

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

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA
KİRA SÖZLEŞMESİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan
Fatma Nur DEMİR

Danışman
Dr.Öğr.Üyesi Bengi Sermet SAYIN KORKMAZ

Temmuz, 2019
KIRIKKALE

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

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA
KİRA SÖZLEŞMESİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan
Fatma Nur DEMİR

Danışman
Dr.Öğr.Üyesi Bengi Sermet SAYIN KORKMAZ

Temmuz, 2019
KIRIKKALE

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Konut ve atılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi” adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve faydalandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak faydalanılmış olduğunu beyan ederim.

ÖNSÖZ

Konut ve çatılı işyeri kirası uygulamada en çok karşılaşılan kira sözleşmesi türüdür. Özellikle günümüzde konut ve işyerine olan ihtiyacın artmasıyla; konut ve çatılı işyeri kirasına özgü sona erme sebepleri olan tahliye halleri dava olarak çok sık karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle çalışmamızın konusu, konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yoluyla sona ermesi olarak belirlenmiştir.

Çalışmamızda Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümleri mülga 6570 sayılı Kanunun hükümleri ile karşılaştırılarak açıklanmaya çalışılmıştır. Özellikle tahliye halleri ayrıntılı açıklanarak; uygulamada sıklıkla karşılaşılan bu sona erme sebeplerinin tüm yönleriyle açıklığa kavuşturulması amaçlanmıştır. Aynı zamanda Yargıtay uygulamasına da değinilerek; yargı mercilerinin uygulamada nelere dikkat ettiği anlatılmaya çalışılmıştır.

Tez konusunun belirlenmesinde yardımcı olan, ilgisini hiç eksik etmeyen ve değerli görüşlerini paylaşarak çalışmamı hazırlamamda yardımcı olan tez danışmanım değerli hocam Dr.Öğr.Üyesi Bengi Sermet SAYIN KORKMAZ'a teşekkürü bir borç bilirim.

Fatma Nur DEMİR

Kırıkkale-2019

ÖZET

Çalışmanın konusu, konut ve çatılı işyeri kiralarının tahliye davası yoluyla sona erdirilmesidir. TBK'nın madde 350 ile 356 hükümleri arasında kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi hükümleri düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiraları hem kiracıdan kaynaklanan nedenlerle hem de kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle sona erebilmektedir. Kiraya verenin ve eşinin, altsoy, üstsoy ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı nedeniyle tahliye, yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye ve yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye kiraya verenden kaynaklanan sona erme nedenleridir. Konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yoluyla sona erdirilmesi başlığı altındaki kiracıdan kaynaklanan sebepler ise TBK'nın 352. maddesinde üç fıkra halinde düzenlenmiştir. Bunlar; yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutunun bulunmasıdır.

Çalışmada, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin TBK'nın getirdiği düzenleme, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un ve mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleriyle karşılaştırılmak suretiyle ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Konut Kirası, Tahliye, Tahliye Davası, Kiracı

ABSTRACT

This dissertation is centred on “Termination of rental contracts as a consequence of reasons caused in the rental contracts of residential and roofed workplaces”. Provisions relating to the termination of the lease contract through remedies have been issued between the provisions of Articles 350 and 355 of the Turkish Code of Obligations. The rent of the houses and work places may be lasted because of reasons either sourced from the owner or the tenant. The reasons sourcing from the owner are defined as the people who the owner or spouse has to care as child or parent need, requirements of the new owner may cause evacuation. Specifically, the reasons arising from tenants are outlined in three paragraphs in the Article 352 of Turkish Code of Obligations under the title of ‘ending the rental agreement of residential and roofed workplaces through litigation’. These consist of written eviction commitments, including two rightful warnings a tenant or their spouse receive in his/ or her own residence.

In this study, termination provisions of TCO regarding lease contracts on residential and roofed business premises were evaluated comparing with abolished Acts Numbered 6570 and 818.

Keywords: Lease Contract, Residential Lease, Evacuation, Evacuation Lawsuit, Tenant

KISALTMALAR

BÜHFKHHD	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
C.	: Cilt
Dpn.	: Dipnot
E.	: Esas No
eBK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: İcra İflas Kanunu
K.	: Karar No
m.	: madde
s.	: sayfa
S.	: Sayı
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TL	: Türk Lirası
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
ÖZET	ii
ABSTRACT	iii
KISALTMALAR	iv
İÇİNDEKİLER	v
GİRİŞ	1

1. BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA YER ALAN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASI HÜKÜMLERİ

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASI KAVRAMI VE UYGULAMA	
ALANI	3
A. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası	3
1. Kira Sözleşmesi	3
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Kavramı	6
B. Konut Kavramı ve Unsurları	9
1. Genel Olarak	9
2. Konutun Unsurları	10
C. Çatılı İşyeri Kavramı ve Unsurları	12
1. İşyeri Kavramı	12
2. İşyerinin Unsurları	14
D. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya	16
E. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmaz	18
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERLERİ SÖZLEŞMELERİNDE	
BAĞLANTILI SÖZLEŞME VE GÜVENCE	19
A. Bağlantılı Sözleşme	19
B. Bağlantılı Sözleşme Hükümünün Uygulanma Şartları	19
C. Kiracının Güvence Vermesi	22
III. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ	24
A. Kira Bedeli	24

B. Beş Yıl ve Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Belirlenmesi	27
C. Kira Bedelinin Yabancı Para Üzerinden Kararlaştırılması	28
D. Kira Tespit Davası	29
IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE SONUÇLARI	31
A. Sona Ermeye İlişkin Hükümler	31
B. Bildirim Yoluyla Sona Erme	33
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Kiracı Tarafından Sona Erdirilmesi	33
2. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi	36
3. Belirsiz Süreli Sözleşmelerin Sona Erdirilmesi	38
C. Dava Yoluyla Sona Erme	40
1. Genel Olarak	40
2. Tahliye Halleri	41
D. Aile Konutu	42
E. Sona Ermenin Sonuçları	43

2. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASININ KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE TAHLİYESİ

I. KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI SEBEBİYLE TAHLİYE	47
A. Genel Olarak	47
B. Konut ve İşyeri İhtiyacını İleri Sürebilecek Kişiler	48
C. Konut İhtiyacı Bakımından Özel Şartlar	50
1. İhtiyacın Şartları	50
2. Uygulamada Zorunlu Konut İhtiyacının Gerçekleştiğinin Kabul Edildiği Haller	54
D. İşyeri İhtiyacı Bakımından Özel Şartlar	57
1. İhtiyacın Şartları	57
2. Uygulamada Zorunlu İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Haller	60
E. İhtiyaç Nedeniyle Açılacak Tahliye Davası	63

1. Süre	63
2. Davanın Tarafları	65
3. Tahliye Davasının Sonuçları	67
II. YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE TAHLİYE	67
A. Genel Olarak	67
B. Tahliyenin Şartları	68
C. Tahliye Davası	69
III. KİRALANANIN YENİDEN İNŞA VE İMAR AMACIYLA TAHLİYESİ	72
A. Kanunun Düzenlemesi	72
B. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Şartları	73
1. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşası	73
2. İmar Amacıyla Esaslı Onarım, Genişletme veya Değiştirme	74
3. İşlemlerin Yapılması Sırasında Kiralananın Kullanımının Mümkün Olmaması	79
C. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Açılan Tahliye Davası	80
1. Süre	80
2. Tahliye Davasını Açabilecek Kişiler	80
3. Davanın Sonuçları	82
D. Yeniden Kiralama Yasağı	83
1. Kanunun Düzenlemesi	83
2. Yeniden Kiralama Yasağının Şartları	84
3. Yeniden Kiralama	87
4. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırı Davranılmasının Sonuçları	90

3. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASINDA KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE TAHLİYE

I. KİRACININ YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ SEBEBİYLE TAHLİYE	93
A. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Niteliği	93
B. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları	95
1. Tahliye Taahhüdü Bizzat Kiracı Tarafından Verilmiş Olmalı	95
2. Yazılı Olarak Verilmiş Olmalı	98

3. Tahliye Taahhüdünde Tahliye Tarihi Belirtilmiş Olmalı	100
4. Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olmalı	103
C. Tahliye Davası Açılması veya İcra Takibi Yapılması	105
1. Genel Olarak	105
2. Taraflar	107
1. Süre	109
II. İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYE	110
A. Hükümün Niteliği	110
B. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliyenin Şartları	113
1. İki Farklı İhtar Yapılmalı	113
2. İhtarlar Haklı Olmalı	114
3. İhtarlar Yazılı Olmalı	119
4. İhtarlar Öngörülen Süre İçinde Yapılmalı	120
C. Tahliye Davası	121
1. Davanın Tarafları	121
2. Süre	122
III. KİRACININ VEYA EŞİNİN AYNI BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE OTURMAYA ELVERİŞLİ BİR KONUTUNUN BULUNMASI	123
A. Kanunun Düzenlemesi	123
B. Tahliye Şartları	125
1. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutunun Olması.....	125
2. Konutun Kiracının Kullanmasına Elverişli Olması	127
3. Konut Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçinde Olmalı	130
4. Kiraya Veren Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulduğunu Bilmemeli	130
C. Tahliye Davası ve Dava Açma Süresi	131
SONUÇ	134
KAYNAKÇA	138

GİRİŞ

Bu çalışmanın konusunu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi oluşturmaktadır. İnsanların temel gereksinimlerinin en önemlileri arasında barınma ve çalışarak gelir elde etme ihtiyacı yer almaktadır. İnsanlar bu ihtiyaçlarını konut ve işyeri olarak adlandırılan yapılarda karşılamaktadırlar. Bu noktada yapılara gereksinim ortaya çıkmaktadır. Bu gereksinim ise günlük hayatımızda sıklıkla karşılaştığımız üzere kiralama yöntemi ile karşılanmaktadır. Özellikle günümüzde insan nüfusunun artması ve nüfusun büyük bölümünün kentlerde yaşaması nedeniyle kiralama ihtiyacı artmıştır. Bu nedenle konut ve işyeri kiralaları ülkemizde uygulaması en çok olan kira ilişkilerinden biridir. Özellikle kiralanmış olan yerin tahliye edilmesi söz konusu olduğunda tahliye konusunda ciddi problemler yaşanmaktadır. Günlük hayatımızda en sık karşılaştığımız ve davalara en fazla konu olan kira türü olması nedeni ile konut ve çatılı işyeri kirası çalışmanın konusu olarak tercih edilmiştir.

Bu çalışmanın amacı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlemiş sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilen tahliye sebeplerinin irdelenmesidir. Çalışma tamamlandığında tahliye davası yoluyla sona erme halleri tek bir başlık altında ayrıntılı incelenmiş olacaktır.

Kira sözleşmesinde, taraflar bir şeyin kullanılması ve bunun karşılığında bir bedelin ödenmesi konusunda aralarında anlaşma sağlamaktadırlar. Söz konusu sözleşmenin koşulları, sözleşmeye uygulanacak hükümler ve anlaşmazlık olması durumunda sorunun nasıl çözüleceğine ilişkin olarak kanunda hükümler yer almaktadır. Kira sözleşmesinin türüne göre uygulanacak hükümler farklılık göstermektedir. Kanun koyucu özellikle konut ve çatılı işyeri bakımından diğerlerinden farklı olarak, ayrıntılı ve kiracıyı korumaya yönelik hükümler getirmiştir. Kanunda düzenleme olmadığı yerde doktrin ve Yargıtay kararları ile sorun çözülmeye çalışılmaktadır. Bu nedenle çalışmada, kanunun düzenlemesi yanında doktrinde yer alan görüşlere ve Yargıtay uygulamasına da yer vermeye özen gösterilmiştir.

Kira sözleşmesine ilişkin hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Dördüncü Bölüm" ünde yer almaktadır. Söz konusu bölümde üç ayırım şeklinde düzenleme

yapılmıştır. Birinci ayırmda genel hükümler, ikinci ayırmda konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler, üçüncü ayırmda ise ürün kirasına ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu çalışmanın konusunu ikinci ayırmda yer alan konut ve çatılı işyeri kirası oluşturmaktadır.

Çalışma, üç bölüm ve bir sonuç kısmından oluşmakla birlikte birinci bölümde; genel olarak kira sözleşmesi ile konut ve çatılı işyeri kavramları, kira bedeli, bağlantılı sözleşme ve güvence konuları açıklanmıştır. Bu konular doğrudan tahliye sebepleri ile ilgili olmasa da kanunda konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin olduğu başlıkta incelendiğinden, çalışmada bu konulara değinilmesine ihtiyaç duyulmuştur. İkinci ve üçüncü bölümlerde ise; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) özel olarak düzenlenmiş olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü olan dava yoluyla sona erme halleri, kiraya verenden kaynaklanan ve kiracıdan kaynaklanan tahliye sebepleri şeklinde ikili bir ayırma gidilerek ayrıntılı şekilde ele alınmaya çalışılmıştır.

1. BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA YER ALAN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ HÜKÜMLERİ

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI

A. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası

1. Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesinin tanımının yer aldığı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. madde hükmünden hareketle; bir şeyin kullanılması veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılması kiracıya bırakılırken, bu yükümlülük karşılığında tarafların aralarında kira bedeli belirlemesi söz konusudur. Burada tarafların karşılıklı olarak yükümlülükleri vardır. Sözleşmenin taraflarını kiracı ve kiraya veren oluşturmaktadır. Aralarındaki anlaşmaya uygun olarak kira konusu şeyin kullanılmasını karşı tarafa bırakan kişiye kiraya veren; buna karşılık kira bedelini ödemeyi yüklenen kişiye de kiracı denilmektedir¹. Sözleşmenin taraflarının gerçek kişi ya da tüzel kişi olması mümkün olduğu gibi; bir veya birden fazla kişiden oluşması da mümkündür.

Kanunda yer alan tanımdan hareketle; kiralanan şeyin kullanımının kiracıya geçici devri, bunun karşılığı olan bedel ve bu iki unsura ilişkin taraflar arasındaki anlaşma sözleşmenin omurgasını oluşturmaktadır². Bu üç esaslı unsur olmadan sağlıklı kurulmuş bir sözleşmenin varlığından söz edilemez.

¹ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 310.

² Ümmühan Kaya, *Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 6.

Kira sözleşmesinin hukuki niteliği açısından bir değerlendirme yapıldığında; öncelikle her iki tarafa borç yükleyen bir özel hukuk sözleşmesi olduğu söylenebilir³. Özel hukuk sözleşmesi olduğu için de kanunda özel hükümler kısmında düzenlenmiştir. Aynı zamanda kiralanan şeyi kullandırma amacı güden bir sözleşmedir. Kira sözleşmesi aynı bir sözleşme niteliğinde olmadığından, taraflar hakkında aynı sonuçlar doğurmaz⁴. Sözleşmenin tarafları dışında sonuç doğurması söz konusu değildir. Taraflara kişisel nitelikte bir hak verdiği için, aynı haklardan farklı olarak sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur.

Kira sözleşmesinde tarafların her ikisi de karşılıklı olarak borç altına girmektedir⁵. Kiraya verenin, kiralanana sözleşmede kararlaştırılan şekilde kullanıma elverişli halde bulundurma borcu sözleşme süresince varlığını korumaya devam eder⁶. Kiraya verenin devam etmekte olan bu borcu, kira sözleşmesine sürekli borç doğuran bir sözleşme niteliği kazandırmaktadır. Sözleşmenin sürekli borç doğurması açısından sözleşmenin süresi yani belirli ya da belirsiz süreli olması mühim değildir.

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükler. Bu nedenle kiracının da kiraya verenin de borç altına girme ehliyetine sahip olması gerekir. Aksi halde kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulmasından söz edilemez. Kira sözleşmesinde; tarafların sözleşme yapmak için ehliyetlerinin olup olmadığı TBK ve TMK hükümlerine göre belirlenmektedir. Her işlemi tek başına yapabilen tam fiil ehliyetine sahip kişiler ile sınırlı ehliyetli kişiler tek başlarına kira sözleşmesi yapabilecekken; sınırlı ehliyetsizler yasal temsilcisinin onay veya iznini almak durumundadırlar. Tam ehliyetsiz kişilerin ise diğer işlemlerde olduğu gibi kira sözleşmesi yapmaları söz konusu değildir.

Kanun koyucu bazı sözleşme veya işlemlerin ne şekilde yapılacağına ilişkin düzenleme getirirken, bazı işlemler açısından herhangi bir düzenleme öngörmemiştir.

³ Kaya, s. 8.

⁴ Eren, s. 311.

⁵ Ahmet Cemal Ruhi, *Kira Hukuku*, C. I, Ankara, 2011, s. 15 vd. ; Eren, s. 312.

⁶ Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınları, Ankara, 2011, s. 5; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 10. baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 210; Eren, s. 312.

Kanunda şekil konusunda düzenlemenin yer almadığı konulardan birisi de kira sözleşmesinin ne şekilde kurulacağıdır. Kanun koyucu düzenleme yapmamış olduğu alanlar açısından genel hükümlerde yer alan TBK m. 12 hükmünü benimsemiştir. TBK'nın 12. maddesi kanunda aksi öngörülmedikçe uygulama alanı bulur. Buna göre, sözleşmenin geçerli olarak kurulması için herhangi bir şekil şartı yoktur. Kanunda özel bir şekil şartı öngörülmemiş olduğundan kira sözleşmesi için de TBK m. 12 hükmü uygulama alanı bulur. Bu nedenle kira sözleşmesinin sözlü, yazılı ya da noter önünde resmi şekilde yapılmasında engel yoktur⁷. Hatta açık irade beyanı şart olmayıp, örtülü bir irade beyanı ile da kira sözleşmesinin yapılması mümkündür. Ülkemizde kira sözleşmesi genellikle kira kontratı adı altında adi yazılı şekilde yapılmaktadır. Ancak uygulamada sıklıkla karşılaşılan kira kontratının yapılması, sözleşmenin geçerliliği açısından gerekli değildir. Bununla birlikte şekil serbestisinin olması uygulamada sözleşmenin kurulduğunu kanıtlama bakımından sorunlara neden olabilir. Noter huzurunda resmi şekilde yapılan sözleşme, ispat kolaylığı sağlaması açısından daha faydalı olacaktır. Kanunda kesin bir hükmün olmadığı konularda tarafların kendi iradeleri ile belirleme yapmaları söz konusu olabilir. Tarafların kendi aralarında kira sözleşmesinin ne şekilde yapılacağını kararlaştırabilmeleri de mümkündür. Böyle bir durumda sözleşmenin tarafların iradesine bağlı olarak; taraflar arasında kararlaştırılan şekilde yapılması gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin belirli bir süre için yapılması ya da sözleşmede sürenin gösterilmiş olması şart değildir. Belirli ya da belirli olmayan bir süre için sözleşme yapılabilir. TBK'nın 300. maddesinde de belirtildiği üzere sözleşmede belirtilmesi esaslı olan unsurlar arasında kira süresi yer almadığından, taraflar sözleşme yaparken süreyi kararlaştırmak zorunda değildir⁸. Eğer taraflar sözleşmenin süresini kararlaştırmışsa, belirli süreli kira sözleşmesi söz konusudur. Ancak taraflar arasında sözleşmenin ne kadar devam edeceği kararlaştırılmamışsa, belirsiz süreli sözleşme oluşacaktır. Sözleşmede sürenin kararlaştırılmamış olması sözleşmenin geçerliliği açısından

⁷ Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 2016. s. 220; Eren, s. 323.

⁸ Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 3. Bası, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2016. s. 95-96

önemli olmamakla birlikte, kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda, sözleşmenin süresine göre farklı sonuçların ortaya çıkması açısından önemli olacaktır.

Kira sözleşmesine ilişkin hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Dördüncü Bölüm" ünde üç ayrımda düzenlenmiştir. İlk ayırım "Genel Hükümler" başlığını taşımakta ve TBK 299-338 maddelerini kapsamaktadır. Bu çalışmanın konusunu oluşturan "Konut ve Çatılı İşyeri" kiralari ikinci ayımda TBK 339-356 maddeleri arasında düzenlenmiştir. "Ürün Kirası" başlıklı üçüncü ayırım ise TBK 357-378 maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Çalışmanın konusu konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın dava yoluyla tahliye edilmesi olduğundan; kira sözleşmesinin hukuki niteliği ve türlerine kısaca değinilmekle yetinilmiştir.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Kavramı

Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenleme, 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 339 vd. maddelerinde yer almaktadır. Kanun koyucu burada özel olarak düzenleme yapmıştır. Mülga Borçlar Kanunu'nun bünyesinde bu konuya ilişkin hükme yer verilmemiştir. Bu dönemde taşınmaz kiralari konusundaki düzenleme, ayrı ve özel bir kanun olan 6570 sayılı GKHK'da yer almıştır. 6098 sayılı Kanunun 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, 6570 sayılı kanun yürürlükten kalkmıştır. Çalışmada mülga 6570 sayılı kanunun hükümlerine de yer verilerek konunun anlatılmasına çalışılmıştır.

Mülga 6570 sayılı kanunda, kiralananın bulunduğu yere göre kanunun uygulama alanına girip girmediğinin belirlenmesi yoluna gidilmiştir. Kiralananın bulunduğu yere göre yapılan bu şekilde bir ayırımın doğru olmadığını düşünüyoruz. 6570 sayılı kanunun kabulüne göre kanunun hükümleri, her türlü üstü örtülü taşınmaz hakkında değil, bu taşınmazların belirli yerlerde bulunanları hakkında uygulanacaktır. Mesela, köy sınırları içinde yer alan yerlere 6570 sayılı kanun değil, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanıyordu. Bu şekilde köy sınırları içinde yer alan taşınmaz 6570 sayılı kanunun uygulama alanına dâhil edilmemiştir. Ancak 6098 sayılı Türk

Borçlar Kanunu'nda, kanun hükümlerinin uygulanması için kiralananın belirli yerlerde olması şartı aranmamakta, taşınmazın nerede bulunduğu önem arz etmemektedir. Bu nedenle iskele, liman ve istasyonlarda yer alan gayrimenkuller hakkında da 6098 sayılı kanun hükümleri uygulama alanı bulacaktır⁹. Kısacası 6098 sayılı TBK ile kanunun uygulama alanının kapsamı genişletilmiştir.

Yeni kanun ile birlikte; birtakım değişiklikler yapılmış ancak genel itibariyle 6570 sayılı kanunda yer alan hükümler büyük ölçüde muhafaza edilmiştir. En önemli yeniliğin, 6098 sayılı Kanunun hükümleri arasında ayrı bir bölümde taşınmaz kiralarna ilişkin hükümlere de yer verilmesi olduğu söylenebilir. Böylece yasal düzenlemedeki dağınıklığa son verilerek, kira sözleşmesine ilişkin hükümler tek bir kanunda toplanmaya çalışılmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna özel olarak, diğer kira sözleşmesi türlerinde uygulama alanı bulamayacak olan dava yoluyla sona ermeye dair hükümler düzenlenmiştir. Günümüzde en çok karşılaşılan kira sözleşmesi türü olması nedeniyle, konut ve işyeri kirası hükümlerinin ayrıca ve kiracıyı koruyucu nitelikte düzenlenmiş olduğu söylenebilir. Söz konusu hükümlerin özel olarak düzenlenmesindeki temel amaç, kiraya verene karşı zayıf durumda olduğu varsayılan kiracının korunması düşüncesidir. Kanunda kiracının korunması düşüncesinden hareketle, kiracı lehine pek çok hükmün varlığı söz konusudur.

TBK'nın "Uygulama Alanı" başlıklı 339. maddesi; *"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." şeklindedir.

Kanun koyucu hükümlerin uygulama alanını da belirleyerek kanunun uygulanacağı çerçeveyi çizmiştir. TBK'nın 339. maddesinin ikinci fıkrasına göre; bir tarafın kamu kurumu olması durumunda, söz konusu hükümler kamu kurumunun yaptığı bütün kira

⁹ Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı" Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, C.2, Özel Sayı, 2013, s. 1240-1241.

sözleşmelerinde uygulama alanı bulacaktır. Mülga 6570 sayılı Kanunda, kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı sözleşmelere ilişkin bir hüküm yer almadığı gibi kiracının ya da kiraya verenin kişiliği yönünden de bir farklılık getirilmemiştir. Yani tarafların gerçek ya da tüzel kişi olmasına göre yapılan bir ayırım mevcut değildir. Ayrıca maddenin ikinci fıkrasında yer alan düzenleme yeni kanunun getirdiği bir düzenlemedir. Mülga kanunda, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu sözleşmelerin kanunun kapsamında olduğuna ilişkin açık bir düzenleme yer almamıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yönünden belirleyici olan husus kiralananın niteliği olup, kiralanan taşınmazın konut ya da çatılı işyeri olması baz alınarak uygulama alanı belirlenmektedir. Bu noktada kiralananın niteliğinin, kanunun kabul ettiği anlamda konut mu yoksa çatılı işyeri mi olduğunu belirleme konusu önem arz etmektedir. Kanunun lafzından hareket edildiğinde “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ifadesi kullanıldığından kanunun kapsamına, tüm konutlar bir ayrıma tabi olmaksızın girerler. Kanunda konutun taşınması gerektiği niteliğe ilişkin bir belirleme yapılmamıştır. Fakat kanunda açıkça yazdığı şekliyle, işyerlerinden ancak “çatılı” nitelikte olanların kanunun uygulama alanına girdiği anlaşılmaktadır. Ancak söz konusu yerlerin fiziki özellikleri kanun hükümlerinin uygulama alanının belirlenmesi yönünden bir farklılık yaratmayacaktır.

Çalışmanın konusunu oluşturan konut ve işyeri kirasının ayrıntılı açıklanması önem arz ettiğinden, bu başlık altında kira sözleşmesi ile konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanına kısaca değinilmekle yetinilmiştir. Bununla birlikte “konut” ile “çatılı işyeri” kavramları daha detaylı açıklanmaya çalışılmıştır. Öncelikle bu konuya ilişkin hükümlerin uygulama alanının belirlenmesinde bu kavramlardan ne anlaşılması gerektiğinin açıklanması önemlidir. Yine TBK 339. maddesinde belirtilen kanunun uygulama alanına giren kullanımı kiracıya bırakılan eşya konusu ayrı başlık altında incelenmiştir.

B. Konut Kavramı ve Unsurları

1. Genel Olarak

TBK’da konut kavramı kullanılmış ancak tanımına kanunun düzenlemesinde yer verilmemiştir. Aynı durum çatılı işyeri kirası bakımından da geçerlidir. Doktrinde bu kavramlara ilişkin tanımlar yapılmıştır. Yapılan bu tanımlardan hareketle konutun, kişinin temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacını karşılar nitelikte olması gerekmektedir. Zaten barınma denilince akla ilk olarak konut gelmektedir. Ayrıca konutun kişinin bu ihtiyacını karşılama noktasında, aynı zamanda süreklilik göstermesi de gereklidir. Genel itibariyle konut; kişinin barınma gereksinimine hizmet eden ve kişiyi çevrenin etkilerine karşı asgari düzeyde koruyan bir yer şeklinde tanımlanabilir¹⁰. Kişiyi çevreden ve etkilerinden koruması istenen konutun, bu durumun bir gereği olarak yanlarının kapalı olması da gerekmektedir.

Taşınmazın niteliğinin belirlenmesinde tarafların mutabakata vardıkları taşınmazı kullanma amaçları da önemlidir. Doktrinde de konutun nitelendirilmesinde kullanım amacının önemli olduğu belirtilmektedir¹¹. Kullanım amacı taraflar arasındaki anlaşmada belirlenmiş olabilir. Taraflar taşınmazı ne şekilde kullanacaklarını açık ya da örtülü şekilde belirlemiş olabilirler. Taraflar arasında bu şekilde bir kararlaştırma yapılmamış olsa da işin niteliğinden de kiralananın kullanım maksadı anlaşılabilir. Mesela; konut olarak kullanılacağı kararlaştırılmamış olmakla birlikte, kişi ailesiyle birlikte kiralanda barınıyorsa, kiralanan konut olarak kabul edilmelidir.

Kanunda konut için “çatılı” ifadesi kullanılmamış olmakla birlikte, barınma ihtiyacını karşılaması beklenen konutun üstünün örtülü olması olağan bir gerekliliktir. Üstü örtülü olmayan bir yapının kişiyi çevreden gelecek etkilere karşı koruması beklenemez. Kanun koyucu burada malumun ilanı yoluna gitmemiştir. Bu düşünceden hareketle de kanun koyucu, konut için “çatılı” ifadesini kullanmamış olsa da çevremize

¹⁰ Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, 2. baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 23; Eren, s. 394; Gökyayla, s. 1217.

¹¹ Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 9; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 23; Aral, *Ayrancı*, s. 222.

baktığımızda tüm konutların üstünün kapalı olduğunu görürüz. Yine de kanunun ifadesine göre, kişiyi doğanın etkilerinden koruyucu nitelikte olan bir yapının konut olması için ayrıca bir çatısının bulunması zorunlu değildir.

2. Konutun Unsurları

Kiralananın konut olarak kabul edilmesi için belli ölçütlere sahip olması gerekmektedir. Bu ölçütlere göre bir değerlendirme yapılmalıdır. Kira hukuku anlamında konutun hangi unsurları taşıması gerektiğine ilişkin TBK’da bir düzenleme yoktur. Bu nedenle konuya ilişkin olarak doktrin ve yargı uygulaması ile belirleme yapılması yoluna gidilmektedir.

Doktrinde, bir yapının kira hukuku anlamında konut kabul edilmesi için, bu yapının taşıması gereken unsurlara ilişkin görüşler mevcuttur. Öncelikle bir yapının konut sayılabilmesi için, kişinin sürekli barınma gereksinimine cevap veriyor olması ve kişiyi çevrenin etkilerinden koruması gerekir¹². Temel ölçüt barınma gereksinimi olduğundan, kişinin bu gereksinimine hizmet etmeyen taşınmaz konut olarak kabul edilmeyecektir. Bunlarla birlikte kiralananın kullanımının, belli bir süre devam etmesi koşulu da bir yerin konut olarak kabul edilmesi ve kanunun bu konudaki hükümlerine tabi olması açısından aranan şartlardandır. Kiracının kiralanan üzerindeki tasarruf süresi geçici olmamalı, kiralanan üzerinde belli bir süre kullanım devam etmelidir.

Burada temel amaç barınma olduğundan, konutun kişinin bütün gereksinimlerini karşılaması zorunlu değildir. Konut olarak kabul edilen yerin, kişinin konforu için ya da lüks kabul edilebilecek ihtiyaçları için gerekli unsurları taşımasına da gerek yoktur. Bu nedenle kiralananın ebatları önemli olmadığı gibi, iç tesisatının tam olmasının da hukuki olarak konut kabul edilmesi açısından bir önemi bulunmamaktadır¹³. Mesela; tek bir odanın varlığı halinde de konuttan söz edilebilecektir. Uygulamada bir artı bir olarak tabir edilen konut kiraları sıklıkla karşımıza çıkmaktadır. Yine kiralananın lüks ihtiyaçları karşılıyor olmasına da gerek yoktur. Örneğin; gecekondular tabir edilen ev ile

¹² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 23; Gökyayla, s. 1218.

¹³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; Aral, Ayrancı, s. 243.

villa arasında lüks ihtiyaçlara cevap verme bakımından büyük fark olmasına rağmen konut olarak kabul edilme yönünden ikisi arasında fark yoktur.

Kiralanan yerin, kullanımının geçici olması halinde kiralanan konut olarak nitelendirilmeyecektir. Nitekim TBK’da da buna ilişkin bir düzenlemeye yer verilerek geçici kullanıma özgülenen taşınmazların kiralananlarının altı ay ve daha az bir süre için olması durumunda; konut ve işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Bununla birlikte kira ilişkisine konu olan konutun kişinin yerleşim yeri olması, kira hukuku anlamında konut olarak kabul edilmesi açısından mecburi değildir.

TBK’nın düzenlemesinde “taşınmaz” ifadesine yer verilmemiş olduğundan, konutun taşınmaz niteliğinde olması gerekip gerekmediği sorunu gündeme gelecektir. Konut denildiğinde genellikle akla taşınmaz yapılar gelmektedir. Bununla birlikte, TBK’nın kira hükümleri anlamında, konutun taşınmaz olmasının zorunlu olup olmadığı konusunda doktrinde bir görüş birliği mevcut değildir. Bir görüşe göre; konut ve işyeri kirası hükümlerinin uygulanma alanını belirleyen TBK madde 339/I’de “...niteliği gereği geçici kullanıma özgülenen taşınmazların...” denilerek “taşınmaz” kavramına yer verildiğinden konutun taşınmaz niteliğinde olması gereklidir¹⁴.

Karşıt bir görüşe göre ise konut kirasına konu olan yapıda aranan unsur yapının barınma amacıyla kullanılması ve etrafın etkilerinden koruma sağlaması olduğundan, kiralananın taşınır bir yapı olmasına da engel yoktur¹⁵. Bu görüşe göre; konut olarak kiralanan yapının taşınır ya da taşınmaz olması önemli olmayıp kullanım amacı önemlidir. Buradan hareketle baraka, tekne vb. yapılar konut kirası kapsamında değerlendirilecektir¹⁶. Sayılan bu yapılar taşınır yapı niteliğindedir. Yine ev olarak kullanılan konteynır da konut olarak kabul edilmelidir. Bu görüşte, yine kiracının korunması amacının ön planda tutulduğu söylenebilir. Taşınır yapıların da konut kabul edilmesi gerektiği görüşünü savunan yazarların bir diğer gerekçesi ise TBK’nın

¹⁴ Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2014, s. 261; Mehmet Öztürk, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Erme Halleri, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1552.

¹⁵ İnceoğlu, C. II, s. 11; Zevkliler, Gökyayla, s. 197-198.

¹⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; İnceoğlu, s. 12.

kaynak kabul ettiği İsviçre Borçlar Kanunu'nun konut bakımından taşınır taşınmaz ayrımı barındırmamasıdır.

Kanaatimizce; TBK'ya kaynak olan İBK'nın ayrıma yer vermemesi, kanunun temelinde yer alan esas düşüncenin güçsüz durumda olan kiracıyı koruma fikri olması ve kanun koyucunun düzenlemeyi yaparken açıkça "taşınmaz" ifadesine yer vermemesi nedenleri ile konut olarak kabul edilen yapının taşınır olmasının da mümkün olmasıdır. Kanun koyucu sadece taşınmazları konut kabul etme iradesinde olsaydı, buna ilişkin kanunda açık bir ifadeye yer vermiş olurdu. Ayrıca bir yapının konut sayılabilmesi için, kişinin barınma gereksinimini daimî olarak karşılaması önemlidir. Kişinin barınma gereksinimini giderip aynı zamanda kişiyi çevreden koruyan baraka, büfe gibi yapılar da taşınmaz olmadıkları halde konut olarak kabul edilmelidir.

C. Çatılı İşyeri Kavramı ve Unsurları

1. İşyeri Kavramı

TBK'da işyeri kavramının tanımına da yer verilmemiştir. Bununla birlikte 4857 sayılı İş Kanunu'nda işyeri; "*İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddi olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birime işyeri denir.*" şeklinde tanımlanmıştır.

Çatılı işyeri, insan eliyle yapılmış iktisadi ve ticari nitelikteki bir işletmenin faaliyetlerine veya bir mesleğin icarsına özgülenmiş, ticari veya sınai nitelikteki ekonomik faaliyetin yürütüldüğü üstü örtülü yerdir¹⁷. Kiralananda sadece bu faaliyetlerin yapıyor olması ya da bu faaliyetlerin hepsinin birden aynı yerde olması zorunluluğu yoktur. Bunun yanı sıra, kiralananın en azından önemli bir bölümü bu faaliyetlere özgülenmiş olmalıdır¹⁸. Kiralananda yürütülen işin niteliğinin, ekonomik

¹⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 24; Yavuz, Acar, Özen, s. 592; Doğan, s. 30.

¹⁸ Gökyayla, s. 1220.

bir faaliyet olmaması halinde işyeri kirasından bahsedilmeyecektir. Tanımda da açıkça ekonomik faaliyetin yürütmesinden bahsedilmektedir. Örneğin; sadece çeyiz eşyalarını korumak için kiralanan depo işyeri vasfında değildir. Çünkü buradaki gaye ekonomik ya da ticari bir iş yapmak değildir.

Kiralanan yerin işyeri kabul edilip edilemeyeceğinin tespitinde, tarafların sözleşme kurulurken tayin ettikleri kullanım amacına da bakılması mecburidir¹⁹. Bu nedenle taraflar yaptıkları sözleşmede işyeri kirası hükümlerinin tatbikini istiyorlarsa; sözleşmeyi yaparken kiralanan yer işyeri olarak kullanacaklarını açık ya da örtülü şekilde tayin etmelidirler. Kiralanan yerin niteliğinin belirlenmesinde kullanım maksadı belirleyici unsur olduğundan, işyeri olarak kullanılan kiralanan, bir başka amaçla kiralanırsa işyeri kirasından söz edilemeyecektir.

Mevcut durumunda bir mesleki ya da ekonomik faaliyete devam eden kiracı yeni bir yer kiralamak isteyebilir. Kiralanan yeni yerin işyeri olup olmadığını tayinde, yeni kiralanan yerin kiracının mevcut işi ile doğrudan ilgisinin olup olmadığına da bakmak gereklidir. Kişinin bu şekilde kiraladığı yerin işyeri vasfında olup olmadığıнын tayini uygulanacak kanun hükümleri bakımından önemlidir. Bir kişinin yürütmekte olduğu mesleki ve ekonomik faaliyeti dışında da kira sözleşmesi yapması olağandır. Kira konusu yerin, kiracının mesleki ve ekonomik uğraşı ile irtibatının olmaması durumunda, söz konusu yerin işyeri kirası hükümlerine tabi olup olmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, kiracının mevcut faaliyetleri ile ilgili olmayan fakat işyeri ile bağlantısı olan kiralanan yerler, işyeri kirası hükümlerine tabi kabul edilmeyecektir²⁰. Mesela, inşaat işi yapan bir şirket, çalışanları için spor salonu olarak kullanılacak bir yer kiraladığında işyeri kirası hükümlerine tabi olmayacaktır. Bu örnekte, spor salonu olarak kiralanan yerin kiracının yapmakta olduğu inşaat işi ile bağlantısı olmadığı için, işyeri kirası olarak kabul edilmeyecektir. Aksi yöndeki bir diğer görüşe göre ise böyle bir durumda işyeri kirası hükümlerinin uygulanması için

¹⁹ Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 14.

²⁰ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 26; Zevkliler, Gökyayla, s. 197.

yeni yapılan kira sözleşmesinin, kiracının mevcut faaliyeti ile doğrudan ilgili olması şart değildir²¹.

2. İşyerinin Unsurları

6098 sayılı kanunda net bir şekilde “çatılı işyerleri” kavramına yer verilerek, sadece çatısı olan yerler kapsama dâhil edilmiştir. Böylelikle kanun koyucu çatısız işyerlerini hükmün kapsamı dışında bırakmıştır. Çatısız olan ancak işyeri olarak kullanılan yerler hakkında TBK 339 vd. hükümleri değil; kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler tatbik olacaktır. Kanun açıkça işyerinin üzerinin kapalı olması yani çatısının olması şartını getirmiştir. Bu nedenle mesela, üstü açık otoparklara üzerleri kapalı olmadığından TBK’nın çatılı işyerine ait hükümleri uygulanmayacaktır. Bir arsa üzerinde satılan meyve, sebze, yakacak vb. satım yerlerinde de durum aynıdır. Buralara kanunun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinin tatbiki söz konusu olacaktır.

Mülga 6570 sayılı GKHK’nın 1. maddesinde “musakkaf gayrimenkul” ifadesi kullanılmıştır. Kanunun bu tabirinden, yanları duvarla çevrili ve üstü örtülü bir yapı anlaşılmalıdır²². Bu nedenle mülga 6570 sayılı kanunda da işyerinin çatılı olması koşulu getirilmiş olduğu söylenebilir.

Doktrinde ise kanun koyucunun, işyeri yönünden çatılı ve çatısız şeklinde bir ayırım yapması eleştirilmiştir. Yazarlar arasında kanunda kira sözleşmesine dair hükümlerin genelinde benimsenmiş olan kiracıyı muhafaza etme fikri açısından bu şekilde bir ayırımın yerinde olmadığı görüşü hâkimdir²³. Bu görüşe göre, kanunda, çatısız işyeri kiraları bakımından ayırım yapılarak, kiracının korunması düşüncesine yer verilmemiş olması aynı zamanda da kiracılar arasında eşitsizliğe neden olacaktır. Kanaatimizce de işyeri bakımından çatılı-çatısız şeklinde ayırım yapılmasına getirilen bu eleştiri

²¹ İnceoğlu, C. II, s. 15.

²² Doğan, s. 31.

²³ Şahin Akıncı, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, S. 3, 2008, s. 40-43; Gümüş, Kira sözleşmesi, s. 25; Gökyayla, s. 1221.

yerindedir. Kiracının korunması esas alındığında, sadece çatılı işyeri kiracısının korunması, buna karşılık çatısız işyeri kiracısının korunmaması kanunun amacına aykırılık teşkil etmektedir.

İşyerinin üstünün kapalı olmasının yanı sıra etrafının da kapalı olması gerekmektedir. Taşınmazın bir kısmı çatılı olmasına rağmen bir kısmının üstü açık olabilir. Böyle bir taşınmaz kira sözleşmesine konu olmuş ise çatılı işyeri kabul edilip edilmeyeceğinin tespitinde, kiralananındaki egemen duruma ve sözleşmenin maksadına göre karar vermek gerekir²⁴. Kira sözleşmesi tesis edilirken belirlenen asıl maksat, kiralananın yüzölçümü olarak daha fazla olan üstü kapalı kısmının kullanılması ise çatılı işyeri kirasının mevcudiyeti söz konusu olacaktır. Buradan hareketle, üstü açık yerin alan itibarıyla daha fazla olması ve amacın üstü açık yerin işletilmesi olması durumunda TBK'nın çatılı işyeri hükümleri uygulanmayacaktır. Mesela, çay bahçesinde masalar, üstü ve etrafı açık olan bahçede yer almakta iken, alan olarak buradan çok daha küçük işletmeye ait üstü kapalı bir yerin olması buraya çatılı işyeri vasfı kazandırmaz. Yine bunun gibi yazlık sinemada çatılı işyerine dair kurallar geçerli değildir.

Yargıtay yeni tarihli bir kararında; “...Somut olayda; Taraflar arasında imzalanan 05/02/2009 başlangıç tarihli 10 yıl süreli kira sözleşmesiyle Aydın ili merkez İlçesi Güzelhisar Mahallesi Tellidede Mevkiinde Kain Tapununun 135 Pafta 1513 Ada 41 Parsel 1.095.00 m2 miktarlı kargir ve iki kerpiç damı ve kuyuyu havi tarla meyve bahçesi ve zeytinlik ile Aydın ili merkez ilçesi Güzelhisar Mahallesi Tellidede Mevkiinde 135 Pafta 1513 Ada 40 Parsel Noda kayıtlı 10.584 m2 miktarlı kargir ve iki kerpiç dam ve kuyuyu havi tarla meyve bahçesi ve zeytinlik kiralandığı, davalı tarafından taşınmaz üzerine kapalı restoran inşaa edilerek işletmeye açıldığı anlaşılmaktadır. Bozma üzerine Mahkemece alınan bilirkişi raporunda, dava konusu 1513 ada 40 parsel numarasında kayıtlı 10.584 m2 alanlı taşınmaz üzerinde 250 m2 alanlı ahşap malzemedan imal edilmiş yapı bulunduğu, 41 nolu parselin ise 1.095 m2 olup ekili tarım arazisi olarak kullanıldığı tespit edildiği; taşınmazın halihazır durumunun incelenmesi, konum, lokasyon, müşteri potansiyeli, piyasa koşulları incelenerek taşınmazın çatılı işyeri olarak en uygun kullanım olabileceğinden hareketle taşınmazlarda hakim olan unsurun çatılı işyeri olduğu kanaatine varıldığı belirtilmiş ve Mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda kiralananın galip vasfının çatılı olduğu gerekçesiyle karar verilmiş ise de bilirkişi raporunda dava konusu taşınmazların nitelik ve yüzölçüm itibarıyla belirtilen bölümleri ayrı ayrı değerlendirildiğinde ve ilgili raporda kapalı alan olarak belirtilen 250 m2 yapı alanı dikkate alındığında bilirkişi raporunda belirtilenin aksine kiralananın galip vasfının çatısız olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece, bu yönde bir değerlendirme yapılmak

²⁴ Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 540; Öztürk, s.1553.

suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik ve hatalı araştırma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” şeklinde içtihat etmiştir²⁵.

Yargıtay söz konusu kararında açık ve kapalı alan olarak kiraya verilen yerin galip vasfının belirlenmesinde; üstü açık ve kapalı olan yerlerin birlikte mevcudiyetini koruduğu kiralanda bu yerlerin kapladıkları alanın ayrı ayrı tespit edilerek, üstü kapalı olan alanın yüz ölçümünün esas alınması gerektiğini belirtmiştir.

Kiralanan yapı bir taraftan konut diğer taraftan da işyeri olarak kullanılıyor olabilir. Uygulamada hem işyeri hem ev olarak kullanılan daireler karşımıza çıkmaktadır. Bu durumda TBK. m. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

D. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya

Kanunda konut ve işyerine ilişkin kanun maddelerinin uygulanma bakımından kapsamı belirtilirken, kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da TBK. 339 vd. maddelerinin tatbik olunması esası benimsenmiştir. Bu durum TBK'nın 339. maddesinde; *“Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır.”* şeklinde ifade edilmiştir. Mülga 6570 sayılı kanunda yer almayan bu düzenleme, yeni kanuna İBK'dan alınmıştır.

Kanunda sadece “eşya” ifadesi kullanılmıştır. Niteliği konusunda kanunda sınırlama olmayan eşya, menkul ya da gayrimenkul olabileceği gibi eklenti ya da bütünleyici parça da olabilecektir²⁶. Mesela, kiralanan konutta mevcut olan ve kiracının kullanma ve yararlanmasına terk edilen ankastre seti taşınır niteliğinde bir eşyadır. Yine uygulamada çok sık karşılaşılan kiralama yöntemlerinden olan eşyalı ev kiralama durumunda, kiralanda bulunan ev eşyaları, niteliği gereği TBK 339. maddesi kapsamında değerlendirilecektir.

²⁵ Yargıtay 3. HD., 22.05.2019 tarih ve 2019/2109 Esas ve 2019/4831 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 17 Haziran 2019.

²⁶ Yavuz, Acar, Özen, s. 258.

Kiracının kullanımına terk olunan eşya hakkında TBK m. 339 vd. maddelerinde yer alan hükümlerin uygulanabilmesi için, kiracıya terk olunan bu eşya ile kiralanan arasında fonksiyonel bir bağlantı mevcut olmalıdır. Aynı zamanda bu eşya konut ve çatılı işyerinin kullanımına hizmet ediyor olmalıdır²⁷. Yukarıdaki örnekte bahsedilen eşyalı olarak kiralanan dairedeki eşyalar, kiralanan dairenin kullanımına hizmet eder niteliktedir. Örneğin; kiralanan evin kömürlüğü ile ev arasında bir bağlantı mevcuttur ve kömürlük olarak kullanılan yer konutun kullanılmasına hizmet eder niteliktedir.

Kira sözleşmesi oluşturulduktan sonra kiracıya teslim edilen eşyalar da bu hükmün kapsamındadır. Kanunda da bu eşyaların ne zaman kiracının tasarrufuna bırakılacağı hususunda bir düzenleme yer almamaktadır. Mühim olan eşyanın kullanımı ya da yararlanılmasının kiracıya bırakılmış olmasıdır. Buradan hareketle, eşyanın kullanımının sözleşmenin kuruluşundan önce ya da sonra kiracıya bırakılmasının önem arz etmediği sonucu çıkmaktadır.

Kiraya veren kişinin, sadece kullanımını kiracıya terk ettiği eşyaya ihtiyaç duyması söz konusu olabilir. Mesela, kiralananla birlikte kiracının tasarrufuna bırakılmış olan kömürlüğe kiraya verenin kendisinin ihtiyacı olabilir. Bu durumda kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle sadece bahse konu kömürlüğün tahliyesini talep edip edemeyeceği konusu gündeme gelecektir. Gökyayla'ya göre, kira sözleşmesi sonlanmadığı müddetçe kiracının kullanımına terk edilen eşyanın iadesi tek başına istenemeyecektir²⁸. Ancak kiracının kullanımında olan bu eşyaya duyulan gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin bütün olarak feshedilebilmesi mümkündür. Kanaatimizce, kiralanan ve kiralananla birlikte kiracının kullanımına terk olunan eşya bir bütün olarak kira sözleşmesinin konusunu meydana getirmekte ve bunların karşılığında bedel ödenmektedir. Kiracının itfa ettiği bedel, kiralananla beraber kiracının tasarrufuna bırakılan eşyayı da kapsamaktadır. Bunun gibi, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince kullandırma yükümü, kiracıya terk olunan eşyayı kullandırmayı da içermektedir. Bu nedenle kira sözleşmesi sonlandırılmadan sadece

²⁷ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 28; İnceoğlu, C. II, s. 25.

²⁸ Gökyayla, s. 1227.

kiralananla birlikte kiracının tasarrufuna terk olunan eşyanın iadesinin istenilmesi tarafımızca mümkün görünmemektedir.

E. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmaz

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi, söz konusu kira hükümlerin uygulama kapsamı yönünden birtakım sınırlamalar getirmiştir. Bunlardan birisi de niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin altı ay veya daha az süre için yapılması durumunda, TBK. 339 vd. maddelerinde yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı şeklindeki düzenlemedir. Mülga 6570 sayılı Kanunda böyle bir sınırlamaya yer verilmemiştir.

Kiracının geçici kullanımına mahsus olan taşınmaza dair ifa etmiş olduğu sözleşmenin, TBK. 339 hükümlerinin kapsamına tâbi olmaması için, sözleşmenin altı ay veya bundan kısa bir süre için yapılmış olması gerekir. Sözleşmenin süresi altı aydan uzun ise geçici kullanım maksadının olup olmadığına bakılmaksızın TBK. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Örneğin; bir fuarda birkaç haftalığına kurulmuş olan stantlar hakkında TBK. 339 vd. hükümleri uygulanmayacaktır. Taşınmazın niteliği gereği geçici olarak kiracının kullanımına tahsis edilmesi de TBK 339. maddesinin uygulanmasına engel olan bir diğer şarttır. Kira sözleşmesi sürekli kullanım maksadıyla kurulmuş ise altı aylık süre dolmadan önce sözleşmenin sonlanacağı kararlaştırılmış olsa bile, sözleşme TBK m. 339 vd. maddeleri kapsamına dâhil olacaktır. Burada kira sözleşmesinin kanunun söz konusu hükümlerinin kapsamına girmemesi için; taşınmazın kullanımının geçici olup olmasına ve sözleşmenin süresine göre belirlenmiş iki koşulun varlığı söz konusudur. Ancak bu iki koşulun birlikte ve aynı anda gerçekleşmiş olması mecburi değildir.

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERLERİ SÖZLEŞMELERİNDE BAĞLANTILI SÖZLEŞME VE GÜVENCE

A. Bağlantılı Sözleşme

6098 sayılı TBK'nın "Bağlantılı Sözleşme" başlıklı 340. maddesi, mülga 6570 sayılı Kanun'da yer bulmamış bir düzenlemedir. Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi; *"Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir."* şeklindedir. Emredici nitelikteki bu hüküm, İsviçre Borçlar Kanunu'nu esas alınarak düzenlenmiştir.

Bağlantılı sözleşme başlıklı hükmün amacı; kira ilişkisinde genel anlamda üstün konumda olan kiraya verenin, kiralananın kullanımı ile alakası olmayan bir borcu güçsüz olduğu kabul edilen kiracıya dayatmasına mâni olmaktır²⁹. Burada kiracının kendi faydasına olmadığı halde kiralananın tasarrufu ile doğrudan doğruya alakalı olmayan bir borcun altına girmesi engellenmek istenmiştir. Bu düzenlemenin kanunun kiracının menfaatini korumaya yönelmiş maddelerinden birisine örnek olduğu söylenebilir.

B. Bağlantılı Sözleşme Hükümünün Uygulanma Şartları

Bağlantılı sözleşmeye ilişkin TBK madde 340 hükmü, sadece konut ve işyeri kiralaları yönünden uygulama alanı bulur. Bu nedenle de bağlantılı sözleşme hükmü kanunda söz konusu kira sözleşmesinin hükümleri arasında düzenlenmiştir. Bu hükmün kanunda düzenlenmiş olduğu yer itibarıyla de çalışmamızda bu konuya değinilmesi ihtiyacı hissedilmiştir.

²⁹ M. Murat İnceoğlu, Ece Baş, "Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. 70, S. 2, 2012, s. 165; Faruk Acar, "Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 9, 2013, s. 164.

Türk Borçlar Kanunu m. 340 hükmü uyarınca, bağlantının mevcut olduğunun kabulü için, sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesinin diğer bir sözleşmeye ya da kiracıyı borçlandıran bir hukuki işleme mecbur kılınmış olması gereklidir. Burada önemli olan ve dikkat edilmesi gereken nokta, kira sözleşmesi ile hukuki işlem arasındaki bağın sıkı olup olmadığıdır. Başka bir deyişle, bağlantının mevcut kabul edilmesi için sözleşmesinin varlığı veya devamı diğer bir hukuki işlemin varlığına bağlı kılınmış olmalıdır.

Bağlantının varlığının tespiti için, bağlantılı bir sözleşmenin mevcudiyeti zorunlu değildir. Yani ayrıca bir sözleşme yapılmış olmasına gerek yoktur. Kira sözleşmesi ile bağlantılı olan husus; ayrı bir sözleşme ya da kira sözleşmesinin içinde bir yan edim yükümü olabilir³⁰. Bu nedenle ayrı bir sözleşme olmasa da bağlantı, konut ve işyeri kirasında bir edim şeklinde de tayin edilmiş olabilir. Doktrinde de “bağlantılı sözleşme” tabirinin sadece sözleşmeleri kapsayıcı nitelikte olmayıp, bu ifadenin “her türlü hukuki işlem” olarak anlaşılması gerektiği görüşü benimsenmektedir³¹.

Bağlantılı sözleşmeye ilişkin hükümlerin uygulanmasının diğer bir şartı; kiracının yaptığı bağlantılı işlemin, kira konusu ile doğrudan doğruya alakasının olmamasıdır. Kiracının yüklendiği borcun kira konusu ile alakası varsa, kiracının bu yüklenimi geçerli olacaktır. Mesela; kiracının kiraladığı yeri sigortalaması zorunluluğunun getirilmesi durumunda, bu durum doğrudan doğruya kiralanan yeri ilgilendirdiğinden getirilen bu koşul geçerli sayılır³². Kiralananın kullanım maksadı ile doğrudan ilgisinin olmamasına örnek olarak; kiracının önceki kiracının bıraktığı eşyaları satın almaya zorlanması durumu gösterilebilir.

Türk Borçlar Kanunu madde 340 gereğince bağlantının var olduğunun kabulü için, asıl kira sözleşmesi dışında yapılan işlemde kiracının faydasının olmaması gerekmektedir³³. Kiracının faydasının olmaması bağlantılı işlemin geçersiz sayılabilmesi için gereklidir. Bununla birlikte; kiracının yararı var ise kiralananın

³⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 50; İnceoğlu, Baş, s. 167.

³¹ İnceoğlu, Baş, s. 167; İnceoğlu, C. II, s. 39; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 48.

³² İnceoğlu, Baş, s. 169.

³³ Zevkliler, Gökyayla, s. 209; İnceoğlu, C. II, s. 52.

kullanımı ile direkt ilgili olmayan bağlantılı işlemde geçerli kabul edilecektir³⁴. Kiracının faydasının mevcut olup olmadığının belirlenmesinde; kiracının bu sözleşmeyi kurma arzusunun olup olmadığı ve kiracının böyle bir sözleşmeye gereksiniminin olup olmadığı dikkate alınmalıdır. Ayrıca kiracının faydasının mevcudiyeti konusunda, tarafların edimleri arasında bir denge tespitinin yapılması da somut olayın şartlarına göre yararlı olacaktır³⁵.

Kanunumuzda bağlantılı sözleşmenin tarafları hakkında bir açık düzenleme yer almamaktadır. Buna karşılık TBK'nın gerekçesinde, kanunumuzun mehzasını oluşturan İBK dikkate alınarak, kiracı ile üçüncü bir şahıs arasında meydana gelen bağlantılı işlemin de TBK madde 340 kapsamında değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Doktrinde de bağlantılı sözleşmenin kiracı ile kiraya veren veya üçüncü bir şahıs arasında yapılabileceğinin olanaklı olduğu kabul edilmiştir³⁶. Bağlantılı sözleşmenin yasak olarak kabul edilmesinin maksadı kiracıya yönelmiş dayatmalara mâni olmak olduğundan; bağlantılı sözleşmenin kiracı ile veya aile bireylerinden biri ile yapıp yapılmadığına bakılmaksızın kiracıya yönelmiş bir cebrin olup olmadığına bakılmalıdır. Kiracıya yönelmiş bir zorlamanın tespiti halinde, kira sözleşmesi kiracının aile bireylerinden birisi tarafından yapılmış olsa da TBK madde 340 kapsamında değerlendirilecektir.

TBK madde 340'da yer alan bağlantılı sözleşmenin geçersizliğinin türü, kanunun gerekçesine göre mutlak butlandır. Doktrinde de hâkim görüş bu yöndedir³⁷. Buna göre, bağlantılı sözleşme geçmişe etkili olarak geçersiz olup; bu durum taraflarca iddia olunmasa da hâkim tarafından resen göz önünde bulundurulacaktır. Bağlantılı işlemin geçersiz kılınması kira sözleşmesinin geçerliliğine tesir etmeyeceğinden, kira sözleşmesine ilişkin geçersizliğin türü kısmi butlandır³⁸. Böyle bir durumda kiraya verenin, bağlantılı koşulun geçersiz sayılacağını bilseydi bu sözleşmesi yapmayacağı

³⁴ Zevkliler, Gökyayla, s. 209; İnceoğlu, Baş, s. 173.

³⁵ İnceoğlu, Baş, s. 175.

³⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 48; İnceoğlu, Baş, s. 175.

³⁷ Turgut Öz, *Yeni Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler*, 3. baskı, İstanbul, 2012, s. 71; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 53; Acar, s. 164.

³⁸ İnceoğlu, C. II, s. 56; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 53.

yönündeki savunması dikkate alınmadan; bağlantılı işlem mutlak butlan yaptırımına tabi olacaktır. Çünkü burada esas olan kanunun hükümlerin kiracıyı koruması gayesi olduğundan, kiracıyı kendi faydasına olmadığı halde zorlama ile yükümlülük altına sokma işlemi korunmayacaktır.

C. Kiracının Güvence Vermesi

Kiracının, kira sözleşmesinin koşullarını ihlal etme ihtimaline karşılık, kiraya veren tarafa belli bir teminatın verilmesi ihtiyacı hâsıl olmaktadır. Bu gereksinim nedeniyle uygulamada, kiracıdan genellikle bir miktar para alınmaktadır. Bunun yanı sıra senet, rehin ya da güvence alınan durumlar ile de karşılaşılmaktadır³⁹. Uygulamada kiracıdan alınan bu güvenceye depozito denilmekte ve genellikle sözleşmesinin başında alınmaktadır. Kira hukuku anlamında güvence, taraflar arasında mevcut sözleşme nedeniyle doğabilecek zararlara karşı bir teminat ya da bir üstlenim sırasında yatırılan güvence parası manasında kullanılmaktadır.

Kiracının, kira borcunun geç ödenmesi veya hiç ödenmemesi ya da kiralananı özenle kullanmama gibi kiraya verene karşı olan borçlarının ihlal edildiği durumlarla uygulamada sıklıkla karşılaşılmaktadır. Ayrıca uygulamada; kiracı, teminat olarak verdiği paranın iadesini almakta çoğu zaman zorluk çekmektedir. Eski kanun döneminde bu konuda kanuni bir düzenleme de mevcut değildir. Tüm bu nedenlerle kanun koyucu, söz konusu düzenlemenin yapılmasına ihtiyaç duymuştur. Bu konuda kanuni düzenleme getirilmiş olması, uygulamada karşılaşılan sorunlar açısından faydalı olmuştur.

818 sayılı eBK'da ve 6570 sayılı mülga Kanunda, güvenceye ilişkin bir düzenleme yer almamış; ancak uygulamada depozito adı altında kiracıdan bir değer alınmıştır. Eski kanun döneminde bu konuda çıkan uyuşmazlıklar, Yargıtay kararları ile çözülmeye çalışılmıştır. 6098 sayılı Kanun ile birlikte ise İBK esas alınarak uygulamada var olan güvence bedeli alınması kurumu TBK madde 342'de özel bir düzenlemeye bağlanmıştır. TBK madde 342/I düzenlemesi; "*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında*

³⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 161.

sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz” şeklindedir. Hükümün lafzından da açıkça anlaşıldığı üzere, kiracının güvence vermesi yasal bir mecburiyet teşkil etmez. Taraflar aralarında kararlaştırmışlar ise güvence verme borcu doğacaktır.

Kanunda güvence miktarının limiti, kiracıyı korumak düşüncesi ile üç aylık kira bedeli ile sınırlandırılmış şekilde kabul edilmiştir. Kanunda yer alan bu sınırlama emredici niteliktedir. Bu nedenle kararlaştırılan güvence bu sınırlamayı aşamayacaktır. Ancak kiracının faydasına olacağından üç aylık bedelin altında bir miktarın belirlenmesi mümkündür. Öngörülen sınırı aşan miktarda bir güvence kararlaştırıldığında ise kısmi butlan yaptırımı söz konusu olacaktır. Bu durumda kanunda emredici olarak tespit edilmiş sınırı aşan güvence kısmı geçersiz olacaktır.

Kanunda da açıkça belirtildiği üzere güvence verme borcu, tüm kira sözleşmelerine değil; sadece konut ve işyeri kiralalarına uygulanacaktır. Diğer kira sözleşmesi türlerinde de güvence verilmesi mümkün olmakla birlikte, bu sözleşmelerde güvence verilmiş olması durumunda TBK 342. maddesi uygulanma alanı bulmayacaktır.

TBK madde 342/II’de mevcut düzenlemeden hareketle, güvencenin para veya kıymetli evrak olmasının mümkün olduğu kanaatine varılmaktadır. Söz konusu hükümde yalnızca para ve kıymetli evraktan bahsedilmiştir. Bu şekilde kanunda ikinci fıkranın uygulanması yönünden, güvencenin konusuna dair bir kısıtlama getirilmiştir. Güvence olarak; kefalet ya da ipotek gibi teminatlar verilmesi de olanaklı olup, bu gibi durumlar TBK 342. maddesinin ikinci fıkrasının uygulaması kapsamına girmeyecektir⁴⁰.

Güvencenin getiriliş amacı, kiraya verenin alacaklarını teminat altına almaktır. Bu nedenle de güvencenin kiraya verenin sözleşme nedeniyle hak kazanacağı tüm alacaklarını koruma altına alması gerekir.

Kanunda, para veya kıymetli evrakın bankaya konulması ya da depo edilmesinin lüzumluluğu belirtilmiştir. Güvencenin elden verilmesi durumunda; kiraya verenin bu

⁴⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 162; İnceoğlu, C.II, s. 64; Acar, Bağlantılı İşlem ve Güvence, s. 165.

güvenceyi kullanması ve sonrasında sözleşme sona erdiğinde iade etmemesi söz konusu olabilir. Kanun koyucu bu düzenlemeyi yaparak; güvenceyi alıp kullanan kiraya verenin haksız kazanç iktisap etmesinin ve sözleşme sonlandığında güvencenin iadesi hususunda zorluk çıkarmasının önüne geçmek istemiştir.

Güvence verme borcu, kira sözleşmesinin muhtevasında ya da bağımsız bir sözleşme ile kararlaştırılmış olabilir. Her iki durumda da verilen güvencenin miktarı kanunda belirtilen sınırı geçmemiş ise söz konusu güvence geçerlidir. Ayrıca güvence verme yükümlülüğü, sözleşme kurulduğunda ya da daha sonra kararlaştırılabilir.

Kanun koyucu, güvencenin geri verilmesi koşullarını TBK madde 342/II/c. 2 ve TBK madde 342/III'de düzenlemiştir. TBK m. 342/II/c.2; *“Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.”* şeklindedir. Söz konusu hüküm bankaya tevdi edilmiş olan güvenceler açısından geçerlidir.

Güvencenin, kiracıya iade olmasını düzenleyen diğer bir hüküm ise TBK m. 342/III'deki düzenlemedir. Bu hükümde açıkça düzenlendiği gibi; kira sözleşmesinin sona ermesinden sonraki üç ay içinde kiracıya karşı dava açılmamış ya da icra takibi başlatılmamış veya bunlara ilişkin bankaya bir bildirim yapılmamış ise bu durumda kiracı güvencenin iadesini bankadan talep edebilecektir.

III. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

A. Kira Bedeli

Kira sözleşmesi, sözleşmenin her iki tarafına da yükümlülük yükleyen bir niteliğe sahiptir. Sözleşmenin geçerli şekilde inşa edilmesiyle; kiracı, kiralananın üzerinde kullanma ya da faydalanma şeklinde tasarruf etme hakkı elde etmesinin karşılığı olarak kira bedeli ödeme yükümlüğünün altına girer. Bu nedenle kira bedeli, sözleşmenin kuruluşu için mecburi olan asli bir edimdir⁴¹. Ayrıca sözleşmenin geçerli şekilde

⁴¹ Aral, Ayrancı, s. 212.

kurulabilmesi için, tarafların üzerinde mutabakat sağlamaları gereken ve kanunda öngörülen objektif esaslı öğelerden birisini oluşturur.

Tarafların kira bedelinin tediye edileceği hususunda anlaşmaları, sözleşmenin geçerli şekilde kuruluşu için yeterli olup; bedelin kapsamının ya da miktarının ne olacağı konusunda tarafların mutlaka sözleşmenin kuruluşu sırasında anlaşmış olmaları şart değildir. Şöyle ki; taraflar kiracının, kira bedeli ödemesini kararlaştırıp miktarı belirlememiş ve miktarın tespitini objektif ya da sübjektif bir kıstasa bağlamış olabilirler. Böyle bir durumda sözleşmenin geçerli şekilde kurulmuş olduğundan ve bedelin tayin edilebilir nitelikte olduğundan bahsedilebilir.

Mülga 6570 sayılı Kanunun ikinci ve üçüncü maddelerinde kira bedeli konusunda düzenlemeler yer almıştır. Söz konusu düzenleme, mülga kanunun kapsamına dâhil taşınmazları, taşınmazların inşa edildiği seneye göre ayrıma tabi tutarak; bedelin artışına sınırlamalar getirilmiş ve en fazla belirlenebilecek miktarda 1953. yıl rayicini sınır olarak belirlemiştir. Sonrasında söz konusu düzenleme Anayasa Mahkemesi kararları ile iptal edilmiş; ancak müteakip yıllarda yeni bir düzenleme yapılmamıştır⁴². Bu noktada kanunda bir boşluğun ortaya çıkması söz konusu olmuştur. Kanunda meydana gelen bu boşluk, o dönem itibariyle Yargıtay uygulamasıyla çözülmeye çalışılmıştır. Daha sonra 2012 yılında yürürlüğe giren yeni 6098 sayılı TBK ile; büyük ölçüde Yargıtay içtihatları baz alınarak, kira bedelinin tespit edilmesine ilişkin 818 sayılı EBK'de ve 6570 sayılı Kanunda olmayan yeni hükümler getirilmiştir.

6098 sayılı TBK'da "Kira Bedeli" başlığı altında m. 343-345 hükümlerinde bedelin tespitine ilişkin düzenlemeler getirilmiştir. Söz konusu hükümler, kanunda konut ve işyeri kiralari bölümünde özel olarak düzenlendiği için; diğer kira sözleşmesi türleri için uygulanmayacaktır. Bu nedenle de çalışmamızın asıl konusunu oluşturmasa da söz konusu hükümlere çalışmamızda yer verilmiştir. Diğer kira sözleşmelerinde ise kiralanana ilişkin bedel sözleşme özgürlüğü gereğince taraflar arasında serbestçe belirlenecektir.

⁴² İnceoğlu, C. II, s. 123.

Kira bedeli, Türk lirası üzerinden belirlenebileceği gibi yabancı para üzerinden kararlaştırılabilir. TBK’da açıkça belirtilmese de madde 344/IV hükmünde yer alan “*Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa...*” ifadesinden, kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırılabileceği sonucuna varılmaktadır.

TBK madde 344 ilk fıkra birinci cümleden hareketle, tarafların kira bedelinin artışına ilişkin mutabakatları, taraflar arasında sözleşme sürdüğü müddetçe her uzama yılı için uygulanacaktır. Ancak tarafların mutabık oldukları artış oranının, bir önceki yıla ait ÜFE artış yüzdesini geçmemesi gerekir.

Bu hükümde hem kiracı hem kiraya verenin korunması düşüncesinin mevcut olduğunu söyleyebiliriz. TBK’nın genelinde kiracının korunması düşüncesi ön planda tutulmuştur. Ancak kiracının korunması düşüncesiyle kiraya veren de tamamen göz ardı edilmemelidir. Şöyle ki; kira sözleşmesinin kiraya verenin iradesi dışında kanuni olarak yenilenmesi durumunda, kira bedelinin temdit eden sürelerde devamlı olarak aynı kalması düşünülemez⁴³. Bu durum ekonomik olarak kiraya verene zarar verecektir. Bu nedenle uzayan dönemler için kira bedelinin tekrardan tespit edilmesi zaruridir. Ayrıca kanun koyucu, kiracıyı da koruma düşüncesiyle hareket ederek, kira bedelinin temdit döneminde tekrar tespit edileceğini belirlemiş; ancak bedelde yapılacak artırıma dair sınırlama getirmiştir. Buradaki amaç, yenilenecek sözleşme dönemlerinde yapılacak artırım miktarının yüksek oranda tutularak; sözleşme yapılırken zayıf durumda olan kiracının yüksek oranda artışı kabul etmeye zorlanmasını önlemektir.

Taraflarca kira miktarına ilişkin kararlaştırılan artış oranı, bir önceki kira senesinde açıklanmış olan üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmeyecek şekilde; bu oran da göz önünde bulundurularak hakkaniyete uygun bir artış yüzdesi olarak belirlenmelidir. Eğer ki; tarafların benimsedikleri oran bir önceki yıla ait ÜFE oranını aşmış ise bu durumda kira bedelinin artışı ÜFE oranı miktarı baz alınarak gerçekleştirilecektir. Kira sözleşmesi taraflarının, kira miktarında arttırma yapılacağını kararlaştırmamış olmaları ya da kira miktarında artış yapılacağını kabul etmiş olmakla

⁴³ Berk Kapancı, “Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m.344 F.1 C.son’un Yorumlanması”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2, Özel Sayı, 2015, s. 815.

birlikte artışın miktarını belirlememiş olmaları durumunda; TBK madde 344/II hükmü uygulanarak bir belirleme yapılması gündeme gelecektir. Kanun hükmünde; taraflar arasında belirlenmiş bir artırım oranı mevcut olmaması durumunda, kira bedelindeki artırım oranının hâkim kararıyla tespit olunabileceği düzenlenmiştir. Hükümde hâkime belirleme yapma konusunda sözleşmesir yetkisi verilmekle birlikte; hâkimin hakkaniyet gereği kiralananın vaziyetini göz önünde tutarak ÜFE oranını aşmayacak bir orana hükmedebileceği düzenlenmiştir⁴⁴.

B. Beş Yıl ve Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

TBK madde 344/III hükmüne göre; kira bedeli belirlenirken, TBK'nın 344. maddesinin ilk iki fıkrasından farklı esaslar benimsenmiştir. Söyle ki; beş yıldan daha uzun süre için yapılan veya beş yıldan sonra uzatılmış olan kira dönemi için kira bedeli tespit edilirken sadece ÜFE üst sınır olmayacak; kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri de dikkate alınarak hakkaniyete uygun bir belirleme yapılacaktır⁴⁵. Sınırlamada esas alınan ÜFE'deki artış oranı burada tek ölçüt olarak kabul edilmemiştir. Beş yılın dolmasıyla rayiç bedelin tespitine gidilecek olup; beş yıllık bu süre sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanacaktır.

Kanun metninden de anlaşılacağı üzere, bu hükmün tatbiki için tarafların artış oranına dair anlaşmasının olup olmasının bir önemi yoktur. Bu hükmün uygulanması için kira sözleşmesinin ya en başından beş yılı aşan bir süre için kurulması ya da sözleşme yenilenecek gelinen nokta da sürenin beş yılı aşmış olması gereklidir. Örneğin; yedi yıllık bir kira sözleşmesinde tarafların kira miktarının artışına ilişkin mutabakatı olsa bile, beşinci yılın dolmasıyla rayiç bedelin tespiti istenebilecektir. Söz konusu örnek ele alındığında kira sözleşmesinin beşinci yılının dolmasından itibaren, sözleşme madde 344/III hükmünün uygulama alanına girecektir. Yine beş yılın dolmasıyla sonlandırılmayıp tekrarlanan kira sözleşmelerine de söz konusu hüküm uygulanacaktır. Doktrinde hâkim görüşe göre; kanunun “beş yıldan sonra yenilenme”

⁴⁴ Emre Gökyayla, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. maddesinin Değerlendirilmesi”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103.-104, 2013, s. 34; İnceoğlu, Baş, s. 531.

⁴⁵ Özge Öncü, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, S. 2, Mayıs 2012, s. 326; İnceoğlu, C. II, s. 140.

kavramı, kaç kez yenilenmiş olduğuna bakılmaksızın beş yılın dolmasına kadar yenilenerek gelen sözleşmeleri kapsayacaktır⁴⁶.

C. Kira Bedelinin Yabancı Para Üzerinden Kararlaştırılması

Kira bedelinin yabancı para türünden belirlenmesine ilişkin düzenleme TBK madde 344'ün dördüncü fıkrasında yer almıştır. Taraflar yabancı para cinsinden anlaşma sağladıkları kira miktarında bir artırım oranı kararlaştırmışlar ise kararlaştırılan bu oran sözleşmenin ilk beş yıllık süresi için kesin hükümsüz olacaktır⁴⁷. Çünkü söz konusu kanun hükmü emredici niteliktedir. Kanunun emredici nitelikte olan hükümleri tarafların anlaşması ile değiştirilemez. Kanun maddesinde yer aldığı üzere bu kaidenin tek istisnası, yıllık sürede “aşırı ifa güçlüğü” meydana gelmiş olması durumudur. Böyle bir durumda sözleşmenin değişen şartlara uygun hale getirilmesi yani uyarlanması gündeme gelecektir. Bu nedenle bu istisnai durum hariç, beş yıllık süre dolmadığı sürece kira bedelinin belirlenmesi talep edilemeyecektir.

Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelmiş olan birtakım değişiklikler; tarafların sözleşme yaptığı esnada mevcut şartlardan ve öngörebildikleri gerçekleşmesi muhtemel değişikliklerden çok farklı olabilir. Ortaya çıkan yeni durum tarafların sözleşmeden umdukları faydayı önemli ölçüde eksiltmiş ya da sözleşmenin ifasının koşullarını ağırlaştırmış olabilir. Tarafların bu yeni koşullarla kira sözleşmesini sürdürmeleri beklenemeyebilir. Böyle bir durumda; artık sözleşmenin farklılaşan şartlara göre uyarlanması zarurieti doğacaktır. Kanunun maddesinden, bu hükmün yalnızca yabancı para türünden yapılmış kira ilişkilerinde uygulanacağı anlaşılmakta ise de bu hükme göre kira tutarının belirlenmesi, Türk parası türünden yapılan kira ilişkilerinde de uygulanabilecektir⁴⁸.

Beş yıl süresince kira bedelinin tekrardan tespitinin istenememesine ilişkin bu düzenleme bazı yazarlar tarafından eleştirilmektedir. Kanaatimizce de Türkiye'nin

⁴⁶ Gökyayla, Kira Bedeli, s. 39; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 72.

⁴⁷ Öncü, s. 335; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 41; İnceoğlu, C. II, s. 146.

⁴⁸ İnceoğlu, C. II, s. 162.

ekonomik koşulları dikkate alındığında dövizde öngörülemeyen değişiklikler hem kiracıyı hem de kiraya vereni önemli ölçüde etkileyecektir. Özellikle son birkaç yılda olduğu gibi dolarda beklenmedik ve yüksek oranlı artış yaşanması gibi bir durumla karşılaşılması halinde, beş yıl içinde tarafları kira bedelinde uyarlamaya gitme hakkından yoksun bırakmak kira sözleşmesinin tarafları açısından zorluklara neden olacaktır. Burada beş yıllık sürenin kısaltılması yoluna gidilebileceği gibi, bu sürenin kaldırılması yoluna da gidilebileceği düşüncesindeyiz.

Kanunda mevcut şartların gerçekleşmesi ile taraflardan biri bedelin tespitini istediğinde, hâkim yabancı paranın kıymetindeki farklılaşmaları ve madde 344/III'deki kıstasları esas alarak belirleme yapacaktır. Yapılan bu yeni belirlemenin hangi para türünden yapılacağı sorunu gündeme gelebilir. Doktrinde, beş yılın tamamlanması ile tekrar tespit olunan rayiç bedelin yabancı para türünde olacağı görüşü egemendir⁴⁹. Kanaatimizce, tarafların en başta yabancı para cinsinden kira bedelini kararlaştırmış olmaları nedeniyle iradelerini bu yönde sergilemiş oldukları kabul edilmeli ve rayiç bedelin de yabancı para cinsinden belirlenmesi yapılmalıdır. Ayrıca yabancı para cinsinden belirleme yapma düşüncesinin temelinde; Türk lirasının kıymet kaybına uğraması halinde tarafların kendilerini koruma düşüncesinin olması nedeniyle de bu şekilde tespit yapılabilir.

Doktrindeki bir diğer görüşe göre ise rayiç bedel TBK m. 344 dördüncü fıkraya göre yabancı para cinsinden belirlendiğinde, yine beş yıl süresince taraflar hiçbir artırıma gidemeyeceğinden, adil olmayan bu durum sebebiyle rayiç bedelin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi gerekir⁵⁰.

D. Kira Tespit Davası

Kira bedelinin belirlenmesi için açılacak dava, 6098 sayılı TBK ile yasal düzenlemeye kavuşmuştur. Bu düzenleme TBK'nın 345. maddesinde yer almıştır. Mülga 6570 sayılı

⁴⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 77.

⁵⁰ Öncü, s. 338-339.

Kanun döneminde bu şekilde açılan davalar mevcut olsa da yasal zeminde düzenlenme yoluna gidilmemiş; bu konu Yargıtay uygulamasıyla düzenlenmeye çalışılmıştır.

Kira sözleşmesinde tekrarlanan kira yıllarında tatbik olunacak kira bedeli konusunda tarafların mutabık olamadığı ya da madde 344/3’de olduğu gibi kanun koyucunun tarafların arasında yapılacak mutabakata olanak tanımadığı durumlarda, kira bedelinin hâkim kararıyla tespiti gerekmektedir. Bu noktada da kira miktarının belirlenmesi davası karşımıza çıkmaktadır.

Kanunda tespit davasının her zaman açılabilceği öngörülmüş olduğundan, bu davanın kira döneminin başlangıcına göre belli bir zaman önce veya sonra açılma mecburiyeti yoktur. Burada önemli olan husus, bu davanın açılma zamanının, kira miktarını belirleme davasının neticesinde verilen kararın kiracıyı bağlaması noktasında dikkate alınacak olduğudur. Buradan hareketle, söz konusu maddenin ikinci ve üçüncü fıkrasında benimsenmiş olan sürelerin, tespit davasının açılması ile bir alakasının olmadığını söyleyebiliriz. Söz konusu süreler, yargılama neticesinde verilen mahkeme kararının ne zamandan itibaren geçerli olacağına ilişkindir.

TBK madde 345/II’ye göre yargılama neticesinde verilen hükmün yeni kira yılı başından itibaren tatbikinın sağlanması için iki yöntem öngörülmüştür. Kiraya veren, yeni kira yılının başlangıcının en azından otuz gün evvelinde tespit davası açmalı veya otuz günlük sürede kira miktarının artırılacağını yazılı bir şekilde kiracıya bildirerek yeni kira yılı sonlanana kadar davayı açmalıdır. Bu yöntemlerden birine uygun açılan tespit davası neticesinde çıkan karar, takip eden kira döneminin başlangıcından itibaren hüküm doğuracaktır. Mahkemenin bu kararı, mevcut kira yılı için değil, takip eden bir sonraki kira yılının başlamasıyla kiracıyı hükümle bağlı hale girecektir.

TBK madde 345/III’ye göre ise taraflar kira sözleşmesine bedel artırımının ne şekilde olacağına ilişkin bir hüküm koymuş olabilirler. Bu düzenlemede, mahkemece sözleşmesir olunacak bedelin yeni kira yılının başlangıcı itibarıyla yürürlüğü için, otuz gün evvelinden ihtarda bulunma ya da bu sürede dava açma koşulu aranmamıştır.

Burada bedelin tespiti için açılan davanın, yeni kira yılı başlayıncaya kadar açılmış olması yeterlidir⁵¹.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olan bu dava genellikle kiraya veren tarafından açılmakla birlikte; kiracı tarafından da açılabilmesi mümkündür.

IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE SONUÇLARI

A. Sona Ermeye İlişkin Hükümler

Kira sözleşmesini sona erme nedenleri TBK'da, her kira sözleşmesi türünde farklı olmak üzere ayrı ayrı üç başlık altında ele alınmıştır. Bizim konumuzu oluşturan konut ve işyeri kiralarının sonlandırılması bakımından ise 6098 Sayılı kanunun 347 ve devamındaki maddelerinde bildirim ve dava yolu şeklinde iki yöntem öngörülmüştür.

6098 sayılı TBK'nın kabulüne kadar, kira sözleşmesinin sona ermesine dair düzenlemelerin bir kısmı 818 sayılı eBK'da, bir kısmı ise 6570 sayılı Kanunda yer almaktaydı. Kanun koyucu TBK ile kira sözleşmesinin sonlandırılmasına ilişkin düzenlemelerin yer aldığı yerle ilgili mevcut ikili ayrıma son vermiştir. Buradaki ayrıma son verme durumu, iki ayrı kanunda mevcut olan düzenleme şekline son verilerek kanun hükümlerin tek kanunda toplanmış olmasına ilişkindir. Zira yeni Borçlar Kanunu'nda sona ermeye ilişkin hükümlerde kira sözleşmesinin türüne göre olan farklılık mevcudiyetini korumaktadır.

Kira sözleşmesinin genel hükümler kısmında yer alan tüm maddelerin konut ve işyerine ilişkin sona ermede uygulanması mümkün olmamakla birlikte; zaman zaman kanun koyucunun adı kiraya uygulanan genel hükümlere atıf yaptığı görülmektedir. Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan yasal düzenlemeler tatbiki münasip olduğu ölçüde ve konuya ilişkin özel düzenlemelere aykırı olmadığı sözleşmesirde; konut ve işyeri kirasının sonlandırılmasına da uygulanacaktır. Kira

⁵¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 80; İnceoğlu, C. II, s. 158.

sözleşmesine ilişkin genel hükümlere göre bildirim yöntemiyle konut ve işyeri kira sözleşmesinin sonlandırılabilmesi için, feshe neden olan durumun bu tür kira sözleşmelerinin sonlandırılmasına ilişkin özel hükümler arasında düzenlenmemiş olması ve bu hükümlere aykırı olmaması gerekmektedir⁵². Mesela; TBK madde 328'e göre belirsiz bir süre için yapılmış kira sözleşmesinin her iki tarafı da sözleşmeyi feshedebilirken; kiralananın niteliği konut veya işyeri olduğunda durum değişmektedir. Burada belirsiz süre için yapılan sözleşmeyi, kiracı her zaman feshedebilirken; kiraya veren sözleşmenin başlamasından itibaren on yıllık süre dolduktan sonra sözleşmeyi feshetme imkânına kavuşacaktır.

TBK'da sona ermeye dair getirilmiş olan hükümlerde, genel itibariyle 6570 sayılı Kanunun benimsemiş olduğu sistemin muhafaza edilmiş olduğu söylenebilir. Ancak yeni kanunla birlikte bazı noktalarda 6570 sayılı Kanunda bulunan sona erme hükümlerinden kısmen farklı düzenlemelerin getirildiği görülmektedir. Mesela; 6570 sayılı kanun döneminde kiraya veren kişinin bildirimde bulunarak tahliyeyi sağlama imkânı bulunmamaktaydı. Ancak taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi kiracı tarafından önceden bildirimde bulunularak sonlandırılabilirdi. Burada sözleşmenin tarafları arasında bir eşitsizlik yapıldığı söylenebilir. Mülga kanun döneminde kiraya veren sadece tahliye nedenlerine dayanarak kira sözleşmesini sona erdirilebilmekteydi. Yeni TBK ile kiraya verene de bildirimde bulunarak, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sonlandırabilme hakkı verilmiştir. Böylece kiraya verene yeni kanun ile yeni bir imkân tanınmıştır.

Konut ve işyeri kiralarının kendine has sona erdirilme sebep ve şartları olup; buna ilişkin hükümler kanunda iki başlık altında düzenlenmiştir. TBK 347-349 maddelerinde “Bildirim Yoluyla” sonlandırılma; TBK 350-356 maddelerinde ise “Dava Yoluyla” sonlandırılma halleri düzenlenmiştir.

⁵² Yavuz, Acar, Özen, s. 292.

B. Bildirim Yoluyla Sona Erme

1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Kiracı Tarafından Sona Erdirilmesi

Belirli süre için yapılan adi kira sözleşmelerinde, tarafların ilk kararlaştırdıkları sürenin dolmasıyla herhangi bir fesih bildirim şartı aranmaksızın kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermektedir. Ancak bu durum konut ve işyeri kiralari hakkında geçerli değildir. Bu tür kira sözleşmesinin ne şekilde sonlandırılacağına ilişkin TBK madde 347/I'de şartlar getirilmiştir. Kanunun maddesinden de anlaşıldığı üzere; kira sözleşmesine ilişkin genel düzenlemeden farklı olarak, TBK m. 347'nin düzenlemesinde sürenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden sonlanmaz.

Sözleşmenin süresinin dolması ile birlikte sözleşmeyi yenilemek istemeyen kiracı, sözleşmenin sonlanacağı tarihten on beş gün evvel sözleşmeyi devam ettirmeyeceğine dair iradesini kiraya verene iletmelidir. TBK m. 347/I birinci cümlesine göre, bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin süresinin uzatılmasını önleme yetkisi sadece kiracıya verilmiştir. Burada açık bir şekilde kiracının korunmak istenildiği anlaşılmaktadır.

Fesih beyanı, sözleşmenin süresi dolmadan on beş gün evvel kiraya veren kişiye ulaşmış olmalıdır. Eğer fesih bildirimini, kira sözleşmesinin bittiği tarihten geriye doğru on beş gün evvel kiraya verene ulaşmamış olursa, taraflar arasındaki sözleşme kendiliğinden sona ermeyerek bir yıl uzamış olur. Fesih bildiriminin kanunda öngörülen zamanda kiraya verene ulaşıp ulaşmadığı konusunda taraflar arasında ihtilaf çıktığında; fesih bildiriminin kanunda yer alan süreden önce kiraya verenin hâkimiyet alanına vardığını ispat etme yükümlülüğü kiracıya aittir.

Doktrinde; kiracının bildirimde bulunması gereken kanundaki on beş günlük sürenin niteliği konusunda görüş birliği mevcut değildir. Bir görüşe göre; bu on beş gün, kiracıyı koruma maksadı ile emredici nitelikte düzenlenmiştir. Dolayısıyla; bu süreden daha uzun veya daha kısa bir süre tarafların aralarındaki anlaşma ile belirlenemez⁵³.

⁵³ Nihat Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa göre Kira Hukuku*, 5. baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 635; Zevkliler, Gökyayla, s. 313; Doğan, s. 59; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 312.

Bu süre kiracının faydasına olarak getirilmiş olup kamu düzeni ile alakalı olduğundan, taraflar aksine anlaşma yapamazlar. Diğer bir görüşe göre ise kanunun bu hükmü nispi emredici niteliktedir. Bu nedenle taraflar arasında yapılacak bir sözleşmeyle, bu sürenin kiracı yararına kısaltılabilmesi olanaklıdır⁵⁴. Buradan hareketle; söz konusu hüküm kiracının menfaatlerini muhafaza etme amaçlı getirildiğinden kiracı aleyhine daha uzun süre belirlenerek yapılan sözleşme mutlak hükümsüzdür.

Yargıtay, belirli süreliğine yapılan kira sözleşmesinin sona ermesinden bir ay önce taraflarca fesih ihbarı olmadıkça kira sözleşmesinin aynı süreyle uzayacağına kararlaştırıldığı somut olayda; tarafların kendi aralarında kanunda yer alandan daha uzun feshi ihbar süresi kararlaştıramayacağına hükmetmiştir⁵⁵. Kanaatimizce de Yargıtay kararında da belirtildiği gibi kiracıya getirilen on beş günlük süre tarafların anlaşmasıyla artırılamayacak, ancak kiracı lehine kısaltılabilecektir. Kanunun maddesinde de ‘en az’ şeklinde bir ifadenin yer alması, öngörülen sürenin kiracı lehine kısaltılabileceğini ancak uzatılamayacağını göstermektedir.

Kanunda getirilmiş olan yasal bir yıllık yenilenme süresini kısaltıcı nitelikte kural geçersizdir. Mesela; ihbar yapılarak sona erdirilmeyen kira sözleşmesinin sekiz ay süreyle uzatılmış sayılması kararlaştırılmayacaktır. Kanun kiracıyı korumak amacını taşıdığından, yeni uzama süresinin bir yıldan uzun olacağına ilişkin taraflar aralarında anlaşma yapabileceklerdir⁵⁶. Mesela; uzama süresinin iki yıl olacağı kararlaştırılabilir. Ancak tarafların kararlaştırdığı uzama süresinin dürüstlük kurallarına aykırı olarak çok uzun tutulmaması gerekir. Kira sözleşmesi kurulurken ilk belirlenen ve sona ereceği zaman belirli olan sözleşmenin kararlaştırılan süresinin ne kadar olduğu, uzatma süresinin bir yıl olmasını etkilemeyecektir. Mesela, kira sözleşmesinin kurulurken kararlaştırılan süresi on yıl ya da altı ay olsa da uzatma süresi yine bir yıl olacaktır.

⁵⁴ Eren, s. 411; Akyiğit, s. 166; Yavuz, s. 294; İnceoğlu, C. II, s. 315.

⁵⁵ Yargıtay 6. H.D. 22.03.2011 tarih ve 2647 Esas ve 3477 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 1 Haziran 2019.

⁵⁶ Ceran, s. 637.

Bir yıl uzayan kira sözleşmesinin yazılı olarak her dönem tekrarlanması, yenilenen dönemdeki mevcut kira sözleşmelerine bağımsız bir sözleşme niteliği kazandırmaz⁵⁷. Her yeni yasal dönem başında tekrarlanan kira sözleşmesindeki hükümler, sözleşme ilk yapıldığındaki geçerli olan hükümlerdir. Ancak Yargıtay kararlarında da yer aldığı üzere; TBK m. 347/I birinci cümlesine göre yenilenen bir yıllık kira sözleşmesinde, ilk kurulan ve belirli bir süresi olan sözleşmedeki geçerli teminatlar varlığını sürdürmez. Yargıtay bir kararında; uzayan kira sözleşmesi bakımından kefilin sorumluluğunun devam edebilmesi için, öncelikle bu hususun sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması gerektiğine hükmetmiştir⁵⁸.

Kanunda on beş gün evvelden yapılması gereken bildirim ne şekilde yapılacağına ilişkin açık bir düzenleme yer almamıştır. TBK madde 348'de; *“Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirimini geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.”* denilmiştir. TBK madde 348'in gerekçesinde de bu hükmün sözleşmesi sona erdirecek bildirim de kapsadığı belirtildiğinden; bu madde hükmü TBK 347. maddesindeki bildirim için de geçerli olacaktır. TBK m. 347'de yer alan bildirim yazılı şekilde gerçekleştirilmesi zorunludur.

Kira sözleşmesinin fesih bildiri yoluyla sona erdirilmesi sözleşmenin tarafları için esaslı sonuçlar doğuracaktır. Bu nedenle yazılı şekil şartı, kanunda da ifade edildiği üzere geçerlilik koşulu olarak düzenlenmiştir. TBK m. 348 hükmü mutlak emredici niteliktedir. Bu nedenle yazılı şekilde yapılmayan bildirim geçersiz olacak; geçerli bir bildirim hüküm ve neticelerini doğurmayacaktır. Bildirim adi yazılı olarak yapılması geçerli kabul edilmesi için yeterlidir. Resmi şekilde noter vasıtasıyla yapılması mecburi değildir. Ancak ispat kolaylığı açısından noter aracılığıyla yapılmasında fayda vardır. Buradaki ihbar telgrafla ya da iadeli taahhütlü mektupla da yapılabilir. Fesih ihbarında bulunan kişinin bir sebep göstermesi kural olarak gerekli değildir. Fesih bildirimini yazılılık şartına bağlanmış olmasının faydası, bildirim

⁵⁷ Yavuz, Kira Hukuku, s. 636.

⁵⁸ Yargıtay 6. HD., 26.06.2016 tarih ve 5059 Esas ve 7401 Karar sayılı kararı, (Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 336 dpn. 1482'den alınan karar).

sözleşme bitmeden on beş gün evvel kiraya verenin hâkimiyet alanına ulaştığını ispatlama noktasında kolaylık sağlaması bakımından kendini göstermektedir.

Kiracıya tanınan fesih bildirimini ile sözleşmesi sonlandırabilme yetkisi bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir⁵⁹. Kira sözleşmesi fesih bildirimini hakkının kullanıldığı anda sona ermeyip; fesih ile sonlanma konusunda öngörülen sürenin bitimi ile sona erecektir.

2. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi

TBK madde 347/I c. 3 hükmü; “*Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.*” şeklindedir.

Kiraya verenin, kiracıdan farklı olarak sürenin dolduğu gerekçesiyle sözleşmeyi sonlandırabilme imkânı yoktur. Ancak kanunda öngörülen uzama süresinin bitmesiyle; uzama süresinin bitiminden en az 3 ay evvel yazılı olarak kiracıya bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sonlandırabilecektir. Kanaatimizce TBK ile bildirimle sözleşmesi sona erdirme yetkisinin kiraya veren için de düzenlenmesi yerinde olmuştur. Kiracıyı korumaya yönelik hükümlerin yanında kiraya vereni de koruyan böyle bir düzenlemenin yapılması hakkaniyete uygundur. Bu şekilde bir düzenleme ile kiraya verenin mülkiyet hakkından kaynaklanan haklarının süresiz olarak sınırlanmasının önüne geçilmek istenmiştir⁶⁰.

6570 sayılı Kanun döneminde kiraya verene bildirimle sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmamıştır. Kiraya verene bu hak ilk defa 6098 sayılı yeni kanunun kabul edilmesiyle tanınmıştır. Kanunun tasarı halindeki ilk metninde bu süre on beş yıl olarak öngörülmüşken daha sonra on yıl şeklinde değiştirilerek kabul edilmiştir. İlk tasarıda yer alan on beş yıllık sürenin hakkaniyete aykırı olarak fazla uzun tutulduğu

⁵⁹ Eren, s. 411.

⁶⁰ Doğan, s. 64.

söylenbilir. Eğer kiraya verene de bildirimle sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınacaksa, bu sürenin makul bir düzeyde tutulmuş olması gerekmektedir. Aksi halde kiraya verenin bu hakkı kullanmasının çok da mümkün olmadığı neticesine varılacaktır.

Taraflar yazılı fesih ihbarının sözleşmesin uzamış olan süresinin bitimine 3 ay kalmasından daha önce yapılmasını kararlaştırabilirler. Mesela; uzatma süresinin bitimine dört ay kala kiraya veren tarafından yapılan fesih bildirimini geçerlidir. Kiraya veren tarafından yapılan fesih ihbarının üç aydan evvel yapılması kiracının lehine olup, aleyhine sonuç doğurmamaktadır.

Fesih bildiriminin en azından uzama yılının bitimine 3 ay kala kiracıya ulaşması gerekmektedir. Yargıtay 08.02.2016 tarihli kararında; üç aylık sürenin asgari bir süre olduğunu ve bildirim uzama yılının bitimine üç ay kala kiracının elinde olmasının yeterli olduğunu ifade etmiştir⁶¹. Buradan da anlaşıldığı üzere, yenilenen sürenin bitmesine üç ay kalmadan daha evvel fesih bildiriminde bulunulması mümkündür.

Kiracı, kira sözleşmesini önceden bildirimde bulunarak fesih etmediği sürece sözleşme bir yıl uzamış olacaktır. Sözleşmenin bu şekilde birer yıllığına uzamasının devam edip gitmesi gibi bir durum söz konusu olabilir. Bu nedenle uzama sürelerinin on yılı doldurması halinde, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmeyi sonlandırma imkânı tanınmıştır.

Ancak TBK'da on yıllık uzama süresinin hangi tarihten itibaren hesaplanacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu sürenin kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden mi yoksa bitiş tarihinden mi başlayacağı sorunu gündeme gelebilir. Doktrinde hâkim olan görüşe göre; bu süre kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanmalıdır⁶². Bir diğer görüşe göre ise on yıllık süre ilk yapılan belirli süre öngörölmüş kira sözleşmesinin bittiği tarihten itibaren hesaplanmaya başlayacaktır.

⁶¹ Yargıtay 6. HD., 8.2.2016 tarih ve 2015/8957 Esas ve 2016/680 Karar sayılı kararı, (Öztürk, s. 1556 dñn. 26'dan alınan karar)

⁶² Zevkliler, Gökayla, s. 336; Yavuz, s. 295; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 313; Doğan, s. 63; Aydemir, s. 169.

Kanaatimizce de kira sözleşmesinin bir yıldan fazla süreli olarak yapıldığı durumlarda, bu yılların bitiminden itibaren on yıllık yenilenme süresinin başladığını kabul etmek kiraya veren için haksız sonuçlar doğuracaktır. Örneğin; 01.01.2018 tarihinde yapılan biri 1 yıllık diğeri 3 yıllık olan iki kira sözleşmesi düşünelim. Eğer on yıllık sürenin sözleşmenin bittiği tarihten itibaren başlayacağı kabul edilirse; on yıllık süre, sözleşmelerden birinin kiraya vereni için 01.01.2029 tarihinde, diğeri için kiraya vereni için 01.01.2031 tarihinde dolmuş olacaktır. Bu da aynı tarihte kira sözleşmesi yapan iki kiraya veren açısından farklılık yaratacaktır. Bu nedenle on yıllık sürenin başlayacağı tarihi kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplamak daha hakkaniyetli olacaktır. Kanundaki düzenlemenin kiraya verenin mağduriyetini önleme amacı taşıdığı şeklindeki gerekçesi de dikkate alındığında; kanun koyucunun da iradesinin bu yönde olduğu söylenebilir. Örneğin; sekiz yıllık sözleşmede sekizinci yıldan itibaren 2 yıl sonra, on iki yıllık kira sözleşmesinde de on ikinci yılın bitiminden 3 ay önce bildirimde bulunmak kaydıyla kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

3. Belirsiz Süreli Sözleşmelerin Sona Erdirilmesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona ermesi TBK'nın 347. maddesinin 2. fıkrasında; *“belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Kanun koyucu belirli olmayan bir süre için kurulmuş kira sözleşmesinde kiracı açısından; sözleşmesi sona erdirme konusunda sözleşmenin başlamasından itibaren belli bir sürenin geçmesi gerekip gerekmediğine dair herhangi bir sınırlama getirmemiştir. Kiraya veren bakımından ise sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra sözleşmesi genel hükümlere göre sona erdirebilme imkânı düzenlenmiştir. Kanunun ifadesinden, belirsiz bir süre için yapılan adi kira sözleşmelerinin sonlandırılması için öngörülen kuralların burada da geçerli olduğu anlaşılmaktadır.

Mülga 6570 sayılı Kanunda kiracı veya kiraya verene, belirsiz süreli sözleşmeler açısından sözleşmesi bildirimle sonlandırma hakkı tanıyan bir düzenleme bulunmamaktaydı. Bu konuda kanuni düzenlemenin olmaması bir eksiklik yaratmıştır. Ancak bu kanun döneminde kiracı bakımından, söz konusu sözleşmelerde 818 sayılı eBK'nun 262. maddesindeki fesih ihbar sürelerinden faydalanarak sözleşmesi sona erdirmeye imkânı mevcuttu. Yeni kanun ile hem kiracı hem kiraya veren bakımından sözleşmeyi sona erdirmeye hususunda yasal bir düzenleme getirilmiştir.

TBK m. 347/II hükmünden de görüldüğü üzere; belirsiz süre için kurulan sözleşmelerde kiracının her zaman genel hükümlerdeki fesih dönemi ve bildirim için öngörülen süreleri riayet ederek kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkı vardır. Bu hükümde de kiracı, kiraya verene göre daha çok korunduğundan, söz konusu hak kiraya verene farklı şekilde verilmiştir. Kiraya veren kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren ancak on yıl geçtikten sonra bu sözleşmesi genel hükümlere göre sona erdirebilecektir. Fesih dönemi hesaplanırken kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınmalıdır⁶³.

Kanun koyucu sözleşmenin nasıl sona erdirileceği konusunda genel hükümlere atıf yapmıştır. Buna göre, taraflardan her biri kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyararak feshedebilirler. Örneğin; kiraya veren 01.07.2010 tarihi olan süreli olmayan kira sözleşmesini sonlandırmak istediğinde, kiraya veren ancak 01.07.2020 tarihinden sonra altı aylık dönemin bitiş tarihi olan 31.12.2020 tarihinde kira sözleşmesini sona erdirmek için en geç 31.09.2020 tarihine kadar yazılı fesih ihbarında bulunmalıdır.

⁶³ Yavuz, Kira Hukuku, s. 640.

C. Dava Yoluyla Sona Erme

1. Genel Olarak

TBK 350-356. maddeleri arasında sözleşmenin dava açılarak sonlandırılmasına ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Burada sayılan tahliye halleri, konut ve işyeri kiralari bakımından uygulamada en sık rastlanan sözleşmeyi sona erdirme yöntemidir. Uygulamada açılan davaların çoğunluğunun tahliye sebeplerine dayandığı görülmektedir. Tahliye sebepleri, diğer kira sözleşmesi türlerinde uygulama alanı olmayan konut ve işyeri kirasına özgü olarak düzenlenmiş hükümlerdir.

TBK yürürlüğe girmezden evvel kira sözleşmesinin dava açılarak sona erdirilmesi konusu mülga 6570 sayılı kanunda düzenlenmekte, 818 sayılı eBK'da bu konu yer almamaktaydı. TBK'da konut ve çatılı işyeri ile ilgili hükümler düzenlenirken, İsviçre Borçlar Kanunu hükümleri ve 6570 sayılı mülga kanunun uygulanmasında yaşanan sorular ile doktrinsel olarak yapılan eleştirilerden yararlanılmıştır. Ayrıca TBK ile bazı farklılıklar ve yenilikler de getirilmiştir. Mesela; yeni kanunda tahliye sebeplerinin kiracı veya kiraya verenden kaynaklanmasına göre ikili ayrıma tabi tutulması konunun anlaşılabilirliği açısından yerinde bir düzenleme olmuştur. Bazı kanun hükümleri ise ilk defa yeni kanun ile düzenlemeye kavuşmuştur. Mesela; TBK'nın 353. maddesinde yer alan hüküm, mülga 818 sayılı ve mülga 6570 sayılı kanunda bulunmayan yeni bir hükümdür. Bu maddeye göre; kiraya veren, dava açarak sözleşmesi sonlandırma yöntemine başvurmak için gereken bir aylık sürede bu yola başvuracağını yazılı şekilde bildirirse, takip eden bir kira yılında dava açacağı süre uzamış sayılmaktadır. Tahliye davası açarak sözleşmesi sonlandırma yetkisi sadece kiraya veren için öngörülmüş olduğundan; kiracının bu yola başvurması mümkün değildir.

Sözleşmenin feshinde, fesih iradesinin sözleşmenin karşı tarafına varması ile fesih kendiliğinden netice doğurmaktadır. Bu durumda da kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için dava açma yöntemine başvurulmaktadır. TBK 347. maddesine göre açılacak dava hukukî niteliği itibariyle bir tespit davasıdır⁶⁴. Çünkü bildirim ile

⁶⁴ Gümüş, Özel Hükümler, s. 338.

sonlanma durumunda, fesih iradesinin karşı tarafa ulaştığı tarihten sonra kanunda düzenlenen feshin sona erme süresinin dolması ile kira sözleşmesi sona ermiş olacaktır. Uygulamada bu tür davalara da tahliye davası denildiği için, bu tür davalar ile tahliye sebeplerine dayalı açılan davalar birbirine karıştırılmaktadır. Tahliye davasında ise sözleşmenin sona ermesi için mahkemenin kararı gerekecektir. Mahkemece verilen kararın kesinleşmesi ile kira sözleşmesi sona erecektir. Yani tahliye iradesi, davanın neticelenmesi ile birlikte sonuç doğuracaktır. Bu nedenle tahliye davası sonucu itibarı ile yenilik meydana getiren bir davadır. Yenilik doğuran davada, yargılama neticesinde verilen hükmün kesinleşmesi ile istenilen hukuki sonuç gerçekleşmiş olur. Bu nedenle tahliye nedenlerine ilişkin açılan davada mahkemenin verdiği karar bozucu yenilik doğurucu bir etkide ortaya koyacaktır⁶⁵.

Kiralananın tahliyesine ilişkin davalarla ilgili hükümler kamu düzenine ilişkin olduğundan bu konuda tahkim yargı yoluna başvurulamayacaktır⁶⁶. Söz konusu davalar sadece mahkemelerde görülebilir. Bu yargılamalarda sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Göreve ilişkin belirleme HMK 4. maddesine göre yapılır.

2. Tahliye Halleri

Tahliye sebepleri, TBK'da; kiraya verenden kaynaklanan ve kiracıdan kaynaklanan sebepler şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Kanunda kiracıdan kaynaklanan sebepler TBK 352. maddede üç fıkra halinde "yazılı tahliye taahhüdü", "iki haklı ihtar" ve "kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutu bulunması" olarak ifade edilmiştir. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler ise TBK 350 ve 351. maddede "kiraya verenin ve onun TBK'da sayılan yakınlarının gereksinimi ", "yeniden inşa veya imar" ile "yeni malikin gereksinimi" olarak düzenlenmiştir.

Konut ve işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun hükümleri, genel itibarıyla kiracının, kiraya veren tarafından kiralananı kolayca çıkarılmasını önlemeye yönelik düzenlenmiştir. Bunun en önemli göstergesi ise tahliye nedenlerinin kanunda

⁶⁵ Doğan, s. 206; Yavuz, Kira Hukuku, s. 662.

⁶⁶ Eren, s. 413; Burcuoğlu, s. 50; Gümüş, Özel Hükümler, s. 338.

sayılanlarla sınırlı tutulmuş olmasıdır. Taraflar aralarında kararlaştırarak TBK m. 350-356 hükümlerinde yer alan düzenlemelerde kiracı aleyhine olabilecek değişiklik yapamazlar. Bu husus “Dava sebeplerinin sınırlılığı” başlığını taşıyan madde 354’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre; “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.*” Diğer bir anlatımla; dava yoluyla sözleşmeyi sona erdiren sebeplere yeni bir sebep eklenemeyeceği gibi bu sebeplere ilişkin hususlar da kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir. Tahliye sebepleri kanunda yer alanlarla sınırlı olduğundan; tarafların bu sebeplerin dışında bir tahliye sebebi kararlaştırmaları mümkün değildir. Tahliye sebeplerinin sınırlı olması, kiracıya sağlanan önemli korumalardan biridir.

D. Aile Konutu

TBK’nın bu konuyu düzenleyen 349. maddesi; “*Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.*” şeklindedir.

TBK’nın 349. maddesi ile aile konutuna ilişkin mülga kanunda mevcut olmayan bir düzenlemeye yer verilmiştir. Buna göre; kiracı, aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmaza ilişkin kira sözleşmesini eşinin sarih rızası olmadıkça feshedemeyecektir. Kanun hükmünde, TMK madde 194’e paralel düzenlemelere yer verilmiştir. Bahse konu düzenleme, TBK ile birlikte getirilmiştir⁶⁷.

Aile konutunun tanımı TMK’da yer almamakla birlikte; aile konutu, eşlerin evlilik kurumunu devam ettirdikleri ve ailevi faaliyetlerinin odağı haline getirdikleri, ailenin sürekli barındığı, konut olarak tasarruf edilmesi mümkün olan yer şeklinde tanımlanabilir⁶⁸. Mesela; yayla ya da dağ evi aile konutu sayılmayacaktır. Çünkü

⁶⁷ Mutlu Dinç, *Borçlar kanununda Neler Değişti*, Seçkin Yayıncılık, 6. baskı, Ankara, 2013, s. 116.

⁶⁸ Yavuz, s. 285; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 55.

buralar ailevi faaliyetlerin merkezi haline gelmiş, eşlerin sürekli olarak barındıkları yerler değildir.

TBK'nın 349. maddesinde de belirtildiği üzere kiracının bildirimle sözleşmesi sonlandırabilmesi için, aile konutu olan kiralananın fesih anında da bu niteliğini sürdürmesi ve diğer eşin sarih rızasının almış olması gerekmektedir. Bu düzenleme ile eşlerin ailevi faaliyetlerinin odağında yer alan yere ilişkin kira sözleşmesinin eşlerden birinin tasarrufu ile sonlandırılmasının önüne geçilmiştir. Gerek genel hükümler gerekse konut kiralalarına has konulmuş olan hükümlerde yer alan ve fesih veya fesih ile aynı sonucu doğuran işlemlerin geçerli olması için, yine diğer eşin açık kabulü alınmak zorundadır⁶⁹.

Burada önceden alınmış genel bir rızanın varlığı yeterli olmayıp, somut ve özellikle fesih bildirimine özgü verilmiş bir rızanın varlığı gereklidir. Özellikle sözleşmenin feshi konusundaki irade ortaya konulmalıdır. Rızanın verilme şeklini düzenleyen bir geçerlilik kuralı öngörülmediği için, rızanın sözlü olarak da verilebilmesi mümkündür. Rızası alınacak eşin rahatsız olması ya da uğradığı bir kaza gibi nedenlerle onayının alınmasının mümkün olmaması veya eşin makul bir nedeni olmadan rıza vermekten kaçınması söz konusu olabilir. Böyle durumlarda, hâkimin müdahalesinin istenebilmesi söz konusudur. Hâkim, kendisine başvuran eşin, rıza vermesi beklenen diğer eşin ve ailenin ortak menfaatleri doğrultusunda bir değerlendirme yaparak hükmünü verecektir⁷⁰. Kiraya veren, kira sözleşmesinin feshine dair bildirimini kiracıya ve eşine ayrı ayrı yapmak mecburiyetindedir.

E. Sona Ermenin Sonuçları

Kira sözleşmesi; kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya faydalanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık mutabık olunan bedeli ödemeyi yüklediği bir sözleşmedir. Sözleşmede her iki taraf da bir borç altına girmektedir. Dolayısıyla sözleşmenin sona ermesi durumunda tarafların yükümlülükleri de

⁶⁹ Mithat Ceran, *Kira Sözleşmesi Tahliye*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 91.

⁷⁰ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 61.

karşılıklı olarak sona erecektir. Bu nedenle kira sözleşmesi bittiğinde, kiracı geçici olarak kullanımı ve yararlanması konusunda tasarrufunda olan kiralananı iade borcu altına girecektir. Kiralananın iade edilmesi borcu, kira sözleşmesinin tasfiyesine yönelik sözleşmeden kaynaklanan bir borçtur⁷¹.

Kiralananı iade borcu TBK m. 334/I'de; kiralananın teslim alındığı haliyle iade edilmesi gerektiği şeklinde hükme bağlanmıştır. Ancak maddede kiralananın iadesinin ne şekilde yapılacağına dair bir düzenleme yer almamıştır. Bu nedenle tarafların bu konuda kendi aralarında belirleme yapmaları mümkündür. Taraflar arasında kiralananın iadesinin ne şekilde yapacağını kararlaştırmamışsa, kiraya verenin kiralanan şey üstünde fiili hâkimiyetini sağlayacak şekilde bir iade işlemi olmalıdır⁷². Mesela; kiracı konut olarak kullandığı kiralananın kendi eşyalarını alıp çıktıktan sonra anahtarı kiraya verene teslim etmiş ise artık kiralananın zilyetliğinin yani fiili olarak kullanma hakkının kiraya verene geçtiği söylenebilir.

Yargıtay da kiralananın nasıl teslim edileceğine ilişkin verdiği kararlarında; konut veya işyerinin geri verilmesinin anahtarların teslimi yoluyla olabileceğini, teslimin kiralayana veya yasal temsilcisine yapılmasının mümkün olduğunu içtihat etmiştir. Bu durum uygulamada da genellikle anahtarın teslimi şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

TBK m. 334/I'de yer aldığı üzere; kiralanan ilk başta ne şekilde teslim alınmışsa o durumda geri teslim edilmelidir. Kanunda yer alan düzenleme geri verme borcuna ilişkin genel kural niteliğindedir. Mesela; kiracı kiralananı yeni boyalı şekilde teslim almışsa kiralananın çıkarken de boyasını yaptırarak teslim etmelidir. Burada kiralananın ilk başta hangi durumda teslim edildiğinin tespitinin nasıl yapılacağı sorununa çözüm bulmak gerekecektir. Eğer yapılan sözleşmede kiralananın sözleşme kurulduğu sırada iyi durumda teslim edildiğine ilişkin bir belirleme yer almamış ve kiralananın ilk teslim olunduğundaki haline ilişkin bir tutanak tanzim edilmemiş ise TBK m.334'ün gerekçesinde belirtildiği üzere, kiralananın sözleşmesinin en başında ne halde olduğunun ispatı tarafların üzerindedir. Burada sözleşmenin kurulması sırasında,

⁷¹ Haluk Burcuoğlu, Yargıtay *Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, Filiz Kitapevi, İstanbul, 1993, s. 27; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 235.

⁷² İnceoğlu, C. II, s. 496.

kiralananın teslim anındaki durumuna ilişkin bir tutanak tanzim edilmesi, ispat kolaylığı sağlayacaktır.

Yargıtay da bu konuya ilişkin olarak verdiği bir kararında; “*Dava kiralananda yangın sonucu meydana gelen hasar bedelinin tazminine ilişkindir. Yangın kira ilişkisi sürerken meydana gelmiştir. Borçlar Kanununun 266. maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı ne halde teslim almış ise aynı şekilde teslim etmekle yükümlüdür. Davalı kiracının sorumluluğu sözleşmesi sorumluluktur. Yine Borçlar Kanununun 100. maddesi hükmü uyarınca davalı kiracı birlikte yaşadığı ev halkından birinin kiralananına vermiş olduğu zarardan da sorumludur. Mahkemece işin esası incelenerek karar verilmesi gerekirken uyuşmazlık yanlış nitelendirilerek yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir.*”⁷³ şeklinde hüküm kurmuştur.

Kiralananın kullanılması sonucu, kiralananda olağan kabul edilebilecek seviyede yıpranma ve bozulma söz konusu olabilir. Örneğin; kiracının normal kullanımından kaynaklı boyanın eskimesi durumunda bu yıpranmadan kiracı sorumlu olmaz. Ancak kiracı duvarlara monte ya da yapıştırma yaparak duvarların aşırı tahribine yol açmış ise bunlardan sorumlu olacaktır. Kiracının, olağan sayılacak yıpranma ve bozulmalardan mesul tutulmaması için, kiralananı akde uygun şekilde ve özenli kullanmış olması gerekmektedir⁷⁴.

Kiralananda, olağan kullanmadan ileri gelmeyen veya kiraya verenin onayı olmadan birtakım değişiklikler yapılmış olabilir. Böyle durumlarda artık geri verme işleminden önce kiracı bu değişiklikleri kaldırarak konut veya işyerini eski hale getirmekle yükümlüdür. Mesela; kiracı, kiraya verenin rızası olmadan banyoya duşa kabin yaptırdığında, kira sözleşmesi sonlanınca kiraya veren talep ederse kiracının yapılan duşa kabini sökmesi gerekir. Kiracı, kiraya verenin yazılı şekilde ortaya koyduğu rızası ile kiralanda değişiklik yapmış olabilir⁷⁵. Bu durumda, taraflar yine yazılı olarak kiralananın ilk haliyle teslim edileceğini kararlaştırmadıkça, kiraya veren kiralananın eski haliyle iadesini isteyemeyecektir. Bunlar için kiralayanın yazılı olarak yapılacak değişikliğe rıza göstermesi ve bu değişiklikle kiralananın geri verilmesini kabul

⁷³ Yargıtay 6. HD., 05.05.2007 tarih ve 3515 Esas ve 5502 Karar sayılı kararı (erişim) <https://portal.uyp.gov.tr>, 25 Haziran 2019.

⁷⁴ Yargıtay 6.HD., 18.11.2004 tarih ve 8229 esas ve 8039 Karar sayılı kararı (**Ruhi**, C. I, s. 697).

⁷⁵ Doğan, s. 512.

ettiğini yine yazılı olarak beyan etmesi gerekmektedir. Bu durum TBK madde 321’de hükme bağlanmıştır.

Kiraya veren, kiralananın ilk haliyle geri teslimini sağlamak için iade anında kiralanda mevcut eksiklikleri ve kusuru gözden geçirmekle yükümlüdür⁷⁶. Kiraya veren tespit ettiği eksiklikleri somut olayın şartlarına göre makul sayılan bir sürede gecikmeksizin kiracıya yazılı şekilde bildirmelidir. Makul süre kavramı somut olaya göre değerlendirilmelidir. TBK madde 335/I hükmü de bu doğrultudadır. Ancak bazı eksikliklerin hemen ortaya çıkarılması ve bildirilmesi mümkün olmayabilir. İade anında gözden geçirmekle hemen bulunamayan eksiklikler ya da kusurlar bakımından ise kiraya veren hemen bildirim yapmasa da kiracının sorumluluğu devam edecektir. Bu durumda TBK m. 335 gereğince, kiraya veren bu tür eksiklikleri belirlediğinde vakit kaybetmeksizin kiracıya yazılı şekilde bildirecektir.

Kiralanda olağan şekilde kullanmadan meydana gelmeyen eksiklik yahut bozukluk telafi edilmeden kiralanan iade edilmiş ise TBK m. 334/II gereğince kiraya verenin tazminat talebinde bulunabilmesi mümkündür. Bu durum kiraya verenin onayı olmadan kiralanda yapılan değişiklik ve yeniliklerin düzeltilmeden kiralananın iade edilmesi durumunda da geçerlidir. Uygulamada böyle durumlarda kiracıdan alınan depozitonun iade edilmemesi şeklinde bir yaptırım uygulandığı görülmektedir.

Kiralananın geri verilmesi yükümü kiracıya yüklenmiş olup, kira sözleşmesinin bitmesi ile birlikte iade borcu muaccel olur. Tahliye yöntemiyle sonlanmada ise tahliye davasının neticesinde kiralananı boşaltma kararı çıkması ile kiralananın iadesi yükümlülüğü doğar.

⁷⁶ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 241-242.

2. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASININ KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE TAHLİYESİ

I. KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI SEBEBİYLE TAHLİYE

A. Genel Olarak

TBK'nın 350/I maddesi; *“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 bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”* şeklindedir.

Konut ve çatılı işyeri kirasında, kira ilişkisi kurulduktan sonra kiralanan ihtiyaç hâsıl olabilir. Kiraya veren kişinin ya da yakınlarının konut veya işyerine gereksinimleri olması durumunda kiraya verene kiralananın boşaltılmasını isteme hakkı tanınmıştır. Mesela; kiraya verenin kızının evlenmesi durumunda kendi konutları varken kızını başka yerde kirada oturtması ve kiracısını tahliye edememesi kiraya veren açısından külfet olacaktır. Bu nedenle kanun koyucu, kiralanan gereksinim duyulması halinde kiraya verene kira konusu yeri boşaltmada kolaylık sağlamak amacıyla, söz konusu tahliye sebebine yer vermiştir. İhtiyacın mevcudiyeti zorunlu olduğundan henüz gerçekleşmemiş ihtiyaç için kiralananın boşaltılması talep edilemez. Burada tahliyenin istenilmesi için kiracının sözleşmesin koşullarına aykırı davranmasına gerek yoktur. Kiracı sözleşmesinin şartlarına riayet etmiş olsa bile, kiraya verenin ihtiyaç duyması ve kanunda aranan koşulların gerçekleşmesi halinde kiralananın boşaltılması istenebilecektir.

B. Konut ve İşyeri İhtiyacını İleri Sürebilecek Kişiler

Kiralananın tahliye edilmesini sağlamak için kanunda sayılan kişilerin kiralanan gereksinimleri olmalıdır. Konut veya işyeri gereksinimi meydana gelen kişiler, TBK madde 350/I hükmünde açıkça belirtildiği üzere; kiraya veren, eşi, altsoyu üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümü olduğu kişilerdir. Kimlerin ihtiyaç duyması nedeniyle tahliye davası açılabileceği kanunda sınırlı sayıda belirtilmiş olduğundan, bu kişiler dışındaki bir başka kişi için ihtiyacının hâsıl olması nedeniyle tahliye davası açılmayacaktır. Mesela; kiralayan, kanunda sayılanlar arasında bulunmayan halasının eşinin ihtiyacı için kiralananın tahliyesini isteyemeyecektir.

Yeni kanun ile tahliye davası açılabilmesi için konut veya işyeri ihtiyacı doğan kişilerin kapsamı genişletilmiştir⁷⁷. Mülga GKHK'da; kiraya veren dışında, yalnızca eşinin ve çocuklarının gereksinimi olması nedeniyle tahliye olanağı tanınmaktaydı. Eski kanunda ihtiyacı olduğu için tahliye talep edilebilecek kişilerin kapsamının oldukça dar olduğu söylenebilir. Mesela; mülga kanuna göre kiraya veren, üstsoyu olan babasının ihtiyacı olduğunu ileri sürerek tahliye davası açamamaktaydı. Kanaatimizce, bu durum ülkemizin aile yapısı da gözetildiğinde hakkaniyete uygun olmayacaktır.

Eski kanun döneminde Yargıtay da kanun metninde sayılanların şahsında ihtiyacın doğması durumunda tahliyenin talep edilebileceği şeklindeki kabulüne sıkı şekilde bağlı kalmaktaydı. Örneğin; biraz önceki örnekte belirtilen baba, kanun metninde belirtilmediği için babanın konut gereksinimi olması halinde kiraya veren bunu ileri sürerek tahliye davası açamamaktaydı⁷⁸. Yine eski kanun döneminde, kiraya verenin alt soyu olarak sadece çocuklarının konut ihtiyaçlarının meydana gelmesi halinde tahliye davası açabileceği öngörülmüş olduğundan, kiraya verenin torununun ihtiyacı olduğunu ileri sürerek tahliye davası açamamaktaydı. TBK'da kiraya verenin altsoyu

⁷⁷ Oruç Hami Şener, *İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010, s. 4; Akyiğit, s. 176.

⁷⁸ Yargıtay 6. HD., 27.03.1995 tarih ve 1995/3122 Esas ve 1995/3226 Karar sayılı kararı, (Müslim Tunaboğlu, *Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları*, 2. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007, s. 183-184.)

ifadesi kullanıldığı için, artık kiraya verenin torunlarının ya da altsoy kabul edilen kiralayanın evlatlığının ihtiyacı nedeniyle de tahliye davası açılabilecektir.

Kanunda ilk olarak kiraya verenin bizzat kendisinin ihtiyacının ortaya çıkması durumu için dava hakkı tanınmıştır. Kanunda açık bir şekilde kiraya verenden bahsedilmektedir. Bu nedenle kiralananın maliki olan veya kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan şahıs da kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı olması durumunda tahliye davası açabilecektir. Önemli olan yapılan sözleşmenin kiraya veren sıfatının tahliye talep edecek kişi de olmasıdır.⁷⁹

TBK'nın 350. maddesinde, ihtiyaç sahibi olabilecek kişiler arasında kiraya verenin kanun gereği bakma yükümlülüğü altında olduğu kişiler de sayılmıştır. Maddenin gerekçesine göre, kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü kılındığı şahısların belirlenmesinde TMK'nın 364. maddesi hükümleri dikkate alınacaktır⁸⁰. TMK madde 364 hükmü kapsamında bir belirleme yapıldığında, TBK 350. maddesinde sayılanlar dışında geriye sadece kiraya verenin kardeşleri kalmaktadır. Buradan hareketle; konut veya işyeri ihtiyacı olan kişilere, kiraya verenin yardım nafakası ödeme borcu altında olduğu kardeşlerini de eklemek gerekecektir. Doktrinde bazı görüşlere göre; kiraya verenin konut ihtiyacı duyan kardeşi sebebiyle kiralananın boşaltılmasını isteyebilmesi için, TMK 364'deki nafaka koşullarının oluşup oluşmadığına bakılması ve koşulların oluşması durumunda kardeşin de ihtiyacı için tahliye talep edilecek kişiler kapsamında kabul edilmesi gerekmektedir⁸¹. Burada yargı merciinin, kiralayanın kardeşlerinin yardıma muhtaç durumda olup olmadığını ve söz konusu kiralananı kardeşlerin iddia olunan ihtiyaçları için kullanmalarının mümkün olup olmadığını somut olaya göre incelemesi gerekmektedir. Mesela; kardeşin ev ihtiyacı için tahliye istenilmiş ancak söz konusu kardeş halen başka bir şehirde üniversite okuyorsa kardeşin evi kullanması mümkün olmayacaktır.

⁷⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 344; Doğan, s. 75; Zevkliler, Gökyayla, s. 340; Eren, s. 417.

⁸⁰ Nihat Yavuz, *Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler*, 2. baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012, s. 547; Şener, s. 5; Ercan Akyiğit, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s. 177.

⁸¹ Yavuz, Özen, Acar, s. 302-303.

Kanun maddesinde sınırlı sayıda belirtilen şahsın konut gereksinimi halinde tahliye davası açılabileceği düzenlendiğinden, mesela, kiraya verenin abisinin oğlu yani yeğeni bu kapsama dâhil edilmemektedir. Yine kiraya veren, yasal olarak bakma yükümlülüğü bulunmayan üvey çocuklarının gereksiniminin ortaya çıkması sebebine dayanarak tahliye davası açamayacaktır. Kiraya verenin üvey çocuklarına bakması yasal bir ödev olmayıp ahlaki bir ödev olduğundan, üvey çocuklarının ihtiyacının bulunması tahliye için bir neden olmayacaktır. Kiraya verenin boşanmış olduğu eşinin ihtiyacı nedeniyle de tahliye talep etmesi söz konusu olmayacaktır⁸². Çünkü boşanma ile kişiler arasındaki hukuki ilişki son bulacak ve kişilerin yasal olarak eş olma durumu ortadan kalkacaktır. Kanunda ise mevcut eşin ihtiyacının olması durumundan bahsetmektedir.

C. Konut İhtiyacı Bakımından Özel Şartlar

1. İhtiyacın Şartları

TBK madde 350/T'de açık bir şekilde ifade edilmese de kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası yöntemine başvurabilmesi için, kiraya verenin tahliye talebine konu ihtiyacının gerçek ve samimi olması gerektiği kabul edilmektedir. Doktrinde ve yargı kararlarında bu husus açıkça ifade edilmektedir. Eğer ihtiyaç henüz meydana gelmemiş ya da gerçekleşmekle birlikte ihtiyacın boyutu kiralananın tahliyesini zorunlu kılacak derecede değilse, bu sebebe dayanılarak kiralananın tahliyesi talep edilemeyecektir.

Gereksinimin varlığı için gerçek ve samimi olması gerektiği şartı getirilerek en nihayetinde yine kiracı korunmak istenmiştir. Burada dürüstlük kuralı gereğince kiraya verenin ihtiyaç hâsıl olmadığı halde farklı sebeplerle daha doğrusu bahane üreterek kiralanayı tahliye ettirebilmesinin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır⁸³. İhtiyaca ilişkin birtakım şartlar aranmasa, kiraya veren ihtiyaç bahanesini kullanarak

⁸² Eren, s. 414.

⁸³ Öztürk, s. 1563; Doğan, s. 91.

kiracıyı tahliye etme yoluna başvurabilir. Mesela; kiracıdan aldığı kira parasını fazlalaştırmak ya da kiralananı bir başkasına daha fazla miktarla kiraya vermek için ihtiyaç iddiasını ortaya atabilir.

TBK m.350/I'de yer alan “kullanma zorunluluğu varsa” tabirinden yola çıkıldığında, kiralananana olan ihtiyacın zorunlu nitelikte bir ihtiyaç olması gerektiği anlaşılmaktadır. Kiralayanın veya maddede belirtilen yakınlarının, ihtiyaç duydukları kira konusunun kullanımından vazgeçmeleri objektif koşullara göre bakıldığında ihtiyaç sahiplerinden beklenemiyorsa ihtiyacın zorunlu nitelikte olduğu kabul edilebilecektir⁸⁴. Buradaki kullanma zorunluluğu ifadesinin de bizi gereksinimin gerçek ve samimi olması gerektiği koşuluna götürdüğü anlaşılmaktadır.

İhtiyacın gerçek olmasından, kiralananana yönelmiş mevcut bir ihtiyacın var olması ve bu ihtiyacın kiralananın tahliyesine kadar devamlılığını koruması gerektiği anlaşılmaktadır⁸⁵. Mesela; kiraya verenin henüz çocuğu bulunmadığı halde ileride çocuğunun olacağını ve kendisinin hâlihazırda oturduğu yerden daha geniş olan kiralananana bu sebeple ihtiyacının meydana geldiğini ileri sürerek tahliye talep etmesi söz konusu olamaz. Bu şekilde tahliye talebinde bulunulabilmesi için öncelikle çocuğun doğmuş olması gereklidir. Buradan hareketle henüz doğmamış yani mevcut olmayan bir ihtiyaç için tahliye davası açılmayacaktır. Kiraya veren ileride gerçekleşeceği beklentisi içinde olduğu bir ihtiyaç sebebiyle de tahliye davası açamayacaktır. İhtiyacın gerçek olarak kabul görmesi için hâlihazırda doğmuş olması veya doğacağını mutlak olması yeterli olmayıp, aynı zamanda söz konusu ihtiyacın davanın devam ettiği süre boyunca mevcudiyetini korumuş olması gerekir⁸⁶. Uygulamada Yargıtay kararları da bu doğrultudadır⁸⁷. Gereksinimin devamlı olması aranmakla birlikte buradaki devamlılıktan, kiralanananda sürekli şekilde oturacak olma

⁸⁴ Şener, s. 6-7

⁸⁵ Şener, s. 6-7; Doğan, s. 92.

⁸⁶ Ceran, s. 97. Yargıtay 6.HD., 02.11.1988 tarih ve 10743 Esas ve 16046 Karar sayılı kararı, (Tunaboğlu, s. 218-219).

⁸⁷ Yargıtay 6 HD., 20.11.2001 Tarih ve 8826 Esas ve 9606 Karar sayılı kararı, (Karahasan, s. 284 den alınan karar)

gibi bir anlam çıkarılmamalıdır⁸⁸. Mesela; her yıl yaz aylarındaki tatilini Türkiye’de geçiren ve yılın diğer zamanlarında yurt dışında bulunan bir kişinin yaz döneminde kiralananı duyduğu gereksinimin devamlı olduğu kabul edilebilir.

Yargıtay’ın içtihatlarına göre; süreklilik arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi, henüz meydana gelmemiş veya gerçekleşmesi uzunca bir sürenin geçmesine bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Yargıtay gereksinimin gerçek ve samimi olmasının yanında ayrıca ihtiyacın devamlılığı şartını da aramaktadır. İhtiyacın devamlı nitelikte olduğunun kabulü için ihtiyaca dayalı dava neticeleninceye kadar ihtiyacın varlığını koruması gerekmektedir.

Yargıtay yeni tarihli bir kararında; “... ayrıca dava konusu taşınmazın satılıp satılmadığı araştırılarak, ihtiyaç nedeniyle tahliyeye karar verilmesi için ihtiyaç iddiasının hüküm kesinleşinceye kadar devam etmesi gerektiği, satış yapılması halinde davacının ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı hususu nazara alınır...”⁸⁹ şeklinde hüküm vermiştir. Söz konusu kararda, ihtiyacın dava sonuçlanıncaya kadar değil, dava sonucu verilen karar kesinleşinceye kadar devam etmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kiraya verenin ihtiyaç iddiasının ardında başka bir niyetin, yani tahliye talebinin arkasında başka bir gayesinin bulunması durumunda, ihtiyacın samimi olduğunun kabul edilemeyeceği söylenecektir⁹⁰. Mesela; kiraya verenin gereksinim duyması nedeniyle tahliyesini istediği kiralananı henüz dava neticesi belli olmadan satışa çıkararak satmaya çalışması ihtiyacın samimi olmadığını gösterir⁹¹. Kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye talep ettikten sonra kiralananı satışa çıkarması, tahliye istenmesindeki gayenin gereksinim olmadığını, aslında kiralananı gerçekten ihtiyaç duyulmadığını göstermektedir. Yine bir önceki paragrafta yer alan Yargıtay kararında; kiralananın mevcut tahliye davası neticelenmeden satılmış olmasının, ihtiyacın samimi olmadığını göstereceği ifade edilmiştir. Yargıtay kararlarında; kiralananın çocuğunun

⁸⁸ Gümüş, Özel Hükümler, s. 348.

⁸⁹ Yargıtay 3 HD. 21.05.2019 Tarih ve 2017/9396 Esas ve 2019/4734 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 28 Haziran 2019.

⁹⁰ Doğan, s. 92.

⁹¹ Eren, s. 416.

askerliğini uzun dönem olarak yerine getirecek olması durumunda, çocuğun ihtiyacı olduğunu iddia ederek kiralananın tahliyesini talep eden kiraya verenin bu talebinin samimi olmadığı kabul edilmiştir⁹².

Yargıtay'ın bir kararı; “*dava konusu kiralananı satın alan davacının, halen oturmakta olduğu kendisine ait ev ile tahliyesini istediği kiralananın birbirlerine üstün nitelikler taşımadıklarının anlaşılması karşısında ihtiyaç samimi olmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir.*”⁹³ şeklindedir. Yargıtay söz konusu kararında da ihtiyacın samimi olup olmadığını somut olayın şartlarına göre değerlendirmiştir.

Kiraya verenin ihtiyacının gerçekliği ve samimiliğini belirlemek, tahliye talebinin karara bağlanması noktasında önem arz etmektedir. Ayrıca bu kavramlar soyut olduğundan bu kavramların tam olarak ne ifade ettiğini belirlemek zordur. Bu kavramların somut olaya uygulanıp ona göre değerlendirme yapılacak belli ölçütleri yoktur. Bu nedenle, gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığı her somut olayın şartlarına göre ayrı değerlendirilmelidir. Kanun koyucu genel itibariyle, ekonomik manada daha güçsüz olduğu kabul edilen kiracıyı koruma eğilimindedir. Ancak kanunun bu amacı ile mülkiyet hakkının kullanılması arasındaki denge gözetilerek ve somut olaya göre değerlendirme yaparak karar vermek gerekir. Bu değerlendirme yapılırken; kiraya verenin ve kanunda belirtilen kiralanana ihtiyacı oluşabilecek yakınlarının sosyal hayatı ile bu hayatın getirdiği birtakım gereklilikler, mevcut sosyal ve ekonomik durumları ve içinde buldukları diğer koşullar dikkate alınmalıdır⁹⁴.

Bu anlamda konut ihtiyacının gerçekliği ve samimiyetini tespit etme hâkime ait olup, hâkim yukarıda belirtilen kıstasları dikkate alarak ve bu kıstasları somut olaya uygulayarak ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığını belirleyecektir⁹⁵. Burada kiralanana gereksinimi meydana gelmiş kişinin sosyal, ekonomik ve mesleki durumuna göre ihtiyaç duyulan kiralananın koşulları da göz önüne alınarak bir

⁹² Tunaboylu, s. 209.

⁹³ Yargıtay 6 HD., 24.12.2001 Tarih ve 9644 Esas ve 9744 Karar sayılı kararı (Karahasan, s. 283'den alınan karar).

⁹⁴ Eren, s. 417; Zevkliler, Gökyayla, s. 339; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 343.

⁹⁵ Eren, s. 417; Zevkliler, Gökyayla, s. 339.

belirleme yapılması söz konusudur. Yine bu kişilerin yaş ve sağlıkla ilgili koşullarının da değerlendirilmesi gereklidir. Uygulamada, bir alt başlıkta incelenecek olan bazı fiili karinelere yola çıkılarak gerçeklik ve samimilik unsuru belirlenmeye çalışılmaktadır.

2. Uygulamada Zorunlu Konut İhtiyacının Gerçekleştiğinin Kabul Edildiği Haller

Kiraya verenin, kiralananın boşaltılmasını isteyebilmesi için, kendisinin ya da kanunda sayılan ihtiyaçlarının tahliye sebebi olabileceği yakınlarının kiralananı kullanma gereksinimleri bulunmalıdır. Kanunda hangi durumlarda ihtiyacın mevcut olduğunun kabul edileceği belirtilmemiştir. Bu durum doktrinde ve uygulamada sık karşılaşılan örneklerden hareketle çözülmeye çalışılmaktadır. Uygulama da karine olarak konut ihtiyacının var olduğunun kabul edildiği bazı durumlara aşağıda ayrıntılı yer verilecektir.

Kiraya verenin kendisi hâlihazırda bir başka konutta kirada oturuyor olabilir. Burada kiraya verenin mevcut durumda kirada olma hali, konut ihtiyacının olduğunu gösteren karinelere biridir⁹⁶. Yargıtay da kiraya verenin bizzat kirada olması halini mutlak tahliye sebebi olarak kabul etmiş ve ayrıca başka bir şarta gerek görmeksizin kiralananın boşaltılmasına karar vermiştir⁹⁷. Burada gereksinimi için tahliye talebinde bulunan kiraya verenin, kendi kiraya vereni tarafından tahliye edilme tehdidi ile karşılaşmış olması şartı aranmayacaktır. Kanaatimizce, Yargıtay'ın bu uygulaması hatalıdır. Kiraya verenin mevcut durumda kendisinin kirada olması tek başına tahliye nedeni olmamalı; kiralanan ihtiyac hâsıl olduğu ve bu ihtiyacın gerçek olduğu kanıtlandıktan sonra tahliyeye karar verilmelidir.

Kiraya verenin, bir yakını veya tanıdığı konutunda onlarla birlikte oturduğu mevcut durumlarda da ihtiyaç iddiasını gündeme getiren kiraya verenin konut ihtiyacının

⁹⁶ Yavuz, *Kira Hukuku*, s. 665; Öztürk, s. 1563; Zevkliler, Gökyayla, s. 341; Doğan, s. 83.

⁹⁷ Yargıtay 6.HD., 26.12.1995 tarih ve 12579 Esas, 12612 Karar (**Tunaboğlu**, s.169-170); Yargıtay 6. HD., 18.03.2008 tarih ve 2008/452 Esas ve 3253 Karar sayılı kararı (Ahmet Cemal Ruhi, *Kira Hukuku*, C. I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s. 911)

mevcut olduğu kabul edilmektedir. Böyle durumlarda ihtiyaç sahibi olan kiraya verenin kendi konutunda oturmaya hakkı vardır. Örneğin; damadı ve kızının konutunda onlarla birlikte kalan ihtiyaç sahibi kişinin daha sonradan tek başına oturma isteği kiralanana tahliyesi için ihtiyaç sebebi olarak kabul edilmiştir⁹⁸.

Kiraya verenin konut ihtiyacının mevcut olduğu kabul edilen bir diğer durum da kiraya verenin sıhhatinin gerektirmesi nedeniyle kiralanana gereksinim duymasıdır⁹⁹. İhtiyaç hâsıl olan kiralanana şartları, kiraya veren ihtiyaç sahibi kişinin sağlığı açısından oturmakta olduğu konuttan daha elverişli olabilir. Örneğin; dizinden ameliyat olan kiraya verenin binanın en üst katında oturduğu durumda, ihtiyacı olan kiralanana asansörlü bir binada ya da ilk katta bulunuyor ise kiraya veren sıhhatinin kiralanana oturmayı gerektirmesi nedenine dayanarak tahliye isteyebilecektir¹⁰⁰. Ancak bu gibi durumlarda tahliye hakkının art niyetli olarak kullanılmasına engel olmak için, kiraya verenin hasta olduğunun doktor raporu ile ve kiralanana fiziki şartlarının ihtiyaç sahibinin hastalığı dikkate alındığında sağlık açısından daha elverişli olduğunun bilirkişi raporu ile belgelenecek ispatlanması gerekir. Yargıtay da kararlarında, kiraya verenin sağlık durumunun ve kiralanana koşullarının sağlık durumunun gerektirdiği ihtiyaca uygunluğunun ispatlanması gerektiğine hükmetmektedir.

Kiraya verenin, önceki durumundan farklı olarak evlenmesi ya da çocuklarının olması gibi yeni ortaya çıkan hallerde ihtiyaç sahibinin ailesinin genişlemesi söz konusu olacağından; hâlihazırda oturduğu konutun fiziki olarak ihtiyaçlarını karşılayamaması gündeme gelmiş olabilir. Böyle bir durumda ihtiyaç sahibi olan kiraya verenin, fiziki koşullar bakımından daha elverişli olan kiralanana geçmek istemesi halinde ihtiyacının samimi olduğu ve tahliye talebinin makul olduğu kabul edilmektedir¹⁰¹. Örneğin; kiraya verenin babasının felç geçirmesi üzerine anne ve babasının kiraya verenin yanına yerleşerek onunla birlikte yaşamaya başlaması halinde, oturduğu konutun kiraya veren için yetersiz olması ve mevcut durum itibarıyla kiralanana daha elverişli

⁹⁸ Doğan, s. 85; Tunaboylu, s. 171 vd. sayfalarında yer alan kararlar.

⁹⁹ Yavuz, Kira Hukuku, s. 666.

¹⁰⁰ Yargıtay 6. HD., 22.11.2007 tarih ve 10083 Esas ve 12689 Karar sayılı kararı (Ruhi, C. 1, s. 916); Doğan, s. 86; Zevkliler, Gökyayla, s. 342.

¹⁰¹ Doğan, s. 86- 87; Zevkliler, Gökyayla, s. 343; İnceoğlu, C.II, s. 346.

durumda olması durumunda tahliye isteyebileceği ve tahliye sebebinin kabul edilebilir olduğu söylenecektir.

Kiraya verenin hâlihazırda oturduğu yer ekonomik bakımdan kendisine külfet oluyorsa kiraya verenin oturduğu yerden daha az masraflı kiralanana taşınma isteği makuldür. Ekonomik uygunluk durumunda da ihtiyacın samimi olduğu kabul edilmelidir. Kiralanan taşınmazın kiraya verenin oturduğu konuta nazaran ısınmasının kolay olması ve dolayısıyla yakıt parasının az olması durumunda, kiralananın ekonomik olarak daha uygun olduğu kabul edilir¹⁰². Bu durumda kiraya verenin daha az masraflı ve kendi ekonomisine daha elverişli olan kiralanana gereksinim duyması samimi kabul edilmelidir. Ancak kiraya verenin kendi mülkü olan mevcut durumda oturduğu konutu kiralananın getirdiği kira bedelinden daha fazla bir bedelle kiraya verebilecek olması nedeniyle, kiralananın tahliyesini sağlayıp kendisi oraya taşınarak kendi oturduğu yeri kiraya vermek arzusunda olması ekonomik elverişlilik olarak kabul edilemez. Sonuç olarak ihtiyaç iddiasında bulunan kişinin kira gelirini arttırma arzusu mecburi bir ihtiyaç hali olarak kabul edilmeyecektir.

Kiralananın, kiraya verenin oturmakta olduğu konuta nazaran bulunduğu yer itibariyle daha elverişli bir konumda olması mümkündür. Bu durum da uygulamada kiraya verenin gereksinim nedeniyle tahliye isteyebileceği hallerden birisi olarak kabul görmektedir. Yargıtay da kararlarında, kiralananın konum itibariyle ihtiyaç sahibinin koşullarına göre daha uygun bir yerde bulunması durumunda gereksinim şartının gerçekleşmiş olduğunu kabul etmektedir¹⁰³. Örneğin; kiralananın şehir merkezinde bulunması ve kiraya verenin köyde oturuyor olması ve de kiraya verenin çocuklarının şehir merkezinde okula başlamaları halinde, kiralanın konum olarak elverişli olduğundan ihtiyaç samimi kabul edilebilir. Ancak Yargıtay kişinin çalıştığı yere ya da çocukların okuluna konum itibariyle yakınlığı tahliye nedeni olarak kabul etmemektedir¹⁰⁴.

¹⁰² Yavuz, Kira Hukuku, s. 670.

¹⁰³ Yargıtay 6. HD. 26.09.1995 tarih ve 8442 Esas ve 786 Karar sayılı kararı (Tunaboşlu, s. 170).

¹⁰⁴ Yavuz, Kira Hukuku, s. 668.

Mesela; kiraya veren ile eşi arasında devam etmekte olan boşanma davası müddetince eşlerden birinin ayrı bir konutta oturmak istemesi halinde, eşin konut gereksinimi nedeniyle tahliye istenebilecektir. Yine kiraya verenin oğlunun kazandığı üniversite ile ihtiyaç duyulan kiralananın aynı yerde bulunması halinde ya da oğlunun memur olarak atandığı şehirde gereksinim ortaya çıkan kiralananın bulunması¹⁰⁵ gibi durumlarda ihtiyacın varlığı karine olarak kabul edilir. Kiralananın bulunduğu yere taşınma gereksiniminin ortaya çıktığı hallerde de koşullar elverişli ise kiralanana ihtiyaç duyulması nedeniyle tahliye davası açılabilir.

Kiraya verenin çocuğunun evlenmesi nedeniyle kiralanana ihtiyaç duyulması durumunda da bu gerekçeye dayanılarak tahliye talebinde bulunulması mümkündür. Ancak nişanlanma yönünden yapılan değerlendirme farklıdır. Yargıtay kararlarında, evlilikle neticelenmeme ihtimali bulunan nişanlanma durumunda mevcut gerçekleşmiş bir gereksinim olmadığından, ihtiyaca dayanarak açılacak davada tek başına tahliye sebebi olarak kabul edilmemektedir¹⁰⁶. Nişanlanma şeklindeki eylemin dışında, bu durumun evlilikle neticeleneceğini göstermesi açısından somut bir takım evlenme hazırlıklarının yapılması da gerekmektedir. Mesela; iki nişanlının nikâh gününü almış olması gereksinimin samimi olduğunu gösterecektir.

D. İşyeri İhtiyacı Bakımından Özel Şartlar

1. İhtiyacın Şartları

6098 sayılı TBK madde 350/I hükmünde; kiraya verenin ve beraberinde sayılan diğer kişilerin konut gereksiniminin olması yanında işyeri gereksiniminin olması durumunda da tahliye davası açabileceğini düzenlenmiştir. İşyeri için ve konut için duyulan gereksinim sebebiyle tahliye talep edilmesi durumlarının koşulları büyük

¹⁰⁵ Yargıtay 6. HD.,12.04.1993 tarih ve 4232 Esas ve 4386 Karar sayılı kararı (Tunaboylu, s. 189).

¹⁰⁶ Yavuz, Kira Hukuku, s. 667; Ceran, s. 97; Yargıtay HGK. 2.2.1994 Tarih ve 837 Esas ve 35 Karar sayılı kararı (Karahasan, s. 311).

ölçüde benzemektedir. Ancak bazı noktalarda farklılıklar olması nedeniyle işyeri ihtiyacına dayalı tahliye konusu tarafımızca ayrı bir başlık altında ele alınmıştır.

Mülga 6570 sayılı GKHK madde 7/c'deki düzenlemeye göre; işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyenin istenebilmesi için kiraya veren kendisinin, eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmeleri nedeniyle kiralanana ihtiyaç duymaları gerekmektedir. Mülga kanunda ihtiyaç sahibi olan kişinin gereksinim duyulan işyerinde bizzat kendileri tarafından meslek ve sanat yapılacak olması şartı aranmıştır. TBK'da ise kiraya veren ya da maddede sayılan kişilerin bir meslek ya da sanatı bizzat yapacak olmaları mecburi tutulmamıştır. Buradan hareketle; yeni kanunun düzenlemesinde, işyerine gereksinim duyan kişinin bu yerde kendisinin çalışmayarak gereksinim duyulan yerde başkalarını da çalıştırabilme ihtiyacının da göz önünde bulundurularak yasal düzenlemenin o şekilde yapıldığı sonucuna varılmaktadır.

Tahliyesi istenen kiralananın, kiraya verenin yapacağını iddia ettiği işe yani gereksinim duyulan işin yapılmasına uygun olması gerekir. Mesela; fırın işi yapmak amacıyla kiralananın tahliyesi istendiğinde, kiralanın yerin fırın işinin yapılması için gereken koşullara uygun olup olmadığı tespit edildikten sonra ihtiyaç nedeniyle boşaltmaya karar verilmelidir. Ufak tadilatlarla ihtiyaç duyulan kiralanın fırın olarak kullanılmaya uygun hale getirilebiliyorsa, bu durumda da tahliye kararı verilecektir. Yargıtay'a göre de kiralananda hangi işin yapılması için gerekli olduğunun açıklanması ve ihtiyaç hâsıl olan kiralananın yapılacak işi için uygun nitelikte olup olmadığının bilirkişi raporu alınmak suretiyle tespitinin yapılması gerekmektedir.

Yargıtay 3. HD. 11.10.2017 tarihli kararında; *“davacı tarafından süresinde açılan dava ile taşınmazın işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesi talep edilmiştir. Mahkemece, davacının ihtiyacına tahsis etmek istediği kiralanı hangi amaçla kullanacağı üzerinde durulmamış ve davacı tarafa bu hususlar açıklattırılmamıştır. Davacı iddiasının ispat açısından dosyaya herhangi bir delil ve belge sunmamış, mahkemece kiralanın kullanıma uygun olup olmadığının tespiti açısından mahallinde keşif dahi yapılmamıştır. Bu durumda mahkemece tüm deliller toplanmadan eksik inceleme sonucunda kiralanın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir.”* şeklinde hüküm vermiştir¹⁰⁷.

¹⁰⁷ Yargıtay 3. HD. 2017/5493 Esas ve 2017/13779 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 17 Haziran 2019.

Yargıtay'ın söz konusu kararında da belirtildiği üzere, tahliyesi istenen kiralananın işyeri olarak kullanmaya elverişli olması gerekir. Kiralananın hangi amaçla kullanılacağına açıklattırılıp, kiralananın bu amaç için elverişli olup olmadığı mahkemece keşif yapılarak tespit edilmelidir.

İşyeri ihtiyacı sebebine dayalı tahliye talebi için işyerine duyulan gereksinimin gerçek ve samimi olması gerekmektedir. Konut ihtiyacına dayanan tahliye konusunda yapılan açıklamalar burada da geçerlidir. Kiraya verenin gereksinim duyduğu kiralananda yapacağını belirttiği işi yapmaya ihtiyaç sahibinin sıhhatinin uygun olmaması halinde, bu durum ihtiyacın samimi olmadığına ilişkin bir fiili karine olarak kabul edilebilir. Yine kiraya verenin ihtiyaç duyduğu gerekçesiyle tahliyesini talep ettiği kiralananın tahliyesini sağladıktan sonra kendisinin kullanmayı başkasına kiraya vermesi ya da satması¹⁰⁸ durumunda da ihtiyacın samimi olmadığı kabul edilir. Ancak bu durumlar karine olarak gösterilmiş ise de karinelerin aksinin ispatı olanaklı olduğundan bu haller gereksinimin gerçek ve samimi olmadığını kesin olarak gösteren durumlar değildir. İhtiyacın samimiliği ve gerçekliği, somut ihtiyacın şartlarına göre değerlendirilmelidir.

6098 sayılı kanun ile kiraya verenin tahliye talebinde ihtiyaçları olduğu iddiasında bulunabileceği kişilerin kapsamının işyeri kiraları bakımından da genişletilmesi doktrinde eleştirilmiştir. Buna göre; kiracının isminin duyulmasını sağlayarak müşteri çevresini arttırıp iyi kazanç elde ettiği işyerinden, kiralayan kişinin kiralananda bulunan kiracının olumlu şekildeki itibarından faydalanarak bizzat kazanç sağlamaya ya da alacağı kira parasını hakkaniyete uygun olmayarak arttırmak için kiracıyı tahliye etmeye çalışması söz konusu olabilir. Bu nedenle ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılacak kişilerin kapsamının bu kadar genişletilmesinin hakkaniyete uygun olup olmadığı tartışılmalıdır¹⁰⁹.

Kimlerin işyeri ihtiyacı olduğu ileri sürülerek tahliye davası açılacağı hususunda kanun maddesinde aynı kişiler sayıldığından, yukarıda konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabilecek kişilere ilişkin yapılan açıklamalar burada da geçerlidir.

¹⁰⁸ Yargıtay 6. HD., 24.05.1993 tarih ve 5297 Esas ve 6128 Karar sayılı kararı (Tunaboşlu, s. 289).

¹⁰⁹ Şener, s. 6.

İşyerine duyulan bir gereksinim söz konusu olduğundan işyerini kullanacak olan bir tüzel kişi olabilir. Bu nedenle tüzel kişinin de duyduğu gereksinime dayalı olarak tahliye talebinde bulunması mümkündür. Ancak tüzel kişinin bir taşınmazda barınması gibi bir durum söz konusu olamayacağından, tüzel kişinin konut ihtiyacı olduğunu ileri sürerek tahliye talebinde bulunması olanaklı değildir. Tüzel kişinin gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmesi için kiraya veren sıfatına haiz olması gerekir. Ancak kiraya veren sıfatını taşıyan tüzel kişi, ortaklarının veya onların yakınlarının gereksinimi için tahliye isteminde bulunamayacaktır. Yargıtay kararlarına göre de şirketin ortaklarının ihtiyacının olması durumu tüzel kişi olan şirketin ihtiyacı olarak kabul edilmeyecektir¹¹⁰. Yine kiraya verenin gerçek kişi olması ve bu kişinin ortağı olduğu tüzel kişinin işyeri ihtiyacı olması halinde, bu kişi tüzel kişinin ihtiyacı olduğunu öne sürerek tahliye davası açamaz. Tüzel kişinin ihtiyacı için ancak o tüzel kişi tahliye isteminde bulunabilecektir.

Yargıtay bir kararında bu konuya ilişkin olarak; *“Kanun hükmüne ve Dairemizin yerleşik içtihatlarına göre şirketin ihtiyacı nedeniyle gerçek kişi ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Davacı gerçek kişi, kendisine ait olan K... Ltd. Şti.’nin ihtiyacına dayanarak tahliye talep ettiğine göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir...”* şeklinde ifadeler yer vermiştir¹¹¹.

2. Uygulamada Zorunlu İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Haller

Konut ihtiyacında olduğu gibi, işyeri gereksinimi olması durumunda da kiraya verenin kendisinin hâlihazırda kirada olması, tahliye talep edilebilmesi için önemli bir nedendir. Konut kirası söz konusu olduğunda, ihtiyaç sahibi olan kiraya verenin kendisinin kirada bulunuyor olması tek başına tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir. Ancak bu durum işyeri ihtiyacı olması halinde farklılık göstermekte ve işyerine ihtiyacı olan kiraya verenin kendisinin kirada olması tahliyenin sağlanması için tek başına yeterli olmamaktadır. Yargıtay’a göre; ihtiyaç sahibi olan kiraya

¹¹⁰ Yavuz, Kira Hukuku, s. 696-697.

¹¹¹ Yargıtay 6. HD., 22.10.2015 Tarih ve 2015/8603 Esas ve 2015/8905 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 09 Haziran 2019.

verenin kendisinin mevcut yerinde tahliye tehdidi ile karşı karşıya olması¹¹² veya gereksinim duyduğu için tahliyesini istediği işyerinin en az kendisinin halen kirada olduğu işyeri kadar yapılacak işin gereklerine elverişli¹¹³ olması gerekir. Kiralanan, kiraya verenin yaptığı işe nitelik olarak daha uygun olabilir. Bu durumda ihtiyaç sahibi kiraya verenin kendisinin kiracı olduğu yerden tahliye edilmesi durumu söz konusu olmasa da kiraya verenin ihtiyaç nedenine dayanarak açtığı tahliye davası kabul edilmelidir. Bu şartlardan birinin somut ihtiyaç açısından varlığı yeterli olup, iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekmemektedir¹¹⁴.

Yargıtay'ın bu konuda verdiği bir kararında “... *ihtiyaçlının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır.*” şeklinde ifadeler yer verilmiştir¹¹⁵.

Yargıtay'a göre; ihtiyaç iddiasında bulunan kiraya veren kendisinin tahliye tehdidi ile karşı karşıya bulunduğunu ileri sürmedikçe, hâkim bunu kendiliğinden dikkate almayacaktır¹¹⁶. Ancak gereksinim olan kiralananın, kiraya veren kişinin kendisinin kiracı olarak kullandığı yerden daha elverişli veya ona eşit şartlarda olduğu hususunu kiraya veren ileri sürmemiş olsa bile, hâkim tarafından resen dikkate alınması ve bu konuda bir tespitin yaptırılması gerekir.

Kiraya verenin tahliyesini istediği kiralanan taşınmazın, kiraya verenin halen işini yürüttüğü yere kıyasen fiziki şartlar ya da bulunduğu yer bakımından daha uygun olması söz konusu olabilir¹¹⁷. Bu durumda gereksinime dayalı tahliye talebi; kiralanda yapılmak istenen işin nitelikleri ve ihtiyaç duyulan kiralananın bu işin

¹¹² Doğan, s. 114; Yargıtay 6. HD. 13.01.2003 Tarih ve 8254 Esas ve 30 Karar sayılı kararı (Karahasan, s. 368).

¹¹³ Yavuz, Kira Hukuku, s. 665; Yargıtay 6.HD., 21.04.2010 tarih ve 13659 Esas ve 4709 Karar (Ruhi, C. I, s.966-967).

¹¹⁴ Yavuz, Kira Hukuku, s. 693; Doğan, s. 114.

¹¹⁵ Yargıtay 6. HD., 24.2.2015 tarih ve 2014/13710 Esas ve 2015/1765 Karar sayılı kararı (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 17 Haziran 2019.

¹¹⁶ Yavuz, Kira Hukuku, s. 693; Yargıtay 6. HD., 04.02.2010 tarih ve 11301 Esas ve 992 Karar sayılı kararı (Ruhi, C. I, s. 971-972).

¹¹⁷ Doğan, s. 121.

niteliklerine uygun koşullarının olup olmasına göre değerlendirilmelidir. Mesela; yeni yapılan adliyeye yakın bir yerde kiraya verdiği taşınmazı olan avukatın, bu taşınmazının tahliyesini istemesi durumunda söz konusu taşınmaz kiraya veren avukatın yapacağı işe konum olarak daha elverişli olduğundan bu talep kabul edilmelidir.

Kiraya verenin mevcut işinden veya işyerinden ayrılarak, yeni bir iş kurması ya da işini yeni bir yerde devam ettirmesi de söz konusu olabilir¹¹⁸. Böyle bir durumda duyduğu gereksinimi kiralananın karşılamak isteyen kiraya verenin, işyeri ihtiyacının samimi olduğu karine olarak kabul edilebilir. Mesela; edebiyat öğretmeni olan bir kişinin emekli olduğunda kitapçı açmak istemesi nedeniyle kiralananın ihtiyaç duyması bu kapsamda değerlendirilebilir. Bir kişinin yeni iş kurmasına örnek olarak; devlet hastanesinde çalışmakta iken özel muayenehane açmak amacıyla işinden ayrılarak kiralananın muayenehane açma isteğiyle tahliye talebinde bulunan doktorun bu talebi makul kabul edilebilir. Ayrıca kiraya verenin kendi mevcut işine ilave olarak ek bir iş kurmak gayesi ile kiralananın tahliyesine ihtiyaç duyması durumunda da ihtiyaç nedeniyle tahliye talebinde bulunulabilmesi mümkündür.

Kiraya verenin bizzat kendisinin değil de eşinin ya da çocuklarının iş kurması için kiralananı kullanmaya ihtiyaçlarının olması durumunda da ihtiyaca dayalı tahliye davası açılabilir. Yargıtay kararlarında; tahliye talebinde bulunan kiraya verenin askerliğini yeni bitirmiş olan ve hâlihazırda işsiz olan oğlunun kendi işini kurmak istemesi nedeniyle kiralananın ihtiyaç duyması halinde, bu durumu tahliye nedeni olarak kabul edilmiştir¹¹⁹. Yargıtay bir başka kararında; kiraya veren kişinin torununun üniversiteyi tamamlayarak yeni bir iş kuracak olması sebebiyle kiralananın gereksiniminin olması durumunda, işyeri ihtiyacını mevcut kabul etmiştir¹²⁰.

¹¹⁸ Yavuz, Kira Hukuku, s. 692.

¹¹⁹ Yargıtay 6. HD., 14.09.1995 tarih ve 7630 Esas ve 8064 Karar sayılı kararı, (Tunaboğlu, s. 258).

¹²⁰ Öztürk, s. 1570 dph. 86'dan alınan karar.

E. İhtiyaç Nedeniyle Açılacak Tahliye Davası

1. Süre

TBK'nın madde 350/1 hükmü; *“belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir”* şeklindedir.

Buna göre; konut veya işyeri kira sözleşmesi belirli bir süre için yapılmış ise bu sürenin bitiminden itibaren hesaplanacak bir aylık sürede tahliye davasının açılması gerekmektedir. Ancak sözleşme belirli bir süre öngörülmezsizin yapılmış ise kiraya ilişkin genel hükümler bölümündeki fesih ve fesih ihbarı için öngörülen sürelerle uyularak tayin edilen tarihten başlayarak bir ay içinde tahliye davası açılması gerekecektir. Örneğin; 10.03.2018 başlangıç tarihli belirsiz süreli bir sözleşmede, her yılın temmuz veya ocak ayının otuz biri altı aylık belirlenmiş fesih dönemlerinin sonunu ifade eder. Bu nedenle bu tarihlerden itibaren bir aylık sürede tahliye davası açabilmek için; üç ay olarak düzenlenmiş olan fesih bildirim sürelerine uyularak, yani en geç nisan ya da ekim aylarının son gününün tarihlerine kadar, kiracıya ihbarda bulunulmalıdır¹²¹.

Yargıtay bu konuya ilişkin bir kararında; *“Hükme esas alınan 03.01.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesi 1 yıl sürelidir. Kiralananın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlere tabi olması nedeniyle, TBK'nın 347. maddesi uyarınca kira sözleşmesi her yıl kendiliğinden yenilenmekte ve davanın açıldığı tarih itibariyle 03.01.2016 tarihinde sona ermektedir.Dava, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten itibaren bir aylık süre içerisinde, 27.01.2016 tarihinde açıldığına göre, dava süresindedir. Bu durumda Mahkemece taraf delilleri toplanarak işin esasının incelenmesi gerekirken, kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşme olarak kabul edilerek davanın süresinde açılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.”*¹²² şeklinde karar vermiştir.

¹²¹ Öztürk, s. 1566.

¹²² Yargıtay 3. HD., 21.01.2018 Tarih ve 2017/9253 Esas ve 2018/280 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, , 17 Haziran 2019.

Mülga 6570 sayılı Kanun döneminde, konut ve çatılı işyeri olması halinde ihtiyaç sebebiyle dava açma süresi, kanunda özel olarak düzenlenmemiştir. Bu dönemde tahliye nedeniyle sözleşmesin sona erdirilebilmesi için açılacak davanın süresi; süresi belirli sözleşmelerde İİK'nın 272. maddesi kıyasen uygulanarak belirlenmekte ve kiraya verenin, sözleşmesin süresinin bitiminden itibaren hesaplanacak olan bir ay içinde dava açması gerektiği kabul edilmekteydi. O dönem uygulamada kabul edilen bu yöntemin TBK ile yasal düzenlemeye aktarıldığı söylenebilir. Belirsiz süreli olan sözleşmeler bakımından ise bir aylık sürenin 818 sayılı eBK m. 262'ye göre belirlenecek sona erme tarihinden itibaren işlemeye başlayacağı kabul edilmekteydi.

TBK'nın 353. madde hükmü gereğince, en geç dava açma süresinde kiracıya karşı tahliye davası açılacağı beyanında bulunulursa; dava açma süresinin uzaması ve bu uzamanın yeni kira yılının sonuna kadar olması söz konusudur. Kiraya verenin, dava açma hakkından uzamış olan yeni kira yılında da faydalanabilmesi için; tahliye davası açacağını dava açma süresini geçirmeden kiracıya bildirmiş olması gerekir. Bu ihtarın söz konusu bir aylık dava açma süresinde kiracıya ulaşması gerekmektedir. Aslında kiraya verenin gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilmesi için kanunda belirtilen süreler içinde bu hakkını kullanması yeterli olup; kural olarak önceden dava açacağına ilişkin ihtarda bulunması gerekli değildir. Kiraya veren herhangi bir bildirimde bulunmaksızın gereksinimine dayanarak tahliye davası açma hakkına sahiptir. Ancak kiraya verenin, bir aylık süre geçmiş olmasına rağmen tahliyeyi isteyebilmesi için; bir aylık dava açma süresinde dava açacağına ilişkin iradesini kiracıya bildirmesi gerekir.

Tahliye davasının süresinde açılıp açılmadığını tespit açısından kira sözleşmesinin başlangıç tarihi önemlidir. Sözleşmesin sona erdiği tarih de başlangıç tarihine göre belirlenmektedir. Burada kira sözleşmesinin başlangıç tarihini, tahliye davasını açan taraf yani kiraya veren ispat ile yükümlüdür. Kira sözleşmesinin başladığı tarih her türlü delil ile ispat edilebilir. Uygulamada yazılı bir kira sözleşmesinin olmadığı durumlarda kira sözleşmesinin başladığı tarih; elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlerin alınması için firmalarla yapılan sözleşmelerle kanıtlanmaktadır. Eğer davacı olan kiraya veren kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin hangi tarih olduğunu ispatlayamazsa, davalı olan kiracının bildirdiği tarih sözleşmesin başlangıç tarihi olarak kabul edilecektir. Yargıtay'ın kabulü de aşağıdaki kararından anlaşıldığı üzere bu yöndedir.

Yargıtay da bir kararında; “*Davacılar iddia ettikleri kira başlangıç tarihini ve süresini kanıtlamak zorundadırlar. Kanıtlayamadıkları sözleşmesinde davalının bildirdiği tarihin kira başlangıç tarihi olarak kabul edilmesi ve davanın süresinde olup olmadığının bu tarihe göre değerlendirilmesi ... icap eder*” şeklinde hüküm kurarak bu görüşü benimsemiştir¹²³.

Tahliye davalarında geçerli olan dava açma süresi üzerinde tarafların anlaşmaları ile değişiklik yapmaları mümkün değildir. Bu süre kamu düzenine ilişkin olup mahkemece resen göz önünde bulundurulmalıdır. Taraflar davanın süresinde açılmadığını öne sürmemiş olsalar bile, hâkim davanın süresinde olup olmadığını resen değerlendirecektir. Eğer dava süresinde açılmamışsa, süre kamu düzeni ile alakalı olduğundan açılan davanın reddine karar verilecektir.

2. Davanın Tarafları

Konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene tanınmıştır. Aynı zamanda kiraya veren olan malikin bu davayı açmasında hiçbir engel yoktur. Önemli olan kiraya veren sıfatının bulunmasıdır. Kiraya veren sıfatına sahip olan; kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan kişi ile alt kiraya veren kiracı da söz konusu tahliye davasını açabilecektir¹²⁴. Burada kiraya veren kişi ile malikin farklı kişiler olması durumunda, malikin ortaya çıkan ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açıp açmayacağı konusu tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre; kiraya veren sıfatı taşımayan malik sadece mülkiyet hakkının sağladığı yetkiye dayanarak gereksinim nedeniyle tahliye davası açamayacaktır¹²⁵. Diğer bir görüşe göre ise malikin dava açma hakkı mülkiyet hakkından kaynaklandığı için gereksinim sebebine dayanarak bu dava açabilecektir¹²⁶. Kanaatimizce; kiraya veren sıfatını haiz olmayan malik kira sözleşmesinin tarafı olmadığı için tahliye davası açamamalıdır.

¹²³ Yargıtay 6. HD., 25.3.2013 Tarih ve 2013/2276 Esas ve 2013/5165 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, , 17 Haziran 2019.

¹²⁴ Eren, s. 417.

¹²⁵ Doğan, s. 75; Zevkliler, Gökyayla, s. 340.

¹²⁶ Ruhi, C. I, s. 931-932.

Yargıtay'ın 26.10.2015 tarihli bir kararında; “6098 Sayılı TBK'nın 350/1. maddesi uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir” şeklinde ifadeye yer verilmiştir¹²⁷. Bu şekilde Yargıtay, kiraya veren durumunda olmayan malik veya intifa hakkı sahibinin de bu davayı açabileceğini kabul etmiştir. Doktrinde de bazı yazarlar tarafından, kiraya veren durumunda olmayan malikin tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir¹²⁸.

Konut gereksinimi sebebiyle tahliye davasını sadece barınma ihtiyacı olan gerçek kişiler açabileceğinden, tüzel kişiler bu sebebe dayanan tahliye davası açamayacaktır. Yukarıda da detaylı açıklandığı üzere; kiraya veren sıfatı olan tüzel kişiler sadece işyeri gereksinimini ileri sürerek tahliye davası açabileceklerdir.

Birden fazla kiraya veren arasında paylı mülkiyet ilişkisi var ise pay ve paydaş çoğunluğuyla; elbirliğiyle mülkiyet ilişkisi var ise tamamının izniyle tahliye davası açılabilir. Aralarında elbirliği mülkiyet bulunan kiraya verenlerden sadece birisi tahliye davası açmış ise hemen davanın reddine karar verilmeyerek diğer kiraya verenlerin de davaya katılımının sağlanmasına çalışılmalı, bunun için süre verilmelidir. Birden fazla kiraya verenden bir tanesi tahliye davası açtıktan sonra diğerlerinin onayı alınabilir.

Yargıtay'ın içtihatlarında bu durum; “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.” şeklinde yer almaktadır¹²⁹.

¹²⁷ Yargıtay 6. HD., 26.10.2015 tarih ve 2015/9846 Esas ve 2015/9056 Karar sayılı kararı (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 17 Haziran 2019.

¹²⁸ Ceran, s. 94.

¹²⁹ Yargıtay 6. HD., 25.4.2016 tarih ve 2016/3380 Esas ve 2016/3343 Karar sayılı kararı (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 17 Haziran 2019.

Bu sebebe dayalı açılacak tahliye davasında davalı ise kiracıdır. Birden fazla kiracı olması durumunda ise tahliye ve iade yükümlülüğü bölünemeyen bir borç olduğundan dava kiracıların tamamına karşı açılmalıdır.

3. Tahliye Davasının Sonuçları

İhtiyaç nedeniyle tahliye davasının sonucu olarak kiralananın tahliyesi sağlandığında, kiraya verenin kiralananı başkasına kiraya verme hakkı bazı durumlarda sınırlamaya tabi tutulmuştur. TBK'nın m. 355 hükmü; *“Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz”* şeklindedir. Kanun koyucu söz konusu madde hükmü ile kiracının korunması açısından yeniden kiralama yasağını öngörmüştür.

TBK'nın 355. maddesinin birinci fıkrasında gereksinim sebebine dayanılarak kiralananın boşaltılması durumunda yeniden kiralama yasağı; maddenin ikinci fıkrasında ise kiralananın yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması durumunda yeniden kiralama yasağı düzenlenmiştir. Yeniden kiralama yasağı konusuna bir alt başlıkta ayrıntılı olarak yer verilmiş olduğundan, burada ayrıca açıklama yapılmamıştır.

II. YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE TAHLİYE

A. Genel Olarak

Kiracı, kiralananı kullanmakta iken, üçüncü bir kişinin herhangi bir yolla kiralanan üzerindeki mülkiyeti kazanması söz konusu olabilir. Bu durumda kiralanan mülkiyeti el değiştirirse de kural olarak kiracı, el değiştiren kiralananı kullanmaya devam edecektir. Ancak kiralananı yeni edinen malikin de kiralananı ihtiyacı olabilir. Burada kiracıyı korumak istenirken, yeni malikin mülkiyet hakkı tamamen göz ardı edilmemelidir. Kanun koyucu da bu düşünceden hareketle; bu durumu TBK 351. maddesi ile kanuni düzenlemeye kavuşturmuştur.

Söz konusu maddede; kiralananı sonradan edinen kişinin veya kanunda belirtilen yakınlarının konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği düzenlenmiştir. Kiralananı sonradan edinen yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacağından, gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabilme imkânına sahip olacaktır. Bu madde de tahliye talebinde bulunulurken ihtiyacının olduğu iddia olunabilecek kişiler TBK m. 350'de de sayılan kişilerdir. Bu maddenin düzenlemesi, öngörülen süreler farklı olmak kaydıyla genel itibariyle TBK m. 350'de yer alan düzenlemeyle örtüşmektedir.

Mülga 6570 sayılı Kanunun 7/d yasal düzenlemesinde de TBK'nın bu sebebe dayalı tahliye düzenleyen hükmüne benzer bir hüküm bulunmaktaydı. TBK büyük ölçüde 6570 sayılı kanundaki düzenlemeyi muhafaza etmiştir. Ancak 6098 sayılı Kanunda, mülga 6570 sayılı kanundan farklı olarak "ihtarname" kavramı yerine "yazılı olarak bildirme" ifadesi kullanılmıştır.

B. Tahliyenin Şartları

TBK m. 351 hükmüne göre; tahliye isteme hakkı, açık bir şekilde ihtiyaç duyulan kiralananın mülkiyetini sonradan kazanan kiralananın yeni sahibine tanınmıştır. Yeni malik ancak gereksinimi olması halinde kiralananı tahliye edebilecektir. Burada yeni malikin kiralananı iktisabının temelinde yatan sebep önemli değildir. Kiralananın sonradan edinilmesi; satım, hibe, trampa gibi farklı yöntemlerle olabilir. Yine bunların yanı sıra, mahkeme kararı ya da cebri icra yoluyla da kiralananın yeni bir kişi tarafından iktisabı söz konusu olabilir. Mesela; ölünceye kadar kendisine bakması için sözleşme yaparak konutunu komşusuna vermeyi taahhüt eden kişi öldüğünde, bu kişinin taşınmazının mülkiyeti artık komşuya geçecektir. Bu durumda mülkiyeti yeni edinen kişi, ihtiyaç nedeniyle tahliyenin şartlarının oluşması halinde konutun tahliyesini talep edebilecektir. Ayrıca bu maddenin kapsamına girme bakımından, konut veya işyerinin tapusunun olup olmamasının bir önemi yoktur.

Kiralananın haczedilmiş olması durumunda kiralananda bulunan mevcut kiracı, haciz işleminin gerçekleşmesinden sonra da kiralananda oturmaya devam edecektir¹³⁰. Haciz sebebine dayanılarak kiralananın boşaltılması talep edilemez. Ancak haciz işleminden sonra kiralanan yetkili mercii tarafından cebri icra yoluyla satıldığında, kiralananı cebri icra satışından almış olan kişi, kiralana gereksinimi olması sebebiyle tahliye isteyebilir.

Yeni malikin bu sebebe dayanarak yeni edindiği kiralananın tahliyesini isteyebilmesi için kiralana olan gereksiniminin gerçek ve samimi olması gereklidir. Yeni malik, kendi ihtiyacı yanında kanun maddesinde sayılmış olan kişilerin ihtiyaçları nedeniyle de dava açabilme hakkına sahip olacaktır. Bu konulara bir önceki başlık altında ayrıntılı olarak yer verilmiş olduğundan, bu başlık altında tekrar açıklama yapılmamıştır.

C. Tahliye Davası

Tahliye davasının davacısı, davaya konu kiralananı herhangi bir sebeple iktisap eden kişidir. Burada kişinin kiralananı ne şekilde kendi mülkiyetine dâhil ettiğinin önemi yoktur. Hatta bazı yazarlara göre kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan üzerinde üst, intifa veya oturma gibi bir sınırlı aynı hak elde eden kişiler de TBK m. 351 hükmüne dayanarak tahliye davası açabileceklerdir.

Davalı ise gereksinim duyulan kiralanda hâlihazırda kiracı olan kişidir. Kiracıya ilişkin bir önceki başlık altında yapılan açıklamalar bu tahliye sebebi için de geçerlidir.

TBK madde 351'in birinci ve ikinci fıkrasında, kiralananı sonradan edinen malikin gereksinim nedeniyle tahliye talep edebilmesi için iki farklı yol öngörülmüştür. Maddenin ilk fıkrasına göre; kiralananı sonradan iktisap eden, iktisap ettiği tarihten itibaren 1 ay içinde durumu yazılı şekilde kiracıya bildirmek şartıyla, yine iktisap tarihinden en erken 6 ay sonra açacağı tahliye davası ile kiralananın tahliyesini isteyebilecektir. Kiralananı yeni iktisap eden kişi yaptığı bu bildirimde hem kiralananı

¹³⁰ Aydoğdu, Kahveci, s. 670.

yeni kazandığını hem de kiralananın boşaltılmasını istediği şeklindeki iradesini kiracıya iletmek zorundadır. Buradaki yazılı ihtarin niteliğinin altı ay sonra açılacak olan gereksinime dayalı tahliye davasının ön şartı şeklinde olduğu kabul edilebilir¹³¹. Yazılı bildirim şartına riayet etmeyen kiraya veren, bu sebebe dayanarak dava açma hakkını kaybedecek ve mevcut sözleşmeyi aynı şartlarda üstlenmiş olacaktır.

TBK m. 351/I'e göre; yeni malikin bu sebebe dayalı tahliye talep edebileceği en erken tarih, kiralananın mülkiyetini kazandığı tarihten itibaren hesaplanacak altı ay sonraki bir tarihtir. Ancak kanunda iktisaptan sonra geçmesi gereken bu altı ayın dolmasından sonra tahliye davasının hangi sürede açılacağına ilişkin bir düzenleme yoktur. Kanunun lafzından hareketle değerlendirme yapıldığında, altı aylık süre geçtikten sonra istenildiği zaman tahliye davası açılabilmesi mümkündür. Ancak bu durumda kiracı sürekli tahliye tehdidi altında olacaktır. Yargıtay kararlarına göre; kanunda geçmesi gerektiği öngörülen süre dolduktan çok sonra açılan davalarda ihtiyacın samimi olmadığı kabul edildiği söylenebilir. Doktrinde yer alan bir görüşe göre¹³²; bu konuda TBK m. 353 hükmü kıyasen uygulanmalı ve dava açma süresinin bir kira yılı için uzamış olduğu kabul edilmelidir. Yine bu görüşe göre; uzayan bir kira yılının hesabı ise altı ayın dolduğu tarihten itibaren yapılmalıdır.

Yargıtay bu konuya ilişkin bir kararında; *“Davacı, davalının 01.01.2011 başlangıç tarihli beş yıl süreli kira sözleşmesine göre kiracı olarak oturduğu taşınmazı 12.07.2011 tarihinde satın alarak taşınmaza malik olduğunu, ... dava konusu taşınmaz ile bitişiğindeki kendi kullanımındaki atölyenin birleştirilerek kullanılacağını, taşınmaza ihtiyacı olduğunu belirterek davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini istemiştir Davacı, dava dilekçesinde TBK'nın 351. maddesine dayanarak ihtiyaç sebebiyle tahliye isteminde bulunmuş olup 01.08.2011 tarihinde keşide ettiği 09.08.2011 tarihinde muhatabınca tebliğ alınan ihtarname ile ihtiyaç iddiası ve tahliye istemini bildirmiş ve 20.01.2015 tarihinde de iş bu davayı açmıştır. Davaya dayanak teşkil eden ihtarnameye göre, bildirimi takip eden 01.01.2012-01.01.2013 tarihleri arasındaki dönem için tahliye davası açma süresi korunmuş olacağından, davacı bildirimi takip eden uzayan bir yıl kira sonu olan 01.01.2013 tarihine kadar dava açabilir. Aksi halde, davacının sürekli tahliye tehdidi altında olacağı kabulü gerekir. Açıklanan bu olgu karşısında sözü geçen ihtar*

¹³¹ Gümüş, Özel Hükümler, s. 355.

¹³² Aydoğdu, Kahveci, s. 671.

dayanılarak 20.01.2015 tarihinde süresinden sonra açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken... ”¹³³ şeklinde ifade etmiştir.

Yargıtay da söz konusu kararında; TBK m. 353 hükmünün uygulanarak dava açılacak sürenin belirlenmesi yoluna gitmiştir. Kanaatimizce; kiracının sürekli tahliye tehdidi ile karşı karşıya olmaması için Yargıtay’ın bu kabulü yerinde olmuştur.

Bir aylık süre içinde yapılan ihtar kiracının hâkimiyet alanına ulaşmalıdır. Yani bir ay içinde ihtarın gönderilmiş olması yeterli olmayıp, aynı zamanda bu süre içinde ihtarın kiracının eline geçmesi de gerekir. Yargıtay da bu süre içerisinde bildirim kiracıya ulaşması gerektiğini kabul etmektedir.

Kanunda belirtilen bir ve altı ay olarak öngörölmüş süreler yeni malikin kiralananı iktisap ettiği tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. Ayrıca söz konusu sürelerin hesabında kiralananın iktisap edildiği günde hesaba dâhildir.

Yeni malik kanunda belirtilen sürede ihtarı çekmemişse sözleşmeyi aynı koşullarla kendi uhdesine almış sayılır ve artık TBK m. 351/I’e dayanarak gereksinim sebebiyle tahliye isteyemez. Ancak bu durumda yeni malikin TBK m. 351/II uyarınca dava açma hakkı saklıdır. Kiralananı sonradan edinen kişinin tahliye davası açması için öngörülen bir diğer yol, TBK m. 351’in ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. Bu imkân belirli süreli kira sözleşmeleri açısından uygulanacaktır. Burada yeni malik, TBK m. 351/I’de yer aldığı gibi süre sınırlamasına tabi olmayacaktır. 6570 sayılı Kanunda bulunmayıp o dönem uygulamada kabul edilen bu düzenleme, 6098 sayılı TBK ile yasal zemine taşınmıştır¹³⁴.

¹³³ Yargıtay 3. HD., 30.04.2019 Tarih ve 2017/6068 Esas ve 2019/3923 karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 28 Haziran 2019.

¹³⁴ Yavuz, s. 306. Zevkliler, Gökyayla, s. 441.

III. KİRALANANIN YENİDEN İNŞA VE İMAR AMACIYLA TAHLİYESİ

A. Kanunun Düzenlemesi

TBK madde 350/b.2'deki düzenleme; *"Kiraya veren kira sözleşmesini; kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir."* şeklindedir.

Mülga 6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesinde; bu sebebe dayalı tahliye davası açılması hali düzenlenmiştir. Buna göre; gayrimenkulün yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, genişletme veya yenileme ihtiyacı hâsıl olur ve bu faaliyetler sırasında gayrimenkulün içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı fennen anlaşılırsa kiraya veren tahliye davası açabilecektir. Burada yapılacak olan onarımın büyük ölçekli olması gerekir. Esaslı olmayan, kiracının yapıdan çıkmasını gerektirmeyen ufak tefek onarımlar için bu yola başvurulamayacağı eski kanun döneminde uygulamada genel olarak kabul görmüştür. 6570 sayılı kanunun söz konusu düzenlemesi, TBK'nın yürürlüğe girmesiyle büyük bir değişiklik olmadan yeni kanuna aktarılmıştır.

Bu hükümle taşınmazı üzerinde esaslı tamirat veya değişiklik yapmak isteyen ya da taşınmazını yeniden inşa etmek isteyen kiraya verene tahliye kolaylığı sağlanmak istenmiştir. Kiralanan bina, uzun yıllar kullanıma sonucunda esaslı tamirat gerektirebilir. Kiraya verenin, kiracıyı tahliye ettiremeyerek binanın yıllar içinde iyice yıpranması ve bu nedenle kiraya verenin menfaatlerinin zedelenmesi önlenmek istenmiştir. Ancak bu sebebe dayalı tahliye yapılması sıkı şartlara bağlanarak, kanunun genelinde olan kiracının korunması düşüncesi varlığını devam ettirmiştir.

Gerek 6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesine göre, gerekse TBK. 350/2 hükmü ile kira sözleşmesinin bu sebebe dayanılarak sona erdirilebilmesi için üç temel şart vardır. Bunlar; taşınmazın yeniden inşa edilmesi, imar amacıyla tamirat yani onarım yapılması veya taşınmazda yine imar amaçlı genişletme ya da değiştirme olması ve bu işlemler yapılırken kiralanda oturulmasına imkân bulunmamasıdır.

B. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Şartları

1. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşası

TBK m. 350’de yer verilen ‘‘İNŞA’’ ifadesi kullanılmıştır. Bu ifadeden anlaşılması gereken; mevcut binanın yıkılması ve yerine yeni bir bina yapılmasıdır. Örneğin; heyelan nedeniyle duvarları büyük ölçüde çatlamış olan binanın yıkılma tehlikesinin mevcut olduğu da gözetildiğinde yıkılarak yeniden inşa edilmesi gerekir. Yıkılan binanın yerine yeni bir yapının yapılmış olması şarttır. Kanunda kullanılan ifadeden de bu durum açıkça anlaşılmaktadır. Kiralananın yeniden inşa edilmeksizin sadece yıkılması durumunda zaten kira sözleşmesi imkânsızlık nedeniyle sona erecektir. Buradan hareketle; kiralananın yeniden inşa edilmeden, sadece yıkılmış ve öylece bırakılmış olması tahliye sebebi olmaz.

TBK madde 350’de düzenlendiği üzere; binanın yıkılıp yerine yenisinin yapıldığı durumlarda kiracının tahliyesi gündeme gelecektir. Kiracının tahliye edilmesi için kanun maddesinde bazı şartların sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Kanun maddesinde imar amacının olması gerektiğine de değilmiş ise de bu gereklilik kiralanda yapılacak kanunda sayılan diğer işlemler için kabul edilmiştir. Yeniden inşa durumunda imar kastının mevcudiyeti gerekli değildir. İmar kastı, mevcut bir bina için söz konusu olabilir. Yeniden inşa durumunda bina tamamen yıkılmış olacağından; mevcut bir binanın daha kullanışlı, daha iyi duruma getirilmesi manasında olan imar amacı bu halde aranmayacaktır. Burada eski binanın yıkılıp yerine yeni bir binanın inşa edilmesi gerekli ve yeterlidir. Yeni inşa edilen binanın bazı kıstaslara uygun olması ve birtakım özellikleri taşıması gibi bir şart aranmamıştır. Örneğin; yeni binanın eski binadan mimari olarak daha güzel olmasına gerek yoktur.

Ancak yeniden yapılan yapının imar hukukuna uygun olması gerekmektedir. İmar mevzuatına göre alınması gereken; proje ya da gerekli olan diğer belgeler yetkili mercilerden alınmış olmalıdır. Bu sebebe dayalı olarak tahliye talebinde bulunulurken, onaylı projenin yargılama dosyasına ibraz edilmesi gerekir. Proje ibraz edilmeden dava açıldığında bu eksiklik verilen kesin sürede de giderilmemişse, bu sebebe dayalı tahliye talebi kabul edilmeyecektir. Yargıtay uygulamasında; ibraz edilen onaylı

projenin kiralananana ait olup olmadığını tespit için mahkemenin keşif yapması ve projenin kiralanan ile uygunluğunun tespitinin mahallinde yapılması gerektiği kabul edilmektedir¹³⁵.

Taşınmazın yıkılması ve yeniden inşa edilmesi durumu esaslı değişikliğin en belirgin halidir. Bu nedenle yeniden inşa gündeme geldiğinde, yeniden inşa sebebinin esaslı olması gerekmeyecektir¹³⁶. Ancak binanın yeniden inşasının mecburi olması gereklidir. Doktrinde bazı yazarlar da sırf kazancı arttırmak maksadıyla binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesini kiralananın tahliye edilmesi için yeterli görmemekte ve binanın yıkılması için zorunluluk arz eden bir durumun olması gerektiğini kabul etmektedir¹³⁷. Bazı yazarlar ise daha çok gelir kazanmak maksadıyla konut olan binanın işyerine çevrilmesi ya da tersi şekilde yapılan değişikliğin imar maksadıyla olduğunun kabulü gerektiği ve burada mülkiyet hakkının malike fayda sağlamasına imkân vermesi gerektiği görüşünü savunmaktadır¹³⁸. Yargıtay bazı kararları farklı olsa da genel itibariyle; sadece gelir arttırma gayesiyle binanın yıkılıp yeniden inşasını tahliye sebebi olarak kabul etmemektedir. Sonuç olarak; binanın önemli bir gerekçe olmaksızın kötü niyetle yıkılıp yeniden inşa edilmek istenmesi halinde, hakkın kötüye kullanılması söz konusu olacağından, yeniden inşa nedeniyle açılan tahliye davasının reddedilmesi gerekecektir.

2. İmar Amacıyla Esaslı Onarım, Genişletme veya Değişirme

Kanunda onarım, genişletme ve değiştirme kavramlarına yer verilmiştir. Onarım; tahliye edilmek istenen kiralanan yapıda zamana veya diğer etkenlere bağlı olarak

¹³⁵ Gümüş, Özel Hükümler, s. 353.

¹³⁶ Ömer Çınar, *Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliyesi: Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 1360; Akyiğit, s. 188.

¹³⁷ Aydoğdu, Kahveci, s. 674.

¹³⁸ Zevkliler, Gökyayla, s. 443; Öztürk, s. 1575.

bozulan kısımların tamiratının yapılması, binanın iyileştirilmesidir¹³⁹. Mesela; binanın heyelandan zarar görmüş olan dış cephe ve kolonlarının tamiratı söz konusu olabilir.

Genişletme ise kiralanan yeni oda ya da kat ilavesi gibi yapının kullanılan yerlerinin veya kullanım alanının artırılmasını ifade etmektedir. Örneğin; üst üste iki dairenin içten merdiven eklenerek tek bir dairenin iki katlı hale getirilmiş olması esaslı bir genişletmedir.

Değiştirme ise binanın kullanım biçiminde yapılan farklılaştırmaları ifade etmektedir. Değiştirmeye örnek olarak; apartman şeklinde olan binanın bazı eklemeler ya da çıkarmalar yapılarak otele dönüştürülmesi gösterilebilir. Kiraya veren, bu sebebe dayalı tahliye talebiyle mahkemeye başvurduğunda kiralanan üzerinde onarım, genişletme, değiştirme işlemlerinden hangisini yapacağını belirtmelidir¹⁴⁰.

Bir taşınmazın durumu yıkılıp yeniden inşasını gerektirmediği halde, taşınmazda bazı farklılıkların yapılmasını zorunlu kılabilir. Mesela; binada kalorifer tesisatının olmaması binanın yıkılmasını gerektirmez. Bu durumda binada esaslı değiştirme yapılması gündeme gelir. Kanunun kabulüne göre; kanunda sayılan kiralanda yapılabilecek işlemlerin imar amacıyla yapılması ve esaslı nitelikte olması gerekmektedir. İmar amacı olmadan bu işlemlerin yapılacağı gerekçesi ile binanın tahliyesi talep edilemez. İmar amacı, kiralananın eskisinden daha kullanışlı ve de kullanıma daha uygun duruma getirilmesini ifade eder¹⁴¹. Mesela; kiralanda tek banyo varken dairenin duvarları yıkılarak yer açılmak suretiyle ebeveyn banyosu yapılması durumunda, kiralanan eski haline göre daha kullanıma elverişli hale geldiği için bu değişikliğin imar amaçlı olduğu söylenebilir. Ancak banyonun içine duşa kabin konulması durumunda kiralanan boşaltılmadan da bu işlem yapılabileceğinden bu değişiklik imar amaçlı ve esaslı bir değişiklik olarak kabul edilemez.

¹³⁹ Ayça Ebru Celep, *Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2017, s. 56; Doğan, s. 136.

¹⁴⁰ Celep, s. 56.

¹⁴¹ Çınar, s. 1361; Aydoğdu, Kahveci, s. 613; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 354; İnceoğlu, C.1, s. 407; Akyiğit, s. 187-188.

Yargıtay kararlarında; imar amacı bulunmadan esaslı tamirat, genişletme ve değiştirme işlemlerinin yapılacağı iddiasıyla kiralananın boşaltılması için tahliye davası açılmayacağını kabul etmektedir. Söz konusu kararlarda; bu işlemlerinin hem esaslı hem de imar amaçlı olması aranmaktadır. Mesela; bir dükkânın boşaltılmasına gerek kalmaksızın ara duvar eklenmek suretiyle ikiye bölünmesi durumu Yargıtay tarafından imar amaçlı esaslı bir tadilat olarak kabul edilmemektedir¹⁴². Yani imar amaçlı yapılacak tamirat ve değişiklik işlemleri esaslı olmak koşuluyla tahliye sebebi kabul edilecektir.

Kiralananda yapılması planlanan işlemlerinin hangi hallerde esaslı ve imar amaçlı olduğunu belirlemeye yönelik kesin kıstaslar yoktur. Kesin ölçütler kullanmak yerine çıkarım yapılabilecek bazı ölçütlerden hareketle, somut olayın şartlarına göre belirleme yapmak hakkaniyete daha uygun sonuçlar yaratacaktır. Uygulamada bazı durumlarda kiralananda yapılması planlanan işlemlerin imar amaçlı ve esaslı olduğu kabul edilmektedir. Yargıtay kararlarında imar amacının var olduğunun kabul edildiği durumlara örnek olarak; apartman olarak kullanılan bir binanın iç ve dış kısmına ekleme çıkarma gibi değişiklikler yapılarak binanın otele dönüştürülmesi, bina yeni de olsa yapıldığı ilk halinde binaya asansör konulmamış ise yeniden asansör yapılması durumları gösterilebilir¹⁴³.

İmar amaçlı ve esaslı olma şartlarının ikisinin bir arada bulunması gerekir. Kiralananda yapılacak değişiklik esaslı olsa da imar maksadını taşıyıyor olabilir. Ya da imar amacı taşıyan bir değişiklik esaslı olmayabilir. İki şart birlikte sağlanamıyorsa bu sebebe dayalı olarak açılan tahliye davası dinlenmeyecektir. Bu şartların sağlanıp sağlanmadığının her somut olay için ayrı incelenmesi gerekmektedir. Ayrıca yapılan her tamirat, genişletme ve değiştirme faaliyetinin zorunlu bir sebepten kaynaklanmış olması gerekmemektedir.

Yargıtay da imar amaçlı ve esaslı olma şartının birlikte gerçekleşmesi gerektiğini kabul ettiği bir kararında; *“...dava konusu taşınmazın zemin katında yapılmak istenen değişikliklerde duvarların yıkımı yeni duvarların örülmesi, duvarların kaldırıldığı alanlarda veya tüm alanda zemin kaplaması yapılması, duvarların sıvanması ve*

¹⁴² Aydoğdu, Kahveci, s. 674.

¹⁴³ Zevkliler, Gökyayla, s.354; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 354.

boyanması, demir imalatın sökümü ve elektrik tesisatının yenilenmesi şeklinde olacağı, yapılacak imalatların esaslı tamir ve tadilat niteliğinde olacağı ancak imar amaçlı olmayıp kullanım ve bağımsız bölüm değişikliğini kapsadığı belirtilmiştir. Bu halde yapılacak tadilatın imar amaçlı olmayıp kullanım ve bağımsız bölüm değişikliğini kapsadığı anlaşıldığına göre mahkemece olayda 6570 Sayılı Kanun'un 7 / ç maddesindeki şartlar oluşmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken..." şeklinde hüküm kurmuştur.

Yapılan onarım, genişletme ve değiştirme faaliyetinin esaslı olup olmadığı yargılama aşamasında bilirkişi aracılığıyla tespit edilecektir. Yapı yeni olsa da eğer imar amacı söz konusu ise esaslı olmak şartıyla bu yeni binada tamirat ya da değişiklik yapılabilecektir. Mesela; yeni yapılmış henüz hiç kullanılmamış bir binada asansör yapılamamış olabilir. Bu durumda binaya asansör konulması binayı kullanıma elverişle hale getirme maksatlı ve esaslı bir değişiklik olarak kabul edilmelidir.

Yapılacak onarım ya da değişikliğin esaslı olması, önemli ve büyük çaplı olmasını gerektirecektir. Kiralananda yapılacak ufak tefek tamir işleri ve değişiklikler esaslı kabul edilmeyecektir¹⁴⁴. Mesela; kiralananda birleştirilmek istenen yan taraftaki bölüm ile kiralananda arasına bir giriş konulması suretiyle birleştirilmesi mümkünse bu işlem esaslı bir tadilat olarak kabul edilmez. Bu işlem sırasında kiralananda tahliye edilmesine gerek yoktur. Sonuç olarak yapılan her tamirat ya da değiştirme işlemi tahliyeye sebep olmayacaktır. Yargıtay da kararlarında; boya yapılması, kiralananda araya çekilecek bir duvarla ikiye bölünmesi, binanın iç taksiminin ve dizaynının değiştirilmesi, su tesisatın değiştirilmesi gibi işlerde kiralananda yapılan tadilatı esaslı ve imar amaçlı kabul etmemektedir¹⁴⁵. Doktrinde bazı yazarlar tarafından kiralananda esaslı olmayan, basit tamirat ya da değiştirme işlemleri yapılması durumunda, TBK madde 319 düzenlenmiş olan geçici tahliye hükmünden faydalanılabileceği ifade edilmektedir¹⁴⁶.

Yargıtay bir kararında; *"TBK 350/2 maddesine dayanılarak açılan davalarda tahliye kararı verilebilmesi için yapılmak istenilen tamirat tadilat ve genişletmenin imar amaçlı ve esaslı surette olması ve bu ameliyenin yapılması sırasında kiralananda oturmanın mümkün olmadığına fennen tesbit edilmiş olması, tamirat tadilat ve genişletme ile ilgili projenin yetkili makamlarca onanması ve uygulama kabiliyetinin*

¹⁴⁴ Doğan, s. 137; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 354.

¹⁴⁵ Yargıtay 6 HD. 10.12.1996 Tarih ve 11272 Esas ve 11441 Karar sayılı kararı, (Karahasan, s. 451).

¹⁴⁶ Aydoğdu, Kahveci, s. 675.

bulunması gerekir.İbraz edilen projeye göre mahkemece mahallinde yapılan keşif sonucu sunulan rapor ve ek rapora göre "projeye göre duvarların alçı yapılması, tavanın ahşap döşeme ile kaplanması sırasında işyerindeki eşyaların bir tarafa toplanmasının mümkün olmadığı, tadilat esnasında tahliyesinin uygun olacağı" bildirilmiş ise de yapılan keşif ve mahallinde düzenlenen bilirkişi raporuna göre kiralananda yapılacak boya badana ve parke döşeme işinin basit tadilat olduğu imar amaçlı esaslı bir tadilat olmadığı anlaşıldığından yeniden inşa ve esaslı tamir ve tadilat nedeniyle açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabul edilmesi doğru değildir.¹⁴⁷" şeklinde hüküm kurmuştur.

Taşınmazda esaslı onarım, genişletme ve değiştirme durumlarının yapılmasının gündeme gelmesi halinde, imar amacının bulunup bulunmadığı hususu uygulamada bilirkişi tarafından tespit edilmektedir. Bu konu teknik bilgi gerektiren bir konu olduğu için genellikle bilirkişinin tespiti doğrultusunda karar verilmektedir. Bilirkişi tarafından tanzim olacak rapor hâkimin kararında etkili olacağından, raporda yapılacak tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı nedenleri ile açık bir şekilde belirtilmelidir. Yargıtay kararlarında da yapılacak tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı bilirkişi tarafından tespit edilmesi ve sonucuna göre davanın neticelendirilmesi gerektiği belirtilmektedir¹⁴⁸.

Binanın mevcut halinde, bir inşaat projesini gerektirecek ölçüde inşaat işi yapılmasının gerektiğinin tespiti durumunda, yapılacak işlemin esaslı olduğu kabul edilir¹⁴⁹. Burada inşaat projesinin varlığı, tamirat ve değişimin geniş çaplı ve ciddi olduğunu gösterebilir. Eğer binada yapılan işlemler sırasında binada oturmak mümkün değil ise karine olarak işin esaslı olduğu kabul edilir. Ancak bahsedildiği gibi karine olarak kabul edildiğinden, kesin bir ölçüt olmayıp esaslı olup olmama durumunun somut olayın şartlarına göre belirlenmesi gerekir. Burada değişikliğin esaslı olup olmadığı bilirkişi aracılığıyla tespit edilmelidir.

¹⁴⁷ Yargıtay 6. HD., 18.01.2016 Tarih ve 2015/2565 Esas ve 2016/25 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 19 Haziran 2019.

¹⁴⁸ Yargıtay 6. HD., 17.11.1994 tarih ve 13857 Esas ve 153 Karar sayılı kararı, (Tunaboş, s. 857).

¹⁴⁹ Doğan, s. 137, Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 354; İnceoğlu, C. II, s. 409.

3. İşlemlerin Yapılması Sırasında Kiralananın Kullanımının Mümkün Olmaması

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla yapılan esaslı olması gereken işlemler sırasında kiralananın boşaltılması zorunlu olmalıdır. Bu koşul kanun metninde de açıkça yer almaktadır. Yapılacak işler sırasında taşınmazın içinde oturma ya da işyeri söz konusu ise taşınmazı kullanma imkânsız hale gelmelidir. Mülga 6570 sayılı kanunda bu durum, “kiralanda oturulmasının fennen olanaklı olmaması” şeklinde ifade edilmiştir. Yeniden inşa durumunda kiralanan zaten yıkılacağından, içinde oturmak mümkün olmayacaktır. Bu nedenle yeniden inşa için bu şartın geçerli olmadığı ortadadır.

Esaslı tamir, genişletme ve değiştirme durumunda belirtilen işler yapılırken kiralananın kullanılmasının mümkün olup olmadığının tespit edilmesi açılacak tahliye davasının sonucu açısından önemlidir. Bu durum bilirkişi aracılığıyla tespit edilecektir. Tespitin neticesine göre kiralananın tahliyesinin gerekip gerekmediği, bilirkişi tarafından hazırlanan raporla birlikte dikkate alınarak karara bağlanacaktır. Gerekirse mahkemeye sunulan ön projenin tahliyesi istenen kiralana uygulanmasının mümkün olup olmadığı keşif yapılarak mahallinde tespit edilmelidir. Onarım ve tadilat sırasında, taşınmazın kullanılması mümkün ise tahliye kararı verilemeyecektir.

Yargıtay tarafından verilen bir kararda; “*yapılmak istenilen tamirat tadilat ve genişletmenin imar amaçlı ve esaslı surette olması ve bu ameliyenin yapılması sırasında kiralanda oturmanın mümkün olmadığıнын fennen tespit edilmiş olması, tamirat tadilat ve genişletme ile ilgili projenin yetkili makamlarca onanması ve uygulama kabiliyetinin bulunması gerekir.*”¹⁵⁰ şeklinde hüküm verilmiştir.

Buradan hareketle; Yargıtay’ın bu sebebe dayanarak kiracının tahliye edilmesi için kiralanda yapılacak esaslı kabul edilen işlemler sırasında kiralanda oturmanın mümkün olmaması gerektiği koşulunu kabul ettiğini söyleyebiliriz.

¹⁵⁰ Yargıtay 6. HD.,18.1.2016 tarih ve 2015/2565 Esas ve 2016/25 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 9 Haziran 2019.

C. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Açılan Tahliye Davası

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye kanununun 350. maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile gereksinim sebebiyle tahliye hükmü kanunda aynı maddede düzenlenmiş olup; her iki tahliye sebebine ilişkin dava açma süresini düzenleyen hüküm ortaktır. Bu nedenle yukarıda gereksinim sebebiyle tahliye konusunda davanın açılacağı süreye ve davanın taraflarına ilişkin yapılan açıklamalar burada geçerlidir. Yine de bu başlık altında da konulara ilişkin kısaca açıklama yapılmıştır.

1. Süre

TBK madde 350’de de bu sebebe dayalı tahliye davasının hangi sürelerde açılacağı belirtilmiştir. Belirli süre için yapılmış olan sözleşmelerde sürenin sonunda tahliye davasının açılması mümkündür. Belirli bir süre öngörülmemiş olan belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya veren kişi, fesih dönemine ve öngörülen sürelerle riayet ederek belirlenecek tarihten itibaren hesaplanacak bir ay içinde bu sebebe dayanarak tahliye davasını açabilecektir.

Mülga 6570 sayılı GKHK’da dava açılacak süre hakkında herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı. Bu dönemde süreye ilişkin eksiklik uygulamada, Yargıtay’ın kabulü ile doldurulmuştur. Daha sonra TBK’nın yürürlüğe girmesiyle bu kabul kanuni düzenlemeye aktarılmıştır. Kiraya veren kişinin kiralananın tahliye edilmesini sağlayabilmesi için, kanunda öngörülen sürelerle uyarak dava açılması gerekmektedir. Dava açma süresinin niteliği; aksi kararlaştırılmayan kamu düzenine ilişkin ve hak kaybına neden olacak süre olmasıdır. Bir hak düşürücü süre, yargılamanın her safhasında ileri sürülebilir. TBK madde 353’deki kanuni düzenleme, yukarıda ayrıntılı açıklandığı üzere burada da uygulama alanı bulacaktır.

2. Tahliye Davasını Açabilecek Kişiler

TBK’da bu nedene dayalı davanın kiraya veren tarafından açılabileceği ifade edilmiştir. Mülga 6570 sayılı kanun düzenlemesinde de kabul bu şekildedir. Kiraya veren kişi aynı zamanda kiralananın maliki ise tahliye davası açma bakımından sorun

yaşanmayacaktır. Ancak doktrinde malik sıfatı olmayan kiraya verenin ya da tersi durumda sözleşmesin tarafı olmayan malikin dava açma hakkı bulunup bulunmadığı hususu tartışmalıdır¹⁵¹. Gereksinim sebebiyle tahliye konusundaki açıklama burada da geçerlidir.

Birden fazla kiraya verenin varlığı söz konusu olabilir. Birden fazla kiraya veren, kiralanan üzerinde elbirliği şeklinde bir mülkiyet hakkına sahipse bu durumda kiraya verenlerin tahliye isteyebilmeleri için bu yönde oybirliği ile karar alınması gerekir. Bu durum dava şartıdır. Eğer kiraya verenlerden biri tahliye davasını açmış ise diğerlerinin tamamının açılmış olan mevcut davaya katılmaları gerekecektir. Aksi halde dava sıfat yokluğundan reddedilecektir.

Kira sözleşmesi kiraya veren ve kiracı arasında kurulacağından, bu sebebe dayalı olarak açılacak davada, davalı sıfatını kiracı taşıyacaktır. Kiracı gerçek ya da tüzel kişi olabilir. Tüzel kişinin kiracı olması durumunda, açılacak davada tüzel kişinin yetkili temsilcisi davada tüzel kişiyi temsil ederek davalı sıfatını taşıyacaktır. Kiralananda birden fazla kiracı varsa, kiralananı boşaltma ve iade yükümlülüğü bölünemeyen nitelikte olduğundan, davanın tüm kiracılara birlikte açılması gerekir.

TBK'da tahliye davasının hangi mahkemede görüleceği yani görevli ve yetkili olan mahkemenin hangisi olduğuna dair bir düzenleme mevcut değildir. Burada HMK'ya göre belirleme yapılacaktır. Bu kanun gereğince, kiralananın tahliyesi ile ilgili davalarda sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Göreve ilişkin olarak getirilen kurallar kamu düzeninden olduğundan, hâkim yargılamanın her evresinde görev konusunu resen dikkate alacaktır. HMK madde 6'ya göre, davaya bakmaya yetkisi olan mahkeme davalı gerçek veya tüzel kişinin dava tarihteki mevcut olan yerleşim yeri mahkemesidir.

¹⁵¹ Celep, s. 67-68.

3. Davanın Sonuçları

Diğer tahliye hallerinde olduğu gibi burada da tahliye gereksinimin ortaya çıkmasıyla kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez. Bu sebebe dayalı olarak tahliyenin, diğer tahliye sebeplerinde olduğu gibi mutlaka dava yoluyla gerçekleştirilmesi gerekir. Dava sonunda, mahkeme tahliyesine karar verdiğinde verilen hüküm kira ilişkisini bozan ve yeni bir durum doğuran bir karar niteliğinde olacaktır¹⁵². İlk derece mahkemesince verilen kararın üst yargı mercilerine taşınması söz konusu olabilir. Bu nedenle kira sözleşmesi, tahliye kararının kesinleşmesi ile sona erecektir. Tahliye kararı kesinleşene kadar sözleşme devam edecektir.

Açılacak davada, mahkeme kiraya verenin ileri sürdüğü yeniden inşa veya imar gayesinin olup olmadığını ve öne sürülen sebebin şartların oluşup oluşmadığını araştırmalıdır. Mahkeme bu sırada keşif ve bilirkişi incelemesi yollarına başvuracaktır. Mahkemenin şartların oluşup oluşmadığını tespit etmesi sırasında farklı uygulamalar çıkması da söz konusu olabilir. Bu nedenle mahkemenin verdiği karar eğer üst yargı merciine taşınırsa bunun sonucu da beklenmelidir. Bu noktada kira sözleşmesinin mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona ermesinin daha doğru olduğunu düşünmekteyiz.

Yeniden inşa veya imar nedenine dayanılarak kiralananın tahliye edilmesi durumunda, taraflar arasındaki kira sözleşmesi ortadan kalkar. Tahliyeden sonra gerekli işlemler yapıp tamamlandıktan sonra kiralananın yeni haline ilişkin tahliye edilen önceki kiracı ile yeni bir kira sözleşmesi yapılmış olabilir. Bu durumda taraflar aynı olsa da ilk sözleşme ile ikinci sözleşme birbirinden tamamen farklı müstakil sözleşmelerdir. Kiralanan taşınmazda imar amaçlı esaslı değişiklik ya da tamirat yapılmış ise kiralananın durumu önceki haline göre daha iyi halde olacaktır. Bu nedenle kiralananın ilişkin kira bedelinin de daha fazla olması gerekir. Burada imar veya inşa faaliyeti tamamlandıktan sonra kiraya veren, daha önce tahliye ettiği kiracıya bir ihtarda bulunarak kiralananı yeni hali ve yeni belirlenecek kira miktarı ile kiralayıp kiralamayacağını sorar. Kira bedelinin, kiralananın eski haline ilişkin bedelle aynı olmaması, kiraya verenin menfaatini korumak açısından önemlidir. Kiralanan için

¹⁵² Burcuoğlu, s. 365; Doğan, s. 143.

masraf yapıp taşınmazın durumunu iyileştiren kiraya verenin, kiralananı önceki kira bedeli ile eski kiracıya vermesi hakkaniyete aykırı olacaktır.

Kiralanda yapılan tamirat ve yenilemenin imar amaçlı olmamakla birlikte yapılması mecburi ise mahkemeden geçici tahliye istenebilecektir. Böyle bir durumda sözleşmenin feshi gerekmemektedir. Geçici tahliyede kira sözleşmesi geçerliliğini yitirmeyeceğinden, geçici tahliyeden sonra da kira sözleşmesi varlığını aynen sürdürmeye devam eder¹⁵³. Geçici tahliye durumu ile söz konusu sebebe dayalı tahliye arasındaki en önemli fark da budur.

D. Yeniden Kiralama Yasağı

1. Kanunun Düzenlemesi

Yeniden kiralama yasağı TBK'nın 355. maddesinde; *“Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı sözleşmesinde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Yeniden kiralama yasağı, sadece kiraya veren kişiden kaynaklanan sebepler için düzenlenmiştir. Kanunun düzenlemesi de bu şekilde yapılmış olduğundan, diğer tahliye sebeplerinde söz konusu olmayacaktır. TBK 355. maddesinin birinci fıkrasında gereksinimden kaynaklanan tahliye halinde; ikinci fıkrasında ise yeniden inşa ve imar halinde kiralanan için yeniden kiralama yasağı düzenlenmiştir. Söz konusu maddenin üçüncü fıkrasında ise yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edilmesinin yaptırımını

¹⁵³ Aydoğdu/Kahveci, s. 675; Aydemir, s. 211.

gösterilmiştir. Bu tahliye sebebi mülga 6570 sayılı Kanununun 15. maddesinde yer almıştır. TBK'nın düzenlemesi de mülga kanununun 15. maddesine paralel niteliktedir.

Kanun koyucu eski kiracıdan başkasına yeniden kiralamaya ilişkin yasağı getirerek; kiracının, önceden oturduğu konutu ya da kullandığı işyerini başkalarına göre öncelikle tekrardan kiralamasına olanak tanımıştır. Bu düzenlemeyle kiracı korunmak istenmiş ve kiracının tahliye konusu kiralananın çıkarılmasından sonra da kiraya verenin kiralanan üzerindeki tasarruflarına ilişkin kontrolünü sürdürmek istenmiştir. Ancak bu hükmün uygulanması çoğu zaman mümkün olmamaktadır. Çünkü kiralananın yapılacak işlemin ne kadar devam edeceği ve kiralananın yeni halinde kira bedelinin ne kadar olacağı belli olmadığından kiracı bu süreci beklemek istememektedir. Kiracı yeniden inşa ya da imar süresince geçici bir yerde kalamamaktadır. Zaten kiracının, tahliye edildiği taşınmazdan çıktıktan sonra geçici bir yere taşınıp tekrar eski yerine taşınması hayatın olağan akışına uygun görünmemektedir. Kiracı, kiralananın yeni bedelinde artış olacağından yeni bedelle kiralamayı da istemeyebilir.

Nispi emredici niteliği dolayısıyla, bu yasağın şartları ya da sonuçları kiracı lehine değiştirilebilecekken; şartlar ve sonuçlar üzerinde kiracı aleyhine olacak bir değişiklik yapılması mümkün değildir. Mesela; yasağa aykırı davranılması sonucunda kiracının lehine hükmedilecek tazminatın kaldırılması kiracının aleyhine olacağından mümkün değildir. Ancak nispi emredici bu hükümde, taraflar aralarında anlaşarak daha fazla bir tazminat miktarının kiracıya verilmesine karar verebileceklerdir.

2. Yeniden Kiralama Yasağının Şartları

Yeniden kiralama yasağının gündeme gelmesi için öncelikle kiralananın boşaltılmış olması gerekir. Kiralanan tahliye edilmeden yeniden kirallanması zaten düşünülemeyecektir. Kiralananın boşaltılması, kiracının kendi rızası ile ya da cebri icra ile kiralananın çıkarılması da dahil kiracının kiralananın çıktığı bütün durumları kapsayan geniş bir kavramdır¹⁵⁴. Önemli olan kiracının tahliye edilmiş

¹⁵⁴ Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye*, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 582.

olmasıdır. Tahliyenin ne şekilde gerçekleştiği önemli değildir. Bu bakımdan yasağa aykırılık durumunda; yasağı delmenin yaptırımını olan tazminat talep edilebilmesi için kiracının ne şekilde tahliye edilmiş olduğu önem arz etmez. Doktrinde bazı yazarlar ise TBK 355. maddesinin uygulanabilmesi için kiracının icra yoluyla çıkarılmasını yani kiralananın zorla boşaltılması gerektiğini kabul etmektedir¹⁵⁵.

Yargıtay; “somut olayda; davacının 01.05.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı iken davalılar tarafından 17.10.2014 tarihli ihtarname ile kızları Berrin’in konut ihtiyacı nedeniyle taşınmazın tahliyesinin talep edildiği, bu ihtarname sonucunda davacının kiralananı tahliye ettiği ve taşınmazın 01.03.2015 başlangıç tarihli sözleşme ile 3. kişiye kiralandığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalılar, gereksinim yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davası açmamıştır. Davacı kiracı taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda mahkemece davanın bu gerekçe ile reddine karar verilmesi gerekirken...”¹⁵⁶ şeklinde hüküm kurulmuştur.

Yargıtay da söz konusu kararı ve benzer başka kararlarında; kiracının, kiralananı mahkeme hükmü ya da icra marifetiyle tahliye etmediği durumlarda TBK’nın 355. maddesi uyarınca tazminat talebinin koşullarının oluşmadığına karar vermektedir. Kiracı tahliye talep edildiğinde bu durum yargıya taşınmadan kendiliğinden taşınmazdan çıkmış ise artık kiralama yasağına aykırılığa dayanarak tazminat talep edemeyecektir. Yargıtay’ın bu kararının yerinde olmadığını düşünüyoruz.

Kanaatimizce; yeniden inşa veya imar sebebi oluştuğunda kiralananı icra yoluyla boşaltan kiracıya tazminat verilmesi kabul edilirken, taşınmazı kendi isteği ile tahliye eden kiracının tazminata hak kazanamaması adaletsiz bir sonuç doğuracaktır. Kiracının zorluk çıkarmadan kiralananı boşaltarak iyi niyet göstermesinin cezalandırılması gibi bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Önemli olan tahliyenin sağlanması olup; kiralananın tahliyesinin nasıl sağlandığı önemli olmamalıdır. Kanun koyucu da kiralananın boşaltılmasının sağlanması tabirini kullanmış ancak bunun ne şekilde yapılacağına ilişkin bir düzenleme yapmamıştır. Burada sadece icra yolu ile tahliye

¹⁵⁵ Ceran, s. 118-119.

¹⁵⁶ Yargıtay 3. HD., 21.02.2019 Tarih ve 2017/4932 Esas ve 2019/1687 karar sayılı kararı, Benzer nitelikte bir başka örnek; Yargıtay 3. HD., 07.02.2019 Tarih ve 2017/4956 Esas ve 2019/871 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 28 Haziran 2019.

durumunda tazminata hükmedilebileceği kabul edildiğinde, bu durum kiracıyı koruma düşüncesinde olan kanun koyucunun amacına aykırı olacaktır.

TBK madde 355’de; tahliyesi sağlanan kiralananın üzerinde tahliye sebebinde belirtilen işlemler yapılmadan eski hali ile haklı sebep meydana gelmeden ve üç yıl geçmeden başkasına kiralanamayacağı düzenlenmiştir. Burada kiraya verenin yeniden inşa ya da imar bahanesini kullanarak kiracıyı kiralananından çıkarıp mağdur etmesi önlenmek istemiştir. Kiralananın tahliyesinden sonra, tahliye gerekçesinde belirtilen işlemler yapılmadan kiralanan eski hali ile üç yıl süresince başkasına kiralamayacaktır. Ancak kanun koyucu bu kurala istisna olarak haklı sebebin varlığını getirmiştir.

TBK’da, hangi durumların haklı sebep olduğundan bahsedilmemiştir. Haklı sebebin olup olmadığı, hâkim tarafından her somut olay için ayrı değerlendirilerek tespit edilmelidir. Haklı sebep, kiraya verenden ya da kiracıdan kaynaklanabilir. Bu sebebin kiracıdan kaynaklanmış olduğu durumlarda; gerçek manada haklı sebebin mevcut olduğunun kabul edilmesi gerekliliği doktrinde ifade edilmektedir¹⁵⁷. Haklı sebep varsa, üç yıllık süre ile bağlı kalınmadan ve tabi bu süre geçmeden de kiralanan eski haliyle önceki kiracıdan başkasına kiraya verilebilecektir.

Mülga 6570 sayılı Kanununun 15. maddesinde bu konuya ilişkin yasal düzenleme yapılırken “mücbir sebep” tabiri yer almıştır. Bu kavram 6098 sayılı TBK ile yerini “haklı sebep” kavramına bırakmıştır. Mücbir sebep söz konusu olduğunda kiraya verenin mevcut olan herhangi bir kusurundan söz edilemez. Burada tarafların herhangi bir kusuru olmadan kiralananın, eski kiracıya tekrar kiralanmasının olanaksız hale gelmesi söz konusudur. Mesela; kiracının vefat etmesi durumunda kiracının kiralananı tekrar kiralama olanağı bulunmadığından yani eski kiracı kiralananı artık kiralayamayacak duruma gelmiş olduğundan mücbir sebebin varlığı kabul edilir. Aynı durum, kiraya verenin vefat etmesi hali içinde söz konusudur. Haklı sebep kavramının manasının mücbir sebep kavramının manasından daha geniş kapsamlı olduğu söylenebilir¹⁵⁸.

¹⁵⁷ Aydoğdu, Kahveci, s. 606.

¹⁵⁸ Akyiğit, s. 211; İnceoğlu, C. II, s. 536.

Söz konusu yasağa aykırı davranılması durumunda, kanunda öngörülen yaptırımların muhatabı kiraya veren kişi olacaktır. Yeniden kiralama yasağının ihlal edildiği iddiası kiraya veren kişiye yöneltilecektir. Kiralananın bu sebebe dayalı olarak boşaltılması sağlandıktan sonra, boşaltılan kiralananın bir başka kişiye satılması hali de söz konusu olabilir. Bu durumda tahliyeden sonra kiralananı elde eden yeni malikin, ilk sona eren sözleşmede kiralayan sıfatı bulunmadığından, kiralananı yeni hali ve bedeli ile öncelikli olarak kiralaması için kiracıya teklifte bulunma mecburiyetinin olmadığı kabul edilmektedir¹⁵⁹. Doktrinde egemen olan görüşe göre; kiracının boşalttığı kiralanan üzerinde olan öncelik hakkının yeni malike karşı kullanılması mümkün olmayacaktır.

Kiraya veren, bu sebebe dayanarak kiralananın tahliye edilmesini sağladıktan sonra öncekinden daha iyi duruma gelen taşınmazı yeni hali ile kendi kullanmak isteyebilir. Bu durumda artık kiracının öncelik hakkı mevcut olmayacaktır. Kanun koyucu açıkça eski kiracı dışında başkasına kiralanamayacağını ifade edilediğinden, kiralanda kiraya verenin kendisi oturacak ise bir kiralama işlemi olmayacağından, yeniden kiralama yasağı söz konusu olmayacaktır. Yargıtay da kararlarında açıkça, kanunda belirtilen işlemlerden birine uğramış olan kiralananı, kiraya verenin kendisi kullanacak ise artık kiracının öncelik hakkı olmayacağını ve kiracının bunu öne süremeyeceğini hükme bağlamıştır.

3. Yeniden Kiralama

Kanunda yeniden imar ve inşaya ilişkin yeniden kiralama yasağı iki şekilde düzenlenmiştir. Bunlardan ilki, kiralananın bir işlem görmeden eski hali ile başkasına kiralanamayacağıdır. Burada amaçlanan, tahliye sebeplerinin kiraya veren tarafından kötüye kullanılmasını önlemektir. Kötü niyetli kiraya veren, yeniden inşa ve imar sebebine dayanarak kiralananı tahliye ettikten sonra herhangi bir işlem yapmadan kiralananı başkasına kiraya vermek isteyebilir. Kanun koyucu böyle bir durumda,

¹⁵⁹ Uygur, s. 1861.

kiralananın eski haliyle, tahliye edilen önceki kiracısından başkasına üç yıl süresince kiralanamayacağını ifade ederek kiracıyı korumak istemiştir.

Yeniden kiralama yasağının ikinci şekli ise TBK madde 355 hükmünün ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde düzenlenen, kiralananın yıkılıp yeniden inşa edilmesi veya üzerinde imar amaçlı işlem yapılması durumunda, kiraya veren kişinin kiralama konusunda eski kiracısına öncelik hakkı tanınması gerekliliğidir. Bu halde kiralananın üzerinde tahliye sebebinde belirtilen değişiklik yapıldıktan sonra kiralananın yeni hali ile bir başkasına kiraya verilmesi durumu söz konusudur. Kiraya veren, kiralananı yeni durumu ve yeni belirlenecek kira bedeli ile tekrar kiralamayı isteyip istemediğini kiracıya soracaktır. Kiracı yeni şartlar altında kiralamayı isterse artık kiraya veren, söz konusu kiralananı başkasına kiraya veremeyecektir. Kiracıya verilen öncelik hakkı bertaraf edilmedikçe, kiralanan üç yıl süresince bir başkasına kiraya verilemeyecektir.

Kiracının yeniden kiralama konusunda öncelik hakkını kullanabilmesi için; kiracıya, yeni kira bedelini de içeren teklif yapılmalıdır. Kiraya veren bu teklifi yapmadan kiralananı başkasına veremeyeceğinden; kiracıya yapılan bu teklif önem arz etmektedir. Kanun koyucu, bu teklifin tahliye edilen kiracıya yazılı bir bildirimle yapılması gerekliliğini belirtmiştir. Yazılı bildirim şartı getirilmesi ispat açısından da kolaylık sağlayacaktır. Bildirimin resmi şekilde yapılması ile alakalı bir düzenleme olmadığından, teklifin adi yazılı bir şekilde yapılması yeterlidir.

Kiracıya yapılacak teklife dair bildirim hangi sürede yapılacağı konusu önemlidir. Kiraya verenin, bu bildirim yapması gereken süre bakımından kanunda herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Burada kanuni düzenleme olmadığından kiraya verenin, kiracının öncelik hakkını kullanmasını engellemek için, yeniden inşa ve imar bittikten çok sonra bildirimde bulunması söz konusu olabilir. Bu şekilde geç bildirimde bulunulduğunda, kiracıya tanınan bu hakkın bir anlamı kalmamış olur. Bu nedenle kiraya verenin, yeniden inşa ve imar bittikten sonra, bildirim dürüstlük kuralına uygun bir sürede yapması gerekir. Bize göre de kiralananın tahliyesi sebebinde belirtilen işlem yapıp kiralanan yeniden kullanıma hazır hale geldiğinde, vakit kaybetmeksizin hemen kiracıya bildirimde bulunulmalıdır. Kiraya veren tarafından yapılan yazılı tekliften sonra, kiracı öncelik hakkını kullanmak isterse bu hakkı bir ay içerisinde

kullanmak zorundadır¹⁶⁰. Bir aylık süre, tahliye edilen eski kiracıya yazılı bildirim şeklinde teklifin yapılmasından itibaren işlemeye başlayacaktır. Kiracı bu sürede öncelik hakkını kullanmazsa artık hakkını kaybedecektir. Yine kiracı bu sürede bildirim karşısında sessiz kalırsa, olumlu ya da olumsuz iradesini kiraya verene iletmezse sürenin bitiminden itibaren, kiralayan bu yeri istediği bir başka kişiye kiraya verebilecektir. Bu süre hak düşürücü süre niteliğindedir.

Kiracının, kendisine yapılan yazılı teklif üzerine tahliye ettiği kiralananı yeni koşullarda tekrar kiralayacağını belirttiği durumlarda; taraflar arasında tekrar kiralama ile ilgili yapılan sözleşmenin yeni bir sözleşme mi olacağı yoksa var olan sözleşmenin yeni bir bedelle devam mı edeceği konusunda bir yasal düzenleme yoktur. Burada kiralananın tahliyeden önceki hali ve yeni halindeki kiraya vereni ile kiracı aynıdır. Ancak kiralanan yeni hali ve bedeli ile kiracıya ikinci kez kiralanmış olduğundan, her iki sözleşme birbirinden farklıdır. Çünkü kira sözleşmesinin asli unsurlarından olan kiralanan ile kira bedelinde farklılık mevcuttur. Doktrinde çoğunlukla kabul edilen görüş; taraflar arasında yeni durumda tekrar yapılacak sözleşmenin yeni bir sözleşme olacağı yönündedir¹⁶¹.

Kiralananın yeni haliyle kiracı tarafından tekrar kiralanması değil de bir üçüncü kişi tarafından kiralanması da söz konusu olabilir. Bu durumda üçüncü kişi ile yapılan kira sözleşmesi geçersiz olmayacaktır. Yeniden kiralama yasağına aykırı davranılmış olsa da bu aykırılık sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyeceğinden, kiraya veren ile üçüncü kişi arasında yapılan kira sözleşmesi geçerli olarak kurulmuştur. Eski kiracının öncelik hakkını kullanmak istememesi halinde zaten yaptırım konusu gündeme hiç gelmeyecektir. Kanunun düzenlemesine göre; kiralanan ile ilgili üçüncü kişi ile sözleşme yapan kiraya veren, öncelik hakkını kullandırmadığı eski kiracıya tazminat ödemekle yükümlü olacaktır. Kanunda sadece tazminat ödeme yükümlülüğü şeklinde bir yaptırım öngörülmüş; kira sözleşmesinin geçerliliğine ilişkin bir düzenleme yer almamıştır.

¹⁶⁰ Eren, s. 1861.

¹⁶¹ Burcoğlu, s. 474; Zevkliler, Gökyayla, s.385; Akyiğit, s. 216.

Kanunda, kiracının öncelik hakkı devam ettikçe yani bu hak bertaraf edilmedikçe; üç yıllığına kiralananı bir başka kişiye kiralama yasağı öngörülmüştür. Burada üç yıl olarak kabul edilen sürenin hangi tarihten itibaren başlayacağına ilişkin herhangi bir yasal düzenleme yoktur. Sürenin başlangıcını belirlemede, yukarıda belirtilen yeniden kiralama yasağının iki farklı şekline göre ayrı ayrı değerlendirme yapmak gerekir. Tahliye edilen kiralananında hiçbir değişiklik yapılmaksızın kiralananın eski halini koruması söz konusu olduğunda; üç yıllık sürenin, kiralanan boşaltılması tarihinden itibaren işlemeye başlamış olduğu kabul edilmelidir¹⁶². Kiralananın tahliyesi sağlanmış ancak hiçbir işlem yapılmamış olduğundan, sürenin başlangıcında tahliye tarihi esas alınır. Çünkü kiralananında herhangi bir değişiklik yapılmadığı için süreye de ihtiyaç olmaksızın tahliye ile birlikte hemen başkasına kiralınması mümkündür. Eğer ki kiralananında yeniden inşa veya imar amaçlı değişiklik yani bir işlem yapılmış ise bu sürenin, kiralananın yeni durumunun ortaya çıktığı andan itibaren başladığını kabul etmek gerekecektir. Burada da kiralanan, yeni hali tamamlandığında kiraya verilmeye hazır hale gelmektedir. Kanaatimizce de üç yıl olarak getirilen sürenin kiralananın yeniden inşa edilmesinden ya da imar amaçlı işleme uğramasından sonra başladığını kabul etmek, kiracıyı korumak bakımından daha yerinde olacaktır.

4. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırı Davranılmasının Sonuçları

TBK madde 355/III'de; *“Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı sözleşmesinde, eski kiracısına son kira yılında ödemiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”* denilmiştir.

Kanunun bu yasağı düzenleyen maddesinde aynı zamanda yasağa aykırı davranmanın müeyyidesi de düzenlenmiştir. Söz konusu kanun maddesi ile kiraya verene, yasağa aykırı davranması halinde tazminat ödeme borcu yüklenmiştir. Kanunda görüldüğü üzere tazminat tutarı bir yıllık kira bedelinden az olmayacak şekilde belirlenecektir. Bedel belirlenirken tahliye edilen kiracının, kiralanan için tahliyeden önceki son kira yılında ödemiş olduğu kira miktarı esas alınacaktır. Böylece söz konusu tahliye

¹⁶² Akyiğit, s. 215- 216.

sebeplerinin kiraya verenler tarafından kiracı aleyhine kullanılması önlenmek istenmiştir.

6570 sayılı GKHK madde 16 düzenlemesi ise *“Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlere 15 inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrerler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.”* şeklindedir.

Mülga 6570 sayılı Kanunda yasağa aykırı davranmanın yaptırımını madde 16’da düzenlenmiştir. Buradaki düzenlemede yasağın yaptırımını cezai bir müeyyide olarak benimsenmiştir. Maddeye göre; yasağın ihlal edilmesi neticesinde alt sınırı altı ay olan hapis cezası ve üç yıllık kira miktarı tutarında adli para cezası şeklinde cezai müeyyideler öngörülmüştür. Mülga kanunun bu düzenlemesinde yer alan hürriyeti bağlayıcı hapis cezası, özel hukukta istisnai olarak yer alan bir cezai yaptırım türüdür. TBK’da bu şekilde cezai yaptırımlara yer verilmemiş; onun yerine özel hukuk genel çerçevesine nitelik olarak daha uygun olan tazminat yaptırımını benimsenmiştir. Yeni kanunda, özel hukuk ilişkilerinde benimsenen yaptırımlarda mümkün olduğunca cezai yaptırıma yer verilmemesi gerektiği fikrine sadık kalındığı söylenebilir¹⁶³. Özel hukukta öngörülen yaptırımlar açısından esas olan tazminat yaptırımının benimsenmesidir.

TBK m. 355 hükmünde, tazminatın miktarının bir yılın kira bedelinden az olmayacak şekilde belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Hukukumuzda tazminat, genel anlamda zararı karşılamaya yönelik bir kurum olarak yer almaktadır. Genel itibariyle de zararı aşmayacak bir tazminat miktarının belirlenmesi yoluna gidilmektedir. Ancak yeniden kiralamaya ilişkin yasağa aykırı davranılması durumunda belirlenmiş olan tazminat; kiracının zararı karşılığında ödeneceğine ilişkin bir düzenleme değildir. Mesela; bu hükme dayanarak tazminat miktarı bir senelik kira bedeli olarak belirlendiğinde, kiracının zararı bu miktardan fazla ise belirlenen miktarı aşan kısım için kiracının zararı giderilmemiş olacaktır. Zaten kanun maddesinden de kiracının zararının giderileceğine ilişkin bir anlam çıkmamaktadır. Söz konusu maddede getirilen tazminat, zararı telafi edici nitelikte değildir. Hukukumuzda özel hükümlere ilişkin

¹⁶³ Yavuz, s. 752.

düzenlemelerde bazı durumlarda istisnai olarak cezalandırıcı tazminat öngörülmüştür. TBK madde 355 hükmünde öngörülen tazminatta bunlardan birisidir. Burada amaçlanan mağdur olan tahliye edilmiş kiracının zararını tazmin etmek değil; yasağa aykırı davranan kiraya vereni cezalandırmaktır¹⁶⁴.

¹⁶⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 664.

3. BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASINDA KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE TAHLİYE

I. KİRACININ YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ SEBEBİYLE TAHLİYE

A. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Niteliği

Yazılı tahliye taahhüdü, 6098 sayılı TBK madde 352/I'de düzenlenmiştir. Bu hüküm; *“Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”* şeklindedir.

Kiracı, kiralananı teslim aldıktan sonra yazılı olarak kiralananı belirli bir tarihte boşaltacağını taahhüt etmiş ancak zamanı geldiğinde kiralananı boşaltmamışsa bu sebebe dayalı olarak kiracının tahliyesi istenebilir. Yazılı tahliye taahhüdüne dayanan kiraya veren, başka bir nedene ihtiyaç duymadan kiralanan taşınmazı kolayca tahliye etme olanağına sahip olmaktadır. Ayrıca kiraya verenin bu sebebe dayalı gerçekleştirdiği tahliyelerde herhangi bir tazminat yükümlülüğü altına girmesi de söz konusu olmaz.

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği konusu, doktrinde hukukçular arasında tartışmalıdır. Tahliye taahhüdü, taahhütte belirlenmiş tarihte kira sözleşmesinin kendiliğinden sonlandığı bir işlem ya da fesih beyanı niteliğinde değildir¹⁶⁵. Taahhütte belirtilen tarih geldiğinde, kiracı tahliye edeceğini vaat ettiği kiralananı boşaltmazsa kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez. Kira sözleşmesinin sonlanması için, kendisine taahhüt verilen kiraya verenin bu taahhüde dayanarak, icra ya da tahliye

¹⁶⁵ Mesut Erdoğan, “Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, *Neşehir Barosu Dergisi*, S. 1, 2014, s. 194; Doğan, s. 184.

davası yoluna başvurarak bunların neticesinde sözleşmesi sonlandırması gerekir. Tahliye taahhüdü ile taahhütte bulunan kiracıya, kendisi tarafından belirtilen tarihte kiralananı boşaltma yükümlülüğü getirilir. Aynı zamanda kiraya verene de kiracının belirttiği tarihte kiralananın boşaltmasını isteme hakkı verir. Burada kiracıya yükümlülük yüklenirken, kiraya verene de talep hakkı verilmektedir. Bu nedenle tahliye taahhüdünün, borçlandırıcı bir işlem niteliğinde olduğu söylenebilir.

Bazı yazarlar tarafından ise söz konusu taahhüt, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra taraflar arasında belirlenen ve kiracının taşınmazı tahliye edeceği tarihi içeren ve bu şekilde sözleşmenin üstlenilen tarihte sonuçlanacağına ilişkin yapılan yan bir mutabakat olarak kabul edilmektedir¹⁶⁶. Bu görüşe göre; adi yazılı şekilde yapılması gereken taahhüt kira sözleşmesinin yanında var olan ve asıl kira sözleşmesinin konusu olan kiralananın tahliyesine ilişkin kiracının üstlenimini içeren bir anlaşma niteliğindedir. Kanaatimizce; taahhütte belirtilen tarihte kira sözleşmesi kendiliğinden ortadan kalkmadığından ve kanunda öngörülen süreler içinde taahhüdün sonuç doğurması için işlem yapılmadığında taahhüt geçerliliğini yitirdiğinden, tahliye taahhüdünün hukuki niteliğinin yan anlaşma olduğunun kabulü gerekmektedir.

Yazılı tahliye taahhüdünün verilmesinin, sözleşmenin süresi ile bağlantısı yoktur. Kiralananı boşaltmaya ilişkin taahhüt, süresi belli olan sözleşmelerde verilebileceği gibi ne zaman biteceği belli olmayan sözleşmelerde de verilebilir. Kiracı tahliye taahhüdünde bulunduğu, belirttiği tarihte kiralananı çıkmayı yani sözleşmeyi sonlandırmayı kabul eder. Biteceği tarih kararlaştırılmış olan sözleşmelerde, kiracı sözleşmenin süresi bitmeden belli bir zaman önce sözleşmeyi sonlandırmak istediğine ilişkin bildirimde bulunmazsa sözleşme yenilenir ve sona ermesi söz konusu olmaz. Bu nedenle kiracı olan kişi daha en baştan kiralananı tahliye edeceğini kabul ederek ve buna ilişkin tarih bildirerek, belirli süre için yapılan sözleşmeyi aynı koşullarda uzatmaya ilişkin sahip olduğu hakkından vazgeçmiş olmaktadır. Zira verdiği taahhüt nedeniyle kendi rızasıyla ya da açılan dava veya icra yoluyla kiralananı boşaltmak durumunda kalacağından, artık sözleşmenin süresi dolduğunda bildirimde bulunmayarak sözleşmeyi uzatma imkânı kalmamaktadır. Yine hangi süre için yapıldığı baştan kararlaştırılmamış sözleşmelerde kiracının fesih ihbar sürelerine

¹⁶⁶ Erdoğan, s. 207; Gümüş, s. 331.

uyarak belirli olmayan süre için yapılan bu sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı bulunduğundan, belirli tarihte tahliye edeceğine ilişkin yüklenimde bulunan kiracı söz konusu hakkından feragat etmiş olmaktadır¹⁶⁷.

Yazılı tahliye taahhüdünün hükümleri ve bu sebebe dayanılarak açılan davanın şartları emredici nitelikte olduğundan, tarafların aralarındaki anlaşma ile bu şartları değiştirme olanakları yoktur.

Tahliye taahhüdünün geçerli olması ve bu taahhüde dayanılarak tahliye talebinde bulunulabilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Kanunun düzenlemesinden hareketle tespit edilen sözleşmenin tahliye taahhüdü nedeniyle sonlandırılması için var olması gereken şartlar aşağıda açıklanmıştır.

B. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları

1. Tahliye Taahhüdü Bizzat Kiracı Tarafından Verilmiş Olmalı

Kanun maddesinde açıkça kiracının taahhütte bulunmasından bahsedilmektedir. Zaten kira sözleşmesinde kiralananı boşaltma borcu olan kişi kiracı olduğundan, verilecek taahhüdün doğası gereği boşaltmaya ilişkin taahhütte de kiracı bulunmalıdır. Kiracıdan başka bir kimsenin kiralananı boşaltma taahhüdünde bulunması mümkün değildir. Bu nedenle bizzat kiracı ya da yetkili temsilcisinin vermediği boşaltmaya ilişkin taahhüt geçersiz olacaktır. Mesela; kiracının eşi, kira sözleşmesinde kiracı sıfatını taşımadığından ve sözleşme sona erdiğinde tahliye borcu olan kişi olmadığından kiracı ile aynı konutta otursa da tahliye taahhüdünde bulunamayacaktır.

Kiracının eşinin taahhütte bulunması mümkün olmamakla birlikte, aile konutunun söz konusu olduğu durumlarda taahhüdü veren kiracının eşinin rızasını alması gerekecektir. Aile konutuna ilişkin yapılan kira sözleşmesi fesih olunacağına aranan eşin rızasının olması şartı, fesih ile benzer sonuç doğuracak olan yazılı taahhütte de

¹⁶⁷ Doğan, s. 169.

uygulanmalıdır¹⁶⁸. Yazılı taahhüt verilebilmesi için kiracı olmayan eşin, verilecek taahhüde ilişkin açık rızası alınmış olmalıdır.

Birden fazla kiracı var ise tahliye durumu söz konusu olduğunda kiracıların hepsi kiralananı boşaltma borcu altındadır. Kiracıların bu borcu bölünemeyecek borç olduğundan, kiracıların tamamının aynı tarih için geçerli bir şekilde tahliye taahhüdünde bulunmaları gerekir. Kiracıların aynı anda kiralananı tahliye edilmeleri gerektiğinde, her birinin kiralananı farklı tarihte boşaltacağını belirtmiş olması düşünülemez. Tahliye taahhüdünü, kiracıların tamamının aynı anda birlikte ya da aynı tarihe ilişkin olmak kaydıyla ayrı ayrı vermiş olmaları taahhüdün geçerliliğini etkilemez¹⁶⁹. Kiracıların ayrı ayrı taahhüt vermeleri durumunda, bu taahhütlerin her birinin muhtevası aynı olmalıdır. Önemli olan taahhüdün birlikte verilip verilmemesi değil; tüm kiracılar tarafından aynı içerikte verilmiş olmasıdır. Yargıtay da bu yönde verdiği bir kararında; tahliye taahhüdünün geçerliliği için taahhüdün, tüm kiracılar tarafından verilmiş olması gerektiğine hükmetmiştir¹⁷⁰. Sözleşmede kiracılardan birisi yetkili kılınmış ise temsilen kiracılardan birisinin verdiği söz konusu tahliye taahhüdü diğerleri için de geçerli olacaktır¹⁷¹.

Kiracının gerçek ya da tüzel kişi olması tahliye taahhüdünün verilmesi açısından farklılık yaratmaz. Kiracı olan tüzel kişi de temsile yetkili organ ya da temsilcisi vasıtasıyla tahliye taahhüdünde bulunabilir. Neticede verilen taahhüt tüzel kişi adıdır ve tüzel kişiyi bağlayan sonuç doğurur. Ancak tüzel kişinin adına işlem yapan temsile yetkili kişinin temsil ettiği şirket unvanı yazarak taahhüdü o şekilde imzalaması gerekir. Bu durumda tüzel kişinin ortağı olan bir kişinin ya da yöneticisinin tüzel kişiyi temsile yetkisi yoksa, bu kişilerin tüzel kişi hesabına tahliye taahhüdünde bulunması mümkün değildir.

¹⁶⁸ İnceoğlu, C. II, s. 424-425.

¹⁶⁹ Ceran, s. 107; Aydoğdu, Kahveci, s. 681-682.

¹⁷⁰ Yargıtay 6. HD., 19.10.1982 Tarih ve 9004 Esas ve 9099 Karar sayılı kararı (Karahasan, s. 275).

¹⁷¹ Süleyman Yalman, Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 13, S. 2, 2005, s. 18.

Tahliye taahhüdünün kiracının temsilcisi tarafından da verilebileceği kabul edilmektedir¹⁷². Bu noktada tereddüt olmayıp genel bir kabul söz konusudur. Ancak temsilcinin yetkisinin niteliği, yani özel yetki mi yoksa genel yetki mi olması gerektiği konusu doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde egemen olan görüş; genel bir temsil yetkisinin varlığı yeterli olup temsilcinin özel yetkiye sahip olmasının zorunlu olmadığıdır. Temsil konusunda genel yetkisi olan bir temsilci, kiracı adına tahliye taahhüdünde bulunabilecektir¹⁷³. Bu görüşü savunanlar; kanunda özel yetki gerektiren hallerin belirtildiği, sınırlı sayıda olan bu hallerin arasında tahliye taahhüdünde bulunmanın yer almadığı ve kanun koyucunun iradesine aykırı şekilde özel temsil yetkisinin aranmayacağı düşüncesindedirler. Bazı yazarlara göre ise tahliye taahhüdü kiracının aleyhine netice doğuran ve olağanüstü nitelik taşıyan bir yüklenim olduğu için temsilcinin bu işlemi yapmak için özel yetkili kılınması gerekmektedir¹⁷⁴.

Bizim görüşümüze göre; kanunda sınırlı olarak belirtilen özel temsil yetkisi verilmesini gerekli kılan hallerin içinde tahliye taahhüdüne yer verilmemesi, bu şekilde özel yetki istediği işlemleri sayma yoluyla belirten kanun koyucunun iradesinin taahhüdün özel yetki gerektirmesi yönünde olmaması ve kira sözleşmesinin genel yetkili kılınan vekil aracılığıyla yapılabilmesi nedenlerinden dolayı tahliye taahhüdü için temsilciye özel yetki verilmesi gerekli değildir. Genel yetkili olan bir temsilci de yazılı tahliye taahhüdünde bulunabilmelidir.

Geçerli bir tahliye taahhüdü vermiş olan kiracının ölmesi halinde, tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte kiralananı boşaltma borcu kiracının mirasçılara geçer ve onlar bakımından taahhüt varlığını korumaya devam eder¹⁷⁵. Buradan hareketle; kiracı tarafından verilmiş olan geçerli bir tahliye taahhüdü kiracının ölümü halinde mirasçılarını da bağlayacaktır. Tahliye taahhüdü verildikten sonra kiralananın el değiştirmesi durumunda da yeni malik bu taahhüden yararlanacaktır.

¹⁷² Ceran, s. 108.

¹⁷³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 327; Doğan, s. 183.

¹⁷⁴ İnceoğlu, C. II, s. 425.

¹⁷⁵ Aydoğdu, Kahveci, s. 619.

2. Yazılı Olarak Verilmiş Olmalı

TBK m. 352/1’de açık bir şekilde “yazılı” ifadesine yer verilmiştir. Tahliye taahhüdünün geçerli olması yazılı olması koşuluna bağlanmış olduğundan taahhüdün yazılı olması gerekmektedir. Bu koşul bir ispat şartı değil; geçerlilik şartıdır. Burada geçerlilik şekli öngörülerek kiracının menfaatinin korunması amaçlanmıştır. Kiracıyı borç altına sokan ve kendisinin iradesi ile kiralananandan çıkmasını kabul etmesine neden olan taahhüdün yazılı şekilde yapılmasının öngörülmesi olağandır. Kanunda özellikle resmi yazılı şekil aranmamış olması nedeniyle, burada öngörülen yazılılık koşulundan adi yazılı şekilde yapılması gerektiği anlaşılmalıdır. Yargıtay kararlarında benimsenen uygulama da bu şekildedir¹⁷⁶.

Yazılı olması gereken tahliye taahhüdünde, resmi şekil aranmadığından noter tarafından huzurunda verilmesi şart değildir. Bununla birlikte ispat kolaylığı açısından uygulamada yazılı taahhüdün noter tarafından düzenlenmesi yoluna daha sık gidilmektedir. Bunun nedeni ise taahhüdünün noter tarafından düzenlenmesi ya da onaylanması durumunda, taahhütte yer alan imzanın inkârı gündeme gelmeyeceğinden imza itirazı ile uğraşarak bu şekilde uyuşmazlığın uzamasının engellenecek olmasıdır¹⁷⁷.

Tahliye taahhüdü adi yazılı şekilde yapılmış ve kiracı icra takibi sırasında bu belgedeki imzaya itiraz etmişse kiraya veren buna ilişkin sulh hukuk mahkemesinde dava açacak, ancak icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyemeyecektir. Burada imzanın kiracıya ait olup olmadığının incelemesi gerekeceğinden, imza itirazının sulh hukuk mahkemesi önüne taşınması süreci uzatacaktır. Böyle bir durumda; ülkemizde yargı süreçlerinin uzun olduğu hususu da dikkate alındığında, kanunda tanınmış söz konusu tahliye kolaylığından beklenen fayda sağlanamamış olacaktır. Ayrıca imzaya itiraz yolunun kötüye kullanılması da gündeme gelebilir. Kiracı, kiralananandan çıkmamak ve süreci uzatmak için imza itirazı yolundan haksız olarak faydalanmak isteyebilir. Noterde huzurunda verilen taahhüde dayanan icra takibinde ise kiracı imzaya itiraz

¹⁷⁶ Yargıtay 6. HD., 26.05.2010 tarih ve 2015 Esas ve 6263 Karar sayılı kararı, (**Ruhi**, C. II, s. 1314).

¹⁷⁷ Turgut Uygur, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, C. 2, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s. 1845; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 327; Doğan, s. 171.

etse de kiraya veren icra mahkemesine itirazın kaldırılması talebi ile başvurarak uzun dava süreci ile uğraşmasına gerek kalmadan daha hızlı bir şekilde sonuç alabilecektir. Bu nedenle, noter huzurunda yapılan işlemlerin ispat kolaylığı açısından faydalı olacağı söylenebilir.

Yazılı tahliye taahhüdünün ayrı bir belge şeklinde olması gerekmez. Tahliye taahhüdü kira sözleşmesinde de bir bölümde yer alabilir. Ancak taahhüdün sözleşme kurulduktan hatta kiralanan teslim edildikten sonra verilebilecek olması nedeniyle, kira sözleşmesinde ancak sonradan ekleme şeklinde yer alabilir. Yine kira sözleşmesinin yenilendiği dönemlerde de sözleşmeye konulmuş olabilir. Önemli olan taahhüdün kanunda sayılan koşulları taşıması olup, taahhüde ilişkin yazının nerede yer aldığı önemli değildir. Geçerli kabul edilmesi için gerekli şartları sağlayan bir tahliye taahhüdünün, ayrı bir belgede yer alması geçerliliğini etkilemeyecektir. Kira sözleşmesinde sonradan eklenerek yer alan taahhüdün tarafların karşılıklı iradelerini barındırmasından söz edilebilir. Ancak ayrı bir belgede tanzim edilen taahhüdün kiracının tek taraflı bir irade beyanını barındırır biçimde yapılması mümkündür. Örneğin; kiracının imzalayarak kiraya verene gönderdiği bir mektupta, geçerlilik koşullarını taşımakla birlikte kiralananı belli bir tarihte boşaltacağına ilişkin iradesini ortaya koymasına bir engel yoktur.

Duruşma veya icra takibi sırasında kiracının tahliye taahhüdünde bulunacağını belirtmesi üzere tutanağa geçirilen taahhütlerin de kiracı tarafından imzalanması şartıyla geçerli olduğu kabul edilmelidir¹⁷⁸.

Yazılı taahhütte bulunan kiracı bu taahhüdü nedeniyle kiralananı boşaltma konusunda borç altına girecek olduğundan, TBK'nın 14. maddesi uyarınca taahhütte tek başına kiracının imzasının bulunması taahhüdün geçerliliği için yeterli ve zorunludur. Taahhüdün ayrıca kiraya verenin imzasını da içermesine gerek yoktur. Kiracı sayısının bir kişiyi geçmiş olması durumunda, bölünemeyen bir borç altına giren kiracıların tamamı kiracı sıfatıyla taahhüdü imzalayacaktır. Burada taahhüdü imzalayan kişinin ne sıfatla imzaladığı da önemlidir. Mesela; iki kiracı varsa ve bunlardan biri kiracı sıfatıyla diğeri kefil sıfatıyla taahhüde imza atmış ise, her iki kiracı da mevcut sıfatları

¹⁷⁸ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 327; Doğan, s. 171; Selçuk, s. 27.

ile imza atmamış olduğu için taahhüt geçersiz olacaktır¹⁷⁹. Kanunun imzaya ilişkin hükümleri burada da geçerli olacaktır.

Doktrinde, bu taahhüde ilişkin taraflar arasında yapılan mutabakata aykırılığı ispat edilmedikçe, tahliye taahhüdünün geçerli olduğu savunulmaktadır¹⁸⁰. Bu konu, kiracıdan beyaza imza şeklinde ifade edilen imzalanmış boş bir kâğıdın alınması ve sonradan bu imzalı boş kâğıdın kiraya veren tarafından yazılı tahliye taahhüdü niteliğinde olacak şekilde doldurulması durumunda önem arz edecektir. Burada taraflar arasındaki anlaşmaya aykırılık söz konusudur. Yargıtay'ın da bu yönde kararları mevcuttur.

Yargıtay bir kararında; *‘mahkeme davalının boş bir kâğıda imza atarak davacıya verdiği kabul etmiş, davalı kararın gerekçesini temyiz etmeye hakkı olduğu halde temyiz etmemiştir. İmzalı boş kâğıdı karşısındakine veren kimse onun kendisini yararlandırıcı mahiyette işlem yapabileceğini bilir. Kendisinden beklenen dikkat ve özeni göstermeyen kişiyi de kanun himaye etmez. Güvene dayanan muamelelerde boş kâğıda imza atan ve karşı tarafa veren kişi, karşı tarafın hilesine maruz kaldığını da iddia edemez. Bu durumda taahhüt geçerli olduğundan kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir.’*¹⁸¹ şeklinde hüküm kurmuştur.

Görüldüğü üzere Yargıtay, boş kâğıda kiracı tarafından imza atılıp kiraya verene teslim edilmesi ve tahliye kısmının sonradan doldurulması halinde tahliye taahhüdünün kiracıyı bağlayacağına karar vermiştir. Yargıtay burada boş kâğıda imza atan ve gerekli özeni göstermeksizin hareket eden kiracının karşılaşacağı kötü niyetli hallerde kiracıyı korumamıştır. Kiracının başına gelecek olayları en baştan kabul ettiği varsayımından hareket edildiği söylenebilir.

3. Tahliye Taahhüdünde Tahliye Tarihi Belirtilmiş Olmalı

Yazılı tahliye taahhüdünün bir diğer geçerlilik şartı; somut bir tahliye tarihinin ortaya konulmasıdır. Kiracının belli bir tarih göstermeksizin kiralananı boşaltacağını söylemesi durumunda, taahhüt vermenin bir anlamı ya da faydası kalmayacaktır.

¹⁷⁹ Aydoğdu, Kahveci, s. 681.

¹⁸⁰ Burcuoğlu, s. 300; Doğan, s. 172.

¹⁸¹ Yargıtay 6. HD., 11.03.1999 Tarih ve 147 Esas ve 2120 Karar sayılı kararı, (Karahasan, s. 245).

Tahliye taahhüdünde belirli bir tarihin mevcut olması ve bu tarihin duraksamaya yer bırakmayacak şekilde açık ve belirgin olarak gösterilmesi gerekir.

Mülga 6570 sayılı Kanunda, tahliye taahhüdünde belirli bir tarihin yer alması gerektiği şartı açık şekilde yer almamıştır. O dönemde, taahhüdün muhtevasında belirli bir tarihi barındırması gerektiği doktrindeki görüşler ve Yargıtay içtihatları ile kabul edilen bir geçerlilik şartıydı¹⁸². Yeni kanunda da uygulamada mevcut olan bu kabul yasal olarak benimsenmiştir. Kanun koyucu TBK m. 352/I'de; "*Kiracı... kiralananı belli bir tarihte...*" demek suretiyle taahhüdün belli bir tarih için verilmesi şartını yasal düzenlemeye bağlamıştır.

Yazılı tahliye taahhüdünde gösterilen tarih gün olarak açıkça belirtilebileceği gibi, herkes tarafından net olarak anlaşılacak bir tarih de olabilir. Mesela; 2029 yılı Zafer Bayramı denildiğinde bu tarih herkesçe bilinen net bir tarih olduğu için taahhüt geçerli olacaktır. Ancak sadece Zafer Bayramı denilip yıl belirtilmediğinde bir netlik olmadığı için taahhüt geçersiz olacaktır. Doktrinde de tahliye taahhüdünde kiralananı boşaltmaya ilişkin verilen tarih belli olmasa da hesaplama yapılarak belirlenebilir bir tarih olmasının taahhüdün geçerliliğine bir engel teşkil etmeyeceği kabul edilmektedir¹⁸³. Bu durumda, yazılı tahliye taahhüdünde yer alan ölçüt kullanılarak basit bir hesaplama ile ulaşılabilecek bir tarihin belirtilmesi taahhüdün geçerliliğini etkilemeyecektir. Örneğin; 2012 yılı yılbaşından 50 gün sonra denilmiş ise burada basit bir hesaplama ile kiracının, kiralananı boşaltacağı taahhüt ettiği tarih belirlenebilecektir. Burada yılbaşı gibi hesaplamada kullanılacak kesin bir kıstastan hareket edilmiş olması da önemlidir.

Taahhütte belirli ya da belirlenmesi mümkün bir tarihin yani net olarak kiralananın ne zaman boşaltılacağına ilişkin bir tahliye tarihinin olması taahhüdün geçerlilik şartıdır. Bu şekilde yapılmayan taahhüt geçersiz olacaktır. Mesela; taahhütte kiralananın 2019 yılında tahliye edileceği belirtilmişse, 2019 yılının hangi zamanında tahliyenin gerçekleşeceğine dair belirli bir tarih olmadığından, bu taahhüde dayanılarak tahliye

¹⁸² Selçuk, Emre, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 2018, s. 28.

¹⁸³ Gümüş, Özel hükümler, s. 342.

kararı verilemeyecektir. Yargıtay eski kanun döneminde verdiği kararlarında; kanunda sarıh bir düzenleme mevcut olmaması nedeniyle, taahhütte ay ve yıl belirtilmişse taahhüdün geçerli kabul edilmesi gerektiğini ve bu şekilde yapılan belirlemelerden ayın son günü anlaşılması gerektiğini belirtmekteydi¹⁸⁴. Ancak yeni kanunla birlikte belirli ve net bir tarih arandığından, Yargıtay'ın bu kararları uygulanabilirliğini yitirmiştir.

Kira sözleşmesinin kararlaştırılan süresi dolmadan önce kira ilişkisi devam ederken veya sürenin bitmesinden sonraya denk gelen bir tarih, tahliye taahhüdünde kiralananın boşaltılacağı tarih olarak belirlenebilir. Mesela; kira sözleşmesi 01.01.2019 tarihinde sonlanacaksa da 08.08.2019 tarihi için tahliye taahhüdünde bulunulabilir. Belirli bir süre sonra biteceği kararlaştırılmış olan kira sözleşmesinde, kiracı kanunda yazılan koşulları taşıyacak şekilde sözleşmeyi devam ettirmeyeceğine ilişkin bildirimde bulunmazsa kira sözleşmesi sona ermeyecektir. Kiraya veren ise ancak sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren hesaplanacak on yıl geçince kanundaki şartlarla tahliyeyi isteyebilecektir. Böyle bir durumda tahliye taahhüdüne dayanılarak sözleşmenin bittiği tarihten sonra da tahliye istenebilir. Yenilenen kira yılının içinde bulunan tahliye tarihinde kiralananın boşaltılması söz konusu olacağından kiraya verenin on yıl beklemesine gerek kalmayacaktır.

Yazılı taahhütte belirtilen tarihin açıkça belirli olması gerektiğinden, koşula bağlı olarak verilmiş tahliye taahhüdü geçerli kabul edilmeyecektir¹⁸⁵. Örneğin; kiracının yeni kira döneminde bedelin artışı konusunda tarafların mutabakata varamaması durumunda, kiralananı boşaltacağı şeklindeki taahhüt geçerli olmayacaktır. Yargıtay kararları da bu doğrultudadır. Yargıtay; tahliye taahhüdünün herhangi bir kayda ve şarta bağlı olmaksızın yapılması gerektiğine hükmetmiştir¹⁸⁶.

İnceoğlu şarta bağlı tahliye taahhütlerinin geçerli olup olmadığı konusunda farklı bir görüş benimseyerek; tahliye taahhüdünün belirli bir tarih için verilmiş olmasını etkilemeyecek şekilde konulan kayıtların geçerli olduğunu, buna karşın tarih

¹⁸⁴ Aydoğdu, Kahveci, s. 682.

¹⁸⁵ Aydoğdu, Kahveci, s. 682; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 328.

¹⁸⁶ Yargıtay 6 HD., 16.02.1999 Tarih ve 25 Esas ve 1118 Karar sayılı kararı, (Karahasan, s. 246).

konusunda belirlilik ilkesini çiğneyen şartların geçersiz olduğunu belirtmiştir. Yazarın burada ikili bir ayırım yapma yoluna gittiği söylenebilir¹⁸⁷. Örneğin; taahhütte öngörülen şartın gerçekleşmesinden 30 gün sonra kiralananın boşaltılmasının gerçekleşeceğinin ifade edilmesi durumunda şart geçerli olacaktır. Çünkü burada şayet şart gerçekleşirse şartın gerçekleşmiş olduğu tarih belirli olup bu tarihten itibaren otuz günlük sürenin hesaplanması ile kiralananın tahliye edileceği tarih bulunabilir. Ancak mesela; şartın gerçekleşmesi halinde 20.02.2019 tarihinde tahliyenin gerçekleşeceğinin belirtilmesi; şartın ne zaman gerçekleşeceği ya da gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belirli olmadığından, bu şart esas alınarak belirtilen tarihten önce ya da sonra şartın gerçekleşebileceği hususları değerlendirildiğinde, bu şekilde taahhütte yer alan şart geçersiz olacaktır

4. Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olmalı

TBK 352/I madde hükmünde açıkça ifade edildiği üzere, kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra tahliye taahhüdünün verilmiş olması gerekmektedir. Burada kira sözleşmesinin kurulmuş olması yeterli değildir. Aynı zamanda kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması da gerekir. Kira sözleşmesi kurulduğu halde kiralanan halen kiracıya teslim edilmemişse, kiracı kiralanan üzerinde fiili hâkimiyeti kurmamış ve kiralanda tasarruf etmeye başlamamış olduğundan, teslimden önceki bir tarihte verilen taahhüt geçersiz sayılacaktır¹⁸⁸.

Bu şartın getirilmiş olmasının nedeni, kiracının tam serbest iradesiyle taahhüt altına girmesinin sağlanmasıdır. Kiracı kiralananı teslim almadan, henüz kiralanda tasarruf yetkisi elde etmeden vermiş olduğu kendini borç altına sokan taahhüdün kiracının serbest iradesinin ürünü olduğunun kabul edilmeyeceği düşüncesidir. Mesela; kira sözleşmesine ilişkin yazılı metnin ayrı bir bölümde düzenlenmiş ya da sözleşmeden bağımsız olarak ayrı bir yerde olmakla birlikte kira sözleşmesinin kurulduğu tarihte aynı tarihte düzenlenmiş taahhütler geçersiz olacaktır. Dolayısıyla;

¹⁸⁷ İnceoğlu, s. 426.

¹⁸⁸ Erhan Günay, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, Ankara 2017, s. 220.

sözleşmenin yapıldığı sırada kiracı henüz kiralananı elde etmediği için güçsüz ve kiralık ev bulamama endişesiyle kiralayanın her dediğini kabul edebilecek bir durumda olduğundan, kiracı korunmak istenmiştir. Bu nedenle kira sözleşmesinin yapılmış olması da yeterli görülmeyerek, kiralanan teslim edilerek kiracının kendisini tam olarak güvende hissetmesi sağlandıktan sonra taahhüdün verilebileceği kabul edilmiştir. Ayrıca kiralananın teslim alınmasıyla artık kiracının daha güvende olması ve kiraya verenin tek taraflı olarak sözleşmesi sonlandırma hakkının zor koşullarının olması nedeniyle, artık kiracının baskı altında taahhüt vermesi gibi bir durum söz konusu olmayacaktır.

Ayrıca kiracının tahliye taahhüdünü kira sözleşmesinin devam ettiği sürede verebilmesi mümkün olduğu gibi belirli süreli sözleşmesin uzatma dönemlerinde de verebilmesi mümkündür. Artık söz konusu aşamalarda yasal olarak daha fazla koruma sağlanmış olan kiracının baskı altında olmadığı ve serbest iradesi ile taahhüdü verdiği kabul edilmektedir. Bu nedenle sözleşmeyi yenilerken kiracı taahhütte bulunmuşsa bu artık geçerli kabul edilecektir.

Mülga 6570 sayılı kanunda taahhüdün verilmesinin, kiralananın tesliminden sonra olması şartı aranmamakla birlikte; o dönemde Yargıtay kararlarında taahhüdünün kira sözleşmesinin yapılmasından sonra verilmiş olması gerektiği kabul edilmekteydi¹⁸⁹. Yargıtay mülga kanun döneminde verdiği kararlarında, kira sözleşmesi henüz yapılmamışken ya da kira sözleşmesinin yapılması sırasında verilen tahliye taahhüdünün geçersiz olduğuna ancak kira sözleşmesi yapıldıktan sonraki tarihte verilen taahhüdün geçerli olduğuna hükmetmekteydi¹⁹⁰.

Örnek olarak Yargıtay'ın; *"...Ancak sözleşmenin 4.07. maddesinde fesih nedeni olarak ön görülen koşul Borçlar Yasasında düzenlenmemiş bir fesih nedeni olup bu yüzden 6570 sayılı yasanın 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde sayılan "yazılı tahliye taahhüdü" olarak kabul edilmeli, sözleşme kurulurken kararlaştırılmış*

¹⁸⁹ Yargıtay 6. HD., 11.11.1992 Tarih ve 12344 Esas ve 12852 Karar sayılı kararı, (Karahasan s. 254 den alınan karar).

¹⁹⁰ Aydın Zevkliler, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 7. baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2002, s. 260; Uygur, s. 1845.

bulduğundan 04.10.1944 tarih 20/28 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında açıklanan nedenlerle geçersiz olmalıdır.”¹⁹¹ şeklindeki kararı gösterilebilir.

Kiralananın boşaltılacağı taahhüt edilen tarihin taahhütte olması zorunlu olmakla birlikte, taahhüdün verildiği belgenin tanzim tarihinin gösterilmesi zorunlu değildir. Yazılı taahhütte tanzim tarihinin yer almamış olması taahhüdü geçersiz hale getirmez. Ancak uygulamada taahhüdü veren kiracının, taahhüdün kira sözleşmesi ile aynı anda verildiğini iddia etmesi söz konusu olabilir. Böyle bir durumda taahhütte düzenleme tarihinin bulunması, taahhüdün verildiği zamana ilişkin olarak kiracının itiraz etmesi durumunda kiralayan kişiye ispat kolaylığı sağlayacaktır.

Uygulamada, kiracıdan, kira sözleşmesi ilk defa imzalanırken ayrı bir kâğıda yazılmış sonraki bir tarih içeren veya hiç tarih içermeyen taahhüt alınması durumuyla karşılaşılmaktadır. Böyle bir durumda, tarihsiz tahliye taahhüdü veren kiracı, Yargıtay uygulamasına göre bu taahhüdün sonuçlarına katlanmalıdır. Kiracı, kira sözleşmesi yapılırken tahliye taahhüdünün de kira sözleşmesi ile birlikte aynı anda kendisinden alındığını ispatlayabiliyorsa taahhüt geçersiz olacaktır. Kiracının bu durumu ispatlaması somut olaya göre her türlü delille olabilir. Ancak uygulama açısından bakıldığında ispatı zor bir durum olduğu söylenebilir. Mesela; taahhüt metnindeki yazı ile tarih yazılırken kullanılan el yazısı farklı ise bu tarih kısmının sonradan ve başka birisi tarafından doldurulduğunu gösterebilir. Ancak bu şekilde yapılan bir tespit kesin bir ispat aracı olduğu söylenemez.

C. Tahliye Davası Açılması veya İcra Takibi Yapılması

1. Genel Olarak

Kiracının tahliye taahhüdünde bulunarak tahliye borcu altına girmesine rağmen bu yükümlülüğüne aykırı davranarak kiralananı boşaltmaması mümkündür. Bu durumda kiraya veren için kanunda iki yol öngörülmüştür. Kiraya veren kişi taahhütte belirtilen tahliye tarihinden itibaren bir aylık sürede icra yoluna başvurabileceği gibi aynı sürede

¹⁹¹ Yargıtay 3. HD. 16.03.2009 tarih ve 2009/1430 Esas ve 2009/4208 Karar sayılı kararı, (erişim) www.uyap.gov.tr, 10 Haziran 2019.

tahliye davası da açabilir. Bu durum TBK'nın 352/1 maddesinde açık şekilde hükme bağlanmıştır. Geçerli bir şekilde oluşturulmuş, kiralananın boşaltılacağına ilişkin taahhüt varsa, kiracı, taahhütte belirtilen tarihte kiralananı boşaltma borcu altına girer. Kiracı belirttiği tarihte kiralananı tahliye etmekle yükümlüdür. Aksi halde kiraya veren, iki yoldan birini seçerek kiracının kendi taahhüdüne dayalı olarak kiralananı çıkarılmasını sağlayabilecektir.

Kanunda mevcut diğer sona erme hallerinden farklı olarak burada, tahliye davası açılması ya da İİK'na göre icra yoluna başvurulması şeklinde iki seçeneğe tahliye öngörülmüştür. Mülga 6570 sayılı kanun döneminde de kabul ve uygulama bu şekildedir.

Tahliye taahhüdünde yer alan tahliyenin yapılacağı belirtilen tarihten itibaren işlemeye başlayan bir aylık sürede icra takibi yapılabilir. Belirtilen sürede icra takibi yapılmazsa taahhütnameye dayanılarak icra yoluna başvurma hakkı düşecektir. İcra yoluyla takipte, kendisini tahliye borcu altına soktuğu halde tahliyeyi gerçekleştirilmeyen kiracıya tahliye emri gönderilir ve taşınmaz tahliye etmesi için on beş gün süre verilir. Kiracının söz konusu tahliye emrine karşı yedi gün içinde itirazda bulunması durumunda, kiraya veren itirazın tebliğ tarihinden itibaren İcra Mahkemesi'nde altı ay içinde "itirazın kaldırılması" ya da genel mahkemeden bir yıl içinde "itirazın iptali" davası açabilir¹⁹². Ancak adi yazılı olarak verilmiş bir yazılı tahliye taahhüdünün olması durumunda, kiracı bu belgedeki imzaya itiraz ederse kiraya veren İcra Mahkemesi'nden itirazın kaldırılmasını isteyemeyecektir. Bu durumda kiraya verenin Sulh Hukuk Mahkemesi'nde tahliye davası açması gerekir. Yazılı tahliye taahhüdünün noterde düzenlenme ya da onaylanma şeklinde resmi olarak yapılması halinde, artık kiraya veren icra mahkemesine başvurarak imzaya ilişkin itirazı kaldırtabilecektir.

Yazılı tahliye taahhüdünde bulunurken kiralananı belirtilen tarihte boşaltacağını kabul eden kiracı, söz konusu tarih gelmesine rağmen kiralananı tahliye etmemiş ise kiraya verenin seçtiği yönteme göre, kiracının mahkemenin verdiği tahliye kararı ya da icra yoluyla çıkartılması sonucunda kira sözleşmesi son bulacaktır. Yukarıda sona ermenin

¹⁹² Fatma Atabekoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", *BÜHFKHHD*, C. 9, S.103-104, 2013, s. 173.

neticelerine ilişkin başlıkta anlatıldığı üzere, burada mahkemenin vereceği karar ile sözleşme sonlanacağından bu karar yenilik doğuran nitelikte olacaktır.

Yargıtay da bu yönde verdiği bir kararında; “...*Bu halde tahliyenin taahhüt edildiği tarihte kiracı tahliye etmediği sözleşmesinde ifanın gecikmiş olması bahis konusu olup, sözleşme henüz sona ermemiştir. Sözleşme dava sonucunda verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ermektedir (Y.3.HD., 23.03.1998, 1577/3035; 05.04.2001, 1939/4178). Bu bakımdan tahliye ilamı inşai (kurucu) niteliktedir ve haksız işgal tazminatına anılan kararın kesinleşmesinden sonra hükmetmek gerekir...*”¹⁹³ şeklinde aynı görüşte olduğunu belirtmiştir.

2. Taraflar

Bu sebebe dayanarak icra takibini yapacak olan veya dava açacak olan kişi sadece kiraya verendir. Kiraya verenin mülkiyet hakkına sahip olup olması önemli değildir. Ancak kiraya veren sıfatı olmayan malik tarafından tahliye talebinde bulunulamayacaktır¹⁹⁴. Yargıtay da kararlarında, kiraya veren durumunda olmayan malikin kiracının taahhüdüne dayanarak tahliye davası açmaya hakkı olmadığını ifade etmektedir¹⁹⁵.

Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı birden fazla kişiden oluşuyorsa, davanın kiraya verenlerin tümü tarafından birlikte açılması zorunlu ve bir dava şartıdır. Burada sadece kiraya verenlerden birinin dava açması halinde, hâkim tarafından verilen kesin süre süresinde diğer kiraya verenler davaya katılır veya davanın açılmasına muvafakat ederlerse dava reddedilmeyerek devam edilecektir. Aksi halde açılan tahliye davası sıfat yokluğundan reddedilecektir. Yargıtay da aşağıda yer alan kararında da belirttiği gibi, kiralayan tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa, tahliye davasının tamamı tarafından açılması gerektiğini kabul etmektedir.

¹⁹³ Yargıtay 3. H.D., 15.11.2007 tarih ve 13778 Esas ve 17232 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 10 Haziran 2019.

¹⁹⁴ Uygur, s. 1846.

¹⁹⁵ Yargıtay 6. HD., 31.03.1997 Tarih ve 2977 Esas ve 2933 Karar sayılı kararı, (Karahasan, s. 249).

Yargıtay da bir kararında¹⁹⁶ ; “*davacı taahhüt sebebiyle kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Sözleşmede kiralayan üç kişidir. Dava ise bunlardan yalnız biri tarafından açılmıştır. Üç kişi tarafından yapılmış kira sözleşmesinin bunlardan yalnız biri tarafından bozulmasının istenilmesi söz konusu olamaz. Bir başka deyimle birlikte kiralama halinde kiralayanlardan sadece birinin diğerlerinden bağımsız olarak dava hakkı yoktur.*” şeklinde içtihat etmiştir.

Dava veya takip, taahhütte bulunmasına rağmen borcuna aykırı davranarak kiralananı boşaltmayan kiracı kişiye karşı yürütülecektir. Normalde kiracı dışında bir başka kişiye karşı dava veya takip açılmaz. Ancak kiracının ölümü halinde kiracının mirasçılarını bağlayacak olan tahliye taahhüdüne aykırılık meydana gelmesi halinde, tahliye taahhüdüne dayanan dava ya da icra takibi ölen kiracının mirasçılara karşı yürütülebilecektir. Kiracılar arasında da bölünemeyen borç nedeniyle zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, davanın ya da takibin tüm kiracılara birlikte yöneltilmesi gerekir.

Kiracının, kiralananı belirttiği tarihte boşaltacağına ilişkin taahhütte bulunmasından sonra, henüz taahhütte yer alan tarih gelmeden kiralanan taşınmazın bir başka kişiye geçmesi durumunda; kiralananı sonradan edinen malikin önceden verilen tahliye taahhüdüne dayanarak dava açabileceği veya icra takibinde bulunabileceği kabul edilmektedir¹⁹⁷. Böyle bir durumda kiralananı edinen kişi kiralananına ilişkin önceden yapılmış olan kira sözleşmesinin tarafı olmaktadır.

Kira sözleşmesinin yeni bir kiracıya devredilmesi de mümkün olabilir. Bu halde, sözleşmesi devreden eski kiracının kiralananı belli tarihte boşaltacağına dair vermiş olduğu taahhüdü yeni kiracıyı da bağlayacaktır. Burada sözleşmenin devri söz konusu olduğundan, kira sözleşmesini devralan yeni kiracı, eski kiracının yerine geçecek ve onun sahip olduğu kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm borçların da sahibi olacaktır.

¹⁹⁶ Yargıtay 6. HD., 27.01.1964 Tarih ve 5847 Esas 370 Karar sayılı kararı, (Karahasan, s. 281).

¹⁹⁷ Atabekoğlu, s. 175.

1. Süre

Tahliye talebinde bulunulması için, taahhütte belirtilen tarihten itibaren hesaplanacak olan bir aylık süre öngörülmüştür. Bu süre, kiralananın boşaltılacağı taahhüt edilen tarihi izleyen günden itibaren başlar. Sürenin kaçırılması durumunda, kiracının vermiş olduğu taahhüdüne dayanılarak artık kiracının kiralananı tahliyesi talep edilemez.

Kanunda bir ay olarak getirilmiş olan sürenin hukuki niteliğinin tespiti gereklidir. Akla ilk gelen hak düşürücü süre olup olmadığı sorunu olmaktadır. Bir süre hak düşürücü nitelikte kabul edildiğinde, sürenin geçirilmesi ile birlikte artık hak kaybedilmiş olacaktır. Burada bir ay olarak benimsenmiş sürenin geçirilmesi ile tahliye taahhüdü verilmiş olmasının hükmü kalmayacağından ve kiraya veren bu sebebe dayalı tahliye davası açma hakkını kaybedeceğinden, söz konusu süre mahkemece de resen dikkate alınacak olan hak düşürücü niteliktedir¹⁹⁸.

Yine 6570 sayılı kanun döneminde Yargıtay kararlarında bu bir aylık süre hak düşürücü süre olarak kabul edilmiştir. Yargıtay bir kararında; *‘taahhüde dayanan tahliye davasının taahhüt edilen tarihi izleyen bir ay içinde açılması veya bu süre içinde icra takibi yapılmış olması zorunludur... bu süre dava veya takip bakımından hak düşürücü süredir. Resen gözetilmesi gerekir.’*¹⁹⁹ şeklinde ifade etmiştir.

Doktrinde, TBK'nın 353. maddesinde düzenlenen uzama süresinin yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye halinde de uygulanacağı kabul edilmektedir²⁰⁰. TBK 353. maddesi; *“Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır”* şeklindedir. Yazılı tahliye taahhüdünde de taahhüt tarihinden itibaren başlayan bir aylık sürede kiraya veren dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirirse, davayı takip eden kira yılında açma imkânı elde edecektir. Bu durumda kiraya verenin dava açma süresini bir kira yılı için uzatmış sayılabilmesi için kiraya verenin dava açma

¹⁹⁸ Yalman, s. 21; Erdoğan, s. 204.

¹⁹⁹ Yargıtay 6. HD., 25.05.1989 Tarih ve 7527 Esas ve 9450 Karar sayılı kararı, (Karahasan, s. 265).

²⁰⁰ Akyiğit, s. 251.

hakkını saklı tutan ihtarın, en geç bir aylık süre içinde gönderilmiş ve kiracıya ulaşmış olması gerekir.

II. İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYE

A. Hükümün Niteliği

TBK'nın 352. maddesinin ikinci fıkrasında söz konusu tahliye sebebi; *“Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarında bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinin 2. fıkrasında temerrüt nedeniyle tahliye düzenlenmiştir. Buna göre kira sözleşmesinin temerrüt nedeniyle feshedilebilmesi için; kira borcunu ödemediği temerrüde düşen kiracıya en az otuz günlük süre verilmeli ve bu süre içinde kiracının kira bedelini ödemiş olması gerekmektedir. Ancak burada kiracının kira bedelini düzenli ve zamanında değil de yapılan ihtar üzerine geç olarak ödemesi ve bu gecikmeli ödemeyi devamlı bir alışkanlık haline getirmesi sorunu ortaya çıkabilir. Kiraya veren kişinin de kira parasını alamaması ya da sürekli olarak geç alması nedeniyle mağduriyeti söz konusu olacaktır. Bu noktada da kira parasını geç ödemeyi sürekli hale getiren kiracılara karşı kiraya vereni muhafaza etme ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Konut ve işyeri kiralalarında ise kira bedelinin ödenmemesi veya ödemediği geç kalınması halinde kiralananın tahliyesi için temerrüt sebebine dayanan tahliyeden tamamen farklı bir tahliye yöntemi benimsenmiştir. Burada öngörülen iki haklı ihtara dayanan tahliye sebebinin düzenlenmesidir. Bu tahliye sebebi TBK'nın 352. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir. Burada TBK m. 315'den farklı olarak kiracıya ek süre verilmesine ve kira parası ödenmediği için tahliye davası açılacağı ihtarının yapılması gerekli değildir.

TBK'nın 352. maddesindeki düzenlemeyle; kiracının, sık sık kira bedelini zamanında ödemeyi geciktirerek kiraya vereni mağdur etmesini önlemek amaçlanmıştır. Kira bedeli zamanında ödenmediğinde kiraya verenin süre tayini yaparak kiracıya bedeli ödemesi için süre vermesi ve sonrasında da tayin edilen sürede kiracının ödemedede bulunması durumunda kiracıyı tahliye edememesi kiraya verenin mağduriyetine neden olacağından, kanun koyucu söz konusu düzenlemeyi yaparak bu durumun önüne geçmek istemiştir. Bu düzenlemeyle, kiracı kendisine iki defa ihtar çekilmesine neden olacak şekilde ödemeyi geciktirmişse artık yapılan ihtar üzerine kiracı kira bedelini ödemiş olsa da kira sözleşmesinin sonunda kiralananandan tahliye edilebilecektir.

Mülga 6570 sayılı Kanunda da iki haklı ihtara dayalı açılacak tahliye davasına ilişkin düzenleme mevcuttur. Bu düzenleme bazı değişikliklerle TBK'da da benimsenmiştir. TBK yürürlüğe girmeden önce uygulamada bir yıldan daha az süreli kira sözleşmelerinde, kiraya verenin iki haklı ihtara dayanarak tahliye davası açamayacağı kabul edilmiştir²⁰¹. Mesela; sekiz aylığına yapılmış bir kira sözleşmesinde, kiracı iki defa kira bedelini ödemeyerek iki haklı ihtara sebep olsa da kira sözleşmesinin süresi bir yıldan az olduğu için bu sebebe dayalı tahliye davası açılmamaktaydı. Yine bir yıldan daha uzun süreli olup ancak yıldan sonra kalan sürenin bir yıl olmadığı kira sözleşmelerinde de kalan süre içinde iki haklı ihtara dayanılmayacağı kabul edilmiştir. Ancak kanunun 352. maddesi uygulamadan farklı olarak bir yıldan daha az süreli ya da bir yıldan uzun süreli olup bir kira yılının bitiminden sonra kalan sürenin bir yıldan daha az olduğu kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtara dayanılabileceğini kabul etmiştir. Böylece kiraya verenlerin korunması durumu söz konusu olmuştur. Ancak süresi altı aydan az sözleşmelerde konut ve işyeri kirasının hükümleri uygulanmayacağından, kira sözleşmesinin süresi bir yıldan az olsa da altı aydan kısa olmamalıdır.

Ne zaman sonlanacağı belli olmayan belirsiz süreli kira sözleşmeleri, kira bedelinin en başta peşin ödeneceğinin kararlaştırıldığı haller ve de kira bedelinin ödenmesinin yıllık

²⁰¹ Aydemir, s. 228; Aydoğdu/Kahveci, s. 688.

yani yılda bir defa yapılmasının kararlaştırıldığı hallerde bu sebebe dayalı talep edilecek tahliyenin şartları oluşmayacaktır²⁰².

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle getirilen “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı” başlıklı 346. maddesinde; kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği ve özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu hüküm altına alınmıştır. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı TBK'nın 346. maddesinin ikinci cümlesi ile kira sözleşmelerine konulan muacceliyet şartları geçersiz kılınmıştır. Kiralananın konut niteliğinde olup, konut olarak kullanıldığı durumlarda söz konusu hüküm gereğince kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz olacaktır.

Ancak 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Kanun'un 53.maddesi ile; “*kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'unun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı*” şeklinde bir düzenleme yapılmıştır.

TBK'nın 346. maddesinin uygulanmasının ertelenmesine ilişkin düzenleme getiren bu hüküm istisnai olmak üzere; kira sözleşmesinde yer alan muacceliyet şartları geçersiz olacaktır. Ancak erteleme kapsamında kalan kira sözleşmesi ilişkilerinde muacceliyet şartı getirilmiş ise muaccel olan kira bedelinin talep edilmesi tek bir ihtarla yapılacaktır. Bu nedenle kira sözleşmesinde muacceliyet şartının getirildiği hallerde de iki haklı ihtara dayanan tahliye davası açma şartları oluşmayacaktır. Çünkü iki farklı ihtar söz konusu olmayacaktır. Kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun kararlaştırılmış olması halinde, muaccel hale gelen kira parasının tek ihtarla talep

²⁰² Zevkliler, s. 262.

edilmesi gerekecektir. Muaccel hale gelen bu kira parasının bölünüp birden fazla ihtarla istenerek iki haklı ihtara konu yapılması mümkün değildir.

Yargıtay 3. HD. de bu konuya ilişkin bir kararında; “...davada dayanılan taraflar arasında düzenlenmiş kira sözleşmesi 01.01.2015 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Sözleşmede kira parasının her ayın ilk beş gününde ödeneceği ve özel şartlar bölümü 19. maddesinde de " Bir kira ödenmediği sözleşmesinde gelecek kiralara muacceliyet kesp eder." kararlaştırılmıştır. Davalı kiracı, Türk Ticaret Kanunu anlamında tacir sayılan Limited Şirket olduğundan sözleşmede kararlaştırılan muacceliyet şartı 6353 Sayılı Kanun'un 53. maddesi ile değişik 6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi hükmü gereğince erteleme kapsamındadır. Başka bir anlatımla muacceliyet şartı geçerliliğini korumaktadır. Bu durumda davada aynı kira dönemi içinde iki haklı ihtarın koşulları oluşmayacağı gözetilerek davanın açıklanan bu gerekçeyle reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile reddi doğru görülmemiştir.”²⁰³ şeklinde hüküm vermiştir.

B. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliyenin Şartları

1. İki Farklı İhtar Yapılmalı

İki haklı ihtar nedeniyle tahliyenin şartlarından biri; iki defa ihtar gönderilmiş olması ve aynı zamanda bu ihtarların haklı olmasıdır. Kiraya veren tarafından, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle kiracıya gönderilen ihtarların her birinin farklı aya ilişkin olması gerekmektedir. Aynı ayın ödenmeyen kira bedeline ilişkin olarak farklı zamanlarda gönderilen iki ihtar olması durumunda, ihtarların içeriğinin aynı aya ilişkin bedeli kapsamı nedeniyle iki farklı ihtar şartının gerçekleşmesinden söz edilemeyecektir.

Yargıtay 3. HD. 07.03.2018 tarihli kararında; “ Davacının davada dayandığı taraflar arasında düzenlenmiş kira sözleşmesi 20.11.2014 başlangıç tarihli, bir yıl süreli olup kira bedelinin her ayın 25. gününde ve peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davacı, davalının 20.11.2014 - 20.11.2015 kira dönemi içinde iki haklı ihtara neden olduğunu ileri sürmüştür. Davacı tarafından gönderilen 13.04.2015 düzenleme ve 21.04.2015 tebliğ tarihli ihtarname ile 2015 yılının Şubat ve Mart ayları kira bedellerinin ödenmesi istendiği, ancak ödeme yapılmadığından bu ihtar geçerlidir. İkinci ihtar ise 27.04.2015 düzenleme ve 28.04.2015 tebliğ tarihli olup bu ihtarname ile 2015 yılı Şubat, Mart ve Nisan ayları kira bedellerinin ödenmesi istenmiş ise de 2015 yılının

²⁰³ Yargıtay 3. HD., 12.12.2018 tarih 2018/7490 Esas 2018/12738 Karar sayılı kararı, <https://portal.uyap.gov.tr>, erişim tarihi: 18.06.2019

Nisan ayı kira bedelinin ödeme günü hafta sonuna rastlaması nedeniyle 2. ihtarnamenin düzenlenme tarihi olan 27.04.2015 tarihinde henüz muaccel olmadığı halde talep edilmiş olduğundan ve 2015 yılının Şubat, Mart ayları kira bedelleri de ilk ihtarnameye konu edildiğinden aynı ayların ikinci ihtar da konu edilemeyeceği, bu nedenle ikinci ihtarın geçerli olmadığı ve iki haklı ihtar şartının oluşmadığı gözetilmeksizin davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.”²⁰⁴ şeklinde belirtmiştir.

Söz konusu karardan da anlaşıldığı üzere; kiracıya gönderilen her iki ihtar da aynı aylara ilişkin kira bedelinin talep edilmesi durumunda, ihtarların haklı olduğundan bahsedilemeyecektir. Yargıtay eski tarihli kararlarında da birikmiş kiraların ayrı ihtarlarda gösterilmesinin dürüstlük kurallarına aykırılık oluşturacağını ifade etmiştir²⁰⁵. İhtarlar farklı aylara ilişkin olmak zorundadır. Bunun yanında, farklı aylara ait birikmiş kiralar da aylara bölünerek iki farklı ihtar da istenemez. Ödenmemiş olan kira bedelinin bölünerek farklı ihtarlarda istenilmesi yerine hepsi aynı ihtar da istenmelidir.

Yargıtay da yeni tarihli bir kararında; “...ilk ihtar tarihi olan 07.05.2014 tarihinde 2. ihtar olan 07.05.2014 tarihli icra takibine konu edilen 2014/Nisan, Mayıs ayı kira parası muaccel hale gelmiş olup bu ilk ihtar ile istenebilecek iken ayrı ayrı ihtarlara konu yapılmasına olanak bulunmadığından mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliyeye hükmedilmesi usul ve yasaya aykırıdır.”²⁰⁶ şeklinde hüküm kurmuştur.

2. İhtarlar Haklı Olmalı

Yapılan iki farklı ihtarın aynı zamanda haklı olması şartı aranmaktadır. Kira parasının ödenmesinin gerektiği yani ödeme borcunun muaccel hale geldiği andan itibaren ihtarın gönderilmesi gerekmektedir. Bu durum ihtarın haklı olması için mecburidir. Dolayısıyla haklı olmaktan kastedilen, kira bedeli ödeme borcunun muaccel olması ve

²⁰⁴ Yargıtay 3. HD., 2017/8712 Esas ve 2018/1848 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 18.06.2019.

²⁰⁵ Aydoğdu, Kahveci, s. 687.

²⁰⁶ Yargıtay 3. HD., 2017/4574 Esas ve 2017/12847 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 18.06.2019.

muaccel hale gelen borcun ödenmemesinin haklı bir gerekçesinin olmamasıdır²⁰⁷. Bu nedenle kira borcu henüz muaccel olmadan önce yapılan ihtarlar haklı ihtar sayılmayacaktır.

Burada kira bedelinin ne zaman muaccel olduğunun tespit edilmesi, ihtarın haklılığının belirlenmesi açısından önemlidir. TBK m. 314’de kira bedelinin muaccel olma zamanının öncelikle sözleşmeye göre, sözleşmede hüküm yoksa yerel adetlere göre, bu şekilde ne zaman muaccel olacağı tespit edilemediyse her ayın sonunda muaccel olacağını belirtmiştir. Taraflar kira borcunun ne zaman muaccel olacağı konusunda aralarında mutabakata varmışlarsa, karşılaştırılan bu tarihten önce kira bedelinin ödenmediği iddiasıyla ihtar çekilemez. Çekilmiş olursa da bu ihtarla dayanılarak iki haklı ihtarın oluşması sebebiyle tahliye talep edilemez. Kira parasının ne zaman ödeneceği sözleşmeyle karşılaştırılmış olsa da kiracının uzun süre boyunca sözleşmede karşılaştırılan tarihten farklı zamanlarda yaptığı ödemeye kiraya veren karşı çıkmamış olabilir. Böyle bir durumda taraflar arasında kira bedelinin sözleşmede karşılaştırılan farklı zamanda ödeneceğine ilişkin örtülü bir kabul olduğundan, sözleşmede karşılaştırılan tarihte kira bedelinin ödenmediğinden bahisle çekilen ihtar haklı olmayacaktır²⁰⁸.

Yargıtay da kira parasının muaccel olması gerektiği yönünde verdiği bir kararında; “...davacı, 2007 Şubat ayı kirasını sözleşmeye göre henüz istenebilir hale gelmeden 05.02.2007 tarihinde keşide ettiği ihtarla istemiş olmakla bu ihtarın haklı olduğu kabul edilemez. Bu nedenle iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmediğinden bahisle davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır...”²⁰⁹ şeklinde ifade etmiştir.

Yine kiracı tarafından usulüne uygun şekilde ödeme yapılmasına rağmen kiralayan tarafından bu ödeme kabul edilmemiş ve bedelin ödenmediği gerekçesiyle kiracıya ihtar gönderilmiş ise ihtarın haklı olduğundan söz edilemeyecektir. Kiraya verenin kötü niyetli olarak iki farklı ihtar sebebinin kullanmasının önüne geçilmesi gerekmektedir. Aksi halde kiraya veren keyfi olarak kira bedelini almayıp sonrasında

²⁰⁷ Atabekoğlu, s. 177; Aydoğdu, Kahveci, s. 686; Burcuoğlu, s. 223; Inceoğlu, s. 446; Öztürk, s. 1581; Doğan, s. 195.

²⁰⁸ Aydoğdu, Kahveci, s. 687.

²⁰⁹ Yargıtay 6. H.D., 20.03.2008 tarih ve 722 Esas ve 3362 karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 18.06.2019.

da iki farklı ihtar çekebilir. Ancak bu ihtarlar haklı olmadığı için kiraya verenin bu ihtarlara dayanması söz konusu olamaz. Kira bedelinin bir para borcu olduğu kabul edildiğinde, kira borcu, borcun ifa edileceği yere göre götürülecek borç niteliğindedir. Ödemenin uygun şekilde yapılmasına rağmen kiralayan tarafından kabul edilmemesi durumunda kiracı, ifa yeri yargıcından kira bedelini tevdi edeceği bir yer tayin edilmesini isteyerek kira bedelini oraya yatırmalıdır. Böylece hem kiracıyı borcunu ifa ettiği için temerrüt durumundan kurtulacak hem de kiraya verenin kira bedelini almaktan kaçındığı ispat edilerek, kiraya veren tarafından haklı olmadığı halde ihtar çekilmesi önlenmiş olacaktır. Kiraya verenin kira bedeli ödenmediği gerekçesiyle haksız yere ihtar çekmesinin de önüne geçilecektir.

Uygulamada kiraya verenlerin, kira bedeli karşılığında kiracıdan ticari senet alması da sık karşılaşılan yöntemlerden birisidir. Kiracıdan senet alınması durumunda kira sözleşmesinin ifa yeri değişmektedir²¹⁰. Burada ödeme yeri artık kiracının olduğu yerdir. Ödeme, senet borçlusunun yani kiracının ticaret yerinde veya böyle bir yeri yoksa konutunda yapılmalıdır. TTK m. 755 hükmü uyarınca bir ticari senedin ödenmesi için senet borçlusuna ibraz edilmesi gerekmektedir. Burada kiraya verenin kiracının ikametgâhına gidip senedi ibraz ederek kira bedelini talep etmesi gereklidir. Kira bedelinin ödenmesi için ticari bir senet verilmiş ve bu senet tahsile verilmeden kiraya veren kişinin elinde duruyorsa, senet elinde olup da tahsil etmek için gerekli işlemleri yapmayan kiraya verenin, senedin ödemediği gerekçesiyle kiracıya doğrudan ihtar göndermesi halinde iki haklı ihtar oluşmayacaktır²¹¹. Burada kiraya veren kişinin öncelikle senedin tahsilini kiracıdan istemesi gerekir. Bundan sonra senet ödenmediği için ihtar çekebilecektir.

Kira sözleşmesinde kira bedeli dışında yan giderlere ilişkin bir bedel de söz konusudur. Bu yan giderlere ilişkin bedelin ödenmemesi de söz konusu olabilir. TBK m. 352/2 hükmünde açıkça kira bedelinin ödenmemiş olmasından bahsedilmiştir. Bu nedenle yan giderlere ilişkin bedelin ödenmemesi haklı ihtar sebebi olmayacaktır. Yan giderler, kira bedeli niteliğinde olmayıp, kira bedelinden farklı bir kalemi oluştururlar. Bu nedenle, yan giderlerin ödenmediği gerekçesiyle bu sebebe dayanılarak taşınmazın

²¹⁰ Yavuz, s. 681; Zevkliler, Gökyayla , s. 387; Aydoğdu, Kahveci, s. 687; Tunaboğlu, s. 1018.

²¹¹ Zevkliler, s. 262.

tahliyesinin istenilmesi mümkün olmayacaktır. Ancak yan giderlerin ödenmesi talebi TBK m. 315 hükmüne göre yapılabilir.

Kiracının, kira bedelinin bir kısmını ödeyip bir kısmını ödememesi yani eksik ödeme yapması da söz konusu olabilir. Bu durumda, kira bedelinin eksik kalan kısmının ödenmesi için kiracıya ihtar çekilebilir. Kiraya veren tarafından eksik ödenen bedel için çekilen ihtarın genel itibarıyla haklı olduğu kabul edilmektedir²¹². Ancak eksik olan miktarın oranına da bakmak gerekir. Kira bedelinin yarı yarıya ödenmemesi durumunda haklı ihtar söz konusu iken; çok küçük bir miktarın ödenmemesi durumunda haklı ihtar sayılmayacaktır. Kira bedelinin çok önemsiz kısmının eksik yatırılması dürüstlük kuralı gereğince haklı ihtar sebebi olarak kabul edilmemelidir²¹³. Mesela; kira bedelinin 20 TL eksik olduğu gerekçesiyle çekilen ihtar hakkaniyet ilkesi gereğince haklı sayılmaz.

İhtarların haklı olarak kabul edilmesi için, kiracıya gönderilen ihtarların usulüne uygun olarak kiracıya ulaşmış olması da gerekmektedir. Kiracıya yapılan tebligatın usule uygun olması bu nedenle önemlidir. Ayrıca ihtarın haklı olabilmesi için; kiracıya gönderilme tarihi değil, kiracıya ulaştığı yani tebliğ edildiği tarih esas alınmalıdır. Kiracıya ihtar gönderilmiş ancak henüz tebliğ edilmemişken kiracı ödeme yapmış olabilir. Burada kiracının ihtar eline ulaşmadan ödeme yapması söz konusudur. Bu durumda ihtar gönderildiğinde kira bedeli ödenmemiş olsa da ihtar eline ulaşmadan önce kiracı ödeme yapmış olduğundan, artık ihtarın haklı olduğundan söz edilemeyecektir. Kira parasının adreste ödemeli posta ile ödendiği durumlarda kiracı, ihtar kendisine ulaşmadan önce parayı postaneye yatırırsa artık haklılıktan söz edilemeyecektir²¹⁴.

Yargıtay 3. HD. nin 02.10.2018 tarihli kararı; “...davacı 06/11/2014 tarihli ihtarname ile Kasım 2014 kira bedelinin, 05/12/2015 tarihli ihtarname ile de Aralık 2015 kira bedelinin ödenmesini ihtar etmiştir. 05/12/2015 tarihli ihtarname davalılara 09/12/2015 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Aralık 2015 kira bedeli aynı tarihte ödenmiştir. 09/12/2015 tarihinde yapılan Aralık 2015 ayı kira bedelinin saat 09:27'de

²¹² İnceoğlu, s. 449; Doğan, s. 194.

²¹³ Abdulkadir Arpacı, *Kira Hukuku ve Uygulaması*, Temel Yayınları, İstanbul, 2002, s. 131; Doğan, s. 194; İnceoğlu, s. 449; Yavuz, Özen, Acar, s. 310.

²¹⁴ Aydoğdu, Kahveci, s. 687.

ödendiği dosyada bulunan hesap özetinden anlaşılmakta olup ihtarnamenin tebliğ edildiği saat PTT kayıtlarından tespit edilemediğinden, ikinci ihtar konu Aralık 2015 kira bedelinin, ihtarnamenin tebliğinden önce ödendiğinin kabulü gerekir. Bu nedenle iki haklı ihtar şartının oluşmayacağı, davacının dava açmakta haksız olduğu anlaşılacakla konusuz kalan dava nedeniyle davalıların yargılama giderleri ile vekalet ücretinden sorumlu tutulamayacağı gözetilerek karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.”²¹⁵ şeklindedir.

Yargıtay’ın söz konusu kararından da anlaşılacağı üzere, kira bedelinin ödenmesine ilişkin ihtar kiracıya tebliğ edilmeden önce kiracı ödeme yapmışsa artık haklı ihtar sebebine dayanılarak tahliye davası açılmayacaktır. İhtarın kiracıya tebliğ edildiği gün ile ödemenin aynı gün olduğu durumlarda, ödemenin ihtarın kiracıya tebliğinden önce yapıldığı kabul edilmektedir. Kiracı lehine bir değerlendirmenin yapıldığı söylenebilir. Ödemenin tebliğden önce mi sonra mı yapıldığı tam olarak anlaşılamiyorsa, kiracının lehine yorumla önce yapıldığı kabul edilmelidir. Burada ödemenin tebliğden sonra yapıldığı iddiasının ispatı kiraya verene aittir. İhtarın tebliğinden sonra yapılan ödemeler, iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmeyecektir.

Kanaatimizce de kiraya veren tarafından ihtar gönderildikten sonra ancak kiracıya tebliğ edilmeden önce kiracı kira bedelini ödemişse, Yargıtay kararlarının da aynı yönde olduğu dikkate alınarak, bu durumda artık haklı ihtardan söz edilemeyecektir. Bu durum kanun koyucunun kiracıyı korumaya yönelik eğiliminin de bir gereğidir.

İhtar kiracıya farklı şekillerde yapılabilir. Noter aracılığıyla yapılması da mümkündür. Noter tarafından yapılan ihtarlar Tebligat Kanunu usulleri uygulanır ve bu kanuna göre yapılan tebligatlar geçerli olacaktır. Noter aracılığıyla yapılan ihtarın bizzat kiracıya yapılmasına gerek yoktur. Ancak noter aracılığıyla ihtar yapmak zorunlu olmadığından, noter aracılığıyla yapılmayan ihtarların bizzat kiracıya yapılması gerekmektedir²¹⁶.

²¹⁵ Yargıtay 3. HD., 2018/5827 Esas ve 2018/9394 Karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 18.06.2019.

²¹⁶ Yargıtay 6. H.D. 11.09.1995 tarih ve 7332 Esas ve 7753 Karar sayılı kararında; “... Davacı tarafından davalıya yapılan ihtarlar telgraf şeklinde keşide edildiğinden; bunların tebliği, Tebligat Kanunu hükümlerine tabi değildir. Bu bakımdan, bizzat davalıya verilmeyen ihtar telgrafların, geçerli ihtar olarak kabul edilmesi doğru değildir...” şeklinde ifade edilmiştir.

3. İhtarlar Yazılı Olmalı

Kanunda da açıkça belirtildiği üzere ihtarlar yazılı olarak yapılmalıdır. Yazılı olması gereken mektup, telgraf vb. vasıtalarla kira parasının ödenmesinin istenmesi mümkündür. Ayrıca kiracıya gönderilen ödeme emrinde de kira parasının ödenmesine ilişkin ihtar yapılabilir. Buradaki yazılı olma şartı adi yazılı şekilde ihtarın yapılmasını ifade eder. Yazılı olma şartı geçerlilik şeklidir. Bununla birlikte, ihtarın noter tarafından resmi şekilde yapılması uygulamada ortaya çıkacak sorunların önüne geçilmesi açısından önemli ölçüde kolaylık sağlayacaktır.

İhtarın içeriğinde kira bedelinin ödenmesinin istenilmesinin yanında, kiralardan ödenmemiş olduğu tarihlerin ve bu tarihlere ilişkin ödenmemiş miktarın da gösterilmesi gerekir. Yargıtay kararlarına göre de hangi ayın ya da ayların kirasının ödenmediği, ödenmeyen kira bedelinin toplamda kaç TL olduğu, bu miktarın ödenmesi gerektiği ihtara yazılmalıdır. Tek başına ödenmeyen kira bedelinin yazılmış olması yeterli değildir. Ödenmemiş bedelin hangi aya ait olduğunun da açık bir şekilde gösterilmesi gerekir. Kira bedeli ödenmeyen ayların net olarak belirtilmesiyle, aynı aya ilişkin kira bedelinin farklı ihtarlarla konu yapılmasının önüne geçilebilecektir.

İhtarın içeriğinde, kira bedelinin ödenmesi için kiracıya belli bir süre verilmesine ve verilen bu sürede kira bedeli ödenmezse tahliye davasının açılacağı belirtilmesine gerek yoktur. Bu durum temerrüt nedeniyle tahliyeden farklılık göstermektedir. Temerrüt haline dayanıldığında, kiracıya verilen sürede kira borcunun ödenmesi durumunda artık tahliye davası açılmayacaktır. Ancak bu düzenlemeden farklı olarak TBK'nın 352. maddesinin 2. fıkrasına göre çekilen ihtarlar; kiracıya süre verilmiş ve kiracı süresinde borcunu ödemiş olsa bile, ihtardan sonra ödeme yapılmış olduğundan ihtar haklı sayılacak ve ihtar nedeniyle tahliye yapılabilecektir²¹⁷. Ancak bu sebebe dayalı gönderilen ihtarlar süre verilmesi mecburiyeti yoktur.

²¹⁷ Mustafa Kırmızı, *6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014, s. 537; Yavuz, Acar, Özen, s. 697; Aydoğdu, Kahveci, s. 686.

4. İhtarlar Öngörülen Süre İçinde Yapılmalı

Kiraya veren tarafından yapılan ihtarlar, bir yıldan kısa süreli kiralarda kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kiralarda ise aynı kira yılı içinde yapılmış olmalıdır. Burada iki haklı ihtarın yapılması için öngörülen süreler, kira sözleşmesinin süresine göre belirlenmiştir. Bu nedenle süresi bir yıldan az olan kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin süresi esas alınacaktır. Süre bir yıldan fazla ise kira sözleşmesinin süresinin tamamına göre değil, sadece ilgili kira yılına göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

6570 sayılı Kanunda; iki ihtarın bir yılda yapılması şartı aranmaktaydı. Kanunda “bir yıl” ifadesi kullanılmış olduğundan bu ifadeden ne anlaşılması gerektiği doktrinde yer alan görüşler ve yargı kararları ile şekillenmiştir. Bu dönemde Yargıtay uygulamasıyla bu bir yıllık süre “bir kira yılı” olarak belirlenmişti. 6098 sayılı TBK 352/II maddesi ile de uygulamada var olan bu kabul açıkça kanun hükmüne bağlanmıştır. Kanunda açıkça yer alan kira yılı kavramından anlaşılması gereken, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren hesaplanacak bir yılı kapsayan dönemdir. Mesela; 01.07.2019 tarihinde yapılan 20 aylık kira sözleşmesi, iki haklı ihtara esas alınacağı için bir kira yılı 01.07.2019 tarihinde dolacaktır. Bu tarihten sonra kalan sekiz ay için iki haklı ihtarın şartları kendi içinde ayrıca değerlendirilecektir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar sebebine dayanılıp dayanılamayacağı sorunu gündeme gelebilir. TBK'nın 352. maddesinin 2. fıkrasında, açık bir şekilde süresi bir yıldan az olan kira sözleşmeleri ile süresi bir yıl ve üzerinde olan kira sözleşmelerinden söz edilmiştir. Kanun metninde, belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin herhangi bir hüküm getirilmemiştir. Bu nedenle gerek doktrinde gerekse Yargıtay kararlarında, süresi belli olmayan kira sözleşmelerinde bu sebeple tahliye yoluna gidilemeyeceği kabul edilmiştir²¹⁸.

Ancak bizimde iştirak ettiğimiz diğer bir görüşe göre; kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin tespit edilmesi durumunda, bir kira yılının tarihlerinin belirlenmesi mümkündür. Böyle bir durumda sözleşmenin başlangıcından itibaren belirlenecek

²¹⁸ Zevkliler, Gökyayla, s. 386; Atabekoğlu, s. 179.

birer yıllık kira dönemlerinde iki defa yapılacak ihtar dayalı olarak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtar nedeniyle tahliye hükümleri uygulanabilmelidir²¹⁹. Çünkü her ne kadar kanunda bu konuyla ilgili bir düzenleme yer almasa da belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de yukarıda bahsedildiği üzere kiracının kira bedeli gecikmeli ödemeyi alışkanlık haline getirmesinin ve kiraya verenin mağdur olmasının önüne geçilmesi gerekmektedir. Bu bakımdan belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin kiraya verenleri arasında dengenin gözetilmesi daha hakkaniyetli olacaktır.

C. Tahliye Davası

1. Davanın Tarafları

Diğer tahliye hallerinde olduğu gibi burada da kira sözleşmesinin sonlandırılması için tahliye davası açılması gereklidir. Zira kira sözleşmesi tahliye sebebi şartlarının oluşmasıyla kendiliğinden sona ermeyecektir. Tahliye davasını kiraya veren açacaktır. Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında birden fazla kişinin olması durumunda kiraya verenler arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan, bu sebebe dayanarak kiracıya karşı açılacak tahliye davasının kiraya verenlerin tamamı tarafından birlikte açılması zorunludur. Kiraya verenlerden biri ya da bir kısmının tahliye davası açması durumunda, mahkeme tarafından verilen kesin süre içinde diğer kiraya verenler davaya katılır veya muvafakat ederse davaya devam edilir. Aksi halde dava sıfat yokluğundan reddedilecektir.

Kiraya veren olmayan malik iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açamayacaktır. Dava hakkı sadece kiraya veren kişiye tanınmıştır. Kiralananın devredilmesi halinde kira sözleşmesinde kiraya veren taraf değişmiş olacağından kiralananı yeni edinen kişinin kiralananı edindiğini ve artık kira bedelinin kendisine ödenmesi gerektiğini kiracıya bildirmiş olması mecburidir. Böyle bir durumda kiraların yeni malike

²¹⁹ Burcuoğlu, s. 266-267; Doğan, s. 204; İnceoğlu, s. 445.

ödenmemesi halinde, yeni malik tarafından kiracıya ihtarname gönderilerek tahliye davası açılabilir²²⁰.

Alt kira sözleşmesinin söz konusu olması durumunda; asıl kiracı ile kiralayan arasındaki sözleşme devam etmektedir. Bu nedenle alt kira ilişkisinin mevcut olduğunda; kiraya veren ile asıl kiracı arasındaki kira sözleşmesi varlığını aynen devam ettirmekte olduğundan, tahliye davasının asıl kiracıya karşı açılması gerekmektedir²²¹.

İki haklı ihtar dayanılarak açılacak olan tahliye davası kiracıya karşı açılacaktır. Tahliye borcu bölünemeyeceğinden, kiracının birden fazla olduğu durumlarda kiracıların tamamına karşı dava açılması gerekir. Kiralayanlar arasında olduğu gibi kiracılar arasında da zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur. Dolayısıyla kiraya verenler arasındaki dava arkadaşlığına ilişkin açıklamalar burada da geçerli olacaktır.

2. Süre

6098 sayılı TBK 352/II maddesinde bu nedene dayanarak açılacak olan tahliye davasının; bir yıl ve daha az süreli olan kira sözleşmesinde sona erme tarihinden itibaren, bir yıldan uzun süren kira sözleşmelerinde iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının veya iki haklı ihtarın yapıldığı arta kalan sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. TBK m. 353 hükmü bu tahliye sebebinde de uygulama alanı bulacaktır.

Mülga 6570 sayılı Kanun döneminde; kanunda, iki haklı ihtar dayanan tahliye davasının kira sözleşmesinin sonunda açılacağı belirtilmekteydi. Ancak bu kanunda sözleşmenin süresinin bitiminden itibaren hangi süre içinde davanın açılması gerektiğine ilişkin herhangi bir hüküm yer almamıştır. Bu dönemde uygulama ve doktrinde, İİK'nın 272. maddesinde düzenlenmiş olan bir aylık sürenin burada da geçerli olduğu ve tahliye davasının kira süresinin bitiminden itibaren bir aylık sürede

²²⁰ Doğan, s. 206; Atabekoğlu, s. 177-178.

²²¹ Aydemir, s. 56; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 327.

açılması gerektiği kabul edilmiştir. TBK ile de uygulama ve doktrinde mevcut olan bu kabul kanunlaştırılmıştır.

Yargıtay 14.05.2018 tarihli bir kararında iki haklı ihtar sebebine dayanarak açılacak tahliye davasının süresine ilişkin; “...davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.01.2007 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı kira dönemi içinde 2013 yılının Ocak, Şubat, Mart ayları kira bedeli ve Nisan, Mayıs 2013 ayları kira bedelinin ödenmesi konusunda davalı kiracıya iki kez ihtarname tebliğ ettirmiştir. Yukarıda açıklandığı üzere iki haklı ihtar hukuki sebebine dayanılarak açılan davanın kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. Kira sözleşmesi ise 01.01.2008 tarihinde sona ermiş ve kiracı tarafından feshedilmediğinden 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1 maddesi hükmü gereğince aynı koşullarla kendiliğinden birer yıllık sürelerle uzamıştır. Bu durumda kira yılı sonu 01.01.2014 tarihi olmaktadır. Dava ise 27.06.2013 tarihinde, ihtarların gönderildiği kira yılının bitimi beklenmeden açılmış olduğundan, Mahkemece süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.”²²² şeklinde karar vermiştir.

Kiracıya gönderilen ihtarın dava açma süresine herhangi bir etkisi olmayacaktır. İki haklı ihtarın gönderilmesi durumu, açılacak olan tahliye davasının şartlarından birisidir. İki ayrı haklı ihtar gönderilmezse, bu sebebe dayanılarak tahliye davası açılması zaten gündeme gelmeyecektir. Bu nedenle, ihtarın süreyi kesme niteliği bulunmamaktadır²²³.

III. KİRACININ VEYA EŞİNİN AYNI BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE OTURMAYA ELVERİŞLİ BİR KONUTUNUN BULUNMASI

A. Kanunun Düzenlemesi

Kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması bir tahliye sebebi olarak TBK'nın 352. maddesinin 3. fıkrasında düzenlenmiştir.

²²² Yargıtay 3. HD. 2017/16973 Esas ve 2018/5110 karar sayılı kararı, (erişim) <https://portal.uyap.gov.tr>, 18.06.2019.

²²³ Tunaboşlu, s. 1034; Aydemir, s. 232.

TBK 352/3 hükmü; “*Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.*” şeklindedir.

Bu sebebe dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi durumu sadece konut kiralarda söz konusudur. Kanun maddesinde de açıkça konut ifadesine yer verilmiştir. İşyeri kiralari bakımından bu sebebe dayanılarak tahliye talebinde bulunulamayacaktır.

Kiralanan ile kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutunun aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olması başka bir koşula bağlı olmaksızın tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir. Bu nedenledir ki; bu nedene dayanarak tahliye davasının açılabilmesi için malikin kendi konutuna ihtiyaç duyduğunu ispatlamasına gerek olmaksızın sadece bu sebeple kiralananın boşaltılmasını isteyebilecektir. Yargıtay da bu görüşte olup, burada artık kiracının korunmaya ihtiyacının olmadığını kabul etmektedir. Bu nedenle kanun koyucunun burada diğer tahliye sebeplerine göre daha kolay bir tahliye sebebi öngörmüş olduğu söylenebilir²²⁴. Kiraya veren açısından tahliye kolaylığı sağlandığı söylenebilir. Kiracı olan kişinin oturmakta olduğu kiralananla aynı belde ya da ilçe sınırında konutu varken başkasına ait taşınmazda daha ucuza oturup kendisine ait yeri daha yüksek bedelle kiraya vermesi söz konusu olabilir. Söz konusu tahliye sebebi ile böyle bir durumun ortaya çıkması önlenebilecektir. Burada kiraya veren kişinin konut gereksiniminin olması şartı aranmadığı için, belirli süre başkasına kiralama yasağı da söz konusu değildir.

²²⁴ Eyüp İpek, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.102, 2012, s. 84.

B. Tahliye Şartları

1. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutunun Olması

Sadece konut kirasının söz konusu olduğu durumlarda bu sebebe dayalı tahliye talep edilebilecektir. Konut kiracıya ya da beraber yaşadığı eşine ait olabilir. İşyeri kirasının olması durumunda bu sebebe dayalı tahliye söz konusu olmayacaktır. Ayrıca yazlık ev için de bu hüküm uygulanmayacaktır. Yazlık ev geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz niteliğinde kabul edilir.

Konutun tahliye davası açıldığı anda mevcut olması gereklidir. Zaten konutun mevcut olmasına dayanılarak tahliye davası açılacaktır. Eğer tahliye davası açılmadan önce kiracı ya da birlikte yaşadığı eş söz konusu konutu elden çıkarmışlarsa artık tahliye talep edilemez. Davanın açıldığı tarihteki duruma göre bir değerlendirme yapılmalıdır.

Sadece konut olması durumunda bu sebebe dayalı tahliye davası açılacak olmasının nedeni, kiracının korunmak istenen menfaatlerinin konut ve işyeri kiralalarında birbirinden farklı olmasıdır. Konut kirası söz konusu olduğunda, kiracının aynı ilçe veya belde sınırları içinde başka bir konutta oturması kiracı açısından bir farklılık yaratmayacaktır. Neticede kiracının barınma ihtiyacı karşılanmaktadır ve bu ihtiyacın nerede karşılandığı çok da önemli değildir. Kiralanandan çıkan kiracı kendi konutunda oturduğunda kiracının menfaati açısından çok farklılık olmayacaktır. İşyeri kiralalarında ise kiracı olan kişinin işyerini sürekli değiştirmesi halinde müşterilerinin azalması söz konusu olacağından bu kişinin menfaati zedeleneyecektir. Burada zedelenmesi söz konusu olan menfaat, işyeri sahibinin müşteri çevresidir. Bu nedenlerden ötürü kanun koyucunun söz konusu hükmü, sadece konut kiralaları için kabul etmesi isabetli olmuştur.

Kiracının kiraladığı yeri uygulamada home ofis olarak tabir edilen şekilde hem işyeri hem de konut olarak kullanması söz konusu olabilir. Böyle bir durumda bu sebebe dayalı tahliye davasının açılıp açılmayacağı konusu tartışmalıdır. Bir görüşe göre; bir yer hem işyeri hem de konut olarak kullanılıyorsa, burası işyeri olarak nitelendirilmeli

ve bu maddeye dayanarak tahliye davası açılmamalıdır²²⁵. Bu görüşe göre kiralananın ne amaçla kullanıldığı ya da hâkim vasfının ne olduğuna bakılmaksızın kiralanın işyeri olarak nitelendirilmektedir. Doktrinde yer alan bir görüşe göre ise; böyle bir durumda tarafların sözleşmeyle öngördükleri ağırlıklı kullanma amacına bakılmalıdır. Ancak sözleşmede kullanma amacı belirtilmemişse, fiilen ne şekilde kullanıldığı dikkate alınmalıdır²²⁶. Bizce de bir yer konut ve işyeri olarak birlikte kullanıldığında, bu sebebe dayanarak tahliye davasının açılıp açılmayacağını kullanım amacına göre belirlemek hakkaniyete daha uygun olacaktır. Kiralanan yer ağırlıklı olarak konut niteliğinde kullanılmakta ise bu sebebe dayalı olarak tahliyesi mümkün olmalıdır.

Kiracının veya eşinin sahibi oldukları konutun üzerinde mülkiyet hakkının yanında sınırlı aynı haklardan birine sahip olması durumunda da bu sebebe dayanarak tahliye davası açılabilecektir²²⁷. Kiralanan üzerinde sahip olunan oturma veya üst hakkı sınırlı aynı haktır. Mesela; kiracı ya da eşinin intifa hakkına sahip oldukları bir konutun kiralanın yer ile aynı ilçe sınırları içinde olması durumunda, kiracının intifa hakkı sahibi olduğu yeri de kullanması mümkündür. Bu nedenle kiracının tahliyesi istenebilir. Konut üzerinde mülkiyet hakkının olması mecburi değildir.

Kanun metninde kiracı veya birlikte yaşadığı eşinden bahsedildiğinden, eşlerin fiilen birlikte yaşaması şarttır. Eşlerin dava açıldığı sırada birlikte yaşıyor olmaları gereklidir. Eşler arasındaki evlilik birliği devam ettiği halde eşler fiilen ayrı yerlerde oturuyor olabilirler. Kiracı ile eşinin, sadece eş olmaları bu maddeye göre tahliye davası açılması için yeterli değildir. Eşlerin fiilen ayrı yaşamaları durumunda bu sebebe dayanılarak tahliye davası açılmaz. Eşlerin ayrı yaşama durumunun kalıcı olması gerekir. Mesela; eşlerden birisinin mesleki eğitim amacıyla geçici süreliğine bir başka yerde oturması durumunda eşlerin ayrı yaşamasından söz edilemeyecektir. Ancak eşler hakkında ayrılık kararı verilmesi durumunda eşlerin fiilen ayrı yaşadıkları kabul edilir. Kanunda sadece kiracı ve beraber yaşadığı eşinden bahsedildiği için, birlikte yaşayıp yaşamadığına bakılmaksızın kiracının çocuklarına ait bir konutun bulunması bu maddeye dayanarak tahliye için yeterli görülmemiştir. Mesela; kiracının

²²⁵ Uygur, s. 1851; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 338.

²²⁶ İnceoğlu, C. II, s. 463-464.

²²⁷ Aydoğdu, Kahveci, s. 616.

birlikte yaşadığı annesine ait konutun olması durumunda bu sebebe dayalı tahliye davası açılmayacaktır.

Kiracı ya da eşinin bir konutu olması, bu sebebe dayalı olarak tahliyenin istenmesi için yeterlidir. Kiraya veren kişinin, kiralanana ihtiyacının olmasına gerek yoktur. Kiraya veren kişi ihtiyacı olmasa da kiracının ya da eşinin aynı ilçe veya belde sınırı içinde konutu olduğunu öğrendiğinde tahliye talep edebilir.

2. Konutun Kiracının Kullanmasına Elverişli Olması

Konutun kiracı açısından oturmaya elverişli durumda bulunması gerekir. Konutun oturmaya elverişli olması aynı zamanda kullanmaya da elverişli olduğunu gösterir. Kiralananın kullanıma elverişli olup olmadığı kiracının ve konutun durumu ile her olayın şartlarına göre ayrı değerlendirilmelidir. Konutun oturmaya elverişli olup olmadığı belirlenirken, konutun fiziksel durumu da dikkate alınmalıdır. Konutun fiziki durumu ile kiracının ve ailesinin yaşam koşulları birlikte değerlendirilerek konutun elverişliliği belirlenmelidir. Kiracı ve ailesinin sağlık durumu ve mevcut ihtiyaçları da belirleme yapılırken dikkate alınmalıdır. Örneğin; kiracıya ait evin çocuk sayısına göre kiracıya yeterli olmaması durumunda konutun elverişliliğinden bahsedilemeyecektir.

Konutun fiziki şartlarının oturmaya elverişli olması gerekir. Mesela; selde zarar görmüş ve yıkılma tehlikesi bulunan konutun oturmaya elverişli olmadığı söylenecektir. Kiralanan fiziki özellikler bakımından bir konutta olması gereken özellikleri asgari düzeyde karşılamıyorsa konutun oturmaya elverişli olmamasından dolayı tahliye söz konusu olmayacaktır. Bu elverişsizliğin ortadan kaldırılmasına gerek yoktur. Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere; oturmaya elverişli bulunmayan konutun sahibi olan kiracının, konutu oturmaya elverişli hale getirmesi beklenmemelidir. Böyle bir şey yapılması, kiracının kendi konutu üzerindeki tasarruf hakkına sınırlama getirmek olur. Konutun fiziki şartlarının yetersiz olması da söz konusu olabilir. Konutun fiziki şartlarının yeterli olup olmadığı kiracının durumuna göre değerlendirilmelidir. Mesela; iki oda bir salondan oluşan konut iki kişilik bir aile için yeterli iken; dört çocuklu bir aile olarak yeterli değildir. Konutun şartları ile

kiracının şartları birlikte değerlendirilerek bir tespit yapılmalıdır. Konutun koşullarının tespiti için keşif yapılarak bilirkişi raporu alınması gerekmektedir.

Konutunun oturmaya elverişli olup olmadığının tespitinde, kiracının sosyal durumu da önemlidir²²⁸. Kiracının mesleği ya da sosyal ekonomik statüsü ile bağdaşmayacak bir semtte veya evde oturması beklenemez. Mesela; şirkette üst düzey yönetici olan kiracının gecekondulu mahallesinde konutu var ise, bu konut kiracı açısından oturmaya elverişli değildir. Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşinin konutu, aynı zamanda kiracının sağlığına da uygun olmalıdır. Konut kiracının sağlığı yönünden oturmaya müsait değilse, konutun kullanmaya elverişli olmadığı söylenecektir. Mesela; çok yaşlı olan kiracının, aynı ilçe veya belde sınırları içinde olan konutu asansörsüz bir binanın en üst katında ise bu konut artık kiracı açısından kullanmaya elverişli değildir. Ancak konutun işe ya da okula uzak olması durumunda oturmaya elverişli olmadığından söz edilemeyecektir.

Kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait konutta bir başkası kiracı olarak oturuyor olabilir. Bu konutun kirada olmasının, konutun oturmaya elverişliliğini etkileyip etkilemeyeceği konusu gündeme gelebilir. Bir görüşe göre; kiracı kendine veya birlikte yaşadığı eşine ait konutunda oturan kiracıyı tahliye etmeden doğrudan kendi konutuna giderek oturamayacağı için, konutun oturmaya elverişli olmadığı kabul edilmelidir²²⁹. Diğer bir göre ise; konutta başkasının oturması tahliye davası açılmasına engel değildir. Yani kiracının kendine veya birlikte yaşadığı eşine ait konutunda oturan bir başka kiracının olması, konutun elverişlilik durumunu etkilemeyecektir²³⁰. Biz de ikinci görüşün daha doğru olduğu kanısındayız. Söz konusu tahliye sebebinin düzenlenmesinin amacı; kiracının kendi konutunu yüksek bedelle kiraya verip kendisinin daha düşük bedelle kirada oturmasına engel olmak olduğundan, kiracının kendi konutunu başkasına kiraya vermesi tahliyeye engel olmamalıdır. Zaten kiracının, konutunda olan kiracıyı kendisinin tahliye tehdidi

²²⁸ İnceoğlu, s. 474; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 339; Aydoğdu, Kahveci, s. 678; Zevkliler, Gökyayla s. 389; Atabekoğlu, s. 182.

²²⁹ İnceoğlu, s. 476; Yusuf Can Delipınar, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 118.

²³⁰ Delipınar, s. 118.

altında olduğunu belirterek tahliyesini sağlaması ve konutu oturmaya elverişli hale getirmesi mümkündür. Yukarıda gereksinim sebebiyle tahliye konusunda detaylı açıklandığı üzere; konut kirasında kiraya verenin kendisinin kirada olması tek başına tahliye sebebi kabul edilmektedir. Bu nedenle kiracının konutunun oturmaya elverişli olmadığı söylenemeyeceğinden, bu durum tahliye davasının açılmasına engel olmayacaktır.

Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait olan konutun, fiziki açıdan oturmaya elverişli olmasının yanında aynı zamanda hukuki açıdan oturulabilir nitelikte olması gerekir. Kiracı veya eşinin bir konutta, başka kişilerle birlikte paylı mülkiyet veya elbirliği ile mülkiyete sahip olmaları durumunda, bu sebebe dayalı olarak tahliye davası açılmayacaktır. Burada kiracı veya eşinin konut üzerinde tek başlarına tasarruf etme olanakları yoktur. Mesela; kiracı ve kardeşlerinin miras yoluyla kazandıkları bir konut üzerinde el birliği mülkiyet söz konusudur ve kiracı tek başına konut üzerinde tasarrufta bulunamaz. Burada konutta oturulmasına hukuki açıdan engel olduğu söylenebilir. Ancak kiracı veya eşinin de diğerleri ile birlikte paydaş olduğu taşınmazda birden fazla bağımsız bölüm varsa ve diğer paydaşlar bağımsız bölümlerden birini kiracı veya eşine tahsis etmişse, oturulabilir nitelikte bir konut olacağından artık bu sebebe dayalı tahliye davası açılabilir. Paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyet, sadece kiracı ve birlikte yaşadığı eşi arasında ise, bu durumda söz konusu tahliye sebebine dayanılarak kiralananın tahliyesi istenebilir.

Kira sözleşmesinde birden fazla kiracının bulunması halinde, kiracılardan birinin oturulabilir nitelikte konutunun olması bu sebebe dayalı olarak tahliye davası açılmasına olanak vermez²³¹. Kiralananı boşaltma borcu bölünemeyen bir borçtur. Mecburi dava arkadaşı olan kiracılardan evi olan bir tanesi hakkında diğerlerinden ayrı olarak tahliye kararı verilemez. Ancak bütün kiracıların veya eşlerinin oturmaya elverişli konutlarının bulunması halinde bu hükme göre, kiracıların hepsi hakkında tahliye gündeme gelecektir.

²³¹ Ceran, s. 114.

3. Konut Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçinde Olmalı

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutunun aynı ilçe veya belde sınırları içinde olması halinde bu sebebe dayalı tahliye gündeme gelecektir.

Mülga 6570 sayılı Kanun döneminde, konutun aynı şehir veya belediye sınırları içinde olma şartı aranmaktaydı. TBK ile ilçe veya belde sınırı kabul edilerek tahliye sebebinin kapsamı daraltılmıştır. Mülga kanunun kabulü, büyükşehirlerde oturan kiracılar bakımından sorun teşkil etmekteydi. Mesela; mülga kanunun kabulünden hareket edersek, Ankara'nın Çankaya ilçesi ile Kızılcahamam ilçesi aynı büyükşehir belediyesi sınırı içinde olduklarından Kızılcahamam'da konutu bulunan ancak Çankaya'da kirada oturan kiracının bu sebebe dayalı tahliyesi gündeme gelebilir. Bu da kiracı açısından hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır. Bu nedenle kanun koyucu TBK 352. maddenin gerekçesinde de büyükşehir belediyelerinin de aynı belediye olarak kabul edilmesinden vazgeçildiği, ilçe ya da belde sınırlarının esas alındığı belirtilmiştir. Gerekçeden de açıkça belirtildiği üzere büyükşehir belediyesi sınırları aynı belediye olarak kabul edilmeyecektir. Bu durum kiracıyı koruma amacına aykırı olmaması nedeniyle daha uygundur. Bazı büyükşehir belediyelerinin sınırlarının çok geniş olması sebebiyle TBK'nın düzenlemesi daha yerinde olmuştur.

Farklı şehirde olmakla birlikte kiracının oturduğu yerle konutunun olduğu yer aynı belediye sınırı içinde olabilir. Mesela; il sınırı dışında kalan mücavir bir alana belediye hizmeti götürülüyorsa, burada kiracının konutu olması durumunda da bu sebebe dayalı tahliye gündeme gelecektir.

4. Kiraya Veren Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulduğunu Bilmemeli

Kiraya veren sözleşmenin kurulması sırasında, kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun olduğunu bilmemelidir. Kiraya verenin, kiracının konutu olduğunu bilmesi ve bu haliyle kira sözleşmesini yaptıktan sonra kiracının konutu olduğunu öne sürerek tahliye talep etmesi dürüstlük kurallarına aykırı olacaktır. Kiraya veren bilerek kabul ettiği bir

durumu daha sonra kullanamayacak, bu kabulünün sonucuna katlanacaktır. Bu nedenle sözleşme yapılırken kiraya veren, kiracının konutu olduğunu bilmemelidir. Kiraya veren, kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun olduğunu biliyor ve buna rağmen kira sözleşmesini yapıyorsa, artık bu sebebe dayanarak tahliye davası açma hakkından örtülü olarak feragat etmiş sayılır.

Kiraya verenin sözleşmeyi yaparken kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içinde konutu olup olmadığını araştırması beklenemez. Bilmesi gerektiği şeklinde bir durum söz konusu olmayacaktır. Zaten TBK'nın hükmünde de açıkça bilmesi gerektiği belirtilmiş, bilmesinin gerekmesi şartı aranmamıştır. Dava açıldığında, kiracı sözleşme kurulduğunda kiraya verenin konuttan haberdar olduğunu iddia ederse bu iddiasını ispatla yükümlü olacaktır.

Söz konusu sebebe dayalı tahliye talebini düzenleyen mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7. maddesinin 2. fıkrasında, bu konuda açık bir düzenleme getirilmemiştir. Bu dönem Yargıtay kararlarında da malikin kiracının oturmaya elverişli konutu olduğunu bildiği halde kira sözleşmesini yapması durumunda da bu sebebe dayalı olarak tahliye talebinde bulunabileceği kabul edilmiştir. Kanunda açıkça konutun varlığını bilmemesi gerektiğine ilişkin bir düzenleme yapılmadığı için, kiraya verenin bu durumu bilmesi dava açma hakkını ortadan kaldırmamaktaydı. TBK m. 352/3 hükmü ile bu belirsizliğe ve eski kanun dönemindeki uygulamaya son verilmiştir. Kanun koyucunun, eski kanun dönemindeki uygulamanın dürüstlük kuralına aykırı sonuçlar doğuracağı düşüncesiyle, söz konusu şartı getirmiş olduğunu düşünüyoruz.

C. Tahliye Davası ve Dava Açma Süresi

Kanunda öngörülmüş diğer tahliye hallerinde de olduğu gibi, burada da kiralananın tahliyesi dava yoluyla olmaktadır. Dava neticesinde kiralananın tahliyesine karar verilmesi durumunda kira sözleşmesi son bulacaktır. Bu nedenle verilecek karar bozucu yenilik doğuran bir karar olacaktır.

Tahliye davası, kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir aylık sürede, kiracıya karşı açılmalıdır. Bu sebebe dayanarak açılacak olan tahliye davasının davalı tarafı kiracıdır. Bir kira sözleşmesinde birden fazla kiracı varsa, kiraya verenin kiracıların tümüne karşı tahliye davası açması gerekir. Çünkü tahliye borcu bölünemeyen bir borçtur. Kiracılardan sadece birinin oturmaya elverişli konutunun olması, kiralananın bu sebebe dayalı tahliyesinin gerekçesi olamaz.

Açılacak davanın davacısı, kiraya veren kişidir. TBK m. 352/3 hükmünde, tahliye davasının kiraya veren tarafından açılması gerektiği açıkça hükme bağlanmıştır. Kira sözleşmesinde birden fazla kiraya verenin olması halinde, tahliye davasının aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olan kiraya verenlerin tümü tarafından birlikte açılması şarttır. Mülga kanun döneminde, sebebe dayalı tahliye davasını sadece malik olan kiraya veren açabilmekteydi. Yani 6570 sayılı GKHK'da, dava açma hakkı kira verene değil, malike tanınmıştır. Bu dönemde kira sözleşmesinin bir tarafı olan kiraya verene dava açma hakkı verilmemesi hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaktaydı. Yeni kanun ile eski düzenlemeden farklı ve kanaatimizce daha yerinde bir hüküm getirilmiştir.

TBK'nın 352. maddesinin 3.fıkrasında, dava açma süresi sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay ile sınırlamıştır. Kiracının korunmasını amacını taşıyan kanunumuzda, süre açısından bir belirlilik ve sınırlama öngörülmesi daha uygun olmuştur. Kiraya veren dava açma süresini kaçırdığında artık bu sebebe dayanamayacaktır. Bir aylık süre hak düşürücü süre olup; bir ay geçtikten sonra açılacak dava süre yönünden reddedilecektir. Mülga 6570 sayılı kanunun 7. maddesinin 2. fıkrasında tahliye davası açılması için bir süre öngörülmemiştir. Bu kanun döneminde tahliye davası her zaman açılabilmekteydi. Süre sınırlamasının olmaması durumunda kiracı her zaman tahliye tehdidi altında olacaktır. Kiraya verenin, süreye tabi olmaksızın tahliye davası açma hakkını kötüye kullandığı durumlar da olabilir.

Burada da bir aylık süre içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunulması şartıyla dava açma süresi bir kira yılı uzatılabilir. Yani TBK m.353' deki şartlar altında bir aylık dava açma süresinin uzaması mümkündür.

SONUÇ

Kira sözleşmesinin tanımının yer aldığı Türk Borçlar Kanunu madde 299 hükmünden hareketle; bir şeyin kullanılması veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılması kiracıya bırakılırken, bu yükümlülük karşılığında tarafların aralarında kira bedeli belirlemesi söz konusudur. Burada tarafların karşılıklı olarak yükümlülükleri vardır. Kira sözleşmesinin hukuki niteliği açısından bir değerlendirme yapıldığında, sözleşmenin her iki tarafına borç yükleyen bir sözleşmedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 339 vd. maddelerinde düzenlenerek kira sözleşmesine ilişkin hükümler tek kanun altında toplanmaya çalışılmıştır. Mülga Borçlar Kanunu döneminde taşınmaz kiralalarına ilişkin düzenleme ayrı ve özel bir kanun olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da yer almaktaydı. 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 1 Temmuz 2012 tarihinde, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun yürürlükten kalkmıştır. Türk Borçlar Kanunu ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri büyük ölçüde yenilenmiş ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un hükümleri de yeni Türk Borçlar Kanunu hükümlerine birtakım değişikliklerle dâhil edilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yönünden belirleyici olan husus kiralananın niteliği olup; konut ya da çatılı işyeri olmasına göre uygulama alanı belirlenmektedir. TBK'da tanımı yapılmamış olmakla birlikte konut, kişinin barınma ihtiyacını karşılayan ve kişiyi çevresel etkilere karşı asgari düzeyde koruyan bir yapı olarak tanımlanabilir. Çatılı işyeri kavramı ise, sınai veya ticari faaliyetlerin yürütüldüğü, üstü örtülü yapı olarak tanımlanabilir. Konutun ya da işyerinin belirli büyüklüğe sahip olması gerekli olmadığı gibi konforlu olması için gerekli donanımına sahip olması da önemli değildir. Kanunun açık ifadesinde de yer aldığı üzere işyerinin konuttan farklı olarak çatılı olması aranmaktadır.

6098 sayılı TBK'nın "Bağlantılı Sözleşme" başlıklı 340. maddesinde yer alan hüküm, zayıf durumda olan kiracıyı korumak amacıyla getirilmiş bir düzenlemedir. Kiracının konut ve işyeri ihtiyacını kendi yararına kötü niyetli olarak kullanmak isteyen kiraya verenin, kiracıdan kiralananın kullar olmayan taahhütler almasının önüne

geçmek istenmiştir. TBK madde 340 hükmü sadece konut ve çatılı işyeri kiralari için geçerli olan bir düzenlemedir. Söz konusu maddeden hareketle, bağlantının varlığı için konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulmasının ya da sürdürülmesinin başka bir sözleşmeye ya da kiracıyı borç altına sokan bir hukuki işleme bağlanmış olması gerekir.

6098 sayılı kanun ile birlikte, uygulamada var olan güvence bedeli alınması kurumu ilk defa madde 342’de özel ve yasal bir düzenlemeye bağlanmıştır. Güvence; hukuki niteliği itibariyle kiraya verenin, aradaki kira ilişkisi nedeniyle kiracıdan olan alacaklarını teminat altına almaktadır. Kanunda, alınacak güvence miktarı bakımından kiracıyı koruma amaçlı sınırlama getirilmiştir. Kanundaki üç aylık kira bedeli ile yapılan bu sınırlama emredici niteliktedir. Bu nedenle mutabık olunan güvence miktarı üç aylık kirayı aşamayacaktır. Güvence de bağlantılı sözleşme hükmü gibi sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanan yeni bir yasal düzenlemedir.

6098 sayılı TBK’da m. 343-345 hükümlerinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemeler getirilmiştir. Kira bedeli, kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için tarafların üzerinde anlaşmaları gereken esaslı unsurlarından birini oluşturmaktadır. Kiracının, kiraya verene karşı yerine getirmekle yükümlü olduğu asli bir edimdir. Taraflarının kira bedeli ödeneceği hususunda anlaşmış olmaları sözleşmenin kuruluşu için yeterli olup; kira bedelinin kapsamının ne olacağı konusunda mutlaka sözleşmenin kuruluşu sırasında anlaşmış olmaları şart değildir. Kira miktarı sonradan da tespit edilse sözleşme geçerliliğini koruyacaktır.

Kira sözleşmesinin sona erme nedenleri TBK’da; adi kiralarda, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ve ürün kirasında ayrı ayrı olmak üzere genel olarak üç başlık altında ele alınmıştır. Çalışmamızın konusunu oluşturan konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü sona erme sebepleri TBK’nın 347 ve devamındaki maddelerinde düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesini düzenleyen hükümler “Bildirim Yoluyla” sona erme (m. 347-349) ve “Dava Yoluyla” sona erme (m. 350-356) olmak üzere iki başlık altında toplanmaktadır. Çalışmamızda bildirim yoluyla sona erme konusu; belirli süreli kira sözleşmeleri ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından ayrı başlıklar altında ele alınmıştır.

TBK 350-356. maddeleri arasında düzenlenmiş olan konut ve çatılı işyerinde kira sözleşmesinin dava yolu ile sona ermesi; konut ve işyeri kiralari bakımından uygulamada en sık rastlanan sona erdirme yöntemidir. Burada kiralananın boşaltılması için mahkemeye başvurulması gereken durum söz konusudur. Dava yoluyla sona erme sebepleri TBK’da kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ikili ayırında düzenlenmiştir. Kiracıdan kaynaklanan sebepler; TBK 352. maddede üç fıkra halinde yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutu bulunması olarak ifade edilmiştir. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler ise; TBK 350 ve 351. maddede kiraya verenin ve onun TBK’da sayılan yakınlarının gereksinimi, yeni malikin gereksinimi ile yeniden inşa veya imar olarak düzenlenmiştir. Kanunun amir hükmü gereği, dava yoluyla sözleşmeyi sona erdiren sebepler kanunda sayılanlarla sınırlı olarak düzenlenmiştir. Bu sebeplere yeni birisi eklenemeyeceği gibi bu sebeplere ilişkin hususlar da kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir.

Kiraya veren kişi kendisi ve kanunda sayılan diğer kişilerin konut ya da işyeri gereksiniminin olması durumunda, ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilecektir. Bu nedene dayanılarak tahliye davası açılabilmesi için, kiraya verenin mevcut ihtiyacının gerçek ve samimi olması gereklidir. Yargıtay’ın yerleşik ihtiyaçlarında da konut gereksiniminin gerçek, samimi, zorunlu olması gerektiği benimsenmiştir. Buradaki amaç, dürüstlük kuralı gereğince kiraya verenin ihtiyacı olmadığı halde kiracıyı kiralandan çıkarmasını önlemektir. Sadece gerçek kişilerin konut ihtiyacının olması sebebiyle tüzel kişiler konut ihtiyacını ileri sürerek tahliye talep edemezler. Konut ihtiyacı sebebiyle tahliyeden farklı olarak işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye tüzel kişiler de talep edebilir.

TBK madde 350/b.2’de; kiralananın yeniden inşası veya imar amacıyla onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesinin gerekli olması tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir. Tahliyenin gerçekleşmesi için söz konusu işlemler sırasında yapının kullanımının imkânsız olması gerektiği şartı aranmaktadır. Esaslı tamirat durumunda işler yapılırken taşınmazda oturma veya çalışma imkânı bulunmadığı bilirkişi tarafından tespit edilecektir. Çalışmamızda tahliye sebebinin incelendiği başlık altında yeniden kiralama yasağı konusuna da yer verilmiştir. TBK’nın 355 maddesinde; gereksinim ya da yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılan taşınmazların, haklı sebep

olmaksızın üç yıl geçmedikçe eski kiracıdan başkasına kiralanamayacağı düzenlenmiştir.

Yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle kiralananın tahliyesi, TBK'nın 352. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir. Yazılı tahliye taahhüdü ile, kiraya veren kişiye, başka bir nedene ihtiyaç duymadan ve herhangi bir tazminat yükümlülüğü altına girmeden kiralanana taşınmazı tahliye etme olanağı verilmiştir. Tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye talebinde bulunulabilmesi için, taahhüdün kiracı veya yetkili temsilcisi tarafından yazılı şekilde yapılmış olması, taahhütte tahliye tarihinin belirtilmiş olması ve taahhüdün kiralanana taşınmazın tesliminden sonra serbest irade ile verilmesi şartlarının gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Bu şartların sağlanamamış olması durumunda geçerli bir yazılı taahhüdün varlığından söz edilemeyecektir.

Kiracının kira bedelini ödememesi üzerine kiracıya iki defa haklı olan ihtarın gönderilmesi kanunumuzda bir diğer tahliye sebebi olarak düzenlenmiştir. Yapılan ihtar üzerine kiracı kira bedelini ödemiş olsa bile, kiracı iki defa haklı ihtarla sebep olduğu için kira sözleşmesinin sonunda kiralanana tahliye edilebilecektir. Bu şekilde kiracının kira bedelini geç ödemesi, ihtar çekilmesine sebebiyet verdikten sonra kira bedelini ödeyerek bu şekilde kira parasını geciktirmeyi alışkanlık haline getirerek kiraya vereni mağdur etmesinin önüne geçilmek istenmiştir. Bu sebebe dayanılarak kiralananın tahliyesinin sağlanabilmesi için ihtarın taşınması gereken şartlar; ihtarların haklı olması, yazılı olarak yapılması ve kanunda öngörülen sürelerle uyularak ihtarların çekilmesidir.

Kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması şeklindeki tahliye sebebi, kanunun lafzında açıkça konut ifadesi kullanılmış olduğundan sadece konut kiralarında söz konusudur. Bu sebebe dayanılarak tahliye davası açılabilmesi için; konut kirası olmalı, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı belde sınırları içinde maliki oldukları bir konut olmalı, bu konut kiracının kullanımına elverişli olmalı ve de kiraya veren kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli bir konutu olduğunu bilmemelidir. Kiralananın elverişli olup olmadığı belirlenirken, konutun fiziksel durumu ile kiracının sübjektif

durumu birlikte değerlendirilmelidir. Bu sırada kiracının ve aile bireylerinin sosyal durumu ile ihtiyaçları dikkate alınmalıdır.

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ereceği durumlarda, tahliye sebebinin meydana gelmiş olması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez. Açılacak tahliye davası sonucunda mahkemenin kiralananın tahliyesine karar vermesi ile sözleşme sona erecektir. Kanunda yer alan tahliye sebeplerine ilişkin düzenlemeler ve öngörülen dava açma süreleri kiracı aleyhine olarak değiştirilemezler. Bu nedenle tarafların bu konuda aralarında anlaşma yaparak tahliye sebepleri için aranan koşulları kiracı aleyhine değiştirmeleri mümkün değildir. Kanunumuzda tahliye hallerini düzenleyen kanun maddeleri aynı zamanda tahliye davasının açılacağı süreyi de düzenlemektedir. Tahliye davasında görevli mahkeme HMK m.4'e göre Sulh Hukuk Mahkemesi'dir.

Tahliye kararı verilmesi neticesinde, tarafların yükümlülükleri de karşılıklı olarak sona erecektir. Bu nedenle kira sözleşmesi bittiğinde, kiracı geçici olarak kullanımı ve yararlanması konusunda tasarrufunda olan kiralananı iade borcu altına girecektir. Buna göre, kiralanan ilk başta ne şekilde teslim alınmişsa o durumda geri teslim edilmelidir. Kiralananda olağan kullanım sonucu meydana gelmiş olan yıpranmaların telafi edilmesi gerekmez. Ancak olağan kullanmadan ileri gelmeyen veya kiraya verenin onayı olmadan yapılmış değişiklikler olabilir. Böyle durumlarda artık geri verme işleminde önce kiracı bu değişiklikleri kaldırarak konut veya işyerini eski hale getirmekle yükümlüdür.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk, *Kira Hukuku şerhi*, 3. Bası, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2016.

Acar, Faruk, “Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence”, *BÜHFKHHD*, C.9, S.103-104, 2013, s.163-170. (Bağlantılı İşlem ve Güvence)

Akıncı, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, S. 3, 2008, s. 33-50.

Akyiğit, Ercan, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

Aral, Fahrettin, Ayrancı, Hasan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 10. baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

Arpacı, Abdulkadir, *Kira Hukuku ve Uygulaması*, Temel Yayınları, İstanbul, 2002.

Atabekoğlu, Fatma, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S.103-104, 2013, s.171-181.

Aydemir, Efrail, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

Aydoğdu, Murat, Kahveci, Nalan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku*, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.

Burcuoğlu, Haluk, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, Filiz Kitapevi, İstanbul, 1993.

Celep, Ayça Ebru *Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2017.

Ceran, Mithat, *Kira Sözleşmesi Tahliye*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

Çınar, Ömer, *Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliyesi: Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan*, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 1357-1372.

Delipınar, Yusuf Can, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

Dinç, Mutlu, *Borçlar Kanununda Neler Değişti*, Seçkin Yayıncılık, 6. baskı, Ankara, 2013.

Doğan, Murat, *Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınları, Ankara, 2011.

Erdoğan, Mesut, “Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, *Nevşehir Barosu Dergisi*, S. 1, 2014, s. 183-210.

Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı” Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, C.2, Özel Sayı, İzmir, 2013, s. 1203-1252.

Gökyayla, Emre, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344.maddesinin Değerlendirilmesi”, *BÜHFKHHD*, C.9, S.103.-104, 2013, s. 18-51. (Kira Bedeli)

Gümüş, Mustafa Alper, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, 2. baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012. (Kira Sözleşmesi)

Gümüş, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C.I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013. (Özel Hükümler)

İnceoğlu, Murat, *Kira Hukuku*, C.I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

İnceoğlu, Murat, ***Kira Hukuku***, C. II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

İnceoğlu, M. Murat, Baş, Ece, “Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı”, ***İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası***, C.70, S. 2, 2012, s. 165-182.

İpek, Eyüp, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, ***Türkiye Barolar Birliği Dergisi***, S.102, 2012, s.59-92.

Kapancı, Berk, “Bir Yılda Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m.344 F.1 C.son’un Yorumlanması”, ***İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi***, C.2, Özel Sayı, 2015, s.809-834.

Karahasan, Mustafa Reşit, ***Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Notlandırılmış Yasa Maddeleri ve Yargıtay Kararları***, C.4, Beta Yayınları, İstanbul, 2004.

Kaya, Ümmühan, ***Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu***, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014.

Kırmızı, Mustafa, ***6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları***, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014.

Remzi, Mehmet, Aydın, Sezer, ***Borçlar Hukuku Özel Hükümler***, 7. Baskı, İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul, 2016.

Ruhi, Ahmet Cemal, ***Kira Hukuku***, C. I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.

Ruhi, Ahmet Cemal, ***Kira Hukuku***, C. II, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.

Öncü, Özge, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, ***İzmir Barosu Dergisi***, S.2, Mayıs 2012, s.300-348.

Öz, Turgut, ***Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler***, 3. baskı, İstanbul, 2012.

Özdoğan, Mustafa, Oymak, Tuba, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.

Öztürk, Mehmet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Erme Halleri, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 19, Özel Sayı, 2017, s.1549-1595.

Selçuk, Emre, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 2018.

Şener, Oruç Hami, **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010.

Tunaboşlu, Müslim **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, 2. baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2007.

Uygur, Turgut, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, C. 2, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

Yalman, Süleyman, “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 13, S. 2, 2005.

Yavuz, Cevdet, Acar, Faruk, Özen, Burak, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2014.

Yavuz, Nihat, **Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler**, 2. baskı, Adalet yayınevi, Ankara, 2012.

Yavuz, Nihat, **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa göre Kira Hukuku**, 5. baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017. (Kira Hukuku)

Yıldırım, Abdülkerim, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.64, S.1, 2015, s. 237-265.

Zevkliler, Aydın, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 7. baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2002.

Zevkliler, Aydın, Gökyayla, Emre, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara, 2016.

İNTERNET KAYNAKLARI:

<https://dergipark.org.tr>

<https://portal.uyap.gov.tr>

<http://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>.

<web2.e-baro.web.tr>dergi>sayı1>8.pdf>.