

T.C
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (MEDENİ HUKUK)
ANABİLİM DALI

6570 SAYILI KANUNA GÖRE ADİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Master Tezi

Hazırlayan
Erinç Özlem KÖKTEN

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Cemal OĞUZ

ANKARA - 2006

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne

2002170103 numaralı öğrenciniz Eriñç Özlem Kökten'e ait "6570 Sayılı Kanuna Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi" adlı çalışma, jürimiz tarafından Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

(İmza)

Başkan.....

(İmza)

Üye.....

(İmza)

Üye.....

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	I
KISATLIMLAR	XII
GİRİŞ	1
1- KONUNUN KAPSAM VE SINIRLARI	1
2- KİRACININ KORUNMA DÜŞÜNCESİ VE BU DÜŞÜNCENİN GÜNÜMÜZDEKİ GEÇERLİLİĞİ	2
3- BORÇLAR KANUNUN TASARISI AÇISINDAN	3

1.BÖLÜM

YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN

SONA ERMESİ

(6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/a m.)

1.1. GENEL OLARAK	5
1.2. YAZILILIK ŞARTI VE TAAHHÜDÜN İÇERİĞİ	8
1.2.1.Taahhüdün Yazılı Olması ve Kiralananın Tahliye Edileceği Tarihin Tahhüdde Belirtilmesi	8
1.2.2. Taahhüdünün Düzenleniş Şeklinin Tahliyenin İcra Yoluyla Gerçekleştirilmesindeki Önemi	9
1.2.3. Boş Kağıda İmza.....	10
1.3. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN KİRACI TARAFINDAN YAPILMASI GEREKLİLİĞİ.....	10
1.4. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN VERİLME ZAMANININ TAAHHÜDÜN GEÇERLİLİĞİNE ETKİSİ.....	11

1.4.1. Kira Sözleşmesi Kurulmadan Önce Verilen	
Taahhüdün Geçersizliği	11
1.4.2. Taahhütnamenin İlk Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Alınmış	
Gibi Gösterilmesi	14
1.4.3. Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra verilen ve Birbirini Takip Eden	
Taahhütnamelerin Durumu	15
1.5. TAHLİYENİN TAAHHÜT EDİLDİĞİ TARİHTEN İTİBAREN, BİR AY	
İÇERİSİNDE, KİRALAYAN TARAFINDAN TAHLİYE DAVASININ	
AÇILMASI VEYA İCRA TAKİBİNE BAŞLANMASI ŞARTI	16

2.BÖLÜM

İHTİYAÇ NEDENİYLE KİRALANANIN TAHLİYE EDİLMESİ YOLUYLA KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ (6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/b m. ve 7/c m)

2.1. KONUT İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE	18
2.1.1. Genel Olarak	18
2.1.2. Tüzel Kişilerin Konut İhtiyacı	19
2.1.3. Konut İhtiyacının Ortaya Çıkış Nedenleri	21
2.1.3.1. Kiralayanın, Kirada Oturması Nedeniyle	21
2.1.3.2. Kiralayanın Sağlık Durumu Nedeniyle	23
2.1.3.3. Nişanlı Olma Nedeniyle.....	25
2.1.3.4. Kiralananın, Kiralayanın Oturduğu Konuta Göre Daha	
Elverişli Olması Nedeniyle	26

2.1.3.4.1. Kiralananın Fiziki Durum Açısından Daha Elverişli Olması Durumu	27
2.1.3.4.2. Kiralananın Kiralayana Oranla Ekonomik Açidan Daha Elverişli Olması Durumu.....	28
2.1.3.4.3. Kiralananın Kiralayanın İşyerine veya Çocuklarının Okuluna Yakın veya Uzak Olması Durumu	29
2.1.3.4.4. Kiralananın Emniyet Açısından Daha Elverişli Olması Hali.....	30
2.1.3.5. Yazlık Konut İhtiyacı Nedeniyle Kiralanana İhtiyaç Duyulması Durumu	30
2.1.3.6. Eşya Koymak Amacıyla Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali	32
2.1.3.7. Kiralayanın, Oturduğu Konutun Kullanımını İyileştirmesi Amacıyla Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali.....	33
2.1.3.8. Yurt Dışında Bulunan Kiralayanların Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali	34
2.1.3.8.1. Yurda Dönüş Sebebiyle Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali	34
2.1.3.8.2. Yıllık Tatili Geçirmek İçin Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali	35
2.1.3.8.3. Eşyaları Koymak Amacıyla Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali.....	37
2.1.3.9. Memur Olan Kiralayanın Emeklilik veya Tayin Nedeniyle Kiralanana İhtiyaç Duyma Hali	37
2.1.4. İhtiyacın Gerçek Samimi ve Zorunlu Olması Şartı	38

2.1.4.1. Genel Olarak.....	38
2.1.4.2. Kendisine Ait Konutta Oturan Kiralayanın, Çıkacağı Konutunu Hakkaniyete Uygun Bedelle Kiracısına Teklif Etmesi	39
2.2. İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE	40
2.2.1. Genel Olarak	40
2.2.2. İşyeri İhtiyacı İle Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliyenin Karşılaştırılması	40
2.2.3. Lehine İşyeri İhtiyacı Talebinde Bulunabilecek Kişiler	41
2.2.4. Meslek ve San'atın Bizzat İcra Edilmesi Hususu	41
2.2.5. Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliye Edilmesi	44
2.2.5.1. Genel Olarak.....	44
2.2.5.2. Bankalar Açısından.....	48
2.2.6. Kiralananın, Yapılacağı İleri Sürülen İşe Uygun	

Olması Şartı	49
2.2.7. İhtiyacın Zorunlu, Devamlı Ve Samimi Olması Şartı	50
2.2.7.1. Doğmuş veya Yakında Doğacağı Muhakkak Olan Ve Devamlılık Arzeden Bir İhtiyaç Olması	50
2.2.7.2. İşyerine İhtiyacın Samimi Olması	51
2.2.7.2.1. İhtiyacın Samimi Olmadığının Kabul Edildiği Haller	52
2.2.7.2.2. İhtiyacın Samimi Olduğunun Kabul Edildiği Haller	53
2.2.7.3. İhtiyacın Zorunluluğu Kapsamında Ticaretin Tevsii (Genişletilmesi)	55
2.2.8. İhtiyaç Sahibinin, Meslek Ve San'atını, Kiracı Olarak İcra Etmesi Hali	57
2.2.9. Kısmi Tahliye	58
2.3. KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE AÇILAN TAHLİYE	
DAVALARININ ANA HATLARI	59
2.3.1. Görevli Mahkeme	59
2.3.2. Yetkili Mahkeme	59
2.3.3. Davacı	60
2.3.4. Davalı	65
2.3.5. Davanın Açılma Zamanı	66
2.3.5.1. Genel Olarak	66
2.3.5.2. Kira Sözleşmesinin Başlangıcının ve Sonunun Belirlenmesi Gereği	67

2.4. KİRACININ YA DA KİRALAYANIN ÖLÜMÜNÜN 6570 SAYILI**G.K.H.K'UNUN AÇISINDAN İŞ VE KONUT KİRALARINA ETKİSİ71****2.4.1. Kiracının Ölümü71****2.4.1.1. Genel Olarak.....71****2.4.1.2. İşyeri Kiraları Açısından73****2.4.1.3. Konut Kiraları Açısından74****2.4.2. Kiralayanın Ölümü.....75**

3.BÖLÜM

YENİDEN İNŞA (YAPILMA) VEYA İMAR AMACIYLA ESASLI OLARAK TAMİR (ONARIM), TEVSİ (DEĞİŞTİRME) VEYA TADİL (DÜZELTME) SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SAYILI GKHK'unun 7/ç m.)

3.1. GENEL OLARAK	77
3.2. YENİDEN İNŞA, İMAR MAKSADIYLA ESASLI SURETTE TAMİR, TEVSİİ VE TADİL İLE BORÇLAR KANUN'UNUN 251.'NCİ MADDESİ İLE DÜZENLENEN, TAŞINMAZIN GEÇİCİ TAHLİYESİNİN KARŞILAŞTIRILMASI.....	79
3.2.1. Yapılacak İşlemin Zorunlu Olup Olmaması Açısından	79
3.2.2. Tahliyenin Geçici veya Kat'i Olması Açısından	80
3.2.3. Kapsam Açısından	81
3.2.4. Süre Açısından	81
3.2.5. Yapılacak Onarım İşleminin Süresinin Kararda Belirtilip Belirtilmeyeceği Açısından	82
3.3. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACIYLA VE ESASLI SURETTE TAMİRAT, TADİL VE TEVSİİ İŞLEMLERİ.....	82
3.3.1. Genel Olarak	82
3.3.2. Yeniden İnşa Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi	83
3.3.2.1. Yeniden İnşa İşleminde "İşlemin Esaslı Olması ve İmar Amacı" Şartının Aranmaması	83

3.3.2.2. Davanın Açılabilmesi İçin Avan (Ön) Proje İbrahim'in	
Yeterli Olması	84
3.3.2.3 Yeniden İnşaat, İhtiyaç Sahibinin, Kötüniyetli	
Olduğunun İleri Sürülüp Sürülemeyeceği Hususu	86
3.3.2.4. Tahliye Konusu Kiralananın Eski Eser Niteliği	
Taşınması Hali.....	86
3.3.3. Taşınmazın Esaslı Surette Ve İmar Amacıyla Tamir	
(Onarım), Tevsii(Değiştirme) Ve Tadili (Düzeltilme)	
Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.....	87
3.3.3.1.Yapılacak tamir, tevsii, tadil işlemlerinin esaslı olması	
ve imar amacını taşıması	88
3.3.3.1.1. İmar ve Esaslı Olma Kavramları.....	89
3.3.3.1.2. Daha Fazla Gelir Sağlamak Amacıyla,	
Konut Olarak Kullanılan Kiralananın İşyerine Çevrilip	
Çevrilemeyeceği Hususu.....	91
3.3.3.2.Tamir, Tevsii ve Tadil İşlemleri Sırasında Kiralananda	
Oturmanın veya Çalışmanın Fennen Mümkün Olmaması	94
3.4. 6570 SAYILI G.K.H.K'UNUN 7/Ç MADDESİNE DAYANILARAK	
AÇILAN TAHLİYE DAVASININ ANA HATLARI	95
3.4.1. Davacı.....	95
3.4.2. Davalı.....	97
3.4.3. Davanın Açılma Zamanı.....	97

4. BÖLÜM

YENİDEN İKTİSAP DURUMUNDA TAHLİYE SURETİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SAYILI G.K.H.K'UNUN 7/d m.)

4.1.GENEL OLARAK	100
4.1.1.Yeni Malikin Kiralanana, İşyeri Veya Konut Olarak İhtiyaç Duyması	102
4.1.2.Yeni Malikin, Kira Sözleşmesini, 6570 Sayılı G.K.H.K'unun 7/B Ve 7/C Veya 7/D Maddesine Dayanarak Sona Erdirme Hususunda Tercih Hakkına Sahip Olması	103
4.2. YENİDEN İKTİSAP NEDENİYLE TAHLİYENİN GERÇEKLEŞMESİ İÇİN GEREKEN ŞARTLAR	105
4.2.1. Kiralanan Gayrimenkulün Türk Medeni Kanun Hükümlerine Göre İktisap Edilmiş Olması	105
4.2.2. İktisap Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Kiracıyı Durumdan Haberdar Edilmesi	107
4.2.3. Tahliye Davasının Açılabilmesi İçin İktisap Tarihinden İtibaren İşlemek Üzere Altı Ayın Dolmuş Olması	111
4.3.KİRALANANIN PAYLI MÜLKİYETE VEYA ELBİRLİĞİ İLE MÜLKİYETE KONU OLMASI HALİ.....	114
4.3.1.Kiralananın Paylı Mülkiyete Konu Olması Hali	114
4.3.2.Kiralananın Elbirliği İle Mülkiyete Konu Olması Hali.....	116

5. BÖLÜM

İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

(6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/e m.)

5.1. GENEL OLARAK	118
5.2. B.K'UNUN 260.'NCİ MADDESİ İLE 6570 SAYILI G.K.H.K 'UNUN 7/e MADDESİNİN KARŞILAŞTIRILMASI.....	119
5.3. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ İÇİN GERÇEKLEŞMESİ GEREKEN ŞARTLAR.....	121
5.3.1. Muaccel Hale Gelmiş Kira Borcunun İfa Edilmemiş Olması	121
5.3.1.1. Genel Olarak.....	121
5.3.1.2. Kira Bedelinin Her Ay Peşin Ödeneceğinin Kararlaştırılması	123
5.3.1.3. Ödeme Zamanının Taraflarca Zımnen Değiştirilmesi..	124
5.3.1.4. Kira Bedeli Kavramının Kapsamı	125
5.3.2. Vaktinde Ödeme Yapmayan Kiracıya Farklı Aylara Ait Olmak Üzere Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Tebliğ Edilmesi	127
5.3.2.1. Bir Kira Yılı İçinde Farklı Aylara Ait İki İhtarnamenin Tebliğ Edilmesi	127
5.3.2.2. Kiracıya Çekilecek İhtarnamelerin Haklı Olması	129
5.4. 6570 SAYILI G.K.H.K'UNUN 7/E MADDESİNE DAYANILARAK AÇILACAK TAHLİYE DAVASININ ANA HATLARI	132
5.4.1. Davacı ve Davalı	132
5.4.2 Davanın Açılma Süresi.....	133

6. BÖLÜM

KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN, AYNI ŞEHİR VEYA BELEDİYE HUDUTLARI İÇERİSİNDE, OTURABİLECEĞİ KONUTU BULUNMASI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

(6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/son)

6.1. GENEL OLARAK134

- 6.1.1. 6570 sayılı G.K.H.k'unun 7/son Maddesinin Konutlara
İlişkin Kira Sözleşmeleri İçin Geçerli Olması135
- 6.1.2. Kiralananın İşyeri Olarak Kiraya Verilmesi Hali135
- 6.1.3. Kiralananın Yazlık Konut Olarak Kiraya
Verilmesi Hali136
- 6.1.4. 6570 Sayılı G.K.H.K.'unun 7/Son Maddesinden Yalnızca
Malikin Yararlanabileceği Hususu137
- 6.1.5. 6570 Sayılı G.K.H.K.'unun 7/Son Maddesine Dayanarak
Kira Sözleşmesini Sona Erdirmenin Herhangi Bir
Süreye Tabii Olmaması138

6.2. 6570 SAYILI G.K.H.K'UNUN 7/SON MADDESİNİN UYGULANMASI

İÇİN GERÇEKLEŞMESİ GEREKLİ OLAN ŞARTLAR139

- 6.2.1. Kiracıya Ait Olduğu İleri Sürülen Konutun Kiracının
Kendisine Veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olması140
- 6.2.2. Konutun Kiralananla Aynı Şehir Veya Belediye
İçinde Olması144
- 6.2.3. Kiracı Veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Konutun
Hukuken Ve Fiilen Oturulabilir Olması146

6.2.3.1. Konutun Hukuken Oturulabilir Olması	147
6.2.3.2. Konutun Fiilen Oturulabilir Nitelikte Olması	148
6.2.3.2.1. Mülk Konutun Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Sağlık Durumuna Göre Oturulabilir Nitelikte Olması.....	148
6.2.3.2.2. Mülk Konutun Bulunduğu Mahallin Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Sosyal Durumuna Göre Oturulabilir Nitelikte Olması	149
6.2.3.2.3. Mülk Konutun Aile Efradı ve Nüfus Sayısı Açısından Oturulabilir Nitelikte Olması	149
6.2.3.3. Tahliyesi Talep Edilen Kiralananda, Kiracının Kendisi Yerine Bir Yakınının Oturması Hali	151
6.3. 6570 SAYILI G.K.H.K’UNUN 7/SON MADDESİNE DAYANILARAK AÇILAN DAVANIN ANA HATLARI	153
6.3.1. Davalı Tarafın Birden Çok Olması	153
6.3.2. Kiracıya veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Konutun Satılması veya Dava Sırasında Kiracının Konut Edinmesi Hali.....	153
6.3.3. Kiracının Kiralananla Aynı Şehir veya Belediye İçerisinde Oturulabilir Konutunun Bulunmasından Kiralayanın Haberdar olması veya Kira Sözleşmesinde , Dava Açma Hakkından Peşinen Vazgeçmesi Hali	154
KAYNAKÇA	156
ÖZET	159
ABSTRACT	161

KISALTMALAR CETVELİ

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AD	: Adalet Dergisi
a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen makale
a.g.t.	: adı geçen tez
BK.	: Borçlar Kanunu
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
D.	: Daire
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: dipnot
E./K.	: Esas/Karar
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İK	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
TMK.	: Türk Medeni Kanunu
m.	: Madde
RG.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
vd.	: Ve devamı
Y.HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadi Birleştirme Kararı
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

1 . KONUNUN KAPSAM ve SINIRLARI

Tezin inceleme alanı, konu başlığından da anlaşılacağı üzere “adi kira sözleşmeleri” ile sınırlı olup inceleme ürün kirasını kapsamamaktadır. Konu, incelemenin daha detaylı yapılabilmesi amacı ile, yalnızca “adi kira sözleşmesinin sona ermesi” şeklinde sınırlandırılmamış ayrıca taşıdığı önem ve özel kanun niteliğinde olması nedeniyle adi kira sözleşmesinin sona ermesi, “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun” açısından ele alınmıştır. Bu nedenle Borçlar Kanunu’ndan farklı olarak sadece taşınmaz kiralalarının sona ermesi bu çalışmanın kapsamında yer almıştır. Ayrıca 6570 Sayılı Kanun’un 1.’nci maddesi de incelemenin kapsamını sınırlamıştır. Zira; ilgili maddeye göre 6570 Sayılı Kanun ancak “Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele ve istasyonlardaki üstü örtülü olmayanlar dışındaki taşınmazlar açısından uygulama olanağı bulur. Ancak şu husus da belirtilmelidir ki; özel kanun niteliğinde olan 6570 Sayılı Kanun Borçlar Kanun’un ilgili konudaki hükümlerini tamamen bertaraf etmemiş, 1. madde de belirtilen niteliklere sahip taşınmazlara 6570 Sayılı Kanun’un hükümleri yanı sıra Borçlar Kanu’nun bu Kanun’a aykırı olmayan hükümlerinin uygulanabileceği belirtilmiştir.

“Adi Kira Sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanun’a Göre Sona Ermesi” başlığı altında özellikle kira sözleşmesinin sona erme sebepleri ele alınmıştır. Tez konusunun bu şekilde sınırlandırılmasının amacı; 6570 Sayılı Kanun düzenlenirken yasa koyucunun, kiralayanın baskı ve tehdidi altında kalabileceği düşüncesiyle ekonomik ve sosyal açıdan zayıf nitelikte olan kiracıyı koruma amacının zaman içerisinde, hakkaniyete aykırı olarak kiralayanın mağduriyetine yol açması ve bu sonucun özellikle “kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinde” kendini göstermesidir.

2. KİRACININ KORUNMA DÜŞÜNCESİ VE BU DÜŞÜNCENİN GÜNÜMÜZDEKİ GEÇERLİLİĞİ

Anayasa tarafından getirilmiş olan temel hak ve özgürlüklerden biri olan eşitlik ilkesinin bir tezahürü de bireylerin kanun önünde eşit olmasıdır. 6570 Sayılı Kanun hernekadar bu eşitlik temelinde kaleme alınmışsa da kanun hükümlerinin yargı kararları ile tatbiki neticesinde görülmüştür ki, getirilen düzenlemeler sosyal ve ekonomik açıdan zayıf nitelikte olan kiracının menfaatini gözetirken sözleşmenin diğer bir tarafı olan kiralayanın menfaatleri kötüniet ve suistimale açık kullanımlar karşısında zarara uğramasına yol açabilecek niteliktedir.

Borçlar hukukunun temelini oluşturan “Sözleşme Serbestisi” kuralı uyarınca taraflar sözleşme konusunu seçmede, değiştirmede, sözleşmenin karşı tarafını seçmede ve sözleşmeyi sona erdirmede irade serbestisine sahiptirler. **Kanımızca her iki tarafa da tanınan bu sözleşme serbestliği İlkesinin kira sözleşmesinin sona erme safhasında eşitlik ilkesine aykırı olarak kiracı lehine vefakat kiralayan aleyhine bozulması özel hukukun temelini oluşturan hakkaniyet ve eşitlik ilkesine aykırı düşmektedir.** Kiralayan aleyhine ortaya çıkan bu durum 4721 Sayılı Türk Medeni Kanun’un 2.’nci maddesinin”**Herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundandır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz**” şeklindeki hükmünü ihlal etmiştir.

Günümüzde Yargıtayın tutumu da eskiden izlediği tutumun aksine sırf sosyal ve ekonomik açıdan daha güçsüz kabul edilmesi nedeniyle kiracı lehine kararlar vermek yerine “olması gereken” hukuki duruma uygun olacak şekilde ve tarafların menfaatini eşit derecede gözeterek somut olaya göre karar vermek şeklinde değişme göstermiştir.

3. BORÇLAR KANUNU TASARISI AÇISINDAN

Önümüzdeki yasama yılı içerisinde yürürlüğe sokulması hedeflenen Yeni Borçlar Kanunu Tasarısı şu andaki şekliyle yürürlüğe girerse “Yeni Borçlar Kanun’un Yürürlüğü Hakkındaki Kanun” ile 6570 Sayılı Kanun yürürlükten kalkacaktır. Kanımızca isabetli olan bu düzenlemeye göre Kira Sözleşmesi “Borçlar Kanunu” –“Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Şeklinde” farklı kanunlaştırmalara gidilmeksizin diğer özel kanunlardaki hükümler muaf olmak üzere genel kanun niteliğinde “Borçlar Kanunun” da ele alınacaktır.

Tasarıya göre Kira Sözleşmesi, “**Genel Hükümler**”, “**Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**” ve “**Ürün Kirası**” olmak üzere üç ayrı başlık altında ele alınmaktadır. Birinci ayırımda taşınır taşınmaz ayırımı yapılmaksızın kira sözleşmesinin sona erme sebepleri 326-338’nci maddeleri arasında şu anda yürürlükte olan Borçlar Kanunundaki sona erme sebepleri çerçevesinde ele alınmıştır.”

Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları “ başlıklı ikinci ayırımda ise sadece konut ve çatılı işyerleri kiralarının sona ermesi 346-356’nci maddeler arasında düzenlenmiştir. Bu ayırımda “Bildirim Yoluyla” ve “Dava Yoluyla” olmak üzere sona erme iki alt başlık altında ele alınmıştır. **Tasarı bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde kanun koyucu, kiralayana ancak aynı koşullarla meydana gelen onbeş yıllık uzama sonunda bu süreyi izleyen her kira yılının bitiminden en az üç ay öncesinde bildirimde bulunmak şartıyla kira sözleşmesini sona erdirme imkanı tanımıştır.** Ayrıca tasarı da şu anda yürürlükte olan Borçlar Kanunun’dan farklı olarak “**Aile konutu açısından**” bildirim yoluyla sona erme düzenlenmiştir.

Tasarı “Dava Yoluyla” sona ermede ise yürürlükten kaldırılacak olan 6570 Sayılı Kanun’dan farklı olarak “**Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle**” ve “**Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle**” şeklinde bir alt

ayırırma gitmiştir. Tasarıda İhtiyaç Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinde **“İhtiyaç” yerine “Gereksinim”** ifadesini kullanılmıştır ve yine 6570 Sayılı Kanundan farklı olarak konut ve işyeri gereksiniminin kapsamına kiralayanın üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler dahil edilmiştir. Yeni malike de bu kişilerin ihtiyacı nedeniyle tahliye talep edebilme imkanı tanınmıştır.

Tasarı “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle” alt başlığı içerisinde de 6570 Sayılı Kanundan farklı olarak, kanımızca birden fazla ilçeden oluşan büyükşehirlerde “aynı belediye” kavramının yarattığı kavram karışıklığını yok etmek adına **“aynı ilçe ve belediye”** ifadesi getirilmiştir.

Ayrıca yine 6570 Sayılı Kanundan farklı olarak **Tasarı; kiralayanın, kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belediye içerisinde konutu bulunması nedeniyle kiracıyı tahliye edebilmesi için sözleşme kiracının ve eşinin kira sözleşmesinin kurulması sırasında ayrı konut hususunu bilmeme şartı aramıştır.**

1. BÖLÜM

YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ (6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/a m.)

1.1. GENEL OLARAK

Yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin yasal dayanağı 6570 Sayılı GKHK'unun 7/a maddesi olup bu maddeye göre "Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen kiralanan tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istenebilir."

Bu hükmün içeriğine göre kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltma yönünde yazılı olarak vermiş olduğu geçerli bir taahhüde rağmen kiracı, kiralananı taahhüt ettiği tarihte boşaltmazsa kiralayan kiracı ile arasındaki kira sözleşmesini icra takibi yoluyla sona erdirebileceği gibi Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açma yoluyla da sona erdirebilir.¹

Bu konuyla ilgili olarak öncelikle söylenmesi gerekli olan bir husus da tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye kurumu 6570 Sayılı GKHK'unun kapsamına giren yerler için geçerli olup, bu kapsam dışında kalan yerler için hiçbir hüküm ifade etmez.²

¹ ARAL Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara 2003,s.293; BURCUOĞLU Haluk:Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993,s.294; YAVUZ Nihat: Türk Kira Hukuku,Uygulamada ve Öğretide Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinin Feshi Davaları İle 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Göre Kiracının Tahliyesi, Yetkin Yayınları, C.3, Ankara 2003, s.3865.

² TAHMAZ Sabri: Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü, İBD 1987, S.7-9, s.697.

Doktrinde bazı yazarlar³ tahliye taahhüdünün hukuki niteliği ile ilgili olarak, bu tahhüdün kiralayan tarafından kabul edilmesinin gerekliliğini vurgulayarak, bu kabulün gerçekleşmesi ile taraflar arasındaki kira sözleşmesini karşılıklı olarak sona erdiren yeni bir sözleşmenin akdedildiğini belirtmektedirler. Buna göre kiralayanın taahhüdü kabul etmesinin gerekliliği yanında kiracı da taahhüdünde bulunurken irade serbestisi içinde olmalıdır. Zira; taahhüt ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde sözleşmenin kuruluşunda olduğu gibi iradelerin tam ve serbest biçimde belirli bir konu üzerinde birleşmesi gerekmektedir.⁴

6570 Sayılı GKHK'unun 7/a maddesi ile aynı Kanun'un 11.'nci maddesi arasındaki ilişkiye de değinmek isteriz. Şöyle ki; 6570 Sayılı GKHK'unun 11.'nci maddesi, kiracı kira sözleşmesinin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce kiralananı tahliye edeceğini bildirmediği sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl daha uzamış olacağı hükmünü içermektedir. Yani kiracı, aktin sona ereceği tarihten 15 gün önceden sözleşmeye devam etmeyeceğini bildirmezse her sözleşme yılı sonu için sözleşme bir yıl uzamış sayılacak ancak kiracı sözleşmenin bitiminden en az on beş gün evvel kiralananı tahliye edeceğini yazı ile bildirmişse tahliye taahhüdünde bulunmuş olacaktır.⁵

Şu dabelirtilmelidir ki, kiracı bu şekilde sözleşmenin sona ermesinden onbeş gün evvel bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilirken, kiralayan kanunda öngörülen tahliye sebepleri gerçekleşmediği sürece sözleşmeyi "uzatmadığını" belirterek akdi sona erdiremez.⁶

³ FEYZİOĞLU Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku Aktin Muhtelif Nev'ileri İkinci Kısım, Fakülteler Matbaası, C.1, İstanbul 978, s.653; HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ ARPACI Abdülkadir: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992, s.225; ERZURUMLUOĞLU Erzan: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara İktisadi ve Ticari Bilimler Akademisi Yayınları: 67, Ankara 1973, s.77.

⁴ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.653,

⁵ ELÖVE E. Mustafa : Karar Tahlili, İBD 1987, C.61, S.1-2.3, s.127.

⁶ HATEMİ Hüseyin: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi İstanbul 1999, s.89.

Burcuoğlu, kiracının 6570 Sayılı GKHK'unun 11.'nci maddesi uyarınca kira sözleşmesinin bitiminden en az 15 gün evvel kira sözleşmesinin sonu için tahliye bildiriminde bulunmasının sözleşmenin kiracı tarafından fesih edilmesi şeklinde yorumlanamayacağı zira; kiracının bulunduğu böyle bir bildirim fesih olarak nitelendirilirse, kiracının kiralananı tahliye edeceğini bildirdiği kira süresinin sonunda tahliye etmemesi halinde, kiracılık vasfını yitireceğinden ona karşı 6570 Sayılı GKHK'unun 7/a maddesi uyarınca icra takibi yoluna başvurulamayacağı veya tahliye davası açılmayacağı görülmektedir.⁷

Kiracı, bulunduğu taahhüt ile kiralananı kira sözleşmesinin sonunda boşaltmayı taahhüt ederse, böylece hem 6570 Sayılı GKHK'unun kapsamında tahhütte bulunmuş hem de bu Kanun'un 11.'nci maddesi. uyarınca sözleşmenin bir yıl daha uzamasını engelleyecek bildirimde bulunmuş olacaktır.⁸ Ancak şu da belirtilmelidir ki; aşağıda inceleyeceğimiz üzere 1944 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı⁹ ile ilk kira sözleşmesine konulan tahliye taahhüdü kira sözleşmelerinin kendiliğinden uzamasını sağlayan 6570 Sayılı GKHK'unun 11'i işlemez hale getirme amacı güttüğü için geçersiz sayılmıştır.

Yargıtay şartın gerçekleşmesinden itibaren işlemek üzere¹⁰ tahliye taahhüdünün şarta bağlanabileceğini kabul etmektedir.¹¹ Ancak bu sözkonusu şart ve takyidin tahliye taahhüdü ile bağdaşmayacak nitelikte

⁷ BURCUOĞLU Haluk: 6570 Sayılı GKHK'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması, İBD 1984, C. 58, S.10-11-12, s.645.

⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.295

⁹ YİBK 4.10.1944 T., E.20/K.28, FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.658.

¹⁰ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.303.

¹¹ Y.6.HD. 3.5.2001 T., E.3462/K.3638, ERDOĞAN Hasan: Tahliye Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2002, s.780.

olmaması gerekmekte olup aksi şekilde kendisiyle bağdaşmayan şart veya takyiti içeren taahhüt geçerli olmayacaktır.¹²

1.2. YAZILILIK ŞARTI VE TAAHHÜDÜN İÇERİĞİ

1.2.1. Taahhüdün Yazılı Olması ve Kiralanın Tahliye Edileceği Tarihin Taahhüde Belirtilmesi

6570 Sayılı GKHK'unun 7/a maddesi **"...tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen..."** diyerek tahliye taahhüdünün yazılı olması gerektiğini açıkça belirtmiştir. Tahliye taahhüdünün yazılı olması şart olmakla birlikte, aşağıda belirtileceği üzere kural olarak kiracı kiralananı girdikten sonra yapılan tahliye taahhütlerinin geçerli olduğu hususu da dikkate alınarak, taahhüt ilk kira sözleşmesinden sonra yapılan sözleşmede yer alabileceği gibi herhangi bir belgede de yer alabilir.¹³

Ancak şu husus da unutulmamalıdır ki; tahliye taahhüdünde kiracının kiralananı hangi tarihte tahliye edeceğini taahhüt ettiğini açıkça belirtmesi gerekmekte olup sadece **"kiralanan yeri tahliye edeceğim"** ifadesi taahhüdün geçerli sayılması açısından yeterli kabul edilmemektedir.¹⁴ Kiracının tahliyeyi taahhüt ettiği tarih kira döneminin son günü olabileceği gibi kira dönemi içerisinde de bir gün olabilir.

Kanunda açıkça belirtilmese dahi, yazılı olması gereken tahliye taahhüdünde kiracının imzasının bulunması gerekmekte olup kiracının imzasını taşımayan taahhüt geçersiz kabul edilmektedir.¹⁵ Kira sözleşmesinin

¹² TAHMAZ Sabri: a.g.m., s.698.

¹³ OLGAÇ Senai:Tahliye ve Tespit Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1968, s.133; TAHMAZ Sabri: a.g.m, s.697.

¹⁴ TANDOĞAN Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira, Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C. I/2, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1985, s.198.

¹⁵ Y.6.HD. 5.11.1959 T., E.8292/K.6686, AYDINLIYIM Suat: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Erme Sebepleri, Doktora Tezi, Ankara 1973, s.65.

tarafı olarak birden fazla kiracı mevcutsa taahhütname tümü tarafından, tek bir taahhüdün imzalanması yoluyla veya aynı tarihin taahhüt edilmesi koşuluyla ayrı ayrı bildirimlerin imzalanması suretiyle verilebilir.¹⁶

1.2.2.Taahhüdünün Düzenleniş Şeklinin Tahiyenin İcra Yoluyla Gerçekleştirilmesindeki Önemi

Taahhüdün yazılı şekilde düzenlenmesi gerekli ve yeterli olup ayrıca bir şekil şartı aranmamaktadır.¹⁷ Yani adi yazılı şekilde yapılması geçerlilik şartı olan taahhüt, noterde re'sen düzenlenmiş veya imza ve tarihi noterce tasdik edilmiş olmasa da geçerli olacaktır.¹⁸

Ancak tahliye taahhüdünün noter tarafından re'sen düzenlenmesi ve imza ve tarihin noterce tasdik edilmesi, tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesinin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/a maddesi uyarınca icra takibi yoluyla yapılmasının mümkün olması karşısında ayrıca önem kazanmaktadır. Şöyle ki;

Kiracının vermiş olduğu tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın icra yoluyla tahliyesini sağlamak isteyen kiralayanın talebi üzerine kendisine ödeme emri gönderilen kiracının, tahliye emrinin kendisine tebliğinden itibaren 7 gün içinde sözleşmedeki veya taahhütnamedeki imzaya itirazı üzerine takibin durması halinde takip dayanağı taahhüt noter tarafından re'sen düzenlenmemiş veya imza ve tarih noterden tasdik edilmemişse¹⁹, Yargıtay'ın 1957 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı²⁰ gereğince kiralayan itirazın kaldırılmasını Tetkik Merciinden isteyemeyecek bu durum Sulh Hukuk Mahkemesinde açılacak dava ile çözülecektir.

¹⁶ BURCUOĞLU Haluk:a.g.e., s.297.

¹⁷ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.654.

¹⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.296.

¹⁹ FEYZİOĞLU Necmeddin :a.g.e., s.658,

²⁰ YİBK. 4.12.1957 T., E.11/K.26, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.727.

Yani, taahhütname noter tarafından re'sen düzenlenmiş, imza ve tarih noter tarafından tasdik edilmişse veya taahhütname bu şekilde düzenlenmemiş olsa da takip sırasında kiracı taahhütnamede veya sözleşmede yer alan imzaya itiraz etmemişse, sorun yoktur. Ancak bu şekilde re'sen düzenlenmeyen veya imza ve tarihi tasdik edilmeyen taahhütnameye dayanılarak icra takibinde bulunulması halinde kiracının imzaya itirazı sözkonusu olduğu vakit kiralayan İcra Tetkik Merciiinden itirazın kaldırılmasını isteyemeyecektir.²¹

Burcuoğlu²², yapılan icra takibi sonucu İcra Tetkik Merciiinden itirazın kaldırılmasının istenmesinin, Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açılmasını engellemeyeceği bu iki hakkın birlikte kullanılabileceğini savunmakta olup bunun tek istisnası olarak kiralayanın mercii kararıyla hakkını zaten elde etmiş olmasını göstermektedir.

1.2.3. Boş Kağıda İmza

Boş kağıda imza atan kiracının, daha sonra taahhüt kısmının sonradan doldurulmuş olduğu ve bu şekilde verilen taahhütnamenin geçerli olmadığı yönündeki iddiası, boş kağıda imza atan kiracının, sonradan doldurulmuş olsa dahi imzasını attığı belgenin içeriğini peşinen kabul etmiş sayılacağı görüşü nedeniyle kabul edilmemektedir.²³

²¹ FEYZİOĞLU Necmeddin :a.g.e., s.658; OLGAC Senai: a.g.e. s.136

²² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.327.

²³ Y..6.HD. 2.3.1999 T., E.53/K.1776, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.764.

1.3.TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN KİRACI TARAFINDAN YAPILMASI GEREKLİLİĞİ

Kiralananın belli bir tarihte tahliye edileceğine dair tahliye taahhüdünün kira sözleşmenin tarafı olan kiracı tarafından yapılması gerekli olup sözleşmenin tarafı olmayan²⁴ ancak kiracı ile birlikte oturan aile fertlerinden birinin bu yönde yapacağı taahhüt geçerli değildir.²⁵ Feyzioğlu'na²⁶ göre bu kişiler ancak **“başkasının fiilini taahhütünü”** düzenleyen B.K'unun 110.'ncu maddesi uyarınca kiracının kiralananı **“tahliye”** fiilini taahhüt ederlerse kiralayana karşı sorumlu olacaktırlar.

Kiracı geçerli bir tahliye taahhüdünde bulunduktan sonra, kiralamanın muvafakatı olmaksızın kiralananı üçüncü kişilere kullandırır, kiracı ile bu kişiler arasında kullandırmaya ilişkin sözleşme olsa dahi bu sözleşme kiralanayı bağlamayacağından kiralaman, kiracının tahliyeyi taahhüt ettiği tarihte bu kişilerin de kiralanandan tahliyesini isteyebilir.²⁷

1.4. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN VERİLME ZAMANININ TAAHHÜDÜN GEÇERLİLİĞİNE ETKİSİ

1.4.1. Kira Sözleşmesi Kurulmadan Önce Verilen Taahhüdün Geçersizliği

Her ne kadar 6570 Sayılı GKHK'unun 7/a maddesinde bu yönde bir belirleme olmasa da uygulamada, kira ilişkisi kurulmadan önce veya kurulurken, sözleşme içinde özel şartlar bölümünde veya ayrı bir belgede kiralananın tahliye edileceği yönünde verilen taahhüt geçerli kabul

²⁴ OLGAC Senai: a.g.e., s.133.

²⁵ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.198; AYDINLIYIM Suat: a.g.t, s.64.

²⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.655.

²⁷ Y.6.HD. 13.01.1969 T., E.4282/K.129, İBD 1969, S.3-4,s.155'dan naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.656.

edilmemektedir.²⁸ Yargıtay'ın bu yöndeki görüşü kira sözleşmesinin başlangıcında verilen taahhünamelerin kiracının serbest iradesi dışında²⁹, tazyikle³⁰ verildiği varsayımından kaynaklanmaktadır.

Burada taahhüdün geçersizliğine neden olan, taahhüdün verilme zamanıdır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında³¹ **“...İlk kira ilişkisi kurulduktan, kiracı kiralanan yeri kullanmaya başladıktan sonra...”** diyerek kira ilişkisinin kurulmasında, kira sözleşmesinin akdedilmesi kadar kiralananın kiracı tarafından kullanılmaya başlanmış olmasının da önemini belirtmiştir. Bu önem kiracının, bir kez kiralananı girdikten sonra kiralayanın ondan zorla taahhüt alamayacağı düşüncesine dayanmaktadır.³²

Yargıtay'ın istikrar kazanmış bu kararına rağmen “kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden sonra ancak kiracı kiralananı fiilen girmeden verilen taahhüdün, sözleşmenin geçerliliği için teslimin şart olmaması sebebiyle geçerli olduğu” yönünde vermiş olduğu karar³³ da doktrin³⁴ tarafından kiracının teslim suretiyle zilyetliği eline geçireceği ana kadar özgür hareket edemeyeceği gerekçesiyle eleştirilmektedir.

İlk kira sözleşmesi kurulurken veya daha önce, alınan tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu yönünde oluşan eğilim bu yönde verilen ve 1944 tarihli İçtihadı Birleştirme kararına³⁵ dayanmaktadır. Zira; bu karardan sonra verilen Yargıtay kararlarında da bu İçtihadı Birleştirme Kararına

²⁸ YHGK 10.06.1959 T.,E.6-38/K.34,ABD 1959, S.4-5,s.228-229; FEYZİOĞLU Necmeddin:a.g.e, s.656

²⁹ FEYZİOĞLU Necmeddin:a.g.e, s.656

³⁰ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ ARPACI Abdülkadir:a.g.e.,s.225

³¹ MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa:Kira Tahliye,Tespit ve Tazminat Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 1991, s.105

³² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.312.

³³ Y.6.HD. 22.05.1981 T., E.3483/K.8727, YKD 1981, S.11, s.1430'dan naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.307.

³⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.307, Tahmaz Sabri: Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü, İBD1992, S.7-9, s.702-703

³⁵ YİBK. 4.10.1944 T., E.20/K.28, ERDOĞAN Hasan:a.g.e., s.726: “İlk kira sözleşmesine konan tahliye taahhüdü serbest irade mahsulü olmadığından, BK. 19. maddesi uyarınca batıldır. Zira kiracı taşınmazı kiralamak için istemeyerek sözleşmedeki bu taahhüdü vermiş sayılır...”

dayanıldığı açıkça belirtilmektedir.³⁶ Milli Koruma Kanunu zamanında verilen bu İçtihadı Birleştirme Kararında “Milli Koruma Kanunu yürürlükte kaldığı sürece kira sözleşmesi kurulurken verilen taahhütlere dayanılarak dava açılmayacağı” belirtilmiş olsa ve Milli Koruma Kanun’un tümüyle ortadan kalkmış olsa da Milli Koruma Kanun’un konuyla ilgili 30.’ncu maddesi ile 6570 Sayılı GKHK’unun 7/a maddesinin aynı amaca yönelik olması ve benzer kurallar içermesi nedeniyle bu İçtihadı Birleştirme Kararının bugünde yürürlükte olduğu kabul edilmektedir.³⁷

Kira ilişkisi kurulurken veya kurulmadan daha önce verilen taahhütnamelerin geçersizliğinin hukuki niteliği hususunda görüş ayrılıkları mevcuttur. Şöyle ki; Olgaç³⁸’a göre bu tür bir taahhütnamedeki geçersizlik “nispi butlan” niteliğinde olup, B.K.’unun 31.’nci maddesi uyarınca bir yıl içinde taahhüdün geçersizliği ileri sürülmelidir. Feyzioğlu³⁹ da, böyle bir taahhüdün nispi butlanla geçersiz olduğunu savunmakla birlikte Olgaç’ın aksine geçersizliğin B.K.’unun 31.’nci maddesi uyarınca bir yıl içinde ileri sürülmesi gerektiği aksi halde böyle bir taahhüdün kiracıyı bağlayacağı görüşüne katılmamaktadır.

Tandoğan⁴⁰ ise böyle bir taahhüdün nispi butlanla değil “mutlak butlanla” batıl sayılması gerektiğini savunmakta ve nispi butlan hükümlerinin uygulanarak kiracının ayrıca irade fesadına (hata, hile, ikrah) uğradığını ispat etmesine gerek olmadığını belirtmektedir. Yargıtay ise vermiş olduğu bir kararda,⁴¹ tahliye taahhündeki geçersizliğin irade fesadına bağlı kılınmasını mümkün görmüş hatta Hukuk Genel Kurulu vermiş olduğu başka bir

³⁶ Y.6.HD. 25.04.1991 T., E.5234/K.5536, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.754.;Y.6.HD. 7.02.1994 T., E.6581/K.1285, YAVUZ Nihat: a.g.e, s. 3905.;

³⁷ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.305; TAHMAZ Sabri: a.g.m, s.701-702; FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.658.

³⁸ Olgaç Senai:A.g.e.: a.g.e., s.134.

³⁹ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.657.

⁴⁰ TANDOĞAN Haluk :a.g.e., s.196.

⁴¹ Y.6.HD. 24.09. 1981 T., E.7600/K.12781, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.316

kararda⁴² tahliye taahhüdünün sıhhati açısından sürülecek itiraz ve def'ilerin açılan tahliye davası sırasında ileri sürülebileceğini kabul etmiştir.

Değnilmesi gerekli bir diğer durum da yazlık olarak kiraya verilen yerlerde sözleşme kurulurken verilen taahhütnamenin de geçersiz sayılıp sayılmayacağı hususudur. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda⁴³ " yazlık ev ihtiyacını karşılamak için kira sözleşmesi yapan kiracıyı mesken veya işyeri kiracısı gibi özel bir koruma altına almanın gerekli olmadığını zira; yaz mevsimini deniz kıyısında geçirmek isteyen kiracının, bu ihtiyacını otel, motel, pansiyon hatta kamplarda dahi geçirebileceğini" belirtmektedir.

Tandoğan⁴⁴ yazlık ev için kira sözleşmesi kurulurken veya daha önce verilen taahhüdü geçerli sayan ve yazlık ev kiracısının korunmaya muhtaç olmadığı yönündeki bu görüşünü isabetli bulmamaktadır. Burcuoğlu⁴⁵ ise Yargıtay'ın bu görüşünün, böyle bir ayırım gözetmesi sebebiyle yapay olduğunu savunmakta ve bu görüşün işyeri ve mesken ihtiyacının yazlık konut ihtiyacının eş tutulması yönündeki uygulama ile ve ayrıca kiracı tarafından onbeş gün önceden sona erdirilmeyen kira sözleşmesinin birer yıl uzayacağını düzenleyen 6570 Sayılı GKHK'unun 11.'nci maddesi ile bağdaşmayacağını belirtmektedir .

1.4.2.Taahhütnümenin İlk Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Alınmış Gibi Gösterilmesi

Uygulamada, taahhütnamenin ilk kira sözleşmesinden sonra alınmış gibi gösterilmesi adına, kiracıdan sözleşmeden ayrı bir kağıda düzenlenmek üzere daha sonraki tarihli veya tarihsiz taahhütname alınmasına veya noter tarafından imzası ve tarihi tasdik edilen taahhütnamede belirtilen tarihten

⁴² YHGK. 20.10.1971 T., E.306/K.599, FEYZİOĞLU Necmeddin:a.g.e., s.657.

⁴³ Y.12.HD. 2.10.1984 T., E.6481/K.9882, YAVUZ Nihat:a.g.e., s.3880

⁴⁴ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.198, dn. 9.

⁴⁵ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 311.

önceki bir tarihe ait kira sözleşmesi düzenlenmesine sıkça rastlanmaktadır. Bu durumda böyle bir taahhütnamenin kendisinden ilk kira sözleşmesi için alındığını ispatlamak durumunda olan kiracı durumu ihtarname ile açıklamalı ve taahhüt belgesinin iptali amacıyla dava açmalıdır.⁴⁶ Şu hususu da belirtmek gerekir ki, taahhütnamenin tanzim tarihinin sonradan atıldığı hususu tanıkla ispatlanamaz.⁴⁷

1.4.3. Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Verilen ve Birbirini Takip Eden Taahhütnamelerin Durumu

Tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesi kurulduktan sonra onun devamı sırasında veya ondan sonraki kira döneminde verilmesi halinde kural olarak, böyle bir taahhütname geçerlidir.⁴⁸ Yalnız 6570 Sayılı GKHK'nun 11.'nci maddesi uyarınca yenilenen ve birbirini takip eden kira dönemi için yapılan sözleşmelere konulan taahhütlerin geçerli olup olmayacağı ayrıca incelenmelidir. Burada kiralanan bir kez girdikten sonra kiralayanın kendisinden zorla taahhüt alması düşünülemeyecek⁴⁹ olan kiracının, 6570 Sayılı GKHK'nun 11.'nci maddesi uyarınca kira sözleşmesi devam ederken yenilen her dönem için ayrıca kira sözleşmesini tekrarlaması ve bu sözleşmeyle ilişkin olarak yeni tahliye taahhüdü vermesi halinde yukarıda belirttiğimiz üzere kural olarak ilk kira sözleşmesi kurulduktan sonra takip eden yıllara ait kira dönemlerine ilişkin olarak verilen taahhütnameler geçerli olacaktır.⁵⁰

Yargıtay, önceleri bu şekilde her yıla ait olmak üzere tahliye taahhüdü alınmasını ve de kiralayanın, taahhüdü aldığı ilk yılda değil de daha sonraki yıllarda aldığı taahhütnameye dayanarak kiracıyı çıkartmak istemesini hakkın

⁴⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e.,s.659.

⁴⁷ Y.6.HD. 17.03.1997 T., E.2203/K.2438, ERDOĞAN Hasan :a.g.e., s.763.

⁴⁸ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.197.

⁴⁹ TAHMAZ Sabri :a.g.m., s. 714.

⁵⁰ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 660; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 312.

kötüye kullanımı niteliğinde görüp kabul etmezken⁵¹ daha sonra vermiş olduğu İçtihadı Birleştirme Kararı ile birbirini izleyen taahhütlerin geçerli olup olmadığı ve kiralayanın son aldığı taahhütnameye dayanarak tahliyenin sağlanmasının mümkün olup olmaması hususunun her somut olayda objektif iyiniyet kuralı dikkate alınarak karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir.⁵²

İyiniyetin tanımı yapılmamış olmakla birlikte “İcabı hale göre kendisinden beklenen ihtimamı sarfetmeyen kimse hüsnüniyet iddiasında bulunamaz” yönündeki T.M.K’unun 3.’ncü maddesinin 2.’nci fıkrası karşısında , iyiniyetin korunmasında olağan şekilde sarfı gerektiren bir dikkatle meydana gelecek ve vakıf olunması mümkün durumu az çok tahmin edebilen ve kiralananı belli bir tarihte boşaltacağını yazı ile bildirmenin sonuçlarını bilebilecek bir kişi olan kiracının iyiniyetli olduğu ileri sürülemez.⁵³

1.5. TAHLİYENİN TAAHHÜT EDİLDİĞİ TARİHTEN İTİBAREN BİR AY İÇERİSİNDE KİRALAYAN TARAFINDAN TAHLİYE DAVASI AÇILMALI VEYA İCRA TAKİBİNE BAŞLANMASI ŞARTI

Kiralayan, taahhütnamede tahliyenin taahhüt edildiği tarihten itibaren bir ay içinde tahliyeyi sağlamak amacıyla dava açmak veya icraya başvurmak zorundadır.⁵⁴ Tahliyenin taahhüt edildiği tarihten önce kiracıya tahliye iradesinin bildirilmesinin hukuki değeri yoktur.⁵⁵ Her ne kadar ilgili maddede bu konuda açıklık getirilmemiş olsa da, tahliye davasının veya icra takibinin, taahhüt kira sözleşmesinin sonu için yapılmışsa sürenin bitiminden, başka bir tarih için yapılmışsa o tarihten itibaren bir ay içinde açılması sonucuna

⁵¹ Y. H.G.K. 08.07.1972 T., E.623/K.717, İBD 1973, S.1-2, s.207’den naklen YAVUZ Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Beta Basım A.Ş., İstanbul 1990 s.335; ayrıca bu yönde kararlar için bkz.,Y.6.HD.15.6.1963 T., E.2362/K.2931, AYDINLIYIM Suat: a.g.e., s.66;Y. 7. HD. 2.09.1974 T., E.3854/K.3917, FEYZİOĞLU Necmeddin :a.g.e., s. 661; YHGK. 11.9.1974 T., E.444/K.923, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: Tahliye Davaları, Kardeş Matbaası, Ankara 1984, s.61.

⁵² YİBK. 3.11.1980 T., E.3/K.2, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.727.

⁵³ ELÖVE Mustafa: a.g.m., s.130.

⁵⁴ Y.6.HD. 27.4.1956 T., E.3655/K.2946, Olgaç Senai:A.g.e.: a.g.e., s.136.; Y.6.HD. 5.4.1999 T., E.289/K.2883, ERDOĞAN Hasan:a.g.e., s.765.

⁵⁵ YAVUZ Nihat: a.g.e., s.3882.

İİK.'nın 272.'nci maddesinin kıyasen uygulanması neticesinde varılmaktadır.⁵⁶

Bir aylık sürenin ne zaman işlemeye başlayacağı hususunda ise, Burcuoğlu'nun,⁵⁷ kiracının tahliye taahhüdüne aykırı davranmasının tahliyenin taahhüt edildiği tarihten sonra kiralanda kalmaya devam etmesi şeklinde olacağı, bu nedenle de bir aylık dava açma süresinin tahliye tarihinin ertesi günü başlatılması gerektiği yönündeki görüşüne katılıyoruz.

Yazılı tahliye taahhüdünde bulunmuş olmasına rağmen kiralananı boşaltmayan kiracı aleyhine tahliye davasını ancak kiralayan açabilir. Kiralayan olmayan malike bu davayı açma hakkı tanınmamıştır.⁵⁸

Yazılı tahliye taahhüdü alındıktan sonra kiralananın devredilmesi halinde yeni malik kiralayanın halefi olduğundan geçerli tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye davası⁵⁹ açabileceği gibi icra takibi⁶⁰ de yapılabilir. Ancak tahliye taahhüdüne dayalı olarak dava açıldıktan sonra kiralanan devralırsa, yeni malik dava hakkının kendisine temlik edilmesi koşuluyla açılmış davayı yürütebilir.⁶¹

Yazılı tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye davasını açabilecek olan kiralayanın ölmesi halinde, taahhüde dayanarak dava açılması veya icra takibinde bulunulabilmesi için tüm elbirliği ile maliklerin katılımı gerekmektedir.⁶²

⁵⁶TAHMAZ Sabri: a.g.m, s.697 TANDOĞAN Haluk: a.g.e, s.199.

⁵⁷BURCUOĞLU Haluk:a.g.e. s.3883.

⁵⁸YAVUZ Nihat:a.g.e., s.3883.

⁵⁹Y.6.HD. 25.4.1991 T., E.5234/K.5536, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.3884.

⁶⁰Y.12.HD. 21.10.1996 T., E.11878/K.12729, ERDOĞAN Hasan: a.g.e,s. 762.

⁶¹Y.6.HD. 12.4.1999 T., E.3211/K.3209, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.766.

⁶²Y.6.HD. 6.3.2000 T., E.1804/K.2035, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.772.

2. BÖLÜM

İHTİYAÇ NEDENİYLE KİRALANANIN TAHLİYE EDİLMESİ SURETİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/b m. ve 7/c m.)

2.1. KONUT İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE

2.1.1. Genel Olarak

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye 6570 Sayılı GKHK'unun 7'nci. maddesinin b. fıkrasında düzenlenmiştir. Düzenlemeye göre; **“kiralayan gayrimenkulü, kendisi, eşi veya çocukları için mesken olarak kullanmak ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında tahliye davası açabilir.”**

Bu bölümde adi kira sözleşmesini sona erdiren sebep olarak ele aldığımız konut ihtiyacı nedeniyle tahliyenin şartlarını ve sonuçlarını ilgili madde, bilimsel görüşler ve Yargıtay kararları çerçevesinde ele almadan önce ilgili maddede geçen birkaç kavramın incelenmesi gerekmektedir.

6570 Sayılı GKHK.'unun 7/b maddesinde kanun koyucu **‘.....mesken olarak kullanmak ihtiyacında kalırsa’** diyerek kiralayanın konut ihtiyacını dile getirmiştir. Burada tartışma, maddede kullanılan mesken kavramının niteliğinden kaynaklanmaktadır.

Tunçomağ'a⁶³ göre mesken deyimi isabetli değildir. Şöyle ki; “Mesken kavramı bir kimsenin geçici amaçlar için bulunduğu yeri ifade etmekte olup çıkarma hakkını sınırlama amacını güden kanun koyucun kiralayana kiracısını geçici amaçla oturma için çıkarma yetkisi verebileceği

⁶³ TUNÇOMAĞ Kenan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.4, İstanbul 1977, s.253.

düşünülemez.” Tunçomağ⁶⁴ burada kanun koyucunun ifade etmek istediği hususun bir kimsenin hayat faaliyetlerinin (şahsi ve ticari ilişkileri ilişkilerinin) yer itibarıyla merkezini ifade eden “ikametgah” olduğunu, konut kavramından da anlaşılması gerekenin ikametgah olduğunu savunmaktadır. Yargıtay da eski bir kararında⁶⁵ “yalnızca yazlık olarak kullanılmak üzere kiralananın boşaltılmasının istenemeyeceğine” hükmederek, kastedilenin ikametgah olduğu yönünde görüş bildirmiştir.

Feyzioğlu⁶⁶ ise Tunçomağ’ın görüşünün, 6570 sayılı Kanun’unun 7.’nci maddesinin b bendinin konuluş amacına aykırı olacağı eleştirisiyle maddede geçen “mesken ” deyimini konut kavramına eş tutmakta ve kastedilenin ikametgah değil bir kimsenin mutlaka yerleşme maksadı olmaksızın - az çok devamlı olmak suretiyle – oturduğu yer olduğunu savunmaktadır.

Tandoğan da⁶⁷ “konuta olan ihtiyaç az çok devamlı olmak kaydıyla yerleşme niyeti olmasa da bu ihtiyaç tahliye sebebi olmalıdır.” diyerek kastedilenin ikametgah olmadığını savunmaktadır. Buna en temel örnek olarak da Yargıtay’ın yazlık ev gereksinimini, bugünkü yaşantı ve sosyal gelişim karşısında konut gereksiniminin bir parçası olarak 6570 sayılı Yasa kapsamında değerlendirilmesini göstermektedir.⁶⁸

2.1.2. Tüzel Kişilerin Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunan, gerçek kişiler olabileceği gibi tüzel kişiler de olabilir. Zira; tüzel kişiler de gerçek kişiler gibi taşınmaz maliki olarak veya taşınmazın maliki olmadan kiralayan sıfatıyla söz konusu taşınmazı kiraya verebilecekleri gibi kiraya verilen taşınmazın

⁶⁴ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s. 253.

⁶⁵ Y. 6. HD. 30.06.1967 T., E.1710/K.3185, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 241.

⁶⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.605.

⁶⁷ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 241-242.

⁶⁸ Y.6.HD. 23.9.1977 T., E.5373/K.5791, YKD 1978, C.4, s.359’dan naklen TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.242.

6570 sayılı Kanun'un kapsamına girmesi halinde GKHK'nun 7.'nci maddesinin b. Bendi gereği konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini de talep edebilirler.⁶⁹ Ancak Tüzel kişilerin konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye edilebilmesi, tüzel kişiliğin niteliği itibariyle gerçek kişilerin konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye edilmesinden farklılıklar içerdiği ortadadır.

Öncelikle belirtmek isteriz ki; tüzel kişi ancak amaç ve faaliyet alanı içine giren ihtiyaçlar nedeniyle tahliye talebinde bulunabilir. Yani tüzel kişinin tahliye talebine dayanak yaptığı ihtiyaç, onun faaliyet alanı içinde, bir hizmetinin gereği olmalıdır.⁷⁰ Yargıtayın, tüzel kişinin ihtiyacının hizmet gereği olduğu, faaliyet alanına girdiği ve ihtiyacın zorunlu olduğu hususunda aradığı kriter tüzel kişilerin kuruluş belgelerinde (anasözleşme, tüzük), ihtiyaca ilişkin düzenlemeye yer verip vermediğidir.⁷¹

Bu bağlamda Yargıtay, misafirhane haline getirmek için kiralananın tahliyesini talep eden davacı Sendikanın bu talebini 'Sendikalar Kanunu'na göre Sendikaların dışarıdan gelecek üyelerine yer temin etmek zorunda olmadıkları" gerekçesiyle reddetmiştir.⁷² Yargıtay, Kızılay Genel Müdürlüğü'nün lojman, Şoförler Derneği'nin misafirhane ihtiyacı için kiralananın tahliye taleplerini tüzüklerinde bu amaçlarına ait düzenleme bulunmaması sebebiyle reddederken;⁷³ Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün memurlar için lojman ihtiyacı nedeniyle tahliye talebini Bakanlığın bu yönde tahsis kararı bulunması,⁷⁴ Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kendi personelinin lojman ihtiyacı nedeniyle tahliye talebini 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu'nun konut tahsisini bıraktığı yönetmelikte bu yönde düzenleme

⁶⁹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.383.

⁷⁰ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 384.

⁷¹ Y.6.H.D. 28.01.1988 T., E.13034/K.1069; Y. 6.H.D 26.06.1981 T., E.5195/K.10861, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.803, 813.

⁷² Y. 6.H.D 13.12.1979 T., E.9277/K.10253, ERDOĞAN Celal: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1990, s.699.

⁷³ Y.6.H.D. 28.01.1988 T., E.1304/ K.1609 ; Y.6.H.D 08.02.1988 T. ve E. 102/ K.1670 BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.385 ;

⁷⁴ Y.6.H.D 30.12.1987 T., E.11815/ K.14199, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.748.

olması,⁷⁵ Türk Diyanet Vakfı'nın Diyanet İşleri Personelinin lojman ihtiyacı nedeniyle tahliye talebini vakıf senedinde bu yönde düzenleme olması sebebiyle kabul etmiştir.⁷⁶

2.1.3. Konut İhtiyacının Ortaya Çıkış Nedenleri

2.1.3.1. Kiralayanın, Kirada Oturması Nedeniyle

Kiralayanın ve ilgili maddede sayılan kişilerin ihtiyaçları nedeniyle kiralanan tahliyesi için açılan davalarda aranan şart ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmasıdır⁷⁷. Zira; 6570 sayılı GKHK'unun sosyal amaçlı bir kanun olması sebebiyle temel amacı kiralayana göre ekonomik yönden güçsüz olan kiracıyı korumak ve kiralayanın kiracıyı her an tahliye tehdidi altında bulundurmasını engellemek olduğundan ancak ihtiyacın gerçekten var olması ve zorunluluk teşkil etmesi halinde tahliye talebinin kabulü mümkün olabilmektedir.⁷⁸ Bu şart konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davalarının temelini teşkil etmektedir.

Ancak bu şartın aranmadığı tek hal tahliyeyi talep eden kiralayanın kirada oturması halidir. TBMM 23.5.1949 tarih ve 247 sayılı yorum kararı⁷⁹ ile mal sahibinin bir yerde kiracı olarak oturmasının onun kendi mülkünde oturmak ihtiyacını kaldırmayacağını kabul etmiştir. Yargıtay da bu yorum kararının ardından karara paralel olarak kiralayanın boşaltma davası açabilmesi için kiralayanın kirada oturmasını yeterli saymış⁸⁰ ancak bazı kararlarında da

⁷⁵ Y.6.HD 15.12.1987 T., E.10924/ K. 13198 ; ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.746-747.

⁷⁶ Y. 6. HD. 17.03.1986 T. ve E.2290/ K.3563 BURCUOĞLU Haluk: a.g.e s.387.

⁷⁷ Y.6.HD. T. 20.09.1991 T., E.19914/K.10638, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.819.

⁷⁸ YHGK. 27.10.1993 T., E.710/K.6, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.801.

⁷⁹ R.G. 27.5.1949, s.7217.

⁸⁰ 6.H.D. 4.6.1956 T. E.473/ K.3896; 6.HD. 7.3.1983 T., E.1987/15849, K.1988/3446, Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 1994., s.70.

işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye olduğu gibi kirada oturan kiralayanın tahliye tehdidi altında olmasını aramıştır.⁸¹

Yargıtay da bu yorum kararına paralel olarak konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının açılabilmesi için kiralayanın kirada oturmasını yeterli saymış işyeri ihtiyacında olduğu gibi tahliye tehdidi altında bulunması şartını aramamıştır.⁸² Yargıtay'ın bu konudaki görüşüne dayanak yaptığı bahis konusu Yorum Kararına karşı getirilen eleştiri TBMM'nin 1949 tarih ve 247 sayılı yorum kararının, 6570 sayılı GKHK'unun yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan Milli Koruma Kanunu'nun yürürlükten kaldırılan 30'ncu maddesi ile ilgili olduğu ve 6570 sayılı GKHK yürürlüğe girince bu yorum kararına uyulmasına gerek kalmadığı; kirada oturmanın ihtiyacın başka sebeplerle ortaya çıkmasına engel olmayacağı, bu şekilde bir ihtiyaç veya tahliye tehdidi altında bulunmadan, yalnızca kirada oturmanın ihtiyacın varlığı için yeterli olacağının kabulünün hakkaniyete aykırı olacağı yönündedir.⁸³

Bu eleştiriye karşı ileri sürülen bir görüş ise yorum kararı dikkate alınmasa dahi, 6570 sayılı GKHK'nun amacının "Kiralayanların boşaltma hakkının sınırlanması olduğu ve fakat maliklerin kendi evlerinde oturmalarını önlemek olmadığıdır".⁸⁴

Öte yandan Yargıtay vermiş olduğu bir kararda kendisi de kirada oturan kiralayanın, 6570 sayılı GKHK'nun 7.'nci maddesinin son fıkrası uyarınca zaten her an tahliye tehdidi altında bulunduğunu belirtmiştir.⁸⁵ Bu Yargıtay kararına paralel olarak ileri sürülen bir görüş de kararda belirtildiği şekilde kirada oturması sebebiyle her an tahliye tehdidi altında bulunan kiralayana,

⁸¹ 6.HD.11.1.1957 T., E.1957/10987, K.1957/189, Refik ER: a.g.e., s.70, 6.HD. 19.4.1957 T., E.1957/13443, BÖRÜ/ÖZOK/ÖZER: Türk Kira Hukuku, Eskişehir 1961)'den naklen Kenan TUNÇOMAĞ: a.g.e., s.253.

⁸² YHGK. 17.10.1973 T., E.178/K.800, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.792.

⁸³ KORDOV Gabriel: "İhtiyaç Sebebiyle Tahliye Davasında İspat Külfetinin Mevzuu ve Bu Konuda İçtihatlar Arasındaki Tutmazlık", : İst.Baro Der. 1960, S.3-4, s.72-77.

⁸⁴ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s.254.

⁸⁵ Y.6.HD. 9.4.1956 T.,E.3075/K.2419, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.246.

maliki olduğu gayrimenkulü konut ihtiyacı nedeniyle tahliye ettirebilme kolaylığının sağlanması gerektiğidir.⁸⁶

Yargıtay, kirada oturan kiralayanın bu durumunu konut ihtiyacı nedeniyle tahliye sebebi olarak kabul ettiğı gibi, bir yakınına ait evde onunla birlikte oturan kiralayanın, kendi konutunda oturma ihtiyacıyla kiralananın tahliyesini talep edebileceğini de kabul etmiştir. Bu hallere örnek olarak, paylı malik olarak yakını ile birlikte bir konutta oturan kiralayanın tek başına maliki olduğu konutun ihtiyaç sebebiyle tahliyesini talep edebilmesi; evli olan kiralayanın, kız kardeşi yanında oturması; meslek sahibi kiralayanın anne-babası yanında onlara ait evde oturması, kiralayanın baldızına ait evde oturması gösterilebilir.⁸⁷

2.1.3.1.2. Kiralayanın Sağlık Durumu Nedeniyle

Kiralayanın kiralanan konuta olan ihtiyacının kabul edildiğı diğer bir hal de kendi konutunda oturmasına rağmen kiralayanın sağlık durumunun kiralanan ihtiyacı duymasını gerektirmesi halidir. Bu ihtiyaç kiralayanın aynı binadaki kiralanan geçme şeklinde belirebileceğı gibi, bir semtten kiralananın bulunduğu diğer semte hatta kiralananın bulunduğu başka şehre geçmesi şeklinde belirebilir.

Kiralayanın kendi konutunda otururken, diğer konutu olan kiralanan geçmesini gerektirecek hallere örnek olarak, yüksek tansiyon, kalp rahatsızlığı nedeniyle kiralayanın daha ılıman iklime sahip kiralananın bulunduğu şehre geçmesinin gerekmesi⁸⁸ veya asansörü bulunmayan bir

⁸⁶ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.358-359.

⁸⁷ Bahsedilen bu hallere ilişkin kararlar için bkz. BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.361.

⁸⁸ H.G.K. 9.5.1990 T., E.188/ K.288, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.3934.

binanın üst katlarında oturan ve kalp rahatsızlığı bulunan kiralayanın aynı binanın birinci katındaki kiralananına geçmesinin gerekmesini⁸⁹ gösterebiliriz.

Konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesinin mümkün olması için aranan ihtiyacın samimi ve zorunlu olma şartı bu halde de aranmaktadır. Şöyle ki; uygulamada kiralayan, sağlık durumu nedeniyle kiralananına ihtiyaç iddiasında bulunduğunda bu durumu doktor raporuyla sabitlemesi ve bunun yanında tahliyesi talep edilen yerin sağlığı açısından şimdi oturduğu yerden daha elverişli olduğunu ispatlaması aranmaktadır.⁹⁰

Özellikle büyük şehirlerde çok sık rastlanan bir durum da trafiğin veya şehir gürültüsünün yoğun olduğu yerlerde kiralayanın bu hususu ihtiyaç sebebi göstererek kiralananın tahliyesini talep etmesidir. Ancak Yargıtay bu konuda, sosyal içerikli 6570 sayılı Kanun'un ekonomik olarak daha güçsüz durumda bulunan kiracıyı koruma eğilimini sürdürerek, toplumsal yaygın bir sorun haline gelen bu tür durumların tahliye sebebi olarak kabulünü ancak sorunun kişisel sağlık bozukluğu meydana getirmesi halinde mümkün olabileceği, bunun dışında bu durumun tahliye sebebi olarak kabul edilmeyeceği görüşünü savunmaktadır.⁹¹

Sağlık durumu nedeniyle kiralananına geçme ihtiyacı kiralayandan kaynaklanabileceği gibi eşinden de kaynaklanabilir. Bu durumda Tandoğan'a göre⁹² kiralayanın eşinin sağlığı kiralayanın ihtiyacı gibi değerlendirilmelidir. Kanımızca da bu durumda izlenilmesi gereken yol bu olmalıdır. Zira; Türk Medeni Kanunu 186. maddesi ile eşlerin oturacakları konutu birlikte seçeceğini 194. maddesi ile de aile konutu kavramını getirerek eşlerin birlikte oturmasının önemini ortaya koymuştur. Ayrıca eşlerin birlikte yaşamaları

⁸⁹ Y.6.H.D. 2.11.1959 T., E.8165/ K.6606, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.246.

⁹⁰ Y.6.HD. 9.2.1988 T., E.1987/13718, K.1988/1804; Y.6.HD. 14.4.1988 T., E.1987/12335/ K.1988/277, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.362; Y.6.HD. 3.12.1956 T., E.9368/K.6570, OLGAC Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İkisi Birarada, a.g.e., s.138.

⁹¹ Y.6.HD. 20.9.1991 T., E.10014/K.10638; Y.6.HD. 8.2.1990 T., E.1990/1242, K.1990/1549, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.362.

⁹² TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.246.

evlilik kurumunun en tabii sonucudur. Bu durumda kiralayanın eşinin sağlık durumu nedeniyle kiralananına geçme ihtiyacı yukarıda belirtilen şartları taşıması halinde kabul edilmelidir.

2.1.3.3. Nişanlı Olma Nedeniyle

Kiralayanın, tahliyesini talep ettiği kiralananına ihtiyacı kendisinin veya çocuğunun nişanlı olmasından kaynaklanabilir. Kiralayanın kendisi veya çocuğunun evlenmesi nedeniyle kiralananına ihtiyacı kabul edilebilir, ancak Yargıtay sırf nişanlı olmanın ihtiyacın kabulü için yeterli bir delil olmadığını, evlenmenin gerçekleşeceğini gösterir somut delillerin gösterilmesi gerektiğini kabul etmiştir.⁹³ Bu halde evlenme nedeniyle kiralananın tahliye edilmesi talebinin kabulü için ihtiyaçlı kiralayan veya çocuğunun evlenmesi amacıyla somut bazı hazırlıklar yapılmalı ve girişimlerde bulunulmalıdır.⁹⁴ Nişanlı ihtiyaç sahibi kişi için bazı ev eşyalarının alınması evlenme hazırlığı içinde olduğunu gösterir niteliktedir.⁹⁵

Burada üzerinde durulması gereken nokta şudur: Yargıtay'ın reşit olan bir kimsenin ayrı mesken edinmesinin yasal hakkı olduğu⁹⁶, ergin olmanın ihtiyacın varlığının kabulü için yeterli olduğuna dair kararları karşısında⁹⁷ ergin nişanlı ihtiyaç sahibinin, ihtiyacının samimi olmadığı gerekçesiyle tahliye talebinin kabul edilmemesi çelişki gibi görünmektedir. Ancak Burcuoğlu⁹⁸ bu duruma sebep olarak, tahliyeyi talep eden kiralayanın, konut ihtiyacına sebep olarak evlenecek olma hususunu göstermesi öte yandan ergin olması nedeniyle ayrı konutta yaşama hakkı olduğu hususunu belirtmemesine ve buna bağlı olarak usul kuralları gereğince ihtiyaç sahibinin reşit olma durumunun re'sen dikkate alınamamasını

⁹³ H.G.K. 12.12.1984 T., E.863/ K.1049, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.3935.

⁹⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e. s.364.

⁹⁵ Y.6.HD. 28.9.1988 T., E.7848/ K.13238, İBD, 1988, S.7-9, s.542-554.

⁹⁶ Y.6.HD. 20.5.1966 T., E.4676/ K.4814, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.3936.

⁹⁷ Y.6.HD. 21.12.1987 T., E.11151/ K.13575, Celal ERDOĞAN: a.g.e., s.747; Y.6.HD. 1.7.1981 T., E.5955/ K.11085, Celal ERDOĞAN: a.g.e., s.730.

⁹⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.366.

göstermektedir. Zira; Yargıtay bu durumu 1966 tarihli bir kararında zaten ifade etmiştir.⁹⁹

2.1.3.4. Kiralananın, Kiralayanın Oturduğu Konuta Göre Daha Elverişli Olması Nedeniyle

Kiralayanın kiralananı ihtiyaç duyma hali oturduğu konutun kiralananı oranla elverişsiz ve yetersiz olmasından kaynaklanabilir. İhtiyaç iddiasının kabulü için aranan en önemli şart olan ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması ve aşağıda belirtileceği üzere oturulan yerin tahliye ettirilmek istenen kiracıya teklif edilmesi gereği bu ihtiyaç sebebinde özellikle dikkate alınmalıdır.¹⁰⁰ Zira; kiralananın kiralayanın oturduğu konuta göre daha elverişli ve yeterli olma hali çerçeve bir sebep teşkil etmekte, elverişlilik ve yeterlilik bir çok nedenden kaynaklanabilmekte ve bu çeşitlilik de kötüniyetli kiralayanlar tarafından sıkça kiralananın tahliyesi talep edilerek kiralayana göre daha güç durumda olan kiracının mağduriyetine yol açabilmektedir.

Uygulamada izlenen yol ise, bu halde ihtiyacın samimi olup olmadığına ve oturulan yerin kiracıya teklif edilip edilmediğine,¹⁰¹ dikkat edilerek; iyiniyetli olmayan kiralayanların kiracıları mağdur etmesinin engellenmesi ve daha elverişli ve yeterli olması sebebiyle kiralananı gerçekten ihtiyaç duyan malik kiralayanın da kendi konutunda oturma hakkının sağlanmasıdır.

Yukarıdaki paragrafta belirttiğimiz gibi elverişlilik bir çok sebepten kaynaklanabilir. Temel olarak kiralanan; fiziki durum açısından, bulunduğu yer açısından, emniyet açısından veya ekonomik durum açısından daha

⁹⁹ Y.6.HD. 20.5.1996 T, E.4630/K.4784, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.3937: “İhtiyaç iddiası davacılarından Mehmet’in nişanlı olmasına ve evleneceği hususuna bağlanmış, öte yandan reşit olup müstakil oturma isteğinden bahsedilmemiş olup mücerret nişanlı olmak başlı başına ihtiyacın varlığı için yeterli değildir. HUMK’nun 74.’ncü maddesi uyarınca hakim tarafların talebiyle bağlıdır. Talep edilmeyen konuda karar veremez”

¹⁰⁰ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.368.

¹⁰¹ Y.6.HD.21.4.1992T., E.5044/ K.5501, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.3938.

elverişli olabilir. Bu halleri genel olarak ele alıp incelemenin yararlı olacağı kanısındayız.

2.1.3.4.1. Kiralananın Fiziki Durum Açısından Daha Elverişli Olması Durumu

Kiralayanın konut ihtiyacını sıkça dayandırdığı diğer bir hal de kiralananın, kiralayanın işyerine veya çocukların okuluna halen oturduğu yere göre daha yakın olmasıdır. Bu durum tahliye sebebi olarak kabul edilirse 6570 sayılı GKHK'nun kiracıyı koruma amacına ters düşülerek uzaklık-yakınlık sebebiyle kiracının tahliye ettirebileceği sonucu ortaya çıkacaktır.

Yargıtay'ın bu konudaki eğilimi de kural olarak özellikle büyük şehirlerde kiralayanın oturduğu yerin çocukların okuluna veya kiralayanın işyerine yakın veya uzaklığının dikkate alınmaması yönündedir.¹⁰² Yargıtay'ın bu görüşünün istikrar kazanmış olması somut olayın özelliklerinin dikkate alınmasını engellemez. Zira; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu genel eğilim bir yana, kiralana ihtiyaç duyanın, kiralayanın günde 3-4 vasıta değiştirerek okula giden ortaokul öğrencisi kız çocuğunun olmasını öte yandan tahliyesi talep edilen kiralananın ise okula tek vasıta uzaklıkta olmasını dikkate alarak bu şartlarda ihtiyacın gerçekleştiğini kabul etmiştir.¹⁰³

Kanımızca Yargıtay'ın bu konuda, kiralayanın işyerinin veya çocuğun okulunun yakın-uzaklığının dikkate alınmaması yönündeki görüşüne rağmen bunun istisnasız olarak kabul edilmemesi somut olayın özelliklerinin dikkate alınması gerekmektedir. Zira, kiralayanın işyerine veya çocuğunun okuluna uzaklığının, ulaşım imkânlarının iyi olduğu büyük şehirlerde dikkate alınmaması mantıklı olmakla birlikte aynı sebebin ulaşımın güç

¹⁰² Y.6.HD. 31.5.1989 T., E.7822/ K.9878; İBD 1990, S.1-3, s.248-249; Y.6.HD. 4.11.1983 T., E.10618/ K.10755, Celal ERDOĞAN: a.g.e., s.734; Y.6.HD. 21.6.1995 T., E.6178/ K.6380, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.825.

¹⁰³ YHGK. 23.12.1987 T., E.1987/6-542/ K.1988/1062, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.367.

sağlanabildiği, vasıta sayısının ve seferlerin sınırlı olduğu şehirlerde, beldelerde tahliye sebebi olarak kabul edilmemesi hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır.

2.1.3.4.2. Kiralananın Kiralayana Oranla Ekonomik Açıdan Daha Elverişli Olması Durumu

Kiralayanın ihtiyaç iddiasını dayandırdığı diğer bir sebep de oturduğu konutun kiralana oranla daha elverişsiz ve yetersiz olmasıdır. Bu elverişsizlik ve yetersizlik sonucu kiralayanın oturduğu yerin onun konut ihtiyacını karşılayamaması halinde kiralayanın kiralana duyduğu ihtiyaç kabul edilmektedir.¹⁰⁴ Kiralayanın oturduğu konutun elverişsizliği; kiralayanın evlenmesi¹⁰⁵, çocuklarının doğması, büyümesi¹⁰⁶, şehir dışından tatile gelmeleri sonucu dar gelmesinden¹⁰⁷ veya taşıdığı nitelikler açısından yetersizliğinden kaynaklanabilir.

Bu durumlarda yapılan keşif sonucu tutulan bilirkişi raporlarına ve tanık beyanlarına göre oturan konut kiralayanın ihtiyacını karşılıyor ise ihtiyaç iddiasının samimiliğinden bahsedilemez.¹⁰⁸ İhtiyacın samimiliği açısından tahliyesi istenen kiralananın oturan konuttan daha üstün vasıfta olması gerekmektedir.¹⁰⁹ Kiralayanın kiralana ihtiyacının zorunluluk teşkil etmesi ve kiralayanın oturduğu konutu hakkaniyete uygun ve makul bir bedelle kiracıya teklif etmesi şartının bu ihtiyaç sebebinde de gerçekleşmesi gerekir.

¹⁰⁴ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.246.

¹⁰⁵ Y.6.HD. 2.10.1959 T., E.7213/ K.5966, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki bir arada, a.g.e., s.138.

¹⁰⁶ Y.6.HD. 8.1.1959 T., E.10433/ K.66; 6.HD. 17.2.1961T., E.895/ K.1232, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki bir arada: a.g.e., s.138.

¹⁰⁷ YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.3938; Y.6.HD.9.4.1956 T., E.3075/ K.2419; Celal ERDOĞAN: a.g.e., s.738-739.

¹⁰⁸ Y.6.HD.24.4.1959 T., E.1942/ K.2755, ANIL, Yaşar Şahin: Kira Aktinden Doğan Tahliye Davaları, Beta Basım A.Ş., İstanbul 1991, s.503.

¹⁰⁹ Y.6.HD.24.4.1959 T., E.254/ K.3775, ANIL, Yaşar Şahin: a.g.e., s.561.

Aksi takdirde bu şartlar gerçekleşmeden sırf kiralayanın daha üstün yerde oturma isteği kabul edilmemektedir.¹¹⁰

2.1.3.4.3. Kiralananın Kiralayanın İşyerine veya Çocuklarının Okuluna Yakın veya Uzak Olması Durumu

Kiralananın kiralayanın oturduğu konuta göre ekonomik açıdan elverişli olma hali de ihtiyaç sebebi olabilir. Kiralananın ekonomik açıdan daha elverişli olması, kiralayanın oturduğu konuta ait yönetim giderlerini karşılamakta sıkıntıya düşmesinden kaynaklanabilir. Kiralayanın oturduğu konutta ödemekle yükümlü olduğu yönetim giderini karşılamakta zorluk çekmesi karşısında daha az masraflı olan kiralananın gelme ihtiyacı, ihtiyacın samimiliği, zorunluluğu ve oturulan yerin uygun bedelle kiracıya teklif etmesi şartlarının gerçekleştiğinin saptanması halinde kabul edilmelidir.¹¹¹

Zira; kiralayan, Kat Mülkiyeti Yasası gereği kat malikleri kurulunda alınacak kararla bağlı olacağından belirlenen gideri ödemekle yükümlü kalacak ancak ekonomik durumu bu bedeli ödemekte onu sıkıntıya düşüreceğinden, daha az masraflı olan kiralananın geçme ihtiyacı ortaya çıkacaktır. Yargıtay da bu durumda ekonomik durumu açısından genel gider masrafları daha fazla olan konutta oturmanın kiralayan¹¹² açısından çekilmez hale geldiğinin tespiti halinde, kiralayanın ihtiyaç iddiasını kabul etmektedir.

Ancak şunu da belirtmek gerekir ki; kötüniyetli kiralayanlar, aslında orada oturması kendisi açısından çekilmez hale gelmediği halde, daha fazla kira geliri getirecek olan oturmakta olduğu konutu, boşaltıp daha az gelir getirecek kiralananın geçme amacıyla ihtiyaç iddiasında bulunabilirler. Bir

¹¹⁰ YHGK. 9.12.1983 T., E.6333/ K.1294, ANIL, Yaşar Şahin: a.g.e., s.562.

¹¹¹ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.247.

¹¹² Y.6.HD. 25.6.1987, E.5435/ K.7565, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.810: “Davacının genel gider masrafı fazla olan ve mali yönden külfet teşkil eden kendisine ait evden daha az masraflı kiralananın taşınma isteğini tabii karşılamak gerekir”, Y.6.HD. 22.11.1983 T., E.11588/ K.11591, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.371.

hakkın kötüye kullanılmasını hukuk düzeninin koruyamayacağını düzenleyen Türk Medeni Kanun'un 2.'nci maddesi gereği bu tür hallerde kiralayanın ihtiyaç talebinin kabul edilmeyeceği ortadadır. Ayrıca sırf daha iyi gelir elde etmek için ihtiyaç iddiasında bulunulması halinde ihtiyacın samimi ve zorunlu olması şartı da gerçekleşmediğinden ihtiyaç iddiasının kabulü mümkün olamaz.¹¹³

2.1.3.4.4. Kiralananın Emniyet Açısından Daha Elverişli Olması Hali

Kiralayanın oturduğu yer, bulunduğu yer veya nitelikleri itibariyle kiralana göre daha az güvenli olabilmekte ve kiralayan kiralananın daha güvenli olması nedenine dayanarak ihtiyaç iddiasında bulunabilmektedir. Yargıtay bu tür bir ihtiyaç karşısında, iddianın kanıtlanması halinde ihtiyacın samimi ve gerçek olduğu dolayısıyla da tahliye talebinin kabul edilmesi yönünde görüş bildirmiştir.¹¹⁴

Kanımızca bu tür bir ihtiyaç iddiası karşısında kiralayanın yaşı, cinsiyeti, kiralayanın oturduğu yeri daha emniyetli hale getirebilecek maddi gücü olup olmadığı, yalnız yaşayıp yaşamadığı, hususları dikkate alınmalıdır. Bu hususların değerlendirilmesinin ardından kiralayanın kiralana geçmesi zorunluluk teşkil ettiği takdirde, ihtiyaç iddiasının kabulü gerekir.

2.1.3.5. Yazlık Konut İhtiyacı Nedeniyle Kiralanana İhtiyaç Duyulması Durumu

6570 sayılı GKHK. zorunlu ve devamlılık arzeden ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Buna göre geçici olan ihtiyaçlar için kiralanan tahliyesi istenemez.¹¹⁵ Yargıtay başka bir kararında da açıkça 1-2 aylık gereksinimin

¹¹³ Y.6.HD. 15.5.1987 T., E.4480/ K.6126, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.371-372.

¹¹⁴ Y.6.HD. 24.10.1983 T., E.10116/ K.10094, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.370-371.

¹¹⁵ Y.6.HD. 7.9.1992 T., E.8595/ K.9101, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.819.

zorunlu olarak kabul edilemeyeceğini; ancak zorunlu ve sürekli gereksinimin boşaltma nedeni olacağını belirtmiştir.¹¹⁶ Ancak yazlık konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi ayrıksı bir durum teşkil etmektedir. Yargıtay'ın oturmuş içtihatlarında yazlık ev gereksinimi bugünkü yaşantı ve sosyal gelişim içerisinde konut gereksiniminin bir parçası ve tamamlayıcısı olarak kabul edilmekte ve 6570 sayılı GKHK'nun 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmektedir.¹¹⁷

Tandoğan'a göre¹¹⁸ yazlık konut ihtiyacı nedeniyle tahliye, ihtiyacın gerçek olması ve kiralayanın kiralananı tahliye edememesi sonucu başka bir yazlık kiralamak zorunda kalması halinde mümkün olabilmelidir. Yazlık gereksinimi değişen sosyal şartlara göre mesken gereksiniminin bir parçası ve tamamlayıcısı görülerek 6570 sayılı GKHK. kapsamında kabul edilmeden¹¹⁹ önce Yargıtay yazlık ev ihtiyacına binaen yazlık konutun tahliyesinin ileri sürülmesini kanunun sözüne ve özüne aykırı düşeceği gerekçesiyle kabul etmemiştir.¹²⁰

Yargıtay daha sonraları mesken kavramını kiralayanın yaşayış tarzına ve değişen sosyal şartlara göre daha geniş yorumlayarak yazlık konut ihtiyacını 6570 sayılı GKHK.7/b maddesi kapsamına giren zorunlu¹²¹ ihtiyaç kapsamında ele almaya başlamış olup Yargıtay'ın bu konudaki eğilimi bugün kökleşmiştir.

Yazlık ev ihtiyacı 6570 sayılı GKHK'nun kapsamında değerlendirildiğine göre konut ihtiyacının kabulü için aranan şartlar yazlık ev ihtiyacının kabulü

¹¹⁶ Y.6.HD. 20.1.1986 T., E.1985/14909, K.1986/323, ANIL, Yaşar Şahin: a.g.e., s.541.

¹¹⁷ Y.6.HD. 23.9.1977 T., E.5373/ K.5791, YKD 1978, C.4, s.359vd.'dan naklen TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.242; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.379, .

¹¹⁸ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.242; MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami:Tahliye Davaları <<Kiralananın Boşaltılması>>, Balkanoğlu Matbaacılık Ltd. Şti., Ankara 1973, s.127.

¹¹⁹ Y.6.HD. 23.9.1977 T., E.5373/ K.5791; ANIL, Yaşar Şahin: a.g.e., s.521.

¹²⁰ Y.6.HD.30.6.1967 T, E.1710/ K.3185, Hüseyin HATEMİ/Rona SEROZAN/Abdülkadir ARPACI: a.g.e., s.213.

¹²¹ Y.6.HD. 24.4.1998 T., E.3638/ K.3667, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.3948.

için de aranmalıdır. Bu açıdan ihtiyacın samimi ve gerçek olması gerekmektedir.¹²²

İhtiyacın samimi ve gerçek olması gerekliliğine karşın yazlık ev için tahliye taleplerinde asıl konutun kiracıya teklif edilmesi şartı tabii olarak aranmayacaktır. Zira; yazlık konut ikinci bir konut değil asıl oturulan konutun tamamlayıcısıdır.

Yazlık konut nedeniyle kiralananın tahliye talebinin kabulü için aranan şart kiralananın yazlık vasfını taşımasıdır.¹²³ Bir yerin yazlık konut olarak kabul edilebilmesi için konumunun ve mimari durumunun bu tarz kullanıma uygun bulunduğunun saptanması gerekmektedir.¹²⁴

Yazlık konut ihtiyacının, konut ihtiyacının bir uzantısı ve tamamlayıcısı olarak görülmesinin doğal sonucu olarak yazlık ihtiyacı için kiralanan yerlerde 6570 sayılı GKHK.'nın aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturulabilecek meskeni bulunan kimsenin, malikin isteği üzerine kiralananı tahliyeye mecbur olduğunu düzenleyen 7. maddesinin son hükmü uygulanmayacaktır.¹²⁵

2.1.3.6. Eşya Koymak Amacıyla Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali

Kiralayan sahip olduğu eşyaları kiralananına koymak amacıyla ihtiyaç iddiasında bulunabilir. Bu durumda Yargıtay'ın görüşü konut ihtiyacını dar anlamda ele alarak yalnızca ikametle sınırlı kabul etmemek olup, ihtiyaç sahibinin yaşayış tarzı, hayat şartları ve sosyal durumuna göre sahip olduğu kiralananı eşya, odun koymak ve hatta hayvan bağlamak için

¹²² HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.213.

¹²³ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.380.

¹²⁴ Y.6.HD. 29.1.1992 T., E.359/K.1137, YKD 1992, S.1, s.869-870'den naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.380.

¹²⁵ Y.6.HD. 12.2.1987 T., E.15452/K.1422; Y.6.HD. 4.10.1988 T., E.8157/ K.13638 ANIL, Yaşar Şahin: a.g.e., s.515,557.

boşalttırabileceğidir.¹²⁶ Eşyanın muhafazası konut ihtiyacı olarak kabul edilmekte,¹²⁷ kiralananana eşya koyma ihtiyacı ile oturma ihtiyacı arasında fark gözetilmemektedir.¹²⁸

Kiralayan, tahliyesini talep ettiği kiralananı eşya koymak amacıyla kullanacağına göre asıl konutunda oturmaya devam edecektir. Dolayısıyla kiralayanın oturduğu konutu kiracıya teklif etmesi beklenemez.¹²⁹

2.1.3.7. Kiralayanın, Oturduğu Konutun Kullanımını İyileştirmesi Amacıyla Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali

Bir önceki başlık altında incelendiği üzere kiralayanın ihtiyacı yaşam tarzı, hayat şartları ve sosyal durumu dikkate alınarak geniş anlamda değerlendirilmektedir. Bu nedenle, nasıl ki kiralayanın kiralananana eşya koyma ihtiyacı 6570 sayılı GKHK kapsamında konut ihtiyacı olarak kabul edilmekte onun gibi kiralayanın arabasını koymak için kiralananı garaj yapma ihtiyacı¹³⁰ veya oturduğu konuta giriş çıkışının sağlanması için kiralananı kullanma ihtiyacında olduğu üzere oturduğu konutun kullanımının iyileştirilmesini amaçlayan ihtiyaçlar da konut ihtiyacı olarak kabul edilmekte ve bu amaçla kullanılan kiralananlar, asıl konutun tamamlayıcısı sayılmaktadır.

Kiralananın kapıcı dairesi olarak kullanılması halinde; Yargıtay'ın ihtiyacın gerçek, samimi olması şartıyla ve kat malikleri kurulunca alınan karar gereğince yönetici tarafından ileri sürülen ihtiyacın 6570 sayılı kapsamında malikin ihtiyacı olarak kabul eden kararını¹³¹ isabetli bulmaktayız. Zira burada lehine ihtiyaç iddiasında bulunulan kapıcı değil tüm kat malikleridir.¹³² Kat

¹²⁶ Y.6.HD. 16.10.1961T., E.2434/K.5435, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.247.

¹²⁷ Y.6.HD. 20.1.1986T., E.14911/K.284, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.3943.

¹²⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.374.

¹²⁹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.376.

¹³⁰ Y.6.HD. 10.9.1973T., E.3697/ K.3011, KARAHACIOĞLU, Ali Haydar: a.g.e. s.84.

¹³¹ Y.6.HD. 04.11.1986 T., E.10474/ K.12269, İBD 1986, S.10, s.777-778; Y.6.HD. 9.3.1982 T., E.607/ K.2613, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.804.

¹³² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.382.

malikleri de binanın kapıcı ile bakımını sağlayarak binanın iyileştirilmesi amacını taşımaktadırlar.

2.1.3.8. Yurt Dışında Bulunan Kiralayanların Kiralanana İhtiyaç Duyması Hali

Yurt dışında bulunan kiralayanların Türkiye’de bulunan kiralanan ihtiyaç duyması değişik şekillerde ortaya çıkabilir. Bunlardan biri kiralayanın yurda dönmesi sebebiyle kiralanan ihtiyaç duyması, diğeri kiralayanın yıllık tatilini geçirmek için yurda dönmesi sebebiyle kiralanan ihtiyaç duyması, bir diğeri de kiralayanın eşya koyma sebebiyle kiralanan ihtiyaç duyması halidir.

Yargıtay’ın yurt dışında bulunan kiralayanların, konut ihtiyacı konusundaki görüşü yeknesak olmayıp, farklılıklar içermektedir.¹³³ Bu nedenle bu ihtiyaç sebebini, Yargıtay’ın benimsediği görüşleri daha iyi tespit edebilmek amacıyla yukarıda belirtildiği üzere ortaya çıkış şekillerine göre incelemenin daha isabetli olacağı kanısındayız.

2.1.3.8.1. Yurda Dönüş Sebebiyle Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali

Ülkemiz içinde bulunduğu ekonomik durum, sosyal statü ve yaşam koşulları gereği yurt dışına göç veren bir ülkedir. Yurt dışına gidip çalışan vatandaşların birikimlerini Türkiye’de gayrimenkul alıp, kiraya vermek suretiyle değerlendirmelerine sıkça rastlanmaktadır. Dolayısıyla Türkiye’de bulunan gayrimenkulun kiraya veren kiralayanın yurda dönüş yapması halinde konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi talebinde bulunması da sıkça rastlanan bir durumdur.

¹³³ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.376.

Yurda dönüş yapmasıyla ihtiyaç iddiasında bulunan kiralayanın bu iddiasının kabulü için aranan şart yurda kesin dönüş yapmasıdır.¹³⁴ Aksi halde ihtiyacın henüz doğmamış olması sebebiyle tahliye talebi kabul edilmemektedir.¹³⁵

Yargıtay, yurda dönüş şartının kesin olmasını aramakla yetinmemiş hangi hallerde kesin dönüş yapıldığının kabul edileceğini de belirlemiştir. Buna göre kesin dönüş yapıldığının kabul edilebilmesi için, kiralayanın pasaportuna, bulunduğu yerdeki Türk Konsoloslugu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez Bankası tarafından “kesin dönüş yapılmıştır” şeklinde kaşe vurulması gerekmektedir.¹³⁶

2.1.3.8.2. Yıllık Tatili Geçirmek İçin Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali

Yurtdışında yaşayan kiralayanların kiralanan ihtiyaçları yurda kesin dönüş yapmalarından kaynaklanabileceği gibi bu kişilerin yıllık tatillerini geçirmek için Türkiye’ye gelmelerinden ve kiralanda kalma isteklerinden kaynaklanabilir.

Yargıtay bu ihtiyaç iddiası karşısında çelişkili görüşler sunmaktadır. Şöyle ki; ilgili Yargıtay Dairesi “6570 sayılı GKHK’nun zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul ettiği, kiralayanın kiralananı izne geldiğinde kullanılacağı iddiasının, ihtiyacın henüz doğmamış olması sebebiyle kabul edilemeyeceği” görüşüne sahiptir.¹³⁷

¹³⁴ Y.6.HD. 7.6.1983 T., E.5775/ K.6352, ANIL, Yaşar Şahin: a.g.e., s.560; Y.6.HD. 26.10.1989 T., E.13560/ K.15968; Y.6.HD. 30.9.1991 T., E.7552/ K.7660, KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.237.

¹³⁵ Y.6.HD. 14.9.1995 T., E.7908/ K.8072, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.826.

¹³⁶ Y.6.HD.24.1.1998T., E.12018/ K.17974, KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.254; Y.6.HD. 4.10.1999 T., E.7164/ K.7345, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.834.

¹³⁷ Y.6.HD. 26.10.1989 T., E.13560/ K.16968, İBD 1990, S.1-3, s.251-252; Y.6.HD. 26.10.1989 T., E.13560/ K.15968, Malkoç AYTAÇ/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.126-127.

Yargıtay'ın ilgili dairesi yurtdışında çalışan işçilerin yıllık tatillerini geçirmek amacıyla kiralanan ihtiyacı duyması halinde belirtildiği üzere kesin dönüş şartını ararken, aynı şartı yurtdışında çalışan öğretim görevlisi için aramamıştır.¹³⁸ Söz konusu kararda bu şartın öğretim görevlisi için aranmaması gerektiği bildirilirken, yurtdışında yaşayan işçiler bakımından, “kesin dönüş yapmalarının ihtiyacın gerekliliği ve ciddiyeti açısından değerlendirilmesi gereği” belirtilmiştir.

Yargıtay, yıllık tatilini geçirmek için kiralanan duyulan ihtiyaç iddiasını ancak yazlık konut gereksinimi kapsamında, kiralananın muhit ve mimari yapısı olarak yazlık vasfını taşıması halinde kabul edilebileceğini belirtmiştir.¹³⁹

Yargıtay ilgili hukuk dairesi yıllık tatil için dahi kesin dönüş şartı ararken Yargıtay Hukuk genel Kurulu, **“6570 sayılı GKHK’nun ekonomik olarak güçsüz olan kiracıyı koruma amacı ile temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının korunması amacı ile talebin somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmesi gerektiğini, buna göre yıllık tatilini geçirmek için Türkiye’ye gelen kiralayanın ihtiyacının gerçek ve samimi olduğuna”** karar vermiştir.¹⁴⁰

Yargıtay 1996 tarihli bir kararında Almanya’da bulunan kiralayanın, oğlunun eşi ve çocuğunun kiralanda yaşacağı, oğlunun izinli olarak geldiği zamanlarda kiralanda kalacağı bu nedenle kiralanan oğlunun ihtiyaç duyması sebebiyle açtığı davada ihtiyaç sahibinin yurda döndükçe kiralanda kalacağı iddiasında bulunan kiralayanın çocuğu olduğu ve

¹³⁸ Y.6.HD. 4.10.1988 T., E.8136/ K.13624, İBD S.7, s.543-544’dan naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.378.

¹³⁹ Y.6.HD. 10.2.1992 T., E.1404/ K.1835, İBD1992,Nisan/Mayıs/Haziran, s.576-577’den naklen TAHMAZ, Sabri: “Yurt Dışında Çalışan vatandaşlarımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları İle İlgili Bir İnceleme”, İBD 1994, S.4, s.6.

¹⁴⁰ 31.5.1989 T., E.291/ K.402; 28.11.1990 T., E.6-466/ K.593, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.3946; Y.6.HD., YHGK. 31.5.1989 T., E.291/ K.402, YKD 1995,Ocak, s.14-15.

çocuğun bu ihtiyaç iddiasının gerçek olması sebebiyle kabul edilmesi gerektiğini belirtmiştir.¹⁴¹

Sonuç olarak şunu belirtmek isteriz; kanımızca yurt dışında yaşayan kiralayanın yıllık iznini geçirmek için kiralananın tahliyesini talep etmesi halinde Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ile Yargıtay ilgili hukuk dairesi arasında mevcut olan yukarıda belirtmeye çalıştığımız görüş farklılığı İçtihadı Birleştirme Kararı ile giderilmelidir.

2.1.3.8.3. Eşyaları Koymak Amacıyla Kiralanana İhtiyaç Duyulması Hali

Yargıtay ilgili hukuk dairesi yurtdışında bulunan kiralayanın şahsi eşyalarını koymak için ihtiyaç iddiasında bulunması halinde, kesin dönüş şartı aramadan şahsi eşyaların muhafazasının ihtiyaç kapsamında olacağından bahisle davanın kabulüne karar vermektedir.¹⁴²

2.1.3.9. Memur Olan Kiralayanın Emeklilik veya Tayin Nedeniyle Kiralanana İhtiyaç Duyma Hali

Uygulamada rastlanan durumlar dikkate alındığında memur kiralayanın kiralananın bulunduğu şehre tayini çıkması veya emekli olması halinde kiralanan ihtiyaç duyması gündeme gelmektedir. Bu durumlarda konut ihtiyacının kabulü için aranan şartların gerçekleşmesi halinde ihtiyaç iddiası kabul edilmektedir.¹⁴³

¹⁴¹ Y.6.HD. 26.02.1996 T., E.1452/ K.1594, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.827.

¹⁴² Y.6.HD. 6.4.1977 T., E.2422/ K.2653, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.246; Y.6.HD.

19.9.1989 T., E.11282/ K.13227, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.248.

¹⁴³ Y.6.HD. 25.12.1959 T., E.9857/ K.5937, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.246.

Tandoğan¹⁴⁴ ve Tunçomağ'ın¹⁴⁵ kiralayanın memur olsun veya olmasın herhangi bir nedenle ikametgahını kiralananın bulunduğu yere taşıması halinde de ihtiyaç iddiasının kabul edilmesi gerektiği görüşüne katılmaktayız. Zira; önemli olan kiralayanın memur olması veya emekliye ayrılması değil ikametgahının nakledilmesi nedeniyle kiralananı duyulan ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olmasıdır.

2.1.4. İhtiyacın Gerçek Samimi ve Zorunlu Olması Şartı

2.1.4.1. Genel Olarak

Kiralayanın ve ilgili maddede sayılan kişilerin ihtiyaçları nedeniyle kiralananın tahliye talebinin kabulü için aranan şart, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmasıdır. Zira; 6570 sayılı GKHK sosyal amaçlı bir kanun olması sebebiyle temel amacı, kiralayana göre ekonomik yönden güçsüz olan kiracıyı korumaktır.¹⁴⁶ Bu nedenle kiralayanın konut ihtiyacı nedeni ile kiralananı tahliye ettirebilmesi, ihtiyacın gerçekten varolması ve zorunluluk teşkil etmesi halinde mümkündür.¹⁴⁷

Bölüm içerisinde inceleneceği üzere kiralayanın kiralananı ihtiyacı birçok sebepten kaynaklanabilir. İhtiyaç hangi sebepten kaynaklanırsa kaynaklansın uygulamada da ihtiyacın kabulü için aranan şart ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmasıdır.¹⁴⁸ Bu şartlar gerçekleşmeden kiralananın tahliyesine karar verilmemelidir. Aksi takdirde 6570 sayılı GKHK'nun amacına aykırı olarak kiralayanın her an ortaya çıkabilecek tahliye talebiyle ekonomik yönden güçsüz olan kiracının mağduriyeti sonucu ortaya çıkacaktır.

¹⁴⁴ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.246.

¹⁴⁵ TUNÇOMAĞ, Kenan: a.g.e., s.264.

¹⁴⁶ YHGK. 27.1.1993 T., E.710/ K.6, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.801.

¹⁴⁷ Kenan TUNÇOĞMAĞ: a.g.e., s.256; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.357.

¹⁴⁸ Y.6.HD. 15.4.1986 T., E.3867/ K.5321, ANIL, Yaşar Şahin: a.g.e., s.505; Y.6.HD. 20.9.1991 T., E.19914/ K.10638, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.817.

2.1.4.2. Kendisine Ait Konutta Oturan Kiralayanın, Çıkacağı Konutunu Hakkaniyete Uygun Bedelle Kiracısına Teklif Etmesi

Yargıtay, 6570 sayılı GKHK'nun sosyal içerikli amacına uygun olarak kiralananın tahliye edilmesi sırasında dahi kiracıyı koruma hedefini taşımaktadır. Kiralayanın kirada oturmasını ihtiyacın gerçekliği ve samimiliği açısından yeterli gören Yargıtay, kiralananın tahliyesini talep eden kiralayanın kendi konutunda oturması halinde oturduğu konutu hakkaniyete uygun, makul bir bedelle kiracıya teklif etme şartını aramakta, böyle bir teklifte bulunmayan veya kiracısı tarafından böyle bir öneride bulunulmasına rağmen teklifi kabul etmeyen kiralayanın ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığına kanaat getirmektedir.¹⁴⁹ Yargıtay sadece kiralayanın kendi oturduğu konutu kiracıya teklif etme şartı aramamış ayrıca kiralayanın teklifte bulunduğu bedelin makul ve hakkaniyete uygun olmasını da aramıştır.¹⁵⁰ Yargıtay teklif edilen bedelin hakkaniyete uygun ve makul olması şartını aramakla, tahliyesini talep ettiği kiracısının kendi oturduğu konuta geçmesini istemeyen kiralayanın sırf bu nedenle kiracısının ödeyemeyeceği yüksek kira bedeli önermesini engellemeyi amaçlamaktadır.¹⁵¹

Kiralayanın kiracısına teklif ettiği kira bedelinin hakkaniyete uygun ve makul olup olmadığı tespit edilirken uzman bilirkişi raporu, tahliyesi talep edilen kiralananın ödenmekte olan kira bedeli ve taraflar arasındaki kira süresi dikkate alınmalıdır.¹⁵²

Yargıtay, oturulan konutun uygun bedelle kiracıya teklif edilmesine ihtiyacın samimiliği açısından o kadar çok önem vermiştir ki; tahliyeyi talep

¹⁴⁹ Y.6.HD. 30.12.1982 T., E.13059/ K.13079, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.373; YHGK. 9.12.1983 T., E.6-333/ K.1280, İBD1985, S.1-3,s157-158; Y.6.HD. 7.4.1986 T., E.3422/ K.4827, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.3942.

¹⁵⁰ Y.6.HD. 7.4.1986 T., E.3422/ K.4827, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e.373.

¹⁵¹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.372.

¹⁵² Y.6.HD. 25.6.1987 T., E.5435/ K.7565, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.809.

eden davacının eşine ait konutu kiracısına teklif etmesini mümkün görmüş, hatta böyle bir tekliften kaçınan davacıyı kötüniyetli bulmuştur.¹⁵³

2.2. İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE

2.2.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesini sona erdiren bir diğer sebep de kiralananın işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye edilmesidir. Uygulamada sıkça rastlanan bu sebep 6570 sayılı G.K.U.K'ununun 7.'nci maddesinin c. bendinde düzenlenmiştir. Buna göre "kiralayan gayrimenkulu kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek ve sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında tahliye davası açabilir."

2.2.2. İşyeri İhtiyacı İle Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliyenin Karşılaştırılması

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye ile konut ihtiyacı nedeniyle tahliye arasında niteliklerinden kaynaklanan farklar dışında ciddi bir benzerlik söz konusudur. Şöyle ki; kira sözleşmesini sona erdiren iki sebepte de içtihatlar doğrultusunda aranan en önemli şart kiralananın duyulan ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olmasıdır.¹⁵⁴

Bunun yanı sıra iki sebepte de ihtiyacı ileri sürecekt kişiler aynıdır. Ancak söylenmelidir ki; işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi konut ihtiyacına göre tahliyeye oranla daha zordur. Buna en iyi örnek kiralık bir yerde işini yürüten kiralayanın kendi kiralananında işini yürütme ihtiyacı nedeniyle tahliye talep etmesidir. Zira; bu halde konut ihtiyacında olduğu gibi kiralayanın kirada bulunması yeterli olmayıp tahliye tehdidi altında bulunması

¹⁵³ Y.6.HD. 25.6.1987T., E.5654/ K.7583, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.811.

¹⁵⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.400.

veya kiralananın mevcut işyerine göre daha üstün veya en azından eş değerde olması aranmaktadır.¹⁵⁵

2.2.3. Lehine İşyeri İhtiyacı Talebinde Bulunabilecek Kişiler

6570 sayılı GKHK.'nın 7.'nci maddesinin c bendi uyarınca konut ihtiyacında olduğu gibi kiralayan kendisi, eşi ve çocuklarının ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyebilir. Kiralayanın çocuğunun reşit olması, kiralayanın onun için tahliye isteminde bulunmasını ve dava açmasını engellemez.¹⁵⁶

Kanunda lehine tahliye talebinde bulunacak kişiler tahdidi olarak belirtilmiştir. Zira bu sayılan kişilerin dışındakiler için, örneğin kiralayanın, damadı¹⁵⁷ veya torunu¹⁵⁸ için ihtiyaç kabul edilmemektedir.¹⁵⁹

2.2.4. Meslek ve San'atın Bizzat İcra Edilmesi Hususu

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanununun 7.'nci maddesinin c fıkrasında kanun koyucu kiralayanın kendisinin, eşinin veya çocuklarının meslek ve sanatı “**bizzat**” icra etmesi ifadesini kullanmıştır.

Burada meslek ve san'atın bizzat icra edilmesi nasıl anlaşılmalıdır? Kanımızca lafzı yorum yapılması halinde, kiralanda yapılacağı iddia edilen işi bizzat yani yalnızca ihtiyaç sahibinin yapması şartıyla ihtiyaç iddiasının kabul edileceği sonucu çıkmaktadır ki; bu durumda da işin bir yardımcıyla yapılmasının mümkün olup olmadığı, uzmanlık gerektirip gerektirmediği

¹⁵⁵ Y.6.H.D. 3.07.1981T.; E.6027/K.11215; KARAHACIOĞLU, Ali Haydar: a.g.e., s.122.

¹⁵⁶ Y. 6.H.D., 11.3.1980 T., E.1979 / 1012 K.1980/2254, YKD. C.VII, S.2 (1981) s.175-176.

¹⁵⁷ Y. 6.H.D., 2.10.1947T., E.3058/ K.281, DELOĞLU, Saratim: İş İhtiyacı Sebebiyle Açılan Tahliye Davaları Pandekti, 1959'dan naklen, FEYZİOĞLU; Necmeddin: a.g.e., s.628.

¹⁵⁸ Y. 6.H.D., 4.6.1956 E.466/ K.3872, OLGAÇ, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.253

¹⁵⁹ Y. 6.H.D., 29.6.1988 T., E.5175/ K.10256; Y. 6.H.D. 30.1.1990 T., E.586/ K.895; MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.149-147.

dikkate alınmayacak ve sözkonusu madenin uygulama alanı daralarak hakkaniyete aykırı sonuçlar çıkacaktır.

Dolayısıyla “bizzat” ifadesinin bu şekilde dar yorumlanmaması gerekmektedir. Zira; uygulamada ihtiyaç sahibinin yapılacağı ileri sürülen işi yardımcı aracılığıyla yapması kabul edilmektedir.¹⁶⁰ Ancak bu konuda değinilmesi gereken hususlar vardır.

Şöyle ki; kanunda yapılacağı ileri sürülen iş doktorluk, avukatlık, gümrük komisyonculuğu gibi temsilci veya yardımcı aracılığıyla yapılamayacak işlerden ise ihtiyaç sahibinin bu mesleklerden olmaması halinde ihtiyaç iddiası kabul edilmeyecektir.¹⁶¹

Bir uzman veya yardımcı vasıtasıyla icra edilen işlerde ise Yargıtay görüş değişikliğinde bulunmuştur. Eski tarihli kararlarında berberlik¹⁶² terzilik¹⁶³ gibi yardımcı vasıtasıyla yapılabilen işlerde ihtiyaç sahibinin bu işleri yapabilmek için gerekli bilgiye sahip olmasını aramış, aksi halde bir yardımcı veya uzman yardımıyla yapılıp yapılamayacağını dikkate almayarak ihtiyaç iddialarını kabul etmemiştir.

Ancak Yargıtay bu görüşünü değiştirmiş ve bir kimsenin kiralanda yapacağını ileri sürdüğü işi adam çalıştırarak yani yardımcı kullanarak yapabilmesini kabul etmiş, ancak bu halde söz konusu işin, ihtiyaç sahibinin nezaretinde yapılması şartını aramıştır.¹⁶⁴

¹⁶⁰ Y. 6.H.D. 16.10.1987 T., E.7487/ K.9942, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.410.

¹⁶¹ bkz. TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.256; FEYZİOĞLU, Necmeddin: a.g.e., s.631.

¹⁶² Y. 6.H.D. 26.6.1958 T., E.5312/ K.4938, T/K-1958/I-II, C.13 No:404'den naklen FEYZİOĞLU; Necmeddin: a.g.e., s.630.

¹⁶³ Y. H.G.K. 1.12.1971, E.6-595/ 19.711, Ank. Baro Der. 1772. sh.641'den naklen TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.256.

¹⁶⁴ Bu yöndeki kararlar için bkz: TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.257, dn..255.

Bu konu hakkında ileri sürülen bir başka görüş de, kiralananda yapılacak işte emek, beceri yoğunlukta ise ihtiyaç sahibinin ileri sürdüğü işi bizzat yürütecek durumda olması aranmalı ancak iş sermayenin yoğun olduğu bir işse bu durumda ihtiyaç sahibinin ileri sürdüğü işte özel bir bilgi ve deneyim sahibi olması aranmamalıdır.¹⁶⁵

Ayrıca şu husus da belirtilmelidir ki, uygulamada ihtiyaç sahibinin kiralananda yapılacağı ileri sürülen işi eskiden beri yapması şartı aranmamakta¹⁶⁶ önceden bir meslek sahibi olmayanların, mevcut mesleklerini değiştirenlerin, daha önce ticaretle uğraşmayan kişilerin¹⁶⁷ de işyeri ihtiyacı kabul edilmektedir¹⁶⁸ yeter ki ihtiyaç samimi ve gerçek olsun.¹⁶⁹

Bu durumda belli bir bilgi ve uzmanlık gerektiren işin bizzat ihtiyaç sahibinin kendisi tarafından veya kendisinin nezaretinde yanında çalıştırdığı yardımcılar tarafından yapılması kabul edilerek, gerekli diğer şartlar gerçekleştiğinde ihtiyaç iddiası uygun bulunacaktır. Ancak ihtiyaç sahibinin işi nezareti altında yardımcılara yaptırmaması durumunda, belli bir bilgi veya uzmanlık gerektiren sözkonusu işe yapacağı nezaretin gerekli bilgiye sahip olmaması sebebiyle yeterli olmayacağı yönünde bir eleştiri getirilebilir.¹⁷⁰

¹⁶⁵ ERTAŞ Şeref: İhtiyaç Nedeniyle Tahliye,Postacıoğlu'na armağan, DEÜHFD1997,S.3, s.40.

¹⁶⁶ TUNÇOMAĞ, Kenan:a.g.e., s.254; FEYZİOĞLU; Necmeddin, a.g.e., s.482- 483; OLGAC, Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Birarada , s.146.

¹⁶⁷ FEYZİOĞLU, Necmeddin: a.g.e., s.631.

¹⁶⁸ FEYZİOĞLU; Necmeddin: a.g.e., s.631.

¹⁶⁹ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.257.

¹⁷⁰ FEYZİOĞLU, Necmeddin: a.g.e., s.632.

2.2.5. Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliye Edilmesi

2.2.5.1. Genel Olarak

Tüzel kişilerin iş hayatında kapsadıkları yer ve taşıdıkları önem dikkate alınır, malik veyahut malik olmadan kiralayan sıfatına sahip tüzel kişinin işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etmesinin böylece de kira sözleşmesinin sona ermesinin sıkça rastlanan bir durum olduğu ortaya çıkacaktır.

Tüzel kişilerin işyeri ihtiyacıyla kiralananın tahliyesinde dikkati çekilmesi gereken ilk husus şudur ki: tüzel kişi, ortağı da olsa gerçek kişinin; gerçek kişi de tüzel kişinin işyeri ihtiyacına dayanarak kiralananı tahliye ettiremez.¹⁷¹ Bu husus özellikle özel hukuk tüzel kişisi olan ticari şirketler açısından önem arz etmektedir. Şöyle ki; ticari şirketin ortağı şirketin ihtiyacı için kendisine ait kiralananın tahliyesini talep edebilmektedir. Ancak şirket ortağı dahi olsa gerçek kişinin bu talebi kabul edilemez niteliktedir. Zira; şirket tahliyeye konu kiralananın maliki olmadığı gibi, kira akdinin taraflarından da değildir. Bu nedenle de gerçek kişi kira akdinin tarafından olmayan şirketin ihtiyacı nedeniyle kiralananı boşalttıramaz.¹⁷²

Ortağın şirketin ihtiyacı için tahliye talebinde bulunma hali kiralananı bizzat ihtiyaç duyulması olarak nitelendirilemez.¹⁷³ Kiralananın tahliyesinin mümkün olabilmesi için tüzel kişinin, sözkonusu kiralananla ihtiyaç iddiasında bulunmasını sağlayacak mülkiyet, kira akdinin tarafı olmak, intifa hakkı, alt kira gibi bir bağlantısının bulunması gerekmektedir.

¹⁷¹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.426.

¹⁷² Y. 6.H.D. 18.6.1965 T., E.2628/ K.2926, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İkisi Birarada II., s.255; Y. 6.H.D. 29.4.1988 T., E.5556/ K.6918, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.157; “Şirketler tüzel kişiliklere sahip kuruluşlardan olduğundan ancak şirket malı için şirket ihtiyacı bahse konu olabilir” ;Y. 6.H.D. 16.6.1992 T., E.7309/ K.7768, ERDOĞAN Hasan, a.g.e., s.864.

¹⁷³ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İkisi Birarada , s.148.

Olgaç'a¹⁷⁴ göre gerçek kişinin kiralananı şirkete sermaye olarak koyması veya kiralananın şirket sözleşmesinde şirket bürolarına tahsis edilmiş olduğunun belirtilmesi halinde gerçek kişinin şirketin ihtiyacı için tahliye davası açması mümkündür.

Ayrıca adi şirketin tüzel kişiliği olmadığından ortak gerçek kişinin bu şirketin işyeri ihtiyacı dolayısıyla kendi kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür.¹⁷⁵

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliyede olduğu gibi tüzel kişinin kiralananı işyeri nedeniyle ihtiyaç duyması halinde de kiralanda yapılacağı ileri sürülen iş tüzel kişinin amaç ve faaliyetleri içinde olmalıdır.¹⁷⁶ Tüzel kişinin amacına yönelik faaliyetini sürdürmesi için kiralananı işyeri olarak ihtiyaç duyması halinde bu ihtiyaç işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyeyi düzenleyen 6570 sayılı GKHK.'nın 7/c maddesi kapsamında kabul edilmektedir.¹⁷⁷ Burada önemli olan kiralanda yapılacağı ileri sürülen işin tüzel kişinin amaç ve faaliyetleri içinde yer almasıdır. Bunun içinde belirleyici olan konut ihtiyacında olduğu gibi tüzel kişileri oluşturan tüzük, ana sözleşme ve yasal düzenlemelerdir.¹⁷⁸

Tüzel kişilerin kiralanda yapılacağı belirtilen işle ilgili olarak kendilerini oluşturan belgeler veya buna bağlı düzenlemelerde hüküm bulunması halinde kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkün olduğuna göre, bu düzenlemelerin tüzel kişinin birden fazla işle uğraşmasına cevaz vermesi

¹⁷⁴ OLGAÇ, Sanai: Tespit ve Tahliye Davaları İki bir arada, s.148.

¹⁷⁵ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.255; FEYZİOĞLU, Necmeddin: a.g.e., s.630.

¹⁷⁶ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.426.

¹⁷⁷ Y. 6.H.D. 12.6.1001T, E.4819/K.4956; ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.924.

¹⁷⁸ Y. 6.H.D. 18.01.1988 T., E.1987/16466 K.1988/447; ANIL, Yaşar Şahin, a.g.e., s.589.

halinde, gerçek kişilerin aksine tüzel kişi yapmakta olduğu iş veya işlere ilaveten yapacağı iş için kiralananın tahliyesini talep edebilir.¹⁷⁹

Oysa ki; gerçek kişilerin işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi söz konusu olduğunda gerçek kişinin ikinci bir iş için kiralananı ihtiyaç duyulması halinde ihtiyacın zorunlu olmadığı kabul edilmektedir.¹⁸⁰

Gerçek kişilerin işyeri ihtiyacı için kabul edilen diğer bir husus da ihtiyaç sahibinin boşta olması halinde, ihtiyacın samimi olduğudur.¹⁸¹ Bu durum ticari şirketlerin ortakları, organlarını oluşturan kişiler açısından önem arz etmektedir. Şöyle ki; komandit şirket ortağı, ortağı olduğu şirketin şahıs şirketi olması ve bu nedenle de ihtiyaç sahibi ortağın, diğer ortaklarla birlikte şahsen çalışması ve faaliyet göstermesi gerektiğinden, boşta olmayan kiralayanın ihtiyacı zorunlu kabul edilmemektedir.¹⁸²

Öte yandan Yargıtay eski tarihli bir kararında, kolektif şirket ortağı ihtiyaç sahibinin bıçakçılık yapmak üzere kiralananın tahliyesini talep etmesini davanın görülmesine engel kabul etmemiştir.¹⁸³

Ayrıca anonim şirkette yönetim kurulu başkanı olan şahsın ihtiyacı, faal yönetim kurulu başkanlığının sabit iş olması ve başka iş yapmaya imkan vermemesi sebebiyle zorunlu kabul edilmemiştir.¹⁸⁴ Bunun gibi limited şirket müdürünün, kiralananı ihtiyaç boşta olmaması sebebiyle kabul edilmemiştir.¹⁸⁵

¹⁷⁹ Y. 6.H.D. 9.6.1987 T., E.7026/ K.6922; ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.804'den naklen, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.427.

¹⁸⁰ Y. 6.H.D. 5.1.1990 T., E.11333/K.11701, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.148.

¹⁸¹ Y. 6.H.D. 4.10.1999 T., E.7230/K.7320, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.906.

¹⁸² Y. 6.H.D. 4.4.1994 T., E.3562/K.3832, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.896.

¹⁸³ Y. 6.H.D. 21.11.1959 T., E.8738/K.7180, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki bir arada, s.147.

¹⁸⁴ Y. 6.H.D. 18.2.1997 T., E.911/K.1200, ERDOĞAN, Hasan: a.g.e., s.896.

¹⁸⁵ Y. 6.H.D. 1.11.1999 T. E.8887/K.8843, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.913.

Limited şirket ortağı açısından bakıldığında ise Yargıtay faal olarak çalışıp çalışmama hususunu kriter olarak kabul etmiştir. Şöyle ki; Yargıtay, limited şirketi ortağı olan ve şirkette faal görevi bulunan ihtiyaç sahibinin tahliye talebini ikinci iş isteğinin zorunlu olmaması sebebiyle kabul etmezken, limited şirketin ortağı olan ancak bunun dışında şirkette çalışmayan, şirketin müdür ve temsilcisi sayılmayan ihtiyaç sahibinin, sadece şirkete ortak olmasının başka bir iş yapmasına engel olmayacağını kabul etmiştir.¹⁸⁶

Kanımızca tüm bunlar göstermektedir ki; ticari şirketle bağlantısı olan ihtiyaç sahibinin kiralanan ihtiyacının zorunlu olup olmaması noktasında dikkate alınması gereken husus, ihtiyaç sahibinin şirket müdürü, temsilcisi, yönetim kurulu başkanı gibi faal olarak çalışıp çalışmadığı ve şirketin hukuki yapısının şahsen çalışmayı gerektirip gerektirmediğidir.

Ayrıca, belediyelerin işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etmesi mümkündür. Belediyenin ihtiyacı işyeri veya konut ihtiyacı olmasa dahi kamu düzeni ile ilgili ise talebi kabul edilmektedir¹⁸⁷. Bu bağlamda belediyenin imar planını uygulaması nedeniyle kiralananın tahliyesini talep etmesi halinde bu durum tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir.¹⁸⁸ Ayrıca belediye meclisince alınan kararın yerine getirilmesi amacıyla kiralananın tahliyesinin talep edilmesi halinde de bu durum tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir.¹⁸⁹

2. 2.5.2. Bankalar Açısından

Anonim şirket yapısına sahip geçerli bir şekilde kurulmuş bankaların, işyeri ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliye edilmesi talebi bankasının

¹⁸⁶ Y. 6.H.D. 18.4.2000 T., E.3058/K.3431, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.914.

¹⁸⁷ Y.6.HD. 16.11.1990 T., E. 13737/K.14163; MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.21-22.

¹⁸⁸ Y.6.HD. 6.11.1990 T., E.13109/K.13496, ER Refik: a.g.e., s.315.; Y.6.HD. 31.03.1992 T., E.3863/K.4596, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.881.

¹⁸⁹ Y.6.HD. 16.6.1992 T., E.71781/K.7580, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4077.

sözkonusu yere, bankacılık işlemlerinde muamelelerini yürütmek amacıyla ihtiyaç duyması halinde ve bu ihtiyacın Bankalar Hak. KHK'nin bankaların gayrimenkul edinmelerini sınırlandıran 50.'nci maddeye aykırı olmaması kaydıyla kabul olunmaktadır.¹⁹⁰

İhtiyaç sebebiyle tahliye davalarında bankaların durumu önem arz etmektedir. Şöyle ki; Bankalar Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin 50/2.'nci maddesi uyarınca, bankalar ticaret amacı ile gayrimenkul alım satımı ile uğraşamaz ve ihtiyaç dışında mülk edinemezler¹⁹¹. Ayrıca aynı maddenin 6.'ncı bendi gereği bankalar alacaklarından dolayı edinmek zorunda oldukları taşınmazları edinilen günden itibaren 3 yıl içinde elden çıkarmak zorundadırlar.

Bu sınırlayıcı çerçeve içinde bankaların kiralananın mensuplarının lojman ihtiyacını¹⁹² karşılamak veya revir¹⁹³ kurmak amacıyla tahliye talep etmeleri halinde bu talepler ihtiyacın bankacılık sanatının icrasıyla ilgili bulunmaması nedeniyle kabul olunmamaktadır.

Ancak bankanın şube ihtiyacı işyeri ihtiyacı çerçevesinde kabul edildiği gibi¹⁹⁴, banka mensuplarının ihtiyacı için yemek salonu¹⁹⁵, mutfak¹⁹⁶ ve lokal¹⁹⁷ olarak kullanılmak üzere kiralananın tahliyesi de kabul görmüştür.

Bu husus hakkında son olarak belirtmek isteriz ki, bankanın işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye talebi söz konusu olduğunda ihtiyacın dayanağının

¹⁹⁰ Y. H.G.K 12.2.1969 T., E.471/K.115, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.254; YHGK 27.9.1961 T., E.6182/K.61, Y. H.G.K 30.1.1963 T., E.6141/K.8, OLGAC Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İkiş bir arada, s.143,148; Yarg 6.H.D. 3.4.1969 T., E.12/K.1381, İBD 1969 S.9-10, s.486.

¹⁹¹ Y.6.HD. 19.01.1989 T., E. 16911/K.156., ERDOĞAN Hasan:a.g.e., s.880.

¹⁹² OLGAC Senai: Tespit ve Tahliye Davaları, İkiş Birarada, s.148.

¹⁹³ Y.6.HD. 30.4.1965 T., E.7269/K.1904, FEYZİOĞLU, Necmeddin: a.g.e., s.629.

¹⁹⁴ Y.6.HD. 7.12.1988 T., E.10150/K.19035, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.427.

¹⁹⁵ Y.6.HD. 19.12.1967 T., E.3730/K.5416, MALATYALIOĞLU, Kutsi/ERTAŞ, Hami: a.g.e., s.145.

¹⁹⁶ Y.6.HD. 28.10.1971 T., E.4748/K.4529, MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami: a.g.e., s.171.

¹⁹⁷ Y.6.HD.19.3.1990 T., E.3860/K.14110, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4040.

belirlenmesi hususunda toplanan deliller ve bilirkişi incelemesi önemli bir yer tutmaktadır.¹⁹⁸

2.2.6. Kiralananın, Yapılacağı İleri Sürülen İşe Uygun Olması Şartı

Kiralananın işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesinin talep edilmesi halinde öncelikle kiralanan hem bulunduğu yer, büyüklüğü gibi fiziki özellikleri bakımından hem de hukuki durumunu bakımından yapılacak işe uygun olmalıdır.¹⁹⁹ Hukuki bakımdan uygunluğa örnek vermek gerekirse, Kat Mülkiyeti Kanun'una tabii binalarda bulunan kiralananlarda yapılacak iş Kanun'un 24/1 maddesinde sayılan işlerden ise kanunun ilgili maddesinin cevaz vermemesi nedeniyle yapılamayacak; aynı maddenin ikinci fıkrasında sayılan işlerden ise de ihtiyaca dayanak gösterilecek iş ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği karar ile yapılabilecektir.²⁰⁰

Bunun gibi kiralanda yapılacağı iddia edilen iş eczalıktaki olduğu gibi ruhsata tabi işlerden ise gerekli ruhsat alınmalıdır.²⁰¹ Ayrıca kiralananın eczane olarak işletilmesi halinde, sözkonusu eczanenin Eczacılar ve Eczaneler Hakkındaki Kanuna ilişkin talimatnamenin büyüklük açısından aradığı şartlara ve zemin katta bulunma şartına uyması gerekmektedir.²⁰²

2.2.7. İhtiyacın Zorunlu, Devamlı ve Samimi Olması Şartı

2.2.7.1. Doğmuş veya Yakında Doğacağı Muhakkak Olan ve Devamlılık Arzeden Bir İhtiyaç Olması

¹⁹⁸ Y.HGK. 15.12.1973 T., E.682/K.1203, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.251.

¹⁹⁹ ERTAŞ Şeref: İhtiyaç Nedeniyle, a.g.e., s.41.

²⁰⁰ ERTAŞ Şeref: İhtiyaç Nedeniyle, a.g.e., s.41

²⁰¹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.420.

²⁰² Y.6.HD. 27.06.1980 T., E.2439/K.6827, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.119.

Kural olarak 6570 sayılı GKHK, konut ihtiyacında olduğu gibi, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye de ihtiyacın samimi, zorunlu ve gerçek olmasını aramıştır.²⁰³

İhtiyaç hususunda öncelikle belirtilmesi gereken husus kural olarak doğmamış olan bir ihtiyacın tahliye nedeni oluşturmayacağıdır.²⁰⁴ Bu bağlamda tahliye talebinde bulunan ihtiyaç sahibinin kiralananın bulunduğu yerden başka bir şehirde oturması halinde, ihtiyacın doğmadığı kabul edilmektedir.²⁰⁵ Ancak uygulamada, henüz memur olan fakat yakında memuriyetten istifa edecek kiralayanın²⁰⁶ yahut lehine tahliye talebinde bulunan, yakında askerden dönecek olan kiralayanın oğlunun²⁰⁷ durumunda olduğu üzere tahliye talebinin yakında doğacağı muhakkak olan ihtiyaca dayanması halinde ihtiyaç iddiası diğer şartların da oluşması halinde kabul edilmektedir.

Tahliye talebine konu olan ihtiyacın dava sırasında doğması halinde ihtiyaç davanın ikame edildiği tarihte doğmuş kabul edilmektedir.²⁰⁸

İşyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye edilmesi talebinin kabulü için yalnızca ihtiyacın doğmuş olması değil, doğan ihtiyacın dava sonuna kadar da devam etmesi aranmaktadır.²⁰⁹ İhtiyacın dava sonuna kadar devam etmesi gerekliliği, ihtiyacın zorunlu olması yanında devamlı olmasının da şart olması gerçeğinin sonucudur.²¹⁰

²⁰³ bkz. s.; Y.6.HD. 11.10.1999 T., E.7705/K.7721, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.907.

²⁰⁴ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.260.

²⁰⁵ YHGK. 20.11.1985 T., E.1984/16-279/ K.1985/929, İBD 1986, S.10-12, s.764-765; Y.6.HD. 3.3.1988 T., E.1987/15726, K.1988/3197, YKD 1988, S.9, s.1222-1223.

²⁰⁶ Y.6.HD. 8.2.1965 T., E.5941/K.628, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.260.

²⁰⁷ Y.6.HD. 18.5.1978 T., E.3661/K.3978, YKD 1978 C.IV, S.8, s.1297.

²⁰⁸ Y.6.HD. 20.01.1978 T., E.8695/K.256, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.872.

²⁰⁹ Y.6.HD. 13.09.1993 T., E.8137/K.8272, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.888-889.

²¹⁰ Y.6.HD. 16.01.1995 T., E.13155/K.97, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.891.

Şunu da belirtmek isteriz ki; işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasında, lehine tahliye talep edilen ihtiyaçlı değişebilir; bu husus davalının muvafakatine bağlı değildir. Zira; davanın niteliği, sebebi değişmeyip sadece lehine tahliye talep edilen kişi değişmektedir.²¹¹ Kanımızca bu halde dava koşullarının yeni ihtiyaç sahibi açısından gerçekleşip gerçekleşmediği hususu dikkate alınarak dava görülmeye devam edilecektir. Bunun gibi kiralananın yapılacak işin ıslah yoluyla değiştirilmesi de dava sebebi niteliğinde olmamasına binaen davanın görülmesine engel teşkil etmemektedir.²¹²

2.2.7.2. İşyerine İhtiyacın Samimi Olması

Tahliye talebinde bulunan ihtiyaçlının, ihtiyacının samimi olması talebinin kabul edilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Zira; incelememiz içinde birçok defa belirttiğimiz üzere 6570 sayılı GKHK, zorunlu, gerçek ve samimi ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmiştir.

İhtiyacın samimi olması soyut bir kavram olması sebebiyle uygulamada beliren olayların bire bir incelenmesi halinde somutlaşacaktır. Bu nedenle hangi hallerde ihtiyacın samimi olup olmadığı hususunu uygulamada meydana gelen somut olaylar çerçevesinde ele almak gerektiği kanısındayız.

2.2.7.2.1. İhtiyacın Samimi Olmadığının Kabul Edildiği Haller

Yargıtay, tahliye davası açıldıktan sonra aynı nitelikteki bir yerin kiraya verilmesini;²¹³ davacının kendisine ait boş dükkanı ihtiyaca tahsis etmeyerek kiralananın tahliyesini talep etmesini;²¹⁴ ihtiyaç sahibinin, boş işyerinin tahliyesini talep ettiği kiralananla daha elverişli olmasını;²¹⁵ boş yerin

²¹¹ Y.6.HD. 5.5.1994 T., E.4807/K.5155, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.890.

²¹² Y.6.HD. 29.9.1998 T., E.7449/K.7586, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.899.

²¹³ Y.6.HD. 24.05.1993 T., E.5297/K.6128, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.887.

²¹⁴ YHGK. 07.10.1992 T., E.439/K.562, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.860.

²¹⁵ Y.6.HD. 31.01.1990 T., E.650/K.953, YKD 1990, S.6, s.833-834.

ihtiyaca tahsis edilmeyerek dava devam ederken veya kısa bir süre önce kiraya verilmesini;²¹⁶ davacı kiralayan veya malikin konut ihtiyacında olduğu gibi, halen kendisinin kullandığı sahibi olduğu işyerini, tahliyesini talep ettiği kiralananındaki kiracıya vermeye razı olmamasını;²¹⁷ davacının kiralananın yanında kendisine ait kiradaki dükkanının sözleşmede yetki olmadığı halde başkasına devrine rıza gösterip kiralananın tahliyesini talep etmesini;²¹⁸ kiralayanın kiracıdan çok yüksek bir kira bedeli talep ettikten sonra tahliye davasını açmasını;²¹⁹ kiralanda yapılacak iş için ihtiyaçlının sağlık durumunun elvermemesini²²⁰ samimiyetten uzak kabul ederek tahliye talebini reddetmiştir.

Kiralananın, kiralayan veya malik tarafından satışa çıkarılması halinde Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu hususun ihtiyacın samimi olmadığının göstergesi olduğunu kabul etmiştir.²²¹ Ancak daha sonraki bir tarihte ilgili Yargıtay Hukuk Dairesi kiralananın satışa çıkarılmasının, taşınmazın bedelinin öğrenilmesi amacıyla yapılması halinde ihtiyacın samimiliğine engel olmayacağına karar vermiştir.²²² Yargıtay ilgili Hukuk Dairesi 1997 tarihli bir kararında ise kiralananın satışa çıkarılmasının ihtiyacın samimi olmadığını gösterdiğine hükmetmiştir.²²³

Burcuoğlu'na²²⁴ göre, kiralananın satışa çıkarılması halinde bu durum ancak kiralayanın uzun yıllardır yurt dışında olan oğlunun yurda dönerek iş kurmak istemesi gibi beklenmedik bir sebeple satıştan vazgeçilmesi durumunda ihtiyacın samimiliğini engellemeyecektir. Onun dışında kiralananın satışa çıkarılması ihtiyacın samimi olmadığını göstermektedir.

²¹⁶ Y.6.HD. 23.10.1987 T., E.8312/K.10273, Yasa Hukuk ve Mevzuat İçtihat Dergisi 1988, S.2, s.254-255.

²¹⁷ Y.6.HD. 11.9.1959 T., E.6343/K.5441, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.258.

²¹⁸ Y.6.HD. 2.10.1964 T., E.2877/K.4170, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.258.

²¹⁹ Y.6.HD. 4.03.1985 T., E.1979/10193 K.1980/1936, YKD 1980, S.11, s.1488.

²²⁰ Y.6.HD. 10.4.1964 T., E.231/K.1842, ERDOĞAN Celal : a.g.e., s.770.

²²¹ YHGK. 16.11.1983 T., E.6-383/K.1165, İBD 1985, S.1-3, s.152-153.

²²² Y.6.HD. 28.10.1987 T., E.8189/ K.10501; İBD 1987, S.10-12, s.738'den naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.430.

²²³ Y.6.HD. 27.1.1997 T., E.261/K.464, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.4016.

²²⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.431.

İhtiyaç hususunda son olarak değinmek istediğimiz nokta ihtiyacın samimi ve gerçek olup olmadığına, tanık ve her türlü delile²²⁵ başvurularak elde edilen sonuçların hakim tarafından takdiri neticesinde karar verilecektir.²²⁶

2.2.7.2.2. İhtiyacın Samimi Olduğunun Kabul Edildiği Haller

Öte yandan Yargıtay, kira parasının arttırılmasını istemenin kiralayanın veya malikin yasal hakkı olması sebebiyle böyle bir ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını göstermeyeceği yönünde görüş bildirmiştir.²²⁷

Yargıtay'ın az önce belirttiğimiz ihtiyaçlının sağlık durumunun yapılacak işe uygun olmamasını ihtiyacın samimi olmadığı yönündeki kararına karşın, Yüksek Mahkeme ihtiyacı ileri sürülen kişinin sağlığı ve nitelikleri uygun olmasa bile, işin bir yardımcı aracılığıyla yürütülmesinin mümkün olduğu hallerde, ihtiyacın samimi olduğuna hükmetmiştir.²²⁸ Tabii bu durumda yapılan işin en azından ihtiyaç sahibinin nezareti altında yapılması gerektiği hususu gözden kaçmamalıdır.²²⁹

İhtiyaç sahibinin varlıklı olması halinde bir kimsenin maddi durumunun iyi olması onun çalışmasına engel teşkil etmeyeceğinden, bu durum ihtiyaç iddiasının samimiyetsizliğine yol açmayacaktır velev ki aranan diğer şartlar gerçekleşmiş olsun.²³⁰

İhtiyacın samimi olduğunun kabul edildiği diğer bir hal de ihtiyaçlının boşta olmasıdır. Kiralananın tahliyesini talep eden ihtiyaç sahibinin çalışmıyor

²²⁵ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Birarada, s.144.

²²⁶ YAVUZ, Nihat: a.g.ee., s.4015.

²²⁷ YHGK. 09.02.1994 T., E.773/K.51, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.862.

²²⁸ Y.6.HD. 11.11.1987 T., E.8583/K.11270; Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1988, S.3, s.471-472.

²²⁹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.410.

²³⁰ Y.6.HD. 26.06.1986 T., E.6876/K.8780, İBD 1986, S.10, s.772-773; Y.6.HD. 26.06.1983 T., E.7090/K.7069, ANIL Yaşar Şahin: a.g.e., s.621-622.

olması, boşta gezmesi kural olarak talebe dayanak olan ihtiyacın samimi olduğunu göstermektedir.²³¹

Ayrıca Yargıtay, bir kimsenin yaşlı olmasının da onun çalışmayacağı anlamına gelmeyeceğini, ihtiyaç sahibinin iddia edilen işi yapmaya elverişli olup olmadığının sağlık kurumundan alınacak raporla belirlenmesi gerektiğini kabul etmiştir.²³²

Tahliye talebinde bulunan ihtiyaç sahibinin yurt dışında yaşaması halinde Yargıtay'a göre tahliye talebinin kabulü için ihtiyaç sahibinin yurda dönmüş veya kesin dönüş için hazırlık içinde olduğunun saptanması gerekmekte olup,²³³ söz konusu ihtiyaç iddiasının dava tarihinde veyahut en azından yargılama sırasında gerçekleşmiş olması, ihtiyacın samimi ve gerçek olduğunun kabulü için güçlü bir delil oluşturmaktadır.²³⁴

Bu bağlamda, Yargıtay Türkiye'de ikamet etmeyen ve uzun yıllardır çalıştığı yurtdışından dönmeyen ve ne zaman döneceği bilinmeyen kişinin işyeri ihtiyacının varlığını kabul etmemektedir.²³⁵ Yargıtay yurda dönmemiş veya dönüş için herhangi bir girişimde bulunmayan ihtiyaç sahibinin, kiralananda yapılacağını belirttiği işi yardımcı çalıştırarak gerçekleştirme talebini, ihtiyacın zorunluluk teşkil etmesi hususunun ancak işin ihtiyaç sahibi tarafından bizzat veya en azından nezaret altında yapıldığı takdirde gerçekleşeceği gerekçesiyle kabul etmemiştir.²³⁶

Yargıtay ilgili Hukuk Dairesinin bu konudaki nispeten katı tutumuna karşın Hukuk Genel Kurulu daha yumuşak bir tavırla, yurt dışında oturan kimsenin

²³¹ Y.6.HD. 4.10.1999 T., E.7230/K.7230, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.905.

²³² Y.6.HD. 24.1.2000 T., E.1999/10973 K.2000/182, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.913.

²³³ Y.6.HD. 16.11.1989 T., E.15582/K.17600, Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1990, S.2, s.239.

²³⁴ Y.6.HD. 15.01.1988 T., E.15582/K.17600, Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1990, S.2, s.239.

²³⁵ Y.6.HD. 1.3.1993 T., E.2283/K.2475, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.4074.

²³⁶ Y.6.HD. 16.10.1987 T., E.7487/K.9942, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.804-805.

her an dönme imkanına sahip olması halinde, işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu kabul etmiştir.²³⁷

2.2.7.3. İhtiyacın Zorunluluğu Kapsamında Ticaretin Tevsii (Genişletilmesi)

Tahliye talebinde bulunan ihtiyaç sahibinin, ihtiyaç iddiası incelenirken, ihtiyaç sahibinin kiralanda yapılacağı belirtilen iş dışında mevcut bir iş olup olmadığı önem taşımaktadır. Zira; mevcut bir iş olan kimsenin ikinci veya ek bir iş için kiralananın tahliyesini talep etmesi halinde ihtiyacın zorunlu olmadığı kabul edilmektedir.²³⁸ Yargıtay da 6570 Sayılı GKHK'unun sosyal içerikli ve sosyal amaçlı bir kanun olması ve buna bağlı olarak meslek ve sanatını icra için işyeri bulunmayan kiraya tahliye hakkının tanınması amacıyla kiralanan da yapılacak ilave işin zorunluluk vasfına haiz olmayacağını bu nedenle de mevcut bir iş bulunan kiralanın ilave iş nedeniyle kiralana duyduğu ihtiyacın kabul edilemeyeceği görüşündedir.²³⁹

Kiralanda yapılacak işin, ihtiyaç sahibinin mevcut işine ilave bir iş olması halinde ihtiyaç iddiasının kabul edilmemesi, bu durumun işin tevsii (genişletilmesi) olarak nitelendirilmesinden kaynaklanmaktadır.²⁴⁰ Yargıtay kiralanda, mevcut işe ilaveten bir iş yapılmasından daha kapsamlı olarak ticaretin genişletilmesi ihtiyacını da zorunluluk teşkil etmemesi sebebiyle kabul etmemektedir.²⁴¹

Ancak şunu da belirtmek gerekir ki; ihtiyaç sahibinin sağlığı, mevcut işini yürütmesini engelliyorsa bu durumun doktor raporu ile sabitlenmesi halinde

²³⁷ YHGK. 15.10.1976 T., E.6-766/K.2630, ERDOĞAN Celal, a.g.e., s.762-763.

²³⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.401.

²³⁹ Y. 6.HD. 3.6.1988 T. E.:3244/K.8637;Y. 6. HD. 02.11.1990 T., E.11333/K.11701 ; Y.6. HD. 3.6.1991T.,E.7490/K.7808 MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.152,153,148.; 17.04.1990T., E.5555/K.5792, Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1988, S.5, s.737-738.

²⁴⁰ Y. 6. HD. 19.10.2000 T., E.8846/K.9026, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.920.

²⁴¹ bkz. 2,3 ve 4 numaralı dn.

kiralayanın kiralananı duyduğu işyeri ihtiyacının zorunluluk teşkil ettiği kabul edilmektedir.²⁴² Bunun yanında çiftçilik yapan ihtiyaç sahibinin ticaret yapmak için kiralananın tahliyesini talep etmesi halinde de bu durum ticaretin genişletilmesi veya ikinci iş kapsamında değerlendirilmeyerek ihtiyaç iddiası kabul olunmaktadır.²⁴³ Ayrıca işyerinin kullanımının kolaylaştırılması amacıyla garaj, depo olarak kullanılmak üzere ileri sürülen ihtiyaç iddiası da ticaretin genişlemesi kapsamında değerlendirilmemektedir.²⁴⁴

Ticaretin genişletilmesi kavramı yeterince açık bir kavram değildir. Şöyle ki; Yargıtay ihtiyaç sahibi kiralayanın öteden beri yapmakta olduğu işin hacminin genişlemesi ile işgalindeki yerin ihtiyacını karşılayamaması halinde kiralananın tahliyesinin talep edilmesini ticaretin genişletilmesi olarak nitelendirmezken,²⁴⁵ kiralayanın işgalindeki mevcut yeri muhafaza edip yeni bir iş için kiralananı duyduğu ihtiyaç iddiasını ticaretin genişletilmesi olarak kabul etmektedir.²⁴⁶

Yargıtay ilgili Hukuk Dairesinin bu konuda belirttiğimiz görüşüne karşın Yargıtay Hukuk Genel Kurulu vermiş olduğu bir kararında özel teşebbüslerin yaygınlaştırılması ve genişletilmesinin temini ve bunu sağlayacak kuralların getirilmesini toplum yararı açısından çok önemli olduğunu ve bu nedenle özel teşebbüslerin ticareti genişletme amacının ve bu doğrultudaki ihtiyaçlarının 6570 Sayılı GKHK kapsamında zorunlu ihtiyaç olarak değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir.²⁴⁷

Şunu belirtmek gerekir ki; Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 1997 tarihli bu kararının ardından Yargıtay ilgili Hukuk Dairesi "işin genişletilmesinin zorunlu

²⁴² Y. 6. HD. 11.02.1988 T., E.1987/14473 K.1988/1878, Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1988 S.7, s.1018.

²⁴³ Y.6. HD. 19.04.1971 T., E.1585/K.1866, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.776.

²⁴⁴ Y.6.HD. 08.04.1968 T. E.350/K.1820, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.773-774.

²⁴⁵ Y. 6. HD. 5.11.1973 T., E.4880/K.4205 ,ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s. 871.

²⁴⁶ Y. 6. HD. 04.02.1988 T., E. 1987/13486 K.1988/1439, Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1988, S.6, s. 889-890.

²⁴⁷ YHGK. 1.10.1997 T. E.630/K.762, YAVUZ Nihat: a.g.e., s. 3983

ihtiyaç olmadığı şeklindeki” görüşünü devam ettirmiştir.²⁴⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ile Yargıtay ilgili Hukuk Dairesi arasındaki bu çelişki içtihadı birleştirme yoluyla giderilmelidir.²⁴⁹

Burcuoğlu,²⁵⁰ ticaretin genişletilmesi kavramının uygulamadan çıkarılması gerektiğini zira “ticaretin genişletilmesinin” kabul edildiği hallerde zaten ikinci bir iş yapmanın sözkonusu olduğunu ve kiralayanın yapmakta olduğu mevcut işinin ihtiyacı zorunlu olmaktan çıkaracağı görüşündedir.

2.2.8. İhtiyaç Sahibinin, Meslek ve San’atını, Kiracı Olarak İcra Etmesi Hali

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye farklı olarak işyeri ihtiyacında tahliye talebinde bulunan kiralayan veya malikin sırf kirada işini yürütmesi tahliye sebebi oluşturmaz.²⁵¹ Kiralayan veya malikin başkasına ait bir yeri işyeri olarak kullanmasının tahliye sebebi oluşturması için kendisine ait kiralananın tahliyesini talep eden ihtiyaç sahibinin tahliye tehdidi altında olması veya kiralananın yapılacak işe uygunluk açısından daha üstün veya en azından eşit değerde olması gerekmektedir.²⁵²

Kiralayanın tahliye tehdidi altında bulunduğu hususu davacı tarafından ileri sürülmemişse bu durum hakim tarafından re’sen dikkate alınmamaktadır.²⁵³ Tahliye sebepleri için ikisinin aynı anda gerçekleşmesi gerekmeyen tahliye sebeplerinden üstünlük hususu ise ileri

²⁴⁸ bkz. 3 no’lu dn.

²⁴⁹ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.282; YAVUZ Nihat : a.g.e., dn.:136, s.3983.

²⁵⁰ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e.,s. 406.

²⁵¹ OLGAC Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Birarada, s.145; Y. 6.HD 23.05.1984 T., E.6-145/K.581, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.413,.

²⁵² YHGK. 29.05.1991 T., E.6-238/K.319; ERDOĞAN Hasan: a.g.e. s.858-859; Y.6.HD. 31.3.1969 T., E.5225/K.1329; MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami: a.g.e., s.164; Y.6.HD. 24.11.1989 T. E.1619/K.18242 Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1990, S.3, s.409.

²⁵³ bkz. dn. 84; ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.860-861.

sürülmesi dahi ihtiyaç iddiasının içinde değerlendirilir.²⁵⁴ Kiralananın, kiralayanın kirada yürüttüğü işyeriyle eş değerde olması halinde ise mülkiyet hakkının üstünlüğü dikkate alınarak aynı işin kiralanda yapılmasında ihtiyacının tercihi esas alınır.²⁵⁵

2.2.9. Kısmi Tahliye

Taşınmaz mal kira sözleşmesi bir bütün olup bu bütünlüğün korunması hedeflendiğinden kısmi tahliye ancak istisnai hallerde kabul edilmektedir. Bu bağlamda kısmi tahliye için tarafların tahliye muvafakat göstermeleri şarttır.²⁵⁶ İhtiyacın kısmi tahliye ile giderilmesi imkân dâhilinde ise kısmi tahliye hükmolunmalıdır.²⁵⁷ Kısmi tahliye söz konusu olduğunda, tahliye yapıldıktan sonra kalan kısmının kiracının ihtiyacını karşılayıp karşılamadığı, kısmi tahliye edilecek kısmın yapılacak işe uygun olup olmadığı saptanmalı²⁵⁸ ve mahkeme kararında tahliye edilecek kesimin bölme masraflarının kime ait olduğu belirtilmelidir.²⁵⁹

2.3. KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE AÇILAN TAHLİYE DAVALARININ ANA HATLARI

2.3.1. Görevli Mahkeme

Konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davalarında görevli mahkeme, HUMK 8/II, 1.'nci maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesidir. Bu madde uyarınca B.K 269 ve 272.'nci maddelerine dayanılarak açılan tahliye davaları İcra Tetkik Mercisinde açılacak olup bu maddeler dışında herhangi bir sebebe

²⁵⁴ Y.6.HD. 24.12.1987 T., E.11441/K.13788, İBD 1987, S.10-12, s.740-741.

²⁵⁵ bkz. dn.84 ve 86.

²⁵⁶ Y.HGK. 14.02.1990 T., E.6-637/K.79, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.857.

²⁵⁷ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.633.

²⁵⁸ Y.6.HD. 17.5.1978 T., E.3487/K.3913, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.873.

²⁵⁹ Y.6.HD. 4.12.1985 T., E.12303/K.133609, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.878.

dayanarak açılan tahliye davaları kıymete bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemesinde görülecektir.²⁶⁰

2.3.2. Yetkili Mahkeme

Konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davaları taraflar arasında sözlü veya yazılı bir kira akdine dayandığından bu tür davalarda yetkili mahkeme, genel kural olan davalının ikametgah mahkemesi yanında sözleşmenin ifa edildiği yer mahkemesi veya taraflarca sözleşmede kabul edilen yer mahkemesidir.²⁶¹ Bilindiği üzere tarafların sözleşme ile belli bir yer mahkemesini yetkili kılmaları, davanın nezdinde açılabileceği yukarıda belirtilen diğer mahkemelerin yetkisini ortadan kaldırmaz.²⁶²

Taşınmazın aynına ilişkin davaların taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılabileceğine dair HUMK'unun 13.'ncü maddesinde düzenlenen yetki kuralı tahliye davasında geçerli olmayacaktır.²⁶³ Zira; tahliye davaları taşınmazın aynına ilişkin davalardan değildir. Bu nedenle konut veya işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının, taşınmazın bulunduğu yerde açılabilmesi davalının konutunun orda bulunması veya tarafların sözleşme ile taşınmazın bulunduğu yeri yetkili kılmaları halinde mümkündür.

2.3.3. Davacı

Konut ve İşyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye edilerek taraflar arasındaki kira sözleşmesinin sona ermesini düzenleyen 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/b maddesine göre tahliye davasını kiralayan; kendisi, eşi ve çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacı nedeniyle açabilir.

²⁶⁰ BURCUOĞLU Haluk: age.,s.394; Y. 6 HD. 14.2.1997 T., E.1801/ K.1945, YAVUZ Nihat: age., s.3964.

²⁶¹ BURCUOĞLU Haluk: age., s.394.

²⁶² Y. 6. HD. 19.4.1988 T., E.1307/ K.6225, YAVUZ Nihat: age., s.3965.

²⁶³ Y. 6. HD. 11.5.1972 T., E.2118 /K. 1906, YAVUZ Nihat: age. , s.3965.

Kanun koyucu davayı açabilecek kişi olarak “kiralayan”ı belirlemiş ihtiyaç iddiasında bulunabilmek için malik olma şartını aramamıştır. Burada önemli olan taraflar arasındaki kira ilişkisinin temelini teşkil eden kira sözleşmesinin sözleşeni olmak yani sözleşme konusu gayrimenkulü kiraya veren taraf olmaktır.²⁶⁴ Zira; malik olmayan kişiler de kira akdi yapabilir²⁶⁵ ve kiralayan sıfatıyla ihtiyaç iddiasını ileri sürerek kiralananın tahliyesini talep edebilir. Kiralayanın ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilmesi için taşınmaz malın maliki veya paydaşı olması şartı aranmamıştır.²⁶⁶ Bu durumda kiralayan, kendisi eşi ve çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir.

Tahliye davasını kiralayanın açabileceği Kanun’un ilgili maddesinde belirtilmiştir. Ancak bu davayı açabilecek yalnız kiralayan değildir. Uygulamada kabul edilen kiralayan yanında taşınmazın malikinin de kendi, eşi ve çocuklarının ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceğidir.²⁶⁷

Kiralayan ve taşınmaz maliki dışında uygulamada kiralayan olmayan intifa hakkı sahibinin de ihtiyaç iddiasını ileri sürerek dava açabileceği kabul edilmektedir.²⁶⁸ Zira; T.M.K.’unun 794.’ncü maddesi uyarınca intifa hakkı, sahibine konusu üzerinde tam yararlanma hakkı vermekte yani intifa hakkının tanınması ile gayrimenkul üzerindeki kullanım ve yararlanma hakkı intifa hakkı sahibine devrolunmaktadır.

²⁶⁴ YHGK. 7.11.1962 T., E.6-80 /K.61, FEYZİOĞLU Necmeddin: age. , s.612.

²⁶⁵ Y. 6. HD. 1.10.1980 T., E.4050/ K.8388, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: age. ,s.118; Y. 6 HD. 11.3.1980 T., E.10812/K.2254,KARAHACIOĞLU Ali Haydar: age., s.115; TANDOĞAN Haluk: age., s.242; BURCUOĞLU Haluk: age., s.394.

²⁶⁶ Y. 6. HD. 29.6.1988 T., E. 5175/ K.10256; Y. 6.HD. 4.12.1991 T., E.793/K.1370, MALKOÇ Aytaç, KILIÇOĞLU Mustafa: age.,s.119,141; Y. 6. HD. 17.9.2001 T., E.8543/ K.6647, ERDOĞAN Hasan: age. , s. 845.

²⁶⁷ Y. 6. HD. 8.5.1981 T., E.1637/ K.7881, ANIL Yaşar Şahin: age., s.103-105.

²⁶⁸ TANDOĞAN Haluk: age., s.242.;Y. 6. HD. 15.2.1988 T., E.14930 /K.2135, İBD 1988 S.1-3, s.134.

Doğaldır ki; gayrimenkul üzerinde kullanım ve yararlanma hakkına sahip olan intifa hakkı sahibi kendisinin, eşinin ve çocuklarının ihtiyacında kullanmak üzere kiralananın tahliyesini talep edebilsin.

Gayrimenkul üzerinde aleyhine intifa hakkı tesis eden mal sahibi, kullanma ve yararlanma hakkının lehine hak tesis edilene geçmesiyle gayrimenkul üzerinde ancak kuru mülkiyet hakkına sahip olmaktadır. Uygulamada, kuru mülkiyet hakkına sahip malikin, gayrimenkul üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı gibi aynı hakkın sağladığı yetkilere sahip olmaması sebebiyle intifa hakkı sahibinin muvafakati olsa dahi tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir.²⁶⁹ Kuru mülkiyet hakkı sahibi ve intifa hakkı sahibi ancak birleşerek ihtiyaç nedeniyle dava açabilirler.²⁷⁰

Kiralayan malik, intifa hakkı sahibi dışında kiralananın bir kısmını alt kiraya vermiş olan kiracı da ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilmektedir.²⁷¹

Diğer bir irtifak hakkı olan oturma hakkı T.M.K'ununun 823.'ncü maddesi uyarınca hak sahibine bir binadan veya onun bir bölümünden yararlanma hakkı verir. T.M.K'ununun 824.'ncü maddesi uyarınca da hak sahibi hak konusu taşınmazda hakkın şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmedikçe ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir. Hak sahibi kendisine oturma hakkı tanınan ancak kirada olan kiralanan oturma ihtiyacı duyabilir; zira; bu oturma

²⁶⁹ Y. 6.HD. 31.10.1969 T., E.3776/K. 4324, İBD 1969, S.9-10,s.482'den naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: age., s.614; Y. 6. HD. 6.5.1981 T, E.1637/ K.7881, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: age., s.98; Y. 6. HD. 9.2.1988 T., E.1071/ K.3592, BURCUOĞLU Haluk: age., s.395.

²⁷⁰ Y. 6. HD. 3.11.1992 E.11798 K.12411, YAVUZ Nihat:age., s. 3970:"Malik sıfatıyla kuru mülkiyet sahibinin yalnız başına dava açma olanağı yoktur. Çünkü kuru mülkiyet hakkı sahibi taşınmaz maldan başkasının intifa hakkı devam ettiği sürece yararlanma hakkına sahip olmadığından, hiçbir suretle dava açma hakkına sahip değildir."

²⁷¹ TUNÇOMAĞ, Kenan: age. , s. 253; TANDOĞAN Haluk: age., s. 242.

hakkının doğal bir sonucudur. Bu halde oturma hakkı sahibi de ihtiyaç nedeni ile tahliye davası açabilir.²⁷²

Buna göre kiralayan, kendisinin, eşinin veya çocuklarının konut ve işyeri ihtiyaçlarını ileri sürerek tahliye davası açabilir. Her ne kadar madde metninde “kiralayan”demekte ise de az önce yukarıda belirtildiği gibi ihtiyaç iddiasıyla yalnız kiralayan değil, malik, intifa hakkı sahibi ve taşınmazı alt kiraya veren kiracı da tahliye davası açabildiğine göre kanımızca bu kişiler de kendilerinin, eşlerinin ve çocuklarının ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilmelidir.

Kimler lehine tahliye davası açılabileceği kanunda tahdidi olarak belirtilmiştir. Konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi, ihtiyaç duyanın kiralayanın kendisi, eşi ve çocuğu olması halinde mümkündür.²⁷³ Sayılan bu kişiler dışında olan kişilerin lehine tahliye davası açma hakkı kiralayana, malike ve dava açması mümkün diğer kişilere tanınmamıştır.²⁷⁴

Kiralayanın kardeşinin,²⁷⁵ yeğeninin,²⁷⁶ anne-babasının,²⁷⁷ Damadının,²⁷⁸ üvey çocuğunun,²⁷⁹ konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir.

Değirmek istediğimiz diğer bir husus; kiralayanın, ölen çocuğunun çocuğu yani torunu için tahliye davası açıp açamayacağıdır. Doktrinde bazı yazarlar²⁸⁰ kiralayanın torunu için tahliye davası açılabileceğinin mümkün

²⁷² MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami: age. , s. 126.

²⁷³ BURCUOĞLU Haluk: age., s.628.

²⁷⁴ Y. 6. HD. 7.11.1990 T., E.13149/ K.13578, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa:age., s.120.

²⁷⁵ Y.6.HD. 7.2.1989 T., E.1988/17907 K.1989/1819, ANIL Yaşar Şahin: age., s.518-519.

²⁷⁶ Y. 6.HD. 4.3.1980 T., E.10415 /K. 1967, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: age. , s. 97.

²⁷⁷ Y. 6.HD. 25.1.1983 T., E.25 /K.114, YKD 1983, C.IX, S.6, s.628.

²⁷⁸ Y. 6.HD. 13.4.1979 T, E.776/ K.3287, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: age., s. 90.

²⁷⁹ Y. 6 HD 4.12.1980 T., E.6879/ K.10898, TANDOĞAN Haluk: age. , s.243.

²⁸⁰ MALATYALIOĞLU Kutsi, ERTAŞ Hami: age., s. 126; BURCUOĞLU Haluk: age. ,s393.

olduğunu savunmaktadır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında ²⁸¹ kanunun ilgili maddesinde geçen 'çocuğu' kavramına ölen çocuktan olan torunun da dahil olduğu zira; torunun kiralayanın ölen çocuğunun külli haklarına halef olarak onun yerine kaim olduğunu belirtmiştir.

Kiralayanın torunun ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının açılmasının mümkün olduğunu savunan yazarlar gerekçe hususunda görüş ayrılığı içerisinde. Şöyle ki; Malatyaloğlu/Ertaş, Yargıtay kararında belirtilen gerekçeye katılmakta²⁸² öte yandan Burcuoğlu²⁸³ kiralayanın torununun ölen çocuğuna halef olacağı bu nedenle torunun ihtiyacının ölen çocuğun ihtiyacı olarak kabul edilmesi görüşüne katılmamaktadır. Tandoğan²⁸⁴ ise, kiralayanın ölen çocuğunun ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının açılmayacağını belirtmektedir.

Kanımızca da kiralayanın torunun ihtiyacı için tahliye davasını açması mümkün olmamalıdır. Zira; kanun koyucu lehine dava açılacak kişileri tahdidi olarak saymıştır. Bunların içine torunu katmak isteseydi bunu düzenleme kapsamına alırdı. Kiralayanın ölen çocuğunun çocuğunun ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açmasının kabulü halinde bu durum gerek işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyede gerekse de konut ihtiyacı nedeniyle tahliyede ilgili maddelerinin kanun koyucunun amacını aşan bir yorumu olacaktır.

Kiralayan, evlatlığının konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir. Zira; Türk Medeni Kanun'unun, ana babaya ait hak ve yükümlülüklerin evlat edinene geçeceğini, evlatlığın evlat edinenin mirasçısı olacağını, hükme bağlayan 314.'ncü ve ilgili diğer maddeleri karşısında kiralayanın evlatlığın konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini talep edebilmesinin 6570 Sayılı GKHK'unun 7.'nci maddesinin b. Bendinin kapsamına girdiği

²⁸¹ Y.6. H.D 20.9.1973 T., E.4308/K.3298, BURCUOĞLU Haluk: age. ,s.393.

²⁸² MALATYALIOĞLU Kutsi/ ERTAŞ Hami: age.s.126.

²⁸³ BURCUOĞLU Haluk: age. s.393.

²⁸⁴ TANDOĞAN Haluk: age., s.243.

şüphesizdir. Yargıtay kiralayanın manevi evlat edindiği kimsenin Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre evlat niteliğinde olduğuna, evlatlığın ihtiyacı için kiralananın boşaltılması mümkün olduğuna göre kiralayanın manevi evlat edindiği kimsenin konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesinin de mümkün olduğuna karar vermiştir.²⁸⁵

Ancak verilen bu karardan Türk Medeni Kanun'un aradığı usuller yerine getirilmeden sadece manevi olarak evlat edilen kimsenin konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye edilebileceği sonucu çıkıyor ki; bu durumun 6570 sayılı GKHK'unu ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı koruma eğilimini güden sosyal amacına aykırı olacağı kanısındayız.

Evlatlığın ihtiyacı nedeniyle evlat edinen kiralayanın tahliye davası açması mümkün olduğu gibi T.M.K'unun evlat edinmenin sonuçlarını düzenleyen 314.'ncü maddesinin 5. fıkrası gereği evlat edinilenin, geldiği aile kütüğündeki anne babasına mirasçılığı devam edeceğinden bu kişilerin de evlat edinilenin ihtiyacı nedeniyle dava açılması mümkündür.²⁸⁶

6570 Sayılı GKHK'ununun 7.'nci maddesinin kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesini düzenleyen b ve c bendi uyarınca kiralayanın eşinin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açması mümkündür. Evliliğin tabii sonucu olarak tarafların birlikte yaşamaları esastır. Ancak T.M.K'unun ilgili maddeleri uyarınca eşin ayrı yaşama hakkının bulunduğu durumlar vardır. Bu durumlar genellikle kadınlar açısından konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davasında önem taşımaktadır. Şöyle ki; T.M.K'unun 195.'nci maddesinin 3.'ncü fıkrası uyarınca evlilik birliğinin korunması için tedbir olarak hakim tarafından eşlerin ayrı yaşamalarına karar verilmesi halinde veya T.M.K m. 170 uyarınca ayrılık kararı verilmesi halinde veya m. 197 uyarınca eşlerin ayrı yaşaması haklı bir nedene dayanıyorsa konutla ilgili talep üzerine hakim tarafından karar

²⁸⁵ Y. 6. HD. 6.3.1979 E.10499 K.1877, YAVUZ Nihat: age. , s.3926

²⁸⁶ Y. 6. HD 4.2.1982 t, E. 1017 K.1040, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: age., s.105.

alınması suretiyle kiralayan işinin ihtiyacı nedeniyle kiralanan tahliyesini talep edebilir.²⁸⁷

2.3.4. Davalı

İnceleme konusu yaptığımız ihtiyaç nedeniyle açılacak tahliye davalarında davalı doğal olarak kira akdinin tarafı olan kiracıdır. Kiracıların birden çok olması halinde, aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan davanın veya ihtarın hepsine yöneltilmesi gerekmektedir.²⁸⁸

Kiracının diplomat statüsü taşıması halinde 1982 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 2675 Sayılı "Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkındaki Kanun ile, 1330 tarihli "Mameleki Osmaniye'de Bulunan Ecneblerin Hukuk ve Vezaifi Hakkındaki Kanunu Muvakkat" yürürlükten kaldırılmış ve yabancılık unsuru içeren özel hukuka ilişkin işlem ve ilişkilerde uygulanacak yasa kuralları ve takip edilecek yol belirlenmiştir.²⁸⁹

Yargıtay ilgili Hukuk Dairesi Başkanlığı vermiş olduğu kararda²⁹⁰ 2675 Sayılı Kanun'un 33.'ncü maddesi uyarınca özel hukuk ilişkilerinden doğan hukuki uyuşmazlıklarda yabancı devlete yargı muafiyeti tanınmayacağını, bu gibi uyuşmazlıklarda yabancı devletin diplomatik temsilcisine tebligat yapılabileceğini ve dava açılabilceğini belirtilmiştir.

Ancak burada karıştırılmaması gereken bir husus vardır. Şöyle ki; Türkiye'nin taraf olduğu Viyana Sözleşmesinde ve bu konuya ilişkin ikili ve çok taraflı anlaşmalarda yabancı devletin özel bir şahıs gibi giriştiği özel hukuk ilişkilerinden dolayı açılacak davalarda, yabancı devlet yargı muafiyetinden yararlandırılmaktadır. Ancak belirttiğimiz üzere yargı muafiyeti

²⁸⁷ ER Refik :age., s.67

²⁸⁸ Y.6.HD. 18.9.2001 T., E.6601/K.6777, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.929.

²⁸⁹ BURCUOĞLU Haluk: age., s. 397

²⁹⁰ Y. 6. HD. 25.5.1990, E.7288 K 7530, YAVUZ Nihat: ege. , 3973

dışında tutulma diplomatik temsilciler için geçerlidir olup kiracının diplomatik temsilci olması halinde yargı muafiyetinden yararlanamayacak ve aleyhine ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilecektir.²⁹¹

2.3.5. Davanın Açılma Zamanı

2.3.5.1. Genel Olarak

naçılableceği zaman olarak “**kira akdinin hitamı**” belirlenmiştir. Buna göre dava açma hakkına sahip kişiler²⁹² kira akdinin sona ermesiyle birlikte ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilirler.

Kanun koyucu ihtiyacın dava yoluyla ileri sürülmesini kira akdinin sona erdiği tarih itibariyle mümkün kılmakta ise de kira akdinin bitiminden itibaren ne kadar süre içinde açılması gerektiğini belirtmemiştir. Ancak bu konuda İ.İ.K’nun 272.nci maddesi kıyasen uygulanarak davanın akdin hitamından itibaren 1 ay içinde açılacağı yönünde doktrin²⁹³ ve uygulamada²⁹⁴ görüş birliğine varılmıştır.

İhtiyaç nedeniyle tahliye davası süresinden önce açılma nedeniyle reddedilirse reddedilen ilk dava dilekçesi sözleşmenin yenilenmeyeceği iradesinin açıklanması açısından ikinci dava için ihtarname niteliğindedir.²⁹⁵

²⁹¹ YHGK 18.9 1991 T., E.6-299/ K.406: age., s.397.

²⁹² bkz.s.38 vd.

²⁹³ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., 5215; FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e.s.615; TANDOĞAN Haluk: a.g.e, s.263.

²⁹⁴ Y. 6.HD. 5.10.1987 T., E.6967/K.9327, İBD 1988, s.7-9, s.541; Y. 6.HD. 5.7.1991T., E.8774/ K.9243, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.139; Y. 6.HD. 25.3.1997 T., E.2530/ K.2838; Y. 6.HD. 9.10.2001T., E.7581/K.7713, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.830,935.

²⁹⁵ OKAY Rauf: Kira Hukuk Rehberi, Kira Hukuku Rehberi, (Mal Sahibi <<kiralayan>> Kiracı İlişkileri), İstanbul Üniversite Kitabevi, İstanbul 1986, s.105.

2.3.5.2.Kira Sözleşmesinin Başlangıcının ve Sonunun Belirlenmesi Gereği

Davanın açılma zamanını belirleyen kira sözleşmesinin hitamıdır. Davanın açılmasındaki amaç konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirmek olduğuna göre davanın açılma zamanını belirleyen “kira sözleşmesinin hitamından” anlaşılması gereken kira sözleşmesinin süresinin dolması sebebiyle sona ermesidir. Bu nedenle, davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenmesi için akdin başlangıcının ve sona eriş tarihinin bilinmesi gerekir.²⁹⁶ Bu sürelerle ilgili herhangi bir ihtilafın ortaya çıkmaması halinde akdin son bulduğu belirtilen tarihten itibaren 1 ay içinde dava açılabilir.

Ancak kira akdinin başlangıcı ve sona erme tarihi konusunda taraflar arasında anlaşmazlığın ortaya çıkması halinde noterden tasdikli veya sadece yazılı sözleşmenin olup olmadığı ve var ise kira sözleşmesinin sona erme tarihi ile ilgili hüküm olup olmadığı tespit edilmelidir.²⁹⁷ Sözleşmedeki imzanın noterden tasdikli olmaması halinde kiracı sözleşmedeki imzayı kabul etmezse H.U.M.K 308-306 maddeleri uyarınca imza tatbiki veya isticvap yollarına başvurulur.²⁹⁸

Elektrik ve doğal gaz abonman tarihleri, tarafların birbirine gönderdiği ihtarnameler kira akdinin başlangıcının tespitinde değerlendirilmelidir.²⁹⁹ Akdin başlangıcı, süresi ve sona erme tarihi belirlenemezse veya taraflar bu konuda anlaşamazsa izlenecek yol ne olmalıdır? Feyzioğlu'na³⁰⁰ göre bu durumda, az sonra belirteceğimiz üzere belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanan BK'unun 262.nci maddesi uygulanamayacağından ihtiyaç sebebiyle açılan tahliye davasının reddedilmesi gerekir.

²⁹⁶ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Birarada, a.g.e. s.141; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.262.

²⁹⁷ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.262; OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Birarada: a.g.e., s.141.

²⁹⁸ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.262.

²⁹⁹ ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.109.

³⁰⁰ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.616.

Tandoğan ve Olgaç'a göre³⁰¹ bu durumda karşı taraf muvafakat ederse davacı tanık dinleterek kira akdinin başlangıcı, süresi veya sonunu ispat edebilir. Ancak karşı tarafın muvafakat etmemesi halinde Tandoğan'a³⁰² göre kiracının kiralananı girme tarihi fiili bir olgu olduğundan karşı taraf muvafakat etmese de dahi tanık dinlenebilir.

Yargıtay 1959 tarihli bir kararında kiranın başlangıcının tespiti için tanık dinlenebileceğine karar vermiştir³⁰³. Yargıtay son dönemde verdiği içtihatlarla da kira akdinin başlangıç ve sona eriş tarihinde ihtilaf çıkması halinde bu hususun hadise olarak çözümleneceği, tanık dahil her türlü delillerin toplanması gerektiğini bildirmiştir.³⁰⁴

Ancak Tandoğan'a³⁰⁵ göre kira süresi akdin bir unsuru olduğundan, bu konuda anlaşma sağlanamazsa ve karşı taraf da muvafakat göstermezse bu konuda tanık dinlenemez ancak davalı kiracıya yemin teklif edebilir.

Kira akdinin, başlangıcı belli ama belirsiz süreli olması halinde BK.'nın 262.'nci maddesi ile getirilen ihbar süresine ve dönemine uyulmalıdır.³⁰⁶ BK.'nın 262.inci maddesinin uygulanabilmesi, kira sözleşmesinin başlangıcının belli olmasına bağlıdır.³⁰⁷ Kira akdinin başlangıcının belli olmaması halinde yukarıda belirtildiği üzere tanık yoluna başvurulabilir. Tandoğan'a³⁰⁸ göre, kira sözleşmesinin başlangıcının tespit edilememesi halinde, tahliye için çekilecek ihtarnamenin dönem başı olduğu bir çözüm yolu olarak kabul edilebilir. Zira; aksi takdirde sözleşmenin sonsuza uzanması şeklinde bir sonuç ortaya çıkacaktır.

³⁰¹ OLGAC Senai: Tahliye ve Tespit Davaları s.142; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.262.

³⁰² TANDOĞAN Haluk: a.g.e., 262.

³⁰³ YİBK. 18.4.1959 T., E.18/ K.21, R.G. 26.6.1959, s.10237'den naklen ER Refik. a.g.e., s.74.

³⁰⁴ Y. 6. HD. 9.10.2001T., E.75861/K.7783; Y. 6.HD. 30.10.2000 T., E.9234/ K.9305, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.848.921.

³⁰⁵ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.262.

³⁰⁶ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.216; ARAL Fahrettin: a.g.e, s.297.

³⁰⁷ Y. 6.HD. 11.11.1976 T., E.7247/ K.7152, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.77.

³⁰⁸ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.263.

İhtiyaç nedeniyle açılacak tahliye davasının kira akdinin hitamını izleyen 1 ay içinde açılabilmesi hususunun kamu düzeninden olması sebebiyle hakim tarafından re'sen incelenmesi gerekir.³⁰⁹

Süreyle ilgili son olarak değinmek istediğimiz nokta şudur ki; yazılı veya sözlü kira sözleşmesinde kira süresi belirlenmiyorsa bu sözleşmenin belirsiz süreli olduğunun kabul edilmesi gerekir.³¹⁰

İhtiyaç nedeniyle tahliye davası kira akdinin hitamında ve onu izleyen 1 ay içinde açılabilmesi gibi davacı kira sözleşmesi sona ermeden veya 1 aylık dava açma süresinde tahliye isteğini kiracıya ihtarname ile bildirebilir. Bu bildirim dava açma süresini korur, akdin yenilenmesini önler ve tahliye davası 1 aylık süre içinde açılmasa da ihtarın tebliğini takip eden kira dönemin sonuna dek açılabilir.³¹¹ Burada önemli olan ihtarın keşide edilmesi değil tebliğidir. Zira; ihtarın tebliğini takip eden dönem sonuna kadar dava açılabilir.³¹² Ayrıca kira sözleşmesinde, tahliye iradesinin belli bir gün önce bildirimine dair hüküm varsa bu hüküm geçerli olup³¹³ tarafları bağlar. Sözleşmenin yenilenerek uzaması halinde süreyle ilgili hüküm yeni dönemler içinde geçerli olacaktır.³¹⁴ İhtarın yazılı yapılması öngörülmemişse sözlü de yapılabilir ancak davacı bunu ispat etmelidir.³¹⁵

³⁰⁹ Y. 6.HD. 9.12.1988 T., E.13475/K.19312; MALKOÇ Aytaç, KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.141; Y.6.HD. 9.10.2001 T., E.7586 /K.7783, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.848.

³¹⁰ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.263.

³¹¹ Y. 6.HD 6.11.1995T., E.7883/K.8071, YKD 1996, sh 543'den naklen ARAL Fahrettin: a.g.e, s.294; Y. 6.HD. 28.11.1989 T., E.16376/ K.18424 Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi, 1988, s.3, s.4666'dan naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.394; Y. 6.HD. 3.7.1999 T., E.6632/K.3808, ERDOĞAN Hasan, a.g.e., s.825.

³¹² Y. 6.HD. 4.10.1999 T., E.7305 /K.7463, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.835,

³¹³ Y. 6.HD. 21.9.1977 T., E.5821/ K.6705, YKD 1978, s.2, s.205'den naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.617.

³¹⁴ Y. 6.HD. 28.5.2001 T., E.4136/ K.4339, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.925.

³¹⁵ Y. 6.HD. 25.1.1990 T., E.308/ K.651, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.141.

İhtarın dava açma süresini koruması için dava açma süresi içinde tebliği edilmesi gerekmekte olup bu süre geçtikten sonra çekilen ihtar hak düşürücü olan süreyi kesmez.³¹⁶

Yukarıda belirtildiği gibi ihtar çekilmesi dava açmak için aranan kanuni bir şart olmayıp davacı kendisi veya kiracıyla kararlaştırması sonucu ihtar yoluna başvurabilir. Burada şu hususa dikkat çekmek isteriz; bir ihtarın çekilmemiş olması halinde kira sözleşmesi sona erdikten sonra ancak dava açılmadan önce kira bedeli ihtirazi kayıtsız alınırsa, davacı dava açma hakkını kaybeder. Ancak dava süresi içinde ihtar çekilmesi veya ihtar çekilmese bile kira bedeli alınırken ihtirazi kayıt konması davacının dava açma hakkını saklı tutar.³¹⁷ Bunun gibi dava açıldıktan sonra davacının ihtirazi koymadan kira bedelini alması akdin yenilendiği anlamına gelmez³¹⁸.

Taraflar sözleşmeyle tahliye isteğinin belli bir süre önce bildirilmesini şart koyabilirler. Yalnız şu hususa dikkat çekmek gerekir ki; sözleşme ile dava açılma hakkı ortadan kaldırılamaz ancak dava açma süresi için şart konulabilir.³¹⁹

³¹⁶ Y. 6.HD. 7.2.1974 T., E.440/ K.452, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.76.

³¹⁷ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.216; YHGK. 8.6.1996 T., E.1030/ K.183; Y. 6.HD. 9.4.1964 T., E.4/K. 1800, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.265.

³¹⁸ Y. 6.HD. 13.10.1961 T., E.6100/ K.5551; Y. 6.HD. 16.5.1960 T., E.3552/ K.3731, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Birarada, s.141.

³¹⁹ Y. 6.HD. 4.10.1999 T., E.7305/ K.7463, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.835.

2.4. KİRACININ YA DA KİRALAYANIN ÖLÜMÜNÜN 6570 SAYILI GKHK'UNUN AÇISINDAN İŞ VE KONUT KİRALARINA ETKİSİ

2.4.1. Kiracının Ölümü

2.4.1.1. Genel Olarak

Her ne kadar inceleme konusu bu bölümde kiralayanın kiralanan işyeri veya konut olarak kullanmak üzere ihtiyaç duyması nedeniyle taraflar arasındaki kira sözleşmesinin sona ermesi incelenirse de konut veya işyeri olarak kullanılan kiralanda ikamet veya işgal eden kiracının ölümünün kira sözleşmesine etkisinin de incelenmesi gerektiği kanısındayız.

Kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin akibeti kanun koyucu tarafından 6570 Sayılı GKHK'dan önce Borçlar Kanun'un 265.'nci maddesiyle düzenlenerek kiracının ölümü halinde hem kiracının mirasçılarına hem de kiralayana sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı vermiştir. Buna göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde uygulanamayan ancak ve ancak süresi bir yıldan uzun olan belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilen B.K'unun 265.'nci maddesi uyarınca mirasçılar ve B.K'unun 262.'nci maddesinde öngörülen sürelerle uymak kaydıyla kiralayan sözleşmenin feshini ihbar edebilirler.³²⁰

Kiracının ölümü halinde kira sözleşmesine etkisi 6570 Sayılı GKHK'unun 13.'ncü maddesi tarafından da düzenleme altına alınmıştır. Buna göre, "Kira mukavelelerinin ve Borçlar Kanun'unun bu kanuna mugayir olmayan vecibelerine kiracılar ve ortaklarıyla sanat, meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek ve sanatı idame ettirecek olan mirasçıları ve meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından tamamen riayet edildiği müddetçe

³²⁰ UYGUR Turgut:Açıklamalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C.4, Ankara 1992., s.713.

bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerine tahliye davası açılmaz.”

6570 Sayılı GKHK'unun söz konusu bu hükmü karşısında B.K'unun 265.'nci maddesinin 6570 Sayılı GKHK'unun uygulama alanı dışındaki yerlerde uygulanmasının mümkün olmasına karşın,³²¹ 6570 Sayılı Kanun'un uygulama alanı içindeki yerlerde kiralayanlar B.K'unun 265.'nci maddesine dayanarak feshi ihbarı bildiriminde bulunamayacaklardır.³²²

Tüm bunlar göstermektedir ki 6570 Sayılı GKHK'unun 13.'ncü maddesi B.K'unun 265.'nci maddesi ile getirilen feshi bildirme hakkını kiralayan için konut kiralari açısından tamamen kaldırılmış işyeri kiralalarında da sınırlandırılmıştır.³²³ Öte yandan 6570 Sayılı GKHK'unun 13.'ncü maddesi ölen kiracının mirasçılarının B.K'unun 265.'nci maddesine dayanmalarını engel bir hüküm içermemektedir.³²⁴

6570 Sayılı GKHK'unun 13.'üncü maddesi kiracının ölümünün kira sözleşmesine etkisini işyeri ve konut kiralari açısından ayrı ayrı düzenlemiş olduğundan biz de bu ayırıma uygun olarak kiracının ölümünün kira sözleşmesine etkisini işyeri ve konut kiralalarında olmak üzere ikiye ayırarak incelemek istiyoruz.

2.4.1.2. İşyeri Kiralari Açısından

6570 Sayılı GKHK'unun 13.'ncü maddesi uyarınca kiralayan, kira sözleşmesine ve Borçlar Kanun'unun 6570 Sayılı GKHK'una aykırı olmayan

³²¹DALAMANLI Lütfü/KAZANCI Faruk/KAZANCI Muharrem: İlmi ve Kazai İçtihatlarla Açıklamalı Borçlar Kanunu C.3, Kazancı Kitap A.Ş., İstanbul 1990, s.612.; ER RefiK. a.g.e., s.108.

³²²HGK.14.12.1977 T., E.3571/K.290, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.3814.

³²³TANDOĞAN Haluk:a.g.e., s.239.

³²⁴HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.252; ZEVLİLİLER Aydın: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayınları, Ankara 2002, s.242.

vecibelerine aykırı hareket etmeyen kiracının ortakları ve kiracının kiralanda iştirak ettiği sanat meslek ve ihtisaslar açısından aynı meslek ve sanatı yürütecek mirasçıları aleyhine tahliye davası açamaz ta ki, 6570 Sayılı GKHK'unun yürürlükten kalkmasından üç ay sonraya kadar. Kanun koyucu bu düzenlemeyle yerleşmiş olan ticaret ve sanat dallarını korumak istemiştir.³²⁵

6570 Sayılı GKHK'unun 13.'ncü maddesi " ...sanat, meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek ve sanatı idame ettirecek olan mirasçıları..." demiştir. Tandoğan'a göre kanun koyucu bu ifadeyle işin bizzat yürütülmesini aramıştır. ³²⁶ Ancak Yargıtay vermiş olduğu bir kararla bu ifadeyi geniş biçimde yorumlamış ve kiralanan yerde kiracının sanatının kiracının mirasçıları tarafından başkasının eliyle yaptırılmasının mümkün olması halinde o kişilere karşı tahliye davası açılmayacağını kabul etmiştir.³²⁷ Yani burada mirasçıların meslek veya sanatı bizzat yürütmeleri şart olmayıp, mirasçıların uzman bir kişinin yardımıyla bu meslek ve sanatı yürütmeleri mümkün görülmüştür.³²⁸

Kiralanda ölen kiracı ile aynı meslek ve sanatı mirasçılar yürütecekse bu durumda bu mirasçıların, söz konusu meslek ve sanata ehil olup olmadıkları tespit edilmelidir.³²⁹ Ölen kiracının mesleğini yürütecek mirasçısı küçükse bu durumda küçük mirasçının bu meslek ve sanatı yürütüp yürütemeyeceği incelenmeli, inceleme sonucunda küçüğün mesleği yürütecek durumda olduğu tespit edilirse de aleyhine açılmış olan tahliye davası reddedilmelidir.³³⁰

³²⁵ OLGAÇ Senai Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada : a.g.e., s.193

³²⁶ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.239.

³²⁷ Y.6.HD.23.11.1961 T., E.9923/K.592, AD.. 1961, S. 3-4, s. 359'dan naklen TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.239.

³²⁸ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e.,s.620.

³²⁹ AYDINLIYIM Suat: a.g.t. ,s.19.

³³⁰ YAVUZ Nihat: a.g.e., s.3815.

Netice olarak kiracı olan murisin kiralananında yürüttüğü meslek ve sanatı idame ettirecek mirasçılar aleyhine kiracının ölmüş olması sebebiyle tahliye davası açılmaz.³³¹ Ancak ölen kiracının mirasçılarının mesleği devam ettirmemeleri halinde aleyhlerine tahliye davası açılabilir.³³²

6570 Sayılı GKHK'nun 13.'ncü maddesi uyarınca ölen kiracının ortağı aleyhine de kira sözleşmesinin ve Borçlar Kanun'unun 6570 Sayılı GKHK'una aykırı olmayan vecibelerine uymak şartıyla tahliye davası açılmaz. Söz konusu bu ortak, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir ayrıca bu ortak işyerinde yapılmakta olan işi tek başına yürütebileceği gibi kendisine yeni bir ortak alarak veya bir tüzel kişiliğin ortaklığına girerek de yürütebilir.³³³

2.4.1.3. Konut Kiraları Açısından

6570 Sayılı GKHK'nun 13.'ncü maddesi, konut kiralarda sözleşmenin tarafı olan kiracının ölümü halinde, işyerleri kiralarda olduğu gibi kira sözleşmesine ve Borçlar Kanun'un 6570 Sayılı GKHK hükümlerine aykırı olmayan vecibelerine aykırı hareket etmemek kaydıyla GKHK'nun yürürlükten kalkmasının ardından üç ay geçinceye kadar tahliye davası açılmayacağını düzenlemektedir.

Kanun koyucu konut kiralarda kiracının ölümü nedeniyle aleyhine tahliye davası açılacak kişileri belirlerken "mirasçılar" ifadesinin kullanmamış³³⁴ onun yerine " kiracı ile birlikte ikamet edenler " ifadesini kullanmıştır. Buradan çıkan sonuç şudur ki konut kiralarda kiracının ölümü nedeniyle aleyhine tahliye davası açılmayacak kişinin ila da mirasçı olması

³³¹ Y.6.HD. 19.1.1972 T., E.808/K.32,KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.197.

³³² ER RefiK. a.g.e., s.109.

³³³ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.239.

³³⁴ YAVUZ Nihat: a.g.e., s.3816.

gerekmez.³³⁵ Burada aleyhine dava açılmayacak kişi kiralananda ölen kiracı ile birlikte ikamet eden kişilerdir.

Şu husus da belirtilmelidir ki 6570 Sayılı GKHK kapsamına giren gerek işyeri kiralarında gerekse konut kiralarında belirtilen bu kişiler aleyhine kiracıların ölümü nedeniyle B.K'unun 265.'nci maddesine dayanılarak tahliye davası açılmaz ancak şartların gerçekleşmesi halinde 6570 Sayılı GKHK'unda veya diğer kanunlarda öngörülen tahliye sebeplerine dayanılarak bu kişiler aleyhine tahliye davası açılabilir.³³⁶

2.4.2. Kiralayanın Ölümü

Borçlar Kanununda olduğu gibi 6570 Sayılı GKHK'unda da kiralayanın ölümünü açıkça ve özel olarak ele alan bir düzenleme bulunmasa da kiralayanın ölmesi halinde, kiralayanın tüm hak ve borçlarının geçtiği mirasçılarının, 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi anlamında "gayrimenkulü yeni iktisap kimse" olarak kabul edilmesi³³⁷ sonucu bu mirasçıların maddede öngörülen şartlara ve süre koşuluna uymak şartıyla kira sözleşmesini sona erdirilmesi mümkün olsa da bu durum kiracının aleyhine sonuçlar doğuracağından 6570 Sayılı GKHK'unun kiracıyı koruma yönündeki sosyal amacına aykırı görülmektedir.³³⁸

³³⁵ Y.6.HD. 16.12.1968 T., E.4086/K.5140, MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami: a.g.e., s.328.

³³⁶ YAVUZ Nihat: a.g.e., s.3816, OKAY Rauf: a.g.e., s.105.

³³⁷ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.174.

³³⁸ ARPACI Abdülkadir: Kiralayanın Ölümünün Kira İlişkisine Etkisi , YHD, C. XIII, S.2, s.173-175, Yıl 1990.

3. BÖLÜM

YENİDEN İNŞA (YAPILMA) VEYA İMAR AMACIYLA ESASLI OLARAK TAMİR (ONARIM), TEVSİ (DEĞİŞTİRME) VEYA TADİL (DÜZELTME) SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/ç m.)

3.1. GENEL OLARAK

6570 Sayılı GKHK'unun 7.'nci maddesinin  bendi, kira sözleşmesinin sona ermesine yol açan diğer bir sebebi düzenlemiştir. Buna göre, taşınmazın yeniden inşası veya imar amacıyla esaslı surette olmak üzere tamiri (onarım), tevsii (değişirme) veya tadili söz konusu olduğunda taşınmazda ikamet ve işgalin mümkün olmadığının fennen anlaşılması halinde kira akdinin hitamında tahliye davası açılabilir.

Madde metni, taşınmazın yeniden inşa, tamir, tevsii veya tadili nedeniyle tahliye edilebilmesi için gerekli şartları kendi içinde belirlemiştir. Bu şartları incelemeden önce belirtmek isteriz ki; inceleme konusu yaptığımız bu tahliye sebebi 6570 Sayılı GKHK'dan önce yürürlükte olan Milli Koruma Kanunu'nda ve bu kanunda daha sonra yapılan değişikliklerde düzenleme altına alınmamış olup bu sebepten kaynaklanan tahliye talepleri Borçlar Kanunu'nun 251.'nci maddesiyle hüküm altına alınan '**geçici tahliye**' çerçevesinde değerlendiriliyordu.³³⁹

Ancak 6570 sayılı GKHK'unun yürürlüğe girmesi ile birlikte bu bölümde incelemekte olduğumuz tahliye sebebine dayanarak taşınmazın tahliye ettirilmesi ve bu yolla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi B.K'unun 251.'nci

³³⁹ Kunt, İsmail Hakkı : " Zorunlu Onarım Nedeniyle Geçici Tahliye ve Yeniden İnşa veya İmar Amacıyla Tahliye ", Adalet Dergisi, 1985, S.3, s.679.

maddesinden ayrı olarak kanun koyucu tarafından düzenlenmiştir. Kanun koyucu bu düzenleme ile şehirlerin imarını, taşınmazların bakım ve ıslahını sağlamak, yeni binaların inşasına imkan vermek amacını gütmüştür.³⁴⁰ Aşağıda, B.K.'unun 251.'nci maddesi ile 6570 Sayılı GKHK'unun 7/ç maddesi ile ayrı bir düzenleme altına alınan bu tahliye sebebi arasındaki ilişki ayrıca ele alınacak olmakla birlikte, belirtmek gerekir ki; bu tahliye sebebi 6570 Sayılı Kanunla ayrı bir tahliye sebebi yapılarak B.K.'unun 251.'nci maddesinin taşıdığı geçici tahliye niteliğinden sıyrılmış ve kesin bir tahliye sebebine dönüştürülmüştür.³⁴¹

6570 Sayılı Kanun'un konuyla ilgili kanun maddesi taşınmazın, tamiri, tevsii veya tadilini tahliye için yeterli görmemiş, yeniden inşa dışında kalan haller için bu işlemlerin esaslı olmalarını, imar amacıyla yapılmalarını ve yapıldıkları sırada taşınmazda ikamet veya iştilal etmenin mümkün olmadığının fennen anlaşılmasını şart olarak aramıştır.³⁴²

İnceleme konusu yaptığımız tahliye sebebini teşkil eden taşınmazın yeniden inşa edilmesi, tamiri, tadili ve tevsii kıstasları yapıları itibarıyla teknik nitelik taşımaları ve belli bir uzmanlık içerisine girmeleri nedeniyle bu kıstaslara dayanan tahliye taleplerin dava konusunu teşkil etmesi halinde davanın neticelendirilmesi için çözülmesi gereken hususlarda uzman kişilerin bilirkişi sıfatıyla taşıdığı önem ortadadır.³⁴³

³⁴⁰ TANDOĞAN, Haluk: a.g.e., s.279.

³⁴¹ OLGAÇ, Senai A.g.e.:a.g.e., s.151; KARAHACIOĞLU, Ali Haydar: a.g.e , s.134.

³⁴² HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir: a.g.e., s. 223.

³⁴³ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s. 251; BURCUOĞLU, Haluk: a.g.e., s.453.

3.2. YENİDEN İNŞA, İMAR MAKSADIYLA ESASLI SURETTE TAMİR, TEVSİİ VE TADİL İLE BORÇLAR KANUN’UNUN 251. MADDESİ İLE DÜZENLENEN, TAŞINMAZIN GEÇİCİ TAHLİYESİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Borçlar Kanun’un 251.’nci maddesi “Ayıp Halinde Muamele Başlığı” altında taşınmazın zorunlu tamirata muhtaç olması halinde, kiracının kendi hakkına zarar gelmemek şartıyla tamirata müsaade etmeye mecbur olduğunu belirterek taşınmazın zorunlu tamirat karşısında geçici tahliyesini düzenlemiştir.

Borçlar Kanunu’nun 251.’nci maddesi ile 6570 Sayılı GKHK’unun 7/ç maddesi, onarımın her ikisinde de tahliye sebebi olması, uzman bilirkişinin her ikisinde de önemli bir yer tutması ve ikisinin de tahliyeyi sağlaması bakımından benzerlik gösterse de³⁴⁴; İki tahliye sebebi, kapsam ve sonuçlar bakımından ciddi farklılıklar göstermektedir.³⁴⁵ Şöyle ki;

3.2.1. Yapılacak İşlemin Zorunlu Olup Olmaması Açısından

Öncelikle Borçlar Kanun’unun 251.’nci maddesine göre onarımın tahliye sebebi oluşturması için zorunluluk teşkil etmesi gerekmekte olup kiralananın özelliklerinin korunması ve devamı için acil ve gerekli müdahaleler zorunlu sayılabilir³⁴⁶. Başka bir bakış açısıyla, yapılacak tamirat, kiralananın değerinde önemli boyutta eksilme meydana getiren veya sözleşmeden beklenen amacın gerçekleşmesini engelleyen durumu giderecekse yapılacak tamiratın zorunlu olduğu söylenebilir.³⁴⁷ Borçlar Kanunu’nun 251.’nci maddesi bu şekilde onarımın zorunlu olmasını ararken 6570 Sayılı GKHK’unun ilgili maddesi onarımın zorunlu olmasını değil imar amacıyla

³⁴⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.469.

³⁴⁵ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.277; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 469 ;ERZURUMLUOĞLU, Erzan : a.g.e., s.90.

³⁴⁶ KUNT İsmail Hakkı: a.g.m, s.681

³⁴⁷ OLGAC, Senai: Tahliye ve Tespit Davaları İki Kitap Birarada, s.153

esaslı surette yapılmasını aramış olup zorunluluk 6570 Sayılı Kanun açısından bir şart teşkil etmemektedir.³⁴⁸

6570 Sayılı Kanun'unun tamirin imar amacıyla yapılmasını araması sonucunda, imar amacı taşımayan veya bu amacı taşımakla birlikte niteliği gereği imar kabul edilemeyecek tamirler söz konusu olduğunda, bu işlem, zorunlu nitelik taşıması halinde Borçlar Kanunu'nun 251.'nci maddesi kapsamında geçici tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir³⁴⁹.

3.2.2. Tahliyenin Geçici veya Kat'i Olması Açısından

Borçlar Kanun'unun 251.'nci maddesinde düzenlenen zorunlu onarım sebebiyle tahliyenin geçici nitelik taşımasına karşın 6570 Sayılı GKHK'da öngörülen onarım sebebiyle tahliye kesin nitelik taşımaktadır.³⁵⁰ Şöyle ki; Borçlar Kanun'unun 251.'nci maddesine göre yapılacak tahliyede, kiracının kiralananı tahliyesi kiralananın onarım süresi için olup geçici nitelik taşımakta ve taraflar arasındaki kira sözleşmesi kiracının onarımdan sonra kiralananı dönmesiyle birlikte aynı şartlarla devam etmekte, yeni bir kira sözleşmesi yapılmamaktadır.

Burada şu hususa değinmekte fayda vardır. Zorunlu onarıma dayanarak, kiracısı için geçici tahliye kararı alan kiralayanın, daha sonra kiralananı onarmak yerine, yıkıp yerine başka bir bina yapması halinde kiralayan Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun " Bir kimse, kendi fiiliyle kendisini, üzerine aldığı bir borcu yerine getirilemez hale sokmuş olmasından yararlanamaz."

³⁴⁸ TANDOĞAN, Haluk: a.g.e., s. 277.

³⁴⁹ TANDOĞAN, Haluk: a.g.e., s.278; ERZURUMLUOĞLU, ERZAN :a.g.e., s. 90

³⁵⁰ TANDOĞAN, Haluk: a.g.e., s.277; OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada,, s.150

kararı doğrultusunda eski sözleşmenin ortadan kalktığını davacıya karşı ileri süremez.³⁵¹

Oysa ki, 6570 Sayılı Kanun ile getirilen imar amacıyla esaslı surette tamir nedeniyle taşınmazın tahliyesi kesin bir tahliye sebebi olup GKHK.'unun 15.'nci maddesi gereği kiracının, tamirden sonra kiralananı yeniden kiralama hakkını kullanması halinde yapılacak kira sözleşmesi önceki kira sözleşmesinden ayrı bağımsız bir kira sözleşmesi olacaktır.³⁵²

3.2.3. Kapsam Açısından

Borçlar Kanun'unun 251.'nci maddesi, yalnızca zorunlu olması şartıyla tamir işlemini tahliye sebebi olarak kabul ederken 6570 Sayılı Kanun'unun 7/ç maddesi daha geniş kapsamlı olarak tamir dışında taşınmazın yeniden inşasını, imar amacıyla esaslı surette tadilini ve tevsiini de tahliye sebebi olarak kabul etmiştir.³⁵³

3.2.4. Süre Açısından

6570 Sayılı GKHK 'ununun 7/ç maddesine dayanarak tahliye davası akdin hitamında ve onu takip eden bir ay içerisinde açılabilir. Oysa ki Borçlar Kanunu'unun 251.'nci maddesi uyarınca taşınmazda zorunlu tamirat söz konusu olduğunda kanun koyucu, 6570 Sayılı GKHK'unun aksine 'kira akdinin hitamında' şeklinde bir kısıtlama getirmemiş, böylece kira akdinin devamı sırasında zorunlu onarım nedeniyle tahliyenin gerçekleştirilmesine imkan tanımıştır.

³⁵¹ KUNT İsmail Hakkı: a.g.m., s.682

³⁵² FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.637; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 277; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.469

³⁵³ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.278; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., 469; ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s. 90

Ancak Yargıtay, BK.'unun 251.'nci maddesi ile ilgili olarak eski tarihli bir kararında³⁵⁴ "taşınmazdaki zorunlu tamiratın hemen icrası zorunlu ise derhal tahliyeye gidilebileceğini" belirtmiştir. Doktrin de³⁵⁵ da aynı görüşü paylaşmış zorunlu tamiratın hemen icra edilmesi gerekiyorsa akdin hitamı beklenmeden derhal icra edilebileceği ancak kiralanda yapılacak tamiratın kira akdinin hitamına bırakılmasında bir sakınca olmaması halinde, kiracıdan tamirata yapılmasına izin verilmesinin istenemeyeceği ve tahliyenin akdin hitamına bırakılması gerektiği savunulmuştur.

3.2.5.Yapılacak Onarım İşleminin Süresinin Kararda Belirtilip Belirtilmeyeceği Açısından

BK 251.'nci maddesi uyarınca mahkeme tarafından taşınmazın tahliye edilmesine karar verilmesi halinde, taşınmazda yapılacak tamiratın ne kadar süreceğinin bilirkişi tarafından tespitini takiben kararda ne kadar süre ile taşınmazın tahliye edilmesinin gerektiğinin belirtilmesi gerekirken, 6570 Sayılı Kanun'unun 7/ç maddesine dayanılarak açılan tahliye davalarında tahliye süresinin kararda belirtilmesine gerek yoktur.³⁵⁶

3.3. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACIYLA VE ESASLI SURETTE TAMİRAT, TADİL VE TEVSİİ İŞLEMLERİ

3.3.1. Genel Olarak

6570 Sayılı Kanun'unun 7.'nci maddesi "Gayrimenkulün yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı surette tamir, tevsii ve tadilî ..." diyerek kiralanda yapılacak ve tahliye sebebi oluşturacak işlemleri aranan şartlar

³⁵⁴ Yarg. 6. HD. 17.09.1956 t., E.6819, K.5048, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları iki kitap bir arada, s. 152. ; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.278

³⁵⁵ OLGAÇ Senai: A.g.e., s.152; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.278.

³⁵⁶ TANDOĞAN, Haluk: a.g.e., s 278; 6.HD. 5.10.1971 t, E:4029 ,K:4104, MALATYALIOĞLU Kutsi/ ERTAŞ Hami: a.g.e., s. 611.

bakımından iki gruba ayırmıştır. Buna göre; yapısı itibariyle zaten esaslı olan ve imar maksadının aranmadığı yeniden İnşa işlemi tahliye sebebi teşkil ederken öte yandan kiralananda yapılacak tamir, tadil ve tevsii işlemleri imar amacını taşıması ve esaslı nitelikte olması kaydıyla tahliye sebebi olabilmektedir.

Bunun dışında, 6570 Sayılı GKHK'nun ilgili maddesine göre metinde sayılan işlemlerin tahliye sebebi oluşturabilmeleri için aranan diğer bir şart da sayılan bu işlemlerin yapılması sırasında kiralanen taşınmazda ikamet ve işgalin mümkün olmadığı fennen anlaşılmasıdır. Yeniden inşa işlemi, mevcut bir taşınmazın yerine yenisinin yapılması suretiyle gerçekleştirileceğinden bu işlem sırasında kiralananda ikamet ve işgalin mümkün olmadığı açık ortadadır. Dolayısıyla bu şart da özellikle tamir, tadil ve tevsii işlemleri için önem taşımaktadır.

Tüm bu nedenlerle kiralanen taşınmazın yeniden inşası veya taşınmazda tamir, tadil ve tevsii işlemlerinin yapılması ve bu işlemlerin tahliyeye yol açabilmeleri için oluşması gereken şartların ayrı başlıklar altında incelenmesi gerektiği düşüncesindeyiz.

3.3.2. Yeniden İnşa Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi

3.3.2.1. Yeniden İnşa İşleminde “İşlemin Esaslı Olması ve İmar Amacını Taşıması” Şartının Aranmaması

Kiralanen taşınmazın yıkılıp yeniden inşa edilmesi sebebiyle kiracıdan, kiralanenin tahliyesi talep edilebilir. Zira bu durum 6570 Sayılı GKHK'nun 7.'inci maddesinin 4. bendi tarafından bir tahliye sebebi olarak düzenlenmiştir. Bu durumun tahliye sebebi olabilmesi için aynı madde içerisinde tahliye sebebi olarak düzenlenen işlemlerden farklı olarak, ancak

mevcut bina üzerinde söz konusu olabilen imar amacı aranmamaktadır.³⁵⁷ Zaten yukarıda genel açıklamalar bölümünde belirttiğimiz gibi ilgili kanun maddesi de bu hususu açıkça ortaya koymaktadır.³⁵⁸

Yargıtay da kökleşmiş içtihatlarıyla yeniden inşada imar amacının aranmadığını açıkça belirtmiştir.³⁵⁹ Yapılacak işlemin imar amacını taşımasından kasıt mevcut kiralananın yapılacak bu işlemlerle haraplıktan kurtulması ve daha mükemmel bir şekle sokulması, yani kiralananın daha iyi, daha kullanışlı hale getirilmesi ve daha gelişkin şekle³⁶⁰ dönüştürülmesidir.

Bir taşınmazın yeniden inşasından amaç, kiralananın tamamen yıkılarak yerine yeniden bir inşaatın yapılmasıdır.³⁶¹ Yeniden inşa işleminde bu özelliği nedeni ile 6570 Sayılı GKHK'unun 7/ç maddesinde sayılan diğer işlemlerden farklı olarak "esaslı olma" şartının aranmayacağı ortadadır.³⁶²

3.3.2.2. Davanın Açılabilmesi için Avan (Ön) Proje İbrahim'inin Yeterli Olması

Taşınmazın yıkılıp yeniden inşa edilmesinde ve esaslı surette imar amacıyla tamir, tevsii ve tadil edilmesinde de aranan husus bir tatbikat projenin düzenlenmesi ve bu projenin imardan tasdik edilmiş olmasıdır.³⁶³ Alınan bu projenin tatbikinin mümkün olup olmadığı, kiralananına ait olup

³⁵⁷ BURCUOĞLU Haluk : a.g.e., s.453; TANDOĞAN, Haluk: a.g.e., s.278; OLGAC Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki bir arada, s.155

³⁵⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 453

³⁵⁹ Yarg. 6. HD. 22.10.1963 E.3949/K. 4178; Yarg. 6. HD. 4.6.1965 E.301/ K.2610, OLGAC Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki bir arada, a.g.e. s.155; Yarg. 6. HD. 19.03.1979 t, E.1113/K.2258, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.955.

³⁶⁰ KUNT İsmail Hakkı: a.g.m., s.685.

³⁶¹ AYDINLIYIM Suat: a.g.e., s.77., ER Refik: a.g.e. s., 84

³⁶² HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.223.

³⁶³ AYDINLIYIM Suat: a.g.e., s.79

olmadığı, yapılacak işten anlayan uzman bilirkişiden³⁶⁴ alınacak raporla tespit edilmelidir.³⁶⁵

Projenin dava sırasında da ibrazı mümkündür.³⁶⁶ Önceden tatbikat projenin düzenlenmesine gerek yoktur.³⁶⁷ Ayrıca mahkemeye proje ibraz edildikten sonra binanın imar durumunda değişiklik olmuşsa, mesela üç katlı bina imar durumuna göre dört kata çıkarılmış ise yeniden imardan tasdikli bir projenin ibrazı gereklidir.³⁶⁸ Şunu da belirtelim ki; tasdikli proje bilirkişi marifetiyle yerinde uygulanmalıdır.³⁶⁹ Bu projenin fennen ve imar mevzuatına göre uygulanabilir olması halinde kiralanan tahliye edilebilir.³⁷⁰

Önceden tatbikat projesinin düzenlenmesine gerek olmadığı gibi dava açılırken inşaat ruhsatının ibrazına da gerek olmadığı kabul edilmektedir.³⁷¹ Zira; mevcut bina dururken yapılacak binanın ruhsatının ibrazının aranması yeniden inşa amacının ileri sürülmesini fiili olarak engelleyecektir.³⁷²

Tüm bu anlatılanlar nedeniyle, önceden tatbikat projesi almaya ve inşaat ruhsatı ibraz etmeye gerek olmaksızın sonradan alınacak tatbikat projesine uygun olmak şartıyla dava açılırken avan (ön projenin) ibrazı yeterlidir.³⁷³ Yargıtay'a göre alınacak bu avan projenin de tasdikli olması gerekmektedir.³⁷⁴

³⁶⁴ Y.6.HD. 29.01.1990 T., E.659/K.801, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s. 170.

³⁶⁵ ER Refik: a.g.e., s.86

³⁶⁶ YHGK. 28.12.1983 T., E. 1981/6-745- K.1410, YKD. 1984, c.X, S.10, s.1471-1474.

³⁶⁷ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.282.

³⁶⁸ Y.6.HD. 13.02.1969 T., E.5320/K. 640, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4120.

³⁶⁹ Y. 6.HD. 11.02.1971 T., E.75/K.508, MALATYALIOĞLU Kutsi, ERTAŞ Hami: a.g.e., s.185

³⁷⁰ Y.6.HD. 22.11.1979 T., E.8067/K.9316, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.143

³⁷¹ YHGK 30.04.1975 T., E.655/K.584, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.951.

³⁷² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 455.

³⁷³ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.282; ER Refik: a.g.e., s.86; Y. 6.HD. 10.09.2001 T., E.6192/K.6180, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.977.; ayrıca bkz. dn. 26.

³⁷⁴ Y.6.HD. 19.02.1982 .T., E.1276/K.1848, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.957.

3.3.2.3. Yeniden İnşada, İhtiyaç Sahibinin, Kötüniyetli Olduğunun İleri Sürülüp Sürülemeyeceği Hususu

Yeniden inşaat nedeniyle açılan tahliye davalarında, davacının kötüniyetli olduğunun dikkate alınıp alınmayacağı hususunda Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar birbiriyle uyumlu değildir. Şöyle ki; Yargıtay önceki kararlarında davalının kötüniyet iddiasının dinlenmeyeceği, zira; projenin hazırlanmış ve tasdik edilmiş olmasının davacının samimi olduğunu göstermeye yeterli olduğunu belirtmekte idi.³⁷⁵

Ancak Yargıtay yukarıda belirttiğimiz kararlardan kısa bir süre sonra vermiş olduğu bir kararında, dava hakkının kullanılmasının objektif iyiniyet kuralları çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği ve bu nedenle davalının talebi üzerine dava hakkının iyiniyet kuralları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığının dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir.³⁷⁶

Yargıtay aynı Hukuk Dairesi bu kararını teyit eder biçimde vermiş olduğu başka bir kararında da³⁷⁷ T.M.K'nun 2.'nci maddesinin dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir. Burcuoğlu'na göre de Yargıtay'ın sonraki tarihlerde vermiş olduğu kararlar daha isabetlidir. Zira; önceki tarihlerde vermiş olduğu kararlar sağlam bir dayanakları olmaması sebebiyle isabetli değildir.³⁷⁸

3.3.2.4. Tahliye Konusu Kiralananın Eski Eser Niteliği Taşınması Hali

Yıkılarak yeniden inşa edilmek veya maddede sayılan diğer işlemlerin yapılmak istendiği kiralananın tarihi eser niteliğinde olup olmadığı da önem

³⁷⁵ Y. 6. HD. 21.05.1986 T., E.6057/K.7184, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.958; YHGK. 23.11.1983 T., E.6-460/K.11971, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.951: "Davacının mülkiyet hakkına dayanarak kiralananı daha verimli hale getirmek için yıkıp yeniden yapmak isteği önlenemez. Projenin tanzimi ve tasdiki İnşaatın yapılacağına delildir. Burada kötüniyet savunması dinlenemez."

³⁷⁶ Y.6.HD. 17.12.1987 T., E.11030/K.15409, İBD 1987, S.10-12, S.739-740.

³⁷⁷ Y.6.HD.20.01.1988 T., E.16384/K.954, İBD 1988, S.10-12.

³⁷⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.458.

arz etmektedir. Tahliyesi talep edilen yerin öncelikle eski eser niteliğinde olup olmadığı araştırılmalıdır.³⁷⁹ Kiralananın eski eser niteliği taşıması halinde ise Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (bugün bu görev Kültür ve Turizm Bakanlığı bünyesindeki Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna aittir.)’dan izin alınmalıdır. Zira; bu kuruldan izin alınmadıkça, imar planları ile muhafaza edilen veya korunması gereken eski eserlerin mimari ve tarihi karakterlerini bozacak hiçbir tadilat ve tamir işlemine girilemez.³⁸⁰ Ayrıca eski eser niteliğindeki taşınmazların yıkılıp yeniden inşası da talep edilemez.³⁸¹

3.3.3. Taşınmazın Esaslı Surette Ve İmar Amacıyla Tamir (Onarım), Tevsii (Değiştirme) ve Tadili (Düzeltilme) Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi

Taraflar arasındaki kira sözleşmesine konu kiralananın içinde bulunduğu fiziki durum itibarıyla tamiri, tevsii ve tadili gerekebilir. Öncelikle belirtmek gerekir ki tüm bu kavramlar inşaat tekniği ile ilgili olduğundan, bu kavramların saptanmasında uzman bilirkişilerden teknik yardım alınması gereği ortadadır.³⁸²

Kiralanda yapılacak tamir, tadilat ve tevsii işlemi nedeniyle kiralananın tahliyesi için açılan davada teknik olarak kiralananın kısmi tahliye mümkünse ve davalı kısmi tahliyeden sonra kalan kısmı kullanmayı kabul ederse kiralananın kısmi tahliyesine hükmedilebilir.³⁸³

Kiralananın yeniden inşasında olduğu gibi esaslı surette imar amacı taşıyan tamir, tadilat ve tevsii işlemleri yapılması sebebiyle kiralananın tahliye edilmesi halinde de imardan tasdikli projenin ibraz edilmesi

³⁷⁹ Y. 6.HD. 27.03.1989 T. E.3143/K.5278, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4117.

³⁸⁰ Y.6.HD. 28.11.1979 T., E.8064/K.9518, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s. 137.

³⁸¹ Y.6. HD. 18.09.1979 T., E.4286/K.6589, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.139.

³⁸² ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s. 65, ER Refik: a.g.e., s.85

³⁸³ Y.6. HD. 09.05.1966 T., E.913/K.1808, MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami: a.g.e., s.181.

gerekmektedir.³⁸⁴Yeniden inşa nedeniyle kiralananın tahliyesinin talep edilmesi halinde daha sonra alınacak tasdikli tatbikat projesine uygun olmak şartıyla avan (ön) projenin ibrazı yeterli görülmektedir. Avan (ön) proje yalnızca yeniden inşa işlemi için kabul edilen bir uygulamadır.

3.3.3.1. Yapılacak tamir, tevsi, tadil işlemlerinin esaslı olması ve imar amacını taşıması

Kanunkoyucu 6570 Sayılı GKHK'unun 7/ç maddesine getirdiği düzenleme ile sadece maddede sayılan işlemlerin kiralanda gerçekleştirilmesini yeterli görmemiş ayrıca bu işlemlerin esaslı olmalarını ve imar amacıyla yapılmasını aramıştır. Bölüm içinde müteaddit defalar belirttiğimiz üzere inceleme konusu yaptığımız bu sona erme nedeninin teknik niteliğe haiz olması nedeniyle kiralanda yapılacak tamirin, tevsiin veya tadilin imar amaçlı ve esaslı surette olduğunun tespiti açısından bilirkişiye başvurulması gerekmekte olup hazırlanan bu bilirkişi raporları başvurulduğu husus açısından detaylı ve açık bir izahatı içermelidir.³⁸⁵

Kiralanda yapılacak olan tamir, tevsi veya tadilatın esaslı olup olmadığı ve imar amacı taşıyıp taşımadığı hususunda başvuru bilirkişilerin (aşağıda belirteceğimiz üzere mahkemeye ibrazı gerekli olan) taşınmazda uygulanacak projeye ilişkin inceleme yetkileri sadece projenin kiralanan taşınmaza ait olup olmadığı hususunda olup, bilirkişilerin bu projenin inşaat tekniği açısından esas ile ilgili bir değerlendirilme yapma olanakları yoktur³⁸⁶. Yargıtay da bu hususu bir kararında açıkça belirtmiştir³⁸⁷

³⁸⁴ Y.6. HD. 13.05.1993 T., E.5413/K.5760, YAVUZ Nihat:a.g.e., s.4116.

³⁸⁵ Y.6 .HD. 12.02.1988 T., E.1987/13946 K.1988/1996, Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1988, S.1, s.89.

³⁸⁶ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.462

³⁸⁷ Y. 6. HD. 22.11.1979 T., E.8067/K.9316, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.143: "Bilirkişinin yapacağı husus, kanuna uygunluğu saptanarak ortada bulunan projenin kiralana ait olup olmadığının tespitinden ibarettir. Bilirkişinin bu yetkisini aşarak projenin doğru veya yanlış bulunduğu hususunda mütalaa vermesi yetkileri aştığından kanuna aykırıdır..."

Kiralayanın 6570 Sayılı GKHK'unun 7/ç maddesine dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için gerçekleşmesi gereken en temel unsur yapılacağı ileri sürülen işlemin esaslı olması ve imar amacını³⁸⁸ taşımasıdır. Bu nedenle bu kavramların detaylı biçimde incelenmesi gerekmektedir.

3.3.3.1.1. İmar ve Esaslı Olma Kavramları

Kiralanan taşınmazda yapılacak tamir, tevsii veya tadil işlemlerinin imar amacını taşımasından kasıt, mevcut kiralananın yapılacak bu işlemlerle haraplıktan kurtulması ve daha mükemmel bir şekle sokulması,³⁸⁹ yani kiralananın daha iyi, daha kullanışlı hale getirilmesidir.³⁹⁰

Yapılacak işlemin imar amacı taşıyıp taşımadığı tespit edilirken binanın inşa tarihinden itibaren geçen zaman içinde uğradığı tahribat ve eskime dikkate alınmalıdır.³⁹¹

Bir önceki bende belirttiğimiz üzere tahliyesi istenen işlemlerin imar amacı taşıması yanında esaslı olmaları da gerekmektedir.³⁹² Yapılacak işlemin esaslı olup olmadığı da uzman bilirkişiler tarafından tespit edilecektir.³⁹³

Belirtilmesi gereken diğer bir husus da somut olayda bu iki şartın birlikte gerçekleşmiş olması gereğidir.³⁹⁴ Zira kiralanda yapılacağı ileri sürülen ve

³⁸⁸ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 279.

³⁸⁹ OLGAC Senai : a.g.e., s.154; ER Refik:a.g.e., s.84; Y.6.HD. 26.03.1964 T., E.7294/K.1506, MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami: a.g.e. s. 180

³⁹⁰ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.459

³⁹¹ Y.6.HD. 26.03.1965 T., E./7294/K.1506, OLGAC Senai: a.g.e., s.154.

³⁹² TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 281.

³⁹³ Y.6.HD. 4.06.1965 T., E.301/K.2610 OLGAC Senai: A.g.e., s.155

³⁹⁴ Y. 6. HD. 1.02.2001 T., E.7065/K.7300, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.978; Y. 6. HD. 08.03.1988 T., E.1987/13708 K.1988/1706 Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi 1988, S.7, s.1019-1020'dan naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.460 Y.6.HD. 16.05.1991 T., E.6568/K.6923, MALKOÇ Aytaç/ KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.167;

imar amacı taşıyan işlemlerin esaslı sayılmaması da mümkündür. Bu durumda tahliye için gerekli şartların oluşmadığından dava reddedilmelidir.³⁹⁵

Kiralananda yapılacağı ileri sürülen tamir, tevsii ve tadil işlemlerinin esaslı olmasından kasıt nedir? Kanımızca “esaslı olma” kavramını tek başına tanımlamak bir şey ifade etmez. Esaslı olma somut olayın niteliklerine göre şekil kazanacaktır. Zira “esaslı olma” somut olayda yapılacak işlemin özelliğine ve bu işlemin kiralananda meydana getireceği değişikliklere göre açığa kavuşacaktır. Doktrinde de bu kavrama genellikle uygulamada meydana gelen olaylarla ve Yargıtay içtihatlarıyla şekil kazandırılmaktadır.³⁹⁶

Tüm bu nedenlerle yapılacak işlemlerin esaslı olup olmadıkları ve imar amacı taşıyıp taşımadıklarını Yargıtay kararları doğrultusunda, uygulamada meydana gelen olaylarla örneklendirmek istiyoruz.

- Kat ilavesi için binanın ahşap tavanın betorname tavan haline getirilmesi,³⁹⁷
- Eski bir binanın modernleştirilmesi için bütünüde tadilat yapılması,³⁹⁸
- İmar parselasyonuna uygun tapulu yerlerin bağımsız hale getirilmesi,³⁹⁹
- Eski bir binanın daha güzel ve sosyal ihtiyacı karşılayacak hale getirilmesi (asansör, banyo konulması),⁴⁰⁰

³⁹⁵ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.460

³⁹⁶ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.278 vd.; OLGAC Senai: A.g.e., s.155 ; EROL Nurcan: 6570 Sayılı Kanunun 7/ç maddesi ile Borçlar Kanunun 251.'nci Maddesine Göre Tahliye Davaları ve Karşılaştırılması, Yüksek Lisans Tezi, AD. 1988, S.4, s.58.

³⁹⁷ Y.6 HD 28.4.1960.T., E.2938/K.3161, OLGAC Senai: A.g.e., s.154

³⁹⁸ Y.6. HD. 11.06.1959 T., E. 3235/K.4512, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.279.

³⁹⁹ Y.6.HD. 10.09.1980 T., E.3222/K.7629,KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.143

⁴⁰⁰ Y.6 HD 16.12.71 5562 5235; 6 HD 14.6.71 2834 2884 MALATYALIOĞLU-ERTAŞ: a.g.e., s.178-179.

- İş hanı olarak kullanılan binanın otel haline getirilmesi için tümünde yapılacak tadilat ve tamirat⁴⁰¹ esaslı surette ve imar amaçlı kabul edilmektedir.

Öte yandan;

- Mecurdan iki oda alınarak kiralayanın (davacının) oturduğu daireye yandaki iki odanın eklenmesi,⁴⁰²
- İki dükkanın ara duvarının kaldırılarak tek dükkan haline getirilmesi,⁴⁰³
- Projeye uygun olsa bile basit değişiklikler yapılması,⁴⁰⁴
- Yeni olan bir binada tadilat işlemi yapılması,⁴⁰⁵
- Mevcut dairenin yandaki ile birleştirilerek genişletilmesi,⁴⁰⁶
- Binanın iç taksimatının değiştirilmesi⁴⁰⁷ halinde yapılacak işlemlerin esaslı surette ve imar amacını taşıyan işlemler olmadığı kabul edilmektedir.

3.3.3.1.2. Daha Fazla Gelir Sağlamak Amacıyla, Konut Olarak Kullanılan Kiralananın İşyerine Çevrilip Çevrilemeyeceği Hususu

Bu konuda temel nokta, amacı şehirlerin imarı, bakım ve ıslahını sağlamak, yeni binaların inşasına izin vermek olan 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/ç maddesi kapsamında, yeniden inşa ve imar kavramlarının fenni ve teknik anlamda mı yoksa ekonomik anlamda mı gerçekleşmesinin aranacağıdır.⁴⁰⁸ Ekonomik anlamda gerçekleşmesinin kabulü halinde, fenni bakımdan veya kiralayanın ihtiyaçları açısından herhangi bir tamir veya tadil zorunluluğu olmadığı halde, sırf geliri arttırmak için tadile gidilmesinin ve özellikle konut

⁴⁰¹ Y. 6.HD. 05.03.1971 T., E.6014/K.1031, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s. 137.

⁴⁰² Y.6.HD 26.6.1959T., E.5526/K.4658, OLGAÇ Senai: A.g.e., a.g.e., s. 155.

⁴⁰³ Y.6. HD. 04.06.2001 T., E.4430/K.4612, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.977

⁴⁰⁴ Y.6.HD. 27.03.1989 T., E.3143/K.5278, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4117.

⁴⁰⁵ Y.6. HD. 26.03.1964 T., E.1506/K.1500, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4121.

⁴⁰⁶ Y.6.HD 19.9.1959 T., E.6632/K. 5665, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 281.

⁴⁰⁷ Y. 6 HD 12.2.1959 T., E.159/K. 1097 OLGAÇ Senai: A.g.e., s.156.

⁴⁰⁸ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 639.

olarak kiraya verilmiş yerin geliri arttırmak için işyerine çevrilmesinin kabulü gerekecektir.⁴⁰⁹

Yargıtay'ın bu konudaki kararları değişiklik arz etmektedir.Şöyle ki; Yargıtay önceleri bu amaçla yapılan tahliye talebini 6570 Sayılı GKHK'unun 7/ç. maddesi kapsamında kabul etmezken⁴¹⁰ daha sonra geliri arttırmak için tadilat yapılmasını olumlu karşılamıştır.⁴¹¹ Yargıtay'ın bu görüş değişikliği sonucunda, ekonomik açıdan yapılacak işlemin kiralayanın kendi yararına olduğunun bilirkişi incelemesi ile saptanması koşuluyla 6570 Sayılı GKHK'unun 7/ç maddesine dayanılarak kiralananın tahliyesi mümkün hale gelmiştir.⁴¹²

Ancak Yargıtay, 1958 yılından itibaren bu sebebe dayanarak yapılan tahliye taleplerinin kabulü halinde, 6570 Sayılı GKHK'unun 15.'nci maddesinin kiracıya tanıdığı, kiralananı yeni haliyle tekrardan kiralama konusunda tercih yapma hakkının kullanılmasının engelleyeceği sebebiyle bu amaçla kiralananın tahliyesine cevaz vermemiştir.⁴¹³ Yargıtay daha sonra vermiş olduğu bir kararında, "eski olmayan apartmanda, asıl bünyesinde esaslı değişiklik yapılmadan işhanı haline getirilmesinde imar kastının bulunmadığına"⁴¹⁴, karar vermiştir. Bu kararı takiben vermiş olduğu başka bir kararında da gelir arttırmak amacıyla yapılan tadil ve ilavelerde, imar amacı olmayacağı sebebiyle tahliye talebini kabul etmemiştir.⁴¹⁵

Yargıtay en son bu görüşünde yumuşama göstermiş, binanın ekonomik değerinin artmasının yapılan tamirat veya tadilatın doğal sonucu olduğuna

⁴⁰⁹ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 279.

⁴¹⁰ Y.6.HD. 20.01.1956 T., E.315/K.319, ER Refik: a.g.e., s.85

⁴¹¹ Y. 6.HD. 28.09.1956 T., E.7356/K.5227., ER Refik a.g.e., s. 85

⁴¹² YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4092

⁴¹³ Y.6.HD. 16.04.1959 T., E.1545/K.2578, ER Refik: a.g.e., s.85.

⁴¹⁴ Y.6.HD. 11.06.1959 T., E.1545/K.2578, YAVUZ Nihat: a.g.e. s.4092.

⁴¹⁵ Y.6.HD. 26.03.1965 T., E.7294/K.1506, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4092.

dair bir içtihatla bulunmuş⁴¹⁶, bunun yanı sıra başka bir kararında da meskenin otele dönüştürülmesi için açılan tahliye davasını kabul etmiştir.⁴¹⁷

Feyzioğlu, Yargıtay'ın yumuşama göstermiş olsa da gelir arttırmak için konutun işyerine çevrilmesi yönündeki tahliye talebini değerlendirirken, 6570 Sayılı GKHK'unun 7/ç. maddesinin alanını, kiralayanın işletme ihtiyacının gerçekleşmesi şartıyla ancak konutun işhanına dönüştürülme talebini kabul edecek kadar daralttığını, bu derece sınırlamanın fıkranın konuluş amacına aykırı olduğu görüşündedir. Bu görüşüne gerekçe olarak da kanun koyucunun amacının ekonomik açıdan imar ve inşaya izin vermek hatta bu yolu teşvik etmek olmasını göstermektedir.⁴¹⁸

Tunçomağ önceleri 6570 Sayılı GKHK'unun 15./c bendinde kiracıya getirilen tercih hakkının sınırlandırılması gerekçesiyle kiralananın ticarethaneye çevrilmek üzere yeniden inşa veya esaslı tamir ihtiyacının öne sürülemeyeceğini belirtirken⁴¹⁹ daha sonra görüş değiştirmiş mülkiyet hakkının bu kadar geniş biçimde sınırlandırmanın kabul edilemeyeceğini, bu nedenle malikin konut olarak kiraya verdiği taşınmazını işyerine çevirme talebinin kabul edilmesinin daha isabetli olacağını dile getirmiştir.⁴²⁰

⁴¹⁶ YHGK. 15.12.1973 T., E. 48/K.1198, YAVUZ Nihat: a.g.e., 4092

⁴¹⁷ Y.6.HD. 19.02.1972 T., E..508/K.116, İBD 1972, S.7-8, s. 780'den naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.641.

⁴¹⁸ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.640-641.

⁴¹⁹ TUNÇOMAĞ Kenan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 1974, s.490

⁴²⁰ TUNÇOMAĞ Kenan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. bası, İstanbul 1974., s.330,

Tandoğan da malikin bir kez taşınmazını konut olarak kiraya verdi diye kiralayanın imar mevzuatına uygun olarak gelir artırıcı olanaklardan yararlanmasını önlemenin hakkaniyete ve eşitliğe aykırı olacağı görüşündedir.⁴²¹

Yargıtay, yukarıda belirtmiş olduğumuz katı tutumuna karşı doktrinde getirilen bu eleştirileri dikkate aldığından mı bilinmez; 1983 yılında verdiği bir kararda kiralananı daha verimli hale getirmek için kiralayanın kiralananı yıkıp yeniden inşa etme isteğinin önlenemeyeceği yönünde görüş bildirmiştir.

Doktrinde diğer bazı yazarlar⁴²² ise 6570 Sayılı GKHK'unun 7/ç maddesinde konutun işyerine çevrilmesi nedeniyle kiralananın tahliyesini engelleyici bir görünüm olmamasına rağmen, bu kanunun 15.'nci maddesinin 3. bendi ile kiracı lehine getirilen tercih hakkının kısıtlanacağı gerekçesiyle bu yöndeki bir talebin kabul edilmemesi gerektiği ve Yargıtay'ın bu yöndeki görüşünün yasanın hem sözüne, hem de konuluş nedenlerine daha uygun olduğu görüşündedir.

3.3.3.2. Tamir, Tevsii ve Tadil İşlemleri Sırasında Kiralananda Oturmanın veya Çalışmanın Fennen Mümkün Olmaması

Öncelikle belirtmek isteriz ki; kiralanda yapılacak tamir, tadilat ve tevsii işlemi sırasında kiralanda oturmanın veya çalışmanın fennen mümkün olup olmadığı hususunda taşıdığı teknik nitelik gereği bilirkişi incelemesine başvurulmalıdır.⁴²³

Kiralanda yapılacağı ileri sürülen işlem, kiracının kiralanda oturmasını veya orada işini yapmasını engellemiyorsa ve kiracının inşaattan

⁴²¹ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.281.

⁴²² HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir : a.g.e., s.221-222., ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e, s.65.

⁴²³ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.282., ER Refik: a.g.e., s.86.

doğan sıkıntıları kabul etmesi halinde tahliye karar verilmeyeceği kabul edilmektedir⁴²⁴.

6570 Sayılı GKHK.'unun 7/ç maddesine dayanılarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için yapılacak işlemler sırasında kiralanda oturmanın veya çalışmanın fennen mümkün olmadığının tespit edilmesi⁴²⁵ yeterli olup ayrıca bu durumun kiracı açısından tehlike arz etmesi aranmamaktadır.⁴²⁶

3.4. 6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/Ç MADDESİNE DAYANILARAK AÇILAN TAHLİYE DAVASININ ANA HATLARI

Bu maddeye dayanılarak tahliye davasının kabulü halinde verilen karar kurucu nitelikte olup tahliye kararının kesinleşmesi ile taraflar arasındaki kira sözleşmesi sona erecektir.⁴²⁷ Daha önce belirtildiği üzere bu maddeye dayanılarak yapılan tahliye kesin⁴²⁸ niteliktedir.

3.4.1. Davacı

Kiralananın yeniden inşa veya esaslı surette imar amacını taşıyan tamir, tadil ve tevsii işlemleri nedeniyle tahliye davasını, malik olmayan kiralayanın veya kiralayan başkası olsa dahi malikin açabileceği Yargıtay tarafından kabul edilmektedir.⁴²⁹ Yargıtay ayrıca bu hususun re'sen dikkate alınacağı konusunda da içtihadı bulunmuştur.⁴³⁰

⁴²⁴ Y. 6.HD. 19.03.1959 T., E.959/K.1679, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 282.

⁴²⁵ Y.6.HD. 17.03.1997 T., E.2343/K.2414, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.969.

⁴²⁶ ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.948.;Y.6.HD. 3.10.1977 T, E.6216/K.6108,YKD , 1978/1, S.34' den naklen EROL Nurcan: a.g.e., s.61,'Onarım sırasından kiralanda oturmanın hayati tehlike teşkil etmesi veya etmemesi sonuca etkili değildir.'

⁴²⁷ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.465

⁴²⁸ OLGAÇ Senai: Tahliye ve Tespit Davaları İki bir arada, s..151

⁴²⁹ Y. 28.02.1980 T., E.1979/10258, K.1980/1973, YKD 1980, S.10, s.1355-13356

⁴³⁰ Y. 6. HD. 20.11.1995 T., E.10880/K.11236 YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4098.

Yargıtay'ın görüşü bu yönde olmakla birlikte doktrinde kiralananın yeniden inşa işleminin yapılacağı iddiasıyla kiralayanın tahliye davası açıp açamayacağı hususunda görüş farklılıkları vardır. Şöyle ki;

Tandoğan⁴³¹ ve Erdoğan⁴³² Yargıtay kararlarıyla paralel olarak bu davayı kiralayan olmayan malikin açabileceği gibi malik olmayan kiralayanın da açabileceği görüşündedir.

Feyzioğlu⁴³³ da 6570 Sayılı GKHK'nun hükümlerinin mülkiyet değil sözleşme esasına göre düzenlediği ve malik olmayan kiralayanın da sözleşen sıfatına dayanarak, sözleşmenin ve yasanın kendine verdiği yetkileri kullanmasına engelleyici bir hüküm olmadığı görüşündedir. Ancak O'na göre kiralayanın bu maddeye dayanarak tahliye davası açabilmesi için malik ile arasındaki akdi ve hukuki ilişkinin kiralayanın böyle bir girişimde bulunmasına engel olmaması gerekmektedir. Hatta kiralayan, gerekirse işlemin yapılmasına malikin muvafakatinin olduğunu belgelendirerek kanıtlamalıdır.

Burcuoğlu⁴³⁴ ise Feyzioğlu'dan bir adım daha ileri giderek, kiralayanın yeniden inşa nedeniyle tahliye davası açabilmesi için malik ile arasındaki ilişkinin sadece buna engel olmamasını yeterli görmemiş ayarınca aralarındaki ilişkinin buna izin vermesini ve kiralayanın gerekirse değil her zaman malikin muvafakatinin bulunduğunu belgelendirmesini aramıştır.

Burcuoğlu Yargıtay'ın 6570 Sayılı GKHK'nun 7/ç maddesine göre kira sözleşmesini sona erdirmek için sözleşmenin tarafı olmayan malikin de

⁴³¹ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.283.

⁴³² ERDOĞAN Celal: a.g.e., s. 813

⁴³³ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 644.

⁴³⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 467.

davayı açabilmesi görüşüne katılmamakta bu maddeye dayanılarak davayı ancak kiralayan olan malikin açabileceği görüşünü savunmaktadır.⁴³⁵

Kiralananın elbirliği halinde mülkiyete konu olması halinde malik sıfatıyla 6570 Sayılı GKHK'nun 7/ç. Maddesine dayanarak tahliye davasının açılabilmesi için tüm elbirliği ile malik olanların muvafakatlerinin sağlanması, sağlanamıyorsa miras şirketine mümessil tayin edilmesi gerekmektedir.⁴³⁶

Kiralanan paylı mülkiyete konu ise ve kiralananın yeniden inşaaı nedeniyle tahliye davası açılacaksa bu hususta paylı maliklerin oybirliği ile karar vermiş olmaları gerekmektedir.⁴³⁷ Kiralanan da yapılacak diğer işlemlerde ise paylı mülkiyet kuralları gereği tahliye davası açılabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu yeterli olacaktır.⁴³⁸

3.4.2. Davalı

6570 Sayılı GKHK'nun 7/ç maddesine dayanılarak kiracı aleyhine dava açılacaktır. Birden fazla kiracı olması halinde aralarında mecburi dava arkadaşlığı olduğundan davanın hepsine yöneltilmesi gerekmektedir.⁴³⁹

3.4.3. Davanın Açılma Zamanı

Bu konuda konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi bölümünde davanın açılma zamanı ile ilgili yaptığımız açıklamalara gönderme yapmakla birlikte genel olarak bu tahliye sebebinde de davanın açılma zamanı ile ilgili temel noktalara değinmek istiyoruz.

⁴³⁵ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 467.

⁴³⁶ Y.6.HD. 15.02.1996 T., E.2273/ K.2477

⁴³⁷ Y.HGK. 26.09.1956 T., E.6194/K.4531 İBD 1959, S.9-10, s.333'dan naklen TANDOĞAN Haluk: ag.e., s.283

⁴³⁸ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s.262.

⁴³⁹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 468.

6570 Sayılı GKHK.'unun 7/ç maddesi, bu maddeye dayanılarak açılacak tahliye davalarının açılma zamanını, d. Fıkrası dışında 7.'nci maddede düzenlenen diğer tahliye sebeplerinde olduğu gibi "kira sözleşmesinin sonu" olarak belirlemiştir. Her ne kadar madde kira sözleşmesinin sonu demekle yetinmişse de kökleşen Yargıtay içtihatları ile İİK'unun 272'.nci maddesine kıyasen bu maddeye dayanılarak açılacak tahliye davalarının kira sözleşmesinin bitimini takiben bir ay içinde açılacağı ve kira süresi içinde veya sözleşmenin bitiminden itibaren işleyecek olan bir ay içinde kiracıya boşaltma iradesi bildirilmişse, sözleşmenin bitiminden itibaren başlayan yeni kira dönemi içinde tahliye davası açılabilceği kabul edilmiştir.⁴⁴⁰

Konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesini incelerken süre hususunda belirttiğimiz üzere bir aylık sürenin uygulanabilmesi için öncelikle sözleşmenin başlangıç tarihi belirlenebilmelidir. Taraflar sözleşmenin başlangıcında uyuşamazlar veya taraflar arasında yazılı bir kira sözleşmesi olmaması halinde bu başlangıç tarihi her türlü delille hatta tanıkla ispat edilebilir.⁴⁴¹ Ayrıca kooperatifin faaliyette bulunduğu sürece oturmak üzere dairenin kiralanmasında ve sözleşmenin yapılmasında olduğu gibi⁴⁴² belli olmayan süreli kiralarda da BK'unun 262'.nci maddesi uyarınca fesih ihbarda bulunulmalıdır.⁴⁴³

Belli süreli kira sözleşmelerinde incelemekte olduğumuz maddeye dayanılarak tahliye davası açılabilmesi için ihbar gönderilmesi şart değildir.⁴⁴⁴ Ancak ihbar gönderilmesi kira sözleşmesinin bitiminden sonraki aya ait kira

⁴⁴⁰ Y. 6.HD. 29.01.1979 T., E.8575/K.9617, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.141. YHGK 26.05.1993 T.,E.81/K.216, ERDOĞAN Hasan:a.g.e.,s.955

⁴⁴¹ Y.6.HD. 17.12.1996 T., E.6151/K.555, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4099.

⁴⁴² OKAY Rauf: a.g.e., s.168.

⁴⁴³ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.283.

⁴⁴⁴ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir : a.g.e., s.224.

bedelinin alınması halinde bunun davadan vazgeçme olarak yorumlanmasını engeller.⁴⁴⁵

Kiralananı 6570 Sayılı GKHK'nun 7/d' maddesine göre iktisap eden malik yeniden inşa nedeniyle tahliye davası açarken bu maddedeki süreler uygulanmaz. Davacı bu yeri kiralayandan satın almış olsa bile kira sözleşmesinin sonunu beklemek zorundadır.⁴⁴⁶

⁴⁴⁵ YHGK 08.06.1966 T., E.6-1030/K.183, ERDOĞAN Celal a.g.e., s.253 vd

⁴⁴⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.643.

4. BÖLÜM

KİRALANAN TAŞINMAZI TÜRK MEDENİ KANUNU HÜKÜMLERİNE GÖRE İKTİSAP EDEN YENİ MALİKİN İHTİYACI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/d m.)

4.1. GENEL OLARAK

Bu bölümde inceleyeceğimiz ve kira sözleşmesinin sona ermesine yol açan diğer bir neden de 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/d maddesinde hüküm altına alınmıştır. Bu madde, kiralanan gayrimenkulü Türk Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kişinin bu gayrimenkule kendisi, eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen, mesken veya işyeri olarak kullanmak üzere ihtiyaç duyması halinde gayrimenkulü iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıyı haberdar etmesi şartıyla yine iktisap tarihinden itibaren işleyecek altı ayın sonunda kiracı aleyhine tahliye davası açmasına imkan tanımaktadır.

6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi ile düzenlenen bu sona erme sebebi 6570 Sayılı kanun yürürlüğe girmeden önce de mevcut olan bir sona erme nedenidir. Ancak 6570 Sayılı kanundan önceki şeklinde bu sebeple yeni malikin tahliye davası açabilme hakkından yalnızca yeni malik, kendisinin ve çocuklarının ihtiyacı için yararlanabiliyordu. 6570 Sayılı GKHK ile yeni malik eşinin de mesken veya işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmektedir.

Şunu da belirtmek gerekir ki, 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesinin özüne ve sözüne bakıldığında çıkacak sonuç, bu maddenin uygulanabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gereğidir.⁴⁴⁷

Ayrıca, kiralanan iktisap edildikten sonra kiralananı iktisap eden kişi ile kiracı arasında yeni bir sözleşme yapılırsa iktisap eden kişi 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesindeki sürelerle dayanarak tahliye davası açamaz. Ayrıca bu halde bu kişinin ihtiyaç iddiası da samimi kabul edilemez.⁴⁴⁸

Burada eski malik ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi haline de değinmek isteriz. BK'unun 255.'nci maddesi kira sözleşmesinde tarafların sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesini kararlaştırmaları halinde, bu şerhin kiralananı daha sonra iktisap eden maliklere, kiralanan taşınmazdan istifade edilmesine müsaade etme zorunluluğunu düzenlemektedir. 6570 Sayılı GKHK'unun 1.'nci maddesi uyarınca B.K'unun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri de 6570 Sayılı GKHK'una uygulanabileceğinden BK'unun 255.'nci maddesi Kanun'un 7/d maddesi için de uygulanabilecektir.

Buna göre eski malik ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi tapu siciline şerh edildiyse bu şerh yeni maliki de bağlar ve şerh etkisini gösterdiği sürece yeni malik 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesinden yararlanamaz. Zira; şerh kiracının, kiralanan üzerindeki kullanma hakkını sonradan mal üzerinde şahsi ve ayni hak iktisap eden tüm şahıslara ileri sürmesini sağlar.⁴⁴⁹

⁴⁴⁷ Y.3.HD. 15.04.1993 T., E.1993/K.3207, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4162.

⁴⁴⁸ Y.6.HD. 30.10.2000 T., E.9145/K.9345, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1017.

⁴⁴⁹ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e., s.172 .

Yargıtay da bu durumda yeni malikin ancak Kanunun 7/b ve c. Bendine dayanarak tahliye davası açabileceği görüşündedir.⁴⁵⁰

4.1.1. Yeni Malikin Kiralanana, İşyeri Veya Konut Olarak İhtiyaç Duyması

Kanun koyucu madde metninde “... **mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek ve sanatın bizzat icrası maksadıyla işyeri olarak ihtiyacında ise...**” diyerek bu durumu ifade etmiştir. Kanun koyucunun bu açık ifadesinden çıkacak sonuç, 6570 Sayılı GKHK’nun 7/d. Maddesi ile yeni malike dava hakkının yalnızca konut ve işyeri ihtiyacı için tanındığıdır. Yargıtay da bir kararında⁴⁵¹ bu hükmün istisnai bir hüküm olduğunu ve istisnai hükümlerin genişleterek yorumu yapılamayacağını belirterek yeni malikin işyeri veya konut ihtiyacı dışındaki nedenlerle bu hükmüne dayanarak tahliye davası açamayacağını ifade etmek istemiştir. Yani yeni malik kiralananda yeniden inşaatı veya esaslı surette imar amacıyla tamir, tadil veya tevsii işlemlerinin yapılacağı iddiasıyla 6570 Sayılı GKHK’nun 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak tahliye davası açamaz.⁴⁵²

Bu maddede yeni malikin kiralanana işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere ihtiyaç duyulması gerektiğinin açıkça belirtilmesinden çıkacak diğer bir sonuç da bir kimsenin kiralanana gayrimenkulü Türk Medeni Kanun Hükümlerine göre iktisap etmesinin 6570 Sayılı GKHK’nun 7/d maddesinden yararlanabilmesi için yeterli olmadığıdır. Bu maddeye dayanarak tahliyeyi talep eden davacı kendisinin, eşinin veya çocuklarının işyeri ve konut ihtiyacını kanıtlamalıdır.⁴⁵³

⁴⁵⁰ Y.6.HD. 05.06.1967 T., E.848/K.2675, OLG AÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e., s.172.

⁴⁵¹ Y.6.HD. 9.11.1990 T., E.1292/K.1373, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e. s.180.

⁴⁵² Y.6.HD. 15.12.1991 T., E.1496/K.2024, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e. s.179.

⁴⁵³ Y.6.HD. 12.07.1995 T., E.7164/K.7341, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4139; YHGK 28.11.1962 T. E.6173/K.78, OLG AÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada, a.g.e., s.165.

Bunun yanı sıra, yeni malikin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanarak işyeri ihtiyacı nedeniyle açtığı tahliye davasında satın aldığı kiralananın işini yürüttüğü mevcut dükkandan üstün veya en azından eşdeğer vasıfta olduğunu kanıtlamasında⁴⁵⁴ olduğu gibi konut ve işyeri ihtiyacı nedeni ile kiralananın tahliye talebinin kabulü için aranana şartlar 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanılarak kiralananın tahliyesinde de geçerlidir. Örneğin, 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesindeki tüm koşullar yerine gelse de, yeni malik konut ve işyeri gereksinmesinin gerçekliğini ve içtenliğini kanıtlayamazsa bu maddeye dayanarak kiralananın tahliyesini sağlayamaz.⁴⁵⁵

4.1.2. Yeni Malikin, Kira Sözleşmesini, 6570 Sayılı Gkhk'unun 7/B ve 7/C Veya 7/D Maddesine Dayanarak Sona Erdirme Hususunda Tercih Hakkına Sahip Olması

Türk Medeni Kanununa göre kiralananı iktisap eden kimse, eski malikin yerini alır⁴⁵⁶ ve eski malikin kiracı ile arasındaki kira sözleşmesinin tarafı haline gelerek kiralananı iktisabı onunla ilgili tüm hak ve borçları kapsar.⁴⁵⁷ Yani eski malik veya kiralayan ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi kendisinden doğan tüm alacak ve borçlarıyla eski malikin yerini alan yeni malike devredilmiş olur.⁴⁵⁸

Bu durumda şunu belirtmek isteriz, yeni malik kiralananı iktisap ettiği tarihten sonra eski malik kiracıdan kira parası aldıysa, yeni malik bu kira paralarını eski malikten talep edebilir, bu uyuşmazlık eski malik ile yeni malik arasında çözülecektir.⁴⁵⁹

⁴⁵⁴ YHGK. 23.09.1992 T., E.356/K.480, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s. 990.

⁴⁵⁵ ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s. 62.

⁴⁵⁶ KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.46.

⁴⁵⁷ Y.3.HD. 08.06.2000 T., E.5108/K.5426, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4168.

⁴⁵⁸ Y. 3.HD. 17.04.2000 T., E.3271/K.3539, YAVUZ Nihat:a.g.e., s.4169.

⁴⁵⁹ Y.3.HD. 27.03.1984 T., E.786/K.1501, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4166.

Belirtilecek diğer önemli bir husus da, Türk Medeni Kanununa göre kiralananı iktisap eden kimsenin, 6570 Sayılı Kanun'un 7/d. Maddesine dayanarak dava açabileceği gibi kendinden önceki malikin halefi olarak, eski malik veya kiralayanın kiracı ile yaptığı sözleşmedeki sürenin sonunu takip eden bir ay içinde⁴⁶⁰ 6570 Sayılı GKHK'unun 7.'nci maddesinin b ve c. bendine dayanarak dava açabileceğidir.⁴⁶¹

Eski malik ile kiracının arasında akdedilen ve yeni malikin halefiyet ilkesi gereğince bağlı olduğu kira sözleşmesinin süresi taşınmazın iktisabından itibaren işleyecek olan altı aydan önce bitiyorsa kiralananı iktisap eden kişinin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/b veya c maddesine dayanarak dava açması daha isabetli olacaktır.⁴⁶²

Ancak burada da dikkat edilmesi gereken bir husus vardır. Şöyle ki; kiralananı iktisap eden kimse ilgili kanunun 7/d maddesinde öngörülen bir aylık süre içinde bu maddeye dayanarak kira sözleşmesini sona erdireceğini kiracıya bildirdiyse daha sonra bu isteminden vazgeçerek 7.'nci maddenin b ve c. bendine dayanarak konut veya işyeri ihtiyacı nedeniyle kira süresinin sonunda tahliye davası açamaz.⁴⁶³ Ancak kiralananı iktisap eden kimse bir ay içinde feshi ihbarda bulunmamışsa kira akdinin sonunda 7.'nci maddenin b veya c. bendine dayanarak dava açabilir.⁴⁶⁴

Kiralanan gayrimenkul kiralananın tahliyesi için açılan dava devam ederken bir başkası tarafından iktisap edilirse, iktisap eden bu kişi daha önceki kiralayan veya malikten dava hakkını devir almadıkça kiracıya karşı açılmış bulunan davayı yürütme hak ve yetkisine sahip değildir. Dava hakkı

⁴⁶⁰ Y.6.HD. 04.10.1993 T., E.9085/K.9566, YAVUZ Nihat: a.g.e., s. 4143.; Y.6.HD. 25.11.1988 T., E.12820/K.1806, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.183.

⁴⁶¹ Y.6.HD. 13.10.1986 T., E.9289/K.1123 YKD 1987, S.2, s.219-220.

⁴⁶² HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s. 222.

⁴⁶³ ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s.62; HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s. 222.; FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.622.

⁴⁶⁴ Y.6.HD. 22.11.1957 T., E.9030/K.9033 İBD 1960, S.1-2, s.34'den naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.622.

devredilmedikçe iktisap eden yeni malik, eski malikin veya kiralayanın açtığı davayı yürütemez.⁴⁶⁵

4.2. YENİDEN İKTİSAP NEDENİYLE TAHLİYENİN GERÇEKLEŞMESİ İÇİN GEREKEN ŞARTLAR

4.2.1. Kiralanan Gayrimenkulün Türkmedeni Kanun Hükümlerine Göre İktisap Edilmiş Olması

6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi "Gayrimenkulü Medeni Kanun Hükümlerine göre iktisap eden kimse" diyerek kiralanan taşınmazı iktisap eden kişinin bu maddeye dayanarak kiralananın tahliyesini sağlayabilmesi için iktisabının Medeni Kanun Hükümlerine göre gerçekleşmesi gerektiğini ortaya koymuştur.

Öncelikle belirtmek gerekir ki kanun maddesinde geçen "Medeni Kanun hükümlerine göre" ifadesinin 1.1.2002 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren 4722 Sayılı "Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre" şeklinde anlaşılması gerekmektedir.

Kanun koyucu 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesiyle, iktisabın Medeni Kanun hükümlerine göre gerçekleşmesi gereğini belirtmiş ve böylece geniş kapsamlı bir belirleme yapmıştır.⁴⁶⁶ Yani Türk Medeni Kanun'un kapsamında olmak üzere gayrimenkulün iktisap şekli önemli değildir. Zira; gayrimenkulün mülkiyetini Türk Medeni Kanun'unda düzenlenmiş olan satım, bağışlama, trampa, miras, cebri icra, mahkeme ilamı gibi çeşitli yollardan biriyle iktisap

⁴⁶⁵ Y.6.HD. 03.04.1995 T., E.2895/K.13602, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4159.

⁴⁶⁶ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada, a.g.e., s.170.

eden yeni malik 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanarak iktisap ettiği kiralananın tahliyesini talep edebilir.⁴⁶⁷

Gayrimenkul mülkiyetinin iktisabının hangi yolla gerçekleştiğinin önemi mülkiyetin iktisap tarihini belirleme açısından önemlidir. Zira; yeni malik iktisap tarihinden itibaren eski malikin haklarına halef olur ve kiracı ile yapılmış sözleşmenin tarafı haline gelir. Dolayısıyla iktisap tarihinin hangi tarih olacağı iktisap biçimine göre belirlenecek olup bu husus mahkeme tarafından da re'sen dikkate alınır.⁴⁶⁸

Buna göre, gayrimenkul mülkiyetinin tescilsiz iktisap şekillerinden; cebri icra, mahkeme ilamı ve miras yoluyla iktisap edilmesi halinde iktisap tarihi tapuya tescil tarihi değil hakların kazanıldığı tarihtir⁴⁶⁹. Yani miras yolu ile iktisap murisin ölüm tarihi itibarıyla gerçekleşirken⁴⁷⁰, cebri icra yoluyla iktisapta ihalenin yapıldığı tarih⁴⁷¹ mülkiyetin geçiş tarihidir. Ortaklığın giderilmesi amacıyla mahkemenin verdiği satış kararına binaen yapılan açık arttırmada da mülkiyet, cebri icra yoluyla iktisapta olduğu gibi ihalenin yapıldığı tarihte kazanılmış olur.⁴⁷² Gayrimenkul mülkiyetinin, resmi şekle bağlı satım, trampa ve bağış yoluyla iktisabında ise resmi senedin düzenlendiği tarih iktisap tarihi olarak kabul edilir.⁴⁷³

Şunu da belirtmek isteriz ki, intifa ve sükna hakkına sahip kişi⁴⁷⁴ veya belli bir paya karşılık bir binanın bir dairesi üzerinde şahsi irtifak hakkına

⁴⁶⁷ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s. 220.

⁴⁶⁸ Y.6.HD. 19.1.1959 T., E.10443/K.270, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye İki Kitap bir arada, a.g.e.,s.170.

⁴⁶⁹ ERTAŞ Şeref:Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2002, Seçkin Kitabevi, s.255

⁴⁷⁰ ERTAŞ Şeref:a.g.e., s.275.

⁴⁷¹ Y.4.HD. 3.12.1963 T., E.14886/K.10449, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye İki Kitap bir arada, a.g.e.,s.170.

⁴⁷² Y.6.HD. 14.12.1959 T., E.9248/K.7637, FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.618.

⁴⁷³ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye İki Kitap bir arada, a.g.e.,s.170.

⁴⁷⁴ BURCUOĞLU Haluk :a.g.e., s.446.

sahip kişi⁴⁷⁵ 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanarak tahliye davası açabilir.

Ayrıca Yargıtay, tapusuz taşınmazı haricen satın alan kimseye de bu maddeye dayanarak dava açma imkanı tanımıştır.⁴⁷⁶ Şöyle ki kiralanan tapuya kayıtlı değilse mülkiyetin devri taşınırlarda olduğu gibi teslimle gerçekleşeceğinden mülkiyeti kazanmak amacıyla zilyetliği iktisap eden kişi de 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/d. Maddesinden yararlanabilir. Bunun gibi Kooperatif Kanunu uyarınca kendisine bir gayrimenkulün tahsisi yapılan kimse⁴⁷⁷ de kooperatif yönetim kurulunun ortaklığa kabul tarihi ile mülkiyeti iktisap etmiş sayılır ve incelemekte olduğumuz bu madde kapsamında kiralananın tahliyesini talep edebilir.⁴⁷⁸

4.2.2. İktisap Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Kiracıyı Durumdan Haberdar Edilmesi

6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi, kiralananı iktisap eden kişinin bu maddeye dayanarak tahliye davası açmasına ve bu yolla kira sözleşmesini sona erdirmesine iktisap tarihinden itibaren işleyecek olan altı ayın hitamında cevaz vermiştir. Ancak iktisap tarihinden itibaren sırf altı ayın geçmesi bu yolla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için yeterli olmayıp, Kanun koyucu öncelikle, yine iktisap tarihinden itibaren işlemek üzere, bir ay içinde taşınmazı iktisap eden kişinin kiracıyı durumdan ihtarname ile haberdar etmesi şartını aramıştır. Bu bir aylık süre içinde kiracının durumdan

⁴⁷⁵ Y.6.HD. 7.2.1966 T., E.4704/K.416, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye İki Kitap bir arada, a.g.e.,s.171.

⁴⁷⁶ YHGK. 21.6.1967 E.1263/K. K.308, TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s.325.;Y.6.HD. 10.7.1969 T., E.1783/K.3374, ER Refik: a.g.e., s.89.

⁴⁷⁷ YHGK 25.12.1985 T. E.6-474/K.1172, YKD 1987, S.1, s.24-25'ten naklen HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s. 220.

⁴⁷⁸ Y.6.HD. 25.5.1993 T., E.6042/K.6257, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4145.

ihhtarname ile haberdar edilmemesi halinde bu eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir.⁴⁷⁹

Kiralanan taşınmaz paylı mülkiyet konusu ise bu durumda kiracıya gönderilecek ihtarnamenin de pay ve paydaş çoğunluğu ile gönderilmesi gerekmekte olup aksi halde açılan dava reddedilecektir. Bu usule göre gönderilmemiş bir ihtarnamede pay ve paydaş çoğunluğunun sonradan sağlanması da sonuca etkili olmayacaktır.⁴⁸⁰

Kiracıyı durumdan haberdar etmek ibaresinde “durum” ile kastedilen taşınmazı iktisap eden kişinin iktisap durumunu, ihtiyacını, tahliye isteğini ve aksi tahliye davası açacağını kiracıya ihtarname ile bildirmesidir.⁴⁸¹

Kiracıyı durumdan haberdar etme konusunda tartışmalı olan bir husus vardır. O da “haberdar etme” ile ihtarnamenin kiracıya keşide edilmesinin mi yoksa kiracının ihtarnameyi tebellüğ etmesinin mi kastedildiğidir.

Bu konuda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun vermiş olduğu bir karar⁴⁸² büyük önem taşımaktadır. Yargıtay vermiş olduğu bu kararda 6570 Sayılı GKHK’da sürelerin hesap şekli hakkında bir hüküm bulunmadığı için bu konuda Borçlar Kanun’un sözleşmelerin yerine getirilme sürelerine ait 75 ,76 ve 77’nci maddelerinin uygulanması gerektiğini belirtmiş ve 76.’nci maddenin son cümlesinde yer alan “Muayyen bir zaman içinde ifa edilmek lazım gelen bir borcu, müddetin hitamından evvel ifa etmek ile mükelleftir.” hükmünün kıyas yolu ile ihtar ile haberdar etmeye uygulanarak ihtarın bir aydan önce kiracıya ulaştırılması yani tebellüğ edilmesi sonucunun çıkacağını savunmuştur.

⁴⁷⁹ Y.6.HD.8.02.1990 T., E.9124/K.1606 , MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.178.

⁴⁸⁰ YHGK 22.05.2002 T., E.440/K. 417, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4152.

⁴⁸¹ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdulkadir: a.g.e., s.219.

⁴⁸² YHGK. 10.02.1960 T., E.6-2/K.5, FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.623.

Ayrıca Yargıtay bu kararında, görüşüne dayanak olarak Borçlar Kanununa tabii olan kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin yapılmasının ardından kiralananın üçüncü bir kişiye temlik edilmesi halini düzenleyen B.K.'unun 254'ncü maddesinin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine benzemesini ve bu madde uyarınca kiralananı temellük eden kişinin sözleşmeyi sona erdirmesi için yapmakla yükümlü olduğu ihbarlarla ilgili uyması gerekli olan B.K.'unun feshin ihbarı düzenleyen 262'nci maddesi uyarınca yapılacak ihbarların öngörülen süreler dolmadan karşı tarafa ulaştırılması gerektiğinin İsviçre Hukuku tarafından kabul edilmesini göstermiştir.

Özetle, Yargıtay bu kararında 6570 Sayılı Kanun'un 7/d maddesi ile yapılacak ihtarname ile güdülen amacın ihtarda bulunanlardan daha önce, ihtarın muhatabının yani kiracının menfaatini korumak ve getirilen bu sureden kiracının istifade etmesini sağlamak olduğunu savunarak, bu maddede geçen "haberdar etme" ile tebellüğün kastedildiği yönündeki görüşünü bildirmiştir. Yargıtay'a göre buradaki ihtar yenilik doğuran haklardandır. Zira ihtarın sonunda belli şartlar gerçekleşmiş olursa, kiracının rızasına bakılmaksızın kira sözleşmesi sona erer.

Yargıtay'ın bu kararı doktrinde tartışmalara yol açmış ve haberdar etme ile kastedilenin ihtarın kiracıya gönderilmesi mi yoksa ulaşması yani tebellüğ edilmesi mi olduğu konusunda fikir ayrılıkları oluşmuştur. Buna göre bazı yazarlar ⁴⁸³ buradaki ihtarın yenilik doğurucu hak olmadığını, ihtar ile kira sözleşmesinin sona ermediğini bunun için boşaltma yönünde mahkemenin karar vermesi gerektiğini savunmaktadırlar.

Bu yazarlardan Tunçomağ'a⁴⁸⁴ göre buradaki bildirim BK.'unun 262.'nci maddesinde düzenlenen bildirimle benzer olmayıp, malik bu bildirimle yeni bir irade açıklamamaktadır. Buradaki bildirim hukuki işlem değil tasavvur

⁴⁸³ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s.259, ERDOĞAN Celal: a.g.e.,s.176.

⁴⁸⁴ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s. 255.

açıklamasıdır. Dolayısıyla hukuki işlemlerin hüküm doğurabilmesi için karşı tarafa yöneltilmesi gerektiği esası tasavvur açıklaması niteliğindeki ihtara uygulanmamalıdır. Zira; kiralananı iktisap eden kişi ihtarnameyi zamanında gönderse bile birçok olanaksızlık tebellüğünü engelleyebilir. Bu durumda ihtarnamenin kiracıya geç varmasının tehlikesini iktisap eden kişiye yüklemek doğru olmaz.

Erdoğan da⁴⁸⁵ Tunçomağ'ın bu görüşüne katılmakta ve ihtarnamenin muhatabı olan kiracının dünya turunda olmasının zamanında gönderilen ihtarnamenin kiracı tarafından tebellüğ edilmesine engel olmasına örnek vermektedir.

Diğer bazı yazarlar⁴⁸⁶ ise Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun vermiş olduğu karara ve karardaki gerekçelere katılmakta ve "haberdar" etme ile kastedilenin gönderme değil tebellüğ etme savunmaktadırlar. Feyzioğlu'na⁴⁸⁷ göre maddede kullanılan "haberdar etme" deyimini muhatap kiracının ihtarnameyi tebellüğ etmesini ifade etmektedir.

Olgaç⁴⁸⁸ da buradaki ihtarnamenin yenilik doğurucu hak niteliğinde olduğunu savunmuş ve ihtarın kiracıya ulaşması gerektiğini görüşüne katılmıştır. Bu görüşe katılmayanların, iktisap eden kişinin ihtarnameyi zamanında gönderse bile kiracıya geç ulaşacağı yönündeki eleştirilerine ihtarnameyi gönderen yeni malikin ihtarnameyi kısa sürede tebliğ ettirmek için gerekli önlemleri alması gerektiğini belirtmiştir. Olgaç, ihtarnamenin vaktinde gönderilmesine rağmen kiracının kendisine ulaşan bu ihtar çeşitli bahanelerle kabul etmemesi halini de düzenlemiş ve bu halde iddianın ispat edilmesi kaydıyla T.M.K'unun 2.'nci maddesi uyarınca hakkını kötüye

⁴⁸⁵ ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.158.

⁴⁸⁶ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e.,s. 166; FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e, s.622; MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Aytaç:a.g.e., s.177; ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s. 61; KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.146.

⁴⁸⁷ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e.,s.622.

⁴⁸⁸ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e.,s. 166, 167.

kullanan kiracıya, ihtarname tebliğ edilmiş gibi işlem yapılması gerektiğini belirtmiştir.

Erzurumluoğlu⁴⁸⁹ da kiracının yararına konulan sürelerden yararlanmasının kendisine bildirilmesi ile mümkün olduğunu ve BK'unda aranan tebliğ zorunluluğunun GKHK.'unda aranmamasını yasa koyucunun sosyal amacı ile bağdaşmadığını belirterek ihtarnamenin tebellüğ edilmesi gerektiğini savunmaktadır.

Yargıtay da bahsedilen Hukuk Genel Kurulunun kararı ardından bu karara paralel olarak ihtarnamenin bir ay içinde tebellüğ edilmesi görüşünü savunmaya devam etmiştir.⁴⁹⁰ Ayrıca Yargıtay gerek ihtarname çekmek gerekse dava açmak için uyulması gereken bir ve altı aylık sürenin hesabında iktisap gününün süreye dâhil edileceğini belirtmiştir⁴⁹¹.

4.2.3. Tahliye Davasının Açılabilmesi İçin İktisap Tarihinden İtibaren İşlemek Üzere Altı Ayın Dolmuş Olması

6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi " ...**iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten haberdar etmek şartıyla altı ay sonra...**" diyerek açıkça kiralananı iktisap eden kişinin bu maddeye dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmek amacıyla tahliye davası açmasını, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde durumu ve tahliye isteğini içeren ihtarnamenin kiracıya tebliğ edilmesi şartının gerçekleşmesi şartıyla iktisap tarihinden itibaren işleyecek altı ayın hitamında mümkün kılmıştır.

Doktrinde de ilgili madde de sürenin ihtarnamenin tebellüğünden itibaren başlayacağına dair bir hüküm olmadığı aksine kanunda başlangıç tarihi

⁴⁸⁹ ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s. 61.

⁴⁹⁰ Y.6.HD. 02.02.1990 T., E.795/K.1131, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.178.

⁴⁹¹ Y.6.HD. 24.06.1989 T., E.4539/K.9973., MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.178.

belirtmesi açısından “iktisap tarihinden itibaren” ibaresinin kullanıldığı bu nedenle altı aylık sürenin iktisap tarihinden itibaren işleyeceği savunulmaktadır.⁴⁹²

Maddedeki bu açık ifadeye karşın uygulamada altı aylık sürenin iktisap tarihinden mi yoksa ihtarnamenin tebellüğü tarihinden itibaren mi işleyeceği konusunda uygulamada farklılıklar belirmiş olsa da⁴⁹³ Yargıtay,1958 tarihli Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararı ile bu sürenin iktisap tarihinden itibaren işleyeceği hususunda görüş bildirerek konuya açıklık getirilmiştir.⁴⁹⁴

6570 Sayılı GKHK.’unun 7/d maddesinde davanın iktisap tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonra ne zaman açılacağı konusunda bir belirleme yoktur.⁴⁹⁵ Dolayısıyla davanın sürenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerektiği söylenemez.⁴⁹⁶ Yani iktisap tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonra davanın açılması süreye bağlı olmayıp eski malikin kiracı ile yaptığı sözleşmenin⁴⁹⁷ sonuna kadar dava açılabilir⁴⁹⁸. Burada Kanunun 7. ‘nci maddesinde düzenlenen diğer tahliye sebeplerinde olduğu gibi İ.İ.K ‘unun 272.’nci maddesinin kıyasen uygulanması kabul edilmemiştir⁴⁹⁹. Ancak Feyzioğlu bu görüşe katılmamakta ve 6570 Sayılı GKHK.’unun 7.’nci maddesinin b ve c bendlerinde de davanın bir ay içinde açılacağına dair bir hüküm olmadığı ancak kökleşen içtihatlarla İ.İ.K’unun 272.’nci maddesinin kıyasen uygulandığını, bu uygulamanın 7.’nci maddenin d. fıkrası için de

⁴⁹² SENAİ Olgaç: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada, s.168; ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s.62.

⁴⁹³ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.627.

⁴⁹⁴ YHGK. 10.12.1958 T., E.692/K.86, İBD 1960 S.1-2, s.21’den naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.627.

⁴⁹⁵ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e., s.169

⁴⁹⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 627; HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdulkadir: a.g.e., s.221.

⁴⁹⁷ Y.6.HD. 02.05.1995 T., E.4343/K.4534, ERDOĞAN Hasan: a.g.e, s.1007.

⁴⁹⁸ Y.6.HD. 22.09.1986 T., E.9341/K.10086, ERDOĞAN Hasan: a.g.e.,s. 998.

⁴⁹⁹ Y.6.HD. 30.07.1958 T., E.6270/K.5636; OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e., s.169.

geçerli olabileceğini, zira; bu madde ile hedeflenenin yeni malike süresiz bir dava açma hakkı tanımak olmadığını⁵⁰⁰ savunmaktadır.

Ancak şu hususu belirtmekte de fayda var, kiralananı iktisap eden tarafından kiracıya gönderilen ihtarnamede işleyecek altı aylık sürenin başlangıç tarihinin ihtarnamenin tebellüğ tarihi olduğu yönünde bir hüküm varsa süre kiracı lehine uzatılmış sayılır ve iktisap eden kişi ihtarnamenin tebellüğü tarihinden itibaren işleyecek olan altı aylık süreye uymak mecburiyetinde kalır.⁵⁰¹

İktisap tarihinden itibaren beklenmesi gereken altı aylık süre dolmadan iktisap eden kişi tarafından 6570 Sayılı GKHK'un 7/d. Maddesine dayanılarak açılan dava reddedildikten sonra sürenin dolmasını takiben bu sebeple ikinci bir dava açılabilir. Bu durumda bir önce verilen red kararı ikinci dava için kesin hüküm teşkil etmez veya bu husus derdestlik olarak ileri sürülemez.⁵⁰² Ayrıca altı aylık sürenin hesabında kiralanan taşınmazın iktisap tarihi de dikkate alınır.⁵⁰³

Karahacıoğlu⁵⁰⁴ ise süre dolmadan açılan davanın reddedilmesi halinde, süre dolduktan sonra bu sebebe dayanılarak bir daha dava açılmayacağını savunmuş ve gerekçe olarak da kiralananı iktisap eden kişiye bu sürenin bir kerelik tanındığını belirtmiştir. Bu süre geçildikten sonra iktisap eden kişi ancak 6570 Sayılı GKHK'unun 7.'nci maddesinin b ve c. bendine dayanarak tahliye davası açılabilir.

6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanılarak tahliye davası açılabilmesi için iktisap tarihinden itibaren altı ayın beklenmesi gerektiğinden sözleşmenin altı aydan uzun süreli olması gerekmektedir. Altı aydan daha az

⁵⁰⁰ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.627.

⁵⁰¹ Y.6.HD. 24.06.1987 T., E.5877/K.5553, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1000.

⁵⁰² MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.178; ER Refik: .a.g.e.s. 93.

⁵⁰³ Y.6.HD. 19.11.2001 T., E.8738/K.8945, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1023.

⁵⁰⁴ KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.146.

sürelî sözleşmelerde iktisap eden kişi 7.'nci maddenin b ve c. bendine göre dava açabilir.⁵⁰⁵

4.3. KİRALANANIN PAYLI MÜLKİYETE VEYA ELBİRLİĞİ İLE MÜLKİYETE KONU OLMASI HALİ

4.3.1. Kiralananın Paylı Mülkiyete Konu Olması Halı

Kiralanan taşınmazı T.M.K hükümlerine göre iktisap eden kimse taşınmazın mülkiyetinin tamamını iktisap edebileceğı gibi paylı mülkiyet konusu olan bir taşınmazda mülkiyetin belli bir payına tekabül eden kısmı da edinebilir.⁵⁰⁶ Bu halde belli bir pay oranında kiralanan mülkiyetini iktisap eden paylı malikin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi uyarınca tahliye davası açabilmesi için diğerk maliklerin pay ve paydaş çoğunluğunu ile kiralananın tahliyesi yönünde karar vermiş olmaları gerekir.⁵⁰⁷

Davanın açılabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu ile bu yönde karar verilmesi gerektiğı gibi iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde gönderilecek ihtarnamenin de pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak gönderilmesi gerekir.⁵⁰⁸

Şu hususu da belirtmek isteriz ki; kiralanan taşınmazda daha önce belli bir oranda pay sahibi olan kişinin daha sonra o taşınmazda yeniden pay satın alması⁵⁰⁹ veya taşınmazın tümünün mülkiyetini kazanması⁵¹⁰ halinde bu kişi 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesindeki sürelerden yararlanamaz. Zira; bu

⁵⁰⁵ YHGK. 18.03.1964 T., E.827- D-6/K.228, OLGAC Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e., s. 169.

⁵⁰⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.620.

⁵⁰⁷ ARPACI Abdülkadir: Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyetten Yararlanma ve Yönetim, İstanbul 1990, s.135.;BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.442; Y.6.HD. 16.02.1971 T., E.5809/K.643, ANIL Yaşar Şahin : a.g.e., s.231.

⁵⁰⁸ Y.6.HD. 21.06.2001 T., E.5051/K.5238, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1021.

⁵⁰⁹ MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.179.

⁵¹⁰ Y.6.HD. 28.01. 1985 T., E.13938/K.350, YKD 1985, S.7, s.983-984'den naklen HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.220.

şekilde daha önceden pay sahibi olan kişi zaten kira ilişkisinin sözleşeni olup 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/d. maddesi anlamında yeni malik yani 3.'ncü kişi sayılmaz.⁵¹¹ Burcuoğlu⁵¹² da bu görüşe katılmakta ve gerekçe olarak da "7/d maddesindeki düzenleme ile daha önce kiralananda malik olmayan bir kimsenin hedeflenmek istendiğini ve daha önce kiralananda malik olan bu kimsenin pay ve paydaş çoğunluğunu sağlayarak dava açma imkanının zaten varolmasını" göstermektedir.

Hatemi/Serozan/Arpacı⁵¹³ ya göre üç katlı bir binanın üç paydaş arasında birer kat olarak paylaşılmasında olduğu gibi "fiili taksim" veya "harici taksim" sonucu ilişkiye yeni giren paydaş 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanarak pay ve paydaş çoğunluğu aranmadan müstakil malik gibi hareket edebilmelidir. Zira; bu durumda tapuya yansımış taksim ile harici taksim veya fiili taksim arasında fark gözetilmemelidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu kabul edilmezden önce yapılan kat satışlarında önce lehine paylı mülkiyet ile hissedarlık tesis edilen daha sonra da irtifak ve tahsis sözleşmesi ile o katın müstakil ve münhasır maliki imişçesine istifade hakkına sahip olan kişi - 6084 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'un 1966 yılında yürürlüğe girmesini takiben kat mülkiyetinin tapuya tescil ettirilmesi mümkün oluncaya dek kadar - 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesinden yararlanabiliyordu.⁵¹⁴

Hatemi/Serozan/Arpacı⁵¹⁵ kat mülkiyetine geçilmemiş olan binalarda kat irtifaklı paylı mülkiyet payını devralan kimselerin, diğer şartlar gerçekleşmişse tek başlarına 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanarak dava açmalarının mümkün olduğu görüşündedir.

⁵¹¹ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdulkadir: a.g.e., s.220 .

⁵¹² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 443.

⁵¹³ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdulkadir: a.g.e., s.221.

⁵¹⁴ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.619.

⁵¹⁵ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdulkadir: a.g.e., s.221.

Bu görüşlerde belirtildiği üzere kat mülkiyetine geçmemiş binalarda esasen kat mülkiyetine geçildikten sonra bağımsız bir daire olabilecek nitelikteki kiralananı iktisap eden ve kat mülkiyetine geçilmediği için paylı malik olarak kabul edilen kişiye 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d. maddesine dayanarak dava açma hakkı tanındığı halde Yargıtay kiralanan dükkanda daha önce paydaş olan kimsenin, binanın kat mülkiyetine geçmesi sonucu kiralananın tek başına maliki olması halinde 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanamayacağını, zira; kat mülkiyetinin kurulmasının ve kiralananın münhasıran daha önce paydaş olan davacıya kalmasının bu kişiye yeni malik olma sıfatını kazandırmayacağı görüşündedir.⁵¹⁶

4.3.2. Kiralananın Elbirliği İle Mülkiyete Konu Olması Hali

Özellikle taşınmazın miras yolu ile iktisabında olduğu gibi kiralanan taşınmaz, elbirliği ile mülkiyete konu ise bu durumda kiralanan elbirliği halinde malik olan kimsenin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesine dayanarak tahliye davası açabilmesi için diğer tüm iştirak halinde maliklerin katılımı gerekmekte olup bu katılım birlikte dava açma şeklinde veya bir ortak tarafından açılan davaya daha sonra diğer iştirak halinde maliklerinin muvafakati alınması şeklinde gerçekleşebileceği gibi bu durumlar sağlanamazsa terekeye mümessil atanması suretiyle de gerçekleşebilir.⁵¹⁷

Mülkiyetin miras yolu ile iktisabında miras ölüm ile birlikte açılacağından ve mirasçılar bu tarihte tapuda tescile gerek olmaksızın mülkiyeti kazanacaklarından ihtar çekmek ve dava açmak için bekleme süreleri bu tarihe göre belirlenecektir.⁵¹⁸

⁵¹⁶ Y.6.HD. 05.02.1987 T., E.1986/14011 K.1987/1070, YKD. 1987, S.9, s.1319,'dan naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 445.

⁵¹⁷ MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s. 183.

⁵¹⁸ Y.6.HD. 20.09.1973 T., E.4131/K.3348, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.859-860.

Olgaç'a⁵¹⁹ göre 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi ile güdülen amaç malikin iktisap ettiği taşınmazda dilediği gibi hareket etmesinin ve bağımsız tasarruf etmesinin sağlanması olup elbirliği ile mülkiyette, taşınmazı diğer elbirliği ile maliklerle edindiği için bu amaç gerçekleşmemektedir. Yukarıda belirttiğimiz üzere diğer elbirliği halinde maliklerin rıza göstermeleri halinde Kanun'un 7/d. Maddesine göre dava açılabilir. Ancak elbirliği ile malik olan kişinin kiralanan üzerinde bağımsız hareket edebilmesini sağlayan diğer bir durumda mirasçılar arasında taksim sözleşmesinin yapılmasıdır. Bu durumda taksim sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren ihtar çekme ve dava açma süreleri hesaplanmak üzere kiralanan taşınmazı iktisap eden kişi tahliye davası açabilir.⁵²⁰

Ancak Yargıtay daha sonra vermiş olduğu bir kararında bu görüşe katılmamış ve önceden kiralananada iştirak halinde malik olan kimsenin daha sonra taksim sözleşmesi ile kiralananın tek başına mülkiyeti elde etmesinin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/d maddesi anlamında yeniden iktisap olmadığını savunmuştur.⁵²¹

⁵¹⁹ OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e., s.171.

⁵²⁰ YHGK. 14.09.1960 T., E.69/K.72, OLGAÇ Senai: Tespit ve Tahliye Davaları İki Kitap bir arada: a.g.e., s.171.

⁵²¹ Y.6.HD. 04.07.1986 T., E.7656/K.9214, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 445.

5. BÖLÜM

İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ (6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/e m.)

5.1. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesinde taraf teşkil eden kiracının ifa ile yükümlü olduğu en önemli borçlardan biri de kira bedelidir. Uygulamada en çok rastlanılan kira bedelinin bir miktar para olarak ödenmesidir. Ancak kira borcu para ödemek dışında bir yolla da ifa edilebilir. Örneğin kira bedelinin, ev kirasız- para faizsiz şeklinde, hizmet şeklinde veya ürün kiralarda elde edilen ürünün bir kısmının kira bedeli olarak kiralayana verilmesi şeklinde ödenmesi de mümkündür.⁵²²

Borçlar Kanun'unun 257.'nci maddesi ile kiracının kira parasını ödeme zamanı düzenlenmiş olup buna göre kiracı, kirayı sözleşme veya mahalli adet ile belirli zamanda, bu şekilde belirli bir zamanın bulunmaması halinde kira altı aylık veya senelik ise her altı ayın sonunda, kira süresi daha da kısa ise her ayın sonunda ve nihayet kira müddetinin sonunda kirayı ödemelidir.⁵²³

Kiracının kira bedelini vaktinde ödememesinin kira sözleşmesini sona erdirici etkisi 6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesinde düzenlemiştir. Buna göre " Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine ayrıca ihtara gerek kalmaksızın kira müddetinin hitamında kiralayan tahliye davası açabilir."

⁵²² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.212.

⁵²³ YAVUZ Cevdet: a.g.e., s.285-286.

Bu madde, kiracının bir kira yılı içinde farklı aylara ait kira bedellerini vaktinde ödememesini takiben kendisine ödemediği dönemlere ilişkin yazılı şekilde iki haklı ihtar çeken kiralayana ayrıca bir ihtar gerek kalmaksızın kira müddeti sonunda kira sözleşmesini sona erdirme hakkı tanımaktadır.

6570 Sayılı GKHK'undan önce yürürlükte olan Milli Koruma Kanun'unun kira konusuna ilişkin 30.'ncu maddesinin ilk şekillerinde iki haklı ihtar ilişkin düzenleme yer almamaktaydı. Kiracının kira bedelini vaktinde ödememesi halinde kiralayan, birazdan açıklayacağımız B.K'unun 260.'nci maddesinden yararlanmakta idi. Daha sonra Milli Koruma Kanun'unda yapılan değişiklikle iki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi düzenleme altına alınmış olup 6570 Sayılı GKHK yürürlüğe girdikten sonra da münhasıran bu kanunda ele alınmıştır.⁵²⁴

5.2. B.K'UNUN 260.'NCİ MADDESİ İLE 6570 SAYILI GKHK 'UNUN 7/e MADDESİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Kira bedelinin vaktinde ödenmemesi halinde bu durumun kira sözleşmesini sona erdirmesi hali iki farklı şekilde, B.K.'unun 260.'nci maddesinde ve 6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesinde düzenlenmiştir. Şöyle ki, BK.'unun 260.'ncu maddesine göre "Kiralayan altı ay ve daha uzun süreli kiralarda otuz günlük ve daha az müddetli kiralarda altı gün mehil tayin ederek birikmiş olan kira bedeli bu süre zarfında verilmediği takdirde mehilin hitamında akdi feshedeceğini kiracıya ihtar edebilir."

Her iki madde aynı sebeple kira akdinin sona ermesini düzenlese de her iki maddede farklı ihtimaller karşısında farklı sona erme şekillerini ele alınmıştır. Bunun sonucu olarak da, 6570 Sayılı G.KH.K'unun B.K'ununa göre özel nitelikte olması nedeniyle ilk etapta genel hüküm niteliğindeki 6570 Sayılı Kanun'un B.K'unu dışlayabileceği düşünülse de birbirini tamamlayıcı

⁵²⁴ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.663 .

nitelikte olan bu hükümler birlikte incelendiğinde ikisinin birlikte uygulanma gereği ortaya çıkmaktadır.⁵²⁵ Şöyle ki;

B.K.'unun 260.'nci maddesine göre kira bedelini vaktinde ödemeyen kiracı aleyhine kiralayan tarafından çekilen ve kiracının kira bedelini ödemesi için - altı ay ve daha uzun süreli kiralarda- 30 gün mehil veren ihtarının ardından kiracının bu süre zarfında da kirayı ödememesi halinde kiralayan sürenin sonunda kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiralayanın B.K. 260 .'nci maddesine dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmesi kiracının fiili davranışı ile engellenebilmektedir. Zira, kiracı kirayı vaktinde ödemeyip, kiralayanı ihtar çekmeye, mehil tayin etmeye mecbur bırakıyor sonra da mehil içinde ödemede bulunarak tahliyeyi durduruyor. ⁵²⁶ İşte bu sebeple kanun koyucu 6570 Sayılı Kanun'un 7/e maddesini kabul etmiştir.

6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesi, BK'unun 260.'nci maddesi karşısında her seferinde temerrüde düşen ancak tayin edilen mehil dolmadan borcu ödeyerek feshin engellenmesini bertaraf ederken⁵²⁷, BK'unun 260.'nci maddesi de kiracının, 30 günden daha fazla bir gecikme ile kira bedelini ödemesi veya hiç ödememesi buna karşılık diğer kira bedellerini düzenli ve zamanında ödeyerek kiralayanın 6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesine dayanarak kira sözleşmesini fesh etmesinin engellenmesini bertaraf etmektedir.⁵²⁸

6570 Sayılı GKHK'ununa göre sözleşmenin sona erdirilmesi için kira akdinin sonunun beklenmesi gerekirken, B.K.'ununa göre sözleşmenin sona erdirilmesinde kiralayan tarafından verilen mehil içinde kiranın ödenmemesi halinde mehilin dolması yeterli olup sözleşme sonunun beklenmesine gerek

⁵²⁵ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 213.

⁵²⁶ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.221.

⁵²⁷ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.230.

⁵²⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.214.

yoktur.⁵²⁹ Feyzioğlu'na⁵³⁰ göre bu şekilde B.K.'unun 260.'ncı maddesine göre gönderilen 30 günlük ihtar içeren ödeme emirleri iki haklı ihtar yerine geçerlidir. Ancak aksi durum yani iki haklı ihtarın 30 günlük ödeme emirleri yerine geçmesi düşünülemez, zira; B.K.'unun 260.'ncı maddesinde aranan özel şartlar ve süreler 6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesinde aranmamıştır.

Ancak şunu da belirtmek isteriz ki, 6570 Sayılı GKHK'una tabii sözleşmelerde kira bedelinin vaktinde ödenmemesi halinde kiralayan bu kanunun 7/e maddesine dayanabileceği gibi, B.K.'unun 260.'ncı maddesine de dayanabilir.⁵³¹

5.3. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ İÇİN GERÇEKLEŞMESİ GEREKEN ŞARTLAR

5.3.1. Muaccel Hale Gelmiş Kira Borcunun İfa Edilmemiş Olması

5.3.1.1. Genel Olarak

6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesi uyarınca iki haklı ihtar nedeni ile kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için öncelikle gerçekleşmesi gereken temel unsur istenebilir yani muaccel hale gelmiş kira bedelinin vaktinde ödenmemesidir.⁵³²

Kiracı kirayı ödeme borcunun muaccellik kazanmasına rağmen bu borcunu ifa etmemiş olmalıdır.⁵³³ Aksi takdirde kiracıya muaccel olmamış kira

⁵²⁹ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.226.

⁵³⁰ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.670-671.

⁵³¹ BURCUOĞLU Haluk: "6570 Sayılı GKHK'unun 7.'nci Maddesinin e. Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun B.K.'unun 260.'nci Maddesindeki Temerrüt Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi İle Karşılaştırılması", İBD 1985 S.1-3, s. 67.

⁵³² Y.6.HD. 10.6.1991 T., E.7863/K.8225, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.192.

⁵³³ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.211.

bedeli için gönderilen ihtarların bir anlamı olmayacaktır.⁵³⁴ Yargıtay da eski tarihli bir kararında henüz muaccel olmayan kira alacağının ödenmesine ilişkin ihtarname ile kiracının mütemmerid sayılamayacağını belirtmiştir.⁵³⁵

Taraflar arasında akdedilmiş kira sözleşmesinde aylık ödenmesi gereken kira bedellerinden herhangi birinin zamanında ödenmemesi halinde takip eden aylara ait kira bedellerinin muaccel olacağının kabul edilmesi halinde, Yargıtay bu şartı geçerli kabul etmekte ancak bu halde bu durumun iki haklı ihtara sebebiyet vermeyeceğini zira; bu hüküm gereğince bir aylık kira bedeli ödenmediği takdirde muaccel hale gelen diğer kira bedellerini bir ihtara konu ederek kiralayanın isteyebileceğini, diğer kira bedellerinin ise ayrı ihtarlarla istenmesinin mümkün olmadığını kabul etmektedir.⁵³⁶

6570 Sayılı GKHK'nun 1.' nci maddesinde bu kanunun kapsamına giren yerler belirlenmiş olup sözkonusu yerlerin kiralanmalarında kiralayan ile kiracı arasındaki hukuki ilişkilerde 6570 Sayılı Kanun'un ve B.K.'unun 6570 Sayılı Kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanacaktır.

Yukarıda belirttiğimiz üzere kira bedelinin ödeme zamanını B.K.'unun 257.'nci maddesi belirlemiştir.⁵³⁷ Buna göre kira bedelinin muaccel olup olmadığı belirlenirken ilk önce taraflar arasında akdedilmiş olan sözleşmeye bakılacak, sözleşmede bu konuda bir düzenleme olmaması halinde ödeme zamanı "mahalli adete" göre belirlenecek, bu yolla da kira bedelinin ödeme zamanı belirlenemezse B.K.'unun 257.'nci maddesinin 2. fıkrasının açık hükmü karşısında belirtilen dönemler esas alınarak ödeme zamanı belirlenecektir.⁵³⁸ Buna göre süresi altı ay veya daha fazla olan kira sözleşmelerinde kira bedeli, her altı ayın sonunda, süresi altı aydan daha

⁵³⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.223.

⁵³⁵ Y. H.G.K 6.7.1974 T., E.6-164/K.805, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.211.

⁵³⁶ Y.6.HD. 21.07.1995 T., E.6175/K.6378, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4180..

⁵³⁷ bkz. s. 1

⁵³⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.223.

kısa olan sözleşmelerde ise her ayın sonunda en nihayet kira sözleşmesinin bitiminde ödenecektir.⁵³⁹

Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi ile kira bedelinin bankaya ödeneceği kararlaştırılmışsa kiracının, bu bedeli kararlaştırılan ödeme tarihinde mesai günü bitimine kadar yatırması gerekmektedir.⁵⁴⁰ Ayrıca kiracının, kiralayanın sözleşmede belirtilen banka hesabına gönderilmek üzere aynı bankanın başka bir şubesine ödeme yapması halinde kiracı borcunu yerine getirmiş sayılır ve şubeler arasında meydana gelen gecikmeden kiracı sorumlu tutulamaz.⁵⁴¹

5.3.1.2. Kira Bedelinin Her Ay Peşin Ödeneceğinin Kararlaştırılması

Taraflar kira bedelinin ödenmesine ilişkin olarak sözleşmeye **“kira bedeli her ay peşin ödenecektir”** şeklinde kayıt koyabilirler. Ödeme tarihinin belli edilmediği bu tür kayıtlar Yargıtay’ın kökleşmiş içtihatlarıyla kira bedelinin her ayın üçüncü günü akşamına kadar ödenmesi gerektiği şeklinde anlaşılmaktadır.⁵⁴² Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ayın birinden başka bir tarih ise örneğin ayın 15’i⁵⁴³ veya 20’si⁵⁴⁴ ise bu durumda peşin ödenmesi kararlaştırılan kira bedelinin ödenme tarihi birinci halde en geç ayın 18’inin akşamına ikinci halde en geç ayın 23’ünün akşamının sonuna kadardır.

⁵³⁹ ER Refik: Kiracının Kira Bedelini Ödemekte Direnimi (1), AD 1980, S.6, s.600.

⁵⁴⁰ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.232.

⁵⁴¹ Y.6 HD. 18.10.1985 T., E.9856/K.11019,ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1048.

⁵⁴² Y. H.G.K. 12.12.1962 T. E.6-1013/K.82, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.22; Y.6.HD. 17.01.1969 T., E.4717/K.225, İBD 1969, S.3-4, s.161’den naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.667 “kira sözleşmesinde ödemenin belli bir günde yapılması gerektiğine dair bir anlaşma bulunmadığı takdirde kiracının her ayın üçüncü günü akşamına kadar kira parasını ödemek zorundadır. Bu cihet göz önünde tutulursa ayın üçüncü günü keşide ile aynı gün tebliğ edilen ihtarnamenin haklı sayılmasına imkan yoktur.”; ayrıca bkz. Y. 6. HD. 1.6.1972 T., E.2373/K.2142, MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami: a.g.e. s.262-263; Y.6.HD. 2.11.1992 T., E.11720/K.12354, YAVUZ Nihat:a.g.e., 4193.

⁵⁴³ YHGK. 13.4.1968 T., E.6-47/K.252, ABD. 1968, s.749-750’den naklen TANDOĞAN Haluk:a.g.e., s.221.

⁵⁴⁴ Y.6.HD. 28.02.1989 T., E.1438/K.3733, MALKOÇ Aytac/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.195.

Yargıtay'ın bu konudaki eğilimi, kanun koyucunun 6570 Sayılı GKHK.'unun tümünde güttüğü kiracıyı koruma yönündeki sosyal eğilimli amacına uygundur.⁵⁴⁵

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeme zamanının açıkça belirtilmediği bu durumlar olabileceği gibi sözleşme ile kira bedelinin **“her ayın başında”** peşinen ödeneceğinin kararlaştırıldığı durumlar da söz konusu olabilir. Bu halde uygulamada⁵⁴⁶ ödeme zamanı yeterince belirgin sayılmakta ve “her ay başı” ibaresi B.K.'unun 75.' nci maddesi gereğince ayın biri olarak kabul edilmektedir.

Belirttiğimiz üzere kira bedelinin her ayın üçü akşamına kadar veya kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren üçüncü günü akşamına kadar ödenmesi gereği sözleşmede ödemenin “peşinen ” yapılacağına belirtilmesiyle yetinildiği buna karşın ödeme zamanının açıkça belirlenmediği hallerde söz konusudur. Sözleşmede kira bedelinin ödeneceği tarihin “her ayın şu günü ödenecek” şeklinde kesin olarak belirtilmesi halinde kira bedeli o günün mesai saati bitimine kadar ödenmelidir.⁵⁴⁷

5.3.1.3. Ödeme Zamanının Taraflarca Zımnen Değiştirilmesi

Kira bedelinin ödeme zamanı, kira sözleşmesinde açıkça kararlaştırıldığı halde, kararlaştırılan bu tarihler dışında yapılan ödemelerin kiralayan tarafından kabul edilmesi suretiyle ödeme zamanı zımni olarak değiştirilmişse, bu durumda ödemeler sözleşmede kararlaştırılan tarihte

⁵⁴⁵ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.231.; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.231.

⁵⁴⁶ Y.6.HD. 23.02.1989 T., E.1060/K.3127, ERDOĞAN Celal:a.g.e., s. 925-926.

⁵⁴⁷ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.231.; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.232 .

yapılmadı diye çekilen ihtarnameler 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/e maddesine dayanarak kiralananın tahliyesine yol açmaz.⁵⁴⁸

Ancak bu şekilde yapılan zımni değişikliklerin kabulü için kira sözleşmesinde kararlaştırılan tarih dışında yapılan ödemelerin belirli tarihlerde yapılmış olması, uzun süre bu şekilde devam etmiş olması⁵⁴⁹ ve bu uygulamanın teamül haline gelmesi gerekir.⁵⁵⁰ Kiracı ödemelerin belirli zamanlarda yapıldığını ve bu durumun teamül haline geldiğini ispatlamalıdır.⁵⁵¹ Aksi takdirde sözleşmede belirlenen ödeme zamanı, kiracının iradesine bağlı olarak belirli olmayan zamanlarda ödemenin yapılması suretiyle değiştirilmiş olur ki bu da T.M.K.'unun 2.'nci maddesinde düzenlenen iyiniyet kuralıyla bağdaşmaz.⁵⁵²

Bu konuda şu husus da unutulmamalıdır. Kiralayan, kiracı ile arasında kira sözleşmesinden arî olarak oluşmuş bulunan bu teamülü çekeceği ihtarname ile bozabilir.⁵⁵³ Şöyle ki; çektiği bu ihtarname ile ödemelerin sözleşmede belirtilen zamanda yapılmasını isteyebilir. Bu durumda kiracı ihtarnamenin tebliğinden sonraki ödemelerini sözleşmede belirtilen zamanda yapmalıdır.

5.3.1.4. Kira Bedeli Kavramının Kapsamı

Kira sözleşmesinin tanımının yapıldığı Borçlar Kanun'unun 248'nci maddesinde kiralayanın kiralananı kullanma hakkını kiracıya devretmesi karşısında kiracının borcunu ifade etmek üzere kullanılan "ücret" terimi İsviçre Medenî Kanunundaki aslına uygun olarak kira bedeli olarak

⁵⁴⁸ Y.6.HD.23.12.1983 T. E.13292/K.13303, YKD. 1984, C..X, s. 735'den naklen TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.222.

⁵⁴⁹ Y.6.HD. 16.01.1989 T., E.15951/K.63, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1053.

⁵⁵⁰ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.227.

⁵⁵¹ MALATYALIOĞLU Kutsi/ERTAŞ Hami: a.g.e., s.247.

⁵⁵² YHGK. 12.12.1962 T, E.103/K.82, ABD 1963, S.1, s.83'den naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.668.

⁵⁵³ Y.6.HD.19.09. 1979 T., E.4249/K.6669, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1046.

anlaşılmalıdır.⁵⁵⁴ Her ne kadar, para dışında başka misli şeylerin de kira bedeli olarak kararlaştırılması mümkünse de, kira bedeli uygulamada genellikle para şeklinde ödenir.⁵⁵⁵ Biz de bu çalışmada kira bedelini bu anlamıyla ele alacağız.

Kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira bedelinin içine su, elektrik, gaz ve kapıcı paralarının dahil olup olmadığı hususuna da değinilmesi kanısındayız. Bazı yazarlar,⁵⁵⁶ kira bedeli kapsamına, ödenmesi aslında kiralayana ait olup da sözleşme ile kiracıya yükletilmiş olan su, elektrik ve gaz paralarının da girdiği görüşündedir. Ancak doktrinde çoğunlukta⁵⁵⁷ olan görüş şudur: Sözleşme ile su, elektrik, gaz, kapıcı paralarının, apartman ortak giderlerinin ödenilmesinin kiracı tarafça ödenmesinin kararlaştırılabilmesi mümkün olsa ve kiracının sözleşmeye göre hareket etmesi gerekse de söz edilen bu paraların ödenmemesi kiracının tahliyesine yol açmaz. Zira kira bedeli malın kullanılmasının karşılığı olan kira parasını kapsamakta olup belirtmiş olduğumuz bu ikinci derece borçlar⁵⁵⁸ kira bedeli kapsamına girmemektedir.⁵⁵⁹

Yargıtay da su, elektrik ve kapıcı parasının⁵⁶⁰ ödenmemesinin tahliye sebebi olmayacağı yönünde görüş bildirerek bu tür ikinci derece kira ile ilgili olan borçların ödenmemesine karşı bakış açısını belirlemiştir. Ancak Yargıtay eski tarihli bir kararında Bakanlar Kurulu Kararına göre istenebilecek olan kömür farkının kira bedelinden sayılacağı ve ödenmemesinin temerrüde yol açacağını belirtmiştir.⁵⁶¹

⁵⁵⁴ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.158.

⁵⁵⁵ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.158.

⁵⁵⁶ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s.246.

⁵⁵⁷ OLGAÇ Senai: A.g.e., s.163; BURCUOĞLU Haluk:a.g.e.,s.242.; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.212.

⁵⁵⁸ OLGAÇ Senai: A.g.e., s.163.

⁵⁵⁹ BURCUOĞLU Haluk:a.g.e.,s.242.

⁵⁶⁰ Y. 6.HD. 20.03.1964 T., E.6802/K.1380; Y.3.HD. 1.10.1951 T., E.9709/K.13193; YHGK. 6.3.1963 T., E.6/13 K.23, OLGAÇ Senai: A.g.e., s.163.

⁵⁶¹ ER Refik: a.g.m., s.600; Y.6.HD. 11.06.1968 T., E.654/K.2984, İBD 1968, s.584.

Burada değinilmesi gereken diğer bir husus da, kiracının kiralananaya yapmış olduğu masrafları kira bedelinden kesmesi halinde kiralayanın yapacağı ihtarın haklı sayılıp sayılmayacağıdır. Yapılan bu masraflar BK'unun 251/1. maddesi uyarınca giderilmesi kiracıya ait olmayan ufak tefek ayıp niteliğinde bulunan bozuklukların giderilmesi için yapılmışsa ve bu bozuklukların giderilmesi için kiralayana ihbar ile birlikte mehil verilmiş buna rağmen kiralayan ödememişse, bu masrafların kesilmiş olması nedeniyle yapılan ihtarlar haklı olmayacaktır.⁵⁶²

5.3.2. Vaktinde Ödeme Yapmayan Kiracıya Farklı Aylara Ait Olmak Üzere Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Tebliğ Edilmesi

5.3.2.1. Bir Kira Yılı İçinde Farklı Aylara Ait İki İhtarnamenin Tebliğ Edilmesi

6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesi “... **bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine...**” diyerek yapılacak ihtarların yazılı olarak yapılması ve bu ihtarın bir yıl içinde iki defa yapılması gerekliliğini bildirmiştir.

Kanunkoyucu ihtarların yazılı olarak yapılmasını gerekli ve yeterli görmüştür. Kiracıya yönelik bahis konusu bu ihtarlar noter aracılığı ile yapılabileceği gibi mektup, telgraf ve icra kanalıyla gönderilecek ödeme emriyle de yapılabilir.⁵⁶³ Kiracıya yapılan ihtarlarda ödenmeyen kira bedellerinin hangi aylara ait olduğu ve tutarının belirtilmesi gerekmekte birlikte ihtarnamede ödenmesi talep edilen kira bedelleri ödenmediği takdirde,

⁵⁶² HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.232.

⁵⁶³ FEYZİOĞLU Necmeddin:a.g.e., s.665.

kanuni yollara müracaat edileceğinin ve tahliye davası açılacağıının belirtilmemesi ihtarların geçerliliğini etkilemeyecektir.⁵⁶⁴

Az önce belirttiğimiz üzere kanunun ilgili maddesi kiralayanın, kiracıya bir yıl içinde iki ihtar göndermesini aramıştır. Kanunda kullanılan “bir yıl” terimini bir takvim yılı değil⁵⁶⁵ bir kira yılı olarak anlaşılmalıdır⁵⁶⁶. Bir kira yılı içinde iki haklı ihtar yapıldıktan sonra ayrıca ihtara gerek kalmaksızın kira sözleşmesinin sonunu takip eden bir ay içinde dava açılabilir.⁵⁶⁷

Bir kira yılı içinde gönderilecek iki haklı ihtarın farklı aylara ait olması gerekmekte olup aynı aya ait ödememeye ilişkin iki ihtarın gönderilmesi yeterli değildir.⁵⁶⁸ Taraflar arasındaki sözleşmede kira bedelinin yıllık peşin olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde, kiralayan 6570 Sayılı GKHK’nun 7/e maddesine dayanarak tahliye davası açamaz. Bu halde kiralayan, yıllık peşinen ödenmesi kararlaştırılan kira bedelini ödemeyen kiracıya tüm kira bedeli için B.K.’unun 260.’ncı maddesi uyarınca 30 gün mehilli ödeme emri göndermesine rağmen bu süre içinde de kira bedelinin tamamen ödenmemesi halinde sürenin sonunda akdi feshederek kiralananın tahliyesini sağlayacaktır.⁵⁶⁹

Ayrıca sözleşmedeki kira süresi bir yıldan fazla ise bir kira yılı içindeki iki haklı ihtar tahliyeye sebep olur.⁵⁷⁰ Süresiz akitlerde de 6570 Sayılı GKHK’nun 7/e maddesine dayanılarak kiralananın tahliyesi talep edilemez.⁵⁷¹

⁵⁶⁴ Y.6.HD. 26.03.1959 T., E.1134/K.2250,OLGAÇ Senai: A.g.e., s.161 .

⁵⁶⁵ FEYZİOĞLU Necmeddin:a.g.e., s.665.

⁵⁶⁶ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s.271.

⁵⁶⁷ Y.6.HD. 28.11.1977 T., E.7572/K.7822, HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.230.

⁵⁶⁸ OLGAÇ Senai: A.g.e., s.159.; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.225.

⁵⁶⁹ FEYZİOĞLU Necmeddin:a.g.e., s.666.

⁵⁷⁰ TANDOĞAN Haluk: a.g.e. s. 226.

⁵⁷¹ Y.6.HD. 12.06.1995 T., E.5815/K.5948, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4183.

Yargıtay eski tarihli bir kararı ile, vadesi geçmiş ve istenmesi mümkün hale gelmiş olmasına rağmen ödenmeyen birikmiş kira bedellerinden birini birinci ihtara konu yapıp diğer ödenmeyen kira bedelini ikinci ihtara konu yapan kiralayanın iyiniyetli sayılmayacağını ve yapılan ihtarların haklı olmayacağını kabul etmiştir.

Yargıtay daha sonra vermiş olduğu başka bir kararında ayrı aylara ait ihtarların aynı gün tebliğ edilmiş olsalar dahi ayrı ayrı hukuki sonuç doğuracağını ve bu iki ihtarın tek bir ihtar olarak kabul edilemeyeceğini belirtmiştir.⁵⁷²

5.3.2.2. Kiracıya Çekilecek İhtarnamelelerin Haklı Olması

Kiracıya çekilecek ihtarnamelerin haklı olabilmesi için bunların gerek sözleşme şartlarına gerek hakkaniyet esaslarına uygun olmayacak şekil ve zamanda gönderilmemiş olmaları gerekir.⁵⁷³ Diğer bir deyişle kiracının kira borcunu sözleşme ve kanun hükmü uyarınca belirli ifa zamanında ödememesi halinde yapılan ihtarın haklılığından söz edilebilir.⁵⁷⁴

6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesi uyarınca bir kira yılı içerisinde farklı aylara ait olmak üzere iki ihtarın yapılmasından kasıt ihtarın kiracıya tebliğ edilmiş olmasıdır.⁵⁷⁵ İhtarın tebliğinden sonra yapılan ödemeler ihtarı haklı kılar.⁵⁷⁶

Ödemenin ihtarın gönderilmesinden sonra ancak tebliğinden önce yapılması halinde, ödemelerin ihtarın haklılığını ortadan kaldırıp kaldırmadığı hususunda Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bu konu hakkında kapsamlı

⁵⁷² Y.6.HD. 24.05.1978 T., E.3808/K.4137, YKD 1978, S. 7, s.1119-1120, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.226.

⁵⁷³ FEYZİOĞLU Necmeddin:a.g.e., s.667.

⁵⁷⁴ OLGAC Senai: A.g.e., s.159.

⁵⁷⁵ OLGAC Senai: A.g.e., s.162.

⁵⁷⁶ YHGK. 23.03.1979 T., E.476/K.322, ERDOĞAN Hasan : a.g.e., s.1035.

olarak görüş bildirdiği kararından⁵⁷⁷ söznetmenin yararlı olacağı kanısındayız. Bu kararda özetle; kiracıya yapılan ihtarın amacının, onun kanundan doğan ödevini yerine getirmeye çağırarak ve kira parasını ödettirmek olduğu, bu nedenle de kira bedelinin ihtarın notere verilmesinden sonra ancak kiracı tarafından durumun öğrenilmesinden önce yapılması halinde, ihtar sonradan kiracı tarafından tebliğ edilmiş dahi olsa haklı sayılmayacağı belirtilmiştir. Ayrıca bu kararda kiracının herhangi bir şekilde tebliğden önce ihtar öğrenmesi üzerine kira bedelini ödemiş olduğunun ispat edilmesi halinde Türk Medeni Kanun'unun 2.'nci fıkrasının uygulanarak ödemenin ihtarın tebliğinden sonra yapıldığının kabulü esası benimsenmiştir.

Tandoğan⁵⁷⁸Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bu görüşünü benimsememekte ve önemli olanın kiracının ihtar öğrenildikten önce veya sonra ödeme yapmasının değil vaktinde ödeme yapmayarak ihtarın yapılmasına yol açmasının olduğunu savunmaktadır. Bu nedenle Tandoğan 'a göre kiracı ödeme zamanının geçmesinden sonra ancak kiralayan ihtar yoluna başvurmadan ödeme yapmaya kalksa da bu durum ihtarın haklılığını ortadan kaldırmayacaktır.

Yargıtay yerleşmiş içtihatlarıyla,⁵⁷⁹ bir kira yılı içerisinde muaccel (istenebilir hale) gelmiş değişik aylara ait kiralara ödemelerinin, gönderilmiş olan en az iki ihtarın tebliğinden önce yapılmasının gerekli olduğunu, tebliğden sonra yapılan ödemelerin hukuki değerinin olmadığını ve ihtarların tebliğ ile hukuki sonuç doğurduğunu kabul etmektedir:

Yargıtayın, istikrar kazanmış bu görüşüne rağmen ödemenin ikametgahta ödemeli olarak posta havalesi yoluyla yapılması halinde paranın postahaneye yatırıldığı anda borcun ifa edilmiş olduğu yönünde kararları

⁵⁷⁷ Y. H.G.K. 6.03.1963 T., E.6-21/K.24 , OLGAC Senai: A.g.e., s.162.

⁵⁷⁸ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.223.

⁵⁷⁹ Y.6.HD. 4.10.1993 T., E.9156/K.9498; Y.6.HD. 31.05.1995 T., E.525/K.5410.; Y.6.HD. 12.06.1995 T., E.5815/K.5948, YAVUZ Nihat: a.g.e, s.4191, 4186,4183.

mevcuttur.⁵⁸⁰ Doktrinde ise Yargıtay'ın bu yöndeki kararları doktrinde, kira bedeli ikametgahta ödemeli olarak posta havalesi suretiyle yapılırsa dahi kiracının posta idaresine parayı yatırmakla borçtan kurtulmayacağı, zira götürülecek borçlardan olan kira bedelinin postaya yatırılmakla kiralayana götürülmüş sayılmayacağı gerekçesiyle eleştirilmektedir.⁵⁸¹

Kiracı, kira bedelini sözleşmeye, mahalli adete ve kanun hükümlerine⁵⁸² uygun olarak bizzat kiralayana giderek veya ikamette ödemeli olmak üzere posta havalesiyle ödemek istediği halde kiralayan yapılan bu ödemeyi almaktan kaçınırsa daha sonra çekeceği ihtar haklı sayılamaz.⁵⁸³

B.K'unun borcun ifa edileceği yeri düzenleyen 73.'ncü maddesi uyarınca kira bedeline ilişkin borç götürülecek borçlardan olup sözleşmede aksine hüküm olmadıkça kiracı kira bedeline ilişkin bu borcu kiralayanın ikametgahında ifa etmelidir. Ödeme bizzat veya ikametgâhta ödemeli olmak kaydıyla posta havalesi yoluyla yapılabilir.⁵⁸⁴ Kiracı, bu şekilde kanuna uygun olarak yapmak istediği ödemenin kiralayan tarafından kabul edilmemesi olayını tanıkla dahi ispat edilebilir.⁵⁸⁵ Zira, kiralayanın yapılan ödemeyi reddetmesi bir hukuki işlem değil maddi bir olaydır. Senetle ispatı düzenleyen ve tanık ile ispata cevaz vermeyen H.U.M.K'unun 288.'nci maddesi ise maddi olayların değil hukuki işlemlerin ispatı için geçerlidir.⁵⁸⁶

Kiracının kanuna uygun olarak yapmak istediği ödemeyi kiralayanın almaktan kaçınması halinde, kiralayanın göndereceği ihtarların haklılığını önlemek açısından kiracının B.K'nun 91.'nci maddesi gereği, mahkemeye

⁵⁸⁰ Y.6.HD. 31.01.1977 T., E.286/K.604, YKD 1977, S.5, s.650-651, FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.670.; Y.6.HD. 29.09. 1978 T., E.6191/K.6469, BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.240.

⁵⁸¹ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.230; BURCUOĞLU Haluk: a.g.e. s.240.

⁵⁸² HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.230.

⁵⁸³ OLGAC Senai: A.g.e., s.161.

⁵⁸⁴ Y.6. HD. 26.5.1969 T., E.1601/K.2241, HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.231.

⁵⁸⁵ YİBK. 11.03.1959 T., E.20/K.23, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1030.

⁵⁸⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.670.

başvurarak tevdi yeri tayin ettirmesi ve tayin edilen bu yere kira bedelini yatırarak borçtan kurtulması gerekmektedir.⁵⁸⁷ Ancak Yargıtay vermiş olduğu bir kararında,⁵⁸⁸ ödemenin ikametgâhta ödemeli olarak posta havalesi yoluyla yapılması halinde, ödemeyi kabulden kaçınan kiralayanın çekeceği ihtarnamelerin haklılığını önlemek için kiracının tevdi yeri tayin ettirmesine gerek olmadığını belirtmiştir.

Tevdi yerinin tayin olması halinde, paranın buraya yatırıldığını bilen ancak kira parasını buradan çekmesi mümkün olduğu halde çekmeyen kiralayanın tevdi yeri kararı kaldırıldıktan sonra icra takibine geçmesi iyiniyet kurallarıyla bağdaşmaz.⁵⁸⁹

İhtarın haklılığı ile ilgili olarak değinmek istediğimiz bir nokta da ticari senetlerle ilgilidir. Şöyle ki; kira bedelinin ödenmesinin bono gibi ticari senete bağlanması halinde, senet elinde olan kiralayanın borçlu kiracının ikametgahına gidip kirayı talep etmesi imkanı varken, doğrudan ihtar göndermesi, ihtarın haklılığını önler.⁵⁹⁰

5.4. 6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/E MADDESİNE DAYANILARAK AÇILACAK TAHLİYE DAVASININ ANA HATLARI

5.4.1. Davacı ve Davalı

Sözleşme, mahalli adet veya kanunla belirli zamanda kira bedelini ödemeyen ve bu nedenle bir kira yılı içerisinde farklı aylara ait iki ihtarname gönderilen kiracı aleyhine 6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesine dayanan tahliye davasını sözleşen sıfatıyla kiralayanın açması gerekir.⁵⁹¹ Kiralayan

⁵⁸⁷ Y.6.HD. 24.10.1969 T., E.2390/K.4236, FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.669.

⁵⁸⁸ YHGK 10.05.1967 T., E.6-1592/K.252, TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.223.

⁵⁸⁹ YHGK 1.12.1971 T., E.6-682/K.713, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1033.

⁵⁹⁰ ZEVLİLER Aydın: a.g.e., s.262.

⁵⁹¹ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.671.

durumunda olmayan malikin bu davayı açabilmesi için önce kiracıya ihtar tebliğ ettirerek kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesi ondan sonra ödenmeyen aylara dair ihtar göndermesi gerekli olup bu durum mahkemece re'sen dikkate alınır.⁵⁹²

Dava kira sözleşmesini kiracı sıfatıyla imzalayan kiracı aleyhine açılacaktır.⁵⁹³ Kira sözleşmesinde taraf olarak birden çok kiracı varsa aralarında mecburi dava arkadaşlığı olması sebebiyle ihtarların hepsine gönderilmesi ve davanın da hepsi aleyhine açılmış olması gerekmektedir.⁵⁹⁴

5.4.2. Davanın Açılma Süresi

6570 Sayılı GKHK'unun 7/e maddesine dayanılarak açılacak tahliye davalarının sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde açılması zorunlu olup çekilen ihtarlar dava şartı olmaları sebebiyle süre kesme niteliğine haiz değildirler.⁵⁹⁵ Buradaki bir aylık süre, İ.İ.K.'unun 272.'nci maddesinin kıyasen uygulanması sonucu ortaya çıkmıştır.⁵⁹⁶ Davanın süresinde açılıp açılmadığı hususunun kamu düzeninden olması sebebiyle bu durum mahkeme tarafından re'sen araştırılır.⁵⁹⁷ Ayrıca bu maddeye dayanılarak açılan ancak süre yönünden reddedilen davaya ilişkin hüküm kesin hüküm teşkil etmez, süresinde olmak kaydıyla yeniden dava açılabilir.⁵⁹⁸

⁵⁹² Y.6.HD. 20.05.1991 T., E.6643/K.7087, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.194.

⁵⁹³ Y.6.HD. 6.04.1989 T., E.3120/K.6140, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4197.

⁵⁹⁴ YHGK 09.07.1992 T., E.339/K.421, ERDOĞAN Hasan :a.g.e., s.1039.

⁵⁹⁵ Y.6.HD. 20.05.1991 T., E.6643/K.7087, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.191.

⁵⁹⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.671.

⁵⁹⁷ YHGK. 24.11.1999 T., E.6-975/K.980: ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1043.

⁵⁹⁸ Y.6.HD. 14.06.1973 T., E.3061/K.2509, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1044.

6. BÖLÜM

KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN AYNI ŞEHİR VEYA BELEDİYE HUDUTLARI İÇERİSİNDE OTURABİLECEĞİ KONUTU BULUNMASI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ (6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/son)

6.1. GENEL OLARAK

6570 Sayılı GKHK'unun 7.'nci maddesinin son fıkrası “ **aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur**” diyerek kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralananla aynı şehir veya belediye içinde oturulabilir konutunun bulunması halinde malikin bu sebebe dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmesine imkan vermiştir.

Bu bölüme konu teşkil eden sona erme sebebinin incelemiş olduğumuz diğer sona erme sebeplerinden ayıran bazı noktalar vardır⁵⁹⁹. Bunlar; kira sözleşmesini yalnızca malikin sona erdirebilmesi⁶⁰⁰, sözleşmeyi sona erdirmenin herhangi bir süreye bağlanmaması⁶⁰¹ ve bu sona erme sebebinin yalnızca konut olarak kullanılan yerler için geçerli olmasıdır. Bu hususları, incelemekte olduğumuz sona erme sebebinin daha iyi anlaşılması sebebiyle ayrıntılı olarak ele almanın daha yararlı olacağı kanısındayız.

⁵⁹⁹ ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s.67

⁶⁰⁰ bkz. s. 82

⁶⁰¹ bkz. s. 82

6.1.1. 6570 Sayılı GKHK'unun 7/Son Madesinin Konutlara İlişkin Kira Sözleşmeleri İçni Geçerli Olması

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralananla aynı şehir veya belediye içerisinde oturulabilir konutu bulunması nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilme sebebini bu çalışma içerisinde incelemiş olduğumuz kira sözleşmesini sona erdiren diğer sebeplerden ayıran en temel özellik, bu sebebin konut olarak kiraya verilmiş kiralananlar için sözkonusu olmasıdır⁶⁰²

Burcuoğlu'na⁶⁰³ göre burada kilit kavram "mesken (konut)" kavramıdır. Zira; kanunkoyucu bu düzenlemeyi getirirken kiracının çıkarıldığında başını sokacağı bir konutu olması sebebiyle, fazla mağdur olmayacağını gözetmiş olup bu durumu, konusu konut olan kira sözleşmeleri için geçerli kılmıştır.

6.1.2. Kiralananın İşyeri Olarak Kiraya Verilmesi Hali

Yargıtay'ın bu husustaki görüşü de; maliki olduğu taşınmazı dükkan ve ticarethane gibi⁶⁰⁴ işyeri olarak kiraya veren malikin, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı şehir veya belediye içerisinde oturulabilir konutunun bulunması sebebiyle kiraya vermiş olduğu işyerinin tahliyesini isteyemeyeceğidir.⁶⁰⁵ Burada önemli olan kiralananın konut mu yoksa işyeri olmak üzere mi kiraya verildiğidir. Kiralanan işyeri olarak kiraya verilmişse,

⁶⁰²FEYZİOĞLU Necmeddin:a.g.e., s.645; OLGAC Senai: Tahliye ve Tespit Davaları İkisi Birada: a.g.e., 175; ERZURUMLUOĞLU Erzan: a.g.e., s.67.

⁶⁰³BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.330

⁶⁰⁴Y.6.HD. 15.2.1964 T. E:193/K.1174, İBD 1960, S.1-2, s.370'den naklen OLGAC Senai: Tahliye ve Tespit Davaları İkisi bir arada, s.175.

⁶¹¹Y.6. HD. 09.05.1994 T. E.5031/K.5276, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1120.;Y. 6. HD. 11.12.1989 T., E.16927/K.18949, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s. 207 kararda " ... sözleşmeden zaman zaman işyeri ifadesinin silinmesi suretiyle ikametgah ibaresi yazılmasına ve son sözleşmede ikametgahtan söz edilmesine rağmen kullanmanın kira bedeli ödemenin ve bu bedeli kabul etmenin tamamen işyerine ilişkin olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Kira bedelinin işyerine ilişkin stopajın dışında kalan miktar üzerinden ödenmesi ve davacının bu ödemeyi kabul etmesi açıkça sözleşmenin işyerine ilişkin olduğunun taraflarca kabul edildiğini göstermektedir." Diyerek sözleşmede kiralananın konut olarak kullanılacağı belirtilmişse bile önemli olanın fiilen kullanım şekli olduğunu belirtmiştir.

tapuda mesken olarak kayıtlı olsa dahi 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesine dayalı olarak tahliyesi istenemez.⁶⁰⁶

Kiralananın hem işyeri hem de mesken olarak kiraya verilmesi halinde kiralananın tamamının işyeri hükümlerine tabi olacağından⁶⁰⁷ kiralananın, 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/son maddesine dayanarak tahliyesinin istenmesi mümkün değildir.⁶⁰⁸

6.1.3. Kiralananın Yazlık Konut Olarak Kiraya Verilmesi Hali

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralanan yazlık olarak kullanılmak üzere kiraya verilmişse, bu durumda kiracının ayrıca kışlık konutunun bulunması 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesi uyarınca tahliye sebebi oluşturmaz.⁶⁰⁹ Yani kiracının yazlık konut olarak tutulmuş kiralandan ayrı kışlık bir konutunun bulunması malike, kiracının oturulabilir konutu bulunması sebebiyle kiralananı tahliye ettirme imkanı vermemektedir. Zira; "konut ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi" bölümünde belirttiğimiz üzere⁶¹⁰ yazlık konut ihtiyacı bugünün sosyal yaşantısının sonucu olarak daimi oturlan konut ihtiyacının uzantısı ve tamamlayıcısı olup daimi konut ihtiyacı ile yazlık konut ihtiyacı birbirinden ayrı düşünülemez.⁶¹¹

Ancak başta yazlık olarak kullanılan kiralanan, sonradan sürekli olarak kullanılmaya başlanmışsa bu durumda kiracının, kendisinin veya eşinin

⁶⁰⁶ Y.6.HD. 09.05.1994 T., E.5031/K.5276, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1120

⁶¹³ Y.6.HD. 12.10.1964 T., E.3125/K.4375: OLGAÇ Senai :Tahliye ve Tespit Davaları İki bir arada: s.175.

⁶⁰⁸ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 645.

⁶⁰⁹ Y.6. HD. 28.11.1980 T., E.6570/K.10608, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1102.

⁶¹⁰ bkz.s. 35

⁶¹¹ Y. 6. HD. 30.04.1984 T., E.5292/K.5323, YKD. 1984, S.11, s.1671-1672.

kiralananla aynı şehir veya belediye içerisinde oturulabilir konutu bulunması 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son uyarınca tahliye sebebi oluşturabilir⁶¹²

6.1.4. 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/Son Maddesinden Yalnızca Malikin Yararlanabileceği Hususu

Kiracının kendisinin veya eşinin kiralananla aynı şehir veya belediye içerisinde oturulabilir konutu bulunması nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesine imkan tanıyan 6570 Sayılı Kanunun 7/Son maddesinden yararlanabilecek kişi yasa koyucunun ifadesiyle yalnızca malik olup kiralayan aynı zamanda malik değilse bu hükümden yararlanamayacaktır.⁶¹³ 6570 Sayılı GKHK'unun 7.'nci maddesinde düzenlenmiş olan diğer sona erme sebeplerinde dava açma hakkı kiralayana tanındığı halde, bu son halde dava açabilecek kişi malik olarak açıkça belirlenmiş olup bu belirleme karşısında kiralayan ancak aynı zamanda malik ise bu hükme dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.⁶¹⁴

Yasa koyucunun açık ifadesi karşısında bu hükme dayanarak kira sözleşmesini kiralayanın ancak malik olması durumunda sona erdirebileceği konusunda herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Ancak Burcuoğlu'na⁶¹⁵ göre tahliyeyi talep eden malikin de aynı zamanda kiralayan olması gerekmektedir. Zira kira sözleşmesi ile bağlantılı olmayan malikin bu davayı açması düşünülemez.

⁶¹² Y.6.HD. 4.10.1988 T., E.8157/K.13638, İBD 1990, S.1-3, s.245-246'dan naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.332.

⁶¹³ Y. 6. HD. 11.4.1957 T.,E.59/K.305, İBD 1960, S.1-2, s.22, FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.645; Y.6.HD. 6.4.2000 T., E.3495/K.3703, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1126-1127.

⁶¹⁴ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 645; OLGAC Senai: A.g.e.: a.g.e., s. 175; TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e. s.263; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.269.

⁶¹⁵ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 349.

Malik olmayan kiralayanın bu hükme dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı bulunmadığı gibi mülkiyetin gayri ayni haklarından biri olan intifa hakkının sahibinin de böyle bir hakkı bulunmamaktadır⁶¹⁶.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralananla aynı şehir veya belediye içerisinde uhdesinde kayıtlı olan konutun yalnızca kuru mülkiyet hakkının kiracıya ait olması, sözkonusu konut üzerinde başkası lehine intifa hakkı tesis edilmesi halinde; çıplak mülkiyet hakkına sahip kiracının bu yerden yararlanması mümkün olmadığından, intifa hakkı devam ettiği sürece kiracının oturulabilir meskeninin olduğu kabul edilemez.⁶¹⁷

6.1.5. 6570 Sayılı GKHK'unun 7/Son Maddesine Dayanarak Kira Sözleşmesini Sona Erdirmenin Herhangi Bir Süreye Tabii Olmaması

6570 Sayılı GKHK.'unun 7/son maddesi, bu sebebe dayanarak tahliye davasının açılabilmesi için 7.'nci maddede düzenlenen diğer sona erme sebeplerinin aksine "kira akdinin hitamında" diyerek herhangi bir süre sınırlaması getirmemiştir.⁶¹⁸ Buna göre malik kira akdinin sonunu beklemeden istediği her zaman bu hükme dayanarak kiralananın tahliyesini talep edebilir⁶¹⁹. Ayrıca malik kiralananı yeni iktisap etmişse tahliye davası açmak için 6570 Sayılı Kanun'un 7/d maddesinde belirtildiğinin aksine iktisap tarihinden itibaren altı ay beklemek zorunda değildir.⁶²⁰

Kural olarak kira akdinin sonunun beklenmesi gerekmesi de Yargıtay'ın kira akdinin hitamından itibaren bir ay içerisinde dava açılması gerektiği yönünde isabetsiz kararları mevcuttur.⁶²¹ Kanımızca da bu görüş tarzı

⁶¹⁶ Y.6.HD. 09.12.1985 T., E.12690/K.13627, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1107-1108.

⁶¹⁷ Y.6.HD. 31.12.1985 T., E.14566/K.14893, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1108.

⁶¹⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.351.

⁶¹⁹ Y.6.HD. 7.03.1969 T., E.5594/K.960, İBD 1969, S.9-10, s.486'dan naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.645; Y. 6. HD. 25.4.1995 E.4214/K.4369, YAVUZ Nihat: a.g.e. s.4226.

⁶²⁰ HATEMİ Hüseyin/ SEROZAN Rona/ ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.229.

⁶²¹ Y.6.HD.25.4.1979 T., E.979/K.3548, HATEMİ Hüseyin/ SEROZAN Rona/ ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.229.

isabetsizdir. Zira; kanun koyucu yasa metninde kasıtlı olarak "kira akdinin hitamında" ifadesini kullanmamış, bu hükme dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için herhangi bir süre kısıtlaması getirmemiştir. Zaten Yargıtay'ın istisnai nitelikteki bu kararlarına karşı ağırlıklı olarak görüşü yasa koyucunun amacına da uygun olarak kira akdinin sona ermesi beklenmeden her an dava açabileceği yönündedir.⁶²²

Malik bu hükme dayanarak tahliye davası açmak için kira akdinin sonunu beklemeye mecbur olmadığı gibi, ihtarname göndermesine de lüzum yoktur.⁶²³ Malik ihtarname göndermeden her zaman dava açabilir.⁶²⁴ Ancak kira sözleşmesinde taraflar tahliye isteğinin belli bir süre öncesinden ihbar edilmesi konusunda mutabakata varmışlarsa bu süreye uyulmalıdır.⁶²⁵

6.2. 6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/SON MADDESİNİN UYGULANMASI İÇİN GERÇEKLEŞMESİ GEREKLİ OLAN ŞARTLAR

Kanun koyucu 6570 Sayılı GKHK'unun 7/Son maddesi ile bu maddeye dayanılarak kira sözleşmesinin sona ermesi için kiracının sırf bir konutunun bulunmasını yeterli görmemiş ayrıca bu konutun bazı şartlara sahip olmasını aramış ve bu şartları madde içinde zikretmiştir. Buna göre kiracının var olduğu ileri sürülen konutunun 6570 Sayılı Kanun'un 7/son maddesi uyarınca kira sözleşmesinin sona ermesine sebep olması için öncelikle bu konut kiralananla aynı şehir veya belediye sınırları içerisinde olmalıdır. Bunun yanı sıra varlığı ileri sürülen konut kiracının kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı olmalıdır ve nihayet bu konut oturulabilir nitelikte olmalıdır.

İnceleme konusu yaptığımız bu tahliye sebebinin daha iyi anlaşılması için, kanun koyucu tarafından sayılan şartları doktrin tarafından belirlenen

⁶²² Y. 6.HD. 08.10.2001 T., E.7371/K.7562, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s. 1128; ayrıca bkz. dn.. 21 ve 26'deki kararlar

⁶²³ Y. 6. HD. 4.6.1956 T., E.4650/K.3859, OLGAC Senai: A.g.e., s.175.

⁶²⁴ YHGK 2.12.1992 T., E.630/K.724, TUNABOYLU Müslüm:a.g.e.,s..1004-1005.

⁶²⁵ Y.6.HD. 25.04.1979 T., E.979/K.3548 YKD 1979, s.1431.

hususlar ve uygulamada karşılaşılan durumlar dikkate alınarak daha ayrıntılı olarak ele almak istiyoruz.

6.2.1. Kiracıya Ait Olduğu İleri Sürülen Konutun Kiracının Kendisine Veya Birlikte Yaşadığı Eşite Ait Olması

Kiracının kiralananla aynı şehir veya belediye içerisinde bulunan taşınmazının 6570 Sayılı GKHK'nun 7/son maddesi uyarınca kira sözleşmesinin sona ermesine yol açabilmesi için kanun koyucun açıkça belirttiği üzere bu taşınmaz konut niteliğinde olup kiracının veya birlikte yaşadığı eşine ait olmalıdır.

Kanun koyucunun bu açık ifadesi karşısında, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konut niteliği taşımayan, iş yeri mahiyetinde bir taşınmazının bulunması tahliye nedeni oluşturmaz.⁶²⁶ Yukarıda açıklandığı üzere bu sona erme sebebi ancak konut kiralarda uygulanabilecektir.⁶²⁷

Kiracının veya eşinin, konutunun bulunup bulunmadığını tespit açısından doğaldır ki öncelikle tapu kayıtları, tapu kayıtlarında gösterilmeyen binalar açısından da vergi kayıtları incelenecektir.⁶²⁸ Ancak kanunun "uhdesinde kayıtlı olmak" ifadesinden illa ki konutun kiracının kendisinin veya eşinin üzerine tapuda kayıtlı olması gerektiği sonucu çıkarılmamalı; miras,işgal, istimlak, cebri icra, mahkeme ilamı gibi tescilsiz iktisap hallerinde dahi bu hüküm uygulanabilmelidir.⁶²⁹ Zira Kanun koyucunun burada esas amacı sıkı sıkıya konutun kiracının veya eşinin uhdesinde kayıtlı olmasını aramak değil,⁶³⁰ kiracının veya eşinin kiralananla aynı şehir veya belediye içerisinde

⁶²⁶ YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4209

⁶²⁷ bkz. s. 47

⁶²⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.332.

⁶²⁹ OLGAÇ Senai: A.g.e. , a.g.e., s.177-178; FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., 647; TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s.264; TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 272.

⁶³⁰ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.647.

bir evi olması halinde kiralayana kira sözleşmesini sona erdirmek hakkını tanımaktır.⁶³¹

Bu açıdan değerlendirildiğinde, görülmektedir ki; kiracının kendisine veya eşine ait kavramı uygulamada yumuşatılmıştır.⁶³² Buna örnek olarak Yargıtay'ın "binanın tapulu veya tapusuz arsa üzerinde bulunmasının 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesi gereğince sonuca etkili olmadığı⁶³³, muristen kalan ancak henüz taksimi yapılmayan taşınmazda kiracı veya birlikte yaşadığı eşine pay itibarıyla konut isabet ettiği keşfen saptanırsa 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesinin uygulanabileceği"⁶³⁴ yönündeki kararlarını gösterebiliriz.

Ayrıca Yargıtay 1968 tarihli bir İçtihadı Birleştirme Kararında⁶³⁵ yapı kooperatiflerinde ortak olan kiracıya, kooperatifçe oturabileceği bir konut tahsis edilmişse, bu konutun kiracı adına kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın kendisini 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesinin uygulanması açısından konut sahibi olarak kabul edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Feyzioğlu'na⁶³⁶ göre burada 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/son maddesinin kıyas yolu ile olaya uygulanması, kanun koyucunun kiralananla aynı şehir veya belediye içerisinde oturulabilir konutu bulunan kiracıların kira ile oturmakta oldukları yerleri sahiplerinin isteği dışında işgal etmelerini önlemek amacına uygun düşmektedir

Yargıtay bahsedilen İçtihadı Birleştirme Kararında "6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesinin bu duruma ve benzeri hallere kıyasen uygulanmaması halinde ortaklarının mesken ihtiyaçları için ev veya apartman inşa ettiren kooperatiflerin inşa ettirdikleri ev ve apartmanları

⁶³¹ OLGAÇ Senai: A.g.e. , a.g.e., s. 178.

⁶³² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e. , s.332.

⁶³³ Y.6. HD. 11.10.1984 T., E.8957/K.8380, ANIL Yaşar Şahin: a.g.e., s.738-739.

⁶³⁴ Y.6.HD. 22.05.1989 T., E.7054/K.9085, İBD 1989 S.7-9, s.522-523'den naklen BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.334.

⁶³⁵ YİBK 21.02.1968 T., E.21/K.4, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.931.

⁶³⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.649.

sadece ortaklarının istifadesine tahsis edip senelerce ortakları adına tapuda kayıt ettirmemek suretiyle oturabilecek ev ve apartman daireleri olan ortaklarının bu ev ve apartman dairelerinden başka suretle istifade ederek kira ile oturdukları binaları işgale devam etmelerine yol açacağını, bu durumun ise kanunun ruhuna ve hakkaniyet esaslarına aykırı düşeceğini” belirtmiştir.⁶³⁷

Hatemi/Serozan/Arpacı’ya⁶³⁸ göre bu İçtihadı Birleştirme Kararında, kooperatif ortağı kiracıya mesken tahsis edilmesi halinde tapuda adına kayıt yapılmamasının önemli görülmeşi, o yer için iskan alınmaması halinde isabetli bir düşünce tarzı olmayacaktır. Zira henüz iskan alınmamış bir yerde kiracının oturabileceğinden hukuken söz edilemeyecek ve dolayısıyla onun buraya taşınabileceği düşüncesi tahliye hükmüne dayanak olamayacaktır.

6570 Sayılı GKHK’unun 7/son maddesi, bu hükmün konutun yalnızca kiracıya ait olması halinde değil aynı zamanda birlikte yaşadığı eşine ait olması halinde de uygulanabilmesini mümkün kılmıştır. Burcuoğlu’na⁶³⁹ göre Kanun koyucunun, konutun kiracının birlikte yaşadığı eşine ait olması halinde hükmün uygulanmasını mümkün kılarken karı-kocayı bir bütün olarak ele almış ve birlikte yaşamı gerektiren aile ortamında, konutun içlerinden hangisine ait olursa olsun kendi konutlarında bu birlikteliği sürdürebileceklerini göz önünde tutmuştur.

Kanun koyucunun bu görüşü karşısında ilgili maddede konutun kiracının birlikte yaşadığı eşine ait olması gereği son derece isabetlidir. Zira kanun koyucu “**birlikte yaşamak**” ifadesini kullanarak kiracı ve eşinin bir geçimsizlik olmadan ikamet etmelerini kastetmiştir.⁶⁴⁰ Bu halde, kiracı ve eşinin boşanması karı kocalık ilişkisini sona erdirdiğinden, evli olmayan

⁶³⁷ OLGAC Senai: A.g.e.: a.g.e., s.178.

⁶³⁸ HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.226-227.

⁶³⁹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 334.

⁶⁴⁰ Y. 6. HD. 13.05.1986 T., E.5266/K.6825, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1113.

eşlerden birine ait konut 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesi bakımından tahliye sebebi oluşturmaz.

Boşanma ilamının nüfusa tescil edilmemesinin bir önemi yoktur. Zira nüfusa tescil yeniden evlenmede esas alınır.⁶⁴¹ Bununla birlikte kira sözleşmesine taraf olan kiracının eşinden boşanarak kiralananadan ayrılması ve kiralanda eşinin kalması onun kiracılık sıfatını sona erdirmez. Bu durumda kiralanda ayrılan kiracının 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesi uyarınca konutu bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.⁶⁴²

Eşlerin ayrı yaşaması haklarında T.M.K'unun 170.'nci maddesi uyarınca boşanma ve ayrılık kararı verilmesinden kaynaklanabileceği gibi, T.M.K'unun 197.'nci maddesi uyarınca eşlerden birinin kişiliğinin, ekonomik güvenliğinin ve aile huzurunun ortak hayat sebebiyle ciddi biçimde tehlikeye düşmesi sonucu eşlerin ayrı yaşamasından da kaynaklanabilir⁶⁴³. Burada cevaplanması gereken husus bu hallerde ayrı yaşama hakkının mahkeme karar ile verilmiş olmasının şart olup olmadığıdır. Doktrinde varılan görüş, kiracı ve eşi arasında fiili ayrılık olması halinde bu durumun illa mahkeme kararına dayanması gerekmemesi⁶⁴⁴, ayrılık veya boşanma kararı gibi hükmen yahut memuriyet gibi fiili nedenle ayrı yaşayan eşin konutunun maddenin kapsamına girmeyeceğidir⁶⁴⁵. Yargıtay da fiili olarak senelerden beri ayrı yaşayan eşleri birlikte yaşamış olarak kabul etmenin mümkün olmayacağını, eşlerin bu durumda illa mahkeme kararı ile ayrı yaşama hakkını kazanmış olmalarının şart olmadığı görüşündedir⁶⁴⁶.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin sahibi olduğu konutun hisseli olması halinde paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğuna haiz paydaşların,

⁶⁴¹ Y. 6.HD. 26.06.1981 T., E.4761/K.10862, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1104.

⁶⁴² Y. 6. HD. 31.03.1994 T., E.3388/K.3729, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1119.

⁶⁴³ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 334-335.

⁶⁴⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.335; HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.228.

⁶⁴⁵ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 648.

⁶⁴⁶ bkz. dn. 43'teki karar.

elbirliği ile mülkiyette ise elbirliği ile malik olanların oybirliği ile müşterek evin veya evin kullanmaya elverişli⁶⁴⁷ bölümünün kiracının tahsisine muvafakat etmeleri gerekmektedir.⁶⁴⁸ Kiracının veya eşinin hisseli olarak sahip olduğu taşınmazın bir bina olması halinde, yukarıda belirtildiği şekilde kiracıya veya birlikte yaşıadığı eşine payları karşılığı oturulabilir konutun tahsis edilip edilmediği araştırılmalıdır.⁶⁴⁹

Bununla birlikte, Yargıtay eski tarihli bir kararında kiracının veya eşinin payı, kendisine oturulabileceği bir pay isabet etmesi için yeterli ise sayı itibariyle çoğunlukta olan diğer paydaşların muvafakati olmaksızın kiralananın tahliye edilebileceğine hükmetmiştir.⁶⁵⁰

Kiracının veya birlikte yaşıadığı eşinin bağımsız birer mülk olan iki taşınmazda payının bulunması halinde; payların taşınmazlardan birinin üzerinde hesaben toplanması ve bu şekilde oturulabilir bir konutun olduğunun düşünülmesi isabetli değildir. Bu şart iki taşınmaz açısından ayrı ayrı değerlendirilmelidir.⁶⁵¹ Olgaç'a⁶⁵² göre ise bu halde dahi malik kiralayana dava açma hakkı tanınmalıdır.

6.2.2. Konutun Kiralananla Aynı Şehir Veya Belediye İçinde Olması

6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesinin kiracının veya birlikte yaşıadığı eşine ait konutla ilgili olarak aradığı bir özellik de bu konutun kiralananla aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde olmasıdır. Öncelikle söylemek gerekir ki kiracının veya eşine ait konutun kiralananla aynı şehir veya belediye hudutları içerisinde bulunması her zaman tahliye sebebi oluşturmaz.

⁶⁴⁷ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.347; HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.228.

⁶⁴⁸ Y.6.HD. 20.05.1960 T., E.3198/K.3820, İBD 1960, S.11-12, s.450.

⁶⁴⁹ Y.6.HD. 03.04.1980 T., E.11625/K.3241, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., 1101.

⁶⁵⁰ Y.6.HD. 21.11.1964 T., E.2844/K.5023, TANDOĞAN Haluk: a.g.e

⁶⁵¹ Y. H.G.K. 18.11.1959 T., E.6/K.59 İBD. 1960, s..11-12, s.411 -420'dan naklen FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.649; TANDOĞAN Haluk: a.g.e.. s.276.

⁶⁵² OLGAÇ Senai: A.g.e.; a.g.e. s.179.

Bunun için aşağıda ele alınacağı üzere sözkonusu konutun kiracının sağlık durumu, aile, nüfus ve sosyal durumuna uygun olması gerekmektedir.⁶⁵³

Kanun koyucu ilgili maddede “ aynı şehir veya belediye hudutları içinde olmalıdır.” ifadesini kullanmıştır. Bu ifadeden anlaşılması gereken nedir? Feyzioğlu⁶⁵⁴ ve Tunçomağ’a⁶⁵⁵ göre kanun koyucu bu ifade ile şehir ve belediye kavramlarını eş anlamda kullanmak istemiştir. Yargıtay da kararlarında daha çok belediye hudutları deyimini kullanmış ve sona erme sebebini belirlerken konutun belediye sınırları içinde veya dışında oluşuna dikkat etmiştir⁶⁵⁶.

Olgaç’a göre⁶⁵⁷ ise kanun koyucu, bu kanun hükümlerinin belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlarda musakkaf olmayanlar dışındaki gayrimenkullerin kiralamalarında uygulanacağını belirten 6570 Sayılı GKHK’unun 1.’nci maddesine uygun olarak 7/son maddesinde “aynı şehir veya belediye hudutları” ifadesini kullanmıştır. Zira; kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturulabilir konutunun kiralananla aynı şehir içerisinde olmasına rağmen bazı iskele, liman ve istasyon mahallerinde olduğu gibi belediye alanı dışında bulunması halinde de kiralanan konutun maliki, bu hükme dayanarak tahliyeyi talep edebilir. Tandoğan da⁶⁵⁸ Olgaç ile aynı görüşü paylaşmıştır.

Belirtilmesi gereken diğer bir husus da Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük şehirlerde “aynı belediye hudutları içerisinde” olmaktan anlaşılması gerekenin ilçe belediyeleri değil Büyükşehir belediyesi olduğudur.⁶⁵⁹ Ayrıca söz konusu konutun mücavir alan içerisinde bulunmasına rağmen konutun belediye hudutları içindeki konutlardan farksız olarak belediye hizmetlerinden

⁶⁵³ Y. 6. HD. 18.3.1999 T., E.2535/K.2498, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1123.

⁶⁵⁴ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.647.

⁶⁵⁵ TUNÇOMAĞ Kenan: a.g.e., s.264.

⁶⁵⁶ bkz. FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 647 dn. 402’ deki kararlar.

⁶⁵⁷ OLGAÇ Senai: A.g.e. a.g.e., s.176.

⁶⁵⁸ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.273.

⁶⁵⁹ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 336.

yararlandığının keşif yoluyla saptanması halinde mücavir alan içindeki konut da incelemekte olduğumuz maddenin kapsamına girecektir.⁶⁶⁰

Mücavir alan belirlenirken kiracının belediye hudutları içerisinde bulunan yerlerde olduğu gibi yaz kış oturup oturamayacağı belirlenmelidir.⁶⁶¹ Yargıtay'ın mücavir alan konusunda genel eğilimi bu yönde olmakla birlikte Yargıtay bir kararında⁶⁶² kiracının oturulabilir konutunun mücavir alan içerisinde bulunması halinde; 6570 Sayılı GKHK'unun 1.'nci maddesinde bu kanunun mücavir alanda uygulanacağına dair bir belirmenin olmaması sebebiyle 7/son maddesinin bu duruma uygulanmasının mümkün olmadığı yönünde görüş bildirmiştir. Burcuoğlu⁶⁶³ ise kira sözleşmesinin 6570 Sayılı GKHK'ununa tabii olup olmayacağının, kiracının maliki olduğu konuta göre değil, kira sözleşmesinin konusuna yani kiralananına göre belirleneceği gerekçesiyle Yargıtay'ın bu kararını isabetsiz bulmaktadır.

6.2.3. Kiracı Veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Konutun Hukuken Ve Fiilen Oturulabilir Olması

6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesine dayanılarak kiralananın maliki tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin sahibi olduğu kiralananla aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde bulunan konutun taşınması gereken zorunlu özelliklerden biri de konutun oturulabilir olmasıdır. Bu oturulabilirlikten kasıt, kiracının veya eşinin sahip olduğu konutun hukuken ve fiilen oturulabilir olmasıdır⁶⁶⁴.

⁶⁶⁰ Y.6.HD. 31.10.1989 T., E.14060/K.16349, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.204-205; Y.6. HD., 4.05.1999 T., E.4646/4676, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s. 1092-1093.

⁶⁶¹ Y.6. HD. 04.07.1986 T., E.7661/K.9152, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.545.

⁶⁶² Y.6.HD.17.04.1981 T., E.1004/K.6484, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.945.

⁶⁶³ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.337.

⁶⁶⁴ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s. 649.

6.2.3.1. Konutun Hukuken Oturulabilir Olması

Konutun hukuken oturulabilir olması en çok paylı mülkiyet halinde önem taşır. Yukarıda belirttiğimiz üzere konutun hisseli olması halinde, paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu ile elbirliği ile mülkiyette diğer elbirliği ile maliklerin oybirliği ile konutu veya oturulabilir bölümünü kiracı veya eşine tahsis etmeleri veya bu tahsise muvafakat göstermeleri gerekmektedir. Bu konuda yukarıda yaptığımız açıklamalara tekrardan kaçınmak için atıf yapmakla yetiniyoruz.⁶⁶⁵

Bununla birlikte, kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait taşınmaz, tapuda arsa olarak gözükmekle beraber üzerine bina yapılmış ve paydaş olan kiracı veya eşi lehine binanın bir bölümünde irtifak hakkının tesis edilmemiş olması veya Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmamış olması, ona karşı tahliye davası açılmasına engel değildir. Bu durumda hisse sahibi kiracı veya eşinin ikametine müsait boş veya kirada bir kısmın bulunup bulunmadığı araştırılmalı ve buna göre sonuca varılmalıdır.⁶⁶⁶

Kiracı veya eşine ait konutun oturulabilir olması konuta ilişkin iskân izninin alınıp alınmamasında önem taşımaktadır. Zira Yargıtay, konutun iskan izninin alınmamış olması halinde bu konuta sahip kiracı ve eşinin oturulabilir konutunun bulunmadığı görüşündedir.⁶⁶⁷

6.2.3.2. Konutun Fiilen Oturulabilir Nitelikte Olması

Konutun fiilen oturulabilir olmasından kasıt kiracının sosyal ve sağlık durumu bakımından oturulabilir bir konutun bulunması⁶⁶⁸ ve kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait ev ve apartman şeklindeki konutun oda adedi,

⁶⁶⁵ bkz. s. 55

⁶⁶⁶ Y.6.HD. 3.12.1968 T., E.3870/K.4948, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4216.

⁶⁶⁷ Y.6. HD. 3.04.1980 T., E.11629/K.3241, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.185.

⁶⁶⁸ OLGAC Senai: A.g.e.:a.g.e., s.176.

katların darlığı ve genişliği,⁶⁶⁹ kiracının aile nüfusu, bakmakla yükümlü olduğu kişiler⁶⁷⁰ açısından oturulabilir nitelikte olmasıdır. 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesinin kira sözleşmesinin sona ermesine yol açması için konutun objektif şekilde oturulabilir olması, kiracının da subjektif durumunun buna uygun olması gerekir.⁶⁷¹

6.2.3.2.1. Mülk Konutun Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Sağlık Durumuna Göre Oturulabilir Nitelikte Olması

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin sağlık durumu açısından maliki oldukları konutun oturmaya elverişli olup olmadığının tespiti, bu sona erme sebebi açısından önem taşır. Örneğin kalp hastası olan kiracı ve eşine ait konutun 6. katta olması gibi⁶⁷² kiracı veya eşinin sağlık durumunun sahibi oldukları konutta oturmalarına müsait olmaması hali bu durumun doktor raporu ile sabit olması kaydıyla 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesinin uygulanmasına engel teşkil eder.⁶⁷³ Konutun oturulabilirliği açısından kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin sağlık durumunu belirleyen doktor raporu kural olarak resmi bir rapor olmalıdır. Ancak kiracının ibraz ettiği özel hekim raporu davacı tarafından kabul edildiğinde bu kural uygulanmaz.⁶⁷⁴

Konutun sağlık durumu açısından oturulabilirliği belirlenirken kiralanan daire ile mülk dairenin, deniz seviyesi, hava ve iklim açısından karşılaştırılması gerekmektedir.⁶⁷⁵

Kiralanan daire ile kiracıya veya eşine ait mülk konutun karşılaştırılması neticesinde, kiralanan dairenin sağlık durumu bakımından mülk daire kadar

⁶⁶⁹ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e. s.649.

⁶⁷⁰ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s. 338.

⁶⁷¹ Y. 6.HD. 4.03.1988 T., E.1987/15292, K.1988/3263, YKD 1988, S.8, s.1089.

⁶⁷² Y.6.HD.15.11.1973 T., E.5160/K.4445, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s.182.

⁶⁷³ Y..6. HD. 10.03.1980 T., E.1979/10747 K.1980/224, ANIL Yaşar Şahin: a.g.e., s. 740-742; Y.6.HD. 1.02.1994 T. E.693/K.958, ERDOĞAN Hasan: a.g.e., s.1119.

⁶⁷⁴ Y.6.HD. 24.09.1959 T., E.1730/K.2742, OLGAC Senai: A.g.e., s.177.

⁶⁷⁵ YHGK. 19.04.1961 T., E.38/K.37, FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.649.

elverişsiz olduğu anlaşılırsa bu durumda mülk dairenin kiracı açısından oturulabilir nitelikte olduğunun tarafların zıt menfaatlerinin bağdaştırılması açısından kabul edilmesi gerekmektedir.⁶⁷⁶

6.2.3.2.2. Mülk Konutun Bulunduğu Mahallin Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Sosyal Durumuna Göre Oturulabilir Nitelikte Olması

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin mülk konutunun bulunduğu daire, kötü şöhretli bir mahalde, örneğin genelevin yanında ve halk tarafından kötü olarak anılan bir sokakta ise, bu durumuna kiracı veya eşine ait konut oturulabilir nitelikte kabul edilmemektedir.⁶⁷⁷

Aynı şekilde kenar semtlerin birinde tapulu gecekondusu bulunan yüksek dereceli memurun durumunda olduğu gibi mülk dairenin bulunduğu yer kiracının sosyal durumu itibarıyla aile efradı ile birlikte yaşamasına uygun değilse mülk konutun oturulabilir olduğu kabul edilmemektedir.⁶⁷⁸

6.2.3.2.3. Mülk Konutun Aile Efradı ve Nüfus Sayısı Açısından Oturulabilir Nitelikte Olması

Kiracının veya eşinin konutunun oturulabilir olduğunun kabulü için konutun kiracının sosyal yaşantısı, aile nüfusu, bakmakla yükümlü olduğu kişiler açısından niteliği incelenmelidir.⁶⁷⁹

Yargıtay vermiş olduğu bir kararda konutun elverişliliğinin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/b ve c. maddesinde belirtildiği üzere eş ve çocuklar açısından değerlendirilmesi gerektiğini, eş ve çocuk dışında anne baba ve kardeşlerin

⁶⁷⁶ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.649.

⁶⁷⁷ Y. 6. HD. 26.10.1956 T., E.8400/K.5284, YAVUZ, Nihat: a.g.e., s.4217.

⁶⁷⁸ YHGK 3.10.1962 T., E.55/K.44, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4218.

⁶⁷⁹ Y.6.HD. 10.10.1983 T., E.9622/K.9440, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.949-950.

bu bağlamda aile kapsamı içinde ele alınmayacağını bu nedenle de bu kişiler açısından konutun elverişliliğinin aranmayacağını belirtmiştir⁶⁸⁰.

Yargıtay aynı hukuk dairesi başka bir kararında⁶⁸¹ ise “annenin aileden sayılmayacağı görüşü, M.K. 315.’nci maddesi nazara alındığında yerinde değildir” diyerek anne açısından da konutun oturulabilirliğinin dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir.

Burcuoğlu⁶⁸² aynı dairenin bu iki çelişik kararından ikincisini daha isabetli bulmuş, gerekçe olarak da kiralayanın kira sözleşmesinde sayılan kişiler dışındaki kişilerin kiralananda yaşamalarını engellemesinin 6570 Sayılı GKHK açısından da uygulanacak B.K’unun 256.’ncı maddesi ile mümkün olduğu ancak kiralayanın böyle bir girişimde bulunmaması halinde bu kimselerin kiralayanca, kiracının ailesinden olduğunu kabul ettiğini savunmuştur. O’na göre bu tavra sahip kiralayanın kiracının oturulabilir konutunun olduğunu iddia ederken konutun bu kişiler açısından da oturulabilir olduğunu ispat etmesi gerekir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu vermiş olduğu bir kararında İstanbul’da yaşayan kiracının konutunun çocuğun okuluna uzaklığının konutun oturulabilir vasfını kaldırmayacağını, zira; İstanbul’da her türlü ulaşımın mümkün olduğunu belirtmiştir.⁶⁸³ Burcuoğlu bu konuda, her türlü ulaşım imkânının olduğu İstanbul’da ulaşım imkânlarından yararlanmadaki güçlüklerin olağan dışı olduğunu, günün vaktinin çoğunun ulaşımında gittiğinin bu nedenle İstanbul’da çocuğun okulunun mesafesinin önemli olduğunu ve

⁶⁸⁰ Y.6.HD. 07.12.1982 T., E.11737/K.11177.

⁶⁸¹ Y. 6.HD.16.12.1982 T., E.12271/K.12290, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.948-949.

⁶⁸² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.340.

⁶⁸³ Y. H.G.K 02.07.1982 T. E.6-91/K.762, ERDOĞAN Hasan:a.g.e., s.1097.

bu nedenle bu durumun konutun oturulabilirliği açısından değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir⁶⁸⁴.

6.2.3.3.Tahliyesi Talep Edilen Kiralananda, Kiracının Kendisi Yerine Bir Yakının Oturması Hali

Kiralananda kiracı değil de çocuğu veya bir yakını oturuyor, kiracı da kendi konutunda oturuyorsa bu durum 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/son maddesinin kiracının veya birlikte yaşayan eşinin kiralanana aynı şehir veya belediye içerisinde konutu olması halinde kiracının orada oturmasının sağlanması amacına ters düşeceğinden 7/son maddesi bu duruma uygulanmaz.⁶⁸⁵

Yargıtay sözleşmede şeklen davalının kiracı olarak gözükmemesine rağmen taşınmazın kiracının kızı tarafından kullanıldığı, onun adına yatırılan kiralara malik tarafından kabul edilmesi durumunda olduğu gibi kiralananda kiracı dışında oturan ve uzun zamandır fiili olarak kira bedelini ödeyen kişilerin varlığı halinde kiracılık sıfatının değiştiğini, kiracının bu sıfatı kaybettiğini bu nedenle de bu kişiye açılan tahliye davasının reddedilmesi gerektiği görüşündedir.⁶⁸⁶ Burcuoğlu⁶⁸⁷ ise kira bedelinin üçüncü kişiler tarafından ifa edilebilen para borcundan olduğu bu nedenle bedelin üçüncü kişi tarafından ödenmesi haline bu sonucun bağlanmasının yanlış olduğu zira; yukarıda belirtildiği üzere kiracının kendi konutunda otururken, kiralananda kiracının bir yakının oturması halinde zaten 6570 Sayılı GKHK.'unun 7/son maddesinin kiracıya uygulanmayacağı kabul edildiğinden Yargıtay'ın bu tavrının isabetli olmadı görüşündedir.

⁶⁸⁴ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., 341.

⁶⁸⁵ Y.6.HD. 12.05.1986 T., E.48851/K.6739, YKD 1986, S.9, s.1300-1301.

⁶⁸⁶ YHGK 20.02.1991 T., E.1990/6-47 K.1991/80; Y.6.HD. 25.12.1989 T., E.17681/K.1970, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: ag.e., s.206.

⁶⁸⁷ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.346.

Kira sözleşmesinde bir başkasına kiralananın devri yetkisinin tanınması neticesinde kiralananın o kişiye tahsis edilmesi halinde inceleme konusu yaptığımız bu hüküm kira sözleşmesinde kiracı olarak gözüken şahıs açısından uygulanmayacaktır.⁶⁸⁸

Malikin tahliyesini talep ettiği kiralanda kiracı oturmakla beraber kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin maliki olduğu konut bir başkasına kiraya verilmiş veya bu konutta kiracının bir yakını oturuyor ise bu durum mevcut diğer şartların gerçekleşmesi halinde kiracının 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesi uyarınca kiralananın tahliyesine engel teşkil etmez.⁶⁸⁹ Zira kanun koyucunun amacı kiralananla aynı şehir veya belediye içerisinde kendisinin veya eşinin konutu bulunan kiracının başkasına ait evde daha ucuz oturmasını engellemektir.⁶⁹⁰ Bu durumda tahliyesi talep edilen kiracı da tahliye tehdidi altında bulunduğunu ve mesken ihtiyacı içinde olduğunu ileri sürerek kendi mülkündeki kiracıyı çıkarabilecektir.⁶⁹¹ Bununla birlikte Yargıtay'ın kiracının konutunda oturan oğlunun yakında evlenecek olması halinde bu durumun konutun oturulabilirliğini ortadan kaldırdığına dair bir kararı mevcuttur.⁶⁹²

⁶⁸⁸ MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa: a.g.e., s.204.

⁶⁸⁹ Y.6.HD. 16.04.1987 T., E.3166/K.4670, YAVUZ Nihat: a.g.e., s.4229.

⁶⁹⁰ Y.6.HD. 09.12.1985 T., E.12690/K.13627, ERDOĞAN Hasan:a.g.e., s.1107-1108.

⁶⁹¹ FEYZİOĞLU Necmeddin: a.g.e., s.651.

⁶⁹² Y.6.HD.12.07.1979 T., E.4609/ K.5955, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.950-951.

6.3. 6570 SAYILI GKHK'UNUN 7/SON MADDESİNE DAYANILARAK AÇILAN DAVANIN ANA HATLARI

Bu hükme dayanılarak kiralanan tahliyesini kimlerin, ne zaman talep edeceğini ayrıntılarıyla yukarıda incelemiştik.⁶⁹³ Bu nedenle tekrardan kaçınmak amacıyla burada değinmediğimiz hususlar üzerinde duracağız.

6.3.1. Davalı Tarafın Birden Çok Olması

Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinin kiracı tarafında birden çok kişinin yer alması halinde, incelemekte olduğumuz hükme dayanılarak tahliye amacıyla aleyhine dava açılacak kiracı sayısı birden fazla olduğundan, kiracıların içlerinden birinin kiralananla aynı şehir veya belediye hudutları içerisinde evi olması, kiracıların çıkartılmasını gerektirmez. Aksine kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığının bulunması ve kira sözleşmesinin bir bütün teşkil etmesi nedeniyle davanın tüm kiracılar açısından reddedilmesi gerekir. Zira kira sözleşmesi taraflar arasında yapılmış bir sözleşme olup yapısı itibarıyla bölünemez. Ayrıca kiracılardan bir kısmının kiralanda kalması bir kısmının çıkması kanun koyucunun kiralananı boşaltmada güttüğü amaca da uygun düşmez.⁶⁹⁴

6.3.2. Kiracıya veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Konutun Satılması veya Dava Sırasında Kiracının Konut Edinmesi Hali

6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesine dayanılarak kiracı aleyhine dava açıldıktan sonra kiralananla aynı şehir veya belediye hudutları içerisinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşine ait konutu bulunan kiracı konutu satarsa, bu durum davaya etkili olmaz, aranan diğer şartlar mevcutsa

⁶⁹³ bkz s. 92

⁶⁹⁴ Y.6.HD. 3.1.1980 T., E.1979/9346, K.1980/5, ANIL Yaşar Şahin: a.g.e., s.733-734.

kiralananın tahliyesine karar verilebilir.⁶⁹⁵ Kiracının dava açıldıktan sonra kendisinin veya eşinin konutunu satması kötü niyetli bir hareket sayılır ve T.M.K. 2.'nci maddesi uyarınca bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz⁶⁹⁶.

Yargıtay, dava açıldıktan sonra mülk konutun kiracının iradesi ile değil de cebri icra yoluyla davadan önceki bir borç sebebiyle satılması halinde, konutun satılmasında kiracının rolü bulunmadığından kiracı aleyhine açılan davanın reddedilmesi gerektiği görüşündedir.⁶⁹⁷

Dava açıldıktan sonra mülk konutun satılması nasıl davanın reddedilmesini gerektirmiyorsa, dava sırasında aleyhine dava açılan kiracının bir konut edinmesi de kiracının tahliyesine karar verilmesini gerektirmez.⁶⁹⁸ Yargıtay da her davanın açıldığı tarihteki duruma göre değerlendirilmesi gerektiğini, davalının dava tarihinde kiralananla aynı şehir veya belediye hudutları içerisinde oturulabilir bir konutu yoksa duruşma sırasında konut edinmesinin 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesi uyarınca tahliyeye yol açmayacağı görüşündedir.⁶⁹⁹

6.3.3. Kiracının Kiralananla Aynı Şehir veya Belediye İçerisinde Oturulabilir Konutunun Bulunmasından Kiralayanın Haberdar Olması veya Kira Sözleşmesinde, Dava Açma Hakkından Peşinen Vazgeçmesi Hali

Değiniilmesi gerekli bir diğer husus da, malik kiralayanın kira sözleşmesini akdederken kiracının oturulabilir konutunun bulunmasından haberdar olması ve hatta sözleşmeye hüküm koyarak dava açmaktan vazgeçmesi halinde doktrin ve uygulamada varılan sonuçların ne olduğudur.

⁶⁹⁵ Y. 6.HD. 07.12.1959 T., E.9243/K.7246; Y. 6. HD. 23.03.1964 T., E.6996/K. 1423, OLGAÇ Senai: A.g.e.; a.g.e., s.180.

⁶⁹⁶ OLGAÇ Senai: a.g.e.; a.g.e.,s. 180.

⁶⁹⁷ Y. 6. HD. 26.02.1986 T., E.15406, K.2544, ERDOĞAN Hasan:a.g.e., s.1112.

⁶⁹⁸ BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.351.

⁶⁹⁹ Y. 6. HD. 12.03.1979 T., E.10942/K.2106, KARAHACIOĞLU Ali Haydar: a.g.e., s. 182.

Yargıtay bu konuda, 6570 Sayılı GKHK'unun 7/son maddesinin kamu yararı amacıyla getirildiği ve bu hususta davacıya tanınan hakkın mutlak bir hak olduğu, bu sebeple de davacı malikin önceden davalı kiracının evi olduğunu bilmesinin ve hatta dava hakkından vazgeçmesinin davayı etkilemeyeceği görüşündedir.⁷⁰⁰

Tandoğan, Yargıtay'ın bu durumda dava açma hakkını mutlak olarak olarak nitelendirerek olaya kesin ve kategorik bakmasının doğru olmadığı görüşündedir.⁷⁰¹

Burcuoğlu ise 6570 Sayılı GKHK'unun amacının kiracıyı kollamak olduğunu, Yargıtay'ın ilgili kanunun 7/son maddesinin kamu yararı amacıyla konulmasına dayanılarak bu kamu yararı kavramının malik lehine devreye sokulmasının kabul edilemeyeceği görüşündedir.⁷⁰²

Bahsedilen bu görüşler karşısında doktrinde egemen olan görüş, malikin kira sözleşmesi akdedilirken kiracının kiralananla aynı şehir veya belediye hudutları içinde oturulabilir konutunun bulunduğundan haberdar olması halinde bu durumun örtülü olarak davadan vazgeçme niteliğinde olduğu ve davadan peşinen vazgeçilmesi halinde de bunun mümkün olduğu görüşündedir.⁷⁰³

⁷⁰⁰ Y. 6.HD. 20.09.1989 T., E.1154/K.13343, MALKOÇ Aytaç/KILIÇOĞLU Mustafa:a.g.e., s.208; Y.6.HD. 23.10.1969 T., E.3642/K.4190, ERDOĞAN Celal: a.g.e., s.436.

⁷⁰¹ TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s.269.

⁷⁰² BURCUOĞLU Haluk: a.g.e., s.352.

⁷⁰³ FEYZİOĞLU Necmaddin:a.g.e., s. 651;TANDOĞAN Haluk: a.g.e., s. 269; HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir: a.g.e., s.229; YAVUZ Cevdet:a.g.e., s.338., AYDINLIYIM Suat: a.g.e., s.81.

KAYNAKÇA

KİTAPLAR

ANIL Şahin: Kira Aktinden Doğan Tahliye Davaları, Beta Basım A.Ş., İstanbul 1991.

ARAL Fahrettin: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara 2003.

AYDINLIYIM Suat: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Erme Sebepleri, Doktora Tezi, Ankara 1973.

BURCUOĞLU Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.

DALAMANLI Lütfü-KAZANCI, Faruk-KAZANCI, Muharrem: İlmî Ve Kazai İçtihatlarla Açıklamalı Borçlar Kanunu, Kazancı Kitap A.Ş., C.III, İstanbul 1990.

ER Refik: Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 1994.

ERDOĞAN Celal: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1990.

ERDOĞAN Hasan: Tahliye Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2002.

EROL Nurcan: '6570 Sayılı Kanunun 7/ç. Maddesi İle Borçlar Kanunun 251. Maddesine Göre Tahliye Davaları ve Karşılaştırılması', Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 1988.

ERTAŞ Şeref: Eşya Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara 2002.

ERZURUMLUOĞLU Erzan: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları:67, Ankara 1973.

FEYZİOĞLU Necmeddin: Borçlar Hukuku, Fakülteler Matbaası, C.I, İstanbul 1978.

HATEMİ Hüseyin: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul 1999.

HATEMİ Hüseyin- SEROZAN, Rona- ARPACI, Abdülkadir: Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992.

KARAHACIOĞLU Ali Haydar: Tahliye Davaları, Kardeş Matbaası, Ankara 1984.

MALKOÇ Aytaç- KILIÇOĞLU Mustafa: Kira-Tahliye-Tespit Ve Tazminat Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 1991.

MALATYALIOĞLU Kutsi- ERTAŞ, Hami:Tahliye Davaları <<Kiralananın Boşaltılması>>, Balkanoğlu Matbaacılık Ltd. Şti, Ankara .1973.

OKAY Rauf: Kira Hukuku Rehberi [Malsahibi (kiralayan) Kiracı İlişkileri], İstanbul Üniversite Kitabevi, İstanbul 1986.

OLGAÇ Senai: Tespit Ve Tahliye Davaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1968.

TANDOĞAN Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira, Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C.I/2, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1985.

TUNÇOMAĞ Kenan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.II, Semet Matbaası, İstanbul 1977.

UYGUR Turgut: Açıklanmalı-İçtihatlı Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, C.4, Ankara 1992.

YAVUZ Cevdet : Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Basım A.Ş., İstanbul 1996.

ZEVKLİLER Aydın: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayınları, Ankara 2002.

MAKALELER

ARPACI Abdülkadir: Kiralayanın Ölümünün Kira İlişkisine Etkisi , Yasa Huk.D 1990, C. XIII, S.2, s.173-175,.

BURCUOĞLU Haluk: “6570 S. GKHK’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması”, İBD 1984, C.58, S.10-11-12.

KUNT İsmail Hakkı:“Zorunlu Onarım Nedeniyle Geçici Tahliye ve Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliye”, AD. 1985, S.3 .

ELÖVE E. Mustafa: “Karar Tahlili ”, İBD 1987, C.61, S.1-2-3.

ER Refik: “Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi”, AD 1980, S.6.

ERTAŞ Şeref: “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”, Postacioğluna Armağan, DEÜHFD1997 , S.3-4.

TAHMAZ Sabri: “Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü”, İBD, 1992,C.66, S.7-8-9.

TAHMAZ Sabri: “Yurt Dışında Çalışan Vatandaşlarımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları İle İlgili Bir İnceleme”, İBD 1994, C.68, S.4-5-6.

ÖZET

Bu yüksek lisans tezinin konusunu **“6570 Sayılı Kanuna Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”** oluşturmakta olup bu çalışmada, konu başlığından da anlaşılacağı üzere ürün kirası dışarıda kalmak üzere adi kira sözleşmesinin sona ermesi yalnızca taşınmazlar açısından ve 6570 Sayılı Kanun temelinde ele alınmıştır. Her ne kadar inceleme başlıkta belirtilen konu üzerinden yürütülmüş olsa da adi kira sözleşmesinin sona ermesi öncelikle genel kanun niteliğinde olan Borçlar Kanunun’da düzenlendiğinden, inceleme konuları yeri geldiğince Borçlar Kanunundaki düzenlemelerle karşılaştırılarak ele alınmıştır.

Tez konusunun esasını oluşturan “6570 Sayılı GKHK” kanun düzenlendiği tarih itibariyle sosyal ve ekonomik açıdan kiralayana oranla daha güçsüz olan kiracıyı koruma amacı gütmektedir ve bu sosyal koruma amacı nedeniyle de düzenlemeler daha çok kiracının menfaatine ağırlık veren şekilde kaleme alınmıştır. Ancak zaman içinde gerek yüksek mahkeme içtihatları gerekse de doktrinsel görüşler açısından sabit hale gelen bir nokta olmuştur ki o da; kiracı lehine bozulan dengenin, kiracıya sağladığı yarardan fahiş oranda farklı olmak üzere kiralayanın mağduriyetine yol açtığıdır. Bu sonuca özellikle kiracı lehine olan düzenlemelerin, kötüniyetli kullanımları takiben kiralayanın hakkaniyet kuralına aykırı olacak derecede hak kaybına uğraması sebep olmuştur. Hernekadar mevcut düzenlemeler hala kiracıyı aşırı şekilde gözetir nitelikte ise de Borçlar Kanunu tasarısında bu dengenin eşitlenmesi amacı güdülmüş olup, Yargı makamları zaman içerisindeki bu değişmeyi dikkate alarak kararları ile fiili olarak sözkonusu bu dengeyi eşitlemeye çalışmaktadır.

Son olarak belirtmek isteriz ki; adi kira sözleşmesinin sona ermesi, ilgili kanundaki sebepleri takiben birinci paragrafta belirtilen kapsam çerçevesinde ve ikinci paragrafta belirtilen menfaatler dengesindeki değişme temelinde ele alınmaya çalışılmıştır.

ABSTRACT

The subject of this master thesis is 'The Termination of Leasing Contract in Accordance With the Law numbered 6570' and the concept of the termination of of leasing contract has been handled only in terms with immovable property and on the basis of the Law numbered 6570 except considering the rent of the product. Although the examination has been carried out on the subject mentioned on the title, since the termination of leasing contract has been drawn up in the Code of Obligations which has a general law charecteristic, the subjects of the examination has been handled by comparing with the regulations in the Code of Obligations.

The law of 'GKHK numbered 6570' which is the basis of the thesis has the purpose of the protection of the lessee who is more powerless than the lessor in terms of social and economic aspects and because of this social protection purpose, the regulations have been drawn up mostly in aid of the lessee. However, the fact that the balance, which is depraved in favor of the lesee, causes the grievance of the lessor has become a constant point in terms of both case laws of the supreme court and doctrine opinions. The malicious usage of the regulations which are in favor of the lessee and subsequently the grievance of the lessee have caused this result. Although, present regulations are extremely in favor of the lessee, in the Code of Obligations equality of this balance has been aimed and legal authorities have been trying to equal this balance by considering this change .

Finally, we would like to mention that the termination of leasing contract has been handled in the framework of the scope mention in the first paragraph following the reasons in the related Law and on the basis of the change of the benefit balance mentioned in the second paragraph.