almalarının uygun olacağı belirtilmiştir. Ancak sözü edilen birimlerin halen bulundukları yerlerin ihtiyacı karşılayıp karşılamadığı üzerinde yeterince durulmadan tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur...” (Yarg. 6.HD. T:09.07.2001 E:2001/5554 K:2001/5762, www.kazanci.com).*

⁸¹⁷ *“...Belediyenin zemin kattaki tüm kullanım alanlarına ihtiyacı olduğunu beyan etmişlerdir. Yapılan keşif sonucunda da bilirkişiler projeyi zemine uygulayarak bu projeye göre belediyenin zemin kattaki tüm kullanım alanlarına ihtiyacı olduğunu beyan etmişlerdir. Dava iş yeri ihtiyacı nedeniyle açılmış ise de ihtiyaca dayalı tahliye davalarında kiralananın olduğu gibi veya basit tadilatla kullanılması esastır. Oysa davacının yapacağı değişiklikler esaslı tadilat kapsamına girmektedir...” (Yarg. 6.HD. T:26.11.2001 E:2001/8937 K:2001/9114, www.kazanci.com).*

Bu durumda kamu kurumlarının imar veya proje uygulamaları sebebiyle açtıkları davalar Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre ihtiyaç sebebiyle açılmış tahliye davaları olarak nitelendirilmektedir⁸¹⁸.

Meslek odalarının da faaliyet alanları içinde kalmak kaydı ile oda mensuplarının sosyal gereksinimlerini karşılamaya yönelik gereksinim iddiaları da uygulamada tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir⁸¹⁹.

⁸¹⁸ Yarg. 6.HD. T:08.07.2010 E:2010/4392 K:2010/8714, www.kazanci.com;

"...Kamu Kurumu olan Belediyece davaya dayanak yapılan projenin hayata geçirilmek istenmesi ihtiyacın varlığının kabulünü gerektirir..." (Yarg. 6.HD. T:14.11.2005 E:2005/8920 K:2005/10274, www.kararevi.com);

"...bölge sit alanı ilan edildiği için Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından 1.7.2000 ve 23.2.2001 tarihli kararlarla 1/5000 ölçekli plan uygun görülmüş ancak henüz Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanmamış olduğu Belediye Planlama Müdürlüğü'nün yazısından anlaşıldığına göre mahkemece proje onayının bekletici mesele sayılarak sonuçlanmasının beklenmesi gerekirken, şu anda yeni bir plan bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması icap etmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:20.05.2002 E:2002/3328 K:2002/3493, www.kazanci.com);

"...Dava dilekçesindeki açıklamaya göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan Uluslararası İzmir Fuar ve Kültürpark düzenleme projesinin uygulamaya konulması için Kültürpark ve rekreasyon alanı içinde kalan kiralananın yıkılıp yeşil alan haline getirilebilmesi için ihtiyaç nedeniyle tahliye istenmiştir. 6570 sayılı yasanın 7/c maddesinde kiralayanın kendisi, eşi ve çocuklarının ihtiyacından bahsedilmiş ise de daha ziyade gerçek kişileri amaçlayan bu düzenlemeden esinlenerek belediyelerin kendi yasalarında belirtilen ihtiyaçları da bu hüküm kapsamı içinde kabul edilmiştir. Bu sebeple davacı belediyenin 6570 sayılı yasanın 7/c maddesine dayanarak dava açmasında bir usulsüzlük yoktur..." (Yarg. 6.HD. T:12.06.2001 E:2001/4819 K:2001/4956, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.490-491);

Yarg. HGK. T:14.11.2001 E:2001/6-697 K:2001/817, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:12.04.2001 E:2001/2673 K:2001/3007, www.kararevi.com;

Yarg. HGK. T:05.04.2000 E:2000/6-720 K:2000/744, www.kazanci.com.

⁸¹⁹ "...davacı Ticaret Odası Başkanlığının gelişen şartlara, sosyal ve ekonomik duruma göre kafeterya, lokanta, lokal ve diğer sosyal tesisleri hayata geçirmek için dava konusu taşınmaza ihtiyacı olduğu iddiasının samimi bulunmasına, kaldı ki, diğer bölümün tahliye edilmesi nedeniyle dava konusu bölümün de tahliyesine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. HGK T:15.11.2006 E:2006/6-713 K:2006/717, www.kazanci.com);

"...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 bilirkşi 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..." (Yarg. 6.HD. T:12.03.2001 E:2001/1678 K:2001/1910, www.kazanci.com).

D.Tüzel Kişiliği Bulunmayan Birlikteliklerin Gereksinimi

Tüzel kişiliği olmayan birlikteliklerin fiile 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.

Daha sonra kiralanan gereksinim duyulması halinde birlikteliğin yönetimini yürüten birim tarafından bütün bağımsız bölümlerini temsilen yönetim organının gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceğini kabul etmek gerekir⁸²⁰. Ancak sürekli ve hali hazırda doğmuş olmayan gereksinim zorunlu gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmaz⁸²¹.

Tüzel kişiliği olmayan birlikteliklerin de gereksinim sebebiyle kiralanan yerin tahliyesi ve gereksinime tahsis edilmesi için birlikteliğin genel kurulunda bu yönde karar alınmış olması gerektiği kanaatindeyim.

Birlikteliğin yönetiminin düzenlendiği belgede aksi öngörülmediği müddetçe, paylı mülkiyette olduğu gibi pay ve paydaş çoğunluğu ile bu yönde karar alınması yeterli sayılmalı, oybirliği şartı aranmamalıdır.

⁸²⁰ "...Dava iş hanı yöneticisi tarafından yönetim kurulunca 7.6.2003 tarihinde alınan karar gereğince yönetim kurulu odası olarak ihtiyaçları bulunduğundan bahisle açılmıştır. Mahallinde yapılan keşif sonucu bilirkişi tarafından düzenlenen rapora göre 9 kattan oluşan iş merkezinde 60 büro bulunduğ, dava konusu yerin 17.50 m2 olup binanın tasdikli projesinde bekçi odası olarak belirtildiği, yılda birkaç kez yapılan yönetim kurulu toplantısının devamlılık arzetmediği 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..." (Yarg. 6.HD. T:04.12.2006 E:2006/9497 K:2006/12370, www.kazanci.com).

⁸²¹ "...Yılda bir veya birkaç defa yapılacak apartman yönetimi ve toplantı yeri ihtiyacı devamlılık niteliği taşımadığında zorunlu ihtiyaç sayılmaz..." (Yarg. 6.HD. T:09.05.1962 1962/6-41 K:1962/23, www.kararevi.com).

Kiraya verenin ortak olduğu şirketin tüzel kişiliğı yoksa (adi ortaklıksa) o zaman bu şirketin işyeri olmak üzere fakat yeni kiraya verenin kendi gereksiniminden bahisle tahliye davası açması gereklidir⁸²².

Tüzel kişiliğı bulunmayan ortaklıkta kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesine yönelik davanın tüm ortakların katılım ile açılması gerektiğı belirtilmekte⁸²³ ise de buna katılmak mümkün değildir. Zira tüzel kişiliğı bulunmayan ortaklığın kendisine mahsus malik olduğı bir kiralananın olması mümkün değildir.

Olsa olsa ortakların paylı ya da elbirliğı ile mülkiyetinde olan kiralanan söz konusu olabilir. Bu halde de tüm ortakların katılımı her halde şart değildir. Paylı mülkiyet halinde pay ve paydaş çoğunluğu ile gereksinim sebebiyle tahliye davası açılması mümkün iken, elbirliğı ile mülkiyet halinde tüm paydaşların katılımı gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilmelidir.

⁸²² **AKYİĞİT**, s.182; **ARPACI**, s.113; **AYAR**, www.e-akademi.org; **FEYZİOĞLU**, s.654; **KÖKTEN**, s.46; **ŞENER**, s.61-62, 85; **TANDOĞAN**, s.255; **YAVUZ**, s. 357, 360.

⁸²³ **AKYİĞİT**, s.196.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KONUT VE İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE AÇILACAK TAHLİYE DAVASI VE TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI

I.GENEL OLARAK

Yukarıdaki bölümlerde gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi talebinin mahkeme tarafından haklı kabul edilebilmesi için hangi şartların yerine gelmiş olması gerektiği ele alınmıştır.

Çalışmanın bu bölümünde ise gereksinim sebebiyle açacak tahliye davasının kimler tarafından (davacı) kime karşı (davalı), hangi mahkemede (görevli ve yetkili mahkeme) açılacağı, yargılama usulü ile açılan tahliye davasının kabul edilmesinin ve reddedilmesinin sonuçları ele alınacaktır.

II.DAVANIN TARAFLARI

A.Gereksinim Sebebiyle Tahliye Davacı Açabilecek Kişiler (Davacı)

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri kapsamında gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini kural olarak kiraya veren talep edebilir⁸²⁴.

Kiraya verenin dava hakkı mutlaklıdır, kiralananın tamamının maliki ya da paydaşı olması gerekmez⁸²⁵. Kiralananın müstakil ya da toplu mülkiyete konu olması önemli değildir.

Kiraya verenin ölümü halinde mirasçılarının dava hakkı vardır⁸²⁶. Kiraya verenin ölmesi halinde mirasçıları birden çok ise bildirim gereken hallerde bildirim hepsini tarafından yapılması ve tahliye davasının birlikte açılması gerekir⁸²⁷.

⁸²⁴ **AKYİĞİT**, s.175,193; **ARPACI**, s.110; **AYAN**, s.16; **CERAN**, s.94; **ÇINAR**, s.124; **DEMİREZEN**, www.turkhukuksitesi.com; **DOĞAN**, s.75; **ERDOĞAN**, s.114; **GÜMÜŞ** 351, **KIRMIZI**, s.386, 454; **RUHİ**, C.1, s.73,889; **TUNABOYLU**, s.596; **ÜNAL**, s.1532-1533; **ZEVLİLER**, s.256;

"...Kiralayan malik olmasa dahi tek başına dava açabilir. Bu durumda taraf delillerin toplanarak işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:22.09.2003 E:2003/5970 K:2003/6197, www.kazanci.com).

⁸²⁵ "...Akitin tahliye davası açabilmesi için taşınmaz malın tamamının maliki veya paydaşı olmaya lüzum yoktur..." (Yarg. 6.HD. T:11.03.1980 E:1979/10812 K:1980/2254, **KARAHACIOĞLU**; s.115).

⁸²⁶ **RUHİ**, C.1, s.70;

"...6570 sayılı Yasa'nın 7.maddesinde dava açma hakkının kiralayan akide ait olduğu belirtilmiştir. Akidin ölümü halinde haleflerinin de dava açma yetkisi vardır..." (Yarg. HGK. T:17.10.1973 1973/221 K:1973/801, www.kazanci.com);

Aksi yönde "...Kural olarak tahliye davaları kiralayan tarafından açılır. Kiralayanın malik olması gerekmez. Ne varki kiralayana tanınan dava hakkı şahsi bir hak olup, ölümü ile sona erer ve mirasçılara intikal etmez. Bu nedenle mirasçılarının dava hakkı bulunmamaktadır..." (Yarg. 6.HD. T:27.03.2000 E:2000/1861 K:2000/2577, **KIRMIZI**, **Kira Hukuku**, s.477-478).

⁸²⁷ **ERDOĞAN**, s.114;

"...konut ihtiyacı nedeniyle açılacak davaların kiralayan tarafın, kiralayanın ölümü halinde ise tüm mirasçıları tarafından açılması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:28.10.2003 E:2003/6836 K:2003/7815, www.kazanci.com).

Kira sözleşmesi yazılı, sözlü ya da örtülü yapılabileceğinden kiracı daha evvel her ne şekilde olursa olsun kira sözleşmenin tarafı olmuş ise kiracının daha sonra kiraya veren sıfatına itiraz etmesi mümkün değildir⁸²⁸.

Kiraya verenin birden çok olması halinde aralarında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Gereksinim sebebiyle tahliye davasının hepsi tarafından birlikte açılması gerekir⁸²⁹. Yargılama sırasında diğer bir kiraya verenin dava ıslah ve sair yollarla dâhil edilmesi mümkün değildir. Aksi takdirde tahliye davası dava şartı yokluğundan usulden reddedilir.

Kanunun lafzında yalnızca kiraya vereninin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği belirtilmekte ise uygulamada kiraya veren konumunda olmayan malikin ve intifa hakkı sahibinin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği kabul edilmektedir⁸³⁰. Bu

⁸²⁸ "...davalı, direnmeye konu davada davacı Hüseyin'in kiralayan sıfatına karşı çıkmakta ise de, taraflar arasında daha önce görülüp, kesinleşen davalarda anılan davacının kiralayan sıfatına itiraz etmemiş ve kira bedelini bu davacı adına da yatırmıştır. Bu açık durum karşısında, davalı tarafından davacının şekle tabi olmayan kira sözleşmesinin tarafı olduğunun zımni olarak kabul edildiğinde kuşku bulunmamaktadır. Hal böyle olunca, kira sözleşmesinin yazılı olarak düzenlenme zorunluluğu bulunmamasına ve kira parasının davalı kiracı tarafından anılan davacı adına da yatırılmış olmasına göre davalı ile davacı arasında kira ilişkisinin kurulduğunun ve sonuçta davacının kiralayan sıfatı ile kira sözleşmesinin tarafı olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda kiralayan sıfatının varlığı kabul edilen davacı Hüseyin'in kendi işyeri ihtiyacından bahisle tahliye istemeye hakkı vardır. ..." (Yarg. HGK. T:22.12.2010 E:2010/6-659 K:2010/682, www.kazanci.com);

"...Kira paralarının davacının eşine ait banka hesabına yatırılmış olması da davacının kiralayan sıfatını ortadan kaldırmaz..." (Yarg. HGK T:24.01.2007 E:2007/6-31 K:2007/30, www.kazanci.com).

⁸²⁹ CERAN, s.94; RUHİ, C.1, s.70,889.

⁸³⁰ AKYİĞİT, s.194; ARPACI, s.110; BURCUOĞLU, Tahliye, s.59,394-395; ÇINAR, s.124; DEMİREZEN, www.turkhukuksitesi.com; DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.91; ERDOĞAN, s.114; FEYZİOĞLU, s.471; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s.215; İPEK, s.65; KIRMIZI, s.386, 454; MALKOÇ/KILIÇOĞLU, s.107; OKAY, s.139; RUHİ, C.1, s.889; TANDOĞAN, s.242; TUNABOYLU, s.596-871; ÜNAL, s.1533; ZEVLİLİLER, s.256.

Aksi Yönde; DOĞAN, s.7576;

Malik olamayan kiraya veren tarafından gereksinim sebebiyle gönderilen ihtarnameye dayalı olarak kiraya veren sıfatı olmayan malikin dava açmasının mümkün olmadığı yönündeki görüş için GÜMÜŞ, s.344;

"...6570 Sayılı Yasanın 7/b ve c maddeleri uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiralayana aittir. Ancak kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:01.12.2011 E:2011/8483 K:2011/13576, KIRMIZI, s.404);

"...Yerleşen içtihatlarla göre de kiralayan olmayan malik de ihtiyaç sebebiyle dava açabilir..." (Yarg. 6.HD. T:10.03.2003 E:2003/1131 K:2003/1254, www.kazanci.com);

Yarg. 6.HD. T:24.06.2010 E:2010/2740 K:2010/7880, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:08.05.2006 E:2006/2944 K:2006/5020, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:30.11.2006 E:2006/9443 K:2006/12237, ODYAKMAZ, s.73;

çerçeve de kiraya veren olmayan intifa hakkı sahibinin ya da kiralananı kullanma ve yararlanma hakkı veren diğer bir hak sahibinin de gereksinim sebebiyle tahliye davası açması mümkündür.

Kiraya veren malik olmamakla birlikte İntifa hakkı⁸³¹ sahibi ise bu durumda intifa hakkı sahibinin malik olmayan kiraya veren olarak kiralananı kullanma ve kiralanan dan yararlanma hakkı olan kişi olarak kiralananın tahliyesini talep edebileceği⁸³² kanaatindeyim. Bu halde aynı zamanda kiraya veren olmadıkça çıplak mülkiyet hakkına sahip olan ve kiralananı kullanma ve kiralanan dan yararlanma hakkı olmayan malikin kiralananın tahliyesini talep etme hakkı olmayacaktır⁸³³. İntifa hakkı olmayan kimsenin

Yarg. 6.HD. T:03.04.2006 E:2006/1338 K:2006/3354 **KIRMIZI, s.455-456**;

Yarg. 6.HD. T:18.03.2002 E:2002/1627 K:2002/1794, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:18.09.2001 E:2001/6463 K:2001/6711, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:17.09.2001 E:2001/6543 K:2001/6647, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:18.04.2000 E:2000/3165 K:2000/3411, **ODYAKMAZ, s.61**;

Yarg. HGK. T:06.10.1999 E:1999/6-605 K:1999/787, **www.kazanci.com**;

Yarg. 6.HD. T:08.04.1999 E:1999/2994 K:1999/3078, **KARAHASAN, s.291**;

Yarg. HGK. T:03.11.1993 E:1993/6-516 K:1993/704, **www.kazanci.com**;

Yarg. HGK. T:13.12.1989 E:1989/6-854 K:1989/652, **UYGUR, 854-855**.

⁸³¹ İntifa Hakkı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/SELİÇİ, s.606** ve devamı

⁸³² **CERAN, s.95; DOĞAN, s.75-76**;

"...bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 794/II); İntifa hakkı, bu hakka konu olan şey üzerinde bütün ekonomik yararları kapsayacak şekilde hak sahibine kullanma ve yararlanma yetkisi veren ve el değiştirmesi mümkün olmayan kişisel irtifak haklarından biridir. Kira akti kiracıya ödeyeceği ücret karşılığı o şeyi kullanma hakkının veren bir akittir. Çıplak mülkiyet sahibinin kullandıracağı bir hakkı bulunmaması sebebiyle böyle bir akit yapması, sürdürmesi düşünülemez ise de intifa hakkı zata mahsus olmadıkça bir başkasına ferağı mümkün (M.K.m.730/1) haklardan olduğu için hakkın kendisi değil de kullandırılması başkasına devredilebilir. Nitekim intifa hakkı sahibi Petrol Ofisi sonradan da olsa, davalı ile bayi sözleşmesi yapması ve bu yerde bayiye ürünlerini sattırması dikkate alınacak olursa kendisine ait olacak intifa hakkının davalı tarafından kullanılmasına muvafakat ettiğini, hatta bayi sözleşmesi ile bu hakkın kullanılmasını davalıya devretmiş olduğunu kabul etmek gerekir. Davacı, intifa hakkı sahibi Petrol Ofisinin muvafakatı ve rızası olmaksızın dava konusu yeri ihtiyaçlı olduğunu ileri sürdüğü oğluna tahsis edemez..." (Yarg. 6.HD. T:07.04.1989 E:1989/4173 K:1989/6276, **www.legalbank.net**).

⁸³³ **AKYİĞİT, s.197; ARPACI, s.110; CERAN, s.95; DEMİREZEN, www.turkhukuk sitesi.com; ERDOĞAN, s.858; KIRMIZI, s.386, 455; RUHİ, C.1, s.889; ZEVLİLİLER, s.256**;

"...Davacı, davasını malik sıfatına dayalı olarak açmıştır. Tapu kaydı incelendiğinde taşınmazın ½ kuru mülkiyetinin davacı Zerrin Taç Tanju, ½ kuru mülkiyetinin Tuncay Satır'a ait olduğu, tamamında Zekiye Kocatürk lehine intifa hakkı bulunduğu, diğer kuru mülkiyet sahibi Tuncay Satır'ın davaya olur verdiği anlaşılmaktadır. 20.6.2002 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde de kiralayan Zekiye Tanju'dur. Davacı ve ihtiyaçlı Simai'in annesi Zerrin Taç Tanju tahliyesi istenen taşınmazın ½ kuru mülkiyet hakkı sahibidir. Kuru mülkiyet hakkı sahibi taşınmaz maldan başkasının intifa hakkı devam ettiği sürece yararlanma hakkına sahip olmadığından tahliye davası açamaz. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:12.05.2005 E:2005/3237 K:2005/4915, **www.kazanci.com**);

açtığı davada, intifa hakkı sahibi ve bir kısım mülkiyet paydaşlarının dava açması, yargılama sırasında muvafakatlarının sağlanması da durumu değiştirmez⁸³⁴. İntifa hakkının süresinin kısa olması önemli değildir⁸³⁵.

Gereksinim sahibinin (sükna) hakkı⁸³⁶ 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 edebilir⁸³⁷. Bu durumda malik kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkını haiz olmadığından kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edemeyecektir⁸³⁸. Zira kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkı yoktur.

Oturma hakkı sahibinin yalnız konut gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür⁸³⁹. Zira oturma hakkı bir taşınmazda hak sahibine aile fertleri ile birlikte oturma hakkı verir. Oturma

"...Çıplak mülkiyet hakkı sahibi kendi ihtiyacı için tahliye davası açamaz. Bu hak intifa hakkı sahibinindir..." (Yarg. 6.HD. T:04.04.2002 E:2002/2213 K:2002/2393, RUHİ, C.1, s.101);

"...Çıplak mülkiyet hakkı sahibi kendi ihtiyacı için tahliye davası açamaz. Bu hak intifa hakkı sahibine aittir..." (Yarg. 6.HD. T:03.04.1995 E:1995/3310 K:1995/3482, ODYAKMAZ, s.14);

"...Öz bir ifade ile tahliye davaları çıplak mülkiyet sahipleri tarafından değil intifa hakkı sahipleri tarafından açılır. Onun için intifa hakkı araya girdiğinde sadece bu hak bakımından pay ve paydaş çoğunluğunun aranması icap eder..." (Yarg. 6.HD. T:05.02.1990 E:1990/911 K:1990/1289, www.kazanci.com).

⁸³⁴ "...Dava açıldığı tarihte ise H.L. çıplak mülkiyet sahibidir. İntifa hakkı olmayan kimsenin açtığı davada intifa hakkı sahibi ve bir kısım mülkiyet paydaşlarının dava açması, yargılama sırasında muvafakatlarının sağlanması suretiyle davacılar H.L. 'nin davacı sıfatı tamamlanmaz." (Yarg. 6.HD. T:08.11.1999 E:1999/9160 K:1999/9215, www.kazanci.com).

⁸³⁵ "...İhtiyaç iddiasına gelince davalının bu iddiaya karşı çıkmasına rağmen asıl malikin Almanya'da bulunması intifa hakkının devri ve ihtiyacının samimi olmadığı iddiasına karşılık davacının dinlettiği tanıklar davasının kirada oturduğunu ve oturduğu yerin kiralayanın'da tahliye ettirmek istediğini bu sebeple dava konusu yerin intifa'nı satın aldığını açık seçik belirtmek sureti ile ihtiyaç iddiasını doğrulamışlardır. Bu durumda tahliyeye karar vermek gerekirken intifa hakkının süresinin kısalığından vs. den bahisle davanın reddedilmesi maddi olaya ve delillere aykırı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:15.02.1988 E:1988/14930 K:1988/2135, www.legalbank.net).

⁸³⁶ Oturma (sükna) hakkı konusunda ayrıntılı bilgi için OĞUZMAN/SELİÇİ, s.634 ve devamı.

⁸³⁷ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.126.

⁸³⁸ TUNABOYLU, s.688;

Yarg. 6.HD. T:28.12.1988 E:1988/15712 K:1988/20691, www.legalbank.net.

⁸³⁹ AKYİĞİT, s.197; ŞENER, s.29.

hakkı ile kayıtlanmış bir kiralananın işyeri olarak kullanılması mümkün olmayacağından, oturma hakkının işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi de mümkün olmayacaktır.

İntifa ve Oturma Hakkı sahibinin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceğine ilişkin açıklamalar kiralananın yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı olan diğer sınırlı ayni hak sahipleri ve irtifak hakkı sahipleri⁸⁴⁰ için de geçerlidir.

Alt kiralama söz konusu ise alt kiracıya, asıl kiracı sahip olduğu şahsi hakka istinaden gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir⁸⁴¹. Kiraya verenin ya da malikin onayı aranmaz.

Kira sözleşmesi kiraya veren tarafından üçüncü bir kişiye devredilmiş ise devralan kişi kiraya veren sıfatı ile gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir⁸⁴².

Benzer şekilde finansal kiralamada, kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkı finansal kiracı da olduğundan, finansal kiracı tarafından taşınmazın kiraya verilmesi halinde, finansal kiracı kendi gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edebilir. Finansal kiraya verenin gereksinimini ileri sürmesi mümkün değildir.

Kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi halinde eski malik kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı ile yer alsa bile yeni malik eski malikin haklarına malik olacağından eski malikin artık gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep etmesi mümkün olmayacaktır.

Zira kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi ile birlikte yeni malik kiraya verenin halefi olduğundan kiraya veren sıfatı ile dava açma hakkını

⁸⁴⁰ Sınırlı ayni haklar konusunda ayrıntılı bilgi için **OĞUZMAN/SELİÇİ**, s.559 ve devamı

⁸⁴¹ **AYAN**, s.16; **AKYİĞİT**, s.175,193; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.394-395; **DOĞAN**, s.75,95; **ERMAN**, Nüzhet, Gayrimenkul Kiraları ve Belediyeler, Ankara 1962, s.4; **İPEK**, s.65; **KAHVECİ**, s.139; **TANDOĞAN**, s.242; **YÜCER**, s.811-812; **ZEVLİLER**, s.256; **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.265.

⁸⁴² **AKYİĞİT**, s.175.

haiz olur⁸⁴³. Eski malikin kiraya veren sıfatı ile dava açması mümkün değildir⁸⁴⁴.

Dava açılmasından sonra kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi halinde yeni malikin davaya devam etmesi ancak dava hakkının da temlik edilmesi halinde mümkündür⁸⁴⁵.

Ancak önemle belirtmekte fayda var ki; gereksinim sebebiyle açılan davalarda zorunlu gereksinimin var olup olmadığı hususu davayı açan eski malikin şahsına göre değil, davayı temlik neticesi sürdüren yeni malikin şahsına göre değerlendirilecektir.

Kira Sözleşmesini vekil sıfatıyla imzalayan kişinin ise hiçbir şekilde dava hakkı bulunmakta olup, dava açma hakkı asildedir.

Kiraya verenlerin birden çok olması halinde (kiralananın birlikte mülkiyete konu olmasının bir önemi yoktur), kiraya verenler arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olduğundan kiraya verenlerin birlikte kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep etmesi gereklidir⁸⁴⁶. Diğer paydaşların onayı yeterli değildir⁸⁴⁷. Bu durumda süre koruyucu ihtarın kiralayanlar tarafından hep birlikte keşide edilmesi ve davanın da hep birlikte açılması gerekir⁸⁴⁸.

⁸⁴³ **BURCUOĞLU**, s.438; **CERAN**, s.95; **ERDOĞAN**, s.114; **RUHİ**, C.1, s.69-70.

⁸⁴⁴ **RUHİ**, C.1, s.69-70;

"...6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddelerine göre kira sözleşmesinin akidi tahliye davası açabilirse de, olayda sözleşmenin yapılmasından sonra davacı akid taşınmaz malı devrettiğine göre artık kendi ihtiyacına dayanarak tahliye davası açamaz..." (Yarg. HGK. T:07.06.1985 E:1983/6-790 K:1985/566, www.kazanci.com);

"... 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7.Maddesine göre kira sözleşmesinin akidi tahliye davası açabilirse de, olayda sözleşmesinin yapılmasından sonra davacı akit kiralananı sattığından artık dava hakkı kalmamıştır..." (Yarg. HGK. T:07.09.1985 E:1983/6-790 K:1985/566, www.kazanci.com).

⁸⁴⁵ **RUHİ**, C.1, s.70.

⁸⁴⁶ **AKYİĞİT**, s.193-194; Konu Hakkında ayrıntılı bilgi için **AKGÜN, Necla**, Toplu Mülkiyette Ve Kiracı Tarafın Çokluğu Halinde Tahliye (Borçlar Kanununa Ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Göre, Müşterek Mülkiyette, İştirak Halinde Mülkiyette Ve Kiracının Çokluğunda Tahliye İstanbul 1994 (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), s.47-50,51-52; **ZEVKLİLER**, s.256.

⁸⁴⁷ **CERAN**, s.94.

⁸⁴⁸ "...Sözleşmeye göre kiralayanların 2 kişi olup, aralarında mecburi dava arkadaşlığı vardır. Bu durumda süre koruyucu ihtarın kiralayanlar tarafından hep birlikte

Kiraya verenin malik olmadığı durumlarda dava hakkı kiraya veren sıfatından kaynaklandığı için kiralananın birlikte mülkiyete konu olmasının önemi yoktur. Kiraya veren tek başına kiralananın tahliyesini talep edebilir⁸⁴⁹.

Ancak, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 691 inci maddesinde **"adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi...için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi"** gerektiği belirtildiğinden kiralananın paylı mülkiyete konu olması halinde idari tasarruf sayıldığından⁸⁵⁰ tahliye davası ancak pay ve paydaş çoğunluğu ile⁸⁵¹ açılması gerekir.

Bu sebeple kiraya verenlerden birinin tek başına açtığı davada diğerlerinin muvafakatinin sağlanması veya dava katılmalarının sağlanması mümkün olduğundan⁸⁵², kiraya verenlerden biri tarafından açılan tahliye davasında mahkeme tarafından muvafakatin ya da katılmanın sağlanması için davacı kiraya verene süre verilmesi gerekir.

keşide edilmesi ve davanın da hep birlikte açılması gerekir. Olayımızda ise süre koruyucu ihtar kiralayanlardan Ahmet Balcı mirasçıları tarafından keşide edilmiş, dava da Ahmet Balcı mirasçılarından Ümit, Safiye ve Adil Balcı tarafından açılmıştır. Bu durumda esasa girilmeksizin davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:02.10.2001 E:2001/7176 K:2001/7420, www.legalbank.net).

⁸⁴⁹ AKYİĞİT, s.193.

⁸⁵⁰ Yarg. İBK. T:27.11.1946 E:1946/28 K:1946/14, BEKRİ, s.163

⁸⁵¹ AKYİĞİT, s.175,195; ARPACI, 110; AYAR, www.e-akademi.org; BİLSEL, s.3118; BURCUOĞLU, Tahliye, s.66,442; CERAN, s.94; DEMİREZEN, www.turkhukuksitesi.com; DOĞAN, s.76; ERTAŞ, s.40; ERZURUMLUOĞLU, s.59; FEYZİOĞLU, 471,612; HATEMİ,/SEROZAN/ARPACI, 214; İPEK, 65; KIRMIZI, s.29, 455; KIRMIZI, Kira Hukuku, 45, 487, RUHİ, C.1, s.70,889; TANDOĞAN, s.107; TUNABOYLU, s.596,688; TUNÇOMAĞ, s.622; ZEVLİLİLER, s.174, 256; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.265;

Birden fazla kiralayanın tahliye davasını birlikte açması gerektiği yönündeki görüş için GÜMÜŞ, s.317;,

"...müşterek mülkiyete mevzu olup da ilerden beri kiraya verilmek suretiyle idare edilen gayrimenkulün hissedarların bir veya bir kaçının mecura olan ihtiyacı sebebiyle müstecir aleyhine tahliye davası açabilmeleri için Medenin Kanunun 624.maddesinin son fıkrası gereğince müşterek mülkin yarısından fazlasına malik olan ve adet itibariyle de ekseriyeti teşkil eden hissedarların bu hususta reylerinin içtima etmiş bulunması lazım ve kafi gelmekte olduğuna ilk müzakerede üçte iki ekseriyetle 06.05.1955 tarihinde karar verildi..." (Yarg. İBK. T:06.05.1955 E:1955/12 K:1955/18, ERTAŞ, s.40);

"...Adı geçenlerin hisseleri toplamı 2/4 olup, çoğunluğu teşkil etmemektedir. MK.nun 624. maddesine göre; hilafına mukavele olmadıkça hissedarlar müşterek mülklerini bilistarak idare ederler. O halde, davacıların dava hakkı bulunmamaktadır. Zira diğer hissedarların muvafakatı alınmamıştır..." (Yarg. HGK. T:28.06.1989 E:1989/6-348 K:1989/444, www.kazanci.com).

⁸⁵² BURCUOĞLU, Tahliye, s.67; TUNABOYLU, s.688.

Paydaşlar ortak mülkün belli bir kısmının kullanma hakkını içlerinden birine bırakmışlarsa, o bu yer için paydaşın yalnız başına tahliye davası açması mümkündür⁸⁵³, ancak paydaşın paya yapılan özgülemeyi ispatlaması gerekir.

Kiralananın elbirliği halinde mülkiyete konu olması halinde ise 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 702 inci maddesi gereği "**ortakların oybirliğiyle**" kira sözleşmelerine son verebileceklerinden tahliye davasını birlikte açmaları gerekir⁸⁵⁴.

Birlikte (Paylı mülkiyet ve elbirliği ile mülkiyet) mülkiyete⁸⁵⁵ konu kiralanan hakkında tahliye dava açılması için gerekli çoğunluk sağlanmadan davanın esasına girilmesi mümkün değildir. Bu sebeple davacıya süre verilerek eksikliğin giderilmesi ve diğer paydaşların onayının alınması için süre verilmesi gerekir⁸⁵⁶. Bu bir dava şartı olup, yerine getirilmediği takdirde davanın usulden reddine karar verilmesi gerekir.

Dava şartı birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması veya buna ilişkin imzaları noterce tasdikli belgenin ibrazı veya müşterek avukata vekâletname verme şeklinde de sağlanabilir. Elbirliği

⁸⁵³ **KIRMIZI**, s.88, **TANDOĞAN**, s.107;

"...Paylı mülkiyete konu taşınmaz, fiili yararlanma esas alınarak kiraya verilmişse onun sahibi veya satışı neticesi onun yerine kaim olan kimse yalnız başına tahliye davası açabilir. Pay ve paydaş çoğunluğu aramaya gerek yoktur..." (Yarg. 6.HD. T:28.05.1984 E:1984/6481 K:1984/6533, www.legalbank.net).

⁸⁵⁴ **AKYİĞİT**, s.175,195; **BİLSEL**, s.3118; **BURCUOĞLU**, Tahliye,s.395; **CERAN**, s.95; **DOĞAN**, s.76; **ERDOĞAN**, s.115; **ERTAŞ**, s.40; **ERZURUMLUOĞLU**, s.59; **FEYZİOĞLU**, s.472; **GÜMÜŞ**, s.351; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.215; **İPEK**, s.65; **KIRMIZI**, s.29,455; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, 45, 487; **MALKOÇ/KILIÇOĞLU**, s.183; **RUHİ**, C.1, s.70,889; **TANDOĞAN**, s.108; **TUNABOYLU**, s.596,688; **TUNÇOMAĞ**, s.622; **ZEVKLİLER**, s.175,256; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.265;

6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi ile güdülen amaç malikin iktisap ettiği taşınmazda dilediği gibi hareket etmesinin ve bağımsız tasarruf etmesinin sağlanması olduğu, elbirliği ile mülkiyette, taşınmazı diğer elbirliği ile maliklerle edindiği için bu amaç gerçekleşemediği, diğer elbirliği halinde maliklerin rıza göstermeleri halinde Kanun'un 7/d. maddesine göre dava açılabilirliği, elbirliği ile malik olan kişinin kiralanan üzerinde bağımsız hareket edebilmesini sağlayan diğer bir durumda mirasçılar arasında taksim sözleşmesinin yapılması ile mümkün olabileceği, bu sebeple taksim sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren ihtar çekme ve dava açma süreleri hesaplanması gerektiği görüşü için **OLGAÇ**, s.171.

⁸⁵⁵ Birlikte Mülkiyet konusunda ayrıntılı bilgi için **OĞUZMAN/SELİÇİ**, s.237 ve devamı

⁸⁵⁶ **RUHİ**, C.1, s.70.

mülkiyetinde, ortakların davaya katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuruyla dava yürütülür⁸⁵⁷. Dava hakkına ilişkin olan bu hususların mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir⁸⁵⁸. Paydaşın muvafakatini

⁸⁵⁷ **AKYİĞİT**, s.195; **ERDOĞAN**, s.115; **RUHİ**, C.1, s.889; **TUNABOYLU**, s.596;

"...6570 Sayılı Yasanın 7/b ve c maddeleri uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiralayana aittir. Ancak kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. Elbirliği mülkiyetinde, ortakların davaya katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuruyla dava yürütülür. Dava hakkına ilişkin olan bu hususların mahkemece kendiliğinden gözönünde bulundurulması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:08.01.2012 E:2012/8852 K:2012/14523, **KIRMIZI**, s.392-393);

"...Davacı, taşınmazın paydaşlarından biri olduğuna göre, davacının davayı malik sıfatıyla açtığı ve tek başına tahliye davası açamayacağının kabulü gerekir. Bu durumda dava hemen reddedilmeyip, kiralayan mirasçılarının mirasçılık belgesinde yazılı diğer mirasçılarının davaya muvafakatlerinin sağlanması ya da terekeye mümessil tayini için davacı tarafa süre verilmesi ve hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:01.12.2011 E:2011/8483 K:2011/13576, **www.legalbank.net**);

"...Dava konusu edilen kiralananın tapu kaydına göre 1/2 payının davacılar arasında Nuray Demirsoy'a 1/2 payının da dava dışı Emine Tomoğulları'na ait bulunduğu ve taşınmazın paylı mülkiyet hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle ihtiyaç iddiasına dayalı davanın pay ve paydaş çoğunluğunca açılması zorunlu olduğundan yukarıda açıklanan esaslar çerçevesinde diğer paydaşın da davaya onayının alınması gerekir. Mahkemece taraf teşkilinin sağlanması ve ondan sonra işin esasının incelenmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.06.2010 E:2010/2740 K:2010/7880, **www.kazanci.com**);

Yarg. 6.HD. T:08.05.2006 E:2006/2944 K:2006/5020, **www.kazanci.com**;
Yarg. 6.HD. T:30.11.2006 E:2006/9443 K:2006/12237, **www.kazanci.com**;
Yarg. 6.HD. T:03.04.2006 E:2006/1338 K:2006/3354, **www.kazanci.com**;
Yarg. 6.HD. T:18.03.2002 E:2002/1627 K:2002/1794, **www.kazanci.com**;
Yarg. 6.HD. T:18.09.2001 E:2001/6463 K:2001/6711, **www.kazanci.com**;
Yarg. 6.HD. T:18.04.2000 E:2000/3165 K:2000/3411, **www.kazanci.com**;
Yarg. HGK. T:06.10.1999 E:1999/6-605 K:1999/787, **www.kazanci.com**;
Yarg. HGK. T:03.11.1993 E:1993/6-516 K:1993/704, **www.kazanci.com**;
Yarg. İBK. T:11.10.1982 E:1982/3 K:1982/2, **www.kazanci.com**;
Yarg. 6.HD. T:28.10.2003 E:2003/6836 K:2003/7815, **www.kazanci.com**.

⁸⁵⁸ "...Dava hakkına ilişkin bu hususlar re'sen gözönünde tutulması icabeder.6570 Sayılı Yasanın 7/b ve c maddesi kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılabilirliğini sınırlı olarak saymıştır. Buna göre kiralayan veya kiralayan durumunda olmayan malik kendisinin, eşinin ve çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacı için dava açabilir. Bunların dışındaki bir kimsenin ihtiyacı için dava açma imkanı yoktur.Olayımızda; davacılar malik sıfatıyla dava açmışlardır. Dosya içindeki tapu kaydının incelenmesinden kiralananın müşterek ve iştirak halinde mülkiyete tabi olduğu, 2/5 payının davacılar arasında Müfit P, 10/25 payının intifanın davacılar arasında Tefik oğlu Melih P'ya, 1/5 payının ise ölü Maide P'ya ait olduğu görülmektedir. 2/5 pay maliki Müfit P'nın kızının ihtiyacı için açılan bu dava pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan Müfit ve Tefik oğlu Melih P. tarafından açılmıştır. Bu durumda yapılacak iş yukarıda belirtildiği şekilde müşterek mülkiyet yönünden pay ve paydaş çoğunluğunun, iştirak mülkiyet yönünden tüm mirasçılarının muvafakatinin sağlanıp sağlanmadığının araştırılması, ondan sonra işin esası hakkında bir karar vermek icap ederken yazılı gerekçe ile harici taksimden bahisle red kararı verilmesi hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:30.04.2002 E:2002/2647 K:2002/2948, **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.489)

daha sonra geri alması bir başına davanın sonucuna etki etmez⁸⁵⁹. Davadan feragat ve sair davayı sonlandırıcı usuli işlemlerin birlikte mülkiyette aranan çoğunluk ile yapılması gerekir.

Kiralananda hem paylı, hem de elbirliği mülkiyet söz konusu ise, elbirliği ile maliklerin onayı olması için paydaşların birlikte onayı gerekir. Aksi takdirde pay ve paydaş çoğunluğunda göz önünde bulundurulmaz.

Aynı açıklamalar paylı veya elbirliği halinde intifa hakkının söz konusu olduğu durumlar için de geçerlidir⁸⁶⁰.

Kiraya verenin, dava hakkı olup olmadığı mahkeme tarafından kendiliğinden araştırılır⁸⁶¹.

⁸⁵⁹ **TUNABOYLU**, s.596;

"...Kiralanan hakkında davalıyla sözleşme yapan davacı Nurten G.'dur. Bu suretle davadan önceki 10.7.1986 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli sözleşmeye göre kiralayan durumundaki kişi bu davayı açmıştır. Adı geçen kiralayanın kira paralarından diğer maliklere de pay vermesi nedeniyle ve kiralayan paydaşın kiralanda oturmasına razı olduklarından dolayı diğer paydaşların muvafakatlarına gerek görülerek 25.12.1987 tarihli muvafakatname ibraz edilmiştir. 18.8.1987 tarihinde açılan davadan ve hatta 25.12.1987 tarihinde verilen muvafakattan sonra muvafakat veren paydaşların davalı kiracı ile yeni sözleşme yapmaları davayı etkilemez. Zira davadan önceki sözleşme feshedilmedikçe yapılan yeni sözleşme hüküm ifade etmeyeceği gibi sonraki sözleşme, verilen muvafakatın geri alınması anlamını taşımaktadır ki, bu da mümkün değildir..." (Yarg. 6.HD. T:23.11.1989 E:1989/16041 K:1989/18059, www.legalbank.net);

Yarg. 6.HD. T:05.03.1992 E:1992/2520 K:1992/3246, **KARAHASAN**, s. 315-316.

⁸⁶⁰ "...6570 sayılı Kanunun 7/b-c-ç maddeleri uyarınca açılacak davalarda, dava hakkı kiralayana aittir. Davalı davacının kiralayan sıfatına karşı çıkarsa bunu davacının ispat etmesi gerekir. Kiralayanın dava hakkı mutlak olup malik olma şartı yoktur. Kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Ancak, kiralanan müşterek mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması iştirak halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm iştirakçilerin katılmalarının temini gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir ortak tarafından açılan davadan sonradan duruşma ortakların davaya muvafakat beyanlarının alınması veya buna ilişkin imzaları noterce tasdikli belgenin ibrazı veya müşterek avukata vekaletname verme suretiyle de sağlanır. İştirakli durumda bu temin edilmezse MK.nun 581-630. maddeleri uyarınca tapu maliki murisin terekesine mümessil tayin ettirilerek mümessil huzuriyle dava yürütülür. Dava hakkına ilişkin bu hususun re'sen gözönünde tutulması icabeder.Olayımızda davacı, kiralayan durumunda değildir. Ancak, kiralananın 1/2'sine tam mülkiyet, 1/2'sine de sadece kuru mülkiyet sahibi olarak bu davayı açmıştır. Gerçekten davacının bu bağımsız bölümün 1/2'sine tam malik olduğu 1/2 kuru mülkiyetin yine kendisine ait olduğunu o orandaki intifasını Göngür'e ait bulunduğu dosyadaki tapu kayıt eklerinden anlaşılmaktadır.Bu durumda, davacının kiralananın tamamına malik olduğu açıktır. Ne var ki intifa yönünden müştereklik söz konusu olduğundan tam mülkiyette olduğu gibi intifa yönünden de pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir. Yukarıda açıklandığı gibi bu muvafakatın dava açıldıktan sonra sağlanması mümkündür. Davacıya bu konuda imkan verilmesi, muvafakat sağlandığı takdirde işin esası incelenmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın red olunması hata olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:02.03.1994 E:1994/2195 K:1994/2514, www.kazanci.com).

Kira sözleşmesinde birden çok kişinin kiraya veren sıfatı ile yer almaları halinde zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olacağından davanın kiraya verenlerin birlikte açması gerekir⁸⁶².

Birden çok kişinin kiraya veren olarak dava açtığı durumlarda kiraya verenlerden bir kısmının davayı takip etmemeleri, davadan feragat etmeleri ve sair hallerde doğmuş dava hakkı ortadan kalkmayacağından davaya devam edilip karar verilmesi gerekir⁸⁶³. Kaldı ki, davadan feragat de önemli işlemlerdendir ve kararın pay ve paydaş çoğunluğu ile elbirliği ile mülkiyette tamamı tarafından alınması gerekir.

Kiraya verenin sözleşmenin tarafı olmasından ötürü dava hakkının mutlak olduğu yönündeki uygulama ve doktrinde benimsenen görüşe katılmıyorum.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiracıyı koruyan hükümlerinin amacı güçsüz konumda ve kiralanan gereksinimi olan kiracıyı korumaktır. Ancak bu koruma mülkiyet hakkının verdiği üstün hak neticesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri kapsamında kiralananan yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı olan üstün hak sahibinin konut ve işyeri gereksinimi ile sınırlandırılmıştır. Yani kiracıya sağlanan koruma, kiralananan yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı olan kişinin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi söz konusu olduğunda ortadan kaldırılmaktadır.

⁸⁶¹ Yarg. 6.HD. T:13.03.1997 E:1997/2119 K:1997/2272, www.kararevi.com.

⁸⁶² **ERDOĞAN**, s.117; **TUNABOYLU**, s.688;

"...6570 sayılı Kanun'da, kiralayana tanınan dava açma hakkı kiralayanların birden çok olması halinde her biri için ayrı ayrı ve kayıtsız şartsız olarak tanınmış değildir. Hepsinin birden dava açması gerekir. Ancak kiralayanlar bu yerin kullanma hakkını içlerinden bir şahsa bırakmışlarsa bu şahıs yalnız başına dava açma hakkını haizdir..." (Yarg. HGK. T:20.01.1965 E:1965/501 K:1965/37, www.kararevi.com).

⁸⁶³ **ERDOĞAN**, s.116, 118.

"...Usulüne uygun tahliye davası açıldıktan sonra bir kısım paydaşın davayı takipten vazgeçmesi diğerleri diğerlerinin davayı takibine engel değildir. Bu vazgeçme diğerlerinin dava hakkını ortadan kaldırmaz..." (Yarg. HGK. T:17.03.1964 E:1964/6-18 K:1964/7, www.kararevi.com).

Bir kimsenin kira sözleşmesinin tarafı olabilmesi için malik olması gerekmediği doğrudur. Bu nedenle malik olmayan bir kişi kiraya veren olabilir ve kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçlar kiraya veren sıfatı ile bu kişiye ait olur. Ancak kira sözleşmesinin gereksinim sebebiyle tahliyesini talep etme hakkı kira sözleşmesinden kaynaklanan bir hak değildir, bu hak kanundan kaynaklanan ve üçüncü kişiye devri mümkün olmayan kiralananın yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı olan kişiye tanınmış bir haktır.

Bu nedenle bir kimse sırf kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı ile yer alsa dahi kira sözleşmesinin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkün değildir. Talepte bulunabilecek olan kiralananın yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı olan, malik, intifa hakkı sahibi ve belirli sınırlar dahilinde oturma hakkı sahibidir.

Her ne kadar kanunun lafzında kiraya vereninin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği belirtilmekte ise de, kanun koyucunun bu hükmü kiraya veren kural olarak mülkiyet hakkı herhangi bir sınırlı ayni hak ile sınırlanmamış malik olacağı saiki ile hareket ettiğini kabul ile, kira kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesini talep edebilecek kişinin kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkı olan kişi olduğunu kabul etmenin kiracıyı koruyucu nitelikte olan özel hükümlerin amacına daha uygun olacağı kanaatindeyim.

Bu kapsamda gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilecek kişilerin kiralananın mülkiyet hakkı intifa ya oturma hakkı ile sınırlanmamış malik, intifa ve oturma hakkı sahibi ve alt kiralama söz konusu ise alt kiracıya karşı asıl kiracı ile sınırlı tutulması gerektiği kanaatindeyim. Bu çerçevede kiraya veren konumunda olsa bile kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkı olmayan çıplak mülkiyet hakkı sahibinin ya da kiralanda hak sahibi olmayan ancak kiraya veren

konumunda olan kişilerin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeleri mümkün olmayacaktır.

Gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin talep edildiği davada dava devam ederken davacı ölmüş ise mirasçıların davaya devam edip edemeyecekleri tartışmalıdır.

Davacı kendi gereksinimi için talepte bulunmuş ise; kanaatimce gereksinim sahibi davacının ölmesi ile birlikte gereksinim ortadan kalkacağından davanın reddi gerekeceği⁸⁶⁴, ancak davacı eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi için dava açmış ise bu halde mirasçılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olacak ve ileri sürülen gereksinime oybirliği ile onay verilerse davanın sürdürülebileceği kanaatindeyim.

Gereksinim sahibinin aynı zamanda paydaş ve ergin olması halinde dahi üstsoyu tarafından dava açılmasına engel teşkil etmez⁸⁶⁵.

⁸⁶⁴ **Aksi Yönde;** "...İhtiyaç sebebiyle açılmış davada, davacı olan kişinin ölmesi üzerine mirasçılarının davayı sürdürme haklarının mevcut olduğu, sadece ölüm yüzünden davanın reddi gerekmediği uyumsuzluk konusu değildir. Uyumsuzluk, davacı ihtiyaçlı kişinin ölmesi karşısında mirasçılarının aynı işi yapacaklarını bildirmeleri halinde bu iddianın dinlenip dinlenemeyeceği noktasındadır. 6570 sayılı Yasa bir kişinin kendisinin, eşinin ve çocuklarının ihtiyacı için tahliye istenebileceğini kabul etmiştir. Aynı Yasanın 13. maddesi işyeri kiracısı olan kişinin ölmesi halinde aynı meslek veya sanatı devam ettirecek olan mirasçıları aleyhine tahliye davası açılmıyacağı esasını benimsemiştir. Yasanın, gerek kiralayan ve mirasçıları, gerekse kiracı ve mirasçıları açısından öngördüğü düzenleme karşısında bunlardan birinin ölümünün kira ilişkisini bitirmeyeceği gibi tahliye istemi hakkını da ortadan kaldırmıyacağının kabulü zorunludur. Bu itibarla, olayda aynı işi sürdüreceklerini bildiren mirasçı davacıların bu iddialarının dinlenmesi gerekir. Bu sebeple, davacı vekilinin son iddiası çerçevesinde karşı tarafın diyeceğinin sorulması, uyumsuzluk halinde davacıların son iddialarıyla ilgili delillerin toplanması ve sonucuna göre bir karar verilmesi icap eder..." (Yarg. 6.HD. T:18.03.1993 E:1993/3459 K:1993/3626, , www.kazanci.com).

⁸⁶⁵ "...Davalı taraf, dava konusu yerin hem müşterek hem de iştirak halinde mülk olduğunu, davacının ihtiyaçlı oğlunun da iştirakli malik olarak reşit olduğu için kendi adına dava açma hakkı bulunduğu halde annesinin dava açtığını, başka evleri de bulunduğunu ve samimi olmayan davanın reddini savunmuştur. Mahkemece daha önce verilen tahliye kararı dairemizce usul yönünden bozulduktan sonra yeniden yapılan yargılamadan sonra bu kez davanın reddine karar verilmiştir. 6570 Sayılı Yasa samimi ve zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni kabul etmiştir. Reşit olup halen evli de olan bir şahsın yakınları ile oturmaya zorlanması mümkün olamayacağından samimi ve zorunlu ihtiyacının varlığının kabulü gerekir. Gerek davacının gerekse ihtiyaçlının iştirakli paydaş olduğu başka daireler mevcut ise de davacı Fındık mirasçılar arası taksimle dava konusu yerin kendisine bırakıldığını, diğer dairelerde kendi başına tasarruf edemediğini savunmuş olup aksi kanıtlanamamıştır. İhtiyaçlının reşit olması annesi tarafından dava açılmasına yasal engel teşkil etmez..." (Yarg. 6.HD. T:29.01.2001 E:2001/240 K:2001/449, www.kazanci.com).

Cami ve sair ibadet yerleri devletin hüküm ve tasarrufu altında kabul edildiğinden, inşa eden vakıf ve derneklerin herhangi bir gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep etmesi mümkün değildir⁸⁶⁶.

Kiraya verenin tüzel kişi olması halinde davanın tüzel kişiyi temsile yetkili kişi tarafından açılması gerekir⁸⁶⁷. Tüzel kişiyi temsil yetkisi olmayan ortağın, vekilin ve sair dava açması mümkün değildir. Tüzel kişi ister malik, ister malik olmayan kiraya veren olsun yalnız kendi gereksinimi sebebiyle dava açabilirler.⁸⁶⁸

Kiraya verenin iflası halinde ise kiralananın satışın kadar iflas idarenin dava hakkı vardır⁸⁶⁹. Ancak iflas idaresinin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemeyeceği kanaatindeyim

Yönetim planında bir kayıt bulunmadıkça veya kat malikleri kurulu karar vermedikçe, yönetim kurulu kararı ile görevlendirilen kişilerin dava açma hakkı yoktur⁸⁷⁰.

⁸⁶⁶ "...4379 sayılı yasa ile değişik 633 sayılı Diyanet İşleri Başkanlığı kuruluş ve görevleri hakkında kanunun 35.maddesinde cami ve mescitlerin Diyanet İşleri Başkanlığının izni ile açılıp başkanlıkça yönetileceği, gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapıldığı halde izinli ve izinsiz olarak ibadete açılmış bulunan cami ve mescitlerin yönetiminin üç ay içerisinde Diyanet İşleri Başkanlığına devredileceği hükme bağlanmıştır. Öte yandan 2908 sayılı Dernekler Kanununun 64.maddesine göre derneklerin ikametgahları ile amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlardan başka taşınmaz mala sahip olamazlar. Bütün bu düzenlemeler karşısında kamunun yararlanmasına mahsus kamu mallarından olan cami ve müstemilatı kamu tüzel kişileri dışında özel ve tüzel kişilerin (vakıf, dernek, vs.) mülkiyetine konu olamayacağı gibi bu yerlerin yönetim ve tasarrufu da özel ve tüzel kişilere bırakılmamıştır. Buna göre davacı derneğin taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı ve bundan kaynaklanan dava hakkı bulunmamaktadır. Mülkiyetten kaynaklanan hakların devredilmesi nedeniyle davacı kiralayan sıfatıyla dahi dava açamayacağına göre davanın, dava açma ehliyeti yönünden reddine karar vermek gerekirken işin esası incelenerek tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:27.03.2001 E:2001/2344 K:2001/2523, www.kazanci.com).

Dava ehliyeti olduğu yönünde; "...Kiralanan, cami olarak yapılan yapının altında dükkan olarak düzenlenmiş bundan sonra kiraya verilmiştir. Bu tür bir yerin tekrar cami ile ilgilendirilip bir kısım cemaatin ibadetine açılması ve bu isteğinde dernek tarafından ileri sürülmesi ihtiyacın samimi olmadığını gösterdiği gibi, hali hazır durum itibarıyla de bir ihtiyaç bulunmadığı tanık anlatımlarıyla belirlendiğinden zorunlu bir ihtiyaç olmadığı da aşıkardır. O halde davanın reddine karar verilmek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:07.05.2002 E:2002/100 K:2002/3172, www.kazanci.com).

⁸⁶⁷ KARAMAHMUTOĞLU, s.34; RUHİ, C.1, s.955; TUNABOYLU, s.688.

⁸⁶⁸ ERDOĞAN, s.121.

⁸⁶⁹ BURCUOĞLU, Tahliye, s.383 ve devamı; ERDOĞAN, s.121; ÖZEN, s.26.

Kiralananı bir şirkete sermaye olarak koyma taahhüdünde bulunma, lehine taahhütte bulunulan şirkete tahliye davası açma hakkı vermez. Taahhütte bulunan kiraya verenin de lehine taahhütte bulunulan şirketin gereksinimi için tahliye davası açması mümkün değildir⁸⁷¹.

Kiraya veren veli ya da vasi olarak kira sözleşmesine taraf olmuşsa, kendi gereksinimi sebebiyle dava açamaz⁸⁷², kısıtlı kişinin gereksinimi için dava açabilir. Kişi kısıtlı olmaktan çıktığı andan itibaren hiçbir şekilde dava açması mümkün değildir.

Fiil ehliyeti kısıtlanmış kişilerin dava açması mümkün değildir. Zira dava ehliyetleri bulunmaz. Bu kişilerin kanuni temsilcileri vasıtası ile dava açmaları gerekir⁸⁷³.

⁸⁷⁰ "...Kiralanın yer daha evvelce yapı kooperatifi tarafından davalıya kiralanmış ve kat mülkiyetine ait işlemler tamamlandıktan sonra da, söz konusu yer bağımsız bir bölüm olarak ve bütün hak sahiplerinin mülkiyetinde kalmak üzere bırakılmıştır. ...634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yöneticinin görevlerinden bahseden 35.maddesinin (i) bendi, yöneticiye sınırlı olarak kat mülkiyetine ait borç ve yükümlülükler yerine getirme ve kat maliklerine karşı dava ve icra takibinde bulunma yetkisi vermiştir. Kat Mülkiyetinde hak sahibi olanların kararı bulunmadıkça, bu kişilerin ortak yerin kiracısı aleyhine tahliye davası açma hakkı yoktur..." (Yarg. 6.HD. T:23.10.1970 E:1970/4114 K:1970/4022, www.kazanci.com).

⁸⁷¹ Yarg. 6.HD. T:22.12.1986 E:1986/12599 K:1986/14912, www.kararevi.com.

⁸⁷² Yarg. 6.HD. T:28.11.1996 E:1996/10745 K:1996/10938, www.kazanci.com; Yarg. 6.HD. T:27.05.1982 E:1982/5808 K:1982/5649, www.kararevi.com.

⁸⁷³ ERDOĞAN, s.120-121.

B.Gereksinim Sebebiyle Tahliye Davası Açılabilir Kişiler (Davalı)

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci maddeleri kapsamında gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasının kira sözleşmesinde kiracı olarak yer alan kişiye karşı açılması gereklidir⁸⁷⁴.

Kiracıların birden çok olması halinde gereksinim sebebiyle tahliye davasının hepsine birden açılması gerekir⁸⁷⁵. Zira tahliye borcu bölünemeyen bir borçtur ve kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur⁸⁷⁶.

Biri hakkında açılan davaya diğer kiracıların dâhil edilmesi suretiyle yargılamaya devam edilemez, usuli eksikliğin giderilmesi mümkün değildir⁸⁷⁷. Davanın reddi gerekir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 349⁸⁷⁸/III maddesi ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194/IV maddesi gereği aile konutunda

⁸⁷⁴ **AKYİĞİT**, s.198; **RUHİ**, C.1, s.70,890.

⁸⁷⁵ **AKGÜN**, s.50,52; **AKYİĞİT**, s.201; **ARPACI**, s.110; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.78; **FEYZİOĞLU**, s.638; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s.215; **RUHİ**, C.1, s.70,890; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.865.

⁸⁷⁶ **BİLSEL**, s.3113; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.78; **CERAN**, s.95; **GÜMÜŞ**, s.317; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, 215; **KIRMIZI**, s.31; **TANDOĞAN**, s.108-109; **TUNABOYLU**, s.596,688; **ZEVKLİLER**, s.175,256;

"...Mecburi dava arkadaşlığı gereği her iki kiracı aleyhine birlikte dava açılması gerekirken bundan zühul edilmesi, kiracılardan birinin sonradan davaya dahil edilmek suretiyle tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:20.11.2004 E:2004/8408 K:2004/8525, www.kazanci.com);

"...Eski malik ile yapılan 3.5.1992 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira akdi davalı ile dava dışı Nizam K. arasında yapılmıştır. Yine eski malik ile kiracılar arasında görülen Eskişehir 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 1998/785 esas 1998/1400 karar sayılı tesbit dosyasında da kiracı olarak davalı ile dava dışı Nizam K. gösterilmiş ve mahkemece de bu şahıslar kiracı olarak kabul edilmiştir. Bu durumda kiracı iki kişidir. Kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı gereği tahliye davasının her iki kiracı aleyhine açılması gerekir. Bu nedenle davanın reddine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:27.12.2001 E:2001/9747 K:2001/9921, www.kazanci.com).

⁸⁷⁷ **GÜMÜŞ**, s.352;

"...davalıların birlikte kiracı olduklarının vergi dairesine bildirir bilgi formu münderecatından anlaşılmaktadır. Bu konunun davalı tarafça gündeme getirilmesi üzerine davacı tarafın kiracı olan diğer kişileri de davaya dahil etmesi de kiracının sadece İ. G. olmadığını göstermektedir. Ancak dava başlangıçta sadece İ. G. aleyhine açıldığına ve yukarıda açıklandığı şekilde davaya dahil yoluyla davaya hasım ilavesinin mümkün olmamasına göre davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:12.03.1996 E:1996/2142 K:1996/2304, www.kazanci.com).

⁸⁷⁸ **TUNABOYLU**, s.595.

kiracının eşi kiraya verene yaptığı bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş ise davanın ikisine birden açılması gerekir⁸⁷⁹.

Kiracı ile eşi arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olup, biri hakkında açılan davaya diğlerinin dâhil edilmesi suretiyle yargılamaya devam edilemez, usuli eksikliğin giderilmesi mümkün değildir

Kiracının tüzel kişi olması halinde davalı olarak tüzel kişiliğin gösterilmesi gerekir⁸⁸⁰, yöneticinin hasım olarak gösterilmesi mümkün değildir.

Kiracı şirketin nev'i değiştirmesi halinde yeni oluşan şirketin; ticaret ortaklıklarının birleşmesi halinde ise, birleşme katılma şeklinde olmuş ise kendisine katılan şirkete karşı açılması gerekir⁸⁸¹.

Kiraya veren, kiracının öldüğünü bilmeden dava açtığı takdirde, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 04.05.1978 tarih ve 1978/4-5 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı⁸⁸² gereği ölü kişiye karşı dava açılmayacağından davanın mahkemece kendiliğinden reddine karar verilmesi gerekecektir.

Kiraya verenin ölü kişi aleyhine açtığı davayı mirasçılarına yöneltmesi mümkün değildir⁸⁸³.

⁸⁷⁹ **AKYİĞİT**, s.198; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.418.

⁸⁸⁰ **DEMİREZEN**, www.turkhukuksitesi.com; **TUNABOYLU**, s.688;

"...Dava İlçe Parti Başkanlığı aleyhine açılmıştır. Parti tüzüğü'nün 23.maddeisine göre partiyi genel başkan temsil eder. Yasalardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, parti adına dava açma ve husumet yetkisinin onun adına genel sekreterce kullanılacağı belirtilmiştir. Bu durumda İlçe Başkanlığının davada husumet yetkisi yoktur. Davanın, temsildice hata yapılmış olması nedeniyle D.... Parti Genel Başkanlığına yönetilmesi için davacıya mehil verilip usulüne uygun dava dilekçesi ve duruşma günü tebliğ edildikten sonra varsa davalı tarafın delilleri toplanıp tüm deliller birlikte değerlendirilerek işin esası hakkında bir karar verilmek üzere hükmün bozulması gerekmiştir..." (Yarg. 6.HD. T.05.04.1999 E:1999/2833 K:1999/2904, ODAYAKMAZ, s.52).

⁸⁸¹ **AKYİĞİT**, s.201.

⁸⁸² Yarg. İBK. T:04.05.1978 E:1978/4 K:1978/5, www.legalbank.net.

⁸⁸³ **AKYİĞİT**, s.202.

"...Kira akti 01.08.1985 başlangıç tarihli 1 yıl süreli olup, davacı belediye ile davalı Hüseyin Gürsoy arasında yapılmıştır. Davalı Hüseyin Gürsoy 21.09.1992 tarihinde dava açılmadan önce öldüğü, dosya içerisindeki mirasçılık belgesinden anlaşılmaktadır. Yarg. Hukuk Genel Kurulunun 04.05.1978 tarih ve 1978/4-5 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince ölü kişi hakkında dava açılmaz, açılmış ise mirasçılara tevcih edilemez. Bu nedenle davanın reddi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:24.03.2003 E:2003/1645 K.2003/1762, www.legalbank.net).

Kiracının ölmesi halinde gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının tüm mirasçılara karşı mı, yoksa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 356 ncı maddesi⁸⁸⁴ maddesinde belirtilen kişilere karşı mı açılacağı, açılmış dava varsa kimlere karşı sürdürüleceği tartışma konusu edilebilir.

Kiracının ölmüş olması halinde kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesi davasının kiralanan işyeri ise ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarına, konut ise ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlara karşı birlikte açılması gerektiği yönünde verilmiş kararlar⁸⁸⁵ var ise de kanaatimce miras bırakanın ölümü ile hak ve borçları halefiyet suretiyle mirasçılarına geçtiğinden, kişisel hak doğuran kira sözleşmesinden doğan hak ve borçların ölenin terekesine dahil olduğundan ve mirasçılarına elbirliği halinde intikal ettiğinden davanın bütün mirasçılara karşı açılması gerektiği⁸⁸⁶, yargılama esnasında kiracı ölmüş ise bütün mirasçılarının katılmalarının sağlanması gerektiği, bu mümkün değil ise terekeye temsilci atanması gerektiği, mirasçılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu kanaatindeyim⁸⁸⁷.

⁸⁸⁴ "...Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler..." **(6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 356).**

⁸⁸⁵ "...Dava açılmadan evvel kiracının ölmesi durumunda 6570 s.k. m. 13 göre davada husumet meskende oturmaya devam eden mirasçılara yönlendirilmelidir..." **(DEMİREZEN, www.turkhukuksitesi.com);**

Kiracının davadan önce ölmüş olması halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 356 ncı maddesi gereği kiralanan mesken olarak kiraya verilmiş ise ölü kiracı ile birlikte ikamet edenler, işyerinde meslek ve sanatı icra eden mirasçılar davada hasım gösterilmesi gerektiği görüşü için **TUNABOYLU**, s.596;

"...6570 Sayılı Yasanın 13.maddesi gereğince, ölen kiracının mirasçıları meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet ettikleri takdirde ölümünden sonra da kiracılığın devam edeceğini kabul etmiştir. Bu durumda kiracı sadece davalı değil kızı F.'de olduğuna göre iktisap ihtarinin her ikisine birden keşide ve tebliğ edilmesi ve davanın her ikisine birlikte karşı açılması gerekirken, bundan zuhul olunarak sadece davalı S.Y.'ya ihtar tebliğ edilip yine onun aleyhine dava açıldığından davanın reddine karar verilmesi gerekir..." **(Yarg. 6.HD. T:19.11.1998 E:1998/9815 K:1998/9833, www.kararevi.com).**

⁸⁸⁶ **AKYİĞİT**, s.202.

⁸⁸⁷ **RUHİ**, C.1, s.70;

"...Yargılama sırasında davalı ölmüş, geriye mirasçı olarak eşi ve üç çocuğunu bırakmıştır. Adı geçenlerin davaya dahil edilmesi için çıkarılan davetiye eşine bizzat, diğerlerine de annesi Kamuran Ü. imzasına 30.9.2003 tarihinde tebliğ edilmiştir. Kamuran Ü. 3.10.2003 havale tarihli dilekçe ile eşinin ölümü üzerine çocukları ile aynı çatı altında toplanmış iseler de herkesin evine dönmesi sebebiyle çocuklarının kendi adreslerinde tebligat

Kiralanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 322/II maddesi kapsamında kiracıya yazılı olarak verilen onay kapsamında alt kiraya verilmiş ise ya da kullanım hakkı üçüncü bir kişiye devredilmiş ise kiracı ve alt kiracıya ya da kullanım hakkı devredilen üçüncü kişiye birlikte dava açılması gerekir⁸⁸⁸.

Buna karşılık kiralanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323 maddesi kapsamında kiracıya yazılı olarak verilen onay kapsamında kira ilişkisi üçüncü bir kişiye devredilmiş⁸⁸⁹ ise eski kiracı kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkacağından davanın kira ilişkisinin devredildiği üçüncü kişiye karşı açılması gerekir⁸⁹⁰.

yapılmasını istemiş, adresleri bildirmiştir. Bu adreslere tebligat yapılmamış davalılar duruşmalara katılmamışlardır. Bu Davalılar adına çıkan davetiyelerin tebliğ şerhinde anneleri ile birlikte oturduklarına dair bir açıklık bulunmamaktadır. Bu durumda davetiyelerin Tebligat Kanununun 16 ve Tüzüğü'nün 22/2 maddelerine uygun olduğu söylenemez. Usulüne uygun olmayan tebligat nedeniyle taraf teşkili sağlanmadan işin esasının incelenmesi hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:22.01.2004 E:2004/83 K:2004/209, www.kazanci.com);

"...Tahliye davaları kiracı aleyhine, dava açılmadan önce kiracı ölmüşse, ona halef olan mirasçılar aleyhine açılır. Olayımızda veraset belgesi sunulmamasına rağmen kiracının öldüğü davacı ve davalı tarafça kabul edilmekte olup, çekişmesizdir. Çekişmeli olan husus ve bu davada halledilmesi gereken konu ölen kiracının mirasçılarının tümü aleyhine mi yoksa kiralanda bilfiil oturan kişiler aleyhine mi davanın açılacağıdır. Miras bırakanın ölümü ile hak ve borçları halefiyet suretiyle mirasçılara geçer. Kişisel hak doğuran kira sözleşmesinden doğan borçlar da ölenin terekese dahil olup, mirasçılara iştirak halinde intikal eder. İşte böyle bir durumda bütün mirasçılar aleyhine dava açılması, yahut bir kısım aleyhine dava açılmışsa diğerlerinin davaya katılmaları zorunluluğu vardır. Çünkü kiralandan çıkma borcu bölünmez borçlardandır. Bu nedenle tümüne karşı davanın devam etmesi gerekir. Bu mecburi dava arkadaşlığının da tabii bir sonucudur.6570 sayılı Yasanın 13. maddesine göre meskende kiracı iken ölen kimse ile birlikte oturanların kiracılıkları kabul edilmekle, tahliye davasının yalnızca bunlar aleyhine açılması gereğini yasa koyucu özel bir yasa ile kabul etmişse denilebilirse de bu madde sadece ölen kimse ile birlikte oturanlar aleyhine fuzuli işgal nedeniyle hemen dava açılmayacağını düzenlemektedir. Yoksa somut olayda olduğu gibi mirasbırakanın ölümünden sonra bir süre kiralanda oturan kişiler varsa tüm mirasçıların aleyhine ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılmayacağını göstermemektedir. Açıklanan ve dosya içeriğinden anlaşılan durum karşısında, kiracının veraset belgesi celbedilerek, mirasçılarının da davaya katılmaları veya Medeni Kanunun 630. ve 581. maddeleri gereğince terekeye bir mümessil tayin ettirilerek onun huzuru ile davaya bakılması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:09.10.2000 E:2000/6663 K:2000/8455, KARAHASAN, s.284-285).

⁸⁸⁸ AKYİĞİT, s.200; ERDOĞAN, s.196; RUHİ, C.1, s.70.

⁸⁸⁹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323 üncü maddesi kapsamında kira ilişkisinin devri konusunda ayrıntılı bilgi için TOPUZ,Seçkin/CANBOLAT,Ferhat, Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.2011 (95), (Devir), s.97-134.

⁸⁹⁰ AKYİĞİT, s.200; RUHİ, C.1, s.70;

"...Dava, işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi isteğine ilişkindir. Kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünde kiracının mecuru dilediğine devir ve kiraya verme hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Sözleşme doğrultusunda kiracının kiralananı devir yetkisi vardır. Kira sözleşmesinde adı geçenin kiracılık sıfatı kalmadığından husumetin sadece

Zira sözleşmenin devrinin, en önemli hukuki sonucu devirle birlikte sadece taraf değişikliği gerçekleşmesi olup, kira sözleşmesinin kiracı tarafı değişerek onun yerine devralan kiracı geçer⁸⁹¹. Kira ilişkisini devreden eski kiracının 2 yıl süre ile müteselsil olarak sorumlu olması kendisine karşı açılacak olan gereksinim sebebiyle tahliye davasının eski kiracıya karşı da açılması gerektirmez.

Kiraya verenin onayı dışında alt kira ilişkisi kurulmuşsa, kullanım hakkı üçüncü kişiye devredilmiş ise ya da kira ilişkisinin devri söz konusu olmuş ise, bu işlemler hukuken geçerli olmayacağından ve kişi fuzuli şağil olacağından, gereksinim sebebiyle açılacak davanın kira sözleşmesinde kiracı olarak görülen kişiye karşı açılması gerekir⁸⁹². Fuzuli şağile karşı ayrıca dava açılması gerekir. Kiracının şirket olması halinde unvan değişikliği kiracıyı fuzuli şağil haline getirmez⁸⁹³.

devredilen kiracıya yöneltilmesi hukuka uygundur..." (Yarg. HGK. T:25.09.2002 E:2002/6-607 K:2002/642, www.kazanci.com);

"...Her ne kadar dava konusu mecur 1.1.1986 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile B.G., İ.E. ve İ.G.`ye kiraya verilmiş ise de, kiralayanlar tarafından kiracılar aleyhine Beyoğlu 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 1998/140 esas sayılı dosyası ile sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliye davası açıldığı ve mecurun adı geçen kiracılar tarafından ... Kollektif Şirketi`ne devrolunduğu kiralananın devrine davacıların zimni muvafakatının bulunduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği ve hükmün derecattan geçerek kesinleştiği anlaşılmaktadır. Bu durumda davalı kiracıların mecuru ... Kollektif Şirketi`ne devrettiklerinden kiracılık sıfatlarının kalmadığı, mecurda ... Kollektif Şirketi`nin kiracı olduğu kesinleşen mahkeme ilamıyla sabit bulunmaktadır. Bu itibarla davalılar İ.E. ve B.G. hakkında açılan davanın husumet yönünden, davalı ... Kollektif Şirketi hakkında açılan davanın ise esastan reddine karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:09.11.1999 E:1999/7087 K:1999/9269, www.kazanci.com).

⁸⁹¹ **TOPUZ/CANBOLAT**, Devir, s.118.

⁸⁹² *"...Fuzuli işgal ve ihtiyaç sebebiyle tahliye davalarında davanın kiracı aleyhine ikame edilmesi gerekir. Kiracı olmayan kişi aleyhine açılan davanın husumetten reddi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:15.04.2004 E:2004/2637 K:2004/2762, www.kazanci.com);*

"...Kira sözleşmesinin asıl tarafları kiralayan ile kiracıdır. Kiracıya tebliğ edilen ihtarnameden sonra kiracının taşınmazı üçüncü kişiye devretmesi halinde, bu fiili durumun eskiden beri devam ettiği iddia ve isbat edilmediğinden, kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan anlaşma kira ilişkisinin asıl taraflarını değiştirmez. Bu nedenle husumetin, sözleşmenin asıl tarafı olan davalı kiracıya yöneltilmesi doğrudur..." (Yarg. 6.HD. T:05.05.1994 E:1994/4776 K:1994/5154, www.kazanci.com).

⁸⁹³ *"...İlk kira sözleşmesi 1.1.1995 başlangıç tarihli olarak davalı Yusuf`la yapılmış ve o sözleşmede şirket oluşturulduğu takdirde sözleşmenin şirketle devam edeceği yolunda özel bir şart kabul edilmiştir. 1.4.1995 tarihinde bu defa M..... İthalat İhracat Hazır Giyim Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile sözleşme yapılmıştır. Böylece ilk sözleşmede kararlaştırıldığı gibi kira ilişkisi davacı ile M..... Ltd. Şti. arasında devam etmeye başlamıştır. Belirtilen adıyla ticaret şirketinde kayıtlı olan o şirket ünvanını değiştirmiş, bu defa Ö..... İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adını almıştır. Bu ünvan*

Bir paydaşın diğer bir paydaş ile yaptığı kira sözleşmesi geçerlidir. Ancak bir paydaşın diğer paydaş aleyhine gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edemez⁸⁹⁴. Pay ve paydaş çoğunluğu olması bir şeyi değiştirmez. Ancak kanaatimce fiili bir tahsis hali söz konusu ise açabilmelidir.

Ancak ortaklığın söz konusu olduğu mekânın, örneğin iki katlı bir mekân olduğu ve katlardan birinin kiracı paydaşın gereksinimi karşıladığı durumlarda, kiraya veren paydaş katlardan birinin tahliyesini talep edebilmedir. Bunun paydaşın sahip olduğu mülkiyet hakkının gereği olduğunu düşünüyorum. Eğer böyle bir kullanım mümkün olamayacak ise açılan davanın reddi gerekecektir.

Devlet aleyhine tahliye davası açılmaz⁸⁹⁵. Ancak, özel hukuk ilişkilerinden doğan uyumsuzluklarda yabancıların yargı muafiyeti söz konusu olmadığından tahliye davası açılması mümkündür⁸⁹⁶.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kapsamında açılacak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi davasında davalı olarak gösterilen kişi kiracı sıfatına itiraz ederse, husumet itirazında bulunursa; kiraya verenin 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 200 üncü maddesini de göz önünde

değişikliğinin 31.5.1995 tarihinde tescil olunduğu ve 5.6.1995 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edildiği anlaşılmıştır. Böylece, 1.1.1995 tarihinde davalı Yusuf'la başlayan sözleşmenin Ö..... Ticaret Limited Şirketi ile devam ettiği açıktır. Bu sebeple husumetin bu şirkete yöneltilmesi gerekirken davalıdan tahliye istenmesi doğru değildir. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken son sözleşme tarihinde var olan şirketin ünvan değişikliğinin yeni kuruluş gibi algılanması ile yazılı şekilde davalının kiracı kabul edilmesi hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:25.09.1997 E:1997/7904 K:1997/7036, www.kazanci.com).

⁸⁹⁴ ERDOĞAN, s.196; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, S.125; ZEVLİLER, s.256;

"...Hükmü temyiz eden davalı M., kiralanda kiracı olduğuna ve paydaş bulunduğuna göre davalının payından istifadesi önlenemeyeceğinden hakkında tahliye davası açılmaz ve tahliye kararı verilemez. bu durumda davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur..." (Yarg. 6.HD. T:11.02.1999 E:1999/857 K:1999/907, www.legalbank.net); Yarg. 6.HD. T:13.05.1987 E:1987/4099 K:1987/5993, www.legalbank.net.

Aksi Yönde; paydaşa karşı pay ve paydaş çoğunluğu ile dava açılabileceği görüşü için BURCUOĞLU, Tahliye, 88-89.

⁸⁹⁵ ERDOĞAN, s.195.

⁸⁹⁶ Yarg. 6.HD. T:17.03.1986 E:1986/2271 K:1986/3546, www.kararevi.com.

bulundurulması kaydı ile her türlü delil ile⁸⁹⁷ kira ilişkisini ispat etmesi gerekir⁸⁹⁸. Davalının kiracı olmadığını ispat etmesi söz konusu değildir.

Davanın kiracı sıfatı olmayan kişiye dava açılması halinde; ıslah yolu ile davalının değiştirilmesi mümkün değildir⁸⁹⁹. Zira ıslah yolu ile hasım değiştirilemez.

Kiracının davada davalı sıfatını haiz olup olmadığı şeklinde nitelendirilen husumetin ileri sürülme zamanı yasa ile kabul edilen bir ilk itiraz olmadığı gibi davalı tarafından ileri sürülmesi gerekli bir def'i de değildir. Davanın her aşamasında ileri sürülmesi mümkün veya mahkemece vakıf olunduğu takdirde kendiliğinden nazara alınması gerekli hukuki bir durumdur⁹⁰⁰.

Bu durumda davalının kiracı olmadığı ya da dava ehliyeti olmadığı (örneğin ergin olmayan kişiye karşı tahliye davası açılmaz⁹⁰¹, kiracı iflas etmişse husumetin iflas masasına yönetilmesi gerekir⁹⁰²) anlaşıldığı takdirde davanın reddi gerekir.

Temsilcide yanılma husumetin yanlış yöneltilmesi anlamına gelmez⁹⁰³.

⁸⁹⁷ "...Davacı davalının kiracı olduğunu, davalı ise bu yerde malik sıfatıyla oturduğunu, kiracı olmadığını savunduğuna göre öncelikle kira ilişkisinin varlığının ispatlanması gerekir. Bu konuda davacı tarafından ibraz edilmiş yazılı bir delil bulunmamaktadır. Tanık dinlenmesi konusunda davalının açık bir muvafakatı bulunmadığından dinlenen tanık ifadesine itibar etmekte yasa hükümlerine uygun düşmez. Bu durumda davacıdan davalıya yemin tebliğ etme hakkı olduğu hatırlatılarak sonucuna göre bir karar vermek gerekirken bundan zuhul olunarak yazılı şekilde tahliye ve alacak konusunda karar verilmesi hatalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:08.06.1999 E:1999/5200 K:1999/5179, www.legalbank.net).

⁸⁹⁸ "...Kişinin kiracı olduğunu ispat yükü davacıya aittir. HUMK. 288. maddesindeki sınırlamalar da dikkate alınarak davacının kiracılık ilişkisini kanıtlaması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:10.10.2005 E:2005/7708 K:2005/9143, www.kazanci.com).

⁸⁹⁹ "...Kira sözleşmesine göre kiracı olmayan şirkete açılan tahliye davasına, asıl kiracı daha sonra dahil edilerek tahliye kararı verilemez. Islah yolu ile dahi hasım değiştirilemez..." (Yarg. 6.HD. T:08.04.2002 E:2002/2337 K:2002/2467, www.kazanci.com).

⁹⁰⁰ Yarg. HGK. T:04.11.1998 E:1998/6-757 K:1998/793, www.kararevi.com;

Yarg. HGK. T:25.03.1953 E:1953/4-147 K:1953/35, www.kararevi.com.

⁹⁰¹ ERDOĞAN, s.195-196.

⁹⁰² Yarg. 6.HD. T:28.11.1979 E:1979/6758 K:1979/9555, www.kararevi.com.

⁹⁰³ Yarg. 6.HD. T:01.04.1992 E:1992/4235 K:1992/4668, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:20.02.1997 E:1997/1148 K:1997/1327, KARAHASAN, s.472;

Tüzel kişiliği olmayan birlikteliklerde kural olarak tahliye davasının kira sözleşmesinde taraf olarak görünen kişiye ya da kişilere karşı açılması gerekir. Ancak kira sözleşmesinden sözleşmenin temsilen yapıldığı anlaşıldığı takdirde tahliye davasının tüzel kişiliği olmayan birlikteliğe karşı açılacak davada husumetin temsilciye yöneltilmesi mümkündür.

Vekaleten kira sözleşmesini imzalayan kişiye karşı tahliye davası açılması mümkün değildir⁹⁰⁴.

Kiracının birden çok olması durumunda birine karşı yapılan feragat tamamı için hüküm doğurur, davanın reddine karar verilir⁹⁰⁵.

Yarg. 6.HD. T:12.03.1997 E:1997/2142 K:1997/2304, www.kararevi.com;

Yarg. 6.HD. T:17.03.1997 E:1997/2278 K:1997/2392, www.kararevi.com.

⁹⁰⁴ **RUHİ**, C.1, s.70.

⁹⁰⁵ **RUHİ**, C.1, s.890.

III.YETKİLİ VE GÖREVLİ MAHKEME

A.Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci ve 351 inci 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.

Bilindiği üzere Türk Mahkemeleri Türkiye Cumhuriyeti'nin coğrafi sınırları içerisinde kural olarak yerli yabancı bütün gerçek ve tüzel kişileri yargılama hakkına sahiptir. Bu kuralın bazı istisnaları söz konusu ise de konumuz açısından bu istisnaların söz konusu olmamasından ve yabancı devlete özel hukuk ilişkisinden doğan hukuki uyuşmazlıklarda yargı muafiyetinin tanınmamasından ötürü ayrıntıya girilmeyecek, Türk mahkemelerinin yargı hakkının olduğunun kabulü ile konu ele alınacaktır⁹⁰⁶.

Çalışmanın bu kısmında kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için açılması gereken davanın hangi yargı kolunda olduğu belirlendikten sonra ve belirlenen yargı kolundaki ilk derece mahkemelerinden hangisinin bakacağına düzenlendiği görev ve yetki kuralları ele alınacaktır.

⁹⁰⁶ "...Dava, ihtiyaç sebebiyle tahliye isteğine ilişkin olup, yerel mahkeme ile Özel Daire arasındaki uyuşmazlık, davacı tarafın, yargı muafiyetinden yararlanıp yararlanmayacağı noktasında toplanmaktadır.22.11.1982 tarihinde yürürlüğe giren 2675 sayılı "Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun" ile 1330 tarihli "Memaliki Osmaniyyede Bulunan Ecnabilerin Hukuk ve Vezaiti Hakkında Kanunu Muvakkat" yürürlükten kaldırılmış, yabancılik unsuru taşıyan Özel hukuka ilişkin işlem ve ilişkilerde uygulanacak yasa kuralları ve izlenecek yöntem açıkça belirlenmiştir. Söz konusu Yasanın "Yabancı Devletin Yargı Muafiyetinden Yararlanamayacağı Haller" başlıklı 33. maddesinde de, yabancı devlete, özel hukuk ilişkilerinden doğan hukuki uyuşmazlıklarda Yargı muafiyeti tanınmayacağı ve bu gibi uyuşmazlıklarda yabancı devletin diplomatik temsilcilerine tebligat yapılabileceği öngörülmüştür. Burada, yabancı bir devletin özel bir şahıs gibi giriştiği özel hukuk ilişkilerinden dolayı aleyhine açılacak dava ile diplomatik temsilcilerin yargı muafiyetini birbirine karıştırmamak gerekir. Gerçekten, bu gün tüm hukuk sistemleri yabancı devletleri, hakimiyet-egemenlik-tasarrufları bakımından yerel yargıdan muaf tutmuştur. Bu itibarla, gerek Türkiye'nin taraf olduğu Viyana Sözleşmesinde ve gerekse bu hususta düzenlenmiş olan ikili ve çok taraflı anlaşmalarda kabul edilmiş olan muafiyet, diplomatik temsilcilerle ilgili olup, temsil ettikleri devlet aleyhine açılan davalar için değildir. Kaldı ki, bu yön anılan Yasanın 33. maddesinin gerekçesinde açıkça vurgulanarak, düzenlemenin Viyana sözleşmesine aykırılığının düşünülmemeyeceği belirtilmiş olduğu gibi, doktrinde de öteden beri muafiyet konusundaki uygulamanın açıklandığı biçimde olması gereğine değinilmektedir.0 halde, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır..." (Yarg. HGK. T:18.09.1991 E:1991/6-299 K:1991/406, www.kararevi.com).

B.Yargı Kolu

Bir davada hangi (adli veya idari) yargı kolundaki mahkeme tarafından bakılacağı hususu, görev değil, yargı yolu ilişkisidir⁹⁰⁷.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesinde "**Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır**" denmiş olması ve Uyuşmazlık Mahkemesi'ni⁹⁰⁸ "**İhale sonucu düzenlenen kira sözleşmesinin hükmen feshi ile yapılan ödemelerin iadesi, ipoteğin kaldırılması ve yapılan masrafların tazmini istemiyle açılan davanın, özel hukuk hükümlerine göre ADLİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği**" ve "**kesinleşen ihale üzerine yapılan sözleşmenin uygulanmasında ortaya çıkan uyuşmazlıkların adli yargıda çözümleneceği**" belirtilmiş olması karşısında 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte kiralama usulüne bakılmaksızın kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için açılan davaların Adli Yargı Kolunun görülmesi gerektiği, daha önce yaşanan tartışmaların⁹⁰⁹ bir öneminin kalmadığı kanaatindeyim.

Tarafların kira sözleşmesinde Türk Mahkemeleri'nin görev yetkisini bertaraf ederek çıkacak uyuşmazlıkların çözümü için tahkim (hakem) şartı öngörmeleri de mümkündür. Ancak tahkim (hakem) şartının ya da sözleşmesinin geçerli olup olmayacağı tartışmalıdır. Kanaatimce gerek 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu kapsamında yabancılik unsurunun⁹¹⁰ söz

⁹⁰⁷ KURU/ARSLAN /YILMAZ, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, s.119.

⁹⁰⁸ Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü T:11.07.2005 E:2005/15 K:2005/56, www.kazanci.com.

⁹⁰⁹ "...Hükümet Konağı çay bahçesinin işletilmesine dair kira sözleşmesinin feshedilmesi üzerine mecurun 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesine göre Valilikçe tahliyesine ilişkin işlem idari niteliktedir. İdarece başka merciin kararına ihtiyaç duyulmaksızın 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak tesis edilen mecurun tahliyesi yolundaki işlemin, kamu gücüne dayanması, re'sen ve tek yanlı olması nedeniyle idari nitelik taşıması karşısında, uyuşmazlığa konu edilen tahliye işleminin iptali istemiyle açılan davanın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-a. maddesinde idari dava türleri arasında sayılan iptal davası kapsamında görüm ve çözümünde idari yargı yerleri görevli bulunmaktadır..." (Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü T:23.12.2002 E:2002/55 K:2002/81 www.kazanci.com).

⁹¹⁰ Tahkim sözleşmesinin uygulama alanı konusunda bakınız DEREN-YILDIRIM, Nevhis, Yabancılik unsuru açısından bakınız "Uncitral Model Kanunu ve Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Milletlerarası Tahkimin Esaslı Sorunları", İstanbul 2004, s.13-26.

konusu olduğu hallerde bahis konusu olabilecek “Milletlerarası Tahkim” ve gerekse 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 407 inci ve devamı maddelerinde düzenlenen ve 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu’nun tanımladığı anlamda yabancılık unsuru içermeyen ve tahkim yerinin Türkiye olarak belirlendiğı uyuşmazlıklar hakkında uygulanan “İç Tahkim” hallerinde tahkim (hakem) şartı geçerli değildir. Uygulama da Yargıtay tarafından tahkim sözleşmesi yapılamayacağını kabul etmiştir⁹¹¹.

3533 sayılı Umumi Mülhak Ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler Ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete Veya Belediye Veya Hususi İdarelere Aid Daire Ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yolu İle Halli Hakkında Kanun’unun 4 üncü maddesi⁹¹² kapsamda zorunlu tahkim hali söz konusu ise tahliye davasının hakem nezdinde açılması gerekir⁹¹³. Ancak, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı⁹¹⁴ gereğı mülkiyeti vakfa ait ayrı bir tüzel kişiliğe haiz mazbut vakıflar nedeniyle çıkan uyuşmazlıklar genel mahkemede çözümlenir.

⁹¹¹ Aksi Yönde **ALANGOYA H.Yavuz/YILDIRIM, M.Kemal/YILDIRIM, Nevhis Deren**, Medeni Usul Hukuku Esasları, İstanbul 2005, s.647 dipnot 10; **ARPACI**, s.106; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.50; **ERDOĞAN**, s.65-66., **GÜMÜŞ**, s.317.

⁹¹² “...Katma bütçe ile idare edilen daireler, belediyeler, özel bütçe ile idare olunan veya sermayesinin tamamı Devlet, belediye veya özel idarelere ait olan daire ve müesseselerin veya bu daire ve müesseselerden biriyle ikinci maddede yazılı dairelerden biri arasında çıkan uyuşmazlıklar, bulunduğu yerin ve taşınmaza ilişkin uyuşmazlıklarda, taşınmazın aynına yönelik olanlar hariç olmak üzere o taşınmazın bulunduğu yerin ve taraflar değişik yerlerde bulunuyorlarsa davalı durumunda olan daire veya müessesenin ve davalılar birden çok olduğı takdirde bunlardan birinin bulunduğu yerin yüksek dereceli hukuk mahkemesi başkanı veya hakimi tarafından hakem sıfatıyla çözümlenir...” (3533 sayılı Umumi Mülhak Ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler Ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete Veya Belediye Veya Hususi İdarelere Aid Daire Ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yolu İle Halli Hakkında Kanun madde 4).

⁹¹³ **ERDOĞAN**, s.65-66.

⁹¹⁴ **ERDOĞAN**, s.79;

Yarg. İBK. T:06.03.1979 E:1979/2 K:1979/2, www.kazanci.com.

B.Görevli Mahkeme

Görev, bir davaya o yerdeki (il veya ilçedeki) hukuk mahkemelerinden hangisi tarafından bakılacağını belirtir⁹¹⁵.

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4 üncü maddesinde **"...dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın kiralanan taşınmazların kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları(n)..."** sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği açıkça hükme bağlanmıştır⁹¹⁶.

Bu nedenle kiraya verenin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davasında Sulh Hukuk Mahkemeleri görevli olduğu tartışmasızdır.

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 1 inci maddesine göre, mahkemelerin görevleri kanunla düzenlendiği ve göreve ilişkin kurallar kamu düzenindendir⁹¹⁷.

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 114 üncü maddesine göre de mahkemenin görevli olması dava şartıdır. Bu nedenle mahkeme davanın her aşamasında görevli olup olmadığını kendiliğinden inceler ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 115 inci maddesi gereği görevsiz olduğu kanısına varırsa her aşamada görevsizlik kararını kendiliğinden verir⁹¹⁸.

Bu nedenle gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi davası görevsiz bir mahkeme de açıldığı takdirde de, davalı (kiracı) itirazda bulunmasa dahi mahkeme tarafından kendiliğinden görevsizlik kararı verilir.

⁹¹⁵ **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s.59; **AKYİĞİT**, s.204-205; **GÜMÜŞ**, s.317; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.119; **TUNABOYLU**, s.17.

⁹¹⁶ **RUHİ**, C.1, s.35; **TUNABOYLU**, s.17.

⁹¹⁷ **TUNABOYLU**, s.17.

⁹¹⁸ **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s.76; **AKYİĞİT**, s.205; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.127.

Görevsizlik kararı verilmesi halinde mahkeme tarafından görevli mahkeme belirtilmek sureti ile görevli mahkemeye gönderilmesine karar verilir, mahkeme tarafından kendiliğinden görevli mahkemeye gönderilmez. Görevsizlik kararının kesinleşmesinden sonra 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 20 inci maddesi gereği taraflardan birinin iki hafta içinde dosyanın görevli olduğu belirtilen mahkemeye gönderilmesi için görevsizlik kararı veren mahkemeye başvurulması gerekir. Aksi takdirde davanın açılmamış sayılmasına karar verilir⁹¹⁹.

Davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi halinde davacı tarafından yeniden harç ödenmek sureti ile dava açılması mümkündür.

Görev kuralları kamu düzenine ilişkin olduğundan taraflar sözleşme ile görevli mahkemeyi değiştiremezler, yani "görev sözleşmesi" yapılması caiz değildir⁹²⁰.

⁹¹⁹ Görevsizlik kararı üzerine yapılması gereken işlemler konusunda ayrıntılı bilgi için **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.127-132.

⁹²⁰ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.127; **TUNABOYLU**, s.17.

D.Yetkili Mahkeme

Yetki, davaya hangi yerdeki görevli hüküm mahkemesini tarafından bakılacağını belirtir⁹²¹. Her mahkemenin yargı yetkisi, belirli bir coğrafi bölge ile sınırlıdır. Buna o mahkemenin "yargı çevresi" denir⁹²². Mahkemelerin yetkileri Anayasa'nın 142 nci maddesi gereği kanunla düzenlenir ve Anayasa'nın 37 nci maddesi gereği hiç kimse, kanunen tabi olduğu mahkemeden başka bir mahkeme önüne çıkarılamaz⁹²³.

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 6 ncı maddesine göre **"Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir. Yerleşim yeri, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre belirlenir."** Buna göre kiraya veren tarafından gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının taşınmazın aynına ilişkin bir dava olmamasından ötürü genel yetki kuralı çerçevesinde **kural olarak** davalının (kiracının) yerleşim yeri mahkemesinde açılması gerekir⁹²⁴. Kiracının yerleşim yeri de gerçek kişiler açısından 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 19 uncu, 20 nci, 21 inci ve 22 nci maddeleri çerçevesinde⁹²⁵ belirlenir.

⁹²¹ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.119; **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s.91.

⁹²² **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.133; **TUNABOYLU**, s.39.

⁹²³ "...usul hukukumuzda yetki, bir davaya hangi yerdeki hüküm (hukuk) mahkemesi tarafından bakılacağını ortaya koyan bir kavramdır. Her mahkemenin yargı yetkisi, belli bir coğrafi bölge ile sınırlı olup, buna o mahkemenin yargı çevresi denir. Bu yargı çevresinin sınırları, idari teşkilat sınırlarına göre belirlenir. İlçe asliye ve sulh mahkemelerinin yargı çevresi bulundukları ilçenin; il merkezindeki asliye mahkemesinin yargı çevresi ise, merkez ilçenin; sınırları içinde kalan bölgeyi kapsamaktadır. Mahkemelerin yetkileri kanunla düzenlenir (Anayasa md.142). Hiç kimse, kanunen tabi olduğu (kanunla yetkili kılınan) mahkemeden başka bir mahkeme önüne çıkarılamaz (Anayasa madde 37)..." (Yarg. HGK T:04.05.2011 E. 2011/19-151 K. 2011/275, www.legalbank.net).

⁹²⁴ **AKYİĞİT**, s.206; **ERDOĞAN**, s.98; **TUNABOYLU**, s.39;

Yarg. 6.HD. T:28.06.2004 E:2004/5193 K:2004/5285, www.kazanci.com;

Yarg. 6.HD. T:21.09.1998 E:1998/6977 K:1998/7185.

⁹²⁵ **TUNABOYLU**, s.39.

"...Yerleşim yeri, bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir. Bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamaz. Bu kural ticarî ve sınaî kuruluşlar hakkında uygulanmaz..." (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 19);

"Bir yerleşim yerinin değiştirilmesi yenisinin edinilmesine bağlıdır. Önceki yerleşim yeri belli olmayan veya yabancı ülkedeki yerleşim yerini bıraktığı hâlde Türkiye'de henüz bir yerleşim yeri edinmemiş olan kimsenin hâlen oturduğu yer, yerleşim yeri sayılır." (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 20);

"Velâyet altında bulunan çocuğun yerleşim yeri, ana ve babasının; ana ve babanın ortak yerleşim yeri yoksa, çocuğun kendisine bırakıldığı ana veya babanın yerleşim yeridir.

Tüzel kişiler yerleşim yeri ise 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 51 inci maddesi gereği **"Tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yerdir."** Tüzel kişinin kuruluş belgesinde (tüzük, vakıf senedi, şirket ana sözleşmesi ve sair.) yerleşim yeri belirtilmemiş ise 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 54 üncü maddesinin **"Tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yerdir"** hükmü gereği **"işlerinin yönetildiği yer"** yerleşim yeri kabul edilir. Ayrıca 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 14 üncü maddesine göre tüzel kişinin şubesi var ise **"...şubenin işlemlerinden doğan davalarda, o şubenin bulunduğu yer mahkemesi de yetkilidir"** ⁹²⁶.

Davalının yerleşim yerindeki mahkemede dava açıldıktan sonra davalı yerleşim yerini değiştirirse, bu değişiklik, mahkemenin yetkisini etkilemez⁹²⁷.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 9 uncu maddesine göre **"Türkiye'de yerleşim yeri bulunmayanlar hakkında genel yetkili mahkeme, davalının Türkiye'deki mutad meskeninin bulunduğu yer mahkemesidir. Ancak, diğer özel yetki hâlleri saklı kalmak üzere,**

Diğer hâllerde çocuğun oturma yeri, onun yerleşim yeri sayılır. Vesayet altındaki kişilerin yerleşim yeri, bağlı oldukları vesayet makamının bulunduğu yerdir." **(4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 21);**

"Bir öğretim kurumuna devam etmek için bir yerde bulunma ya da eğitim, sağlık, bakım veya ceza kurumuna konulma, yeni yerleşim yeri edinme sonucunu doğurmaz." **(4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde 22);**

"...Davalının yerleşim yeri tespit edilemezse; 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu'nun 48 ila 53 üncü maddeleri hükümlerine göre Nüfus ve Vatandaşlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün tuttuğu kayıtlar "resmi kayıt" olduğundan, nüfus müdürlüklerindeki kayıtların yetkili mahkemenin belirlenmesinde esas alınması gerekir. Ancak, yukarıdaki karinenin aksi, yani bir kimsenin yerleşim yerinin nüfus siciline kayıtlı olduğu yerde değil, sürekli kalmak niyetiyle oturduğu başka bir yerde olduğu ispat edilebilir..." **(KURU/ARSLAN/YILMAZ, s.135); ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s.96).**

⁹²⁶ Ayrıntılı bilgi için **KURU/ARSLAN/YILMAZ, s.138** ve devamı.

⁹²⁷ **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM, s.96; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s.135.**

***malvarlığı haklarına ilişkin dava, uyuşmazlık konusu malvarlığı unsurunun bulunduğu yerde de açılabilir*⁹²⁸ .**

Kiracının birden çok olması durumunda ise 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 7 nci maddesine göre, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu çerçevesinde tespit edilecek kiracıların her birinin yerleşim yeri mahkemesinde gereksinim sebebiyle tahliye davasının açılması mümkündür. Bu halde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2 nci maddesi çerçevesinde dürüst davranma ve iyiniyet kuralları çerçevesinde davanın, davalılardan birini sırf kendi yerleşim yeri mahkemesinden başka bir mahkemeye getirmek amacıyla açılmamış olması gerekir. Aksi takdirde ilgili kişi hakkında yetkisizlik kararı verilir.

İkinci olarak tahliye davası 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 10 uncu maddesi çerçevesinde "***sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi***" nde açılabilir. Bu kapsamda kira sözleşmesinin ifa yeri olan kiralananın bulunduğu yer mahkemesi de gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasında yetkilidir⁹²⁹.

Üçüncü olarak, tahliye davalarında yetki kamu düzenine ilişkin olmadığından tarafların yetkisiz bir mahkemeyi yetkili kılmaları mümkündür. Bu iki şekilde söz konusu olabilir. Bunun ilk yolu 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 17 nci, 18 inci ve 19 uncu maddeleri çerçevesinde yetkili mahkemeyi tayin etmeleridir. Çünkü kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda kesin yetki kuralı söz konusu değildir ve tarafların 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 17 nci maddesi kapsamında yetki sözleşmesi yaparak yetkili mahkeme ya da mahkemelerin belirlenmesi mümkündür. Yetki sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı olarak yapılması, uyuşmazlığın kaynaklandığı hukuki ilişkinin belirli veya belirlenebilir olması ve yetkili kılınan mahkeme veya mahkemelerin gösterilmesi şarttır.

⁹²⁸ **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM,**
KURU/ARSLAN/YILMAZ, s.136 ve devamı.
⁹²⁹ **AKYİĞİT,** s.206; **TUNABOYLU,** s.39.

s.100 vd.;

Burada dikkat edilmesi gereken husus 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 17 nci maddesi kapsamında yalnız **tacirler veya kamu tüzel kişilerinin bir veya birden fazla mahkemeyi** yetkili kılındığıdır. Tarafların tacir ya da kamu tüzel kişisi olmadığı yetki sözleşmesi ya da sözleşmede yer alan yetki şartı geçerli olmayacaktır.

Geçerli bir yetki sözleşmesi ya da sözleşmede yer alan bir yetki şartı söz konusu ise **"taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır."** Yani 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 17 nci maddesi kapsamında yapılan yetki sözleşmesi ya da sözleşmede yer alan yetki şartı ile kesin yetki kuralı ihdas edilmektedir⁹³⁰. Yani, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 17 nci maddesi gereği tacirler veya kamu tüzel kişiler arasındaki kira sözleşmelerinde yer alan yetki şartı (sözleşmesi) aksi belirtilmedikçe genel yetkiyi ortadan kaldıracak, yetki sözleşmesi yetkilendirilen mahkemelerin yetkisi kesinleşecek, diğer bir mahkemede dava açılması mümkün olmayacaktır. Bu nedenle **"...kira sözleşmesinde yer alan özel yetki sözleşmesi genel yetkiyi ortadan kaldırmaz..."**⁹³¹ yönündeki içtihatların tacirler veya kamu tüzel kişileri arasında imzalanan sözleşmeler açısından bir değeri kalmadığı kanaatindeyim.

⁹³⁰ Ayrıntılı bilgi için **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.157 ve devamı.

⁹³¹ "...Özel yetki sözleşmesi genel yetkiyi bertaraf edemez. Bu gibi hallerde davacının seçimlik hakkı vardır..." (Yarg. 6.HD. T:01.03.1999 E:1999/1603 K:1999/1619, www.kazanci.com);

"...Tahliye davaları genel yetki kurallarına tabidir. (...) Kira sözleşmesinde İstanbul Mahkemeleri de yetkili kabul edilmişse de yetki sözleşmesi genel yetkiyi bertaraf edemeyeceğinden davacı davasını isterse genel yetki mahkemesinde, isterse sözleşme ile belirtilen mahkemesinde açmak hakkına haizdir. Davacının genel yetki kuralını esas alarak davasını Akhisar'da açmış, tercih hakkını bu suretle kullanmış bulunduğundan, davaya katılması gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:09.03.1987 E:1987/846 K:1987/2644, www.kazanci.com);

"...Tarafların (...) yetkisiz bulunan bir mahkemeyi sözleşme ile yetkili kılmaları asıl yetkili bulunan mahkemenin yetkisini ortadan kaldırmaz. Dava niteliği bakımından kamu düzeni ile ilgili bulunmadığı gibi HUMK.nun 13. maddesi ile de ilgili değildir. Bu hüküm davacının yararına konulmuştur. Bir akitten doğan ve bir taraf yararına öngörülen bir hak veya yetkiden yararlanacak olan taraf diğer tarafın rızasına bakmaksızın bu haktan vazgeçebilir. Bu nedenle de davaya asıl yetkili bulunan mahkemesinde açabilir..." (Yarg. 6.HD. T:04.04.1984E:1984/4025 K:1984/4245, www.kazanci.com).

Ancak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01/10/2011 tarihinden önce imzalanan kira sözleşmelerindeki yetki şartının kesin yetki olması söz konusu değildir⁹³².

Buna karşılık taraflardan birinin tacir ya da kamu tüzel kişisi olmaması halinde ise kiraya veren davasını isterse yetkili kılınan yer mahkemesinde, isterse genel yetkili mahkemede açabilir⁹³³. Yetki kamu düzenine ilişkin olmadığından mahkeme tarafından kendiliğinden göz önünde bulundurulmayacaktır⁹³⁴.

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 değildir⁹³⁵. 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 açılamaz. Meğer ki, davalı yetki itirazında bulunsun.

Kira sözleşmesinde bulunan yetki şartı ya da sözleşmesi kira sözleşmesinin cüzi ve külli haleflerini bağlar. Bu nedenle kiralananı sonradan

⁹³² "...sözleşmeyle kararlaştırılan kesin yetkinin 6100 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 01.10.2011 tarihinden sonra imzalanan yetki sözleşmeleri hakkında tatbiki uygun olacaktır. Aksinin kabulü tarafların sözleşmeyle kazandıkları ve o tarih itibarıyla yasayla yetkili kılınan mahkemelerde dava açma imkanını ortadan kaldıracak nitelikte olduğundan eşitlik ilkesine de aykırıdır..." (Yarg. 15.HD. T:13.06.2012 E:2012/3501 K:2012/4402, www.kazanci.com).

⁹³³ Yarg. 6.HD. T:28.06.2004 E:2004/5193 K:2004/5285.

⁹³⁴ Yarg. 6.HD. T:28.06.2004 E:2004/5193 K:2004/5285.

⁹³⁵ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s.159;

"...Dava, yetkiye, imzaya ve borca itiraza ilişkindir. 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK'nın 17/1. maddesine göre bu tarihten itibaren sadece tacirler ve kamu kurumları arasında yetki sözleşmesi düzenlenebilir. Takip tarihi itibarıyla HMK yürürlüğe girmiş olduğundan takip hakkında yeni kanunun hükümlerinin uygulanması gerekir. Bono önceki tarihte düzenlenmiş olsa da yeni kanuni düzenlemede tamamen ortadan kaldırılmış bulunan özel şahıslar arasındaki yetki sözleşmelerinin (daha önceden açılan dava ve takipler haricinde) artık uygulanmalarının mümkün olmadığı, 6100 sayılı HMK'nın geçici 2 maddesi senetlerin geçerliliğine ilişkin olup, davaya konu senede yetkiye dair unsur eklenmesinin taraflar arasında kararlaştırılan yetki sözleşmesinden öteye anlamının bulunmadığı, kambiyo senedi alacaklısının kendi ikametgahında kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takip yapamayacağı anlaşıldığından, davacıların davasının kabulüne karar verilmesi hukuka uygundur..." (Yarg. 12.HD. T:19.06.2012 E:2012/840 K:2012/21254, www.kazanci.com).

edinen malik, kira ilişkisini devralan yeni kiracı ve sair kira sözleşmesindeki yetki şartı ya da yetki sözleşmesi ile bağlıdır⁹³⁶.

Yetkisiz mahkemenin yetkili kılınmasının ikinci yolu, davanın kanun tarafından belirlenen ya da yetki sözleşmesi ile belirlenen mahkemeler dışında bir yer mahkemesinde açılması ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 19 uncu maddesi gereği yetki itirazı kiracı tarafından süresi içinde 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 117 nci ve 129 uncu maddeleri gereğince davaya cevap süresi içinde yapılması ve usulüne uygun olarak (yetkili mahkemeyi; birden fazla yetkili mahkeme varsa seçtiği mahkemeyi bildirmesi) yetki itirazında bulunulması gerekir. Aksi takdirde yetki itirazı dikkate alınmaz ve davanın açıldığı yer mahkemesi derdest dava açısından yetkili hale gelir. Çünkü kira sözleşmesinin sona erdirilmesi davasında **kural olarak** kesin yetki hali söz konusu değildir ve yetki itirazında bulunulmadığı takdirde mahkemece yetki hususu kendiliğinden incelenmez⁹³⁷.

Bunun tek istisnası, tacirler veya kamu tüzel kişileri arasında imzalanan kira sözleşmesinde tarafların aksini belirtmeksizin bir ya da birden fazla mahkemenin yetkili olduğu yönünde yetki sözleşmesi yapmış olmalarıdır. Bu halde yetki kesin hale gelmiş olduğundan 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 19 uncu maddesi gereği mahkeme yetkili olup olmadığını, davanın sonuna kadar kendiliğinden araştırmak zorundadır; taraflar da mahkemenin yetkisiz olduğunu her zaman ileri sürebilir⁹³⁸.

⁹³⁶ Ayrıntılı bilgi için **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.161.

⁹³⁷ Ayrıntılı bilgi için **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.162 ve devamı.

⁹³⁸ **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.161.

IV.YARGILAMA USULÜ

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.

Bu çerçevede olmak üzere 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 617 nci madde gereği "*dava açılması ve davaya cevap verilmesi dilekçe ile olur, cevap süresi, dava dilekçesinin davalıya tebliğinden itibaren iki haftadır, ancak mahkeme durum ve koşullara göre cevap dilekçesinin bu süre içinde hazırlanmasının çok zor yahut imkânsız olduğu durumlarda, yine bu süre zarfında mahkemeye başvuran davalıya, bir defaya mahsus ve iki haftayı geçmemek üzere ek bir süre verebilir, ek cevap süresi talebi hakkında verilen karar taraflara derhâl bildirilir, taraflar cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçesi veremezler.*"

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 618 inci madde gereği "*taraflar dilekçeleri ile birlikte, tüm delillerini açıkça ve hangi vakianın delili olduğunu da belirterek bildirmek; ellerinde bulunan delillerini dilekçelerine eklemek ve başka yerlerden getirilecek belge ve dosyalar için de bunların bulunabilmesini sağlayan bilgilere dilekçelerinde yer vermek zorundadır*". Bu aşamadan sonra tarafların 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 619 uncu maddesinde düzenlenen "*İddia ve Savunmanın Genişletilmesi veya Değiştirilmesi Yasağı*" gereği yeni delil sunmaları mümkün değildir.

Cevap dilekçesinin verilmesinden ve delillerin toplanmasından sonra 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 620 nci maddesi kapsamında "*mahkeme, mümkün olan hâllerde tarafları duruşmaya davet etmeden dosya üzerinden karar verir, daha önce karar verilemeyen hâllerde mahkeme, ilk duruşmada dava şartları ve ilk itirazlarla hak düşürücü süre ve zamanaşımı hakkında tarafları dinler; daha sonra tarafların iddia ve savunmaları çerçevesinde, anlaştıkları ve anlaşamadıkları hususları tek tek tespit eder, uyuşmazlık konularının tespitinden sonra hâkim, tarafları sulhe teşvik eder, tarafların sulh olup olmadıkları, sulh olmadıkları takdirde*

anlaşamadıkları hususların nelerden ibaret olduğu tutanağa yazılır; tutanağın altı hazır bulunan taraflarca imzalanır, tahkikat bu tutanak esas alınmak suretiyle yürütülür, mahkeme, tarafların dinlenmesi, delillerin incelenmesi ve tahkikat işlemlerinin yapılmasını yukarıdaki fıkrada belirtilen duruşma hariç, iki duruşmada tamamlar, duruşmalar arasındaki süre bir aydan daha uzun olamaz, işin niteliği gereği bilirkşi incelemesinin uzaması, istinabe yoluyla tahkikat işlemlerinin yürütülmesi gibi zorunlu hâllerde, hâkim gerekçesini belirterek bir aydan sonrası için de duruşma günü belirleyebilir ve ikiden fazla duruşma yapabilir, basit yargılama usulüne tabi davalarda, işlem den kaldırılmasına karar verilmiş olan dosya, yenilenmesinden sonra takipsiz bırakılırsa, dava açılmamış sayılır”.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 621 inci maddesi hükmü çerçevesinde *”tahkikatın tamamlanmasından sonra, mahkeme tarafların son beyanlarını alır ve yargılamanın sona erdiğini bildirerek kararını tefhim eder, taraflara beyanda bulunabilmeleri için ayrıca süre verilmez, kararın tefhimi, mahkemece hükme ilişkin tüm hususların gerekçesi ile birlikte açıklanması ile gerçekleşir, ancak zorunlu hâllerde, hâkim bu durumun sebebini de tutanağa geçirmek suretiyle, sadece hüküm özetini tutanağa yazdırarak kararı tefhim edebilir, bu durumda gerekçeli kararın en geç bir ay içinde yazılarak tebliğe çıkartılması gerekir”.*

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 622 nci maddesindeki açık atıf dolayısı ile *”basit yargılama usulü hakkında hüküm bulunmayan hâllerde, yazılı yargılama usulüne ilişkin hükümler uygulanır.”*

Bu çerçevede “Basit Yargılama Usulü” kısmında düzenlenmediğinden özellikle delillerin toplanması, ispat ve kanun yollarına ilişkin hükümlerin uygulanacağını belirtmekte fayda görmekteyim.

Konu Medeni Usul Hukuku’nu ilgilendirdiği ve kapsamlı olduğu için bu kadar açıklama ile yetinilecek ayrıntısına⁹³⁹ girilmeyecektir

⁹³⁹ Konu hakkında ayrıntılı bilgi için **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM** ve **KURU/ARSLAN/YILMAZ**

V.DAVANIN SONUÇLARI

A.Genel Olarak

Gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davası yukarıda ayrıntılı olarak ele alınan şartlar ispat edilir ise davanın kabulü ile kira sözleşmesinin gereksinim sebebiyle sona erdirilmesine ve kiracının kiralanan tahliyesine karar verilecektir. Aksi takdirde davanın reddine karar verilecektir.

Yapılan yargılama sonucunda 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 297/II maddesi gereği **"taflara yüklenen borç ve tanınan hakların (...) açık, şüphe ve tereddüt uyandırmayacak"** şekilde hüküm kurulması gerekir. Bu nedenle şarta bağlı hüküm kurulamaz⁹⁴⁰.

⁹⁴⁰ "...Olayımızda; Mahkemece halen başkasının kirasında olduğu anlaşılan 65 nolu işyerinin davalıya kiralınması halinde davalının tahliyesine karar verilmiştir. Bu hüküm yukarıda açıklandığı üzere şarta bağlı olduğu gibi infaz kabiliyeti de bulunmamaktadır. Mahkemece davanın esas hakkında açık net ve uygulanabilir bir karar verilmesi yönünden hükmün bozulması gerekmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:11.09.2000 E:2000/6569 K:2000/6975, www.kararevi.com).

B.Tahliye Davasının Reddedilmesinin Sonuçları ve Kesin Hüküm Sorunu

Mahkeme tarafından yapılan yargılama neticesinde dava şartlarının eksik olması halinde (davacı ve davalının dava ehliyeti yoksa, dava süresinde açılmamış ise, yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılan davadan evvel bildirim yapılmamış, dava görevli ve yetkili mahkeme nezdinde açılmamışsa ve sair haller) tahliye davasının usulden reddine, yapılan yargılama neticesinde gereksinimin zorunlu olmadığı sonucuna varılır ise tahliye davasının esastan reddine karar verilir. Bu durumda red ile sonuçlanan tahliye davasının daha sonra açılacak tahliye davası açısından kesin hüküm teşkil edip etmeyeceği, ilk davada verilen red kararı henüz kesinleşmemiş ise derdestlik itirazına konu olup olmayacağı hususu son derece önemlidir.

Kesin hükmün, kendi içinde şekli anlamda kesin hüküm ve maddi anlamda kesin hüküm olmak üzere ikiye ayrılır. Bir kararın şekli anlamda kesinliği ile, o karara karşı belli bir aşamadan sonra olağan kanun yollarına başvurulamayacağı; başka bir deyişle, karara karşı kanun yolunun bulunmaması veya olanların tüketilmesi anlaşılır. Şekli anlamda hükmün kesinleşmesi için, kararın verildiği anda kesin olması, karar verildiği anda kesin değil ise kanun yoluna başvuru süresinin geçirilmesi, kanun yoluna başvuru hakkında feragat edilmesi ya da kanun yoluna başvuru talebinin reddi gerekir⁹⁴¹.

Maddi anlamda kesin hüküm 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 303 üncü maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre **"bir davaya ait şekli anlamda kesinleşmiş olan hükmün, diğer bir davada maddi anlamda kesin hüküm oluşturabilmesi için, her iki davanın taraflarının, dava sebeplerinin ve ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davaya ait talep sonucunun aynı olması gerekir."**

⁹⁴¹ Ayrıntılı bilgi **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM,** s.595; **KURU/ARSLAN/YILMAZ,** s.684-685.

Yani madde anlamda kesin hükümden bahsedebilmek için, şekli anlamda kesinleşmiş, tarafları, dava sebepleri ve dava konusu aynı olan iki davanın söz konusu olması gerekir⁹⁴². Maddi anlamda kesin hüküm, bir davanın hükme bağlanmasından ve bu hükmün şekli anlamda kesinleşmesinden sonra aynı davanın yeniden açılmasını engeller⁹⁴³. Kesin hükmün amacı taraflar arasındaki uyuşmazlıkları bir daha ortaya çıkmayacak şekilde halletmektir⁹⁴⁴.

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasının usulden reddi halinde red kararının kesin hüküm teşkil etmesi söz konusu değildir⁹⁴⁵. Kiraya veren tarafından ilgili usuli eksiklik giderilebilir mahiyette ise ilgili usuli eksiklik giderildikten sonra gereksinim sebebiyle tahliye davası her zaman yeniden açılabilir⁹⁴⁶. Hatta açılan davanın usulden reddedileceğini anlayan davacının yeniden usulüne göre dava açmasında herhangi bir sakınca yoktur⁹⁴⁷.

⁹⁴² Ayrıntılı bilgi için **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s.596; **ERDOĞAN**, 336; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.686 ve devamı.

⁹⁴³ **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s.596 ve devamı.

⁹⁴⁴ "...Kesin hükmün doğmasından sonra dayandığı kanun hükmünün Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilip yayınlanması kesin hükmü etkilemez..." (Yarg. İBK. T:19.10.1990 E:1990/3 K:1990/5, www.kazanci.com);

"...Hakem kararları da, mahkeme kararları gibi, tarafları bağlayıcı ve "kesin hüküm" vasıf ve mahiyetindedir. Bilindiği üzere, kesin hükmün gayesi taraflar arasındaki uyuşmazlıkları bir daha ortaya atılamayacak bir şekilde halletmekten ibarettir. Mahkeme kararları için öngörülen ve Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 237 nci maddesinde yer alan "kesin hüküm" şartları hakem kararları için de aynen caridir. Yukarıda işaret edildiği üzere, hakem kararları da mahkeme kararları gibi taraflar için "kesin hüküm" niteliği taşıdığı için, Yargıtayın bozma sebepleri dışında kalan diğer hususların kesinleşeceği tabiidir. 9.5.1960 gün ve 21/9 sayılı İçtihadı Birleştirme Büyük Kurulu Kararında da belirtildiği veçhile bozmaya uyulmakla bir taraf yararına "usuli müktesep hak" doğar. Artık bozmanın kapsamına girmeyen hususlarda yeni bir karar verilemez. Aksi takdirde, eskiden hakemlerce lehinde karar verilen taraf aleyhinde bozmadan sonra yeni bir karar verilmesi daima mümkün ve muhtemel bir hale girer ki, bu adalete güven duygusunu zedeler. İstikrarsızlığa ve keşmekeşliğe yol açar. Bununla da kalmaz, tahkim müessesesinin ihdas sebebi olan, "bir an önce uyuşmazlığın çözülmesi" ilkesini ortadan kaldırır..." (Yarg. İBK. T:23.10.1972 E:1972/- K:1972/12; www.kazanci.com).

⁹⁴⁵ "...Süre yönünden reddilen dava kesin hüküm olmayacağı gibi, devam etmekte olan dava için de derdest sayılmaz..." (Yarg. 6.HD. T:04.03.1988 E:1988/15364 K:1988/3305, **KARAHASAN**, s.425-426).

⁹⁴⁶ **ERDOĞAN**, s.337;

"...Esasen süreden red olunan davaların sonradan süresinde açılan dava için derdestliği ve kesin hükme esas alınamayacağı yerleşik Yargıtay Kararları gereğidir..." (Yarg. 6.HD.T:03.03.1997 E:1997/1637 K:1997/1773, www.legalbank.net);

Yarg. 6.HD. T:29.12.1994 E:1994/13039 K:1994/13367, www.legalbank.net.

⁹⁴⁷ "...Açılan ilk davanın süresinde olmadığını ve açılan davanın süre yönünden reddedileceğini anlayan davacı yeni dönemde dava süresini kaçırmamak...aynı nedene dayalı olarak yeni bir dava açmıştır. Davanın devam ettiği sırada yeni dönemin sona ermesi nedeni

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davalarında davanın tarafları, ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davaya ait talep sonucu her durumda aynıdır. Ancak kesin hüküm açısından önemli olan dava sebeplerinin aynı olup olmadığıdır. Dava sebepleri davanın dayanağı hukuki sebepleri değil, davanın dayanağı olan vakıalar, yani olaylar ve olgulardır⁹⁴⁸. Bu sebeple ikinci davanın dayandığı vakıalar ilk davada istenmemişse iki davanın sebepleri farklı sayılır⁹⁴⁹. Kesin hükümden bahsedilemez. Kiraya verenin başka bir gereksinim sebebiyle dava açması mümkündür⁹⁵⁰.

Uygulamada tarafları, konusu ve sebebi aynı olan gereksinim sebebiyle tahliye davasında verilen hükmün diğer bir dava için kesin hüküm oluştursa da; yeni gereksinim sebebinin farklı olması ya da koşullarda değişme olması halinde⁹⁵¹ yeni dava açılmasına engel olmayacağı kabul

ile süresinde yeni bir dava açma hakkı doğar. Önce açılan dava süre yönünden reddi gereken bir davadır. Bu davanın süre yönünden reddedilip karara bağlanmamış olması yeni dönemde yeni dava açılmasına engel teşkil etmez. Bu bakımdan daha önce açılmış olan dava derdest dava niteliğinde kabul edilemez. Bu nedenle işin esasına girilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:09.02.2008 E:2008/12816 K:200/1006, www.kazanci.com).

⁹⁴⁸ **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM,** s.603;
KURU/ARSLAN/YILMAZ, s.688.

⁹⁴⁹ "...davada dayanılan ve hükme esas alınan 15.03.1999 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kiracılık ilişkisinin devamı sırasında kiralanananda halen kirada mobilya imalat işi yapan davacının eşi S.'ın nalburiye işi yapacak olması nedeniyle işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davası Bakırköy Sekizinci Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 25.12.2008 gün ve 2008/321-1369 sayılı kararı ile kiralananın yapılacak işe uygun olmaması ve ihtiyacın samimi görülmemesi nedeniyle ret edilmiş ve bu hüküm 04.02.2009 tarihinde kesinleşmiştir. Yukarıda açıklandığı üzere tarafları, konusu ve sebebi aynı olan bir tahliye davası sonucu verilen hüküm, diğer bir dava için kesin hüküm anlamını taşır. Ancak ihtiyaç nedeniyle açılmış tahliye davasının ret edilmesi ve bu kararın kesinleşmesi, yeni ihtiyacın önceki davadaki ihtiyaç sebebinden başka olması ya da önceki davanın reddinden sonra koşullarda değişme olması halinde yeni bir davanın açılmasına engel oluşturmaz. Ret ile sonuçlanan önceki davada ihtiyacının kiralanananda nalburiye işi yapacağı belirtilmiş iken, işbu davada mobilya aksesuarı ve kapı kolları satış işi yapılacağı ileri sürülmüştür. Davada artık yeni bir ihtiyaç sebebine dayanıldığından kesin hükmün varlığından söz edilemez. Bu durumda mahkemece iddia ve savunma doğrultusunda taraf delilleri toplanarak işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:16.03.2010 E:2009/12830 K:2010/2855, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.469-471);

"...Kesin hükümden söz edilebilmesi için her iki davanın konusunun, sebeplerinin ve taraflarının aynı olması gerekir. İkinci davanın dayandığı vakalar ilk davada istenmemişse iki davanın sebepleri farklı sayılır. İlk davada ihtiyaca dayanan tahliye isteğinden feragat edildiğinden bu konuda bir değerlendirme yapılmamıştır. O nedenle iki dava arasında sebep birliği yoktur. Bu durumda işin esası incelenip sonucuna göre karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:08.07.2002 E:2002/4454 K:2002/4716, www.kazanci.com).

⁹⁵⁰ **ERTAŞ,** s.43

⁹⁵¹ **ERDOĞAN,** s.336;

edilmektedir⁹⁵². Çünkü açılan davalarda hukuki sebep gereksinim ise de maddi olay itibariyle açılan davaların aynı olduğu söylenemez. Kaldı ki maddi olay aynı görünse dahi ekonomik koşullardaki değişiklik bile maddi olaydaki farklılık için yeterli bir sebeptir. Bunun dışında, aradan geçen zaman içerisinde çocukların büyümesi, diğer dış etkenlerdeki değişiklik sebebiyle ve sair kiralananı kullanma ve kiralananadan yararlanma hakkı olan davacı yeniden aynı kiralananın tahliyesini isteyebilir. Bu bakımdan eski red kararına kesin hüküm gözüyle bakılamayacağı gibi kesin delil olarak da değerlendirilemeyeceği kabul edilmektedir.⁹⁵³.

Gereksinim sebebi ile açılan tahliye davasının reddine ilişkin kararın kesin hüküm teşkil etmesi için, gereksinim sebebi ve döneminin aynı olması gerekir. Eğer gereksinim duyulan dönem farklı ise, önceki tahliye davasında verilmiş olan red kararı kesin hüküm sayılamayacağı için, koşulları gerçekleşmişse, yeni davada ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilecektir⁹⁵⁴.

"...Daha önce açılan ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının üzerinden iki kira yılı geçmiş olup, aradan geçen zaman içerisinde şartlarda değişiklik olabileceği düşünülerek, samimi ve gerçek ihtiyaç nedeniyle tahliye kararı verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi hatalıdır..." (Yarg. 6.HD. T:02.05.2002 E:2002/2807 K:2002/2990, www.kazanci.com);

"...Sebebi asli derken, hukuki sebepteki birlik, değil dava sebebinde daha açık deyimle maddi olaydaki birlik aranır. İlk red edilen dava zamanında davacı bekardır. Bu davada ise, medeni halinde değişiklik olmuş, hem de iki çocuklu bir hanımla evlenmiştir. Böyle olunca davanın sebebi aslisini teşkil eden maddi olayın aynı olduğu söylenemez ve evvelce onanan karar bu dava için kesin hüküm olmaz..." (Yarg. 6.HD. T:30.10.1989 E:1989/13389 K:1989/16147, www.legalbank.net);

"...Davacının evvelce açmış olduğu dava sırasında kızının henüz evlenmemiş bulunması, bu davada da evli kızının ihtiyacına dayanarak dava açması nedeniyle kesin hükmün varlığından bahsetmek mümkün değildir. Eski davanın ikamesinden sonra iki kira döneminin geçmiş bulunması iddianın samimi olmadığını göstermez. Dosyadaki tüm deliller birlikte değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:04.11.1987 E:1987/8618 K:1987/10831, www.legalbank.net).

⁹⁵² *"...Dava, işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Tarafları, konusu ve sebebi aynı olan bir tahliye davası sonucu verilen hüküm diğer bir dava için kesin hüküm oluştursa da; yeni ihtiyaç sebebinin farklı olması ya da koşullarda değişme olması halinde yeni dava açılmasına engel olmaz..."* (Yarg. 6.HD. T:16.03.2010 E:2009/12830 K:2010/2855, www.kazanci.com).

⁹⁵³ *"...Daha önce açılmış tahliye davasının red ile sonuçlanıp kesinleşmesinin üzerinden bir yılı aşkın süre geçtiğine göre, değişen koşullara göre ihtiyacın olup olmadığı araştırılmadan kesin hükümden bahisle davanın reddi hatalıdır..."* (Yarg. 6.HD. T:12.02.2002 E:2002/817 K:2002/1020, www.kazanci.com).

⁹⁵⁴ ÇINAR, s.122.

Derdestlik davanın açılması ile doğar ve davanın görülmekte olduğunu ifade eder. Görülmekte olan dava yeniden açılmaz. Derdestlik 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 114 üncü maddesi gereği dava şartı olup, tarafları, dava sebebi ve dava konusu aynı olan ikinci bir dava açılır ise ikinci dava mahkeme tarafından kendiliğinden reddedilir⁹⁵⁵.

Derdestlik itirazı ise açılan davanın daha önce aynı veya başka bir mahkemede açılmış olup da görülmekte bulunduğu yolundaki itirazdır. Derdestlik açısından aynı dava olma koşulları, maddi anlamda kesin hüküm olma koşulları ile birlik gösterir. Fark olarak sadece kesin hükümde önceki davanın kesinleştiği, derdestlik itirazında ise önceki davanın bakılmakta olduğu ileri sürülür. Kesin hüküm koşullarının belirlenmesinde, dava sebebi dava dilekçesinde ileri sürülen maddi vakıaların tümü olup, dava sebebi açısından maddi vakıalar değerlendirilirken bunlardan sadece belirli bir kısmı dikkate alınamaz. Örneğin, kiraya veren ilk davayı kira sözleşmesine dayanarak, sözleşmenin sona eriş tarihini dilekçede açıklayarak, gereksinimini ileri sürmek suretiyle açmış ise ikinci davayı yeni malikin gereksinimi sebebiyle açabilir. Her iki dava gereksinim sebebine dayanmakta ise de, maddi olayların tümü itibariyle ayniyet mevcut olmadığından hukuki sebep birliğinden kesin hüküm koşullarının ve dolayısıyla derdestlik koşullarının gerçekleştiğinden söz edilemez⁹⁵⁶ ve

⁹⁵⁵ Ayrıntılı bilgi için **ALANGOYA/YILDIRIM/DEREN-YILDIRIM**, s. 269-270; **KURU/ARSLAN/YILMAZ**, s.307-308.

⁹⁵⁶ "...Derdestlik itirazının Kabul edilebilmesi için derdest olan ilk dava ile ikinci davanın taraflarının, konusunu ve dava sebebinin aynı olması gerekir. Taraflar arasında görülen 2009/950 esas, 2010/1360 karar sayılı dava ile bu davanın tarafları ve konusu aynıdır. Ancak davaların sebebi farklıdır. Derdest olduğu iddia edilen davada davacı kendi ihtiyacı nedeniyle kiralanan tahliyesini istemişken, eldeki davada ise davanın sebebini değiştirerek, oğlunun 25 yaşında, kızının 30 yaşında olduğu, kendi ve çocuklarının ihtiyacı için kiralanan tahliyesini istemiştir. Bu durumda mahkemece her iki davanın sebebi farklı olduğundan derdestlik itirazının reddi ile işin esasına girilerek tüm taraf delillerinin toplanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:19.04.2012 E:2012/3466 K:2012/6301, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.457-458).

"...Dava, daha önceki malikle yapılan 01.01.1988 başlangıç tarihli, bir yıl süreli sözleşmeye dayanılarak 13.01.2005 tarihinde, ihtiyaç sebebiyle açılmış bulunmaktadır. Bu tarihler itibariyle dava süresindedir. Öte yandan daha önce açılan ve derdest bulunan dava 6570 sayılı yasanın 7/d maddesine dayanılarak açılmış olup, iş bu dava ise aynı yasanın 7/c maddesine dayanılarak açılmıştır. Her iki davada ortak neden ihtiyaç ise de, dava koşulları farklıdır. Bu nedenle önceki dava, bu açılan dava için derdestlik teşkil etmez..." (Yarg. 6.HD. E:2005/11747 K:2005/11777 T:19.12.2005, www.kazanci.com).

davanın reddi için bir başına gerekçe olamaz⁹⁵⁷. Ancak gereksinim sebebinin aynı olması durumunda ilk dava ile ikinci dava arasında kısa bir süre geçmiş ve durumda bir değişiklik söz konusu olmamış ise ilk dava sonucu verilen karar ikinci dava için takdiri delil olarak kullanılabilir⁹⁵⁸. Aynı şekilde gereksinim sebebi aynı ise ilk davada verilen karar kesinleşmedikçe, aynı gereksinim sebebi için yeniden dava açılmaz.

Aynı durum gereksinim sebebinin⁹⁵⁹ ya da hukuki sebebin⁹⁶⁰ farklı olduğu davalar için de geçerlidir. Benzer şekilde mecburi dava arkadaşlığının söz konusu bir davada ilk dava, kiracıların biri hakkında açılmış ise kararın kesinleşmesi beklenmeden her iki kiracıya karşı birlikte ikinci davanın açılabilirliği ve derdestlik itirazının ileri sürülemeyeceği, çünkü davanın taraflarının aynı olmadığı kabul edilmektedir⁹⁶¹.

⁹⁵⁷ "...Eski kiralayanın 1990 yılında ihtiyaç nedeniyle açtığı dava ile yine 1995 yılında akde aykırılık nedeniyle açılan davaların reddedilmesi ihtiyacının ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını göstermez. Ayrıca kiralanan bar olarak kullanıldığına göre lokanta olarak da kullanılabilir..." (Yarg. 6.HD. T:11.09.2001 E:2001/6266 K:2001/6359, www.kazanci.com).

⁹⁵⁸ "...Reddedilen davanın kesinleşme tarihi ile bu davanın açıldığı tarih arasında 3 ay geçmemiştir. Kısa süre içerisinde davacıların durumunda önemli bir değişiklik olduğu iddia ve ispat edilmiş değildir..." (Yarg. HGK. T:28.01.2004 E:2004/6-19 K:2004/40, www.kazanci.com).

⁹⁵⁹ "...Davacı ilk davada yine davacının oğlunun (...) market olarak kullanma ihtiyacından söz edilmiştir. Açılmış bulunan bu davada ise davacının oğlunun halen market çalıştığını bu markete depo ihtiyacı bulunduğunun davalının icarında bulunan dükkanları depo olarak kullanmak için tahliyesinin istenildiği belirtilmiştir. Her iki dosyadaki ihtiyaç konusu farklı bulunduğundan kesin hükmün varlığından söz edilemez..." (Yarg. 6.HD. T:16.03.1999 E:1999/2371 K:1999/2354, www.kazanci.com).

⁹⁶⁰ "...Aynı taşınmaza ilişkin farklı hukuki sebepler ile dava açılmasında ve tahliye istenilmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Kesinleşen icra takibi nedeniyle temerrüde dayalı tahliye istemi ile iktisap ve ihtiyaç nedeni ile tahliye isteğine ait dosyaların hukuki sebepleri farklı olması sebebiyle derdestlikten söz edilemeyeceğinden işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." (Yarg. 6.HD. T:09.07.2012 E:2012/7267 K:2012/10299, www.kazanci.com).

⁹⁶¹ "...Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 1.9.1988 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Kira sözleşmesini kiracı olarak davalılar Levent İnanlı ve Rahmi Aral imzalamıştır. Davacı, davalılardan Levent İnanlı hakkında Eskişehir 2.Sulh Hukuk Mahkemesinin 30.9.2003 gün ve 2003/1023-1176 sayılı dosyasında açtığı dava ile aynı ihtiyaç sebebine dayanarak kiralananın tahliyesini istemiş, yargılama sırasında diğer kiracı Rahmi Aral davaya dahil edilmekle birlikte mecburi dava arkadaşlığı gereği her iki kiracı hakkında birlikte dava açılmaması sebebiyle davanın reddine dair verilen karar 26.2.2004 tarihinde kesinleşmiştir. Dava henüz derdest iken davacı bu kez 30.9.2003 tarihinde her iki kiracıya karşı işbu davayı açmıştır. Derdestlik itirazından söz edilebilmesi için her iki davanın taraflarının, sebebinin ve konusunun aynı olması gerekir. İlk açılan davada sadece Levent İnanlı davalı olarak gösterilmiş iken, ikinci dava Levent İnanlı ve Rahmi Aral'a karşı açılmış olduğundan her iki davanın tarafları aynı değildir. Bu durumda ilk açılan dava, ikinci açılan dava için derdest sayılamaz. Mahkemenin işin esasını inceleyerek sonucuna göre bir karar vermesi gerektiği bu

C.Tahliye Davasının Kabul Edilmesinin Sonuçları ve Yeniden Kiralama Yasağı

Yapılan yargılama neticesinde zorunlu gereksinimin varlığına mahkeme tarafından kanaat getirildiği takdirde kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ve kiralananın tahliyesine karar verilecektir. İşbu tahliye kararı kurucu nitelikte⁹⁶² bozucu yenilik doğuran etkiye sahip⁹⁶³ bir karardır. Bu nedenle taraflar arasındaki kira ilişkisi, kararının kesinleştiği tarihte sona ermiş sayılır. Bundan sonra yeni kira sözleşmesi de yapılmadığı sürece eski kiracının taşınmazı kullanması haksız işgal oluşturur. Kararın infaz edilmemiş olması, haksız işgal edenin kötü niyetini bertaraf etmez⁹⁶⁴.

Açılan tahliye davası bozucu yenilik doğuran dava ise de uygulamada sözleşmenin sona erdirilmesi yönünde karar verilmemekte; kiracıya kiralananı kiraya verene teslim etmesi yönünde hüküm kurulduğu için kararın eda yönü de bulunmaktadır⁹⁶⁵.

Davanın kabul ile sonuçlanması halinde; kiracının derhal kiralananı boş vaziyette kiraya verene teslimi gerekecektir. Aksi takdirde davacının İcra ve İflas Kanunu hükümleri çerçevesinde kiralananın icra zoru ile boşaltılmasını sağlaması mümkündür. Tahliye kararının temyiz edilmesi icrayı durdurmaz⁹⁶⁶. Asıl kiracı kiralama yapmış ise asıl kiracıya karşı alınan

defaki incelemeden anlaşılacakla davacı vekilinin karar düzeltme isteğinin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir..." (Yarg. 6.HD. T:21.09.2004 E:2004/6099 K:2004/6398, www.kazanci.com).

⁹⁶² YAVUZ, s.327; BURCUOĞLU, Tahliye, s.23 ve devamı.

⁹⁶³ GÜMÜŞ, s.317; KIRMIZI, s.386; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.421; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.297; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.421.

⁹⁶⁴ "...6570 sayılı yasaya dayanan tahliye davaları inşai dava ve bunun sonucu olarak da o davada verilmiş bulunan hüküm ise inşai karar olduğundan taraflar arasında inşai hüküm doğurur..." (Yarg. 3.HD. T:15.05.2008 E:2008/6209 K:2008/9213, www.kazanci.com);

"...İhtiyaç nedeniyle açılan tahliye davaları inşai dava ve bunun sonucu olarak da o davada verilmiş bulunan hüküm ise inşai bir karar olduğundan dolayı taraflar arasındaki kira ilişkisi, tahliye kararının kesinleştiği tarihte sona ermiş sayılır. Bundan sonrası için yeni kira sözleşmesi de yapılmadığına göre; davalıların, taşınmazı kullanmaları haksız işgale dayanmaktadır. Tahliye kararının infaz edilmemiş olması, haksız işgal edenin kötüniyetini bertaraf etmez..." (Yarg. 3.HD. T:24.06.2002 E:2002/6112 K:2002/7388, www.kazanci.com).

⁹⁶⁵ GÜMÜŞ, s.317; KIRMIZI, s.386; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.421; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.297; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.421.

⁹⁶⁶ "...Kiralanmış gayri menkulün tahliyesi hakkındaki dava, gayri menkulün aynına ve buna müteallik ayni haklara taalluk etmediği cihetle, Hukuk Usulü Muhakemeleri

tahliye kararı alt kiracı için de hüküm ifade eder. Zira, kiraya veren ile asıl kiracı arasındaki asıl kira ilişkisinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde, ona bağlı olarak alt kira ilişkisi de sona erecektir⁹⁶⁷. Tahliye kararı ile birlikte alt kiracı kiralananı boşaltmazsa işgalci sayılır⁹⁶⁸.

Kiralananın icra kanalı ile boşaltılması çalışmanın konusu dışında olduğundan burada ayrıntısına girilmeyecektir.

Kira sözleşmesinin mahkeme kararı ile sona erdirilmesinden sonra ve fakat kiralananın tahliyesinden önce kiraya verenin kiralananın mülkiyetini devretmesi ya da üçüncü kişi lehine intifa hakkı tesis edilmesi durumunda kiraya verenin ya da mülkiyet hakkını ya da intifa hakkını edinen kişinin tahliye kararının infazını isteyip isteyemeyeceği tartışma konusu edilebilir.

Kanaatimce bu durumda ne eski malik ne de yeni malik hükmün infazını isteyebilir. Çünkü gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verildiğinde kiraya veren eski malik lehine mülkiyet hakkına bağlı kişisel bir hak doğar ve mülkiyet hakkına bağlı bu kişisel hakkın yeni malike devri mümkün değildir, kişisel hak söz konusu olduğu için yasal halefiyetten söz edilemez, yeni malikin eski malikin almış olduğu hükmün infazını talep etmesi mümkün değildir. Eski malik açısından ise kiralananındaki mülkiyet hakkının devri ile birlikte kiralananı yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı ortadan kalktığından mülkiyet hakkına bağlı kişisel hakkın kullanılması mümkün değildir, çünkü hükümden kaynaklı kişisel hakkı kullanma durumunda iken kiraya veren bu yeri başkasına satmak suretiyle hükmün kapsamına giren ve hüküm altına alınmış tahliye yetkisinden ve isteğinden vazgeçmiş sayılmalıdır⁹⁶⁹. Ancak kira ilişkisi tahliye kararının kesinleşmesi ile

Kanunu`nun 443`üncü maddesinin son fıkrası, tahliye kararlarında kabili tatbik olmamakla, mücerret temyizi dava, icrayı tehir etmeyeceğine ekseriyetle karar verildi...." (Yarg. İBK. T:23.02.1938 E:1938/7 K:1938/11, www.kazanci.com).

⁹⁶⁷ KAHVECİ, s.145, 146; YÜCER, s.814; ZEVLİLER, s.242;

Yarg. 3.HD. T:02.05.2002 E:2002/4011 K:2002/4827, ODYAKMAZ, s.69.

⁹⁶⁸ Yarg. HGK. T:27.06.1970 1970/851 K:1970/362, www.legalbank.net.

⁹⁶⁹ "...16.11.1982 tarihli ilam ihtiyaç nedeniyle mecurun tahliyesini hüküm altına almıştır. Davacı alacaklı bu ilamı tahliye yönünden infaza koyduktan sonra 14.1.1983 tarihinde üçüncü kişiye satmış ve dükkan bu kişi adına tapuda tesçil görmüştür. Olay konusu

birlikte son bulduğundan kiralananı tahliye etmeyen kiracı işgalci durumuna düşecek, yeni malik işgale son verilmesini mahkemeden talep edebilecektir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355/I maddesinde düzenlenen yeniden kiralama yasağı gereği **"kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı 3 yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz."**

Söz konusu hükme göre kiraya veren gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini sağlamış ise üç yıl süreyle kiralananı eski kiracısına önermedikçe başkasına kiraya veremez. Ancak haklı bir sebebin varlığı halinde kiraya verenin kiralananı bir başkasına kiraya vermesi mümkündür. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355 inci maddesinde kendisine yer bulan **"Haklı sebep"** kavramı Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 15 inci maddesinde kendisine yer bulan **"mücbir sebep"** kavramına oranla daha geniş bir kavramdır⁹⁷⁰. Hangi hallerin haklı sebep teşkil edeceği hususu her somut olay açısından uygulamacılara bırakılmıştır⁹⁷¹.

tahliye ilamı niteliği itibarıyla davacıya kişisel bir hak vermiştir. Bu hakkı kullanma durumunda iken davacı kiralayan bu yeri başkasına satmak suretiyle ilamın kapsamına giren ve hüküm altına alınmış tahliye yetkisinden ve isteğinden vazgeçmiş sayılmalıdır. Durumdaki hukuki değişiklik nedeniyle artık ihtiyaç nedenine dayanarak tahliye isteğinde bulunamaz. Taşınmazı satın alan kişi, üçüncü kişi durumunda olduğundan, kiralayan tarafından 6570 sayılı yasa gereğince alınan ve kesinleşen ilama dayanarak infaz isteyemez ve satıcının kişisel hakkı olan gereksinim iddiasına dayanamaz. Ancak, ayrı bir takip yapmak hakkına sahiptir. kişisel hak söz konusu olduğu için yasal halefiyetten de söz edilemez..." (Yarg. HGK. T:26.03.1986 E:1984/12-499 K:1986/302, www.kazanci.com).

⁹⁷⁰ AKYİĞİT, s.211; YAVUZ, s.492; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.300.

⁹⁷¹ CERAN, s.118; ERDOĞAN, s.1296; ERZURUMLUOĞLU, s.111; KIRMIZI, s.557; KIRMIZI, Kira Hukuku, s.588; YAVUZ, s.492;

"...Yasanın ifadesinde bulunan mücbir sebep kavramı yargıcın takdirine kalmıştır. Bu güne kadar ki uygulamalarda; ihtiyaç iddiasında bulunan kişinin ölmesi, işyeri ihtiyacı için taşınmazın tahliyesinden sonra ihtiyacı olan kişinin sağlığının ağır şekilde bozulması, askerlik gibi nedenler mücbir sebep sayılmıştır. Öte yandan yasadaki kiralayan sıfatı, kiralayan (üçüncü şahıs olabilir) ve malik gerçek ve tüzel kişiliği kapsar. Somut olayda, işyeri dava dışı Ender tarafından davacıya kiralananmış olup, eşi Faize tarafından çocuklarının işyeri ihtiyacı nedeniyle icra ile tahliye ettirilmiştir. Aynı taşınmaz bu defa yasal süre geçmeden taşınmazda intifa hakkı sahibi olan Gülsüm tarafından bir başka kişiye kiraya verilmiştir. Yasa kiralayan sıfatı altında ayırım yapmamıştır. Aksi halde 6570 sayılı Yasanın 15. maddesinin uygulama alanı kalmaz. Üçüncü kişi kiralayan gösterilir. İhtiyaç nedeniyle tahliye ettirilir. Malik aynı taşınmazı bir başkasına kiraya verir. Bu tür uygulama Medeni Kanunun ikinci maddesinde

Mülga 5670 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlüğü döneminde "mücbir sebep" kavramı için kusursuz imkânsızlık halinin yeterli olduğu kabul edilmekteydi⁹⁷². Burada sorumluluk hukukundaki mücbir sebep kavramının mutlak kaçınılmazlık unsurunun burada aranmasına gerek bulunmamaktadır. Özellikle, kiraya verenin gereksiniminin önceden öngöremeyeceği nedenlerden dolayı ortadan kalkmış olması ve kiralananı artık eski kiracının istememesi veya ihtiyacı olmaması dolayısıyla ona tekrar kiralanamıyorsa bu durumda maddede öngörülmüş olan imkânsızlığın bulunduğu kabul edilmesi gerekmektedir⁹⁷³.

Tazminat yükümlülüğünün ortadan kalkması için kiralananın eski kira sözleşmesi ile benzer ya da aynı şartlarda, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2 nci maddesi çerçevesinde⁹⁷⁴, yeniden kiralama söz konusu olsa da kişinin eski kiracı olduğu göz önünde bulundurularak teklifte bulunulması gerekir. Aksi takdirde kiraya verenin tazminat yükümlülüğünden kurtulması mümkün değildir. Örneğin, kiraya veren kiracının konut gereksinimi ile tahliye etmiş ve fakat gereksinim daha sonra ortadan kalkmış ise eğer aradan en az bir kira dönemi geçememişse son kira bedeli ile eski kiracısına teklif etmesi gerekir. Diğer bir örnek olarak işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye edilen konutun, basit tadilat ile işyerine dönüştürülmesinden⁹⁷⁵ sonra eski kiracıya teklifte bulunulması tazminat yükümlülüğünü kaldırmaz, zira eski kiracının işyerine dönüştürülmüş eski konutuna dönebilmesi ve konut olarak kullanabilmesi mümkün olamayacaktır⁹⁷⁶.

Yargıtay'a göre ise mücbir sebep, önceden nazara alınmasına ve bunun sonucu olarak bertaraf edilmesine olanak bulunmayan ve harici bir

belirtilen dürüstlük kuralına aykırıdır..." (Yarg. 4.HD. T:22.02.2001 E:2000/10728 K:2001/1869, www.kararevi.com).

⁹⁷² TANDOĞAN, s.22, TUNÇOMAĞ, s.226, YAVUZ, s.495

⁹⁷³ EKİNCİ, Hüseyin, Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu, www.hukuki.net; TANDOĞAN, s.22.

⁹⁷⁴ AYAN, s.23; ZEVLİLER, s.261.

⁹⁷⁵ ARPACI, Abdülkadir, Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, (Sempozyum) s.3681.

⁹⁷⁶ Konutu işyerine çevirmiş ise eski halde iade yükümlülüğünü yerine getirmedeği için kiraya verenin sorumluluktan kurtulmayacağı görüşü için ANTALYA, s.3701-3702.

tesirden ileri gelen olay olarak ifade edilmekte ve bu olayın doğal kuvvetten veya üçüncü bir kişinin eyleminden yahut resmi bir yasaktan ileri gelebileceği belirtilmektedir.

Mücbir sebebin kiralananı boş bırakmada değil, eski kiracıdan başkasına kiraya vermede gerçekleşmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bu sebeple kızın nişanlanmış bulunması veya kayınpederin yardım vaadini gerçekleştirmemesi bir mücbir sebep olarak kabul edilememektedir⁹⁷⁷.

Mücbir sebebin kiraya veren ile mi yoksa kiracı ile mi ilgili olduğu tartışmalıdır. Bazı yazarlara göre oğlunun gereksinimi sebebiyle kiralananı tahliye ettirip de oğlu ölmüş ise, ya da kiraya verenin ekonomik çöküntü sonucu iflas etmesi yüzünden artık tahliye ettirdiği işyerine gereksinimi kalmamış ise mücbir sebep vardır. Başka bir görüşe göre ise, kiracıyla ilgili bir sebep dahi –örneğin, onun ölümü veya başka bir şehre göç etmesi- yüzünden artık onu kiralaması mümkün değil ise mücbir sebep vardır.

Kanaatimce uygun olan, kiraya verenin gereksiniminin önceden öngöremeyeceği ve önleyemeyeceği olaylar yüzünden ortadan kalkması ve kiralananı eski kiracısına teklif etmesine rağmen eski kiracının istememesi veya eski kiracının artık gereksinim duymaması ya da kiraya verenin tüm

⁹⁷⁷ (...) Esasen aşağıda açıklanacağı gibi kanun tahliyeden sonra kiralananı boş bırakmayı değil, eski kiracıdan başkasına kiraya vermeyi yasaklamıştır. Bu itibarla mücbir sebebin kiralananı boş bırakmada değil, eski kiracıdan başkasına kiraya vermede olması gerekir. Davalılar ise böyle bir mücbir sebebin varlığını iddia ve ispat etmemişlerdir. Öte yandan davalılar taşınmazı tekrar kiralaması için davacıya bir ihtarname göndermişlerdir. Ancak bu ihtarnamede davacının adresi olarak tahliye etmiş olduğu dükkanı gösterdiklerinden ve orada kendisini tanıyan olmadığından tebliğ edilmemiştir. Oysa davacının oradan çıktığı davalılarca da bilinmektedir. İhtarnamenin ikinci defa gönderildiği yerin ise davacının adresi olduğu belli değildir. Bu durumda davalıların gerekli araştırmayı yaparak ihtarnameyi davacının tespit edecekleri adresine göndermeleri ve adresinin meçhul olması halinde de ilan tebliğ yoluna gitmeleri gerekirdi.

Bu nedenle mahkemenin zamanaşımını az önce belirtilen hallerde olduğu gibi hukuka aykırılığın gerçekleştiği gün olan üçüncü kişiye kiraya verme tarihinden başlatılarak bu konudaki def'inin reddine karar vermiş olması da isabetlidir. Esasen Borçlar Kanununun 60. maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre tazminat davası ceza kanunları gereğince süresi daha uzun zamanaşımına tabi cezayı gerektiren bir eylemden doğmuş ise kişisel davaya da o zamanaşımı uygulanır. Davalıların eylemleri 6570 sayılı Kanunun 16. maddesi hükmünce cezayı gerektirmektedir ve cezanın miktarı itibarıyla de tabi olduğu zamanaşımı beş yıldır. Davalıların suç teşkil eden eylemi işledikleri tarihle davanın açıldığı gün arasında bir yıldan fazla bir süre geçmediğinden zamanaşımı definin reddine karar verilmiş olması belirtilen nedenle de sonucu itibarıyla doğrudur..." (Yarg. 4.HD. T:20.11.1986 E:1986/7111 K:1986/7915, KARAHASAN, s.581-582).

çabasına rağmen eski kiracısına ulaşamadığı hallerde kiraya veren açısından haklı sebep vardır⁹⁷⁸.

Kiraya verenin teklifini kiracıya ulaştırması mümkün görünmüyor ise ilanen tebliğin yapılması sureti⁹⁷⁹ ile tazminat yükümlülüğünden kurtulmak mümkündür.

Eski kiracıya yapılacak olan bildirimin ne kadar süre içinde yapılacağına dair 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda açıklık yoktur. Bu sebeple kiraya verenin gereksiniminin ortadan kalktığını anladığı anda derhal eski kiracısına bildirim yapması gerekir. Zira kiraya verenin, tercih hakkını kullanması için kiracısına yapacağı bildirim, kasten onun artık olumsuz cevap vereceği tarihe kadar geciktirmesi durumunda; kiracının bu yüzden uğradığı zararın haksız fiil hükümleri çerçevesinde tazmininin talep edilmesi mümkündür⁹⁸⁰.

Kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesini sağlayan kiraya veren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355/III maddesine göre **"Kiraya veren, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355/I maddesine aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür."**

Maddedeki "kiralayamaz" ifadesinin, yeniden kiralama yasağının söz konusu olduğu üç yıllık dönemde için yapılacak kira sözleşmesinin geçersizliğini değil, kiraya verenin bu davranışının eski kiracısına karşı kanundan doğan bir borcu ihlal etmiş olacağını gösterdiği savunulmaktadır⁹⁸¹. Kanaatimce de madde hükmündeki yasak yeni kiracı ile yapılan kira sözleşmesini geçersiz kılmayacaktır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355/I maddesinde öngörülen üç yıllık süre mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren değil, fiilen

⁹⁷⁸ FEYZİOĞLU, s.661; TANDOĞAN, s.266; YAVUZ, s.496.

⁹⁷⁹ YAVUZ, s.496.

⁹⁸⁰ EKİNCİ, www.hukuki.net, TANDOĞAN, s.285.

⁹⁸¹ YAVUZ, s.493.

kiralananın boşaltılmasından itibaren başlar⁹⁸². Bu çerçevede kiraya veren tahliye kararı almış olmakla birlikte kiralananın fiilen tahliyesini sağlamamış ise süre başlamayacaktır. Zira sürenin tahliye kararının kesinleşmesinden itibaren başlayacağı belirtilmemiştir.

Kiralananın fiilen tahliye edilmesinden sonra taşınmaz üçüncü bir kişiye kiraya verildiği ve işbu kiralamanın haklı nedenle gerçekleştirildiği kiraya veren tarafından ispat edilemediği takdirde, kiraya veren eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemek durumunda kalacaktır⁹⁸³. Tazminatın miktarının tayini hâkime aittir.

Kiracının son bir içinde ödediği kira bedelinden az olmamak üzere belirlenecek tazminat miktarının hesabında eski kiracının tahliye yüzünden uğrayacağı zarar kalemleri⁹⁸⁴ göz önünde bulundurulur. Zararın miktarı bir yıllık kira bedelinden düşükse eski kiracı yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edildiğini ispat ettiği takdirde kiraya veren kiracı zarar miktarını ispat edemese dahi bir yıllık kira bedeli tutarında tazminata mahkum edilecektir. Hükmün amacı kötü niyetli kiraya verenleri caydıracaktır⁹⁸⁵.

Bu sebeple 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce kiracının haksız fiil hükümleri⁹⁸⁶ çerçevesinde tazminat isteme hakkı

⁹⁸² **KIRMIZI**, s.557; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.588-589; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.300;

Sürenin kiracıya tahliye için kiraya veren ya da mahkeme tarafından bir süre verilmemiş ise kararın kesinleşme tarihinden, tahliye için kiracıya süre verilmiş ise ve süre bitmeden tahliye gerçekleşmişse tahliye tarihinden,, tanına süreye rağmen tahliye gerçekleşmemiş ise tanınan sürenin bitim tarihinden itibaren başlayacağı görüşü için **AKYİĞİT**, s.213.

⁹⁸³ **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.586-587;

"...Zararın ne kadar olacağı önceden belli değilken tarafları bir yıllık kira parası tutarında tazminat borcuna sokmanın tazminat hukuku ile bağdaşır yanı olmadığı görüşü için **KURDOĞLU**, s.75.

⁹⁸⁴ **GÜMÜŞ**, s.324; **KIRMIZI**, s.558; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.590; **TANDOĞAN**, s.285; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s.301.

⁹⁸⁵ **AKINCI**, s.48; **AKINCI**, Tebliğ.

⁹⁸⁶ Haksız Fiil Sorumluluğu (Kusura Dayanan Sorumluluk) için ayrıntılı bilgi için **OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9.Baskı, C.2, İstanbul 2012, s.11-127.

olduğu uygulama da kabul edildiği⁹⁸⁷, Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü döneminde oluşan içtihatlar⁹⁸⁸ zarar miktarının bir yıllık kira bedelinden fazla olduğu durumlarda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355 inci maddesi kapsamında belirlenecek tazminat için de yol gösterici olacaktır.

⁹⁸⁷ "...Davalı, davacı kiracısını ihtiyaç nedeniyle tahliye ettikten sonra 6570 sayılı yasanın 15. maddelerinde öngörülen üç yıllık süre dolmadan bir başkasına kiralamış olması nedeniyle davacının uğradığı tüm zararlardan sorumludur. Bu kapsamda davacının yeni yer kiralama komisyonu gideri ve nakliye masraflarını da istemesi mümkündür. Dava dilekçesinde bu zarar kalemleri içinde istek bulunduğu halde mahkemece bu konularda hiçbir inceleme yapılmadan davanın tümünden reddedilmiş olması doğru değildir. Diğer taraftan tahliye edilen konutun tahliye anındaki durumuna göre tespit edilecek rayiç kirası ile davacının yeni kiraladığı yerin kirası, her iki konutun tüm özellikleri gözetilerek karşılaştırılmalı, eğer davacı bazı fedakarlıklara katlanmayı üstlenerek daha düşük imkanlara sahip bir yer kiralamışsa bu durum dahi değerlendirilmek suretiyle tahliye edilen konutla aynı emsaldeki bir konutun tahliye tarihindeki rayiç kira parası esas alınmak suretiyle davacının kira farkından kaynaklanan bir zararı olup olmadığı belirlenmelidir..." (Yarg. 4.HD. T:03.03.2003 E:2002/11894 K:2003/2060, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.593-594);

"...Davacı, davalıya ait taşınmazda kiracı iken ihtiyaç nedeniyle tahliye edildiğini ve taşınmazın yeniden kiraya verildiğini ileri sürerek ; hukuka aykırı bu eylem nedeniyle 3 yıllık kira karşılığı, yeniden kiralama nedeniyle ruhsat masrafları, taşınma masrafları ve tadilat giderleri kalemlerinden oluşan zararlarını istemiştir. Mahkemece, yalnızca yeniden kiralama süresine ilişkin zarar hüküm altına alınmıştır. Davalının, 6570 sayılı Yasa m.15 hükmüne aykırı eylemi ceza mahkemesi kararı ile sabit olup ; davacı, haksız eylem nedeniyle gerçek zararının tamamını isteyebilir. (BK.m.41/1). Bu yönde olmak üzere, kendisine zarar kalemlerini ispat imkanı tanınmalı (BK.m.42/1) ; diğer yandan, uygun nedensellik bağının varlığı da gözetilerek, olayların olağan akışına göre ve hakkaniyet çerçevesinde, gerçek zararın saptanmasının hâkimin görevine dâhil bulunduğu da göz önünde tutulmalıdır. (BK.m.42/2, MK.m.4). Zararın, kar yoksunluğundan ibaret bulunduğu ilişkin soyut ve yetersiz gerekçe, yukarıda açıklanan tazminat hukukunun genel ilkelerine aykırı olup; usul ve yasaya aykırı kararın bozulması gerekmiştir..." (Yarg. 4.HD. T:09.10.2002 E:2002/6422 K:2002/11075, www.kazanci.com);

Yarg. 4.HD. T:28.04.2005 E:2005/10402 K:2005/4552, www.kazanci.com;

Yarg. 4.HD. T:20.03.2003 E:2002/11390 K:2003/3230, www.kazanci.com;

Yarg. 4.HD. T:17.09.2002 E:2002/3581 K:2002/9462, www.kazanci.com;

Yarg. 4.HD. T:25.03.2002 E:2001/12286 K:2002/3509, www.kazanci.com;

Yarg. 4.HD. T:21.01.2002 E:2001/9604 K:2002/545, www.kazanci.com.

⁹⁸⁸ "... Davacı, davalının sözleşmeye aykırı davranması nedeniyle tazminat isteyebilir..." (Yarg. 4.HD. T:29.11.1999 E:1999/8386 K:1999/10449, KARAHASAN, s.574-575);

"...Kötü niyetle kiracısını tahliye ettire, onun uğradığı zarardan sorumludur..." (Yarg. 4.HD. T:05.07.1991 E:1991/7147 K:1991/7139, KARAHASAN, s.575-576);

"...6570 sayılı yasanın 15.maddesine aykırı olarak tahliye ettirdiği daireyi üç yıl dolmadan kiraya veren davalı, tahliye ettiği daireye göre daha fazla kira ödemek zorun daha fazla kira ödemek zorunda kalan davacının böylece oluşan zararı için giderimle sorumludur..." (Yarg. 4.HD. T:02.05.1991 E:1991/4728 K:1991/4131, KARAHASAN, s.576-577);

"...Kiralayanın, 6570 sayılı yasanın 15 ve 16.maddelerine aykırı davranması durumunda, kiracı boşaltma gününden başlayarak üç yıl içinde gerçekleşen zararını isteyebilir. Ne var ki, giderim borcunun oluşması için zararın doğmuş olması gerekir..." (Yarg. 4.HD. t:04.04.1989 E:1989/1330 K:1989/3116, KARAHASAN, s.577-578);

"...Kiralananın, gereksinim nedeniyle boşaltılmasına karar alındıktan sonra üçüncü kişiye kiraya verilmesi durumunda eski kiracının uğradığı zararı için giderim isteminde BK.m.60/II uyarınca zamanaşımına tabidir... Zamanaşımının başlangıcı, kiralananın üçüncü kişiye kiraya verildiği gündür..." (Yarg. 4.HD. T:20.11.1986 E:1986/7111 K:1986/7915, KARAHASAN, s.578-582).

Gereksinim sebebiyle tahliye edilen kiralananın üçüncü bir kişiye kiraya verilmesi halinde manevi tazminat istenmesi mümkün değildir⁹⁸⁹.

⁹⁸⁹ **EKİNCİ**, www.hukuki.net; **YAVUZ**, s.492;

(...) Kural olarak davacı, tahliye tarihinden itibaren üç yıl içinde gerçekleşen mal varlığı zararlarını isteyebilir. Davacı, olayda dava tarihine kadar, işyerini tahliye etmesinden dolayı 18 ay boşa gezdiğini ileri sürerek bu süre için gerçekleşen zararının tazminini istemiştir. Mahkeme, sorumluluğun kapsamını belirlerken, davacının 18 aydır boşa gezdiği yolundaki iddiasını aynen benimseyerek hüküm kurmuştur. Davacının zararı, bu süre içinde istek gibi tam zarar şeklinde gerçekleşmiş olabilir. Oysa Borçlar Hukukunda zarar ve tazminat kavramlarının ayrı ayrı yeri ve sonuçları vardır. Zarar, mal varlığındaki eksilmeyi; tazminat ise, sorumluluğun kapsamını tesbit eder. Bu nedenle tazminat, zarar miktarına eşit olabileceği gibi ondan eksik de olabilir. Bilindiği gibi BK. nun 43 ve 44. maddelerine getirilen kurallar, sorumlunun zararı ne ölçüde yükleneyeceğini belirlemek içindir. Bu nedenle zarar kesin olarak belirlendikten sonra BK.nun 43 ve 44. maddelerinin somut olay içinde tartışılması ve araştırılması gerekir. Şayet olay içinde belirtilen yasa hükümlerine uygun indirim sebeplerinin varlığı tesbit edilirse; tazminat, başka bir değişle hükmedilecek miktar zarardan az olacaktır. Olayımızda davacı, dayanıklı tüketim maddeleri satıcılığı yapmaktadır. O halde öncelikle tahliyeden ne kadar süre sonra, aynı veya ona yakın nitelikte bir iş yerini eski koşullarla veya ona yakın koşullarla temin edeceği ve çalışmaya hazır duruma getirebileceği araştırılmalıdır. Çünkü ilk aşamada davacının zararı bu süre ile sınırlıdır, burada tam zarar istenebilir. Bu şekilde sınırlanmış süre için (olayın özelliğinin çıkarabileceği durumlar ayırık) kural olarak bir indirim sebebi (BK. md.43 - 44) söz konusu olamaz. Ancak davacı, iş yeri bulunmasında orta (normal) düzeyde bir ticaret adamının göstereceği özeni (objektif özen) göstermelidir. Davacının, iş yeri bulmada göstereceği özensizlik birlikte (müterafik) kusuru oluşturur. Bu halde, iş yeri bulunmasında özensizliğin gösterildiği tarihten itibaren oluşan ikinci aşamadaki zarar söz konusudur. Bu kısım zarara, zarar gören davacının birlikte kusur sayılan eylemi de etkili olduğundan bundan davalının sorumlu tutulması mümkün değildir; davacı kendi kusurundan yararlanmamalı ve bu durum zarardan bir indirim sebebi olmalıdır (BK. md. 44/1). Bu nedenle bu kısımla ilgili tazminat belirlenirken, davacının tahliye edilmeseydi eski iş yerinde ve ikinci aşamada sürenin başlangıcından itibaren yeni bulacağı yerde net olarak kazanacağı miktar ayrı ayrı belirlenmelidir. Çünkü her iki kazanç arasında gerçekleşen fark davacının ikinci aşamadaki zararını oluşturacaktır. O halde mahkemenin, davacının gerçekleşen zararından, davalının ne ölçüde sorumlu olacağını yukarıda gösterilen şekilde araştırmamış olması usul ve yasaya aykırıdır. Mahkemece yapılacak iş: Gerektiğinde bilirkişiden de yararlanmak sureti ile davacının tahliye tarihinden itibaren ne kadar sürede iş yeri açabileceği objektif olarak belirlendikten sonra açıklanan kuralları ve nedenleri de gözeterek hüküm kurmaktan ibarettir.³ - Türk Sorumluluk Hukukunda hangi durumlarda manevi tazminat istenebileceği belirlenmiştir (BK. md.47,49 vb). O halde bir manevi tazminat isteği ile karşı karşıya kalındığında öncelikle olay içinde manevi tazminatın unsurlarının gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılmalıdır. Kuşkusuz kişiye verilen her türlü (maddi ve manevi) zararlar bir üzüntü oluşturacaktır. Üzüntü, manevi tazminat hükmedilmesinde başlı başına bir unsur değil; hukuka aykırılık (eylem) unsurunun doğal sonucudur. Bu nedendir ki, üzüntü ve ızdırap manevi tazminat için yeterli değildir; bu nedenle olayda manevi tazminatın yasal koşulları aranmalıdır. Olayımızda davacı, davalıya ait binadan ihtiyaç sebebiyle hükmen çıkarılmış ve daha sonra bu yer üçüncü kişiye kiraya verilmiştir (hukuka aykırı eylem). Mahkeme, davacı yararına davaya konu olay nedeniyle manevi tazminata hükmederken yalnız üzüntü ve ızdıraptan söz etmiş; bunun yanında ne başka neden ve ne de hükmün yasal dayanağını göstermiştir. BK. nun 49. maddesinin söz konusu olan hallerde öncelikle "kişilik hakkının korunduğu bir kişisel varlığın (değer) "zarar görmüş olması aranmalıdır. Böyle bir değer (Maddi bedensel değerler : Yaşam, sağlık vb., Manevi değerler : Onur, saygınlık ve., Ekonomik değerler : Ekonomik özgürlük ve varlık-) söz konusu olmadıkça, ne kişilik hakkından ve ne de manevi tazminattan söz edilemeyecektir. Oysa manevi tazminata konu edilen zarar, bir mal varlığı zararının içindedir. Mal varlığı şeklinde oluşan maddi zararlar ise, kişilik hakkının korunması dışındadır eylemin oluşma biçimi ise kişilik hakkı niteliğinde olan "ekonomik özgürlük ve varlığa saldırı" durumunu meydana getirmeye de uygun değildir. O halde mahkemenin manevi tazminat

Bu kapsamda açılan dava haksız fiilden kaynaklanan bir tazminat davası niteliğini taşımaktadır⁹⁹⁰. Bunun içinde kiraya verenin sorumlu tutulabilmesi için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355/I maddesinde belirtilen özel şartların yanında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiil sorumluluğu için aranan şartların gerçekleşmiş olması gerekir. Buna göre, zararın varlığının, hukuka aykırı eylemle bu zarar arasında uygun illiyet bağının, bir başka anlatımla zararın, bu hukuka aykırı eylemin uygun sebep ve sonucunun olduğunun kanıtlanması gerekir⁹⁹¹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355/III maddesi gereği kanaatimce bir yıllık kira bedelini aşar zararın varlığı halinde zarar ve hukuka aykırı eylem arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir. Eski kiracı uygun illiyet bağını ispatlayamadığı zarar kalemlerini talep edemeyecek ancak, bir başına tahliye olgusundan ötürü kendisine bir yıllık kira bedeli tutarında tazminat ödenmesi gerekecektir⁹⁹².

Bu tür tazminatlar için kişiye ihtarname gönderilmesine gerek yoktur. Ancak kiraya verenin temerrüde düşürülmesi adına ihtarname gönderilmesi mümkündür. Zamanaşımı süresi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 149 uncu maddesi gereği **"alacağın muaccel olmasıyla"**

hükmedilmesi gereken yasal koşulları tartışmadan ve araştırmadan bu yolda hüküm kurması usul ve yasaya aykırıdır. (YARG. 4.HD. T:15.09.1983 E:1983/6358 K:1983/7408, www.legalbank.net).

⁹⁹⁰ "...Davalının taşınmazı kiraya vermediğini, mülkiyetini satış yoluyla devrettiğini ifade ile istemi reddetmiştir. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun 15 ve 16.maddelerinde aynı yasanın 7/b maddesi uyarınca ihtiyaç-nedeniyle tahliye edilen kira konusu taşınmazın maliki tarafından üçüncü bir kişiye kiralanması durumunda cezai ve hukuki sorumluluğu bulunduğu ifade edilmiştir. Bu haliyle dava haksız eylemden (BK;.41.mad,) kaynaklanan bir tazminat davası niteliğini taşımaktadır. Bunun içinde davalının sorumlu tutulabilmesi için kusur, hukuka aykırılık, zarar ve illiyet bağı ile ilgili unsurların bulunması gerekmektedir. Somut olayda davalı, davacının kiracısı olduğu iş, yerini ihtiyaç nedeniyle 7.12.1990 tarihli hükümle tahliye ettirmiştir. Dosyada ki bir harici belgeye göre davalının yeri 5.12.1991 de: Hüsnü Güngörü adlı kişiye sattığı, bu şahsında 1.4.1992 tarihinde başka bir şahsa kiraya verdiği, eldeki davanın 29.9.1992 tarihinde açıldığı, bu tarihten sonra ve 23.2.1993 gününde işyerinin bu kezde tapu ile Hüsnü Güngörü' e devredildiği görülmüştür. Bir taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasa ve kaybedilmesi ayrı durumlardan hariç; olmak üzere ancak tapu ile yapılabilir: bir işlemle mümkündür. Davalı, taşınmazı üçüncü kişiye dolayla yollardan kiraya verdikten ve eldeki dava açıldıktan sonra tapu da devir işlemini yapmıştır, Bundan dolayı da mahkemenin itibar ettiği harici satışın hiç bir hukuki geçerliliği bulunmaz..." (Yarg. HGK. T:29.11.1995 E:1995/4-813 K:1995/1029, www.legalbank.net).

⁹⁹¹ YAVUZ, s.495.

⁹⁹² AKYİĞİT, s.217.

yani kiralananın fiilen üçüncü kişiye kiraya verilmesi tarihinde başlar ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355/III kapsamında talep edilecek tazminat istemi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 72/I maddesi gereği **"zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar."**

Yeniden kiralama yasağından ötürü tazminata hükmedilmesi için tahliye kararı alınması ve tahliye kararın icra kanalı ile infazı şart değildir. Tahliye davasının kabul edilerek ve icra takibi söz konusu olmadan kiralananın boşaltılması⁹⁹³ ya da kiraya veren tarafından çekilen ihtarname üzerine kiralananın tahliyesinin sağlanması⁹⁹⁴ yeterlidir⁹⁹⁵. Zira kiraya

⁹⁹³ "...Davacının davalı tarafından açılan tahliye davasını kabul etmesi ve icraya verilmeden yeri boşaltması davalıyı haklı konuma getiremez. Şu durumda zarar kapsamı belirlenip sonucuna göre belirlenecek tazminata hükmedilmek gerekir..." (Yarg. 4.HD. T:26.04.2005 E: 2004/7947 - K: 2005/4436, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.592-593);

"...Davacının tahliye hükmüne karşın icraya başvurulmadan taşınmazı boşaltılması anılan yasa hükümlerinin uygulanmasından davalının başışık tutulmasını gerektirmez..." (Yarg. 4.HD. T:08.04.2002 E:2001/13394 K:2002/4387, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.594-595).

⁹⁹⁴ "...Davacı, davalılardan Meziyet Yılmaz'er'e ait evde kiracı iken ev, diğer davalı (aynı zamanda Meziyet Yılmaz'er'in kızı olan) Çiğdem Altınsaat'e 17.6.1999'da satılmış; yeni malik davacıya karşı ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmış ve tahliye kararı alınmış, bu karar üzerine davacı tahliye kararı kesinleşmeden ve tahlililiyeyle ilişkin icra emri kendisine ulaşmadan aleyhine kurulun hüküm nedeniyle evi 5.1.2000 tarihinde tahliye etmiş, bunun üzerine yeni malik Çiğdem Altınsaat evi 14.1.2000'de eski malik Meziyet Yılmaz'er'e geri satmış ve ev üçüncü kişiye 21.3.2000'de kiralananmıştır. Her ne kadar yerel mahkemece tahliye kararı kesinleşmeden, davacının rızası ile evi terk ederek tazminat isteyemeyeceği gerekçesiyle dava reddedilmiş ise de, yukarıda anılan olaylar itibariyle davalıların el ve düşünce birliği ile dava konusu evi tahliye ettirdikleri 6570 sayılı Yasanın 15-16. maddelerine aykırı davrandıkları açıktır. Davacının, davalıların bir bütün oluşturan eylemleri karşısında yeri, icra emrinin tebliğinden önce tahliyesi hukuka aykırılığı ortadan kaldırmaz..." (Yarg. 4.HD. T:28.04.2005 E:2005/10402 K:2005/4552, www.kazanci.com);

"...Somut olayda davalı tarafından davacıya gönderilen ihtarnamede davacının kiracı olarak bulunduğu yerin kendisi tarafından kullanılacağı, bu nedenle boş olarak teslim edilmesini istediği görülmektedir. Davalının bu ihtarı, yukarıda açıklanan yasa hükmüne dayanmaktadır. Bu nedenle davacının bu ihtarnamaya değer vermesi ve gereğini yerine getirmesinde hukuka uygunluk bulunmaktadır. Bunun için ayrıca bir dava açılması gerekmez. Aksi halde, yasa hükmüne uymayı gerekli gören kişinin, uymayıp dava yolunu seçenlere karşın korunması gerektiği düşünülebilir. Kaldı ki 6570 Sayılı Yasanın 15. maddesinde yukarıda açıklanan maddede belirtilen nedenle boşalttığı taşınmazın mücbir bir neden olmaksızın başka birine kiralayamayacağı öngörülmüştür. Somut olayda davalının taşınmazı kendi ihtiyacı için kullanmayıp, üçüncü kişiye kiraya verdiği anlaşılmaktadır. Mahkemenin bu yönü gözetmeden bu nitelikteki davalarda sorumluluk için icra yolunun varlığının öngörülmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir..." (Yarg. 4.HD. T:20.03.2003 E:2002/11390 K:2003/3230, www.kazanci.com).

⁹⁹⁵ AKYİĞİT, s.214; DOĞAN, s.103; DOĞAN/BAYGIN, s.131; EKİNCİ, www.hukuki.net; TANDOĞAN, s.267, ZEVLİLİLER, s.261;

verenin hakkına ve hukuka saygılı kiracının her zaman kendisine yapılan gereksinim bildirimi neticesinde kiralananı tahliyesi mümkündür. Bu durumda iyiniyetli kiracının, kiralanda kalmak için, ya da kiralanda kalma süresini uzatmak için her şeyi yapan kiracıya nazaran daha az korunması gibi bir durum doğuracağından, kiracının tazminat isteyebilmesi için kiraya vereninin gereksinimi için kiralananın tahliyesi hususunu talep etmiş olmasının yeterli sayılması gerektiği kanaatindeyim. Nitekim madde metninde **"tahliye ettirdiği"** ibaresi yer almakta; **"mahkeme kararı"** ile **"icra kanalı ile tahliye"** ettirdiği yönünde bir ibare yoktur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi birlikte ile konunun özel olarak düzenlenmesi karşısında genel haksız fiil hükümleri çerçevesinde değil, özel hüküm çerçevesinde tazminat istenmesi gündeme gelecektir. Ancak son bir yıllık kira bedelinden aşağı olmamak üzere zararın belirlenmesi⁹⁹⁶ ve tazminat miktarının belirlenmesi⁹⁹⁷, tazminat şartlarının olup oluşmadığının değerlendirilmesi⁹⁹⁸, dava zamanaşımı⁹⁹⁹ ve sair konularda haksız fiile ilişkin genel hükümlerin göz önünde bulundurulması gereklidir.

Kiracıya icra emri gönderilmediği müddetçe yeniden kiralama yasağı kapsamında sorumlu olmayacağı görüşü için **ERDOĞAN**, s.1296;

Mahkeme tarafından tahliye kararı verildiği halde taşınmaz kiracı tarafından kendiliğinden boşaltılmış ise madde hükmünün uygulanmayacağı görüşü için **CERAN**, s.118.

⁹⁹⁶ Zararın belirlenmesi konusunda bilgi için **OĞUZMAN/ÖZ**, s.82-108.

⁹⁹⁷ Tazminat miktarın belirlenmesi konusunda bilgi için **OĞUZMAN/ÖZ**, s.108-125;

"...Olayda yapılması gereken eski kira sözleşmesine dayalı miktarın % 65 artırımını değil, tahliye edilen işyerinin emsallerine göre ve kira tesbiti istendiğinde bu yerin getireceği kira bedelinin belirlenip bu miktarla, yeni kiralana ödenen miktar arasındaki farkın tazminat hesabında esas alınması gerekirdi. Bu nedenle zarar kapsamının belirlenmesinde uygun olmayan hesaba dayalı bilirkişi raporunun esas alınarak karar verilmiş olması doğru görülmemiştir..." (Yarg. HGK. T:28.02.2001 E:2001/4-135 K:2001/200, KIRMIZI, Kira Hukuku, s.590-592);

"...davalılara ait bir işyerini kiralayan müvekkilinin, davalılarca ihtiyaç nedeniyle tahliye edildiğini, bu yerin daha sonra, mücbir sebep olmaksızın ve müvekkile yeniden teklif yapılmaksızın dava dışı üçüncü bir şirkete kiraya verildiğini, müvekkilinin bu nedenle uğradığı zararın reeskont faiziyle birlikte davalılardan müteselsilen tahsilini talep etmiştir. Mahkemece, hükme esas alınan bilirkişi raporu ile davacının stok mallarını (2.601.498.848) TL. değerinin altında satmak zorunda kaldığı bildirilmiş ve bu zarar kaleminin tahsiline karar verilmiştir. Davacı, işyerinden haksız tahliyesi sonucunda adresini ve faaliyet kolunu değiştirmek zorunda kaldığını ileri sürmüş ise de, bu hususta herhangi bir delil sunmamıştır. Oysa, bu zarar kaleminin oluşabilmesi için o yörede yeni bir işyeri bulamayıp, bizzarur faaliyet kolunu değiştirmek zorunda kalınmış olunmalıdır. O halde mahkemece, davacıya bu hususta delil sunma imkanı tanınarak sonucuna göre karar vermek gerekir..." (Yarg. 11.HD. T:13.10.2003 E:2003/2995 K:2003/9257, www.kararevi.com).

⁹⁹⁸ Tazminat şartları için **OĞUZMAN/ÖZ**, s.69-79.

⁹⁹⁹ Zamanaşımı konusunda bilgi için **OĞUZMAN/ÖZ**, s.11-65.

Kira ilişkisinden kaynaklanan her türlü davanın sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4 üncü maddesinde hükme bağlandığından tazminat istemli davaya sulh hukuk mahkemeleri bakmaya görevli hale gelmiştir. Yetkili Mahkeme ise 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 16 ncı maddesi gereği kiralananın bulunduğu ya da eski kiracının yeni yerleşim yeri mahkemesidir.

Kiralananın boş bırakılması halinde kiraya verenden tazminat istenmesi söz konusu olamaz¹⁰⁰⁰.

Tahliye edilen kiralananın satılması durumunda yeni malik eski malikin tabi olduğu yeniden kiralama yasağına tabi değildir, yeni malike karşı tazminat davası açılmaz¹⁰⁰¹. Bu halde davanın eski malike karşı açılması gerekir. Ancak madde hükmünde açıkça yenilen kiralananması yasağı söz konusu olduğundan, kiralananın satılması ya da borca karşılık üçüncü bir kişiye intifa hakkı verilmesi hallerinde hükmün uygulanması mümkün değildir.

6098 sayılı Türk Borçla Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10 uncu maddesi ile yürürlükten kaldırıldığı için gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesinden sonra yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edilmesinin her hangi bir cezai sonucu ve ceza sorunluluğu¹⁰⁰² kalmamıştır.

¹⁰⁰⁰ **YAVUZ**, s.495.

¹⁰⁰¹ **AKYİĞİT**, s.217; **ERDOĞAN**, s.1290; **EKİNCİ**, www.hukuki.net.

¹⁰⁰² **AKINCI**, s.48; **AKINCI**, Tebliğ; **AKYİĞİT**, s.216-217; **BURCUOĞLU**, Tahliye, s.10; **BURCUOĞLU**, Seminer, s.70; **DOĞAN**, s.103; **KIRMIZI**, Kira Hukuku, s.586; **YAVUZ**, s.492.

Yarg. 7.CD. T:22.12.2005 E:2003/12334 K:2005/21882, www.kararevi.com;

Yarg. 7.CD. T:05.05.2004 E:2003/7508 K:2004/6244, www.legalbank.net;

Yarg. 7.CD. T:28.06.1993 E:1993/3688 K:1993/4050, www.kazanci.com;

Yarg. CGK. T:12.03.1979 E:1979/7-46 K:1979/122, www.kararevi.com;

Yarg. 7.CD. T:02.05.1978 E:1978/2065 K:1978/2774, www.kazanci.com.

Cezai sorumluluğun kaldırılmasının yerinde olmadığı görüşü için **ARPACI**, Sempozyum, s.3681.

SONUÇ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış, ancak kanun koyucu tarafından Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un ihdasında güdülen kiracıyı koruma amacı büyük ölçüde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da korunmuş ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı kiraları hakkında hükümlerin yeniden düzenlenmesinde bu amaca sadık kalınmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerinin uygulama alanı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 uncu maddesinde düzenlenmiştir. Bunun dışında kalan kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerinin uygulanması mümkün değildir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerinin yer bakımından uygulama alanı, kiralananın bulunduğu yer bakımından bir sınırlama öngörülmeyle genişletilmiş, belediye sınırları dışında kalan konut ve çatılı işyeri kiraları da uygulama alanı içine dâhil edilmiş; ülke genelinde konut ve çatılı işyeri kiraları açısından eşitlik sağlanmıştır.

Kiralananın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerinin uygulama alanı açısından **"konut"** ve **"çatılı işyeri"** olması yeterlidir. Yani önemli olan kiralananın niteliğidir. Kiralananın taşınır yapı ya da taşınmaz olması, taşınmazın tapulu ya da tapusuz olması, taşınmazdaki yapının mevzuata uygun ya da mevzuata aykırı inşa edilmiş olması arasında fark yoktur. Bu sebeple konut ve çatılı işyeri kiralama söz konusu ise ister adi kira olsun, ister hasılat kirası olsun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerinin uygulanması gerekecektir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlere tâbi olacağı

belirtilmiş, uygulamada değişik kararlar verilmesine yol açan karmaşa çözüme kavuşturulmuştur.

Konut veya çatılı işyerinin kiralanması esnasında bir takım eşyalar kiracıya bırakılmış ise, söz konusu eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümler uygulanacaktır.

İbadethanelerin kiralanması halinde de konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı içinde olacağı, kiralananın tahliyesi gerektiğinde özel hükümlerin göz önünde bulundurulması gerekeceği, ibadethanenin kiralanan kısmının, ancak ibadet için ayrılan kısmının yeterli gelmemesi halinde özel hükümler çerçevesinde gereksinim sebebiyle tahliye davası açılabilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı açısından kira sözleşmesinin süresinin önemi yoktur. Kira sözleşmesi ister belirli süreli, ister belirsiz süreli olsun, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümler uygulanacaktır. Kira sözleşmesinin süresinin bir yıldan az olması da kural olarak önemli değildir. Ancak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz ya da taşınır yapıların 6 ay ve daha kısa süreyle kiralanması uygulama alanı dışındadır. Ancak geçici kullanıma özgülenmiş olsa bile söz konusu taşınmazların uzun süreli olarak kiralanması durumunda konut ve çatılı işyerine ilişkin özel hükümler uygulanabilecektir.

Kira sözleşmesinin yapılmasından sonra konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanmasını gerektirir konut ya da çatılı işyerinin yapılmasının kiralananın niteliğini değiştirmeyeceği kabul edilmekte ise de, kanunda açıkça düzenlenmeyen bir konuda genel bir kural oluşturmaya çalışmak kanunun amacına uygun değildir. Bu sebeple her somut olay açısından değerlendirme yapılması gerekir.

Uygulama alanı dışında olan kira sözleşmeleri açısından sözleşme serbestisi çerçevesinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerin uygulanmasını sözleşme ile kararlaştırmalarında sakınca yoktur.

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu ve Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlüğü döneminde yapılan kira sözleşmelerinin geçerliliği ve kapsamı konusunda Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu ve Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanır. Ancak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hususunda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel sona erme sebeplerinin uygulanması gerekir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci maddesine göre kiraya veren ve kiraya veren konumunda olmayan malikin ya da intifa hakkı sahibi kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilir. Bu düzenleme ile Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un yürürlüğü döneminde gereksinimleri tahliye sebebi olarak kabul edilmeyen kiraya verenin üst soyu, altsoy içinde yer alan torunları ve onların çocukları ile kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler kapsamında kiraya verenin kardeşi gereksinimi ileri sürülebilecek kişiler kapsamına dâhil edilmiş, uygulama alanı kişi bakımından genişletilmiştir.

Kiraya verenin sözleşmenin tarafı olmasından ötürü dava hakkının mutlak olduğu yönündeki uygulama ve doktrinde benimsenen görüşe katılmak mümkün değildir. Zira bir kimsenin kira sözleşmesinin tarafı olabilmesi için malik olması gerekmediği, malik olmayan bir kişinin kiraya veren olabileceği ve kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçlar kiraya veren sıfatı ile bu kişiye ait olacağı doğrudur. Ancak kira sözleşmesinin gereksinim sebebiyle tahliyesini talep etme hakkı kira sözleşmesinden kaynaklanan bir hak değildir, bu hak kanundan kaynaklanan ve üçüncü kişiye devri mümkün olmayan kiralananın yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı olan kişiye tanınmış bir haktır. Bu nedenle bir kimse sırf kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı ile yer alsa dahi kira sözleşmesinin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini

talep etmesi mümkün değildir. Talepte bulunabilecek olan kiralananın yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı olan, malik, intifa hakkı sahibi ve belirli sınırlar dahilinde oturma hakkı sahibi olmalıdır.

Her ne kadar kanunun lafzında kiraya vereninin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği belirtilmekte ise de, kanun koyucunun bu hükmü kiraya veren kural olarak mülkiyet hakkı herhangi bir sınırlı ayni hak ile sınırlanmamış malik olacağı saiki ile hareket ettiğini kabul ile, kira kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesini talep edebilecek kişinin kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkı olan kişi olduğunu kabul etmenin kiracıyı koruyucu nitelikte olan özel hükümlerin amacına daha uygun olacağı kanaatindeyim. Bu kapsamda gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilecek kişilerin kiralananın mülkiyet hakkı intifa ya oturma hakkı ile sınırlanmamış malik, intifa ve oturma hakkı sahibi ve alt kiralama söz konusu ise alt kiracıya karşı asıl kiracı ile sınırlı tutulması gerektiği kanaatindeyim. Bu çerçevede kiraya veren konumunda olsa bile kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanma hakkı olmayan çıplak mülkiyet hakkı sahibinin ya da kiralanda hak sahibi olmayan ancak kiraya veren konumunda olan kişilerin gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etmeleri mümkün olmayacaktır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler kapsamında kiralananın tahliye edilebilmesi için zorunlu konut ya da çatılı işyeri gereksinimi söz konusu olmalıdır.

Zorunlu konut ya da işyeri gereksinimi iddiasında bulunan kiraya veren olduğundan, gereksinimin varlığını kiraya veren ispatlamak durumundadır.

Gereksinim sebebine dayanan tahliye davasında, kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için gereksinimin gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici (sürekli olmayan) gereksinimin tahliye sebebi yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan gereksinimin de tahliye

sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte gereksinim sebebinin varlığının yeterli olmadığı, yargılama sırasında da devam etmesi gerekir.

Konut ve işyeri gereksiniminin zorunlu olması ve tahliye sebebi kabul edilebilmesi için gerçek, samimi, sürekli, hâlihazırda mevcut (doğmuş) olması gerektiğini söylemek mümkündür.

Unsurlar birbiri ile ilintili ve iç içe geçmiş olup, her somut olay için iyiniyet ve dürüstlük kuralları çerçevesinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2 nci maddesi çerçevesinde değerlendirilerek sonuca gidilmelidir. Tüm iddia ve savunmalar, toplanan deliller (tanık delili dâhil) birlikte değerlendirilmeli ve bunun sonucunda hâkimin vicdani kanaatine göre gereksinimin varlığı zorunlu olduğu sonucuna varılabiliyor ise tahliye kararı verilmeli, aksi takdirde dava reddedilmelidir. Yoksa söz konusu unsurların tek ek saptanmasını ve birlikte gerçekleşmesi halinde kiralananın tahliyesine karar vermek doğru bir yaklaşım tarzı değildir.

Kanun özü itibariyle sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği de ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı, kiraya verene karşı koruma eğilimini taşımaktadır. Ancak, temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünü zedelemekten çekinilmesi gereğinin de göz ardı edilmemesi gerekir. Her olayda uyuşmazlık kendisine özgü koşulları içerisinde özel hükümler ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaşılmalıdır.

Yapılan yargılama neticesinde zorunlu konut ve işyeri gereksiniminin varlığı gerçek ve objektif sebeplerle ortaya konulmuş ise kiralananın tahliyesine karar verilmelidir.

Konut gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasının kabul edilebilmesi için kiralananın konut olarak kullanmaya elverişli olması gerekir. Konut olarak kullanmaya elverişli olması ile kastedilen kiralananın sağlıklı yaşama imkânı vermesi değil, kişinin barınma ve sair temel ihtiyaçlarını gidermeye elverişli olmasıdır.

Kişinin kendi mülkiyetinde bulunan konutta oturmaya hakkı vardır, başkasına ait konutun daha elverişli olmasının da bir önemi yoktur. Kimse başkasına ait konutta oturmaya ya da bir konutu paylaşmaya zorlanamaz. Gereksinim sahibinin başkasına ait bir konutta oturması, konut gereksinimin varlığının güçlü bir kanıtıdır ve konut gereksiniminin varlığına karine teşkil eder. Bu sebeple konut gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasında gereksinim sahibinin kendine ait konutta oturmadığının ispatı yeterlidir.

Gereksinim sahibi kişinin kendi mülkiyetindeki bir konutta oturması halinde, kiralanan konutun gereksinim sahibi kişi açısından konum ve fiziki durum itibari ile daha elverişli konumda olması dolayısı ile kiralananın tahliyesinin talep edilmesi mümkündür. Ancak bir başına elverişlilik yeterli olmayıp, elverişlilikten kaynaklı zorunlu gereksinim halinin de söz konusu olması gerekir. Aksi takdirde kiralananın tahliyesine karar verilemez.

Gereksinim sahibinin mevcut konutun yetersizliği sebebiyle, sağlık sebebiyle, ekonomik elverişlilik sebebiyle, güvenlik sebebiyle ve sair hallerde kiralananın tahliyesine talep etmesi mümkündür. Ancak toplumsal yaygın bir sorun halinde bulunan bir nedenin kişisel nedenlerle indirgenerek kişisel olarak bir sağlık bozukluğu meydana getirmeden gereksinim duyulan konut daha elverişli olsa dahi kiralananın tahliyesi kararı verilemeyeceği kabul edilmektedir. Bu nedenle kiraya verenin oturduğu konutun yoğun trafik akımına ve gürültüsüne maruz kalması, asansör arızası gibi hallerde inip çıkmasının zor olması, oturulan yerin kiralananı nazaran daha büyük olması, şehir merkezine ve çocuklarının okullarına uzak olması, çalıştığı işyerine uzak olması ve sair sebepler zorunlu gereksinim olarak kabul edilmez.

Özellikle büyükşehirlerde konutun işyerinden, okuldan, merkezden uzak olması durumunda *"her türlü ulaşım imkânının olduğundan"* bahisle tahliye sebebi sayılmaması kanunun kiracı lehine dengenin bozulmasına yol açacaktır. Özellikle büyükşehirlerde kişiler ulaşım problemi sebebiyle kişilerin saatlerini trafikte harcadıkları bilenen bir gerçektir. Bu nedenle gereksinim sahibi kişinin işinin uzak olmasının da bu kapsamda mütalaa

edilmesi ve mülkiyet hakkına üstünlük tanınması ve tahliye kararı verilmesi gerektiği kanaatindeyim.

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında kiracının kiralananı boşaltması karşılığı kiracısına oturabileceği bir konut bulmak, ya da kendi çıkacağı yeri teklif etme yükümlülüğü yoktur. Zira kanunda böyle bir şart öngörülememiştir. Bu nedenle sırf kiraya veren kendi oturduğu konutu kiracısına önermedi diye açılan davanın reddinin hakkaniyete aykırı olacaktır. Kiraya verenin kendi oturduğu konutu kiracısına önermiş olup olmadığına bakılmaksızın kiralananın çevre, sağlık ve sosyal gereksinimleri karşılama yönünden kiraya verenin halen oturduğu konuttan daha elverişli olduğunun tespiti halinde kiralananın tahliyesine karar verilmelidir. Ancak kiraya veren gereksinim sahibi kişinin kendi oturduğu konutu kiracısına önermiş olması samimiyeti ortaya koyması adına önemli olabilir. Bu halde kiraya verenin önerdiği kendi evi için isteği kiranın hakkaniyete uygun olup olmadığının araştırılması ve miktarının belirlenmesi gerekir.

Kiraya verenin konut gereksinimi kavramına ikamet etme ve barınma amaçları dışında kiraya verenin yaşayış tarzına, hayat şartlarına ve sosyal durumuna göre teferruatı ile birlikte değerlendirilmesi gerektiğinden gereksinim sahibinin malvarlığına dâhil araç ve gereçleri, her nevi canlı ve cansız eşyayı yanında bulundurmamak istemesinin doğal olduğu kabul edilmesi gereksinim sahibi kişinin kullanmadığı eşyalarını koymak için depoya olan gereksinimi, aracını koymak için garaj gereksinimi, hayvanlarına için barına gereksinimi, odunluk, kömürlük, depo ve sair gereksinimi bu kapsamda mütalaa edilebilir. Gereksinim sahibinin kirada oturması ya da malik olması açısından fark yoktur.

Gelişen hayat tarzı ve sosyal durumları nedeniyle yazlık konutların asıl konutun uzantısı niteliğinde olduğu, bir yerin yazlık konut kabul edilebilmesi için konumunun ve mimari durumunun bu tarz kullanmaya uygun bulunduğunun saptanmış olması gerektiği kabul edilmektedir.

Yurt dışında bulunan kimselerin Türkiye'ye geldiklerinde konut olarak kullanma maksatlı gereksinimi konumu, bulunduğu yer bakımından bu nitelikleri taşımayan bir yer hakkında yazlık konut gereksinimi sebebiyle tahliye kararı verilemeyeceği gerekçesi ile kabul edilmemesi doğru değildir. Gereksinim sahibinin içerisinde bulunduğu özel şartları itibariyle, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak kiralananın tahliyesi talep etmesi mümkün olmalı, kiralananın yer ve yapı itibari ile yazlık niteliğinde olup olmadığına bakılmamalıdır.

Kiralananın bulunduğu yere gelmeyen gereksinim sahibi kişinin konut gereksinimi için, kiralananın tahliyesinin talep edilemeyeceği kabul edilmektedir. Ancak gereksinim sahibi kiralananının bulunduğu yerde olmasa dahi gereksinimin zorunlu olduğunu ispat ettiği takdirde tahliye kararı verilmesi mümkündür. Zira kişinin kiralananın bulunduğu yere gelmesi için konut ve işyeri ihtiyacını karşılamak için önceden hazırlık yapması son derece olağandır.

Kiralananın işyeri gereksinimi sebebiyle tahliyesi talep edildiğinde takdirde kiralananın yapılacağı iddia edilen işe hukuki ve fiili olarak dava tarihi itibari ile uygun olup olmadığının araştırılması gerekir.

Elverişlilik kiralananın konumu, niteliği, büyüklüğü, yerleşim yerine, merkeze yakınlığı, gereksinim sahibinin ikametgâhına yakınlık ve sair şekilde tezahür edebilir.

Kiralananın hukuken ve fiilen yapılacak işe elverişli kiralananın mevcut haliyle yapılacak iş için mevcut elverişli olması ya da mimari proje gerektirmeksizin elverişli hale getirilebilmesi gerektiği belirtilmekte ise de buna katılmak mümkün değildir. Zira *"kiralananın mevcut haliyle yapılacak iş için elverişli olması ya da mimari proje gerektirmeksizin basit bir tadilat ile yapılacak işe elverişli hale getirilebilecek olması"* şartı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/I maddesinde konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi için aranmamaktadır. Bu sebeple kanunda olmayan bir şartın uygulamada ihdas edilmesi doğru değildir. Her ne kadar kiracıyı

korumak asıl ise de mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalı, kiralananın mevcut haliyle kullanılacak olması şartının aranmaması gerektiği kanaatindeyim. Zira gereksinim sahibinin kiralanda yapacağı işin esaslı tadilat gerektirmesi halinde dolambaçlı bir yol izleyerek aynı sonuca varması mümkündür. Çünkü kiralananın gereksinimi esaslı tadilat neticesi karşılayabilecek olması halinde kiraya veren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/II maddesi uyarınca "*Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı*" kapsamında dava açarak kiralananı boşaltması ve esaslı tadilatı sağlaması, kiracı bu haliyle yeni kira bedeli üzerinden kiralananı kiralamak istediğini beyan ettiği takdirde kira sözleşmesi kurulacak, kiraya veren tarafından kira dönemi sonunda bu sefer işyeri gereksinimi sebebiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/I maddesi uyarınca işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi talep edebilecektir. Bu ise fazlasıyla şekilci ve amaca aykırı bir yorum şeklindedir. Bu uygulamanın gereksiz bir bürokrasi yaratacağı ve yargı organlarını boş yere meşgul edeceği kanaatindeyim. Hem usul ekonomisine aykırı olacaktır. Hem de kiracıyı koruma uğruna mülkiyet hakkının tanıdığı hakların kullanımı gereksiz derecede zorlaştıracaktır.

Uygulamada kiralanda keşfen yapılan inceleme neticesinde kiralananın bir kısmının gereksinimi karşılayacağı ve kalan kısmının da kiracıya yeterli olacağı anlaşılıyor ise kısmen kiralananın kısmen tahliyesine karar verilebileceği kabul edilmektedir. Ancak bu halde tek bir kira sözleşmesi ile birden çok işyeri kiraya verilmiş ise kira sözleşmesi bir bütün olduğundan tarafların kısmi tahliye muvafakat etmesi gereklidir. Muvafakat tarafların samimiyetini göstermesi açısından kriter olarak kullanılabilir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinde açıkça zikredilmemiş olmasına rağmen işyeri gereksinimin zorunlu kabul edilebilmesi için belirli çerçeveler içinde gereksinim sahibinin yapacağını iddia ettiği işi yapmaya ehil olması gereklidir. Ancak yardımcıları vasıtası ile yapılabilecek işlerde gereksinimi ileri sürülen kişinin, işin yapılmasına

nezaret edecek durumda olması, tahliye için yeterlidir. İşin gereksinim sahibi kişi tarafından bizzat yapılması gerekli ise sağlık durumunun ve yaşının yapacağını iddia ettiği işe uygun olması, özel eğitim gerektiren işler için eğitimin alınmış olması, ruhsat gerektiren işlerde ruhsatın alınmış olması, ustalık gereken işlerde işin erbabı olunması ve sair gereklidir. Özel eğitim ve uzmanlık gerektirmeyen işler için ise bilgili ve uzman olması ya da ticaretle uğraşma kabiliyetinin olması gerekmez. Zira özel bir eğitimin gerekmediği, yardımcıları ve çalışanlar vasıtası ile yürütülebilecek işler açısından ise kişinin yapacağı işi seçmekte özgürdür.

Gereksinim sahibinin boşta olması durumunda kural olarak gereksiniminin samimi olduğuna karine teşkil edecektir. Gereksinim sahibinin aynı yerde ya da başka bir yerde aynı ya da benzer işi yürütememiş olmasının önemi yoktur.

Gereksinim sahibi kişinin cinsiyetinin ve medeni halinin önemi yoktur. Ancak gereksinim sahibi kişinin ergin olması gerekir. Zira küçüğün, ticari iş yürütmesi ve vergi mükellefi olması mümkün değildir.

Gereksinim sahibinin tüzel kişi olması halinde tüzel kişinin kuruluş belgesinde söz konu işi yapmasına cevaz verilip verilmediği, mevzuat gereği gereksinim konusu edilen işi yapıp yapamayacağı araştırılmalıdır.

Kural olarak gereksinim sahibinin boşta olması ve işyerinin yapılacak işe uygun ve elverişli olması halinde gereksinimin varlığını ve zorunlu olduğu kabul edilir. Gereksinim sahibinin boşta olması, bir işinin bulunmaması durumunda ekonomik durumunun iyi olup olmadığının önemi yoktur.

Gereksinim iddiası ileri sürülen kişinin hali hazırda bir işinin bulunması durumunda işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilemez. Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 nci maddesinin amacı zorunlu işyeri gereksiniminin giderilmesidir ve aynı iş kolunda olsa dahi ikinci bir işin yapılması ticaretin genişletilmesi olarak kabul edilmektedir.

Gereksinim sahibinin işçi statüsünde çalışıyor olması durumunda kimi zaman işini her zaman kaybetme ihtimali olmasından ve kendisine iş kurmak istemesinin doğal olmasından hareketle işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği kabul edilmelidir.

Gereksinim sahibinin şirket ortağı olması durumunda boşta olup olmadığı, şirkette fiilen çalışmasını gerektirir bir görev üstlenip üstlenmediğine göre tespit edilmelidir. Örneğin Müdürlük görevi üstlenmiş şirket ortağı, Yönetim Kurulu Başkanı boşta kabul edilmezken, şirkette hiçbir görev üstlenmeyen şirket ortağı boşta kabul edilmelidir.

Konut gereksinimden farklı olarak gereksinim sahibinin kiradaki işyerinde faaliyetini yürütmesi kiralananın işyeri gereksinimi sebebiyle tahliyesi için yeterli değildir. 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 gerekir. Eşdeğerlik halinde mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerektiği kabul edilmektedir. Tehdit ve üstünlük koşullarından birinin varlığı halinde gereksinimin kabulü için yeterlidir.

Gereksinim sahibinin kiradaki bir işyerinde ya da kendi mülkiyetindeki bir işyerinde faaliyette bulunmakta ve mevcut iş yeri iş hacminin artmasından ötürü yeterli gelmiyor ise gereksinimin sahibinin kiralananın gereksinim sebebiyle tahliye etmesi mümkündür. Burada önemli olan husus iş hacminin artmasından ötürü mevcut işyerinin gereksinimi karşılayıp karşılamadığı hususuna bakılmakta ikinci iş yapma isteği kabul görmemektedir.

Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira gereksinim sahibinin işinin bulunmasına rağmen mevcut işyerinin küçük ve ticari faaliyeti sınırlayıcı mahiyette olması halinde, ticari faaliyetini genişletmek isteyen gereksinim sahibinin gereksinimini kabul etmek gerekir. Bunun sebebi gereksinim sahibinin küçük bir işyerinde sınırlı olarak ticari hayatına devam

etmesinin günümüzün ekonomik ve sosyal koşulları karşısında kendisinden beklenemeyecek olmasıdır.

Şirketlerin birden fazla iş yapabileceği ve bu nedenle belli bir uğraşı olan şirketin diğer bir iş için tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir.

Kiralananın bulunduğu şehirde oturmayan yurtdışında ya da şehir dışında bulunan gereksinim sahibinin gereksinim iddiasının gereksinim henüz gereksinim doğmadığından dinlenemeyeceği, gereksinim sahibi kişinin işi çalışanları vasıtası ile yürütmesinin durumu değiştirmeyeceği uygulamada kabul edilmektedir. Gereksinim sahibinin yurtdışında olması halinde işyeri gereksinimin varlığı için yurda dönmüş olma veya en azından yurda kesin dönüş için hazırlık içinde olduğunun kanıtlanması gerektiği uygulamada belirtilmektedir. Ancak bu kabul kanaatimce yanlıştır. Çünkü kişinin bir yere gelmesi ve yerleşmesi iş kurmasına bağlıdır, yurtdışındaki gereksinim sahibinin her an yurda dönmesi mümkündür. Bu nedenle gereksinim sahibinin boşta olması durumunda kiralananın bulunduğu yerde ikamet edip etmediğinin araştırılması gerekli değildir.

Gereksinim sebebiyle tahliye davasının sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. Kira sözleşmesinin başlangıcını ve süresi kiraya veren ispatlamak durumundadır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin sona erme tarihi ilk yenilemeden itibaren bir yıllık dönemler halinde olur. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren altı aylık dönemler için üç ay önce yazılı fesih bildiriminde bulunmak kaydı ile kira sözleşmesinin sonu tespit edilir. Birinci altı aylık dönem içinde yapılan bildirim süresinde değil ise ikinci altı ay için hüküm doğurur. Belirtilen sürelerle uyulmadan açılan tahliye davası reddedilir. Ancak en geç dava açılması gereken süre sonuna kadar kiracıya gereksinim sebebiyle tahliye davası açılacağı bildirilmiş ise dava açma süresi takip eden kira yılının sonuna kadar uzayacaktır.

Kira sözleşmesinin başlangıcından sonra kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi halinde yeni malikin edinim tarihinden itibaren edinimi ve gereksinimi, edinim tarihinden itibaren bir ay içinde yazılı olarak kiracıya bildirmek kaydı ile kira sözleşmesinin edinim tarihinden itibaren altı ay sonra açacağı tahliye davası ile kiralananı tahliye ettirebilir. Ancak gereksinim sahibinin olabilecek kişilerin zorunlu gereksinimini ispat etmesi gerekir. Yeni malikin gereksinim sebebiyle açacağı davanın altı aylık sürenin dolmasına müteakip bir ay içinde açılması zorunlu değildir. Eski malikin taraf olduğu kira sözleşmesinin sonuna kadar dava açabilir. Ancak kira sözleşmesinin uzun süreli ya da belirsiz süreli olduğu durumlarda bu hakkın makul süre içinde kullanılması gerekir.

Eski malikin yaptığı kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş ise yeni malik bu haktan yararlanamaz.

Yeni malikin eski malikin halefi sıfatı ile kira sözleşmesinin süresi sonunda dava açma hakkı da vardır. Yeni malik hangisi lehine ise seçmekte özgürdür.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350 inci maddesi gerçek kişileri göz önünde bulundurarak kaleme alınmış ise de uygulama da kabul edildiği üzere tüzel kişiler hakkında da kıyasen uygulanması kabul edilmekte, ancak tüzel kişilerin gereksinimleri tüzel kişiliğin faaliyet alanı ile sınırlı tutulmuştur.

Gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren birden çok ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Biri tarafından açılan davaya diğerlerinin muvafakat vermesi suretiyle yargılamaya devam olunamaz.

Uygulamada kiraya veren dışında malikin ve kiralananı kullanma ve kiralandan yararlanma hakkı olan diğer hak sahibinin de gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir. Çıplak mülkiyet hakkı sahibinin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması mümkün değildir.

Paydaş aynı zamanda kiraya veren olmadıkça tek başına dava açamaz. Paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu ile, elbirliği ile mülkiyette tamamı tarafından açılması gerekir. Ancak, yargılama sırasında diğer maliklerin muvafakat vermesi sureti ile bu eksikliğin giderilmesi mümkündür. Giderilemez ise davanın reddine kadar verilir.

Gereksinim sebebiyle açılacak davanın davalısı kiracıdır. Kiracı birden çok ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Hepsine birlikte dava açılması gerekir. Islah yolu ile eksiklik giderilemez. Davanın reddi gerekir.

Gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davasında görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir. Davaya bakmaya yetkili mahkeme kural olarak davalının yerleşim yeri mahkemesi ve sözleşmesinin ifa yeri mahkemesidir. Yetkisiz mahkeme de açılan davaya yetki itirazında bulunmadığı takdirde yetkili hale gelmesi de mümkündür. Yetkili mahkemenin tespiti için yetki sözleşmesi yapılması halinde belirlenen yer mahkeme ya da mahkemeleri aksi belirtilmediği takdirde tacirler veya kamu tüzel kişileri arasında imzalanan kira sözleşmesinde kesin yetkili hale gelir. Diğer hallerde yetki sözleşmesi geçersizdir.

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davaları basit yargılama usulüne tabi kılınarak bir an evvel karar verilmesi amaçlanmıştır. Ancak uygulamada bunun her zaman söz konusu olabildiğini söylemek oldukça güçtür.

Gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasında zorunlu gereksinimin varlığı ispat edilir ise davanın kabulü ile kira sözleşmesinin gereksinim sebebiyle sona erdirilmesine ve kiracının kiralanan tahliyesine karar verilecektir. Aksi takdirde davanın reddine karar verilecektir.

Gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasının usulden reddi halinde red kararının kesin hüküm teşkil etmesi söz konusu değildir. Kiraya veren tarafından ilgili usuli eksiklik giderilebilir mahiyette ise ilgili usuli eksiklik giderildikten sonra gereksinim sebebiyle tahliye davası her zaman yeniden açılabilir.

Tarafları, konusu ve sebebi aynı olan gereksinim sebebiyle tahliye davasında verilen hükmün diğer bir dava için kesin hüküm oluştursa da; yeni gereksinim sebebinin farklı olması ya da koşullarda değişme olması halinde yeni dava açılmasına engel olmayacağı kabul edilmektedir. Zira açılan davalarda hukuki sebep gereksinim ise de maddi olay itibariyle açılan davaların aynı olduğu söylenemez. Kaldı ki maddi olay aynı görünse dahi ekonomik koşullardaki değişiklik bile maddi olaydaki farklılık için yeterli bir sebeptir.

Davanın kabul ile sonuçlanması halinde kiracının kiralananı derhal boşalması gerekir. Kiralananın fiilen boşaltılması tarihinden başlamak üzere üç yıl boyunca kiraya veren haklı bir neden olmaksızın kiralananı üçüncü bir kişiye kiraya veremez. Kiraya verdiği takdirde eski kiracının son kira yılı içinde ödediği toplam kira bedelinden aşağı olmamak üzere tazminat talep etme hakkı doğar.

6098 sayılı Türk Borçla Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10 uncu maddesi ile yürürlükten kaldırıldığı için gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesinden sonra yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edilmesinin her hangi bir cezai sonucu ve ceza sorumluluğu kalmamıştır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

ACAR, Faruk, Aile Konutu, Mal Rejimleri, Eşin Yasal Miras Payı, Ankara, 2012.

AKER, Halit, Ticari İşletme Kirası, Ankara 2012.

ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası, Ankara 2009.

AKINTÜRK, Turgut, Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, İstanbul 2006.

AKINTÜRK, Turgut, Borçlar hukuku: Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2007.

AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara, 2012.

ALANGOYA, H. Y./YILDIRIM, M.Kemal/DEREN-YILDIRIM, Nevhis, Medeni Usul Hukuku Esasları, 5. bası, İstanbul 2005.

ANIL, Yaşar Şahin, Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları, İstanbul 2007.

ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003

ARPACI, Abdülkadir, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, İstanbul 2002.

ARPACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi, İstanbul 2002.

AYDEMİR, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara, 2012.

BARLAS, Nami, Makalelerim, C.1, İstanbul 2008.

BECKER, Herman (Çeviren:A. Suat DURA, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi (İkinci Bölüm-Çeşitli Sözleşme İlişkileri-Madde 184-551, Ankara 1993.

BERTAN, Suat, Ayni Haklar: Medeni Kanun'un 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi (Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski hükümler), C.1, Ankara 1976

BERTAN, Suat, Ayni Haklar: Medeni Kanun'un 703-764 üncü Maddelerinin Şerhi (Bu Maddelerle İlgili Kanunlar ve Eski hükümler), C.2, Ankara 1976

BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.

BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.

CERAN, Mithat, Kira Sözleşmesi, Tahliye İstanbul 2012.

DEREN-YILDIRIM, Nevhis, Yabancılik unsuru açısından bakınız "Uncitral Model Kanunu ve Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Milletlerarası Tahkimin Esaslı Sorunları", İstanbul 2004.

DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 2011.

DURAL Mustafa/ÖĞÜZ Tufan, Kişiler Hukuku, İstanbul 2001.

DURAL, Mustafa/ÖZ,Turgut, Türk Özel Hukuku Cilt 4 Miras Hukuku, İstanbul 2003.

ER, Refik, Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara 1994.

ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1998.

ERDOĞAN, Hasan, Tahliye: Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2002.

ERMAN, Nüzhet, Gayrimenkul Kiraları ve Belediyeler, Ankara 1962.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Türk hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Ankara 1973.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşme Hukuku (Özel Borç İlişkileri) Ankara 2011.

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku: İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) İstanbul 1980.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.

HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku: Özel Bölüm, İstanbul 1992.

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar, Tahliye Davaları, Ankara 1984.

KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri: Notlandırılmış Yasa Maddeleri ve Yargıtay Kararları, Cilt 4, İstanbul 2004.

KAHVECİ, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.

KILIÇOĞLU, Mustafa, Tahliye, Kira Tespiti ve Uyarılma Davaları, Ankara 1996.

KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku, Ankara 2013.

KIRMIZI, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları-Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örneekli, Ankara 2013.

KURU, Baki/ARSLAN,Ramazan/YILMAZ, Ejder, Medeni Usul Hukuk Dersleri 6100 sayılı HMK.'na Yeniden Yazılmış, İstanbul 2012.

MALATYALIOĞLU, Kutsi/ERTAŞ, Hami, Tahliye Davaları. Kiralananın Boşaltılması. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun 6570 Sayılı Kanun. Adi Kira, Hasılat Kirası, Kat Mülkiyeti, Kapıcı Tahliyesi, Ankara 1973.

MALKOÇ, Aytaç/ KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira, Tahliye, Tespit ve Tazminat Davaları, Ankara 1991.

ODYAKMAZ, A. Nevzat, Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan-Kiracı İlişkileri: Açıklamalı-İçtihatlı, İstanbul 2007.

OĞUZMAN, M.Kemal/SELİÇİ, Özer, Eşya Hukuku, İstanbul 2002.

OĞUZMAN, M.Kemal/DURAL, Mustafa, Aile Hukuku, İstanbul 1998.

OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9.Baskı, cilt-1 İstanbul 2012.

OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9.Baskı, C.2, İstanbul 2012.

OKAY, Rauf, Kira Hukuku Rehberi (Mal sahibi –kiralayan- Kiracı İlişkileri), İstanbul 1986.

OLGAÇ, Senai, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun. Açıklanması ve Uygulanması Tahliye Kira Tesbiti Davaları, Ankara 1968.

ÖZALP, Nevzat, Kira ve Tahliye Davaları Hukuk Rehberi, Ankara 1988.

ÖZEN, Burak, Türk Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2012.

ÖZKAN, Hasan, Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı (Açıklamalı-İçtihatlı), 1.Kitap, İstanbul 2007.

REMZİ, Mehmet/AYDIN, Sezer, Borçlar Hukuku: Özel Hükümler, İstanbul 2009.

RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt 1 Ankara 2011.

RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt 2, Ankara 2011.

ŞENER, Oruç Hami, (BK, TTK, Tasarılar, 6570 Sayılı GKHK ve Yargıtay Kararlarına Göre) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Ankara 2011.

T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, Aile ve Tüketici Hizmetleri, Konut İhtiyacı, Ankara 2011.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.:I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, İstanbul 1992.

TEKİNAY,Selahattin Sulhi/**AKMAN,**Sermet/**BURCUOĞLU,**Haluk /ALTOP,Atilla, Eşya Hukuku, C.I, İstanbul 1988.

TUNABOYLU, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013.

TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I-II, İstanbul 1974.

UYGUR, Turgut, Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C.IV, Ankara 1992.

VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet, Türk Borçlar Kanunu Şerhi: Genel, Özel, Ankara 1987.

VON TUHR, Andreas (Çeviren:Av.Cevat EDEGE), Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C.1, Ankara 1983.

YAVUZ, Cevdet/ Faruk ACAR/Burak ÖZEN, Borçlar Hukuku
Dersleri: (Özel hükümler) İstanbul 2012.

YAVUZ, Nihat, Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin
Belirlenmesi Davaları, Ankara 2012.

ZEVKLİLER, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul
2004.

ZEVKLİLER, Aydın/K.Emre, GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel
Borç İlişkileri, Ankara 2011.

Tezler

AKGÜN, Necla, Toplu Mülkiyette Ve Kiracı Tarafın Çokluğu Halinde Tahliye (Borçlar Kanununa Ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Göre, Müşterek Mülkiyette, İştirak Halinde Mülkiyette Ve Kiracının Çokluğunda Tahliye İstanbul 1994 (*İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*)

CUMALI, Gamze, Özen Aile Konutu Ve Kira İlişkileri, İstanbul 2012 (*Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*)

KARAMAHMUTOĞLU, Zeki, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi İstanbul 2003 (*Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*)

KESKİN, Nur, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Ankara 2007 (*Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*)

KÖKTEN, Erinc Özlem, 6570 Sayılı Kanuna Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Ankara 2006 (*Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*)

MATUR (YAVUZDEMİR), Gülten, 6570 Sayılı Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası, İstanbul 1996 (*İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*)

NARTER, Cenk, Ticari İşletme Kira Sözleşmeleri, İstanbul 2009 (*İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Yüksek Lisans Programı (Ekonomi Hukuku) Yüksek Lisans Tezi*)

OCAK, Tuğba, Kira Sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna Göre Sona Ermesi, İstanbul 2006 (*Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*)

ÖZEN, Hanife Ahu, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Tahliye Nedenleri, İstanbul 2008 (*Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*)

Makaleler

ACAR, Faruk, Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, s.3685-3691

ACAR, Abdurrahman, Belediyelerde Taşınır ve Taşınmaz Malların Kira ve Tahliye İşlemleri, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, C.4 S.4 Temmuz 1995, s.23-35

ADIGÜZEL, Recep, Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu Düzenlemesi, Ankara Barosu Dergisi, Yıl:2002-2, s.129-135

AKINCI, Şahin, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2008, s.33-50

AKINCI, Şahin, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Borçlar Kanunu Tasarısı Sempozyumu, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Kayseri Barosu Başkanlığı, Kayseri, 2007; www.sahinakinci.com/teblig5.htm

ANTALYA, Gökhan, Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi ,S.34, Ekim 2005, s.3699-3701

ARPACI, Abdülkadir, Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, s.3677-3682

AYAR, Ahmet, Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Tahliye, E-Akademi Elektronik Hukuk Dergisi, Eylül 2009, S.91, www.e-akademi.org

AYAN, Nurşen, Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2007 C.15, S.22 s.11-24

BAŞARAN, Ece, Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukuku'nun İkili Yapısının Sonu Mu?, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ekim 2009, s.55-69

BATTAL, Ahmet, Ticaret Şirketlerinin İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Ortağın Sahibi Olduğu Gayrimenkuldeki Kiracının Tahliyesi İstenebilir Mi?, Gazi Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Yıl.2011, S. 1, s.77-84

BAYBURTLU, Burçin, Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl:2011 S.5, s.157-174

BEKRİ, Şakir, Borçlar Hukuku'nda İcar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:1955 S.163-186

BİLSEL, Duygu, Konut Ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl: 2010 S. 5, s.3109-3126

BURCUOĞLU, Haluk, Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İlgili Düzenlemesi İle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut AKINTÜRK'e Armağan, İstanbul 2008

BURCUOĞLU, Haluk, "6570 S. GKHK'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün Veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması", İstanbul Barosu Dergisi, 1984, C.58, S.10-11-12. s. 638-639,

BURCUOĞLU, Haluk, Seminer, Borçlar Kanuna Getirilen Yenilikler İzmir Barosu Dergisi,Yıl:2012 S.2, s.9-94 (Seminer)

CERAN, MİTHAT, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Ve Borçlar Kanunu Sempozyumu, 24-25 Mart 2011, Ankara Barosu, s.139-154 (Sempozyum)

ÇINAR, Ömer, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası", İstanbul Ticaret Üniversitesi

Sosyal Bilimler Dergisi, Hukuk Özel Sayısı, Yıl 7, S.14, Güz 2008, s.113-136

ÇOLAKER, Mustafa, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Sekizinci Maddesi Ve Türkiye Uygulaması, Adalet Dergisi , Ocak 2010 , S.36 , s.122 ve devamı

DEMİREZEN, Mehmet, 6570 Sayılı Kira Kanununa Tabi Gayrimenkullerin Tahliyesi, www.turkhukuksitesi.com

DOĞAN, Murat/BAYGIN,Cem, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler, Hukuki Perspektifler Dergisi, S.4, Ağustos 2005

DOĞAN, Murat, "Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu", Eskişehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.VI, S.1-4, 2002, s.285-300

DÖNMEZ, Murat, İcra Ve İflas Kanunu'na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.71, Yılı:2007 s.355-396

EKİNCİ, Hüseyin, Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu, www.hukuki.net

ERÇİN, Ferhat, (Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdivan Altı Ve Benzeri Bölümlerde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında) "Musakkaflık Kavramının Etkisi Ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu", İstanbul Barosu Dergisi, Yıl 2008, C.82, S.1, s.59-78

ERMAN, Hasan, Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.1984/1-4,s.363-383

ERMUMCU, Osman, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 8.Maddesinin Tahlili, Konya Barosu Dergisi, S.3

ERTAŞ, Şeref, "İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi", Prof. Dr. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 1997, s.37-46

GÜNEŞ, Figen, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Konya Barosu Dergisi, S.23 s.46-49

HATEMİ, Hüseyin, Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Yıl:3, S.34, s.3681-3685

İPEK, Eyüp, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl:2012 S.102, s.59-91

KORDOV, Gabriel, İhtiyaç Sebebiyle Tahliye Davasında İspat Külfetinin Mevzuu ve Bu Konuda İçtihatlar Arasındaki Tutmazlık, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl:1960, S.3-4, s.72-77.

KURDOĞLU, Bülent Nuri, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın İncelenmesi Ankara Barosu Dergisi, C.63, S.3 2005 s.53-84

KUNTMAN, Osman, Yazlık Mesken İhtiyacına İlişkin Bir Yargıtay Kararı Eleştirisi, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl:1986, S.1-3, C.60, s.100-102

NEBİOĞLU-ÖNER, Şebnem, Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi Ve Korunma Nedenleri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2011 (97), s.117-154

ÖNDER, M. Fahrettin, Belediye Taşınmazlarının Kiralanmasında Sözleşmenin Yenilenmesi Sorunu, Yerel Siyaset Dergisi, Kasım 2007, s.23, s.73-75

ÖZDİLEK, Beyza Banu, 6570 Sayılı Kanuna Tabi Kira Akitlerinin Borçlar Kanunu'nun Adi Kiraya İlişkin Hükümlerine Göre Sona Ermesi, İstanbul 2006, www.turkhukuksitesi.com

REYNA, Yuda, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Ve Tahliye, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:86, Sayı:3 Yıl:2012, s.103-116

SELÇUK, Rıza Nurettin, Dürüstlük Kuralları Işığında İşyeri İhtiyacı Üzerine, Ankara Barosu Dergisi, 1986/4, s.524-527.

SONER, L. Fikri, Kısa Süreli Konut İhtiyacı Tahliye Davasına Dayanak Olur Mu?, Antalya Barosu Dergisi, Temmuz-Ağustos-Eylül 1991, C.2, S.7, s.16-18.

TAHMAZ, M. Sabri, "Yurt Dışında Çalışan Vatandaşlarımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları İle İlgili Bir İnceleme", İstanbul Barosu Dergisi, C.68, S.4-5-6, İstanbul 1998, s.214-216

TOPUZ,Seçkin/CANBOLAT,Ferhat, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi—6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle 818 Sayılı Borçlar Kanunu Ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun İlgili Hükümlerinin Mukayesesiyle Birlikte, Hacettepe Hukuk Fak. Dergisi, 1(1) 2011, s.1-31

TOPUZ,Seçkin/CANBOLAT,Ferhat, Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.2011 (95), s.97-134 (Devir)

TUNÇOMAĞ, Kenan, İkametgâh, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, Yıl:1961, S.1-4, C.27, s.161-167

ÜNAL, Canan, Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu Ve 6570 Sayılı Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri, İstanbul Barosu Dergisi, Yıl:2010, S.3, s.1525

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

YÜCER, İpek, Alt Kira, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2008, s.791-829

Diğer Kaynaklar

Kararevi, www.kararevi.com

Kazancı İçtihat Bilgi Bankası www.kazanci.com

Legal Elektronik Hukuk Bankası www.legalbank.com

TBMM Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Ve Adalet Komisyonu Raporu, www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss375.pdf

TBK Tasarısı, www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0674.pdf

www.yargitay.com

ÖZET

ALTUN, Ertan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013

Çalışmanın amacı, hangi kira sözleşmelerinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerinin kapsamında olduğunun tespiti ve kimlerin, hangi hallerde konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep edebileceğinin ve bunun hangi yolla yapılacağıın belirlenmesinden ibarettir.

Çalışma, giriş ve üç bölümden oluşmaktadır:

Birinci Bölümde; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kiralari hakkında özel hükümlerin uygulama alanı ele alınmıştır.

İkinci Bölümde; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kapsamında konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesini talep edebilecek kişiler, zorunlu konut ve çatılı gereksiniminin hangi şartlarda varlığının kabul edileceğı, dava açma süresi, yeni malikin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini talep şartları ve tüzel kişinin konut ve çatılı işyeri gereksinimi sorunu ele alınmıştır.

Üçüncü Bölümde; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kapsamında konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle açılacak davanın tarafları, davanın görüleceğı mahkeme ve davanın sonuçları ele alınmıştır.

Anahtar Sözcükler

1- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümleri

2- Kira Sözleşmesi

3- Konut Gereksinimi

4- İşyeri Gereksinimi

5- Yeni Malikin Gereksinimi

6-Tüzel Kişinin Konut ve İşyeri Gereksinimi

ABSTRACT

The Termination Of Rental Agreements on Requirement of due in "Residential" and " Roofed Workplace " Within Numbered 6098 on Turkish Code of Obligations, Master Thesis, Istanbul 2013

The aim of the study is to determine which rentals of Property and roofed Workplace are in the scope of the provisions of 6098 numbered Turkish Code of Obligations and who in which situations due to the requirements of the Property and roofed Workplace, can request the termination of the rental agreements and how they can achieve this termination.

The study consists of three parts and introduction.

In the first part; the area of application of the 6098 numbered Turkish Code of Obligations for the rent and rental agreements of the Property and roofed Workplaces.

In the second part, in the scope of the 6098 numbered Turkish Code of Obligations, the people who can request a rental contract due to the Property and roofed Workplace, in which conditions the existence of the obligatory property and roofed would be accepted, the period of litigation, the terms of claim of the rental contract termination due to the new owner's requirement of property and workplace and the property and roofed workplace requirement problem of the legal entity were studied.

In the third part; in the scope of 6098 numbered Turkish Code of Obligations, the parties of the lawsuit to be filed due to the requirement of property and roofed workplace, the court the lawsuit will be processed and the results of the action for evacuation were studied.

Keywords:

1-The Provisions about the Property and Roofed Workplace Rentals of the 6098 Numbered Turkish Code of Obligations.

2-Rental Agreement

3-Property Requirement.

4-Workplace Requirement.

5-Requirements of the New Owner.

6-Property and Workplace Requirement of the Legal Entity.