



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Hazal SADIRLI İNCESU

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2021



AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



Hazal SADIRLI İNCESU

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

Danışman

Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2021

Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Hazal SADIRLI İNCESU'nun bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Doç.Dr.Selin SERT SÜTÇÜ (İmza)

Üye (Danışmanı) : Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN (İmza)

Üye : Dr.Öğr. Üyesi Güven YARAR (İmza)

Tez Başlığı: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi

Onay : Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi : 06/07/2021

Mezuniyet Tarihi : 05/08/2021

(İmza)
Prof. Dr. Suat KOLUKIRIK
Müdür

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi” adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımda yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

Hazal SADIRLI İNCESU





T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU
BEYAN BELGESİ



SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ	
Adı-Soyadı	Hazal SADIRLI İNCESU
Öğrenci Numarası	20175225001
Enstitü Ana Bilim Dalı	Özel Hukuk
Programı	Tezli Yüksek Lisans
Programın Türü	(X) Tezli Yüksek Lisans () Doktora () Tezsiz Yüksek Lisans
Danışmanın Unvanı, Adı-Soyadı	Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN
Tez Başlığı	Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi
Turnitin Ödev Numarası	1625051221

Yukarıda başlığı belirtilen tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 176 sayfalık kısmına ilişkin olarak, 29/07/2021 tarihinde tarafımdan Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nda belirlenen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan ve ekte sunulan rapora göre, tezin/dönem projesinin benzerlik oranı;

alıntılar hariç % 7 dir.

alıntılar dahil % 9 'dur.

Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir:

(X) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise;

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporu'nun doğruluğunu onaylarım.

() Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise;

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporu'nun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esasları'nda öngörülen yüzdelik sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.

Gerekçe:

Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlerin ışığı altında tarafımda yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim.

29/07/2021

(İmzası)
Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN

İÇİNDEKİLER

ÖZET	viii
SUMMARY	ix
TEŞEKKÜR.....	x
ÖNSÖZ	xi
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

1. 1.Genel Olarak.....	14
1.2. Kiraya Verenin Bildirimiyle	14
1.2.1. Genel Olarak	14
1.2.2. Hukuki Niteliği ve Şekli	15
1.2.3. On Yıllık Uzama Süresi	16
1.2.3.1. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde	16
1.2.3.2. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde	22
1.3. Kiracının Bildirimiyle.....	24
1.3.1. Genel Olarak	24
1.3.2. Hukuki Niteliği ve Şekli	25
1.3.3.1. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde	26
1.3.3.2. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde	32
1.4. Kiralanan Taşınmazın Aile Konutu Olması Halinde.....	33
1.5. Kiralananın İadesi.....	37

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ

2.1. Genel Olarak.....	39
2.2. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle.....	40
2.2.1. Genel Olarak	40
2.2.2. Gereksinim Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	40

2.2.2.1. Genel Olarak	40
2.2.2.2. Şartları.....	41
2.2.2.2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Gereksiniminin Bulunması.....	41
2.2.2.2.1.1. Konut Gereksiniminin Bulunması	41
2.2.2.2.1.1.1. Konut Gereksiniminin Kabul Edildiği Haller	42
2.2.2.2.1.1.1.1. Kiraya Verenin Kirada veya Bir Yakını ile Birlikte Oturması	42
2.2.2.2.1.1.1.2. Kiraya Verenin Sağlığı.....	45
2.2.2.2.1.1.1.3. Kiraya Verenin Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınması.	46
2.2.2.2.1.1.1.4. Kiraya Verenin Yeni Gereksinimlerinin Doğması	46
2.2.2.2.1.1.1.5. Kiraya Verenin Geçici Gereksinimlerinin Olması	48
2.2.2.2.1.1.1.6. Kiraya Verenin Yurt Dışında Çalışması	49
2.2.2.2.1.1.1.7. Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması.....	49
2.2.2.2.1.1.1.8. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması.....	51
2.2.2.2.1.1.1.9. Kiralananın Konum Olarak Elverişli Olması	51
2.2.2.2.1.2. İşyeri Gereksiniminin Bulunması	52
2.2.2.2.1.2.1. İşyeri Gereksiniminin Kabul Edildiği Haller.....	53
2.2.2.2.1.2.1.1. Kiraya Verenin İşsiz Olması veya İşinden Ayrılacak Olması	53
2.2.2.2.1.2.1.2. Kiraya Verenin İkinci İş Yapma İsteği	55
2.2.2.2.1.2.1.3. Kiraya Verenin İşlerinin Büyümesi.....	56
2.2.2.2.1.2.1.4. Kiraya Verenin Kirada Olması.....	57
2.2.2.3. Gereksinimin Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması.....	59
2.2.2.3.1. Genel Olarak	59
2.2.2.3.2. Muhtemel İhtiyaçlar	60
2.2.2.3.3. Geçici İhtiyaçlar	61
2.2.2.3.4. İhtiyacın Kira Sözleşmesinden Önce Mevcut Olması	61
2.2.2.3.5. Kiraya Verenin Kiralananın Bulunduğu Yerde Yaşamaması	62

2.2.2.3.6. Kiraya Verenin Elverişli Birden Fazla Taşınmazının Olması	63
2.2.2.3.7. Kiralanananda Yapılacak İşin Açıkça Belirtilmemesi.....	63
2.2.2.3.9. Kiralananın Yapılacak İşe Uygun Olmaması	65
2.2.2.3.10. Kiralananın Önemli Ölçüde Tadilat Gerektirmemesi	66
2.2.2.3.11. Kiraya Verenin Kira Artırımı Talep Etmiş Olması.....	67
2.2.2.3.12. Konut ve İşyeri Gereksiniminin Aynı Anda İleri Sürülmesi	68
2.2.2.4. Gereksinimi İleri Sürebilecek Kişiler	68
2.2.2.4.1. Gerçek Kişiler	68
2.2.2.4.1.1. Kiraya Veren.....	68
2.2.2.4.1.2. Kiraya Verenin Yakınları.....	71
2.2.2.4.2. Tüzel Kişiler.....	73
2.2.2.4.2.1. Tüzel Kişilerin Konut Gereksinimi.....	73
2.2.2.4.2.2. Tüzel Kişilerin İşyeri Gereksinimi	74
2.2.2.5. Tahliye Davası	76
2.2.2.5.1. Genel Olarak	76
2.2.2.5.2. Davanın Tarafları	76
2.2.2.5.2.1. Davacı	76
2.2.2.5.2.2. Davalı.....	77
2.2.2.5.4. Sonuçları	80
2.2.2.5.4.1. Genel Olarak	80
2.2.2.5.4.2. Kısmi Tahliye	82
2.2.2.5.4.3. Yeniden Kiralama Yasağı.....	82
2.2.3. Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	85
2.2.3.1. Genel Olarak	85
2.2.3.2. Şartları.....	86
2.2.3.2.1. Kiralananın Yeniden İnşası.....	86
2.2.3.2.2. Kiralananın İmar Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi.....	87

2.2.3.2.2.1. İmar Amacı	87
2.2.3.2.2.2. Esaslı Onarım, Genişletme ya da Değiştirme	88
2.2.3.2.3. Kiralananın Kullanımı Mümkün Olmamalı	90
2.2.3.2.4. Projenin Uygulanması Mümkün Olmalı	90
2.2.3.3. Tahliye Davası	92
2.2.3.3.1. Genel Olarak	92
2.2.3.3.2. Davanın Tarafları	92
2.2.3.3.2.1. Davacı	92
2.2.3.3.2.2. Davalı	95
2.2.3.3.3. Dava Açma Süresi	95
2.2.3.3.4. Sonuçları	96
2.2.3.3.4.1. Genel Olarak	96
2.2.3.3.4.2. Geçici Tahliye	97
2.2.4. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	100
2.2.4.1. Genel Olarak	100
2.2.4.2. Kiralananın Kira Sözleşmesinden Sonra Edinilmesi	101
2.2.4.4. Dava Açma Süresi	108
2.2.4.4.1. Kiralananın Edinim Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Kiracıya Bildirimde Bulunulması	109
2.2.4.4.2. Davanın Altı Ay Sonra Açılması	112
2.2.4.4.3. Kira Sözleşmesinin Süresinin Bitiminden İtibaren Bir Ay İçinde Dava Açılması	113
2.3. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle	114
2.3.1. Genel Olarak	114
2.3.2. Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	114
2.3.2.1. Genel Olarak	114
2.3.2.2. Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği	115
2.3.2.3. Şartları	116

2.3.2.3.1. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı	116
2.3.2.3.2. Tahliye Taahhüdü Kiracı Tarafından Verilmeli	118
2.3.2.3.4. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmesi .	120
2.3.2.3.4.1. Genel Olarak	120
2.3.2.3.4.2. Uzama Dönemlerinde Tahliye Taahhüdünde Bulunulması..	121
2.3.2.3.5. İrade Sakatlığı Durumu.....	122
2.3.2.4. Tahliye Davası veya İcra Takibi	123
2.3.2.4.1. Genel Olarak	123
2.3.2.4.2. Taraflar.....	123
2.3.2.4.2.1. Davacı	123
2.3.2.4.2.2. Davalı.....	124
2.3.2.4.3. Dava Açma Süresi.....	125
2.3.2.4.4.1. Genel Olarak	126
2.3.2.4.4.2. Ceza Koşuluna Bağlama Talebi.....	127
2.3.3. İki Haklı İhtar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	128
2.3.3.1. Genel Olarak	128
2.3.3.2. Şartları.....	128
2.3.3.2.1. Bir Kira Yılı veya Bir Kira Yılını Aşan Süre İçinde İki Haklı İhtar Yapılması	128
2.3.3.2.2. Gönderilen İhtarlar Haklı Olmalı.....	131
2.3.3.2.2.1. Genel Olarak	131
2.3.3.2.2.2. Kira Bedeli Muaccel ve Ödenmemiş Olmalı.....	132
2.3.3.2.2.3. Kira Bedeli İhtardan Önce Ödenmemiş Olmalı.....	134
2.3.3.2.2.4. Kira Bedeli Eksik Ödenmemeli	135
2.3.3.2.2.5. Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır.....	136
2.3.3.2.3. İhtarın Şekli ve İçeriği	137
2.3.3.2.4. Keşideci ve Muhatabı	137
2.3.3.3. Tahliye Davası	138

2.3.3.3.1. Genel Olarak	138
2.3.3.3.2. Taraflar.....	139
2.3.3.3.2.1. Davacı	139
2.3.3.3.2.2. Davalı.....	140
2.3.3.3.2.3. Dava Açma Süresi	140
2.3.4. Kiracının veya Eşinin Oturulabilir Konutunun Olması Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	141
2.3.4.1. Genel Olarak	141
2.3.4.2. Şartları.....	142
2.3.4.2.1. Konut Kirası Olmalı.....	142
2.3.4.2.2. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olmalı	143
2.3.4.2.3. Konutun Kiralanan Taşınmazla Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırlarında Olmalı.....	145
2.3.4.2.4. Konut Oturmaya Elverişli Olmalı.....	146
2.3.4.2.5. Kiraya Veren Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olduğunu Bilmemeli.....	148
2.3.4.3. Tahliye Davası	149
2.3.4.3.1. Genel Olarak	149
2.3.4.3.2. Tarafları.....	149
2.3.4.3.2.1. Davacı	149
2.3.4.3.2.2. Davalı.....	150
2.3.4.3.3. Dava Açma Süresi.....	150
SONUÇ	152
KAYNAKÇA.....	155
ÖZGEÇMİŞ	160

KISALTMALAR

b.	Bent
BK	818 sayılı Borçlar Kanunu
Bk.	Bakınız
c.	Cümle
Dn.	Dipnot
E.	Esas
f.	Fıkra
GKHK	6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
İBK	İçtihatı Birleştirme Kararı
K.	Karar
md.	Madde
s.	Sayfa
T.	Tarih
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	Ve benzeri
vd.	Ve devamı
Yarg.	Yargıtay

ÖZET

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri genel hükümler ile sona erebileceği gibi, kendisine özgü tahsis edilmiş hükümler ile de sona erebilmektedir. Bu doğrultuda öncelikle, hangi yapıların konut veya çatılı işyeri olarak nitelendirilebileceğinin tespit edilmesi gerekmektedir. Bu sayede, mevcut kira sözleşmesinin bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi olup olmadığı anlaşılabilir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin varlığı halinde ise Türk Borçlar Kanunu 339-356 maddeleri arasında yer alan özel hükümler uygulama alanı bulabilecektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle sona erebildiği gibi kiracıdan kaynaklanan nedenlerle de sona erebilir. Sona erme, bildirim yoluyla ya da dava yoluyla gerçekleşebilecektir. Bu çalışmada, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin varlığı halinde, kiracının veya kiraya verenin hangi hallerde, hangi şartlarda, hangi usul doğrultusunda kira sözleşmesini sona erdirebileceği ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

Anahtar kelimeler: Konut Kirası, Çatılı İşyeri Kirası, Sona Erme, Tahliye, Kira Sözleşmesi

SUMMARY

REASONS FOR THE TERMINATION OF THE CONTRACTS REGARDING RESIDENCE AND ROOFED WORKPLACE LEASES

Residence and workplace lease contracts can be terminated with both general provisions and specific allocated provisions. Accordingly, it is necessary to determine which buildings can be considered as residence or roofed workplace. In this way, it is understandable whether the current lease contract is a residence or roofed workplace lease contract. In the case of residence and roofed workplace lease contract, special provisions between articles 339-356 of the Turkish Code of Obligations apply.

Residence and roofed workplace lease contract may be terminated because of reasons either based the tenant and the landowner. The termination may occur through declaration or litigation. Herewith this study, we try explain in detail in under which circumstances, and in what procedure the tenant or landowner may terminate the contracts regarding residence and roofed workplace leases.

Key Words: Residence Lease, Roofed Workplace Lease, Termination of The Lease Contracts, Evacuation, Lease Contracts,

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın hazırlanması sırasında desteğini esirgemeyen danışmanım Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN'a, yüksek lisans eğitimim boyunca tarafıma katkılarından dolayı Prof. Dr. Köksal KOCAAĞA'ya, bana her daim güç veren ve kendime olan inancımı kaybetmememi sağlayan annem Meryem Füsun SADIRLI'ya, hayatımın her anında yoluma ışık tutan babam Bülent SADIRLI'ya ve hep yanımda olan Ali İNCESU'ya teşekkür ederim.

Hazal SADIRLI İNCESU
Haziran, 2021

ÖNSÖZ

Bu çalışma, yüksek lisans tezi olarak “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi” adıyla, kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin getirdiği sona erme sebeplerini incelemek amacıyla hazırlanmıştır. Bu çalışma ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde, kiraya verenin ve kiracının sona erme hallerinde ne gibi haklarının ve yükümlülüklerinin olduğunun belirlenmesi amaçlanmıştır.

Bu çalışma, konut ve çatılı işyeri kiralarında sona erme sebepleri, Yargıtay içtihatları ile doktrindeki görüşler de değerlendirilmek suretiyle, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile getirilen yenilikler ve mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun dönemindeki düzenlemeler kıyaslanarak hazırlanmıştır.

Hazal SADIRLI İNCESU

Haziran, 2021

GİRİŞ

Ülkemizde kira sözleşmesine ilişkin ilk yasal düzenleme Birinci Dünya Savaşı döneminde çıkan Sükenâ İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Kanunu'dur. 4 Ekim 1926'da ise 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlüğe girmiştir. İkinci Dünya Savaşı döneminde, 11 Ağustos 1944'te, Milli Koruma Kanunu yürürlüğe girmiş ve bu kanun ile kira bedellerine ilişkin sınırlayıcı bir düzenleme getirilmiştir. Daha sonrasında da 27 Mayıs 1955'te 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ve kiracıyı koruyucu hükümler getirilmiştir.

Kira sözleşmesine ilişkin tarihi gelişmelere bakıldığında açıkça görülmektedir ki önemli gelişmeler Dünya Savaşları sırasında gerçekleşmiştir. GKHK'nin yürürlüğe girdiği 1955 yılı ise şehirlere göçün başladığı, bu nedenle nüfusu artan şehirlerde konut sıkıntısının meydana gelmeye başladığı döneme denk gelmektedir. 2 Temmuz 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da yürürlüğe girmesi şehirleşmenin ve konut ihtiyacının sonucudur¹.

Ekonomik olarak genellikle güçsüz durumda olduğu için ya da konut sayısındaki azlık nedeniyle pazarlık gücü olmayan kiracılar, kendilerine dayatılan kira sözleşmelerini kabul etmek zorunda kaldığından getirilen bu düzenlemelerle korunmaya çalışılmıştır². Kira sözleşmelerine ilişkin bu tutum günümüzde yürürlükte olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile halen devam etmektedir.

01.07.2012 tarihinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce, kira sözleşmesi ile ilgili 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da düzenlemeler mevcuttu. Yeni kanun ile kanun koyucu, bu iki kanunu yürürlükten kaldırarak düalist yapıya son vermiş ve kira sözleşmesine ilişkin hükümleri bir araya getirerek Türk Borçlar Kanunu'nda toplamıştır.

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun Özel Borç İlişkileri başlıklı ikinci kısmının dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. Bu bölümde kira sözleşmesine ilişkin hükümler üç ayırımda ele alınmıştır. Birinci ayırım (TBK md. 299-338), kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerdir. İkinci ayırım (TBK md.339-356), konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkindir. Üçüncü ayırım (TBK md. 357-378) ise ürün kirasına ilişkindir.

¹ Inceoğlu, 2014: 1.

² Doğan, 2011: 28; Inceoğlu, 2014: 2.

Türk Borçlar Kanunu md. 299’da yer alan tanıma göre, “*Kira sözleşmesi, bir şeyin kullanılmasını ve kullanılması ile birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*”.

Kira sözleşmesi, rızai bir sözleşmedir³. Başka bir deyişle, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterlidir. Kiralanan şeyin kiracıya teslimi şart değildir⁴. Kira sözleşmesi, karşılıklı iki tarafa borç yükleyen (sinallagmatik)⁵, ivazlı bir sözleşmedir⁶. Ayrıca kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğurur. Çünkü kiraya verenin, kiralanan şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katlanma borcu zamana yayılmıştır⁷.

Kira sözleşmesinden bahsedilebilmesi için her şeyden önce kullanmaya veya yararlanmaya elverişli bir şeyin mevcut olması gerekir⁸. Kira sözleşmesinin konusunu cismani bir varlığı olan taşınır ya da taşınmaz bir şey oluşturur⁹.

Kira sözleşmesinin söz konusu olabilmesi için taraflar bir kira bedeli üzerinde anlaşmalıdır¹⁰. Kira bedeli, kiralanan şeyin kira veren açısından bir kullanım karşılığı ya da gelir kaynağıdır¹¹. Kira bedeli, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurudur ve bu nedenle eğer belirli veya belirlenebilir bir kira bedeli üzerinde taraflar anlaşamazlarsa kira sözleşmesi kurulmuş olmaz¹². Kira bedeli, taraflarca para olarak kararlaştırılabileceği gibi, misli bir eşya (örneğin altın) veya misli olmayan bir eşya olarak da kararlaştırılabilir¹³. Eğer taraflar kira bedelini para olarak kararlaştırmışlarsa, bu bedelin değer kaydı veya yabancı para üzerinden de kararlaştırılmış olması mümkündür. Yabancı para üzerinden kira bedelinin kararlaştırılmış olduğu hallerde TBK md. 99 uygulanır. Kira bedeli olarak bir iş görme ediminin kararlaştırmış olması halinde (örneğin bir eser meydana getirme, bir hizmetin görülmesi vb.) ise artık karma sözleşme söz konusu olur¹⁴.

³ Aydın, 2013: 16; Gümüş, 2012: 30.

⁴ Aral ve Ayrancı, 2019: 256; Aydın, 2013: 16.

⁵ Aydın, 2013: 16; Gümüş, 2012: 31.

⁶ Aydın, 2013: 16.

⁷ Aral ve Ayrancı, 2019: 256-257.

⁸ Aydemir, 2016: 18.

⁹ Aral ve Ayrancı, 2019: 257.

¹⁰ Aydın, 2013: 10; Gümüş, 2012: 34.

¹¹ Aydemir, 2016: 20.

¹² Gümüş, 2012: 35-36.

¹³ Aydın, 2013: 11-12.

¹⁴ Gümüş, 2012: 34.

Kural olarak kira sözleşmesi, şekle tabi değildir. Kira sözleşmesinin sözlü ya da örtülü irade beyanlarına dayalı olarak kurulması mümkündür¹⁵. Ancak bu durumun bazı istisnaları da vardır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi kira sözleşmeleri bakımından durum böyledir. İlgili kanunun 53. maddesinde, “*Bütün ihaleler tek bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, idare adına ita amiri tarafından imzalanır*” denmektedir. Aynı kanunun 57. maddesinin 1. fıkrası uyarınca sözleşme noterlikçe tescil edilmiş olmalıdır¹⁶. Kamu İhale Kanunu uyarınca akdedilen kira sözleşmeleri de ilgili kanunun 46. maddesinde belirtildiği üzere yazılı olmalı ve imzalar noterde onaylatırılıp tescil ettirilmelidir¹⁷. Son olarak 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu md. 119 uyarınca da akdedilecek kira sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için adi yazılı şekilde yapılması gerekmektedir¹⁸.

Konut ve çatılı işyeri kira hukuku, asıl olarak bir sosyal hukuk dalıdır. Bu hukuk dalını meydana getiren düzenlemeler ilke olarak ekonomik yönden zayıf olan kiracıyı korumayı amaçlamaktadır ve emredici hüküm niteliğindedir¹⁹.

Konut ve çatılı işyeri kavramları kanunda tanımlanmamıştır²⁰. Konut; insanların barınma ihtiyacını karşılayan, insanlara özel hayatlarını sürdürme imkânı sağlayan, onları kötü hava şartlarından, tehlikelerden koruyan, az çok kapalı barınaklardır²¹. Konut kirasını diğer kira türlerinden ayırırken önemli olan husus kira konusunun dışsal yapısı değil, “kararlaştırılan kullanım amacı” ve buna bağlı olarak da “koruma düşüncesi”dir. Bu çerçevede kişinin devam eden barınma ihtiyacının giderilmesine hizmet eden kira konusu şey “konut” niteliği taşır²².

Kiralanan konutun büyüklüğü, ayıplı olması kira sözleşmesinin niteliğini değiştirmez²³. Kiralanan yerin TMK md. 19 ve devamında ele alındığı şekilde “yerleşim yeri (ikametgâh)” olması gerekmez²⁴. Başka bir deyişle, konutun mutlaka sahibinin yerleşmek maksadıyla oturduğu yer olması gerekmemektedir. Bu nedenle, bir kişinin birden fazla konut

¹⁵ Gümüş, 2012: 41; Inceoğlu, 2014: 33-34. Ancak Yargıtay, kira sözleşmesinin varlığının ispat edilebilmesi için yazılı delil olması gerektiğini, tanıkla ispatın geçerli sayılamayacağını kabul etmektedir. *Inceoğlu*'na göre kiracının düzenli bir şekilde kiraya verene belirli bir miktar para ödemiş olması ve kiraya verenin bu kira bedellerini itiraz etmeden kabul etmesi kira sözleşmesinin mevcudiyetini ve kira bedelinin miktarını ispat etmek için yeterli olmalıdır (2014: 34-35).

¹⁶ Gümüş, 2012: 41; Inceoğlu, 2014: 34.

¹⁷ Inceoğlu, 2014: 34.

¹⁸ Gümüş, 2012: 42.

¹⁹ Eren, 2019: 393.

²⁰ İpek, 2014: 60.

²¹ İpek, 2014: 61; Şıpka, 2004: 72.

²² Gümüş, 2012: 23.

²³ Gümüş, 2012: 24.

²⁴ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 585.

niteliğinde yapısı olabilir²⁵. Mobilyalı ya da mobilyasız olmasının da bir önemi yoktur. Kiralanan yerin yapı kullanma izninin bulunmamasının, kiralanan yerde mutfak, banyo veya tuvaletin olup olmamasının önemi yoktur²⁶. Ayrıca yine kiralanan yerin aile konutu olması da gerekmez²⁷. Bunlara ek olarak, konut sadece insanların barınmasına özgülünen bir yapı olduğu için eşyaların korunması veya hayvanların barınması amacıyla kullanılan bir yapı çatılı olsun olmasın konut olarak nitelendirilemez²⁸.

Konutun taşınmaz niteliğinde olma zorunluluğunun bulunup bulunmadığı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlar²⁹ konutun varlığından söz edebilmek için sadece taşınmaz niteliğinde olması gerektiğini savunmaktadır. *Akyiğit*'e göre³⁰; kanun koyucunun TBK md. 339/I c.1'de taşınmazdan bahsetmemesi her ne kadar tartışmaya açık bir husus olsa da 6570 sayılı GKHK zamanında kabul edilen “taşınmaz” kavramı, burada da kabul edilmelidir. Bu görüşü savunanlara göre³¹, Yargıtay³², mülga GKHK döneminde vermiş olduğu bir kararda belediyenin yapıp kiraya verdiği büfenin taşınır bir yapı olduğu için 6570 sayılı GKHK kapsamına girmeyeceğini söylemiştir. Yine 6570 sayılı GKHK döneminde Yargıtay³³ vermiş olduğu başkaca kararlarda da kiralananın sabit inşaat olması şartını aramıştır ve TMK md. 728'de ele alınan taşınır yapıların bu kapsamda olmadığını belirtmiştir. Bu görüşü savunanlara göre³⁴, her ne kadar kanunda taşınmaz kavramı yer almasa da kanun koyucunun konut kavramıyla taşınmaz niteliğinde olan yapıları kastettiğini kabul etmek gerekir.

Diğer görüşü savunan yazarlara göre ise³⁵, eğer başkaca şartlar da mevcutsa taşınır niteliğinde olan yapıların da konut kavramı içerisinde yer aldığının kabulü gerekir³⁶. Bu görüşü benimsemiş yazarlara göre³⁷, konut kirasına konu olan konutta olması gereken en önemli unsur, söz konusu yapının üstünün örtülü olması ve etrafının çevresel etkilerden korunmayı sağlayacak kadar kapalı olmasıdır. Bu nedenle, eğer bu özellikleri taşıyan yapı bir

²⁵ Akyiğit, 2012: 140.

²⁶ Özdoğan ve Oymak, 2014: 56.

²⁷ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 585.

²⁸ Akyiğit, 2012: 140.

²⁹ Ayrıntılı bilgi için bk. Akyiğit, 2012: 140; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 585. İlgili kriterlere uygun olmak kaydıyla çatısız yerlerin de konut olabileceğine ilişkin bk. Eren, 2018: 394; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 196. Doğan, 2011: 29; Özdoğan ve Oymak, 2014: 56.

³⁰ Akyiğit, 2012: 140.

³¹ Akyiğit, 2012: 140; Safarov, 2015: 74.

³² Yarg. 3. HD. T.05.11.1974, E. 1974/8871, K. 1974/8391, (erişim tarihi: 29.01.2020), <http://www.kazanci.com>

³³ İpek, 2012: 61.

³⁴ Safarov, 2015: 74.

³⁵ Ayrıntılı bilgi için bk. İnceoğlu, 2014: 11; Gümüş, 2012: 24; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 199.

³⁶ Suiçmez Gül, 2019: 4.

³⁷ İnceoğlu, 2014: 11; Safarov, 2015: 73; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 199

taşınır olsa dahi onun da konut olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Örneğin, konut olarak kiralanmış barakalar³⁸, ev olarak kullanılan konteynerler³⁹, sabit duran karavanlar⁴⁰, sürekli bağlı olan tekneler⁴¹ her ne kadar taşınır yapı niteliğinde olsalar da konut kirası kapsamına girmelidir⁴². *İnceoğlu*’na göre⁴³, teorik olarak çadırın da konut niteliği taşıması mümkündür. Ancak bir çadırın konut olarak nitelendirebilmesi için o çadırın çevresel etkilere karşı devamlı koruma sağlaması gerekir. Bu nedenle altı aydan uzun bir kira sözleşmesi söz konusu olsa bile, yaz kış oturmaya elverişli bir çadır mevcut değilse burada konut kirasından söz etmek mümkün değildir. Nitekim doktrinde⁴⁴ de bir çadırın çevresel etkilere karşı yeterli ve devamlı bir koruma sağlayamayacağı, bu nedenle de konut olarak nitelendirilmesinin mümkün olmadığı kabul edilmektedir. Öte yandan deprem çadırları açısından farklı bir sonuca ulaşmak mümkündür⁴⁵.

Kanaatimizce isabetli olan, birinci görüştür. TBK md. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanı bulabilmesi için kira sözleşmesine konu olan konutun “taşınmaz” niteliğinde olması gerekmektedir. Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu’nun “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”nı ele aldığı İkinci Ayrımın genel gerekçesinde *“6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlenmesine dahil edildiği için, belirtilen özel Kanuna tabi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu Ayrımda düzenlenmiştir.”* diyerek ilgili hükümlerin uygulama alanını taşınmazlar olarak sınırlamıştır. Kanaatimizce, kira hukuku açısından bir “konut”tan bahsedebilmek için söz konusu yapının bir çatılı taşınmaz olması gerekmektedir. Taşınmaz, özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınamayan, mülkiyet hakkının konusunu oluşturan şeylerdir⁴⁶. Çatılı taşınmaz ise duvarları bulunan üstü örtülü taşınmazdır⁴⁷.

Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu’nun ilgili hükümlerinde her ne kadar sadece “konut” ifadesini kullanmışsa da burada kira hukuku açısından anlaşılması gereken üstü kapalı, duvarları bulunan taşınmazlardır. *Özdoğan ve Oymak*’a göre⁴⁸; konut ve çatılı işyeri kiralarına sadece taşınmazların değil, taşınır nitelikteki yapıların da konu olabileceğinin

³⁸ Gümüş, 2012: 24.

³⁹ İnceoğlu, 2014: 12.

⁴⁰ Doğan, 2011: 29; Gümüş, 2012: 24; İnceoğlu, 2014: 12.

⁴¹ Gümüş, 2012: 24; İnceoğlu, 2014: 12.

⁴² Safarov, 2015: 73

⁴³ İnceoğlu, 2014: 12.

⁴⁴ Aral ve Ayrancı, 2019: 268; Gümüş, 2012: 23; İnceoğlu, 2014: 12.

⁴⁵ İnceoğlu, 2014: 12.

⁴⁶ Oğuzman vd., 2013: 10; Ertaş, 2014: 265.

⁴⁷ Suiçmez Gül, 2019: 4.

⁴⁸ Özdoğan ve Oymak, 2014: 57.

kabulü halinde, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin taşınır yapılar bakımından da uygulama alanı bulabileceği sonucu çıkar ancak bu durum TBK md.339 f. 1 c.2’de yer alan özel düzenlemenin amacına (ratio legis) aykırı olur. Yine yazarlara göre⁴⁹, taşınır nitelikteki baraka, konteyner, kulübe vb. yapılar gerek özel hukuk gerekse kamu hukuku açısından konut sayılmalıdır. Böylece, uluslararası sözleşmelerle ve Anayasa ile korunma altına alınmış özel yaşam alanına dokunulmazlık sağlanmaktadır. Ancak, her ne kadar bu yapılar genel anlamda konut olarak nitelendirilse de bu durum bunların kira hukuku bakımından da “konut” olarak sayılacağı anlamına gelmemektedir, bu nedenle bu yapılar için Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri uygulanmamalıdır. Kişinin barınma ve mahremiyetini koruma amacıyla kullandığı taşınır yapılar için, başka bir deyişle taşınmaz niteliğinde olmayan konut kiralarına ilişkin, kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulanmalıdır⁵⁰. Biz de bu görüşün isabetli olduğu kanaatindeyiz.

Bir başka sorun da taşınır bir yapının “konut” amacıyla kiralandığı durumlarda, taşınır yapının üzerinde bulunduğu arsanın akıbetinin ne olacağıdır. *İnceoğlu*’na göre⁵¹ kiralanan taşınırla birlikte eğer arsanın kullanımı da kiracıya bırakılmışsa, kira sözleşmesinin arsayı da kapsar şekilde konut kirası olduğu kabul edilmelidir. Yine yazara göre, böyle bir durum söz konusu olduğunda, kira sözleşmesi sona erince kiraya veren, taşınır yapının arsadan kaldırılıp başka yere konulmasını talep etme hakkına sahip olmamalıdır⁵².

Son olarak tek kişinin kaldığı yurt odaları⁵³ ve lojmanlar da genellikle sayılan özelliklere sahiptir. O halde yurttaki kalan öğrenci okuldan mezun oluncaya, lojmanda kalan personel ise işten ayrılıncaya kadar konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulur⁵⁴.

Çeşitli kanunlarda (4857 sayılı İş Kanunu, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu) kendi amaçları doğrultusunda “işyeri” kavramının tanımı yer almaktadır. Ancak kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu’nda işyerine ilişkin herhangi bir tanım yapmamıştır. Doktrindeki genel kabule göre⁵⁵, kiralanan yer, kiracının ticari, sınai nitelikteki ekonomik faaliyetlerine veya

⁴⁹ Özdoğan ve Oymak, 2014: 57.

⁵⁰ İpek, 2012: 61; Özdoğan ve Oymak, 2014: 57.

⁵¹ İnceoğlu, 2014: 12.

⁵² İnceoğlu, 2014: 12.

⁵³ Birden fazla kişinin kaldığı yurt odalarının konut kirasının mevcut olmadığı hakkında bk. Gümüş, 2012: 23; İnceoğlu, 2014: 9-10;

⁵⁴ İnceoğlu, 2014: 13.

⁵⁵ Akyiğit, 2012: 140; Aral ve Ayrancı, 2019: 268; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 585; Eren, 2018: 395; Gümüş, 2012: 24; İnceoğlu, 2014: 14; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 198.

mesleğinin icrasına hizmet ediyorsa “işyeri” niteliğindedir. Bu tanıma uygun bir yerin kiralanması, tek başına TBK md. 339-356 hükümlerinin uygulanması için yeterli değildir. Konut kirasında olduğu gibi, çatılı işyeri kiralarında da önemli olan tarafların öngördükleri kullanım amacıdır⁵⁶. Kiralanan yerin işyeri olarak kullanılacağı kiracı ve kiraya veren tarafından bilinmesi gerekmektedir⁵⁷. Başka bir deyişle işyeri olarak kullanma amacı açıkça veya zımnen kira sözleşmesinde yer almalıdır⁵⁸.

Türk Borçlar Kanunu md. 339-356 kapsamında işyerinden bahsedebilmek için kira sözleşmesine konu olan işyerinde işçi çalıştırılıp çalıştırılmamasının bir önemi yoktur⁵⁹. Kiralananda gösterilen mesleki faaliyetin asli veya yan faaliyet olmasının da çatılı işyeri sayılması bakımından bir önemi yoktur⁶⁰. Örneğin, üretim faaliyetinin direkt gerçekleştiği bir fabrika ile birlikte bu fabrikada üretilen malların saklandığı depo da işyeri kirasının konusu olabilir. Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus depolama işleminin ekonomik faaliyetin bir parçası olması gerektiğidir⁶¹. Öte yandan, bir kişinin ev eşyası olarak satın aldığı eşyalarını saklamak için bir depo kiraladığı hallerde çatılı işyeri kirasından bahsedilemez⁶². Bu noktada, söz konusu işyerinin faaliyetleriyle doğrudan değil de dolaylı olarak ilgisi bulunan yerlerin de kirasının Türk Borçlar Kanunu kapsamında işyeri kirası kapsamına girip girmeyeceği hususunda doktrinde fikir ayrılığı mevcuttur. Bir görüş⁶³, dolaylı olarak ilgisi bulunan yerlerin de (örneğin bir ticaret ortaklığının çalışanları için kiraladığı spor salonunun⁶⁴) işyeri kirası olarak nitelendirilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu görüşü savunanlara göre, işyeri kirasından söz edilebilmesi için kiralanan yerin mutlaka kiracının ekonomik ve mesleki faaliyetleri ile doğrudan alakalı olması gerekmektedir. Bu nedenle de ticaret ortaklıklarının yaptıkları tüm kira sözleşmelerinin kural olarak işyeri kirası niteliğinde olması gerekmektedir ve TBK 339-356 hükümlerinin uygulama alanı bulmalıdır. Başka bir görüşe göre ise⁶⁵, mesleğin icrası ve ekonomik faaliyetin yürütülmesiyle ilgili olmayan ancak söz konusu örnekteki gibi işyeri ile alakalı olan kira sözleşmeleri işyeri kirası niteliğinde değildir. Biz, ikinci görüşün daha isabetli olduğu kanaatindeyiz. Çünkü bu amaçla yapılan kira sözleşmelerinin kiracının mesleki icrasıyla, mal veya hizmet üretimiyle, ekonomik

⁵⁶ Inceoğlu, 2014: 13.

⁵⁷ Gümüş, 2012: 24; Inceoğlu, 2014: 14.

⁵⁸ Hekim, 2019: 18; Inceoğlu, 2014: 14.

⁵⁹ Hekim, 2019: 18.

⁶⁰ Eren, 2018: 395.

⁶¹ Gümüş, 2012: 25; Hekim, 2019: 18.

⁶² Gümüş, 2012: 25.

⁶³ Inceoğlu, 2014: 15.

⁶⁴ Inceoğlu, 2014: 14.

⁶⁵ Gümüş, 2012: 26; Gümüş, 2013: 230; Inceoğlu, 2014: 14; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 199.

faaliyetleriyle herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır. Bu nedenle biraz önce belirttiğimiz “işyeri kirası” tanımında olması gereken hiçbir unsuru taşımadığı için çalışanların otopark ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetlerini yapmalarını sağlamak ve benzeri için yapılan kira sözleşmeleri işyeri kirası olarak nitelendirilmemelidir.

Türk Borçlar Kanunu’nda işyerleri için açıkça “çatılı” kavramı kullanılmışken konutlar için böyle bir ifade yer almamaktadır. Bunun nedeni çatılı olmayan bir konutun düşünülemeyecek olmasıdır. Çatılı olma koşulu, konutlar için işlevleri gereğince zaten olan bir koşuldur⁶⁶.

Bir işin, mesleki icranın veya ekonomik faaliyetin bir taşınır yapıda veya bir taşıtta gerçekleştirilmesi mümkün olduğu gibi, üstü örtülü olmayan taşınmaz üzerinde de gerçekleştirilebilir⁶⁷. Ancak Türk Borçlar Kanunu’nun 339. maddesi uyarınca önemli olan bir diğer husus kiralanan işyerinin “çatılı” yani üstünün örtülü olması gerektiğidir. Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde “musakkaf” terimi ile ifade edilmiş bu kriteri Kanun Koyucu Türk Borçlar Kanunu ile “çatılı” olarak değiştirmiştir. Musakkaf taşınmaz, duvarları olan ve üstü örtülü olan yapının bulunduğu taşınmazları ifade eder⁶⁸. Türk Borçlar Kanunu’nda yer alan “çatılı” kavramı da içerik olarak bu terimden farklı değildir. Tüm bu ifadelerde, kiralanan taşınmazın işyeri kirasına konu olabilmesi için “üstü örtülü” olması gerektiği amaçlanmaktadır⁶⁹. Öte yandan bir yapının üstünün örtülü olması işyeri kirası kapsamına girmesi için yeterli değildir. Yapının etrafının da kapalı olması gerekmektedir⁷⁰. Örneğin, akaryakıt istasyonlarında asıl faaliyetin gerçekleştiği pompaların olduğu yer çatılı olduğu halde etrafı kapalı olmadığı için “çatılı işyeri” kapsamına girmemektedir⁷¹. Yargıtay’a göre⁷² de “çatılı/örtülü (musakkaf) sayılabilmesi için, kiralananın sökülebilir ve taşınabilir nitelikte olmaması, sabit ve temelli bir bina niteliği taşıması gerekir”.

Bir işyerinin çatılı olup olmadığı hususunda tereddüt yaşanırsa; söz konusu işyerinin kira ilişkisine uygun kullanımındaki baskın vasfına bakılmalıdır. Örneğin, çay bahçesi olarak kullanılan bir işyerinde zorunlu olarak bulunması gereken çay ocağı ya da yönetim yeri yapılması bu yerin çatılı işyeri olduğu anlamına gelmez⁷³. Başka bir deyişle, asıl işletme

⁶⁶ Akıncı, 2008: 39; Boztepe, 2019: 62; İpek, 2014: 61.

⁶⁷ Doğan, 2011: 30.

⁶⁸ Doğan, 2011: 31.

⁶⁹ Akyiğit, 2012: 141; Boztepe, 2019: 60; İnceoğlu, 2014: 18; İpek, 2014: 61.

⁷⁰ Akyiğit, 2012: 141; Aral ve Ayrancı, 2019: 268; İnceoğlu, 2014: 19.

⁷¹ Akyiğit, 2012: 141; İnceoğlu, 2014: 19.

⁷² Yarg. 6. HD, T. 22.06.2008, E. 2008/8611, K. 2008/9969, (Akyiğit, 2012: 141).

⁷³ Akyiğit, 2012: 141. İnceoğlu, 2014: 22. Eleştiri için bk. Gümüş, 2012: 25; Gümüş, 2013: 230.

faaliyetinin hangi alanda yapıldığı önemlidir⁷⁴. Ancak bu konuda her somut olay kendi nezdinde değerlendirilmelidir. Hakim tarafından yapılacak keşifle veya bilirkişi raporlarıyla her olay ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Nitekim Yargıtay'ın çay bahçesi olarak kiralanan bir işyerini çatılı işyeri olarak değerlendirdiği bir karar⁷⁵ da mevcuttur. Tüm bunların yanı sıra, kiraya konu olan yerin üstünün örtülme anı da önemlidir. Bu noktada sorun, üzerine taşınmaz yapılmak maksadıyla kiralanan arsalarda yaşanmaktadır. Uygulamada ve doktrinde⁷⁶ kural olarak kira sözleşmesinin kurulduğu tarihin esas alınması gerektiği kabul edilmektedir. Başka bir deyişle, boş bir arsa, üzerine çatılı işyeri yapılmak maksadıyla kiralanmışsa, sözleşmenin yapıldığı tarihle bu yapı tamamlanıncaya kadar mevcut bir çatılı işyeri olmadığı için TBK'nın çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri uygulama alanı bulamayacaktır. Mülga GKHK döneminde de Yargıtay'ın uygulaması buna paraleldi. Böyle bir durumda Yargıtay⁷⁷, boş arsa üzerinde tamamlanmamış bir yapı mevcutsa bile GKHK hükümlerinin uygulanamayacağını savunmaktaydı⁷⁸. Aksi görüşe göre⁷⁹, eğer taraflar arasında yapılan sözleşmeye uygun bir kullanım mevcutsa özel hükümlerin, yapının tamamlanmasından sonra değil, sözleşmenin kurulduğu andan itibaren uygulanması gerekir. Çünkü tarafların açık veya örtülü irade beyanları olmadığı sürece kira sözleşmesinin hukuki niteliği kendiliğinden değişmez ve yapının tamamlanması da bu değişiklik için yeterli değildir. Ayrıca bu görüşe göre, kiracının söz konusu yapının inşaatına başladıktan sonra sona erme sebeplerinde sınırlılık gibi özel hükümlerden yararlanması gerekmektedir⁸⁰. Öte yandan, sözleşmede öngörülmesine rağmen kiracı inşaatı uzun süre geçmesine rağmen başlamamışsa, burada artık konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanacağını ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması olacaktır⁸¹.

Çatılı işyeri kirası açısından da konut kiralarında olduğu gibi taşınır-taşınmaz yapı olma hususunda belirsizlik vardır. Kanaatimizce, çatılı işyeri kirasının varlığından söz edebilmemiz için, “konut” tanımında da açıklanan gerekçeler doğrultusunda kiralanan yapının taşınmaz olması gerekmektedir⁸². Bu noktada üzerinde durulması gereken konulardan biri

⁷⁴ Hekim, 2018: 21.

⁷⁵ Yarg. 6. HD. T.12.09.2005, E. 2005/6670, K. 2005/ 8058 (İnceoğlu, 2014: 23, dn. 80.)

⁷⁶ Doğan, 2011: 35; Gümüş, 2012: 25; İnceoğlu, 2014: 20

⁷⁷ Yarg. 13. HD, T. 11.05.2006, E. 2006/4087, K. 2006/7576, (erişim tarihi: 01.02.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁷⁸ Gümüş, 2012: 25.

⁷⁹ İnceoğlu, 2014: 21, 22.

⁸⁰ İnceoğlu, 2014: 22.

⁸¹ Doğan, 2011: 36; İnceoğlu, 2014: 22.

⁸² Aynı görüşte Aral ve Ayrancı, 2019: 268; Akyiğit, 2012: 141; Doğan, 2011: 37; Hekim, 2018: 22. Aksi görüşte İnceoğlu, 2014: 15.

“büfeler”dir. 6570 sayılı GKHK döneminde Yargıtay⁸³, büfelerin çatılı işyeri niteliğinde olmadığı görüşündeydi⁸⁴. Ancak, günümüzde büfeler (çoğunlukla şehirlerde rastlanan ve genellikle belediyeler tarafından yaptırılan) temeli ve duvarları sağlam ve kalıcı nitelikte olup üzerine korunmalı çatı konularak sürekli kullanıma elverişli hale getirilebilmektedir. Dolayısıyla bu özellikteki büfelere ilişkin kira sözleşmeleri çatılı işyeri kirası olarak nitelendirilmelidir. Uygulamada da benimsenmiş olan görüş⁸⁵; betonarme-karkas ve üstü örtülü (çatılı) büfelerin boşaltılmasında TBK genel hükümlerin değil çatılı işyerine ilişkin özel hükümlerin uygulanması yönündedir.

Kanun koyucunun, Türk Borçlar Kanunu’nda taşınmaz kirası yerine konut ve çatılı işyeri kirası demesi uygulamada dernek ve vakıfların kiracı olduğu kira sözleşmelerinin niteliğini de tartışmalı hale getirmiştir⁸⁶. Bu konudaki çoğunluk görüşü⁸⁷, ilgili hükmün geniş yorumlanması gerektiği yönündedir. Bir dernek, vakıf veya dini, politik, sanatsal vb. amaçlı bir birliğin faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla yaptıkları kira sözleşmeleri de bunlar tarafından güdülen amaç ile kullanım arasında bir bağıllık olduğu miktarda çatılı işyeri kirası kapsamında olması gerekir.

Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile birlikte uygulamada meydana gelen bir diğer değişiklik de konutla ya da işyeriyle birlikte kiralanan eşyalara ilişkindir. TBK md. 339/I/ c. 1’de “*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır.*” denmektedir. Başka bir deyişle, istisnai olarak taşınır eşyalar için de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması mümkündür⁸⁸. Kiracıya tanınan bu hak, kira süresi boyunca devam edecektir⁸⁹. Bahsi geçen hüküm, İsviçre Borçlar Kanunu’nun 253a maddesinden Kanunumuza aktarılmıştır⁹⁰.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın taşınır ya da taşınmaz olması önemli değildir⁹¹. Bu eşyalar çoğu zaman mobilya, beyaz eşya, kombi gibi taşınır eşya olmakla birlikte, garaj ve bahçe gibi taşınmaz nitelikte de olabilir⁹². Kiralanan ile bağıllık içinde olan bütünleyici parça ve eklenti için de TBK md. 339 vd. uygulama alanı bulur⁹³. Doktrindeki genel kabule göre⁹⁴,

⁸³ Yarg. 6. HD, T. 22.09.2008, E. 2008/8611, K. 2008/9959, (erişim tarihi: 01.02.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁸⁴ Boztepe, 2019: 65; İnceoğlu, 2014: 15.

⁸⁵ Aydemir, 2016: 29.

⁸⁶ İnceoğlu, 2014: 16.

⁸⁷ Gümüş, 2012: 26; İnceoğlu, 2014: 16-17; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 199.

⁸⁸ Gümüş, 2012: 27; İnceoğlu, 2014: 24; Zevkliler ve Gökyayla, 2018:200.

⁸⁹ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 200.

⁹⁰ İnceoğlu, 2014: 24.

⁹¹ Hekim, 2018: 26; İnceoğlu, 2014: 24-25.

⁹² İnceoğlu, 2014: 24-25.

⁹³ Gümüş, 2012: 20; İnceoğlu, 2014: 24-25; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 200.

eşyaların TBK md. 339 kapsamında değerlendirilebilmesi için taraflar birlik ve konut veya çatılı işyeri ile kiracıya bırakılan eşya arasında bir bağıllık olması gerekmektedir. Taraflarda birlik; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafları ile kullanımı kiracıya bırakılan eşyaları kapsayan kira sözleşmesinin taraflarının aynı olmasıdır. Bağıllık ise, kiralanan yer ile kullanımı kiracıya bırakılan eşya arasında işlev açısından bir bağın veya iç ilişkinin mevcut olmasıdır⁹⁵. Son olarak, kiralanan yer ile kullanımı kiracıya bırakılan eşyaların aynı anda kiracıya teslim edilmesi gerekmemektedir⁹⁶.

Burada üzerinde durulması gereken bir diğer husus, karma amaçlı sözleşmelerin söz konusu olduğu hallerdir. Özellikle kiracının, kiralanan yeri işyeri ile birlikte konut (*home office*) olarak kullanmak amacıyla kira sözleşmesi yaptığı durumlarda konut kirasının mı yoksa çatılı işyeri kirasının mı söz konusu olduğu tartışmalıdır. Bu gibi durumlarda doktrinde⁹⁷, ağırlıklı kullanım amacının esas alınması gerektiği belirtilmektedir. Kural olarak, TBK md. 339 açısından bunun bir önemi yoktur. Çünkü her iki durumda da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler uygulanır.

Çatılı işyeri kirasının aynı zamanda ürün kirasını da oluşturduğu durumlarda da kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı önemli bir konudur. Bu noktada kanunun sistematigi ve lafzi yorumu dikkate alınarak konut ve çatılı işyeri kirasından daha özel olan⁹⁸ ve TBK md. 357 vd. da ele alınan ürün kirasına ilişkin hükümler uygulanmalıdır. Ayrıca TBK md. 358’de de “*Bu ayırmada ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır*” ifadesiyle ürün kirasına ilişkin hükümlerin daha özel nitelikte olduğu belirtilmektedir⁹⁹.

Uygulamada tereddüte neden olan bir diğer husus da kira sözleşmesi ile birlikte diğer sözleşmelerin de bir arada bulunduğu hallerdir. Örneğin alışveriş merkezinde vale hizmeti için garajın bir katının kiralınması halinde ne olacaktır? Burada da önemli olan sözleşmenin ağırlıklı amacının ne olduğudur. Verilen örnekte önemli olan vale hizmetidir¹⁰⁰. Bir diğer durum ise günümüzde gittikçe yaygınlaşan hazır ofis kiralarıdır. Bu durumda da ağırlıklı edim kira sözleşmesine ilişkin olduğu için buradaki sekreterlik hizmeti gibi edimler daha geri

⁹⁴ İnceoğlu, 2014: 25.

⁹⁵ Aral ve Ayrancı, 2019: 267.

⁹⁶ Hekim, 2018: 27; İnceoğlu, 2014: 25-26.

⁹⁷ Gümüş, 2012: 27; İnceoğlu, 2014: 17.

⁹⁸ Bu konuyla ilgili daha detaylı bilgi için bk. İnceoğlu, 2014: 34.

⁹⁹ Hekim, 2018: 23.

¹⁰⁰ İnceoğlu, 2014: 17.

planda kalır ve burada çatılı işyeri kirası söz konusu olur. Sözleşme hizmet sözleşmesi olarak nitelendirilmişse bile bu durum değişmez¹⁰¹.

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi gereğince konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler niteliği doğrultusunda geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Bu maddenin gerekçesinde “*Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir. Bir taşınmazın bu niteliği doğrultusunda ortaya çıkan uyumsuzluğun, somut olaydaki durum ve koşullara göre hakim tarafından çözümlenmesi gerekecektir.*”¹⁰² denmektedir. Burada yer alan “geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz” ifadesinden öncelikli olarak anlaşılması gereken kira süresi altı ayı geçmeyen tatil amaçlı kiralanmış yazlık, devre mülk gibi tatil konutlarıdır. Ancak “geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz” kavramı “tatil konutu” kavramından daha geniş ve belirsiz bir kavramdır. Doktrinde bu kavram eleştirilmektedir. Şöyle ki; örneğin yurt dışından gelen bir öğrencinin eğitim süresi olan beş ay boyunca konut ihtiyacını karşılamak amacıyla yaptığı taşınmaz kirasına ilişkin TBK md. 339-356 hükümlerinin uygulanamaması isabetsiz bulunmuştur¹⁰³. Öte yandan, burada kiralanmış taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olmasa da (örneğin Fatih’te bir daire) tarafların bunu ne kadar süreyle kiraladığına bakılmaksızın buradaki kira ilişkisinde TBK md. 339-356 hükümlerinin uygulanacağını söyleyen görüşler de doktrinde mevcuttur. Buna göre, kiralanmış taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş nitelikte olup olmadığı saptanırken tarafların iradesine değil, kiralanmış taşınmazın niteliği gereği özgüldüğü kullanım amacına bakmak gerekmektedir¹⁰⁴. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş konut veya çatılı işyeri özelliğinde olan taşınmazlar için eğer taraflar altı aydan uzun süreli kira sözleşmesi yapmışlarsa konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler uygulanır. Burada da görüldüğü üzere, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmaz için taraflar altı aydan uzun bir süre için kira sözleşmesi yapmışlarsa, bu taşınmazın niteliğinin geçici kullanıma özgülenmiş olduğunu değiştirmez. Burada sadece TBK md. 339-356 hükümlerinin uygulama alanı bulacağını gösterir.

Kira sözleşmesinin sona ermesine gelince, taraflar arasındaki kira ilişkisi farklı hükümlere dayanılarak sona erdirilebilir. Her şeyden önce Türk Borçlar Kanunu’nun Genel Hükümler başlıklı birinci kısmında yer alan düzenlemeler uyarınca kira sözleşmesi sona

¹⁰¹ Inceoğlu, 2014: 18.

¹⁰² Acar, 2016: 99; Gümüş, 2012: 28, dn. 52.

¹⁰³ Detaylı bilgi için bk. Gümüş, 2012: 29.

¹⁰⁴ Akyiğit, 2012: 142.

erebilir. İfa imkansızlığı, tarafların ikale anlaşması yapması¹⁰⁵ veya kiracının kiralananı satın alması¹⁰⁶ bu duruma örnek teşkil eder¹⁰⁷.

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun Özel Borç İlişkileri başlıklı ikinci kısmının dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. Bu bölümde kira sözleşmesine ilişkin hükümler üç ayırımda ele alınmıştır. Birinci ayırım (TBK md. 299-338), kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerdir. İkinci ayırım (TBK md.339-356), konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkindir. Üçüncü ayırım (TBK md. 357-378) ise ürün kirasına ilişkindir.

Birinci ayırımda, TBK md. 327 ve devamında kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Bunların dışında kira sözleşmesi borca aykırılık sebebiyle de sona erebilir. Örneğin kira sözleşmesi; TBK md. 306 (ayıbın giderilmesini isteme ve fesih), TBK md. 315 (kiracının temerrüdü) ve TBK md. 316 (kiracının özen borcuna aykırı davranması) düzenlemelerinde yer alan sebeplerle de sona erebilir¹⁰⁸.

Kira sözleşmesinin sona ermesinde, mevcut kira sözleşmesinin niteliğine ilişkin özel bir sona erme sebebi söz konusu olabilir. Böyle bir durumda ilgili özel hüküm uygulanır. TBK md. 347 ve devamında da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebepleri düzenlenmiştir. Esasen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri genel hükümler uyarınca da sona erebilir (TBK md. 347 f. 3).

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri yaygın bir uygulama alanına sahip olduğundan bu çalışmada konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebepleri ele alınmıştır (TBK md. 347-356). Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin genel hükümler uyarınca sona ermesi ise kapsam dışı bırakılmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebepleri kanun koyucu tarafından iki ana başlık altında toplanmıştır. Bunlardan ilki konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesidir. İkincisi ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona ermesidir. Bu çalışmada da kanunun sistematığı takip edilmiştir. Bilimsel görüşler ve Yargıtay kararları ışığında çalışmanın birinci bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi, ikinci bölümünde ise dava yoluyla sona ermesi incelenmiştir.

¹⁰⁵ Aydın, 2013: 20; Doğan, 2011: 22; Erzurumluoğlu, 1973: 18; Tandoğan, 2008: 194.

¹⁰⁶ Aydın, 2013: 19; Doğan, 2011: 23; Erzurumluoğlu, 1973: 18; Gümüş, 2012: 232; Tandoğan, 2008: 194.

¹⁰⁷ İnceoğlu, 2014: 180-181. Hata, hile, ikrah ve gabin hallerinin de buraya dahil edilmesine ilişkin bk. Doğan, 2011: 23-24, Erzurumluoğlu, 1973: 19.

¹⁰⁸ Aydın, 2013: 28-29; İnceoğlu, 2014: 180.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

1. 1. Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi, ayrıca düzenlenmiştir (TBK md. 347 vd.). İlgili hükümler incelendiğinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesinin kanunda “bildirim yoluyla” ve “dava yoluyla” olmak üzere iki başlık altında ele alındığı görülmektedir¹⁰⁹.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi TBK md. 347’de düzenlenmiştir. İlgili madde uyarınca bildirim yoluyla sona erme, belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabileceği gibi belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından da söz konusu olabilir.

Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde, açık veya örtülü olarak herhangi bir süre belirlenmişse, söz konusu kira sözleşmesi belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Eğer belirlenen sürenin geçmesiyle taraflar kira ilişkisini devam ettirmek isterlerse kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür. Halbuki konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde belirli süreli olsa bile, kira sözleşmesi bu sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ermez. Türk Borçlar Kanunu’nda belirli veya belirsiz süreli yapılan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi, kiracı ve kiraya veren bakımından farklı kurallara bağlanmıştır¹¹⁰.

1.2. Kiraya Veren Bildirimiyle

1.2.1. Genel Olarak

Mülga GKHK döneminde, kiraya verenin, belirli süreli konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesini herhangi bir neden göstermeden sona erdirmesi mümkün değildi. Kiraya veren ancak GKHK md. 7’de ele alınan tahliye sebepleri mevcutsa kira sözleşmesini sona erdirmeye yönelik tahliye davası açabilmekteydi¹¹¹. Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri sözleşmelerine ilişkin hükümlerin, kiraya veren lehine yaptığı en önemli değişiklik, kira sözleşmesinin on yıl boyunca uzamasının ardından kiraya verene gerekçe göstermeksizin kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı tanımasıdır. Kiraya veren, kendi ihtiyaçları bulunmadığı

¹⁰⁹ Akyiğit, 2012: 160.

¹¹⁰ Acar, 2016: 102; Kalender, 2017: 32.

¹¹¹ Kurşat, 2017: 34.

müddetçe, kira sözleşmesine uygun davranan kiracıyı hiçbir şekilde tahliye ettiremiyordu ve bu da uygulamada çeşitli sıkıntılara neden oluyordu. Konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracının ölümüyle bile sona ermediği göz önüne alındığında, bu durumun kiraya verenin mülkiyet hakkına büyük ölçüde sınırlama getirdiği tartışmasızdır¹¹². Yapılan düzenleme ile kiraya verenin mülkiyet hakkının gereğinden fazla sınırlanmasının ve bu nedenle toplumda ortaya çıkan huzursuzluğun giderilmesi amaçlanmıştır¹¹³. Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesi ile kira sözleşmesinin zımnen uzaması on yıl ile sınırlandırılmıştır. Bu hükme göre; *“On yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir”*. Bu yeni düzenleme ile her ne kadar kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı zaman yönünden sınırlandırılmış olsa da esasen daha önce var olmayan bir sona erme sebebi bu hükümle getirilmiştir¹¹⁴.

Kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı ile kiracının kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı çatışabilir. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, kiracı sözleşmeyi uzatmayı seçse bile, kiraya veren eğer kanuna uyan bir bildirimde bulunmuşsa süre bitimiyle sözleşmenin sona ermesini sağlayabilir. Başka bir deyişle, böyle bir durumda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye yönündeki iradesi kiracının iradesinin önüne geçer¹¹⁵.

1.2.2. Hukuki Niteliği ve Şekli

Kanun uyarınca kendiliğinden uzayan kira sözleşmesi kiraya veren tarafından bu hakkın kullanılması ile sona ereceği için bu hak, bozucu yenilik doğuran bir hak niteliğindedir¹¹⁶. TBK md. 347 gereğince kiraya veren tarafından yapılacak bildirimin geçerli olabilmesi için adi yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. Bu durum, TBK md. 348’de belirtildiği üzere geçerlilik koşuludur¹¹⁷. Bu nedenle, kiraya veren tarafından yapılan sözlü bildirim geçersizdir¹¹⁸. Yazılı şekil şartı, adi yazılı şeklin yanı sıra telgraf, taahhütlü mektup, noter kanalıyla resmi şekilde de sağlanabilir¹¹⁹. Kiraya veren, fesih bildiriminde bulunurken

¹¹² İncoğlu, 2014: 329.

¹¹³ Kurşat, 2017: 36.

¹¹⁴ Acar, 2016: 101; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 339.

¹¹⁵ Akyiğit, 2012: 168.

¹¹⁶ Ayanoğlu Morali, 2013: 118.

¹¹⁷ Aydemir, 2016: 193; Daşlı, 2017: 156.

¹¹⁸ Ayanoğlu Morali, 2013: 119.

¹¹⁹ Eren, 2018: 412.

herhangi bir gerekçe göstermek zorunda değildir¹²⁰. Ayrıca kiraya verenin sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirmesinden dolayı tazminat sorumluluğu doğmaz¹²¹.

Kiralanan taşınmaz paylı mülkiyete konu olabilir. Böyle bir durumda kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona erdirilmesi önemli yönetim işi olduğu için paylı maliklerin TMK md. 691 uyarınca pay ve paydaş çoğunluğuyla karar almaları gerekir¹²². Kira sözleşmesinde, birden fazla kiracının bulunması durumunda, kiracıların ortak temsilcileri yoksa, kiraya veren her kiracıya ayrı ayrı fesih bildiriminde bulunmalıdır¹²³.

Kiralanan taşınmaz aile konutu niteliğindeyse, TBK md. 349 f. 3 uyarınca “*Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması halinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır*”. Diğer bir deyişle, kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş, TMK md. 194’ün kendisine verdiği yetkiyi kullanarak kira sözleşmesinin tarafı olmamışsa, kiraya verenin söz konusu fesih bildirimini taraf olmayan eşe yapma yükümlülüğü yoktur. Kiraya verenin her iki eşe de bildirim yapması zorunluysa ancak bildirim yapılmamışsa, yapılan bildirim böyle bir durumda geçersiz olur¹²⁴.

1.2.3. On Yıllık Uzama Süresi

1.2.3.1. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesinde geçen on yıllık süre, tasarıda on beş yıl olarak düzenlenmişse de Adalet Komisyon’u on beş yılı, mülkiyet hakkını aşırı derecede kısıtlayacağı için on yıla indirmiştir¹²⁵. Ancak yine de bu on yıllık sürenin uygun olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki görüşlerden ilki¹²⁶, bu süre bakımından konut ve çatılı işyeri kiralalarının ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu görüşe göre¹²⁷, on yıllık süre konut için uygunken işyeri kiralaları açısından uygun değildir. Şöyle ki, işyeri kiralalarında yatırımlar, müşteri çevresi oluşturmak için geçen süre göz önüne alındığında kiraya verenin on yıllık uzama süresi sonunda hiçbir sebep göstermeden fesih hakkını kullanması, kiracıyı yani işyeri sahiplerini zor durumda bırakacaktır. Diğer bir görüş¹²⁸ ise, 10

¹²⁰ Aydemir, 2016: 193; Ayanoğlu Moralı, 2013: 120.

¹²¹ Yavuz, 2014: 661.

¹²² Ayanoğlu Moralı, 2013: 120.

¹²³ Inceoğlu, 2014: 336.

¹²⁴ Ayanoğlu Moralı, 2013: 120-121.

¹²⁵ Inceoğlu, 2014: 330; Ayanoğlu Moralı, 2013: 115; Kurşat, 2017: 37.

¹²⁶ Kurşat, 2017: 38.

¹²⁷ Kurşat, 2017: 38.

¹²⁸ Kurşat, 2017: 38.

yıllık uzama süresi, uygulama alanı ve ekonomik etkiler göz önüne alındığında mantıklıdır. Eren'e göre¹²⁹ ise; on yıllık bu süre oldukça uzundur ve bu sürenin beş yıla indirilmesi gerekmektedir. Kanaatimizce, on yıllık süre gerek konut gerekse işyeri kiralari için makul uzunluktadır. Bu süre işyerleri için açıklanan yatırım ve müşteri çevresi oluşturma süreci etkenleri dikkate alındığında makuldür. Konut kiralari bakımından ise beş yıldan sonra kira bedeli tespiti talep edilebildiği göz önüne alındığında söz konusu on yıllık süre kiracıyı da kiraya vereni de zor durumda bırakmaz. Nitekim sekiz yıllık erteleme süresi sona erdiği için TBK md. 344 konut kiralari ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulur.

Burada önemli olan bir diğer husus; TBK md. 347'de geçen "en az üç aylık" bildirim süresidir. Bu süreyle kastedilen bildirimin en az üç ay önce kiracıya ulaşmış olmasıdır. Eğer bildirim, üç aydan daha kısa bir süre kala kiracıya ulaşmışsa, bu bildirimin bir sonraki uzama yılında geçerli olup olmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre¹³⁰, eğer süresi içinde yapılmamış bir bildirim söz konusuysa, bu bildirim bir sonraki uzama yılı için geçerli sayılmamalıdır. Bu görüşe göre, ilgili kanun metninde "her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce" denmektedir. Kanun koyucunun kiracıyı koruma amacı göz önüne alındığında, geç bildirimin izleyen uzama yılı için şimdiden yapılmış geçerli bir fesih bildirimi sayılması isabetli olmaz. Doktrindeki diğer görüşe göre ise¹³¹, böyle bir durumda "...Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur..." diyen TBK md. 328 f. 2 kıyasen uygulanmalı ve fesih bildirimi bir sonraki uzama yılı için geçerli sayılmalıdır. Kanaatimizce de ikinci görüş daha isabetlidir. Burada kiraya veren tarafından geç yapılan fesih bildiriminin, bir sonraki fesih dönemi için geçerli olması bizce kanun koyucunun kiracıyı koruma amacına ters düşmemektedir. Ayrıca bu üç aylık bildirim süresi, asgari süreyi ifade eder; bu süre kısaltılamaz ancak uzatılabilir¹³².

TBK md. 347 f. 1'de yer alan on yıllık uzama süresinin taraflarca daha uzun bir süre olarak kararlaştırılıp kararlaştırılmayacağı doktrinde tartışmalıdır¹³³. Bir görüşe göre¹³⁴; hüküm emredici karakterdedir ve kiraya verenin bu fesih hakkını ortadan kaldıran sözleşme hükümleri geçersiz sayılmalıdır. Bu görüşün dayanağı, ilgili hükmün gerekçesidir. Gerekçede "Kira sözleşmesi sebebiyle, kiraya verenin, aradan uzun yıllar geçse bile, kiralananın

¹²⁹ Eren, 2018: 412.

¹³⁰ Akyiğit, 2012: 171

¹³¹ İncoğlu, 2014: 337; Doğan, 2011: 65.

¹³² Daşlı, 2017: 163; Yavuz, 2014: 659; İncoğlu, 2014: 337.

¹³³ Kurşat, 2017: 39.

¹³⁴ İncoğlu, 2014: 330; Kurşat, 2017: 40.

dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk dikkate alınmış” denmektedir. Tasarıda belirlenen on beş yılın Adalet Komisyonu’nca da çok bulunarak on yıla indirilmesi de bu görüşe göre söz konusu olan on yıllık uzama süresinin uzatılamayacağına ilişkin bir dayanaktır.

Doktrindeki diğer görüşe göre¹³⁵ ise, taraflar on yıldan daha kısa bir süre kararlaştıramazlar, ancak daha uzun bir süre kararlaştırmışlarsa bu süre geçerli sayılmalıdır. Çünkü on yıldan daha kısa bir süre kararlaştırıldığında, bu süre kiracıyı koruma amacı taşıyan TBK md. 347 f. 2’ye aykırı olacaktır. Öte yandan, taraflarca kiraya verenin on yıldan daha uzun bir süre için fesih hakkını kullanamayacağı kararlaştırılmışsa bu durum kiracı lehine olacağından geçerli sayılmalıdır¹³⁶.

Kanaatimizce, tarafların on yıldan kısa bir süre kararlaştırılmalarının geçersiz sayılması gerekmektedir. Ancak on yıldan uzun bir süre kararlaştırılmışsa da burada her sözleşme kendi şartları içerisinde değerlendirilmelidir. Her ne kadar konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde asıl amaç kiracıyı korumak olsa da kiraya verenin mülkiyet hakkının da zarar görmemesi gerekmektedir. Bu nedenle, eğer taraflar on yıldan uzun bir süre belirlemişse, burada her olay ayrı ayrı incelenmeli ve kiraya verenin mülkiyet hakkının aşırı derecede sınırlandırılması söz konusu ise, bu hüküm geçersiz sayılmalıdır. İlk görüşe katılmayarak, söz konusu hükmün nispi emredici nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, kiracı tarafından fesih bildiriminde bulunulmadığı müddetçe birer yıllık dönemler ile uzar¹³⁷. Başka bir deyişle, kural olarak belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkı sadece kiracıya aittir. Bazı şartların varlığı halinde, TBK md. 347 f.1 c.3 uyarınca bu hak kiraya verene de tanınmıştır¹³⁸. İlgili hükümde geçen “on yıllık uzama süresi” ifadesi doktrinde tartışmalı bir konudur. Çünkü on yıllık bu uzama süresi hesaplanırken hangi tarihin esas alınacağı açık değildir. Burada dikkate alınması gereken tarihin taraflar arasındaki kira ilişkisinin başlangıç tarihi mi yoksa belirli süreli kira sözleşmesindeki belirli sürenin bitiş tarihi mi olduğu kanun metninden anlaşılamamaktadır¹³⁹.

¹³⁵ Doğan, 2011: 69, Inceoğlu, 2014: 331, Kurşat, 2017: 40.

¹³⁶ Doğan, 2011: 69

¹³⁷ Kurşat, 2017: 37.

¹³⁸ Birinci Uzun, 2017: 144.

¹³⁹ Birinci Uzun, 145.

Doktrinde savunulan ilk görüşe göre¹⁴⁰; kanunun lafzından hareketle, on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin sona ermesi ile başlaması gerekir. *İnceoğlu*’na göre¹⁴¹; Türk Borçlar Kanunu 347. maddenin 2. fıkrasında “belirsiz” süreli kira sözleşmeleri için uzama süresinin kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren başlayacağı açıkça belirtilmiştir. Kanun koyucu eğer aynı sonucu “belirli” süreli kira sözleşmeleri için de isteseydi, bunu da ilgili hükme açıkça yazardı. Ancak ilgili maddenin 1. fıkrasında böyle bir düzenleme yoktur. Burada yer alan “uzama süresi” ifadesi yokmuş gibi davranmak kanun koyucunun tercihini de yok saymaktır. Öte yandan, bu on yıllık sürenin kira süresinin bitiminden itibaren başlamasının kiraya vereni mağdur etmediğini ve kişilik haklarını ihlal edici nitelikte olmadığını söylemektedir. Kiraya veren, uzun süreli kira sözleşmesi yaparak bu durumu baştan kabul etmektedir. Sonuçta kiraya veren on yıldan uzun süreli kira sözleşmesi de yapabilmektedir. Aksi halde on yıldan fazla süreli kira sözleşmeleri kamu düzenine aykırılık teşkil etmektedir. Ayrıca, biraz sonra değineceğimiz üzere, doktrindeki belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracıyı daha çok korumak için bir neden bulunmadığı yönündeki görüşe *İnceoğlu*, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde “uzama süresinin” olmadığını, bu nedenle kanun koyucunun burada sözleşmenin başlangıcını esas aldığını, ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde bir bitiş süresi olduğu için kanun koyucunun bu nedenle bu hususu ayrı ayrı düzenlendiğini belirtmiştir. Başka bir deyişle, yazar, eğer kanun koyucu bu konuda fark yaratmak istemeseydi, söz konusu iki durumu tek bir hükümle düzenleyeceğini söylemektedir¹⁴².

Doktrindeki ikinci görüşe göre ise¹⁴³; on yıllık uzama süresinin, kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren hesaplanması gerekmektedir. *Zevkliler/Gökyayla*’ya göre¹⁴⁴; on yıllık uzama süresinin ne zaman başlayacağı hesaplanırken hangi tarihin esas alınacağı madde metninden anlaşılmamaktadır. İlgili hükmün gerekçesinde de bu konuya açıklık getirilmemiştir. Her belirli kira sözleşmesinin süreleri ve bu süreleri takip eden uzama süreleri farklıdır. Bu nedenle de her bir kira sözleşmesi bildirim yoluyla birbirinden farklı tarihlerde sona erecektir. Böyle bir durum da kanun koyucunun arzu etmediği sonuçlara neden olabilir. Kaldı ki, her ne kadar konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler düzenlenirken kiracıyı korumaya yönelik amaçlarla hareket edilmiş olsa da kiraya verenin çıkarlarını tamamen görmezden gelmek ve kiracıyı da olması gerekenden fazla korumak

¹⁴⁰ Akyiğit: 2012: 169; Ayanoglu Morali, 2013:116; İnceoğlu, 2014: 333.

¹⁴¹ İnceoğlu, 2014: 333.

¹⁴² İnceoğlu, 2014: 333 vd.

¹⁴³ Akgün Akay, 2016: 22; Birinci Uzun, 2017: 151; Kurşat, 2017: 41.

¹⁴⁴ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 341.

isabetli değildir. Öte yandan, Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan düzenlemeler birbiriyle çelişmektedir ve bu da kanunun temel düşüncesine (*ratio legis*) aykırıdır. Bu iki hükümde kanun koyucu tarafından kiraya verenin on yıllık asgari bir süreyle sözleşmeyle bağlı olacağı belirtilmiştir. Birinci fıkra belirli süreli kira sözleşmeleri için düzenlenmişken ikinci fıkra belirsiz süreli kira sözleşmeleri için düzenlenmiştir. Kanunun amacının her iki durum için de aynı olması gerekirken burada kanunun lafzından hareketle belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı, belirli süreli kira sözleşmelerine kıyasen daha çok korunmaktadır. Bu nedenle bu yazarlara göre, kanunun temel düşüncesine uymak için on yıllık uzama süresini hesaplarken belirli süreli kira sözleşmelerinde de sözleşmenin başlangıcını esas almak gerekmektedir.

Yavuz'a göre¹⁴⁵ ise; yasada kabul edilen düzenleme 1+10+1 şeklindedir. Diğer bir deyişle, taraflarca bir yıllık bir kira sözleşmesi yapılmışsa, kiraya veren on uzama yılını takip eden kira yılı sonunda fesih bildiriminde bulunabilecektir yani kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı on ikinci yılın sonundan itibaren verilmektedir. Yazara göre, bir yıldan fazla ama on yıldan az süreli kira sözleşmesi yapılmışsa, örneğin sekiz yıllık bir kira sözleşmesi yapılmışsa, bu durumda bu sürenin bitimi itibariyle kiraya verenin fesih bildiriminde bulunmaya hakkı yoktur. Eğer sekiz yıllık örnek üzerinden gidecek olursak; 8+4 şeklinde bir hesap yapılarak kiraya veren, on ikinci yılın sona ermesine en geç üç ay kala fesih bildiriminde bulunabilir. Çünkü biraz önce de belirttiğimiz üzere yazara göre kanun 1+10+1 sistemi üzerine kuruludur ve burada kiraya veren on ikinci yılın sonunda fesih bildiriminde bulunma hakkına sahiptir. Eğer kira süresi on yıldan uzun olarak belirlenmişse, örneğin on iki yıl, böyle bir durumda bu sürenin bitiminden itibaren on yıl sonra kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi *Yavuz*'a göre, haksız sonuçlara neden olacaktır. Yine burada da kiracının on iki yıl korunması sonucu, on ikinci yılın dolmasına en geç üç ay kaldığında kiraya veren fesih bildiriminde bulunabilir. Öte yandan, kanunda “on yıllık uzama süresi” denmesine dayanarak kiraya veren, on iki yıllık bir sözleşmede on birinci yılın dolmasıyla sözleşmeyi sona erdiremeyecektir. Çünkü taraflar bu on iki yıllık süreyi iradi olarak belirlemişlerdir ve sözleşmeyle bağlılık ilkesi gereğince kiraya veren bu süre ile bağlıdır.

Gümüş'e göre¹⁴⁶; belirli süreli kira sözleşmesi kurulduktan sonra TBK md. 347 f. 1 c. 1 gereğince meydana gelen uzamalara bağlı olarak eğer on yıl geçmişse, kiraya veren artık bu durumda on yıllık bu süreyi takip eden her uzama yılının bitiminden en geç üç ay önce fesih

¹⁴⁵ *Yavuz*, 2014: 660-661.

¹⁴⁶ *Gümüş*, 2013: 312-313.

bildiriminde bulunabilir. Diğer yandan, yazar, kira sözleşmesi on yıldan uzun süreliyse, örneğin on yedi yıl süreli bir kira sözleşmesi varsa, kiraya verenin on birinci yılın sonunda kira sözleşmesini feshedemeyeceğine değinmiştir. Böyle bir durumda kiraya verenin ancak, örneğin on yedinci yılın veya on yedinci yıl sona erdikten sonraki bir yıllık kira dönemlerinin sona ermesinden en geç üç ay önce fesih bildiriminde bulunabileceğini belirtmiştir.

Türk Borçlar Kanunu md. 347 f.1’de yer alan “on yıllık uzama süresi” ifadesi ile ilgili doktrinde olduğu gibi Yargıtay’da da görüş birliği yoktur. Örneğin, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 6.2.2017 tarihli ve 2017/1437 E. ve 2017/793 sayılı kararı ile Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 22.2.2016 tarihli ve 2015/9211 E. ve 2016/1178 K. sayılı kararlarında görüldüğü üzere on yıllık uzama süresinin başlangıç anı ve kiraya verenin fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebileceği tarih ile ilgili farklı kararlar verilmiştir. Bu da uygulamada sorunlara neden olmaktadır¹⁴⁷.

Kanaatimizce en isabetli görüş, belirli süreli kira sözleşmesi kurulmuş ve TBK md. 347 f. 1 c. 1 gereğince meydana gelen uzamalara bağlı olarak on yıl geçmişse, kiraya verenin artık bu durumda on yıllık bu süreyi takip eden her uzama yılının bitiminden en geç üç ay önce fesih bildiriminde bulunabileceğini savunan görüştür. TBK md. 347 f. 1’de kiraya verenin mülkiyet hakkı korunmak istenmiştir. Lafzi yorum ile ulaşılan sonuç kiraya verenin mülkiyet hakkını büyük ölçüde sınırlamaktadır ve kanun koyucunun amacını aşmaktadır. Bizce burada ikili bir ayrıma gidilmeli ve belirli süreli kira sözleşmeleri “on yıldan uzun” ve “on yıldan kısa” olarak ele alınmalıdır. Eğer taraflar arasında on yıldan kısa bir kira sözleşmesi söz konusuysa burada “on yıllık uzama süresi” hesaplanırken bu süreye sözleşmenin kurulmasından itibaren uzama süreleri de dahil edilmelidir. Taraflar arasındaki sözleşme on yıldan uzun süreli ise burada sözleşme özgürlüğü dikkate alınmalıdır. Böyle bir durumda on yıllık uzama süresinden bahsedilemez. Kiraya veren kira sözleşmesinin süresi bittikten sonra ancak fesih bildiriminde bulunabilir.

Bu konu ile ilgili üzerinde durulması gereken önemli bir husus da uzama süresi içerisindeyken tarafların yeni bir kira sözleşmesi yapmasıdır. Doktrinde bir görüşe göre¹⁴⁸; çeşitli ihtimaller için farklı çözümler kabul edilmelidir. Burada üzerinde durulması gereken husus yapılan yeni kira sözleşmesinin eskisinin devamı niteliğinde olup olmadığıdır. Yapılan kira sözleşmesinde taraflardan biri değişmişse, bu sözleşme yeni bir kira sözleşmesi olarak kabul edilmelidir. Öte yandan, yapılan yeni kira sözleşmesinde tarafların değişmesi söz

¹⁴⁷ Birinci Uzun, 2017: 146 vd.; <http://www.kazanci.com.tr> (erişim tarihi: 19.09.2019)

¹⁴⁸ Inceoğlu, 2014: 335.

konusu değilse, burada yeni bir sözleşmeden değil, eski kira sözleşmesinin devamından söz edilebilir. Sözleşmenin bazı hükümlerinin değişmesi söz konusuysa da burada eski sözleşmenin devamında niteliğinde olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca eğer kira sözleşmesine konu olan taşınmazın maliki değişmişse de on yıllık uzama süresinin kesildiğinden söz edilemez. Buna ek olarak, eğer taraflar ilk kira sözleşmesi bitmeden yeni bir kira sözleşmesi yapmışlarsa bu durumda da on yıllık uzama süresi yeni sözleşmenin bitimiyle başlayacaktır¹⁴⁹.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde kiraya verenin sona erdirmeye hakkına ilişkin 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesinde özel bir düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemeye göre, Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin 1. fıkrasının ikinci cümlesi, yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kurulan ve TBK döneminde devam eden kira sözleşmeleri ile ilgili olarak, on yıllık uzama süresi dolmamış ve geri kalan süresi beş yıldan daha az olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar için de yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır. Burada süreler belirlenirken TBK'nın yürürlüğe giriş tarihi olan 01 Temmuz 2012 esas alınır. Bu tarihte, on yıllık uzama süresinin dolmasına beş yıldan daha fazla bulunan kira sözleşmeleri hakkında açık bir düzenleme olmadığı için TBK md 347/I son cümlesi uygulanacak ve on yıllık uzama süresinin dolması beklenecektir¹⁵⁰.

1.2.3.2. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, kiraya veren, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini hiçbir neden göstermeksizin fesih bildirimiyile sona erdiremiyordu. Kiraya veren, yalnızca yürürlükten kalkan 6570 sayılı GKHK'nın 7. maddesinde düzenlenmiş olan tahliye sebeplerinden birinin varlığı halinde tahliye davası açarak kira sözleşmesini sonlandırabiliyordu¹⁵¹. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle birlikte belirli şartlarla sınırlandırılan kiraya veren, herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesini artık bildirim yoluyla sona erdirebilmektedir. TBK md. 347 f. 2'de açıkça düzenlendiği üzere; *“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyile sözleşmeyi sona erdirebilirler”* denmektedir. Artık kiraya verenin belirsiz kira

¹⁴⁹ Akgün Akay, 2016: 25; İncoğlu, 2014: 335-336; Kurşat, 2017: 48.

¹⁵⁰ Akgün Akay, 2016: 27.

¹⁵¹ Ayanoğlu Morali, 2013: 117; Kurşat, 2017: 65.

sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra kira sözleşmesini, gerekçesiz olarak bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkı vardır¹⁵².

Kanun koyucu “*kiranın başlangıcından itibaren on yıl*” demiştir; çünkü belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflarca belirlenmiş bir sona erme tarihi olmadığı için “uzama süresinden” bahsetmek mümkün değildir¹⁵³. Bu nedenle burada “on yıllık uzama süresinin başlangıç anı” ile ilgili bir sorun bulunmamaktadır. Ancak burada üzerinde durmamız gereken husus, kiraya verenin bildirimde bulunma hakkının ne zaman başlayacağıdır. Burada bildirimin kira sözleşmesinin onuncu yılının dolmasına en az üç ay kala mı yapılacağı yoksa onuncu yıl sona erdikten sonraki ilk fesih döneminin bitimine en az üç ay kala mı yapılacağı önemlidir¹⁵⁴. Doktrindeki çoğunluk görüşü uyarınca¹⁵⁵, kiraya veren, on yıllık uzama süresi dolduktan sonraki ilk fesih döneminin bitmesine en az üç ay kala yapacağı bildirim ile kira sözleşmesini sona erdirebilir. Biz de bu görüşü isabetli buluyoruz.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiraya veren tarafından sürelerle uygun yapılan fesih bildiriminin geçerli olabilmesi için TBK md. 348 uyarınca yazılı olması gerekmektedir¹⁵⁶. TBK md. 348 emredici niteliktedir ve taraflar kira sözleşmesine hüküm koyarak yazılı şekil zorunluluğunu ağırlaştıracak veya hafifletecek bir düzenleme getiremezler¹⁵⁷. Buna ek olarak, kiraya veren, TBK md. 347 çerçevesinde yapacağı bildirimin geçerliliği için herhangi bir gerekçe göstermek zorunda değildir. Ancak kiralanan, paylı mülkiyete tabii bir taşınmaz ise, belirsiz süreli kira sözleşmesinin fesih bildirimiyle sona erdirilmesi önemli yönetim işi olduğu için burada da yine TMK md. 691 gereğince paylı maliklerin, öncelikle pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alması gerekir¹⁵⁸.

Kiraya verenin fesih bildiriminin muhatabı kiracıdır. Eğer birden fazla kiracı söz konusu ise, kiraya verenin, şartlarına uygun fesih bildirimini kiracıların hepsine ayrı ayrı yapması gerekir. Kiracıların ortak temsilcisi varsa, kiraya verenin fesih bildirimini bu ortak temsilciye yapması gerekir¹⁵⁹. Eğer kira sözleşmesine konu olan kiralanan, aile konutu ise kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş, TMK md. 194’ün son fıkrası uyarınca kiraya verene

¹⁵² Daşlı, 2017: 165; Şenyüz, 2018: 362.

¹⁵³ İncoğlu, 2014: 338.

¹⁵⁴ Kurşat, 2017: 68.

¹⁵⁵ İncoğlu, 2014: 339; Doğan, 2011: 72.

¹⁵⁶ Ayanoğlu Moralı, 2013: 117; Daşlı, 2017: 166; Doğan, 2011: 72.

¹⁵⁷ Ayanoğlu Moralı, 2013:120; Daşlı, 2017: 166.

¹⁵⁸ Ayanoğlu Moralı, 2013: 120.

¹⁵⁹ Doğan, 2011: 72.

bildirimde bulunarak kiracı sıfatını kazanmışsa, kiraya veren, fesih bildirimini kiracının yanı sıra eşine de yapmalıdır¹⁶⁰.

Türk Borçlar Kanunu md. 347 f. 2 uyarınca kiraya veren, bildirimle fesih hakkını genel hükümlere göre kullanacaktır¹⁶¹. Türk Borçlar Kanunu burada 328. ve 329. maddelerine gönderme yapmıştır¹⁶². Bu çerçevede, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiraya veren, sözleşmenin kurulmasının üzerinden on yıl geçtikten sonra, TBK md. 328 ve 329’da belirtilen dönem ve sürelerle uyarak yazılı bir şekilde bildirimde bulunarak kira sözleşmesini hiçbir sebep göstermeden sona erdirebilir. Başka bir deyişle, taraflar sözleşmeyle başka bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırmamışsa¹⁶³, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıllık süre dolunca, kiraya veren, yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için ya da böyle bir yerel adet yoksa altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesini bildirim yoluyla feshetme hakkına sahiptir¹⁶⁴.

Kiraya veren, sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine ya da bildirim süresine uymadan bildirimde bulunmuşsa, burada TBK md. 328 f. 2 uyarınca fesih bildirimini sonraki en yakın fesih dönemi için geçerli olur¹⁶⁵. *Gümüş*’e göre¹⁶⁶, TBK md. 328 f. 2 değiştirilmiş kısmi kural niteliğindedir ve emredici nitelikte değildir. Bu nedenle taraflar aksini kararlaştırabilirler.

Son olarak, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, TBK md. 347 f. 2 çerçevesinde kiraya veren tarafından yapılan bildirim, hukuken fesih bildirimini niteliğindedir. Çünkü genel hükümlere göre yapılacak fesih bildirimini neticesinde öngörülen sürenin dolmasıyla kira sözleşmesi sonlanır¹⁶⁷.

1.3. Kiracının Bildirimiyle

1.3.1. Genel Olarak

Kanun, istisnai olarak belli şartların varlığı halinde kiraya verene de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uzamasını engelleme imkanı vermişse de burada asıl yetkiyi kiracıya

¹⁶⁰ Ayanoglu Morali, 2013: 120; Inceoglu, 2014: 339.

¹⁶¹ Dogan, 2011: 72.

¹⁶² Inceoglu, 2014: 338.

¹⁶³ Kurşat, 2017: 68.

¹⁶⁴ Ayanoglu Morali, 2013: 117; Dogan, 2011: 72; Inceoglu, 2014: 338.

¹⁶⁵ Ayanoglu Morali, 2013: 118.

¹⁶⁶ Gümüş, 2013: 259.

¹⁶⁷ Akyigit, 2012: 167-168; Akgün Akay, 2016: 31; Ayanoglu Morali, 2013: 119.

tanımıştır¹⁶⁸. TBK md. 347 f. 1 c.1 hükmünde belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sözleşme süresinin bitimine en az on beş gün kala kiraya verene yapılacak bir bildirimle kiracı tarafından sona erdirilebileceği düzenlenmiştir. Kiracı bildirimde bulunmazsa kira sözleşmesi bir yıl uzamış sayılır. Bu düzenleme, mülga 6570 sayılı GKHK md. 11 ile aynı doğrultuda bir düzenlemedir.

Türk Borçlar Kanunu md. 347 f. 2’de ise belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracının genel hükümler uyarınca yapacağı bildirim ile her zaman sona erdirilebileceği düzenlenmiştir. Mülga GKHK’de kiracının belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmesine ilişkin bir hüküm bulunmamaktaydı. Kiracı, 818 sayılı Borçlar Kanunu md. 262’de yer alan fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesini sona erdirebilmekteydi.

1.3.2. Hukuki Niteliği ve Şekli

Türk Borçlar Kanunu, md. 347’de “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı... en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça*” ifadesine yer vererek kiracının bildirimde bulunması gerektiğini açıkça belirtmiş olsa da bu bildirimin niteliğinin ne olduğunu belirtmemiştir. Öte yandan, md. 348’de “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır*” diyerek 347. maddede bahsedilen bildirimlerin bir fesih bildirimi olduğuna işaret etmiştir¹⁶⁹.

Doktrinde kiracının bildiriminin gerçek anlamda bir fesih bildirimi olup olmadığı tartışma konusudur. *Gümüş*’e göre¹⁷⁰, TBK md. 347 f. 1 c. 1 ve c. 3’teki bildirimi kanun koyucu dahi TBK md. 348’in gerekçesinde belirttiği üzere teknik anlamda bir fesih bildirimi olarak nitelendirmektedir. TBK md. 347 f. 1 c. 1 ve c. 3’e göre yapılan bildirim değiştirici yenilik doğuran hak benzeri bir hakkın kullanımıdır. Bu nedenle, TBK md. 348 f. 1 gerekçesinde TBK md. 347 f. 1’deki bildirimlerin fesih bildirimi olarak nitelendirilmesi isabetli değildir. *İnceoğlu*¹⁷¹ ise, TBK md. 331 vd. maddeler uyarınca yapılan bildirimin bir fesih bildirimi olduğunun da tartışmasız olduğu göz önüne alındığında buradaki bildirimin de bir fesih beyanı niteliğinde olduğunu söylemektedir. *Yavuz*’a göre¹⁷² ise, kiracının fesih beyanının teknik anlamda bir fesih olarak kabul edilmesi güçtür çünkü sürenin dolması ile sözleşmenin sona erebilmesine ilişkin genel kuralın uygulanabilmesi için kanun tarafından

¹⁶⁸ Aydemir, 2016: 192.

¹⁶⁹ İnceoğlu, 2014: 314.

¹⁷⁰ Gümüş, 2012: 312

¹⁷¹ İnceoğlu, 2014: 314.

¹⁷² Yavuz, 2014: 657. Aynı doğrultuda bk. Eren, 2019: 411.

aranan kiracının sözleşmeyi sona erdireceğine ilişkin iradesi tamamlayıcı bir görev görmektedir; bu salt fesih beyanı tek başına kira sözleşmesini sonra erdirici bir etkiye sahip değildir. Fesih iradesi ancak söz konusu sürenin dolması ile birleşerek sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu nedenle burada kiracının fesih bildirimi, bozucu yenilik doğuran hak benzeri bir yapıdadır. *Akyiğit*'e göre¹⁷³ de TBK md. 348 “fesih bildirimi”nin yazılı geçerlilik şartından söz etmiştir ve bildirimin sadece feshi anlatmadığını, yazılı şeklinde sadece fesih biçimindeki bildirimde özgülenip TBK md. 347 f. 1 hükmünü kapsamadığının da düşünülebileceğini vurgulamıştır. Kanaatimizce, kiracının fesih bildiriminin bozucu yenilik doğuran hak benzeri bir yapıda olduğunu ileri süren görüş daha isabetlidir, çünkü kiracının bildirimi başlı başına sözleşmeyi feshetmeye yetmemektedir; ek olarak bir de sürenin sona ermesini beklemek gerekmektedir. Bu nedenle teknik anlamda bir fesih beyanından söz etmek mümkün değildir.

Yapılacak olan bildirimin, sözleşmenin bitimine on beş gün kala kiraya verene ulaşması gerekir. Her ne kadar ilgili madde hükmünde açıkça belirtilmemiş olsa da kiracının fesih bildirimi kira sözleşmesinin bitmesinden en az on beş gün önce kiraya verene ulaşmalıdır. Eğer bu sürede TBK md. 347’de belirtilen bildirim kiraya verene ulaşmamış olursa, taraflar arasındaki kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır¹⁷⁴.

1.3.3. Süresi

1.3.3.1. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Türk Borçlar Kanunu md. 300’de açıklandığı üzere; “...*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır*”.

Belirli süreli kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin genel düzenleme Türk Borçlar Kanunu md. 327’dir. Bu hükme göre, taraflar arasında belirlenen sürenin dolmasıyla kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Genel kural bu olmakla birlikte, bu kural konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanmamaktadır. Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesi, bu kurala bir istisna teşkil etmektedir¹⁷⁵.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, belirli olan süresinin bitimiyle kendiliğinden (*ipso iure*) sona ermez. Sözleşme TBK md. 347 vd. hükümlerine tabi olduktan sonra süresi ne olursa olsun, belirlenen bu sürenin bitmesi ile kendiliğinden son bulmaz. Konut ve çatılı

¹⁷³ Akyiğit, 2012: 162.

¹⁷⁴ Kalender, 2017: 32.

¹⁷⁵ Kurşat, 2017: 4.

işyeri kira sözleşmesinin belirlenen sürenin bitmesiyle sona erebilmesi için o sürenin bitiminde uzatılmayacağını, ilgili hak sahibince, bir süre önceden bildirilmesi gerekir. Aksi halde, kira sözleşmesi, aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılır¹⁷⁶. Sözleşme belirsiz süreli bir kira sözleşmesine dönüşmez, yine belirli süreli kalmaya devam eder. Asıl kira sözleşmesinin bir yıldan uzun ya da kısa olması da bu sonuca etki etmez¹⁷⁷.

Türk Borçlar Kanunu md. 347 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından belirli süreli kira sözleşmesini sürenin bitiminde sona erdirme olanağı kural olarak sadece kiracıya aittir. Maddede açıkça ifade edildiği üzere; “*Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.*” (TBK md. 347 f.1 c.2)¹⁷⁸. Bu konuda inisiyatif kiracının elindedir, kiraya verenin buna itiraz etme hakkı kural olarak yoktur¹⁷⁹. Kanun koyucu burada sözleşmenin güçsüz tarafı olarak gördüğü kiracıyı korumayı amaçlamıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında belirli süreli sözleşmelerin kiracının bildirimi ile sona ermesiyle ilgili üzerinde durulması gereken bir diğer husus da kiracının bildirimine ilişkin TBK md. 327 f. 1 hükmünde yer alan “*en az on beş gün önce*” ifadesidir. Yargıtay’ın çeşitli dairelerinin bile farklı yönde kararlarının¹⁸⁰ mevcut olduğu bu konu, doktrinde de tartışmalıdır. Çoğunluk görüşe göre¹⁸¹, bildirimle ilişkin bu hüküm nispi emredici niteliktedir. Bu görüşe göre, kiracıyı korumayı amaçlayan hüküm, kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacağı için on beş günlük süre taraflarca uzatılamaz ancak kısaltılabilir. Diğer görüşe göre¹⁸² ise, kiracıya tanınan bu bildirim süresi mutlak emredici niteliktedir ve bu nedenle taraflarca ne uzatılabilir ne de kısaltılabilir. Başka bir görüşe göre de TBK ve yürürlükten kaldırılmış olan 6570 sayılı GKHK’de kanun koyucunun “en az” ifadesini kullanması

¹⁷⁶ Akyiğit, 2012: 163.

¹⁷⁷ Inceoğlu, 2014: 310.

¹⁷⁸ Gümüş, 2013: 336.

¹⁷⁹ Inceoğlu, 2014: 309.

¹⁸⁰ Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 17.1.1990 tarihli E. 1990/6784, K. 1990/149 sayılı kararında madde hükmünde yer alan on beş günlük sürenin kiracı yararına konulduğunu ve bunun kamumu düzenine ilişkin olduğunu bu nedenle aksine bir düzenleme yapılamayacağını belirtmiştir, Kepkep, 2015: 101. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 22.3.2011 tarihli E. 2011/2647, K. 2011/ 3477 sayılı kararında ise süreye ilişkin bu hükmün emredici nitelikte olduğu, tarafların kira sözleşmesi ile bundan daha uzun bir süre öngörmelerinin geçersiz olacağına ilişkin karar verilmiştir. Bu kararla hükümde belirlenen on beş günlük sürenin asgari süre olduğu belirtilmiştir. (<http://www.kazanci.com>, erişim tarihi: 18.07.2019); Yargıtay 19. Hukuk Dairesinin 3.5.2010 tarihli E. 2010/8118, K. 2010/5331 sayılı kararında ise Yargıtay bu hükmü kamu düzenine ilişkin bir nitelikte görmemiş ve emredici sayılmaması gerektiğini belirtmiştir. Bu doğrultuda da tarafların on beş günlük bu bildirim süresini serbestçe belirleyebileceklerini karara bağlamıştır. (<http://www.kazanci.com>, erişim tarihi: 18.07.2019),

¹⁸¹ Akyiğit, 2012: 167; Eren, 2018: 411; Inceoğlu, 2014: 315; Yavuz, 2014: 657.

¹⁸² Gümüş, 2012: 312. Yazar, ancak kiracının kira sözleşmesini yazılı olarak bildirerek istediği zaman tahliye edebileceğine ilişkin sözleşme şartlarının geçerli olduğunu belirtiyor. Ayrıntılı bilgi için bk. Gümüş, 2012: 312.

bilinçlidir ve sürenin nispi emredici nitelikte olmadığını göstermesi açısından uygulayıcılara yol gösterir. Buna göre kira sözleşmesinin tarafları, bu süreden daha uzun bir bildirim süresi belirleyebilecekleri gibi kiracının korunması gereken hallerde bu süre kısaltılabilir. Çünkü TBK md. 347’de düzenlenen bildirim süresi emredici nitelikte ve kamu düzenine ilişkin değildir¹⁸³. Kanaatimizce, isabetli olan görüş son görüştür. TBK md. 347 emredici nitelikte olmadığı gibi kamu düzenine ilişkin de değildir. Taraflar, söz konusu on beş günlük süreyi uzatabilecekleri gibi kısaltı da bilirler. Burada her kira sözleşmesi kendi şartları içerisinde değerlendirilmeli ve bildirim süresinin belirlenmesinde kiracının menfaatinin korunup korunmadığına bakılmalıdır. Günümüzde fesih bildirim süresinin taraflarca daha uzun bir süre olarak belirlenmesinin kiracının menfaatine olduğu durumlar da söz konusudur. Örneğin; çatılı işyeri kiralarında, kiralananın tescilli şirket merkezi veya şube olarak kullanan kiracı, süre bitiminde yapacağı adres değişikliğini ticaret siciline bildirmek için gerekli kurumsal kararları alması ve ticaret siciline tescil ettirmesi gerekecek ve bağlı bulunduğu vergi dairesine de bu bildirimleri yapması gerekecektir. Bu nedenle böyle bir durumda daha uzun bir fesih bildirim süresinin taraflarca kararlaştırılmış olması kiracının lehinedir¹⁸⁴. Taraflar, sözleşme ile fesih bildirim süresini belirlerken dürüstlük kuralı çerçevesinde bunu yapmalıdırlar ve yapılacak bu değişiklik de her kira sözleşmesi kendi koşulları içerisinde değerlendirilmelidir.

Süresine uygun olarak yapılan fesih bildirimine rağmen tarafların kira sözleşmesini zımnen devam ettirdikleri durumlarda sözleşme ilişkisinin akıbetinin ne olduğunun tespit edilmesi gerekir. Böyle bir durumda, yeni bir kira sözleşmesinin mi kurulduğu yoksa taraflar arasındaki mevcut kira sözleşmesinin devam mı ettiği doktrinde tartışmalı olan konulardan bir diğeridir. Doktrinde savunulan görüşlerden ilki¹⁸⁵, böyle bir durumda eski kira sözleşmesinin sona erdiğini, bunun yerine aynı içerikle yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğunu kabul etmektedir. Bu görüşü savunanlara göre, TBK md. 327 f. 2’den farklı olarak burada meydana gelen kira sözleşmesinin bir yıllık belirli süreli kira sözleşmesi olduğu gibi; bu bir yıllık kira sözleşmesinin kurulması TBK md. 327 f. 2’deki gibi zımni akdedilen yani belirsiz süreli bir kira sözleşmesi ile değil, tarafların iradesi dışında yasal yenilemeye bağlı olarak meydana gelir. Doktrinde bu görüşü savunanlar, ilk kira sözleşmesi için öngörülen teminatların yeni sözleşme için güvence oluşturmayacağını savunmaktadırlar¹⁸⁶. İkinci görüş ise¹⁸⁷, burada

¹⁸³ Kepkep, 2015: 104.

¹⁸⁴ Kepkep, 2015: 107.

¹⁸⁵ Gümüş, 2012: 311.

¹⁸⁶ Akgün Akay, 2016: 20

TBK md. 327'deki gibi bir yenilemenin olmadığını kabul etmektedir. Bu görüşü savunanlara göre, kanun koyucu açıkça sözleşmenin “uzatılmış” sayılmasından bahsetmektedir. Bu da taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesinin akdedilmiş olduğunun kabulüne engeldir. Ayrıca bu görüşü savunanlar, teminatlar yönünden, kiracı tarafından verilen teminatların sona erdiğinin kabul edilmesinin, menfaatler dengesini bozduğunu; bu nedenle kiracı tarafından verilen teminatların bu durumda sona ermediğini kabul ederler. Üçüncü kişiler tarafından verilen teminatların aksi kararlaştırılmadığı takdirde ilk kira sözleşmesinin süresi ile sınırlı olduğunu kabul ederler¹⁸⁸. Kanaatimizce burada isabetli olan görüş ikincisidir. Kanun lafzından hareketle de açıkça görüleceği üzere burada yeni bir kira sözleşmesinin kurulması değil, eski kira sözleşmesinin devamı söz konusudur. Teminatlar açısından da ikinci görüşe katılmaktayız. Üçüncü kişilerin iradesi sadece ilk kira sözleşmesine yönelikken bu kira sözleşmesinin uzatılması halinde üçüncü kişilerin vermiş olduğu teminatların devam ettiğini savunmak hakkaniyete uygun olmayacaktır. Kiracı kira sözleşmesini kendi iradesiyle uzattığı için vermiş olduğu teminatın da hala devam edecek olduğunun farkında olmalıdır. Bu nedenle kiracının vermiş olduğu teminatın taraflar arasındaki kira sözleşmesinin uzaması halinde devam edecek olması menfaat dengesini koruyacaktır.

Uygulamada en çok karşımıza çıkan teminat türü olan kefaletin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uzaması durumunda akıbetinin ne olacağının özel olarak incelenmesi gerekir. Yargıtay'a göre¹⁸⁹, kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin sona ermesiyle kefalet sözleşmesinin de kural olarak sona ermesi gerekir. Eğer uzayan kira sözleşmesi için kefilin sorumluluğunun devam etmesi isteniyorsa, bu durumun sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması gerekir. Kefaletin uzayan kira döneminde de devam edeceği sözleşme ile kararlaştırmışsa da eğer kefilin uzayan dönemde sorumlu olacağı süre ve azami miktar belirtilmemişse, Yargıtay¹⁹⁰ burada kefilin belirsiz bir süre boyunca belirsiz miktarda bir borç altına sokulamayacağı için kefilin sorumluluğundan bahsedilemeyeceğini söylemektedir. Yargıtay, kefilin kaç yıl boyunca sorumlu olacağı belirtilmemişse kefaletin sadece kira sözleşmesinde öngörülen ilk süre ile sınırlı olduğunu kabul eder¹⁹¹. Doktrinde bir görüş¹⁹², Yargıtay'ın belirlilik ilkesini yanlış yorumladığını söyleyerek belirlilik ilkesinin kefilin sorumlu olacağı üst sınıra ilişkin olduğunu söyler. Bu görüşe göre, Türk Borçlar Kanunu'nun

¹⁸⁷ Inceoğlu, 2014: 311.

¹⁸⁸ Akgün Akay, 2016: 20.

¹⁸⁹ Yarg. HGK, T. 22.03.2006, E.2006/6-78 K. 2006/88 (Inceoğlu, 2014: 312, dn. 494).

¹⁹⁰ Yarg. 6. HD, T. 28.06.2012, E. 2012/7721, K. 2012/9698 (Inceoğlu, 2014: 312, dn. 496).

¹⁹¹ Inceoğlu, 2014: 312-313.

¹⁹² Inceoğlu, 2014: 313-314.

582 f. 1, 583 ve 601. maddeleri göz önüne alındığında, kefalet sözleşmesinde kira sözleşmesinin uzaması halinde de kefilin sorumlu olacağı belirtilmişse, kefilin sorumlu tutulacağı üst süre belirtilmemiş olsa bile kefil uzayan kira sözleşmesi boyunca sorumlu olur, ancak gerçek kişiler açısından bu sorumluluğun TBK md. 598 f. 3 uyarınca on yıl ile sınırlıdır. Kira sözleşmesinin uzaması halinde yeni bir kira sözleşmenin kurulduğunu savunan görüşe göre¹⁹³, burada artık yeni bir sözleşme olduğu için teminatların devam etmesi kabul edilemez. Bu görüşü savunanlara göre, burada kefaletin uzamaması iki nedene dayanır. Birincisi, kefalet burada kira sözleşmesinden doğan borca bağlı olarak verildiğinden kira sözleşmesinin sona ermesiyle kefilin de sorumluluğunun sona ermesi gerekir. İkinci olarak, kefalet, kira sözleşmesindeki süre ile sınırlı olarak verilmiştir. Süreli kefalet, süresinin dolması ve kefile başvurulmaması halinde sona erer. Bu görüşe göre, her ne kadar asıl borcun vadeye bağlanması ya da asıl borçtan dolayı doğan sorumluluğun süreyle sınırlanmış olması kefaletin süreye bağlandığı anlamına gelmese bile, asıl borçla ilgili gibi gözüken bir sürenin (kira sözleşmesindeki sürenin) taraf iradelerinin yorumu sonucunda kefaletle ilişkin bir süre sınırlaması gerektiği sonucuna varılabilir. Bu çerçevede, kira sözleşmesinden doğan borca kefalette, kefilin kira süresince geçerli bir kefalet verme amacıyla hareket ettiği söylenebilir. Yine bu görüşe göre¹⁹⁴, başka yönde bir açıklık olmadıkça, kefilin süresiz kefalet vermesi söz konusu değildir. Kanaatimizce, kira sözleşmesinin bitimiyle kefilin sorumluluğu da sona erer. Uzayan kira dönemi için artık kefilin sorumluluğundan söz edemeyiz. Yapılacak yeni bir kefalet sözleşmesi ile kefilin uzayan kira sözleşmesi ile sorumlu tutulacağını düşünmekteyiz.

Türk Borçlar Kanunu 347. madde uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, bitim tarihinden itibaren birer yıllık sözleşmelere dönüşerek yine belirli süreli sözleşme olmaya devam eder. Burada kira sözleşmesinin ne kadar süreliğine akdedildiğinin bir önemi yoktur (örneğin taraflar sekiz ay için de sekiz yıl için de kira sözleşmesi yapmış olabilirler.). Kira sözleşmesi, bitiminden itibaren bir yıl süre ile uzamış sayılır¹⁹⁵. Hemen burada belirtmek gerekir ki; niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin altı ayı aşmayan bir süre ile kiraya verilmesi halinde TBK md. 329 f.1 c.2 gereğince bu yöntemle sona erme uygulanamaz. Bu durumda genel kira sözleşmesiyle ilgili kuralların uygulanması gerekir¹⁹⁶. Kira sözleşmesinin bir yıl uzaması emredici nitelikte değildir ve doktrin de görüş birliği ile bu sürenin sözleşme ile uzatılmasını kiracının

¹⁹³ Gümüş, 2012: 311.

¹⁹⁴ Yavuz, 2014: 658.

¹⁹⁵ Akgün Akay, 2016: 18.

¹⁹⁶ Akyiğit, 2012: 163.

menfaatine uygun olacağı için geçerli olduğunu kabul etmektedir¹⁹⁷. Hakim, dosyada bu hükümle ilgili kiracının aleyhine bir sözleşme ya da kayıt görürse, bunu re'sen göz önüne almak zorundadır¹⁹⁸. Burada tartışmalı olan husus uzama süresinin kısıtlanıp kısıtlanamayacağıdır. Doktrinde bir görüş, sözleşmenin taraflarca bir yıldan daha kısa dönemler için uzayacağını kararlaştırılabileceğini savunur. Bu görüşe göre¹⁹⁹, bir yıldan daha kısa süreli uzama dönemi, kiracı aleyhine bir durum teşkil etmez. Hatta, TBK md. 347 gereğince, kiraya verenin on yıldan önce sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı olmadığı için, tarafların bir yıldan daha kısa bir uzama süresi belirlemesi kiracının lehine dahi sonuç doğurabilir. Doktrinde savunulan diğer görüşe göre²⁰⁰ ise, taraflarca bu uzama süresi bir yıldan az olarak kararlaştırılamaz. Kanaatimizce, her ne kadar ilk görüş, uzama süresinin bir yıldan kısa olarak belirlenmesini, kiracının kısa sürelerle sözleşmeyi feshetme imkânı bulacağı gerekçesiyle kiracı lehine yorumlanmış olsa da isabetli değildir. Böyle bir durumda kiracı ayrıca kira bedelinin belirlenmesi sorunuyla karşılaşacaktır. Bu nedenle ikinci görüşün isabetli olduğu kanısındayız.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda esas olan kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi değil zımnen uzamasıdır²⁰¹. Kanun koyucuya göre yeni sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılır. Burada Türk Lirası üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde kira bedeli bir istisna oluşturur. Böyle bir durumda yeni dönemde geçerli olacak kira bedeli, TBK md. 344 uyarınca tespit edilir²⁰².

Türk Borçlar Kanunu md. 348'de de açıkça belirtildiği üzere, kiracının fesih bildirimi yazılı şekle şartına bağlıdır. Kanun koyucu, fesih veya fesih bildirimi iradesinin tespit edilebilmesi bakımından gerekli açıklığı sağlamak için TBK md. 348'de mutlak emredici şekilde tarafların fesih veya fesih bildirimine yönelik irade beyanlarının geçerli olabilmesini, yazılı şekilde yapılmasına bağlamıştır²⁰³. Sözlü olarak yapılan bildirimler, kira sözleşmesini sona erdirmeyecektir. Söz konusu hüküm kiracıyı ve kiraya vereni kapsamaktadır²⁰⁴. TBK 348. maddede açık bir düzenleme olmasa da geçerlilik şekline aykırılığa ilişkin TBK md. 12 f.

¹⁹⁷ Akgün Akay, 2016: 18.

¹⁹⁸ Eren, 2018: 411.

¹⁹⁹ İncoğlu, 2014: 311

²⁰⁰ Akyiğit, 2012: 166. Kiracıyı koruma amacına aykırı olmayacağı gerekçesiyle bir yıldan fazla olarak kararlaştırılan uzama sürelerinin geçerli olduğuna ilişkin bk. Doğan, 2011: 58.

²⁰¹ Akyiğit, 2012: 163.

²⁰² İncoğlu, 2014: 310.

²⁰³ Gümüş, 2013: 337

²⁰⁴ İncoğlu, 2014: 316.

2 uyarınca genel sonuçtan hareketle, yazılı şekle aykırı yapılan fesih veya fesih bildirimin batıl olacağı kabul edilmelidir²⁰⁵.

Fesih bildiriminde bulunacak olan kişi, kiracıdır. Eğer birden fazla kiracı varsa bu durumda fesih bildirimi tüm kiracılar tarafından yapılmalıdır. Fesih bildirimin muhatabı ise kiraya verendir. Birden fazla kiraya veren varsa bildirim hepsine birlikte yapılmalıdır. Sadece tek bir kiraya verene bildirimde bulunulması bir hüküm ifade etmez²⁰⁶.

1.3.3.2. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Türk Borçlar Kanunu, mülga 6570 sayılı GKHK'den farklı olarak, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı ve kiraya verenin bildirimle sona erdirmesine ilişkin hükümlere yer vermiştir. TBK md. 347 f. 2'de düzenlendiği üzere, "Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilir."²⁰⁷. Ancak kiracının, TBK md. 329'da öngörülmüş fesih dönemleri ile fesih bildirim sürelerine uyması gerekir. Buna göre kiracı, kira sözleşmesini, aksine bir adet bulunmadığı takdirde altı aylık fesih döneminin sonu için ve üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir²⁰⁸. Doktrinde bir görüşe göre²⁰⁹, TBK md. 347 f. 2 maddesinin emredici nitelikte olması nedeniyle, kiracının belli bir süre geçmeden fesih hakkını kullanamayacağı kararlaştırılamaz. Öte yandan, eğer taraflar sözleşmeyle kiracı tarafından yapılacak olan bildirimin üç aydan daha uzun bir süre önce yapılmasını kararlaştırmışlarsa, bu düzenleme kiracının menfaatine aykırı olacağı için geçersiz olur.

Yargıtay'ın²¹⁰ süresinde yapılmayan fesih bildiriminin bir sonraki dönem için geçerli olmayacağını söyleyen kararlarının olmasına rağmen, doktrinde bildirim sürelerine uyulmaması halinde yeniden bildirim yapılmasına gerek olmadığı yönünde görüşler vardır²¹¹. Bu görüşe göre²¹², fesih iradesi ortaya konmuştur ve TBK md. 328 f. 2'de de bildirimin bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacağı açıkça belirtilmiştir. Doktrinde²¹³, bildirim süresinde ulaşmadığı takdirde, bir sonraki dönem için yeniden bildirim yapılması gerektiği, bunun yanı

²⁰⁵ Gümü, 2013: 338.

²⁰⁶ Inceoğlu, 314: 316.

²⁰⁷ Doğan, 2011: 68.

²⁰⁸ Acar, 2016: 101; Inceoğlu, 2014: 318.

²⁰⁹ Doğan, 2011: 71.

²¹⁰ Yarg. 6. HD, T. 15.04.1997, E. 1997/3514, K. 1997/3652, (erişim tarihi: 16.09.2019), <http://www.kazanci.com>.

²¹¹ Akgün Akay, 2016: 28; Doğan, 2011: 70-71.

²¹² Doğan, 2011: 69.

²¹³ Doğan, 2011: 70

sıra özellikle kiracının belli bir dönem sonu için yapmış olduğu fesih bildiriminin gecikmesi halinde bunun bir sonraki dönem için göz önüne alınmasını istediği ve kiraya verenin de böyle bir durumda kiracının iradesini anlayabilecek durumda olduğu takdirde, gecikmiş fesih bildirimin sonraki dönem için geçerli olacağı kabul edilmektedir. Biz de bu görüşe katılmaktayız.

1.4. Kiralanan Taşınmazın Aile Konutu Olması Halinde

“Aile konutu” hakkında doktrinde çeşitli tanımlara ve unsurlara yer verilmiş olsa da üzerinde hem fikir olunan temel unsur, aile konutunun aile faaliyetlerinin merkezini, başka bir deyişle ailenin yaşam merkezini oluşturmasıdır²¹⁴. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 11.06.2002 tarih ve 2002/7 sayılı Genelgesinin I/3. maddesinde de aile konutu; “*eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekân*” olarak tanımlanmıştır²¹⁵. Yazlık, yayla evi, dağ evi gibi “ikincil nitelikteki” taşınmazlar “aile konutu” olarak nitelendirilemezler. Öte yandan, bir taşınmaz gerek mesleki amaçla gerekse de konut amacıyla kullanılıyorsa, o zaman aile konutu sayılır²¹⁶.

Türk Borçlar Kanunu md. 349 f. 1 taşınmazdan söz etse de bu hüküm TBK md. 339 doğrultusunda geniş yorumlanmalıdır. TBK md. 339 anlamında bir konuttan söz edebilmek için taşınmaz niteliğinde olmayan karavan gibi yerlerin de aile konutu niteliğinde olabileceğinin kabulü gerekir²¹⁷.

Konutun aile konutu niteliği taşıyabilmesi için eşlerden birinin mülkiyetinde olması gerekmez. Kira sözleşmesine dayalı bir kullanım mevcutsa da burada aile konutundan söz edilebilir²¹⁸. Kiralananın aile konutu niteliğine sahip olabilmesi için genelde ilgili diğer eşin yasal bildirimi üzerine tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekse de kiralananın fiilen aile konutu şeklinde kullanılıyor olması da yeterlidir²¹⁹.

Kiracı olmayan eşin kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilmesi TMK md. 194 f. 4’te şu şekilde düzenlenmiştir: *Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.* Böylece eş, tek taraflı,

²¹⁴ Acar, 2014: 16 vd.; İncoğlu, 2014: 319.

²¹⁵ İncoğlu, 2014: 319.

²¹⁶ Gümüş, 2012: 56.

²¹⁷ İncoğlu, 2014: 319,320. Aksi görüşte ki Gümüş’e göre, “TBK md. 349 hükmü, şeklen “konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler” arasında olsa da maddi olarak “genel hükümlere” dahil kural olarak kabul edilmelidir.”, Gümüş, 2012: 55.

²¹⁸ İncoğlu, 2014: 320

²¹⁹ Akyiğit, 2012: 165.

yenilik doğuran bir beyanla kira sözleşmesinin tarafı olur. Bu bildirim kural olarak bir şekle tabi değildir. Kiracı olmayan eş, kira sözleşmesi devam ettiği müddetçe bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelir. Bildirimde bulunan eş, artık kira sözleşmesinin tarafı olduğu için kira sözleşmesinden doğan borçlardan eşiyile birlikte müteselsilen sorumlu olurlar²²⁰. Bu müteselsilen sorumluluk, doktrinde aile konutunun değil, kiraya verenin korunması olarak değerlendirilmektedir²²¹. Kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini TBK md. 349 f. 3 gereğince kiracıya ve artık sözleşmenin tarafı haline gelmiş olan eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır²²².

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde fesih bildiriminde bulunacak olan kiracıdır. TBK md. 349'da kiracının fesih bildiriminde bulunmasına belirli süreli kira sözleşmeleri ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri açısından bazı sınırlamalar getirilmiştir. TBK md. 349, aile konutunu düzenleyen Türk Medeni Kanunu 194. maddeye paralel düzenlenmiştir²²³. TBK 349. maddesinin, TMK 194. maddesinin 3. fıkrasından tek farkı 3. fıkrasıdır. İsviçre Borçlar Kanunu'nun 266n hükmünden esinlenerek düzenlenmiş olan bu hüküm, aile konutunda eş değil kiraya vereni korumaktadır²²⁴. TBK md. 349 yalnızca konut kiralarda uygulanabilir. Bu hükmün işyeri kiralarda uygulanması mümkün değildir²²⁵.

Emredici nitelikte olan TBK md. 349 uyarınca aile konutu olarak kullanılan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini sona erdiremez. Burada evlilik birliğinin korunması amaçlanarak kiracı eşin tek başına kira sözleşmesini sona erdirmesinin önüne geçilmiştir. Kira sözleşmesine bu düzenlemenin aksine bir hüküm konulamaz, konulursa da bu hükmün hukuki bir geçerliliği yoktur²²⁶.

Kiracının konutu kiraladıktan sonra evlenmesi halinde TBK md. 349 uygulanır²²⁷. Buna karşılık kira sözleşmesinin başlangıcında söz konusu konut aile konutu olması için kiralanmış ancak sonradan boşanma gibi bir sebeple bu özelliğini yitirmişse, TBK md. 349 uygulanmaz. Burada önemli olan fesih anında söz konusu taşınmazın aile konutu niteliğinde olup olmadığıdır²²⁸. Tarafların hukuken evlilikleri ve eş konumu devam etmesine rağmen

²²⁰ Acar, 2014: 73; Zevkliler/Gökyayla, 2018: 346.

²²¹ Inceoğlu, 2014: 327.

²²² Daşlı, 2017: 157-158; Zevkliler/Gökyayla, 2018: 346.

²²³ Inceoğlu, 2014: 318.

²²⁴ Inceoğlu, 2014: 319.

²²⁵ Zevkliler, Gökyayla, 2018: 345.

²²⁶ Akgün Akay, 2016: 32.

²²⁷ Acar, 2014: 65.

²²⁸ Inceoğlu, 2014: 320.

fiilen ayrı yaşıyorlarsa bu durum kiralanana aile konutu niteliğini kaybettirmez. Bir konutun aile konutu olup olmadığı belirleme yetkisi Aile Mahkemesi'ne aittir²²⁹.

Aile konutu konusunda önemli olan husus, eşin açık rızası olmadığı sürece kiracının kira sözleşmesini feshedemeyeceğidir. Eşin rızası herhangi bir şekilde bağlı değildir, sözlü olarak dahi verilebilir. Rıza somut olmalı ve fesih bildirimine ilişkin olarak verilmelidir²³⁰. Kiracıya eşinin önceden vermiş olduğu genel ve soyut bir rıza yeterli değildir²³¹. Burada eşin sonradan vereceği icazetin de geçerli olduğu kabul edilmektedir²³². Doktrindeki bir görüşe göre²³³, bu durumda yetkisiz temsile ilişkin TBK md. 46 f. 2 hükmü kıyasen uygulanır ve rızaya yetkisi olan eşe icazet vermesi için uygun bir süre verilmesi mümkündür. Kiraya veren tarafından verilen süre içerisinde eş icazet vermezse, yapılan fesih veya fesih bildirimi askıda hükümsüzlüğü kesin hükümsüzlüğe dönüşür. Her halükârda icazet, fesih bildirimi için gereken süre içerisinde verilmelidir. Bu durumda belirli süreli kira sözleşmesinin kiracı tarafından TBK md. 347 gereğince feshedilmesi durumunda icazet, en geç kira sözleşmesinin bitimine on beş gün kala verilmiş olmalıdır²³⁴.

Eşin rızasının şarta bağlanması da kabul edilmemektedir²³⁵. Kural olarak rıza beyanı yöneltmesi gereken bir irade beyanıdır. Bu irade beyanının kime yöneltmesi gerektiği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre²³⁶, rıza beyanının kural olarak kiraya verene yöneltmesi gerekir. İkinci görüşe göre²³⁷ ise rıza, işlem yapmaya yetkili eşe veya işlemin tarafı olan üçüncü kişiye yöneltilmelidir. Üçüncü ve son görüşe göre²³⁸ ise, rıza beyanı kiracıya da kiraya verene de yöneltilmelidir. Kanaatimizce eşin rızasının kiraya verene yöneltilmesi gerekir.

Türk Borçlar Kanunu md. 349'un lafzı yalnızca kira sözleşmesinin feshi ile ilgili olsa da kiracının geçerli bir tahliye taahhüdünde bulunması için de eşinin rızası gerekir. Her ne kadar bu hükümde fesih ibaresi kullanılmışsa da fesih niteliğinde olmayan ikale anlaşması yapmak da eşin rızasına tabidir²³⁹. Doktrinde kiracının eşinin rızası bulunmadıkça açılmış

²²⁹ Akyiğit, 2012: 165.

²³⁰ Daşlı, 2017: 157; Gümüş, 2012: 59. Inceoğlu, 2014: 323.

²³¹ Gümüş, 2012: 59.

²³² Inceoğlu, 321.

²³³ Gümüş, 2012: 60.

²³⁴ Inceoğlu, 2014: 321.

²³⁵ Inceoğlu, 2014: 322.

²³⁶ Inceoğlu, 2014: 322.

²³⁷ Gümüş, 2012: 59.

²³⁸ Inceoğlu, 2014: 322.

²³⁹ Şıpka, 2004:129.

tahliye davasını kabul edemeyeceği de savunulmaktadır²⁴⁰. Doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, bazı yazarlar²⁴¹ şerhin kaldırılmasında da eşin rızasının alınmasının gerektiğini savunmaktadır. TBK md. 325 uyarınca kiralananın zamanından önce devrinde de TBK md. 349 kapsamında eşin rızasının alınması şarttır²⁴². Kira sözleşmesinin süresini kısaltan tadil sözleşmelerinde de eşin rızasının aranmasının gerektiğini savunan doktrindeki görüşlerin aksine, *İnceoğlu*²⁴³, konut ve çatılı işyeri kiralarında TBK md. 347 gereğince sürenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden sona ermediği için süre kısaltılmasının aile konutunun kullanımını sınırlamamaktadır, diyerek bu görüşe karşı çıkmaktadır. Kanaatimizce, tadil sözleşmelerinde de kiracı olmayan eşin rızası alınmalıdır.

Kiracının önemli sebeple kira sözleşmesini feshetmesi halinde ise kiracının eşimin buna rıza göstermemesi çoğu zaman haklı olmayacaktır ve mahkemenin müdahalesi gerekecektir. Ayıba karşı tekeffül borcu açısından da kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde kiracının eşinin rızası aranmalıdır²⁴⁴.

Kira sözleşmesinin taraflar arasında kurulmasına rağmen kiraya veren konutu teslimde temerrüde düşmüşse, kiracı, eşi ile birlikte aile konutu olarak kullanmayı planladığı kiralanana ilişkin kira sözleşmesini eşinin rızasını almaksızın sözleşmeden dönerek sona erdirebilir. Çünkü burada taşınmaz henüz “aile konutu” niteliğinde değildir²⁴⁵.

Eğer kiracı borca aykırı davranışlarıyla tahliye davası açılmasına sebebiyet vermişse burada eşin rızasından bahsedilemez. Çünkü kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi kiracının eşinin rızasına tabi bir durum değildir²⁴⁶.

Doktrinde²⁴⁷, sözleşmenin kiracı tarafından devri hallerinde eşin rızasının gerektiği kabul edilmektedir. Alt kira sözleşmesinde dahi eşin rızasının alınmasının gerektiği belirtilmektedir²⁴⁸.

Kiracının eşinin rızasının alınması bir geçerlilik şartıdır. Eğer eşin rızası alınmazsa kiracının yapmış olduğu fesih beyanı hüküm ifade etmez²⁴⁹. Kiraya verenin de iyiniyetli olması, taşınmazın aile konutu olduğunu bilmiyor olması hatta kiracının evli olduğundan haberinin olmaması da bu sonucu değiştirmez. Rızası olmayan eş, konutun tekrar iadesini

²⁴⁰ İnceoğlu, 2014: 323.

²⁴¹ İnceoğlu, 2014: 323; Şıpka, 2004: 134.

²⁴² Gümüş, 2012: 59.

²⁴³ İnceoğlu, 2014: 323

²⁴⁴ İnceoğlu, 2014: 322-323.

²⁴⁵ Gümüş, 2012: 58.

²⁴⁶ İnceoğlu, 2014: 324.

²⁴⁷ Acar, 2014: 66.

²⁴⁸ Acar, 2014: 66; İnceoğlu, 2014: 324.

²⁴⁹ İnceoğlu, 2014: 324.

talep edebilir. Ancak böyle hallerde durumu gizleyen kiracının tazminat sorumluluğunun olabileceği kabul edilmektedir²⁵⁰.

Doktrinde²⁵¹, eşin rızası alınmadan yapılan fesih beyanının kural olarak hüküm ifade etmemesi durumuna istisnalar tanınmaktadır. Buna göre, eğer eşlerin evliliği söz konusu geçersizlik ileri sürülmeden önce boşanma ile sona ererse veya konut aile konutu özelliğın yitirirse bu gibi hallerde geçersizlik ileri sürülemez. *İnceoğlu*²⁵², bu gibi durumların gerçek bir istisna olmadığını, geçersizliğin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması olduğunu savunmaktadır ve bunun her olayda ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğini söylemektedir. Buna ek olarak, doktrinde, eşin rızasının alınmadığı acil hallerde mahkeme kararına gerek olmadan sözleşmenin feshedilebileceği savunulmaktaysa da *İnceoğlu* bu görüşün TBK md. 349 f. 2 gereğince savunulamayacağını belirtmektedir²⁵³.

Kira sözleşmesini feshedebilmek için eşinin açık rızasına ihtiyaç duyan kiracının bu rızayı almasının mümkün olmadığı hallerde (eşin hasta olması, kaza geçirmiş olması vb.) veya eşin rıza vermekten haklı neden yokken kaçındığı durumlarda (örneğin kiracı ve eşinin aile konutu olarak kullanabileceği başka bir uygun konut mevcutken eşin rıza vermemesi) kiracı, hakimden karar vermesini²⁵⁴ talep edebilir²⁵⁵. Eğer rıza vermesi gereken eşin yasal temsilcisi varsa, söz konusu rıza bu yasal temsilciden alınmalıdır. Vasiden izin alınması gerekiyorsa da durum böyledir²⁵⁶. Eğer eşin haklı bir sebep olmadan rıza göstermekten kaçınması halinde bir malvarlığı zararı doğmuşsa, bu zarar, zarar gören işlem tarafı eş ya da üçüncü kişi tarafından TBK md. 49 f. 2 gereğince talep edilebilir²⁵⁷.

1.5. Kiralananın İadesi

Kiralananın iadesi, kira konusu olan taşınmazın kiraya verene fiilen iade edilmesi demektir. Bu da kiracının, taşınmaz üzerindeki fiili hakimiyetini kiraya verene geçirmesi ile olur. Kiracı, zilyet kalmaya devam ederse kiralanan iade edilmiş sayılmaz. Uygulamada,

²⁵⁰ İnceoğlu, 2014: 325.

²⁵¹ Gümüş, 2012: 59, İnceoğlu, 2014: 325.

²⁵² İnceoğlu, 2014: 325.

²⁵³ İnceoğlu, 2014: 325.

²⁵⁴ *Akyiğit*'e göre bu karar eşin rızasının yerine geçer, *Akyiğit*, 2012: 164; *Gümüş*'e göre burada hakim, hak sahibi eş tek başına hareket edebilmesi için yetkili kılar, *Gümüş*, 2012: 61; *İnceoğlu*'na göre, eğer kiracı fesih beyanında bulunmamışsa hakimın kararı, kiracı eş tek başına sözleşmeyi feshedebilmesi için yetkili kılar. Öte yandan, kiracı, fesih beyanında bulunmuş ise, mahkemenin kararı, feshin baştan itibaren geçerli olduğunun tespit etmeye yöneliktir, *İnceoğlu*, 2014: 326.

²⁵⁵ *Akyiğit*, 2012: 164, N. Yavuz, 2019: 717.

²⁵⁶ N. Yavuz, 2019: 717.

²⁵⁷ *Gümüş*, 2012: 62.

kiracının taşınmazı iade etmesinin tipik görünümü kiraya verene anahtarları teslim etmesidir. Kiracı, taşınmazı boşalttığı halde anahtarları kiraya verene teslim etmediği müddetçe kiralananı iade etmiş olmaz. Türk Borçlar Kanunu md. 334 f.1 c.1’de belirtildiği üzere, *“Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür”*. TBK’nın kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiralananın iadesini düzenlediği bu madde, tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulur²⁵⁸.

Kira sözleşmesi, sözleşme süresi sonunda bildirimle sona ereceği için burada taraflardan birinin dava açması gerekmemektedir. Kira sözleşmesi sona erdikten sonra, kiracının kiralayanı iade etmesi gerekir. Bildirime rağmen kiracı kiralananı tahliye etmezse, burada kiraya veren tarafından TBK md. 350 ve devamında ele alınan tahliye davası değil, taşınmazın zilyetliğinin iadesi davası açılır. Burada iade borcunun aynen ifası amaçlanmaktadır. Bu nedenle kiraya verenin açacağı bu dava, yenilik doğuran dava niteliğinde değil, eda davası niteliğindedir. Bu davada, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin TBK md. 347’ye uygun bir şekilde dava dışı sona erdiği tespit edilecek ve kiralananın boşaltılmasına karar verilecektir. Kiraya veren kiralananın maliki ise, kiralananın iadesi için TMK md. 638 uyarınca istihkak davası da açılabilir. Bu durumda, kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi nitelikteki iadeyi talep hakkı ile mülkiyet hakkından kaynaklanan ayni nitelikteki talep hakkı yarışır ve kiraya veren bu taleplerden istediğine dayanarak dava açma hakkına sahiptir²⁵⁹.

²⁵⁸ Ayanoğlu Moralı, 2013: 121-122.

²⁵⁹ Ayanoğlu Moralı, 2013: 123-124.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ

2.1. Genel Olarak

Mülga 6570 sayılı GKHK'da 7 ve devamında düzenlenen maddeler uyarınca kiraya veren tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı mevcuttu. Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu'nda da 350-356. maddeler arasında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava açılarak mahkeme kararıyla sona erdirilmesini "*Dava Yoluyla*" başlığı altında kabul etmiştir. Uygulamada "tahliye davası" olarak da adlandırılan bu hususa ilişkin sebepler, Türk Borçlar Kanunu'nda, GKHK'dan farklı olarak "kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle" ve "kiracıdan kaynaklanan sebeplerle" olmak üzere iki farklı başlık altında ele alınmıştır. Bu hususta kanun koyucu sınırlı sayı ilkesini benimsemiştir. TBK md. 354'te de belirtildiği üzere gerek sınırlı sayı ilkesi gereğince gerekse konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini ele alan hükümlerin kamu düzenine ilişkin ve bu yüzden emredici nitelikte olması nedeniyle "*dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez*"²⁶⁰.

Bu tahliye sebepleri ister kiraya verenden kaynaklansın ister kiracıdan kaynaklansın dava yoluyla sona erdirecek taraf kiraya verendir²⁶¹. Kiracı, bildirim yoluyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir ve bu nedenle dava açmasına gerek yoktur²⁶².

Çalışmanın bu kısmında, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona ermesine ilişkin öncelikle kiraya verenden kaynaklanan sebepler incelenecektir. Daha sonrasında ise kiracıdan kaynaklanan sebepler Türk Borçlar Kanunu'nun sistematığı doğrultusunda incelenecektir.

²⁶⁰TBK md 354, 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. Maddesi gereğince yürürlüğü ertelenen maddelerdendir. Şöyle ki, kiracı eğer TTK'da tacir olarak sayılan bir kişiye ya da özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişilerinden biriye, işyeri kiralığında TBK'nın yürürlük tarihi olan 1.7.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl boyunca bu madde uygulama alanı bulamamıştır. (Özkanoglu, 2019: 101, dn. 403). 1.7.2020 tarihinden itibaren ise ilgili hüküm artık yürürlüğe girmiştir.

²⁶¹ Erzurumluoglu, 2018: 123.

²⁶² Doğan, 2011: 73; Güler, 2016: 721; Özkanoglu, 2019: 102.

2.2. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle

2.2.1. Genel olarak

Kiraya veren, kira sözleşmesini yaptıktan sonra kiralanan taşınmaza ihtiyaç duyabilir ya da taşınmazda yeniden inşa veya imar amaçlı onarım söz konusu olabilir. TBK md. 347 gereğince eğer kiracı fesih bildiriminde bulunmazsa kira sözleşmesi bir sene daha uzamış sayılır ve kiraya veren ancak on yıllık uzama süresi sonunda kira sözleşmesini feshetme imkânı bulur. Kanun koyucu, sonradan ortaya çıkabilecek bu durumları göz önünde tutarak kiraya verene (veya yeni malike) kira sözleşmesini sona erdirebilme imkânı tanımıştır.

Türk Borçlar Kanunu md. 350’de başta kiraya veren ve onun TBK’da belirtilen yakınlarının gereksinimi nedeniyle ve yeniden inşa ve imar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi; TBK md. 351’de de kiralananı sonradan edinen yeni malikin ve onun yakınlarının konut ve çatılı işyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi ele alınmıştır.

Bu hallerde kira sözleşmesinin sona ermesinde kiracının kira sözleşmesine uygun davranıp davranmamasının bir ilgisi yoktur. Burada kiraya veren açısından zorunlu denebilecek hallerin varlığı söz konusudur²⁶³.

2.2.2. Gereksinim Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

2.2.2.1. Genel Olarak

Gereksinim sebebiyle tahliye davası mülga 6570 sayılı GKHK’de de düzenlenmişti. Bu eski düzenlemede, konut ve çatılı işyeri gereksinimi ayrı ayrı ele alınmıştır. Türk Borçlar Kanunu’yla birlikte böyle bir ayırım yapılmaksızın gereksinim sebebi genel bir düzenlemeyle ele alınmıştır²⁶⁴. Kiraya veren, TBK md 350 f. 1’de düzenlendiği üzere; kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kiralanan taşınmazı kullanma zorunluluğunun bulunması halinde, belirli süreli kira sözleşmelerinde süre bitiminde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya ilişkin genel hükümlere göre belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içerisinde açabileceği dava ile sona erdirebilir. Bu doğrultuda kiraya veren kendisinin ve madde metninde belirtilen kişilerin kiralanan şeyi şahsen konut veya işyeri amacıyla kullanma gereksinimi meydana geldiğinde kira sözleşmesini ancak dava yoluyla sona erdirebilir²⁶⁵.

²⁶³ Tosun, 2016:37.

²⁶⁴ Suiçmez Gül, 2019: 84-85; Özkanoglu, 2019: 95.

²⁶⁵ Akgün Akay, 2016: 37; Ceran, 2011: 151; Eren, 2018: 414; Tosun, 2016: 37.

Kiralananın mevcut kullanım amacı, konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılması hususunda önemli değildir. Kiralananın konut olduğu hallerde, taşınmaz işyeri olarak kullanmaya elverişli ise, kiraya verenin işyeri gereksinimi sebebiyle de tahliye davası açma imkânı vardır. Bu imkân aksi durum için de söz konusudur²⁶⁶.

2.2.2.2. Şartları

2.2.2.2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Gereksiniminin Bulunması

2.2.2.2.1.1. Konut Gereksiniminin Bulunması

Konut gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi, mülga 6570 sayılı GKHK md. 7/b/c’de “... kiralayan... b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında, ... tahliye davası açabilir.” şeklinde düzenlenmişti. Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu’nda ise 350. maddede bu konuyu “Kiralananı kendisi, eşi altsoyu, üst soyu, veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ... gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.” şeklinde düzenlemiştir. Görüldüğü üzere iki düzenleme de büyük oranda benzetmektedir. Mülga 6570 sayılı GKHK’daki ilgili hükmün genişletilmesi ile ortaya çıkan bu yeni düzenlemeye göre, bu doğrultuda sadece, kiraya verenin kendisi, eşi ve çocuklarının gereksinimi sebebiyle açılabilen tahliye davaları; artık üstsoy veya büyük baba ya da babasının, “çocuk” kelimesi yerine de altsoy denerek torun ve torun çocukları ile bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için de açılacaktır²⁶⁷.

Kişinin bakmakla yükümlü olduğu kişilerin tespiti TMK md. 364 uyarınca yapılır. Buna göre, nafaka yükümlülüğü altında bulunan kardeş, kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişilerdendir. Sırf kiraya verenin kardeşinin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılması da başlı başına haklı bir sebep değildir. Aynı zamanda her olay ayrı değerlendirilmeli ve söz konusu kardeşin bakılmakla yükümlü kişi olup olmadığı, eğer yardım edilmezse yoksulluğa düşüp düşmeyeceği de araştırılmalıdır²⁶⁸. Kanun koyucu, kiraya verenin çocuklarının ise evlilik içi veya evlilik dışı olması ya da evlatlık olmasını ayırmamış, hukuken

²⁶⁶ Akgün Akay, 2016: 37; Doğan, 2011: 82; Karakaş, 2019: 79; Ş. Doğan, 2019: 75; Tandoğan, 2008: 256.

²⁶⁷ Erzurumluoğlu, 2018: 123; Yarg. 6. HD, T. 25.4.2016, E. 2016/3380, K. 2016/3343 (Günay, 2017: 191).

²⁶⁸ Suiçmez Gül, 2019: 87.

soy bağıının mevcudiyetini aramıştır²⁶⁹. Kiraya verenin yeğeni ve TMK md. 197 uyarınca hakim kararı doğrultusunda ayrı yaşayan eş bu gereksinim sebebinin kapsamındadır²⁷⁰. Kanun koyucu “eş” ile, resmi nikahlı eşi kastetmektedir. Kiraya veren ile birlikte yaşayan nikahsız hayat arkadaşı veya *imam nikahı* ile yaşadığı kişi için gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmaz. Gereksinimi olan kişiler kanunda sınırlı olarak sayılmıştır. Bu nedenle bu kişiler genişletilemez²⁷¹. Kısaca, kiraya veren kendisi ve hükümde belirtilen bu kişiler için konut ya da çatılı işyeri gereksinimi olduğu durumlarda fesih dönem ve sürelerine uyarak sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilme imkanına sahiptir²⁷².

2.2.2.2.1.1.1. Konut Gereksiniminin Kabul Edildiği Haller

Türk Borçlar Kanunu md. 350’de ve bu maddenin gerekçesinde *konut gereksinimi* ile ilgili bir tanım veya kriter söz konusu değildir. Yargıtay²⁷³ ve doktrin²⁷⁴ de konut gereksiniminin, gerçek, samimi ve zorunlu olması gerektiğini söylemekle yetinmiştir. Hangi durumda gerçek, samimi ve zorunlu bir gereksinimin olduğunun belirlenmesi ise hâkimin takdirine bırakılmıştır. Konut gereksiniminin hangi durumlarda meydana geleceği kesin kriterler konulabilecek bir husus değildir²⁷⁵. Her somut olayın ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Biz çalışmamızda uygulamada ve doktrinde kabul edilen bazı örneklerle yer vererek konuyu açıklamaya çalışacağız²⁷⁶.

2.2.2.2.1.1.1.1. Kiraya Veren Kirada veya Bir Yakını ile Birlikte Oturması

Konut gereksiniminin varlığından bahsedebileceğimiz durumların başında kiraya verenin kirada oturması gelmektedir²⁷⁷. Herkes, mülkiyeti kendisine ait olan bir taşınmazda oturma hakkına sahiptir. Başkasının taşınmazında kirada oturan kiraya verenin gereksiniminin, başka bir şarta bağlı kalmadan gerçek ve samimi olduğunu varsaymak

²⁶⁹ Suiçmez Gül, 2019: 86.

²⁷⁰ Han, 2019: 44.

²⁷¹ Güler, 2016: 722; Han, 2019: 44; Özkanoglu, 2019: 95.

²⁷² Akgün Akay, 2016: 37; Ceran, 2011: 151; Doğan, 2011: 74; Ş. Doğan, 2019: 74; Eren, 2018: 414; Yavuz, 2014: 677.

²⁷³ Yarg. 6. HD, T. 19.06.2013, E. 2013/8611, K. 2013/10703, (Naklen: Karakaş, 2019: 87 dn.306).

²⁷⁴ Karakaş, 2019: 87.

²⁷⁵ İnceoğlu, 2014: 342.

²⁷⁶ Akgün Akay, 2016: 38; İnceoğlu, 2014: 342; Ş. Doğan, 2019: 76.

²⁷⁷ Akgün Akay, 2016: 38; Aysal, 2013: 186; Doğan, 2011: 83; Eren, 2018: 416; Gümüş, 2012: 342; İnceoğlu, 2014: 342; İpek, 2014: 64; Özkanoglu, 2019: 104; Safarov, 2015: 179; Sonkurt, 2018: 33; Ş. Doğan, 2019: 76; Şenyüz, 2018: 368; Tandoğan, 2008: 244; Yavuz, 2014: 677.

gerekir²⁷⁸. Yargıtay²⁷⁹ da kiraya verenin kirada oturmasını, konut gereksiniminin varlığı için karine saymaktadır ve bu durumda kiraya verenin tahliye tehdidi ile karşılaşmış olmasına da gerek yoktur²⁸⁰. Bazı yazarlar göre²⁸¹, kendisi de kirada oturan kiraya verenin her zaman oturduğu taşınmazdan çıkarılma tehdidi mevcuttur. Yargıtay'ın da zaman zaman bu doğrultuda verdiği kararları²⁸² referans gösteren bu yazarlara göre²⁸³, soyut olarak ileri sürülen gereksinim iddiası yeterli olmamalı, gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığı ayrıca aranmalıdır. Aksi bir uygulama hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğurabilir. Kanaatimizce bu görüşü benimsemek, kişilerin kendi konutlarında oturma hakkını elinden almaktır²⁸⁴. Mülkiyet hakkını hakkaniyete aykırı biçimde kısıtlamaktadır. İlk görüşün daha isabetli olduğunu düşünmekteyiz. Kiraya verenin halihazırda lojmanda yaşıyor olması da bu durumu değiştirmemelidir. Lojman kişiye tanınan bir haktır ve bir kimsenin bu hakkını kullanmayarak sahip olduğu taşınmazda oturmak istemesi de hakkaniyete uygundur ve kişi lojmanda oturmaya zorlanmamalıdır²⁸⁵. Kiralanan taşınmazın oturulan konuttan daha üstün nitelikte olması da gerekmemektedir²⁸⁶. Kiraya verenin maddi durumunun iyi olması sebebiyle de kirada oturmaya zorlanamaz²⁸⁷. Yargıtay, kiraya verenin başka bir şehirde olması²⁸⁸, eşine ait boş bir dairenin satılması²⁸⁹ ihtimallerinde dahi konut gereksiniminin samimi ve inandırıcı olduğu görüşündedir²⁹⁰. Doktrinde kiraya verenin kiralanan taşınmazla aynı şehirde boş başka bir dairesinin olduğu durumlarda konut ihtiyacından bahsedilemeyeceğini savunanlar vardır²⁹¹. Kanaatimizce böyle bir durumda her olay ayrı ayrı incelenmelidir. Çünkü söz konusu konutların hangi şehirde olduğu, şehir içindeki konumları gibi hususlar da gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığı değerlendirilirken dikkate alınmalıdır. Kiraya veren maliki olduğu konutta otururken çeşitli sebeplerle (yeni doğum

²⁷⁸ N. Yavuz, 2019: 728.

²⁷⁹ Yarg. 6. HD, T. 26.12.1995, E. 12579 / K. 12612 (Tunaboşlu, 2013: 620); Yarg. 6. HD, T. 18.03.2008, E. 452/K. 3253 (Ruhi, 2011: 911).

²⁸⁰ Aral ve Ayrancı, 2019: 329; Doğan, 2011: 76; İnceoğlu, 2014: 342.

²⁸¹ Doğan, 2011: 83; Tandoğan, 2008: 246.

²⁸² Yarg. 6. HD, T. 09.04.1956, E.1956/3075, K.1956/2419, (Tandoğan, 2008: 246, dn. 204); Yarg. 6. HD, T. 28.06.1999, E. 5750 / K. 5784 (Aydemir, 2016: 198).

²⁸³ Erzurumluoğlu, 2018: 124.

²⁸⁴ İnceoğlu, 2014: 342, dn. 598. Aksi görüş için bk. Akyiğit, 2012: 179; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 658; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 350.

²⁸⁵ Yarg. HGK. 24.04.1991, E. 1991/6-138, K. 1991/214, (Tunaboşlu, 2013: 630).

²⁸⁶ Doğan, 2011: 83; İnceoğlu, 2014: 342; Karakaş, 2019: 87.

²⁸⁷ Akgün Akay, 2016: 41.

²⁸⁸ Yarg. HGK, T. 26.4.2000, E. 2000/6-789, K. 2000/806, (Özkan, 2007: 177-178).

²⁸⁹ Yarg. 6. HD, T. 4.2.1982, E. 1982/102, K. 1982/1034, (Burcuoğlu, 1993: 358).

²⁹⁰ Akgün Akay, 2016: 39.

²⁹¹ Gümüş, 2012: 343.

yapması, bakıma muhtaç annesinin yanına gelmesi vs.) ya da kiraya verenin maliki olduğu konut kaloriferli ise²⁹² konut gereksiniminin varlığından söz edilir²⁹³.

Kiraya verenin, kiracı olmadan bir yakınının veya akrabasının yanında oturuyor olması da konut gereksiniminin varlığını gösterebilir²⁹⁴. Burada da tıpkı kiraya verenin kirada oturduğu durumlarda olduğu gibi maliki olduğu konuta yerleşme hakkı olduğu uygulamada kabul görmektedir²⁹⁵. Bir kişi; akrabasının, arkadaşının, bir tanıdığının yanında ya da yalnız olarak bedelsiz oturduğunda konut gereksiniminin var olduğu kabul edilir ve bu nedenle tahliye davası açılabilir²⁹⁶. Bu duruma örnek olarak reşit olan altsoyun üstsoyu ile birlikte yaşaması, üstsoyun altsoyu ile birlikte yaşaması, kardeşlerin beraber yaşaması, evlilik veya askerden dönme nedeniyle ortaya çıkan konut gereksinimi gösterilebilir²⁹⁷. Birlikte oturan kişilerin birbirleriyle iyi geçinmeleri ya da birlikte oturlan konutun geniş olması gibi özelliklerin bu durumda herhangi bir önemi yoktur²⁹⁸. Çünkü bir kişinin maliki olduğu taşınmazda oturmak istemesi kadar doğal bir durum yoktur.

Uygulamada kiraya verenin ergin olan çocukları açısından konut gereksinimi de tartışmalıdır. Yargıtay²⁹⁹, çocuğun bağımsız bir evin gereksinimlerini karşılayabilecek ekonomik imkana sahip olmadığı ve ailesinin desteği ile geçimini sağladığı, bu nedenle de ayrı bir evin masraflarını tek başına üstlenemeyeceği gerekçesiyle zorunlu ve samimi bir konut gereksiniminin oluşmadığı yönünde kararlar vermiştir. Ancak Yargıtay'ın³⁰⁰, ergin olan çocuğun anne babasıyla oturması yönünde zorlanamayacağı yönünde kararları da mevcuttur. Kanaatimizce, Yargıtay'ın bu görüşü daha isabetlidir. Ergin çocuğun sadece ekonomik gücüne bakılarak karar verilmesi isabetli değildir. Ergin olan çocuğun kendi başına yaşamak istemesi konut gereksinimi için yeterli sayılmalıdır. Kiraya verenin iki konutun da masraflarını karşılayabilecek ekonomik güce sahip olması ve bu masraflara hazır olması konut gereksiniminin gerçek ve samimi olması için yeterli olmalıdır³⁰¹. Öğrenimlerini

²⁹² Gümüş, 2012: 343; Yarg. 6. HD, T. 15.02.1989, E. 1989/17976, K. 1989/2468 (Tunaboğlu, 2013: 667).

²⁹³ Gümüş, 2012: 343

²⁹⁴ Aral ve Ayrancı, 2019: 329; Doğan, 2011: 85-86; Eren, 2018: 416; Gümüş, 2012: 342; İncoğlu, 2014: 343;

²⁹⁵ N. Yavuz, 2019: 728.

²⁹⁶ Doğan, 2011: 85; Karakaş, 2019: 88; Yarg. 6. HD, T. 17.10.1995, E. 1995/9274, K. 1995/9995 (Tunaboğlu, 2013: 622)

²⁹⁷ Karakaş, 2019:89; N. Yavuz, 2019: 729.

²⁹⁸ Tandoğan, 2008: 251.

²⁹⁹ Yarg. 6. HD, T. 10.11.2008, E. 2008/10465, K.2008/12346, (Ruhi, 2011: 904); Yarg. 6. HD, T. 15.04.1986, E. 1986/3867, K. 1986/5321, (erişim tarihi: 01.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

³⁰⁰ Yarg. 6. HD, T. 06.07.2004, E. 5570/ K. 6522, (Tunaboğlu, 2013: 607); Yarg. 6. HD, T. 22.03.2007, E. 2007/1360, K. 2007/3234, (İNcoğlu, 2014: 343, dn. 604).

³⁰¹ Aynı doğrultuda bk. İncoğlu, 2014: 344; Aydemir, 2016:196.

ailelerinin yaşadığı şehirden başka ancak kiralanın taşınmazın bulunduğı şehirde devam ettiren çocuklar için de durum böyledir³⁰².

Evlenme halinde çocuğa konut özgülenmesi mümkündür. Ancak nişanlılık döneminde konut gereksiniminin ileri sürölüp süröllemeyeceğı tartışmalıdır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu³⁰³ bu konuyla ilgili “*Evlenmenin gerçekleşeceğı yolunda somut kanıtlar olmadıkça, nişanlanma, ihtiyaca dayalı olarak tahliye nedeni olamaz*” demektedir. Bu karar doğrultusunda, gereksinim olsa bile sadece nişanlılık durumu söz konusu ise bu bir tahliye sebebi değıldir³⁰⁴. Bu gibi durumlarda, çocuğun ergin olması nedeniyle tek başına oturma isteğinin ileri sürölmesi uygulamada daha uygun olabilir³⁰⁵. Yargıtay’ın da bu doğrultuda kararları³⁰⁶ mevcuttur.

Burada üzerinde durulması gereken diğeri bir husus, ayrı yaşama isteğı olan eşlerdir. Doktrinde³⁰⁷ boşanma davası devam eden, hâkimin ayrılık kararı verdiği ya da TMK md. 197 gereğince ayrı yaşama hakkı olan eşlerin de konut gereksiniminin olduğı kabul edilmektedir. Eşlerin iş, sağlık gibi sebeplerle belli bir dönem ayrı yaşamaları gerektiğı haller de konut gereksiniminin olduğunu gösterir.

2.2.2.2.1.1.2. Kiraya Veren Sağığı

Kiraya verenin ya da ailesinden birinin sağığı, konut gereksiniminin varlığına ilişkin değılendirilmesi gereken bir diğeri durumdur³⁰⁸. Örneğın, kiraya verenin kalp hastası ya da yürüme engelli olması sebebiyle, eğer en üst katta ve asansörsüz bir evde oturuyorsa, buna karşılık kiraya verdiği taşınmazın giriş katta olması ya da kiraya verilen taşınmazın hasta olan kiraya verenin tedavi olduğı hastaneye yakın olması gibi durumlarda ortada gerçek ve samimi bir tahliye sebebinden ve talebinden bahsedilebilir³⁰⁹. Kiraya veren kendi konutunda oturuyor olsa bile, sağığı açısından kiralanın taşınmazın oturduğı konuttan daha elverişli olduğunu iddia edebilir³¹⁰. Bu durumda kiraya veren kendi konutunda oturduğı için gereksinim iddiası

³⁰² Akgün Akay, 2016: 41; Doğan, 2011: 91; Karakaş, 2019: 90; Tandoğan, 2008: 249.

³⁰³ Yarg. HGK, T. 12.12.1984, E. 1982/6-863, K. 1984/1049, (Aydemir, 2016: 196).

³⁰⁴ Arpacı, 2002: 108.

³⁰⁵ Aydemir, 2016: 197.

³⁰⁶ Yarg. 6. HD, T. 20.05.1996, E. 1996/4630, K. 1996/ 4784, (Aydemir, 2016: 197, dn. 169).

³⁰⁷ Akgün Akay, 2016: 42; Doğan, 90; Güler, 2016: 727; İnceoğlu, 2014: 344; Şenyüz, 2018: 368; Yavuz, 677.

³⁰⁸ Akgün Akay, 2016: 42; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 658; Doğan, 2011: 86; Eren, 2018: 416; Han, 2019: 50; Gümüş, 2012: 343; İnceoğlu, 2014: 344; Özkanoglu, 2019: 104; Pehlivan, 2017: 183; Şenyüz, 2018: 368; Yavuz, 2014: 677; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 350.

³⁰⁹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 658; Eren, 2018: 416; İnceoğlu, 2014: 345; Pehlivan, 2017: 183; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 350.

³¹⁰ Doğan, 2011: 86; İnceoğlu, 2014: 345; Tandoğan, 2008: 246.

daha detaylı incelenmelidir ve iki taşınmaz karşılaştırılarak sağlık açısından kiralanan konutun daha elverişli olduğu bilirkişi raporu ile ortaya konulmalıdır³¹¹. Kiraya veren sağlık durumunun gerçekten kiracıyı taşınmazdan çıkarmayı gerektirecek düzeyde olduğunu kanıtlamalıdır. Ayrıca kiraya verenin, kendi oturmakta olduğu daireyi kiracısına teklif etmesi gerekir³¹².

Sağlık nedeniyle konut gereksiniminin ileri sürüldüğü durumlarda, Yargıtay söz konusu sebebi incelerken titiz davranmaktadır. Yargıtay'a göre³¹³, gürültü, hava kirliliği, trafik yoğunluğu gibi hususlar eğer herhangi bir sağlık sorunu yaratmadıysa, gereksinim iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilmez³¹⁴.

Sağlık sebebi aynı zamanda önemli sebeple fesih hakkını da doğurur. Kiraya verenin sağlık sebepleri eğer kira sözleşmesinin süresinin tamamlanmasını bekleyemeyecek durumdaysa, TBK 331. maddesi uyarınca olağanüstü fesih sebepleri uygulanmalıdır³¹⁵.

2.2.2.2.1.1.3. Kiraya Verenın Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınması

Konut gereksinimiyle tahliye sebeplerinden biri de kiraya verenin ya da hükümde sayılan yakınlarından birinin taşınmazın bulunduğu yere taşınmasıdır³¹⁶. Kiraya verenin çocuğunun taşınmazın bulunduğu şehirde bir üniversiteyi kazanması, memur olan kiraya verenin tayininin kiralananın bulunduğu yere çıkması, kiraya verenin emekli olarak kiralananın bulunduğu yere yerleşmeye karar vermesi, yurt dışında yaşayan kiraya verenin yurda kesin dönüş yapması³¹⁷ ve benzeri hallerde gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesi istenebilir³¹⁸.

2.2.2.2.1.1.4. Kiraya Verenın Yeni Gereksinimlerinin Doğması

Kiraya verenin yeni gereksinimlerinin doğması da konut gereksinimi sebebiyle tahliye talebini haklı kılabilir. Kiraya verenin evlenmesi, çocuk sahibi olması, çocuklarının büyümesi, başka şehirde üniversitede okuyan çocuğunun okulu bitirip kiraya verenin yanına dönmesi bu

³¹¹ Doğan, 2011: 86; İnceoğlu, 2014: 345; Yarg. 6. HD, T. 22.11.2007, E. 2007/10083, K.2007/12689, (Ruhi, 2011: 916).

³¹² Zevkliler ve Gökyayla; 2018: 350.

³¹³ Yarg. 6. HD, T. 20.09.1991, E. 1991/16014, K. 1991/10638, (Tunaboğlu, 2018: 623).

³¹⁴ Sonkurt, 2018: 36.

³¹⁵ Akgün Akay, 2016: 43; İnceoğlu, 2014: 345.

³¹⁶ Akgün Akay, 2016: 43; Doğan, 2011: 87; İnceoğlu, 2014: 345; Tandoğan, 2008: 246.

³¹⁷ Yarg. 6. HD, T. 21.09.1993, E. 8376 / K. 8876, (Tunaboğlu, 2013: 638-639).

³¹⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 658; Doğan, 2011: 87-88; İnceoğlu, 2014: 345; Tandoğan, 2008: 246; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351.

duruma verilebilecek örneklerdendir³¹⁹. Kiraya verenin çocuğunun evlenmesi de bu kapsamda değerlendirilebilir³²⁰.

Kiraya verenin mevcut konutunu terk etmeden, kiralananı kullanma gereksinimi de olabilir. Bu durum, kiraya verenin yaşam tarzına, sosyal durumuna göre yorumlanmalıdır³²¹. Bu maksatla kiraya verenin, canlı hayvanlarını tutmak, ahır olarak kullanmak, eşyalarını depolamak gibi sebeplerle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir³²². Örneğin kiraya verenin bahçesindeki müştemilata ilişkin kira sözleşmesinin, sonradan ortaya çıkan depo ihtiyacı için feshedilmesi halinde durum böyledir³²³. Bu gibi durumlarda gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığı, eşyaların nitelik ve miktar açısından kiralanda depolanmaya uygun olup olmadığı dikkatlice incelenmeli ve denetlenmelidir³²⁴. Bunlardan başka, garaj gereksinimi³²⁵, konuta giriş çıkışı sağlamak için geçit gereksinimini sağlayacak yol da bu kapsamda değerlendirilir³²⁶.

Doktrinde bazı yazarlara göre³²⁷ ise konut gereksinimi haricinde başka bir amaçla (örnekte olduğu gibi depo amacıyla mesela) kullanmak için kiracının gereksinim sebebiyle tahliyesi istenemez. Bu yazarlara göre “konut” kavramını geniş yorumlamamak gerekir³²⁸. Yargıtay³²⁹ ise konut kavramını geniş yorumlamakta ve sadece ikamet amacına bakmayıp, kiraya verenin yaşam tarzını, sosyal durumunu bir bütün olarak değerlendirmekte ve gereksinimin zorunlu olup olmadığına bu doğrultuda karar vermektedir³³⁰. Kanaatimizce bu hususta konut kavramı geniş yorumlanmalıdır. Gerçek, samimi ve zorunlu bir gereksinim mevcutsa kiraya veren, kiracıdan kiralananın tahliyesini depo, garaj vb. nedenlerle kullanmak üzere isteyebilmelidir. Burada önemli olan gereksinimin gerçek ve samimi olmasının dikkatli araştırılmasıdır. Çünkü kiracısını tahliye edemeyen kiraya veren, fazla eşya alımı ile bu

³¹⁹ Çınar, 2008: 128; Tandoğan, 2008: 246-247; İnceoğlu, 2014: 348; N. Yavuz, 2019: 731.

³²⁰ Ancak yine belirtmek gerekir ki, Yargıtay sadece nişanlı olmayı gerçek ve samimi gereksinim nedeni olarak görmemekte; ayrıca nikah tarihinin tespiti, birtakım eşyaların alınmış olması gibi hususları da aramaktadır. Doğan, 2011: 87.

³²¹ İnceoğlu, 2014: 348.

³²² Arpacı, 2002: 108; İnceoğlu, 2014: 348; Tandoğan, 2008: 248.

³²³ İnceoğlu, 2014: 349; Tandoğan, 2008: 253.

³²⁴ Akgün Akay, 2016: 44; İnceoğlu, 2014: 349.

³²⁵ Şenyüz, 2018: 369.

³²⁶ Han, 2019: 52; Ş. Doğan, 2019: 85.

³²⁷ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 657; Erzurumluoğlu, 1973: 54; Zevkililer ve Gökyayla, 2018: 347.

³²⁸ Ş. Doğan, 2019: 84.

³²⁹ Yarg. HGK, T. 17.09.1982, E. 1982/549, K. 1982/811, (N. Yavuz, 2019: 734).

³³⁰ Ş. Doğan, 2019: 84.

hakkını kötüye kullanabilmektedir. Yapılacak iyi bir araştırma ile bunun engellenmesi gerekir³³¹.

2.2.2.2.1.1.5. Kiraya Verenin Geçici Gereksinimlerinin Olması

Kiraya verenin gereksinimi gerçek ve samimi olduğu sürece geçici olsa da konut gereksiniminin varlığından söz edilebilir. Kiraya verenin yerleşme amacı olması gerekmemektedir³³². Örneğin kiraya verenin konutta her hafta ama sadece birkaç gün kalması halinde gereksinimin gerçek ve samimi olduğu kabul edilmelidir. Aksi halde kiraya verenden konutu varken başka bir yer kiralamasını veya otelde kalmasını beklemek hakkaniyet ilkesine aykırı olacaktır³³³. Yurt dışında çalışan ve her yıl yıllık iznini Türkiye’de geçiren bir kişinin Türkiye’deki tatil dönemlerine ilişkin konut gereksinimi de bu hususa örnek olarak verilebilir³³⁴. Kiralananın bulunduğu şehirden başka bir şehirde oturan kiraya verenin senede bir ay kadar kalacağı kiralanda gereksinim zorunlu sayılmayacaktır³³⁵.

Kiraya verenin yazlık gereksinimi de bu hususta yeterli sayılmaktadır³³⁶. Yargıtay³³⁷, bugünkü yaşam şekline bakıldığında yazlık gereksiniminin sürekli konut gereksiniminin bir parçası olduğu görüşündedir. Söz konusu konutun mimari açıdan da yazlık olarak yapılmış olmasını aramaktadır³³⁸. Kanaatimizce Yargıtay’ın bu tutumu isabetli değildir. Çünkü burada asıl olan kiraya verenin konut gereksinimidir. Yazlık konut için de böyle bir gereksinimden söz edilebileceğine göre burada taşınmaz yazlık amacıyla inşa edilmemiş olsa dahi kiraya veren tahliye davası açabilmelidir³³⁹. Öte yandan, geçici gereksinime dayanarak açılmış tahliye davalarında söz konusu gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığının yine titizlikle incelenmesi gerekir.

³³¹ Akgün Akay, 2016: 45.

³³² Akyiğit, 2012: 178; Doğan, 2011: 82; Inceoğlu, 2014:349; Tandoğan, 2008: 241.

³³³ Inceoğlu, 2014: 349.

³³⁴ Gümüş, 2012: 342; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351.

³³⁵ Akgün Akay, 2016: 46.

³³⁶ Arpacı, 2002: 108; Akyiğit, 2012: 179; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 657; Doğan, 2011: 82; Inceoğlu, 2014: 349; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351.

³³⁷ Yarg. 6. HD, T. 08.02.1991, E. 1991/1189, K. 1991/1626 (Tunaboğlu, 2013: 663-664).

³³⁸ Akyiğit, 2012: 179; Doğan, 2011: 82; Inceoğlu, 2014: 349; Karahasan, 2004: 363.

³³⁹ Doğan, 2011: 82-83.

2.2.2.2.1.1.6. Kiraya Verenin Yurt Dışında Çalışması

Kiraya verenin yurt dışında çalışması halinde konut gereksiniminin var olup olmadığı konusu tartışmalıdır. Yargıtay'ın da bu konuda farklı kararları mevcuttur. Bazı hallerde³⁴⁰ yurda kesin dönüş yapılması şartı aranırken, bazı kararlarında³⁴¹ böyle bir şart aranmamıştır ve hatta yurt dışında olan kiraya verenin eşya koymak için doğan konut gereksinimi bile kabul edilmiştir³⁴².

Yurt dışında yaşayıp da tatillerini Türkiye'de geçiren kişilerin tatil dönemine ilişkin gereksinimi iddiasının da bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu hususta da Yargıtay farklı görüşleri benimsemiştir. Örneğin, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında³⁴³ kiraya verenin eşi ile yurt dışında çalıştığını, yıllık izinlerini Türkiye'de geçirdiğini ve geldikleri zaman otelde ya da akrabalarının yanında kaldıkları sabit olduğu için gereksinim iddiasını kabul etmişken, başka bir kararında³⁴⁴ Almanya'da oturan kiraya verenin yaz aylarında Gölcük Değirmendere'de oturma talebi geçici olarak kabul edilmiş ve zorunlu bir gereksinim olmadığı için davanın reddine karar vermiştir³⁴⁵. Uygulamada, yurt dışında bulunan ancak yaz aylarında tatile gelen kiraya verenin gereksinimi zorunlu ve samimi bulunmazken³⁴⁶, eşyle birlikte yurt dışında çalışan ve yıllık izinlerinde akrabasında ve otelde kalan ailelerin gereksinimleri samimi ve zorunlu kabul edilmiştir³⁴⁷. Öte yandan, yurt dışında ikamet eden ancak yaz aylarında gelip tatil yapmak amacıyla Türkiye'de konut kiralayan kişiye, kiralananı bakılmadığı ya da kiralananın kullanılmadığı gerekçesiyle tahliye davası açılmaz³⁴⁸. Yurt dışında çalışan bir memurun yurda dönünceye kadar ev eşyalarını muhafaza etmek amacıyla tahliye davası açması da haklı görülmüştür³⁴⁹.

2.2.2.2.1.1.7. Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması

Kiralananın, kiraya verenin mülkiyet hakkı kendisine ait halihazırda oturduğu konuttan daha iyi fiziki koşullara sahip olması nedeniyle daha elverişli olduğu hallerde de

³⁴⁰ Yarg. 6. HD, T. 22.05.1981, E. 1981/3530, K. 1981/ 8640; Yarg. 6. HD, T. 14.09.1995, E. 1995/7908, K. 1995/8072, (Aydemir, 2016: 197, dn. 170).

³⁴¹ Yarg. HGK, T. 23.12.1992, E. 1992/667, K. 1992/755, (N.Yavuz, 2019: 736),

³⁴² Akgün Akay, 2016: 46; Aydemir, 2016: 197; N. Yavuz, 2019: 735.

³⁴³ Yarg. HGK, T. 23.12.1992, E. 1992/667, K. 1992/755, (Naklen: Akgün Akay, 2016: 47 dn. 168).

³⁴⁴ Yarg. 6. HD, T. 20.10.1997, E. 1997/8081, K. 1987/8277, (Tunaboğlu, 2013: 615).

³⁴⁵ Akgün Akay, 2016: 46-47.

³⁴⁶ Yarg. 6. HD, T. 20.01.1986, E. 1985/14909 K. 1986/323, (Aydemir, 2016: 197, dn. 172).

³⁴⁷ Yarg. HGK, T. 31.05.1989, E. 1989/6-291, K. 1989/402, (Aydemir, 2016: 197, dn. 172).

³⁴⁸ Yarg. 6. HD, T. 21.04.1981, E. 1981/1203, K. 1981/6648, (Aydemir, 2016: 198, dn. 173).

³⁴⁹ Akgün Akay, 2016: 47; Tandoğan, 2008: 246.

konut gereksiniminin varlığından söz edilebilir³⁵⁰. Burada önemli olan husus, kiraya verenin halihazırda oturduğu konutun gereksinimlerini karşılamada yetersiz kalmasıdır³⁵¹.

İki konutun fiziki özellikleri karşılaştırılarak oluşturulan bilirkişi raporu ile elverişlilik iddiası ispatlanırsa kiralananın tahliyesine karar verilir³⁵². Kiraya verenin halihazırda oturduğu konut konfor, kullanışlılık gibi özellikleri açısından karşılaştırıldığında herhangi bir fark bulunmuyorsa ya da kiralanan daha kötü durumdaysa, burada artık gereksinim iddiasının samimi ve gerçek olduğundan söz edilemez³⁵³.

Kiraya verenin evlenmesi³⁵⁴, yeni çocuğunun doğması³⁵⁵, çocukların büyümesi³⁵⁶, kiraya verenin anne babasının yaşlanması ya da hastalanması sonucu bakıma muhtaç hale gelmesi³⁵⁷, evlenen/yüksek öğrenim gören çocuklarının tatilde yanına dönmesi³⁵⁸ gibi nedenlerle oturlan konutun dar gelmesi ya da mevcut konutun sobalı olması ve kiraya verenin kaloriferli dairede oturmak istemesi gibi durumlar kiralananın fiziken daha elverişli olmasından dolayı gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmasına örnektir³⁵⁹. İleri sürülen bu sebeplerin gerçek ve tahliyesi istenen konuta gereksinimin samimi olması gerekir³⁶⁰.

Kiraya verenin sadece daha rahat şartlarda yaşamak amacıyla bir konutta oturmak istemesi durumunda ise gereksinim gerçek ve samimi sayılmamaktadır³⁶¹. Örneğin, Yargıtay³⁶², bir kararında karı koca ve çocuktan oluşan bir aile için 100 metrekarelik bir konutun yeterli olduğu gerekçesiyle 135 metrekarelik kendi konutunda oturma talebini reddetmiştir. Doktrindeki aksi görüşe göre³⁶³, bir kimsenin özellikle yaşı ilerledikçe daha rahat şartlarda bir konutta oturmak istemesi haklı bir sebeptir. Somut olaya bakıldığında, böyle bir gereksinimin aslında var olmadığı veya kiraya verenin aslında taşınma niyeti olmadığı görülmedikçe iki konut arasındaki kullanışlılık, konfor gibi unsurlar değerlendirildiğinde bariz bir fark mevcutsa gerçek ve samimi bir gereksinimin olduğu kabul

³⁵⁰ Akgün Akay, 2016: 47; Akyiğit, 2012: 179; Aral ve Ayrancı, 2019: 330; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 659; Doğan, 2011: 87; Inceoğlu, 2014: 346; Karakaş, 2019: 91; Sonkurt, 2018: 37;

³⁵¹ Akgün ve Akay, 2016: 47; Aral ve Ayrancı, 2019: 330; Doğan, 2011: 87; Inceoğlu, 2014: 346.

³⁵² Karakaş, 2019: 91.

³⁵³ Karakaş, 2019: 91; Inceoğlu, 2014: 346.

³⁵⁴ Han, 2019: 51; N. Yavuz, 2019: 731.

³⁵⁵ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 659; Doğan, 2011: 87; Gümüş, 2012: 343; Inceoğlu, 2014: 346; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351.

³⁵⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 659; Doğan, 2011: 87; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351.

³⁵⁷ Doğan, 2011: 87; Gümüş, 2012: 343; Inceoğlu, 2014: 346.

³⁵⁸ Doğan, 2011: 87; N. Yavuz, 2019: 731.

³⁵⁹ Akgün Akay, 2016: 48; Karakaş, 2019: 91-92.

³⁶⁰ Şenyüz, 2018: 369.

³⁶¹ Inceoğlu, 2014: 346.

³⁶² Yarg. 6. HD, T. 30.12.1982, E. 1982/13059, K. 1982/13079, (Inceoğlu, 2014: 346, dn. 621).

³⁶³ Inceoğlu, 2014: 346.

edilmelidir. Biz de doktrindeki bu görüşün daha isabetli olduğu kanaatindeyiz. Kiralanan, kiraya verenin oturduğu konuttan fiziken daha elverişli ise ve kiraya verenin mülkiyet hakkına üstünlük tanınarak tahliye talebi kabul edilmelidir.

2.2.2.2.1.1.1.8. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması

Konut gereksiniminin varlığından söz edebileceğimiz hususlardan biri de kiralanan konutun, kiraya verenin halihazırda oturduğu kendi evine kıyasla, yakıt ve diğer giderler açısından daha az masraflı olduğu hallerdir³⁶⁴. Yargıtay'a³⁶⁵ ve doktrindeki baskın görüşe göre³⁶⁶, kiraya verenin halihazırda oturduğu konutun daha çok kira geliri sağlayacak olması nedeniyle tahliye davası açması mümkün değildir. Kiraya verenin kira geliri ile geçiniyor olması da bu durumu değiştirmez. Çünkü gelir artırmak zorunlu bir gereksinim sayılmaz. Burada kendi oturduğu daha fazla kira geliri sağlayacak konuttan çıkıp daha az gelir sağlayacak kiralananı geçmek istemesi kiraya veren açısından gerçek ve samimi bir konut gereksinimi olmadığını gösterir³⁶⁷. Aksi görüşe göre ise³⁶⁸, kiralanan konutun giderler açısından daha elverişli olması ile bu durum arasında önemli bir fark yoktur. Her ikisi de kiraya vereni ekonomik olarak daha avantajlı duruma getirmektedir, bu nedenle ortada bir çelişki söz konusudur. Biz de bu görüşe katılmaktayız.

2.2.2.2.1.1.1.9. Kiralananın Konum Olarak Elverişli Olması

Konut gereksinimi nedeniyle tahliye davası açılma nedenlerinden biri de kiralananın konum olarak daha elverişli nitelikte olmasıdır³⁶⁹. Özellikle kiralananın işyerine ya da çocukların okuluna yakın olması halinde gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığından söz edilebilir³⁷⁰. Yargıtay³⁷¹ ise, bu gibi hallerde, kiraya verenin halihazırda oturduğu konutta yeterli ulaşım imkanı varsa burada gerçek ve samimi bir gereksinimin olmadığını kabul etmektedir³⁷². Yeterli ulaşım imkanı olsa bile, büyükşehirde yaşayan bir kimsenin işyerine

³⁶⁴ Aral ve Ayrancı, 2019: 330; Doğan, 2011: 88; Gümüş, 2012: 343; İnceoğlu, 2014: 346; N. Yavuz, 2019: 733; Tandoğan, 2008: 247.

³⁶⁵ Yarg. 6. HD, T. 10.4.2012, E. 2012/2846, K. 2012/5678, (Kırmızı, 2013a: 402).

³⁶⁶ Akgün Akay, 2016: 49; Doğan, 2011: 93; İnceoğlu, 2014: 347; N. Yavuz, 2019: 733.

³⁶⁷ Doğan, 2011: 93.

³⁶⁸ İnceoğlu, 2014: 347.

³⁶⁹ Akgün Akay, 2016: 49; Doğan, 2011: 88; Ş. Doğan, 2019: 89; İnceoğlu, 2014: 347; Karakaş, 2019: 93; Tandoğan, 2008: 250.

³⁷⁰ Doğan, 2011: 89; İnceoğlu, 2014: 347.

³⁷¹ Yarg. 6. HD, T. 26.09.1995, E. 1995/8442, K. 1995/ 8786, (Tunaboğlu, 2013: 620-621).

³⁷² Doğan, 2011: 89; Gümüş, 2012: 343; İnceoğlu, 2014: 347.

gitmesinin saatler alabildiği gerekçesiyle Yargıtay'ın bu kararı eleştirilmektedir³⁷³. Yargıtay'ın özellikle küçük yaştaki çocukların okula gidiş gelişlerinde yaşadıkları güçlük nedeniyle gereksinimi samimi ve gerçek bularak kabul ettiği kararları³⁷⁴ da mevcuttur.

Yargıtay kararlarında³⁷⁵ ve doktrinde³⁷⁶, gürültü, hava kirliliği, trafik yoğunluğu gibi haller, psikolojik ya da bedensel bir hastalığa yol açmadığı müddetçe, gerçek ve samimi bir konut gereksinimin varlığı için yeterli görülmemektedir, çünkü bu gibi durumlar toplumsal sorundur ve kişisel bir sorun olarak gösterilemez. Gereksinimin yalnızca maddi değil, manevi de olabileceğini savunan doktrindeki aksi görüşe göre, kiraya verenin maliki olduğu deniz gören konuta taşınmak istemesi dahi haklı bir istek olarak kabul edilmelidir³⁷⁷.

Son olarak, kiralananın bulunduğu yerin kiraya verenin halihazırda oturduğu konuttan daha güvenli olması halinde de gerçek ve samimi bir konut gereksiniminden söz edilebilir³⁷⁸.

2.2.2.2.1.2. İşyeri Gereksiniminin Bulunması

İşyeri gereksinimi sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi, mülga 6570 sayılı GKHK md. 7/c'de “... kiralayan... c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşi veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında, ... tahliye davası açabilir.” şeklinde düzenlenmişti. Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu'nda ise 350. maddede bu konuyu “Kiralananı kendisi, eşi altsoyu, üst soyu, veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için işyeri ... gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.” şeklinde düzenlemiştir.

Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde “bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma” zorunluluğu varken, TBK'da böyle bir zorunluluğa yer verilmemiştir. Yine de işyeri gereksinimi nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için bu zorunluluk aranmaktadır. Gereksinim sahibinin bilgi ve birikim sahibi de olması gerekir. Bu nedenle de gerçek ve samimi bir işyeri gereksiniminden bahsedebilmek için gereksinimin kiraya verenin ya da

³⁷³ Doğan, 2011: 89; Inceoğlu, 2014: 347.

³⁷⁴ Yarg. HGK, T. 23.12.1987, E. 1987/6-542, K. 1988/ 1082, (Akgün Akay, 2016: 49, dn. 191).

³⁷⁵ Yarg. 6. HD, T. 8.2.1990, E. 1990/1242, K. 1990/1549, (Burcuoğlu, 1993: 364).

³⁷⁶ Doğan, 2011: 89; Gümüş, 2012: 343; Inceoğlu, 2014: 348; Karakaş, 2019: 94.

³⁷⁷ Inceoğlu, 2014: 348.

³⁷⁸ Doğan, 2011: 88; Ş. Doğan, 2019: 91; Yarg. 6. HD, T. 24.10.1983, E. 1983/10116, K. 1983/10094, (N. Yavuz, 2019: 732-733).

kanunda sayılan kişilerin yapabileceği bir meslek ya da sanatla ilişkisi olması gerekmektedir³⁷⁹.

2.2.2.2.1.2.1. İşyeri Gereksiniminin Kabul Edildiği Haller

Konut gereksiniminde olduğu gibi, işyeri gereksinimine ilişkin de gerek TBK md. 350’de gerekse bu maddenin gerekçesinde herhangi bir tanım veya kriter söz konusu değildir. Yargıtay ve doktrin de yine konut gereksiniminde olduğu gibi işyeri gereksinimi için de “gerçek, samimi ve zorunlu” olması gerektiğini söylemekle yetinmiştir. Hangi durumda “gerçek, samimi ve zorunlu” bir gereksinimin olduğunun belirlenmesi ise hâkimin takdirine bırakılmıştır. Her somut olayın ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak konut gereksiniminden farklı olarak, işyerine ilişkin gereksinim iddiaları daha detaylı incelenmektedir. Biz çalışmamızda uygulamada ve doktrinde kabul edilen bazı örneklere yer vererek konuyu açıklamaya çalışacağız.

2.2.2.2.1.2.1.1. Kiraya Verenın İşsiz Olması veya İşinden Ayrılacak Olması

Kiraya verenin işsiz veya işinden ayrılacak olması işyeri gereksiniminin gerçek ve samimi olduğuna ilişkin önemli bir karine teşkil eder³⁸⁰. Devlet hastanesinde çalışan bir doktorun istifa edip özel muayenehane açmak istemesi, bir kimsenin memurluktan istifa edip ticarete atılmak istemesi işyeri gereksinimine örnek teşkil eder³⁸¹. Yargıtay³⁸², kiraya verenin iş yapmamasının, boşta olmasının gereksinimin varlığına ilişkin karine olduğunu belirtmiştir. Örneğin, askerden yeni gelmiş boşta olan kiraya verenin işyeri gereksinimi de bu kapsamda değerlendirilir. Bu durumda gereksinim duyanın babasının ya da ağabeyinin işyerlerinin olmasının, onlarla çalışma zorunluluğu olmadığı için, sonuca bir etkisi olmaz³⁸³.

Önemli hususlardan biri, kişinin tahliye davasını açtığı sırada işinden ayrılmış olmasının gerekip gerekmediğidir. Doktrin³⁸⁴, eğer yeni iş ile ilgili ciddi girişimler mevcutsa, emeklilik dilekçesi verilmesi gibi, kiraya verenin mutlaka işinden ayrılmış olmasına gerek olmadığı görüşündedir. Bu gibi hallerde, gereksinim iddiasında bulunan kişinin çalıştığı yere ve ilgili resmî kurumlara (Sosyal Güvenlik Kurumu gibi) durumu sorularak işyerinden

³⁷⁹ Akyiğit, 2012: 180; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 661; Doğan, 2011: 106; Gümüş, 2012: 348; Inceoğlu, 2014: 350; Yavuz, 2014: 684; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 354.

³⁸⁰ Akgün Akay, 2016: 51; Doğan, 2011: 116; Inceoğlu, 2014: 640; Ş. Doğan, 2019: 92; Tandoğan, 2008: 251; Yarg. 6. HD, T.15.02.2013, E. 2012/16379, K. 2013/229, (erişim tarihi: 15.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

³⁸¹ Doğan, 2011: 116; Inceoğlu, 2014: 350.

³⁸² Yarg. 6. HD, T.20.04.2007, E. 2007/3277, K. 2007/4772 (Ruhi, 2011: 1040-1041).

³⁸³ Akgün Akay, 2016: 51; Yarg. 6. HD, T.14.09.1995, E. 1995/7630, K. 1995/8064, (Tunaboğlu, 2013: 724).

³⁸⁴ Doğan, 2011: 117; Inceoğlu, 2014: 350.

ayrılma ihtimali araştırılmalıdır³⁸⁵. Yargıtay³⁸⁶ ise, kiraya verenin işinden ayrılmadıkça tahliye davası açamayacağı yönünde kararlar verdiği gibi, tahliye davasından kısa bir süre sonra kiraya verenin işten ayrılacağına anlaşıldığı durumlarda davayı kabul ettiği kararlar³⁸⁷ da vermiştir³⁸⁸. İşçiler açısından ise, işçinin çalıştığı yerden her zaman için ayrılması mümkün olduğu gerekçesi ile işten ayrılmasının yakın zamanda olacağına yönelik ibareler aranmaksızın tahliye davasının kabul edildiği görülmektedir³⁸⁹. Bu husus doktrinde, bir kimsenin her zaman için istifa etmesinin mümkün olmasının yeterli olmaması gerektiği, mutlaka söz konusu gereksinimin gerçek ve samimi olduğunu ortaya koyacak başka durumların da olması gerektiği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Öte yandan, bir kimse mevcut işinden ayrılmadığı müddetçe tahliye davası açamayacağını kabul etmek de isabetli değildir. Kişinin tahliye davasını kazanıp söz konusu işi kurup kuramayacağı belli olmayacağı için, son ana kadar kendi işinden ayrılmak istememesi doğaldır. Bu nedenle yapılması gereken, iş ile ilgili ciddi adımların atılıp atılmadığına bakılmalı ve buna göre gereksinimin samimi ve gerçek olup olmadığının karar verilmelidir³⁹⁰.

Yargıtay³⁹¹, bir başka kararında, gereksinim sahibinin mevcut bir işi olmasa bile, bazı engeller nedeniyle bir işte çalışamayacak durumda ise, mesela devam mecburiyeti olan bir üniversite öğrencisi ise gereksinimin gerçek ve samimi olmadığı yönünde karar vermiştir³⁹². Kişi halihazırdaki işinde uzun soluklu projelere girişmişse de bu duruma örnek teşkil eder³⁹³. Bunlara ek olarak, kiraya verenin uzun süredir çalışmıyor olması, mesleğini bırakmış olması ya da varlıklı olması çalışmayacağı, iş yapamayacağı anlamına gelmemektedir³⁹⁴. Nitekim, bir kimsenin emekli olması ve kira gelirinin olması da kendisine ait işyeri açmasına engel değildir³⁹⁵.

³⁸⁵ Doğan, 2011: 118.

³⁸⁶ Yarg. 6. HD, T.05.07.2004, E. 2004/5604, K. 2004/5508, (Tunaboğlu, 2013: 350).

³⁸⁷ Yarg. 6. HD, T.04.05.2009, E. 2009/1031, K. 2009/4089 (erişim tarihi: 15.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

³⁸⁸ Doğan, 2011: 117; Inceoğlu, 2014: 350-351.

³⁸⁹ Doğan, 2011: 117; Inceoğlu, 2014: 351; Yarg. 6. HD, T.21.6.1995, E. 1995/6661, K. 1995/6900, (Tunaboğlu, 2013: 740-741).

³⁹⁰ Inceoğlu, 2014: 351.

³⁹¹ Yarg. 6. HD, T.8.3.1999, E. 1999/1909, K. 1999/1895, (Karahasan, 2004: 379).

³⁹² Ş. Doğan, 2019: 93.

³⁹³ Inceoğlu, 2014: 351.

³⁹⁴ Akgün Akay, 2016: 53; Yarg. 6. HD, T. 30.12.1988, E. 1988/15635, K. 1988/20950, (Karahasan, 2004: 423); Yarg. 6. HD, T.5.7.1988, E. 1988/5679, K. 1988/10831, (Tunaboğlu, 2013: 811-812); Yarg. 6. HD, T.7.4.2010, E. 2009/13365, K. 2010/4051, (Ruhi, 2011: 967-968).

³⁹⁵ Yarg. 6. HD, T.27.10.2010, E. 2010/6148, K. 2010/11767, (Ruhi, 2011:960).

2.2.2.2.1.2. Kiraya Veren'in İkinci İş Yapma İsteği

Mevcut bir işi olan kiraya verenin, ikinci bir iş yapmak istemesi işyeri gereksinimi sebebi olabilmektedir. Yargıtay³⁹⁶ ve doktrindeki hakim görüş uyarınca³⁹⁷ kiraya veren mevcut işinden ayrılmadıkça ya da ayrılacağı anlaşılmadıkça, gereksinimin zorunlu olma şartı gerçekleşmediği için, ikinci bir iş yapma nedeniyle kira sözleşmesini sonlandıramaz. Örneğin, bir Yargıtay kararında³⁹⁸, hediyeelik eşya dükkanı açmak isteyen bir avukatın tahliye talebini *“Bir meslek kuruluşuna kayıtlı olan ve aktif faaliyetini sürdüren davacının, işyeri ihtiyacı nedeniyle açtığı davanın samimi olduğu kabul edilemez. Hediyeelik eşya pazarlaması yapacağı iddiasıyla davayı ikame eden davacı, Baroya kayıtlı faal avukattır.”* gerekçesiyle samimi bulmayarak reddetmiştir. Doktrinde bu kararı eleştiren görüşe göre³⁹⁹, faal bir avukatın hediyeelik eşya mağazasında sürekli bulunma zorunluluğu olmadığı için bu mağazayı açmasına ilişkin bir engel olmaması gerekmektedir. Biz de bu görüşü isabetli bulmaktayız. Her somut olay kendi içerisinde incelenmeli ve kiraya verenin ikinci iş yapma isteğinin gerçek ve samimi bir gereksinim doğurup doğurmadığına bakılmalıdır. Öte yandan, burada kişinin mevcut işiyle yapmayı düşündüğü ikinci işin bir arada yapılmasının mümkün olup olmadığı da değerlendirilmelidir⁴⁰⁰.

Doktrinde bazı yazarlara göre⁴⁰¹, bir kimse geçim sıkıntısı yaşadığını ispatlayabilirse ikinci bir iş yapmak için açtığı tahliye davası kabul edilmelidir. Aksi görüşe göre⁴⁰² ise, gereksinim kavramı kişinin geçimini sağlamak için zorunlu ihtiyaçları şeklinde anlaşılmasına yol açacak böyle bir sınırlama isabetli değildir. Bir kimse geçim sıkıntısı yaşamasa dahi, daha fazla gelir elde etmek istemesi ve bu sebeple ikinci bir iş daha yapma talebi olması en doğal hakkıdır. Kanaatimizce bu görüş daha isabetlidir. Çünkü daha önce de belirttiğimiz gibi, her somut olay kendi içerisinde değerlendirilmelidir. Geçim sıkıntısı çekmeyen kiraya verenin daha refah bir hayat sürmek istemesi oldukça doğal bir haktır. Gerçek ve samimi bir gereksinim mevcutsa kişi bu hakkından mahrum bırakılmamalıdır. Yargıtay da kararında⁴⁰³ *“İhtiyaçlının sigortalı olarak bir işte çalışması kendi işyerini açma istemine engel teşkil*

³⁹⁶ Yarg. 6. HD, T.12.7.1995, E. 1995/709, K. 1995/7324, (Tunaboğlu, 2013: 737-738); Yarg. 6. HD, T.5.7.2004, E. 2004/5604, K. 2004/5508, (Tunaboğlu, 2013: 710-711).

³⁹⁷ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 662; Doğan, 2011: 118; İnceoğlu, 2014: 352; Gümüş, 2012: 349; Şenyüz, 2018: 369; Aksi görüş için bk. Akyiğit, 2012: 180.

³⁹⁸ Akgün Akay, 2016: 54; İnceoğlu, 2014: 352; Yarg. 6. HD, T.1.3.2004, E. 2004/1155, K. 2004/1242 (erişim tarihi: 18.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

³⁹⁹ İnceoğlu, 2014: 352.

⁴⁰⁰ İnceoğlu, 2014: 352.

⁴⁰¹ Aysal, 2013: 187; Doğan, 2011: 118; İnceoğlu, 2014: 352.

⁴⁰² Akgün Akay, 2016: 55; Güler, 2016: 730; İnceoğlu, 2014: 352.

⁴⁰³ Yarg. 6. HD, T.20.6.2013, E. 2013/7216, K. 2013/10812, (erişim tarihi: 18.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

etmez” demiştir. Yargıtay başka bir kararında⁴⁰⁴ ise, işyeri gereksiniminin olduğunu ispat yükünün kiraya verene ait olduğunu, mahkemenin de öncelikle kiraya verenin mevcut başka bir işinin olup olmadığını araştırması gerektiğini belirtmiştir⁴⁰⁵.

2.2.2.2.1.2.1.3. Kiraya Veren İşlerinin Büyümesi

Kiraya verenin işlerinin büyümesi ve mevcut işyerine sığmaması hali de işyeri gereksiniminin ortaya çıktığı durumlardan biridir⁴⁰⁶. Yargıtay’a göre⁴⁰⁷, kiraya verene ait ticari defter ve kayıtlar incelenerek iş hacmi belirlenmeli ve mevcut durumda işi büyütme gereksiniminin gerçek olup olmadığı değerlendirilmelidir⁴⁰⁸.

Kiraya verenin böyle bir gereksinimi doğduğunda mevcut bulunduğu işyerini terk etmeden de kiralanana gereksinim duyabilir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu⁴⁰⁹ da bir kararında “*Davacının beş ayrı yerde gözlükçü dükkkanı vardır. Dava konusu yerin, ticaretin genişletilmek amacıyla tahliyesi istenmiştir. Davacı diğer işyerlerini kapatacağını öne sürmediğine ve ticaretini genişleteceğini iddia ettiğine göre, serbest ekonomi içinde bu istemi, zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilmelidir.*” diyerek bu doğrultuda bir karar vermiştir⁴¹⁰. Buna benzer olarak, işleri büyüyen kiraya verenin mevcut işyerine sığmayarak, iki taşınmazı birleştirmek amacıyla yandaki taşınmaz için açılan tahliye davalarında da gerçek ve samimi işyeri gereksiniminin varlığı kabul edilmektedir⁴¹¹.

Son olarak üzerinde durulması gereken husus, işyeri gereksiniminden bahsedebilmek için bu gereksinimin kiraya verence icra edilen işle doğrudan ilgili olmasına gerek olup olmadığıdır. Örneğin, mevcut işyerinin tamamlayıcısı olan depo, tanıtım ofisi gibi gereksinimlerin varlığı da gerçek ve samimi bir işyeri, gereksiniminin varlığı için yeterli midir? TBK md. 350’nin gerekçesinde yer alan “...piyano, otomobil koymak veya hayvan bağlamak için gereksinimi geçerli sayan, ancak ana, baba ve kardeşlerin gereksiniminin dışlanması sonucunu doğuran bir düzenleme ve buna dayanan uygulama benimsenmemiş olmaktadır” ifadesi böyle bir durumda gerçek ve samimi işyeri gereksinimi oluşmadığı

⁴⁰⁴ Yarg. 6. HD, T. 11.02.1988, E. 1987/12498, K. 1988/472, (Burcuoğlu, 1993: 402-403).

⁴⁰⁵ Akgün Akay, 2016: 55.

⁴⁰⁶ Aral ve Ayrancı, 2019: 331; Ayan, 2007: 18; Aydemir, 2016: 199; İncoğlu, 2014: 353; Karakaş, 2019: 117; Şenyüz, 2018: 369; Tandoğan, 2008: 252; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 354; Yarg. 6. HD, T.4.6.2010, E. 2010/9789, K. 2010/1051, (Tunaboğlu, 2013: 701-702).

⁴⁰⁷ Yarg. 6. HD, T. 7.4.2011, E. 2011/753, K. 2011/4422, (erişim tarihi: 18.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁰⁸ İncoğlu, 2014: 353, dn. 657.

⁴⁰⁹ Yarg. HGK, T.1.10.1997, E. 1997/6-630, K. 1997/762, (erişim tarihi: 18.2.2020) <http://www.kazanci.com>.

⁴¹⁰ Aydemir, 2016: 199; İncoğlu, 2014: 353.

⁴¹¹ Yarg. 6. HD, T.11.5.1994, E. 1994/5140, K. 1994/5398, (Tunaboğlu, 2013: 747-748); Yarg. 6. HD, T.13.6.2005, E. 2005/4881, K. 2005/6023, (erişim tarihi: 18.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

yönünde bir kanaat oluşturmaktadır. Doktrinde bu yaklaşımın isabetli olmayacağı yönünde de görüşler vardır. Burada işin niteliğine bakılmalı ve söz konusu kullanımın işin görülmesi açısından gerekli olup olmadığı incelenmelidir⁴¹². Yargıtay'ın da böyle hallerde işyeri gereksiniminin gerçek ve samimi olduğu yönünde kararları⁴¹³ mevcuttur. Nitekim gerekçedeki ifadenin de işyeri gereksinimine yönelik bu husustaki tahliye davalarından çok, daha önce de konut gereksinimi için belirttiğimiz, kiraya verenin canlı hayvanlarını tutmak ya da eşyalarını depo etmek amacıyla kullanmak üzere tahliye davası açabileceği yönündeki görüşe tepki amacıyla yazıldığı anlaşılmaktadır⁴¹⁴. Bu hususla ilgili değerlendirme yapılırken söz konusu işin faaliyeti açısından böyle bir kullanımın gerekip gerekmediği göz önünde tutulmalıdır. İşin gereği (örneğin bir kargo şirketi için depo işin en önemli parçasıdır⁴¹⁵) gerçek ve samimi bir işyeri gereksinimi doğmuşsa kiraya veren taşınmazın tahliyesini talep edebilmelidir.

2.2.2.2.1.2.1.4. Kiraya Veren Kirada Olması

Kiraya verenin başkasına ait bir konutta oturması konut gereksinimine karine oluşturmaktaysa da işyeri gereksiniminde ayrıca kiraya verenin tahliye tehdidi altında olması ya da kiralanan yerin en az mevcut işyeri kadar elverişli olması aranır⁴¹⁶. Burada tahliyesi talep edilen kiralananla faaliyetin icra edildiği mevcut işyeri karşılaştırılır, kiralananın ticari niteliğinin mevcut işyeriyle eşdeğer⁴¹⁷ veya ondan daha üstün nitelikte olduğu ya da kiraya verenin tahliye tehdidi altında olduğu ispatlanmalıdır⁴¹⁸. İşyeri gereksiniminin kabulü için bu iki durumdan birinin varlığı yeterli olup, ikisinin aynı anda olması zorunlu değildir⁴¹⁹.

Tahliye tehdidinin varlığı kiraya veren tarafından ileri sürülmediği müddetçe hakim tarafından re'sen dikkate alınmaz. Kiralananın mevcut işyerinden daha üstün nitelikte olduğu iddiası kiraya veren tarafından ileri sürülmemiş olsa bile re'sen dikkate alınır⁴²⁰.

⁴¹² Inceoğlu, 2014: 354.

⁴¹³ Yarg. 6. HD, T. 26.3.2015, E. 2015/2891, K. 2015/3053, (erişim tarihi: 18.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴¹⁴ Inceoğlu, 2014: 354, dn. 661.

⁴¹⁵ Inceoğlu, 2014: 354.

⁴¹⁶ Akgün Akay, 2016: 55; Ayan, 2007: 18; Doğan, 2011: 114; Gümüş, 2012: 348-349; Inceoğlu, 2014: 355; Karakaş, 2019: 115; N. Yavuz, 2019: 1201; Ş. Doğan, 2019: 97-98.

⁴¹⁷ Yapılan karşılaştırma sonucunda iki taşınmazın eşdeğer olduğu durumlarda kiraya verenin mülkiyet hakkına öncelik tanınır ve gereksinim sahibinin tercihi esas alınır. Yarg. 6. HD, T. 21.10.2014, E. 2014/9736, K. 2014/11366, (erişim tarihi: 19.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴¹⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 662; Aydemir, 2016; Doğan, 2011: 114; Tandoğan, 2008: 253;

⁴¹⁹ Doğan, 2011: 114; Inceoğlu, 2014: 355; N. Yavuz, 2019: 1202.

⁴²⁰ Akgün Akay, 2016: 56; Doğan, 2011: 115; Karakaş, 2019: 117; N. Yavuz, 2019: 1202. Yarg. 6. HD, T.4.2.2010, E. 2009/11301, K. 2010/992, (Ruhi, 2011:971-972).

2.2.2.2.1.2.1.5. Kiraya Verenin Kiralananın Bulunduğu Yerde Oturmaması

Kiraya veren, kiralanan taşınmazın bulunduğu şehirden başka bir yerde bulunuyorsa, işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini gerçekleştirebilmek için ya kiralananın olduğu şehre taşınmalı ya da taşınacağına ilişkin ciddi emarelerin, örneğin ev satın almak gibi, bulunması ve bunun ispat edilmesi gerekir⁴²¹.

Kiraya verenin yurt dışında bulunduğu hallerde de yurda kesin dönüş yapması gerekmektedir. Aksi takdirde gereksinimin zorunlu olmadığına kanaat getirilir ve tahliye talebi reddedilir⁴²². Yargıtay⁴²³, yurt dışında bulunan kiraya verenin işçi tutarak Türkiye'deki işlerini yürüteceğini ileri sürmesine rağmen zorunlu bir gereksinimin doğmadığına yönelik kararlar vermiştir⁴²⁴.

Doktrinde⁴²⁵, kiraya verenin mutlaka kesin dönüş yapmasının şart olmadığı, tahliye davası açıldığı sırada kesin dönüş için ciddi girişimlerde bulunmuş olmasının da yeterli olduğu ve bu hususun her somut olay için objektif olarak kendi şartlarına göre değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Kanaatimizce de bu görüş isabetlidir. Bir kimse eğer işyerinin, mesela bir lokanta, başına bir müdür atayarak bu faaliyeti sürdürme imkanına sahipse, başka bir deyişle kişinin işinin başında olma zorunluluğu yoksa burada kiralananla aynı yerde yaşama şartı aranmamalıdır⁴²⁶. Bir Yargıtay kararında⁴²⁷, gereksinimin zorunlu, gerçek ve samimi olduğu bir durumda, gereksinim sahibinin ikamet ettiği yerden başka bir yerde ticari faaliyetini gerçekleştirmesi amacıyla tahliye davası açabileceği yönünde hüküm kurulmuştur⁴²⁸.

2.2.2.2.1.2.1.6. Kiralananın Daha Elverişli Olması

Kiralananın fiziken, ekonomik ya da konum olarak daha elverişli olması da işyeri gereksinimine ilişkin üzerinde durulması gereken hususlardan biridir⁴²⁹. Adliyenin yerinin

⁴²¹ Doğan, 2011: 121; Gümüş, 2012: 349; Ş. Doğan, 2019: 99; Yarg. 6. HD, T.26.1.2004, E. 2004/337, K. 2004/327, (erişim tarihi: 19.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴²² Akgün ve Akay, 2016: 58; Aydemir, 2016: 200; Aydoğdu ve Kahveci, 662; İnceoğlu, 2014: 360; Ş. Doğan, 2019: 99; Yarg. 6. HD, T.14.9.1995, E. 1995/7694, K. 1995/8067, (Tunaboğlu, 2013: 722); Yarg. 6. HD, T.10.12.2007, E. 2007/11189, K. 2007/13556, (Ruhi, 2011): 1025.

⁴²³ Yarg. 6. HD, T.22.3.2004, E. 2004/1861, K. 2004/1939, (erişim tarihi: 19.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴²⁴ Akgün Akay, 2016: 58.

⁴²⁵ Akgün Akay, 2016: 58; Doğan, 2011: 118; İnceoğlu, 2014: 360.

⁴²⁶ İnceoğlu, 2014: 360-361.

⁴²⁷ Yarg. 3. HD, T.19.4.2018, E.2017/10686, K. 2018/4323, (erişim tarihi: 19.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴²⁸ Ş. Doğan, 2019: 100.

⁴²⁹ Akgün Akay, 2016: 58; Doğan, 2011: 121; Gümüş, 2012: 350; İnceoğlu, 2014: 355.

taşınması nedeniyle avukatın yeni adliyeye daha yakın olan taşınmazına taşınmak istemesi hali bu duruma örnektir⁴³⁰.

Kiralanan yer, daha işlek bir caddede yer alıyorsa ya da daha güvenli bir semtte bulunuyorsa daha fazla müşteri potansiyeline sahip olabilir. Bu haller de gerçek ve samimi işyeri gereksiniminin varlığını gösterebilir⁴³¹.

2.2.2.3. Gereksinimin Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması

2.2.2.3.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu md. 350 uyarınca kiraya verenin gereksinim sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için konut veya işyeri gereksiniminin zorunlu, gerçek ve samimi olması gerekir⁴³². Bu husus ilgili maddede yer alan “kullanma zorunluluğu” ifadesinin ve dürüstlük kuralının gereğidir⁴³³. Böylece korunan kiracıların, kiraya veren tarafından çeşitli gereksinim bahaneleri ile kiralananndan çıkarılmasının önüne geçilmek istenmektedir⁴³⁴. Burada kiraya verenin ya da hükümde sayılan yakınlarından birinin söz konusu taşınmaza gerçekten taşınıp taşınmayacağını denetlenmesi amaçlanmaktadır⁴³⁵.

Gereksinimi değerlendirecek olan makam hakimdir. Gereksinim durumu belirlenirken kiraya verenin ya da hükümde sayılan yakınlarından birinin sosyal, ekonomik, kültürel, mesleki ve sağlık durumlarını göz önünde tutulmalıdır⁴³⁶. Gereksinimin gerçek ve samimi olduğu hususundaki iddianın, tanık dahil her türlü delille ispatlanması mümkündür⁴³⁷.

Çalışmanın devamında⁴³⁸ ele alacağımız hususlar sadece yol gösterici bazı fiili karinelerdir. Bilinmelidir ki, benzer durumlarda dahi bazen gerçek ve samimi bir gereksinimden bahsedilirken bazı durumlarda aksi bir sonuca ulaşılabilir. Söz konusu hallerden biri mevcut olsa bile, somut olayın şartları söz konusu gereksinimin samimi olduğu sonucunu çıkarabilir. Yargıtay bu konuda oldukça kategorik yaklaşmakta ve gereksinimin

⁴³⁰ Inceoğlu, 2014: 355.

⁴³¹ Doğan, 2011: 121; Inceoğlu, 2014: 356.

⁴³² Akyiğit, 2012: 177; Aral ve Ayrancı, 2019: 331; Aydemir, 2016: 195; Doğan, 2011: 91; Eren, 2018: 416; Erzurumluoğlu, 2018: 124; Gümüş, 2012: 348; Inceoğlu, 2011: 356; Pehlivan, 2017: 181; Şenyüz, 2018: 368-369; Yavuz, 2014: 679-680; Tandoğan, 2008: 249; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351.

⁴³³ Çınar, 2008: 119; Doğan, 2011: 92; Inceoğlu, 2014: 356; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 347.

⁴³⁴ Doğan, 2011: 91; Inceoğlu, 2014: 356

⁴³⁵ Inceoğlu, 2014: 356.

⁴³⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 656; Doğan, 2011:92; Eren, 2018: 417; Inceoğlu, 2014: 357; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 347.

⁴³⁷ Akgün Akay, 2016: 59; Akyiğit, 208; Ruhi, 2011: 955

⁴³⁸ Bkz. sayfa 60 vd.

zorunlu, gerçek ve samimi olup olmadığını değerlendirirken somut olayların koşullarını incelemektense oluşturduğu şablonlar üzerinden ilerlemektedir⁴³⁹.

2.2.2.3.2. Muhtemel İhtiyaçlar

Kiraya veren henüz ortaya çıkmamış ama çıkması muhtemel ihtiyaçlar sebebiyle gereksinim iddiasında bulunarak tahliye davası açamaz⁴⁴⁰. Tahliye davası açılabilmesi için ihtiyacın halihazırda doğmuş ya da doğacağı kesin olması gerekmektedir⁴⁴¹. Öte yandan zaten bir hakkın henüz doğmadan kullanılması mümkün değildir⁴⁴².

İhtiyacın tahliye davası açıldığı sırada doğmuş olması şart değildir. İhtiyacın varlığı kesinse ancak ileride ortaya çıkacaksa da bir kimse tahliye davası açabilir⁴⁴³. Bir kimsenin tahliye davası açtığı sırada kiralananın bulunduğu şehre tayininin çıktığı kesin olmakla birlikte nakil işleminin birkaç ay sonra yapılacak olması bu duruma örnektir ve bu tahliye talebinin reddedilmemesi gerekir⁴⁴⁴. Aynı şekilde kiraya verenin oğlunun askerlik görevini tamamlayarak gelecek olması⁴⁴⁵, çocuğunun birkaç ay sonra evlenecek olması⁴⁴⁶ gibi hallerde de durum böyledir. Evlenme halinde Yargıtay⁴⁴⁷ sadece nişanlı olmayı yeterli görmemekte, evlilik hazırlığında olduğuna dair güçlü emareler aramaktadır⁴⁴⁸.

Yargıtay⁴⁴⁹, gerçekleşmesi uzun bir süre gerektiren ihtiyaçlar için de tahliye talebini kabul etmemektedir⁴⁵⁰. Örneğin tahliye davasının açıldığı tarihte askere yeni gittiği tespit edilen davacının ihtiyacı henüz doğmamış ya da gerçekleşmesi uzun süreye bağlı ihtiyaç niteliğindedir ve Yargıtay⁴⁵¹ da bu gerekçeyle davacının talebini reddetmiştir⁴⁵².

⁴³⁹ Inceoğlu, 2014: 357.

⁴⁴⁰ Doğan, 2011: 81; Gümüş, 2012: 342; Inceoğlu, 2014: 357-358.

⁴⁴¹ Inceoğlu, 2014: 358.

⁴⁴² Akgün Akay, 2016: 60.

⁴⁴³ Akyiğit, 2012: 178; Çınar, 2008: 120; Doğan, 2011: 81; Inceoğlu, 2014: 358; Kırmızı, 2013b: 456-457

⁴⁴⁴ Günay, 2017: 189; Inceoğlu, 2014: 358; Tandoğan, 2008: 260.

⁴⁴⁵ Şenyüz, 2018: 368; Yarg. 6. HD, T.17.10.1989, E. 1989/12870, K. 1989/15222, (erişim tarihi: 20.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁴⁶ Akyiğit, 2012: 178; Inceoğlu, 2014: 358; Tandoğan, 2008: 249.

⁴⁴⁷ Yarg. 6. HD, T.26.12.2005, E. 2005/11224 K. 2005/12202, (erişim tarihi: 20.2.2020), <http://www.kazanci.com>; Yarg. 6. HD, T. 24.2.2004, E. 2004/763, K. 2004/1100, (erişim tarihi: 20.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁴⁸ Inceoğlu, 2014: 358.

⁴⁴⁹ Yarg. 6. HD, T. 1.3.2007, E. 2007/80, K. 2007/2077, (erişim tarihi: 20.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁵⁰ Inceoğlu, 2014: 358.

⁴⁵¹ Yarg. 6. HD, T.28.2.2005, E. 2005/66, K. 2005/1491, <http://www.kazanci.com> (erişim tarihi: 20.2.2020).

⁴⁵² Akgün Akay, 2016: 60; Doğan, 2011: 81; Tandoğan, 2008: 258.

2.2.2.3.3. Geçici İhtiyaçlar

Zorunlu, gerçek ve samimi gereksinimin varlığından bahsedilebilmesi için ihtiyacın “az çok sürekli” olması gerekmektedir⁴⁵³. Geçici ihtiyaçlar yeterli değildir⁴⁵⁴. Ancak bu sürekliliğin kesintisiz 365 gün olması da gerekmemektedir⁴⁵⁵. Yurt dışında çalışan ve izinlerini Türkiye’de geçiren bir kimsenin konut gereksinimi bu duruma örnek teşkil eder ve doktrin ile Yargıtay⁴⁵⁶ tarafından bu kişinin tahliye talebi haklı görülmektedir. Burada gereksinim sahibinin yerleşim niyeti aranmamaktadır ve yazlık da oturulan konutun tamamlayıcısı olarak görüldüğünden haklı bir tahliye talebinin olduğu kabul edilmektedir⁴⁵⁷.

Gereksinimin dava sonuna kadar devam etmesi gerekir⁴⁵⁸. Gereksinimin yargılama sırasında ortadan kalkması samimi olmadığını gösterir ve bu sebeple tahliye talebinin reddi gerekir⁴⁵⁹. Kiraya verenin yargılama devam ederken gereksinim sebebiyle tahliyesini talep ettiği taşınmazı satışa çıkarması bu duruma örnek teşkil eder⁴⁶⁰. Aynı şekilde, kiraya verenin maliki olduğu başka bir taşınmazın boşalması⁴⁶¹ ya da nişanlılığın son bulması⁴⁶² hallerinde de durum böyledir.

Beklenmedik bir gelişme yaşanması neticesinde kiraya veren satıştan vazgeçmişse, örneğin kiraya verenin yıllardır yurt dışında olan çocuğu ani bir kararla yurda dönerek iş kurmak istemişse, burada da zorunlu, gerçek ve samimi bir gereksinimden bahsedilir⁴⁶³.

2.2.2.3.4. İhtiyacın Kira Sözleşmesinden Önce Mevcut Olması

Zorunlu, gerçek ve samimi bir konut veya işyeri gereksiniminden bahsedilebilmesi için ihtiyacın taraflar arasında kira sözleşmesinin kurulmasından sonra mevcut olması gerekir.

⁴⁵³ Doğan, 2011: 92; İnceoğlu, 2014: 358; Tandoğan, 2008: 260; Gümüş, 2012: 348; Yarg. 6. HD, T.12.12.2005, E. 2005/10181, K. 2005/11451, (erişim tarihi: 20.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁵⁴ Zevkliler ve Gökyayla, 2019: 355.

⁴⁵⁵ Doğan, 2011: 82; İnceoğlu, 2014: 358.

⁴⁵⁶ Arpacı, 2002: 108; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 658; Gümüş, 2012: 342; İnceoğlu, 2014: 358-359; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351; Yarg. HGK, T.10.3.1993, E. 1992/6-776, K. 1992/755 (erişim tarihi: 20.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁵⁷ İnceoğlu, 2014: 359; Ş. Doğan, 2019: 102; Tandoğan, 2008: 241; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351.

⁴⁵⁸ Akyiğit, 2012: 178; Gümüş, 2012: 342; İnceoğlu, 2014: 359; Yarg. HGK, T.6.2.1991, E. 1991/6-624, K. 1991/40, (Tunaboylu, 2013: 632-633).

⁴⁵⁹ İnceoğlu, 2014: 359; Yarg. 6. HD, T. 26.06.2012, E. 2012/6806, K. 2012/9553, (Kırmızı, 2013b: 458-459).

⁴⁶⁰ Gümüş, 2012: 350; İnceoğlu, 2014: 359; Yarg. 6. HD, T.29.5.2015, E. 2015/13845, K. 2015/910, (erişim tarihi: 20.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁶¹ İnceoğlu, 2014: 359.

⁴⁶² Akgün Akay, 2016: 63.

⁴⁶³ Akgün Akay, 2016: 63.

Sözleşme yapıldığı sırada böyle bir ihtiyaç mevcutsa ve kiraya veren buna rağmen taşınmazını kiraya veriyorsa, bu ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olmadığını gösterir⁴⁶⁴.

Gereksinimin kira sözleşmesi kurulduktan sonra ortaya çıkmasına rağmen uzun yıllar dava açmaması da gereksinimin gerçek ve samimi olduğu konusunda şüphe oluşturmaktadır. Ancak kiraya veren bunun aksini her zaman ispatlayabilir. Bu nedenle her somut olay ayrı ayrı incelenmelidir⁴⁶⁵. Örneğin, kira gelirine ihtiyacı olan kiraya veren, sözleşme kurulduğu sıralarda fiziken daha yetersiz konutta kalmaya devam etmesi gerektiğini, ancak artık maddi durumunun iyileştiğini söyleyerek gereksinim iddiasında bulunup artık kendi konutuna geçmeyi talep edebilir ve bu durumda talebin kabulü gerekir⁴⁶⁶.

2.2.2.3.5. Kiraya Verenin Kiralananın Bulunduğu Yerde Yaşamaması

Yargıtay⁴⁶⁷, gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığından söz edilebilmesi için kiraya verenin kiralananın bulunduğu yerde yaşaması gerektiğini kabul etmektedir⁴⁶⁸. Kiraya verenin en azından taşınmazın olduğu yere taşınacağını ispatlatması gerekmektedir⁴⁶⁹. Örneğin Yargıtay bir kararında⁴⁷⁰, davacının henüz kiralananın olduğu yerde yaşamadığını, yerleşme konusunda da ciddi bir girişiminin olmadığını ve bu nedenle henüz doğmamış bir gereksinimden dolayı tahliye kararı verilemeyeceğini belirtmiştir⁴⁷¹.

Doktrinde yer alan bir görüşe göre⁴⁷², her somut olay özelliklerine göre ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Kiraya verenin kiralanan ile aynı yerde yaşamadığı hallerde, yapılacak iş doktorluk, eczacılık gibi bir meslek ise gereksinim iddiası kabul edilmemeli, lokanta işletmeciliği gibi müdür atanarak sürdürülebilecek bir meslek söz konusu ise artık burada gerçek ve samimi bir gereksinimin olduğu kabul edilmelidir. Buna karşılık doktrinde⁴⁷³, bir kimsenin en azından işe nezaret etmesi gerektiği, yurt dışında yaşadığı hallerde bir kimsenin nezaret etmesinin mümkün olmayacağından dolayı gerçek ve samimi bir gereksinimden söz edilemeyeceği görüşü de mevcuttur.

⁴⁶⁴ Akyiğit, 2012: 178; İnceoğlu, 2011: 359; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 350.

⁴⁶⁵ Akgün ve Akay, 2016: 64; İnceoğlu, 2014: 360; Ş. Doğan, 2019: 103.

⁴⁶⁶ İnceoğlu, 2014: 360; Tandoğan, 2008: 251.

⁴⁶⁷ Yarg. 6. HD, T. 18.1.2010, E. 2010/10326, K. 2010/81, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁶⁸ Akyiğit, 2012: 181; Gümüş, 2012: 349; İnceoğlu, 2014: 360; Tandoğan, 2008: 258;

⁴⁶⁹ Doğan, 2011: 121; İnceoğlu, 2014: 360; Yarg. 6. HD, T. 16.1.1995, E. 1995/13121, K. 1995/93, (Tunaboğlu, 2013: 744); Yarg. 6. HD, T.26.1.2004, E. 2010/337, K. 2010/327, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁷⁰ Yarg. 6. HD, T. 8.11.2008, E. 2008/11196, K. 2008/12752, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁷¹ Akgün Akay, 2012: 64.

⁴⁷² İnceoğlu, 2014: 360- 361.

⁴⁷³ Doğan, 2011: 113, dn. 311.

2.2.2.3.6. Kiraya Verenin Elverişli Birden Fazla Taşınmazının Olması

Konut veya işyeri gereksiniminin zorunlu, gerçek ve samimi olup olmadığını tespit ederken üzerinde durulması gereken hususlardan biri de kiraya verenin elverişli başka bir taşınmazının da mevcut olduğu hallerdir. Yargıtay⁴⁷⁴, kiraya verenin eğer boş taşınmazı mevcutsa ya da boş taşınmazını tahliye davasından kısa bir süre önce kiraya vermişse gereksinim iddiasının gerçek ve samimi olmadığı kanaatindedir⁴⁷⁵. Tahliye davası devam ederken, kiraya verenin başka bir taşınmazının tahliyesi gerçekleşmişse ve bu taşınmaz kiraya verenin gereksinimini karşılayabilecek nitelikte ise, gereksinimin samimi olmadığı gerekçesiyle tahliye talebinin reddi gerekmektedir⁴⁷⁶. Dava sırasında boşalan daireyi kiraya veren bir başkasına kiralamışsa, bu taşınmazın kendi gereksinimini karşılayamayacak nitelikte olduğunu kanıtlayamayan kiraya veren kötü niyetlidir⁴⁷⁷.

Kiraya verenin kiraya vermiş olduğu birden fazla taşınmazı mevcutsa, hepsinin de gereksinimi karşılayacak nitelikte olduğu durumda, kiraya verenin tahliye davasını istediği kiracıya karşı açabileceği kabul edilmektedir⁴⁷⁸. Burada kiraya verenin seçimlik hakkı mevcuttur. Doktrinde, aynı anda tüm kiracılara tahliye davası açılmasının mümkün olduğunu savunan bir görüş⁴⁷⁹ de mevcuttur. Buna göre, tahliye davalarından birinin kabulü diğerleri açısından artık gereksinimin kalmadığını gösterir.

2.2.2.3.7. Kiralananda Yapılacak İşin Açıkça Belirtilmemesi

Kiralananda yapılacak işi kiraya verenin belirtmesi gerekir. Böylece dava esnasında o işe ilişkin incelemenin yapılması mümkün olacaktır⁴⁸⁰. Sadece ticaret yapılacağıının iddia edildiği durumlarda gerçek ve samimi bir gereksinimden söz edilmesi mümkün değildir⁴⁸¹. Yargıtay⁴⁸², yapılacak iş belirtilmemişse gereksinim iddiasının dinlenmeyeceğini belirtmiş ve bu nedenle bilirkişinin gereksinimi karşılar yönündeki raporunu dikkate almamıştır⁴⁸³.

⁴⁷⁴ Yarg. 6. HD, T. 14.7.2003, E. 2003/5588, K. 2003/5474, (Tunaboğlu, 2013: 609-610); Yarg. 6. HD, T. 5.4.2004, E. 2004/2263, K. 2004/2390, (erişim tarihi: 21.2.2020), www.kazanci.com.

⁴⁷⁵ Aral ve Ayrancı, 2019: 331; Doğan, 2011: 93; Gümüş, 2012: 350; İnceoğlu, 2014: 361; Kırmızı, 2013a: 400; Tandoğan, 2008: 250; Yavuz, 2014: 680.
<http://www.kazanci.com>.

⁴⁷⁶ Akyiğit, 2012: 178.

⁴⁷⁷ Akgün Akay, 2016: 66; Yarg. 6. HD, T. 4.3.1969, E. 1969/5509, K. 1969/892, (Tunaboğlu, 2013: 686).

⁴⁷⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 657; İnceoğlu, 2014: 361; Tandoğan, 2008: 244; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 348; Yarg. 6. HD, T. 1.7.2008, E. 2008/6741, K. 2008/8590, (Ruhi, 2011: 906-907).

⁴⁷⁹ İnceoğlu, 2014: 361.

⁴⁸⁰ Doğan, 2011: 125.

⁴⁸¹ Akgün Akay, 2016: 66; Tandoğan, 2008: 261.

⁴⁸² Yarg. 6. HD, T. 6.12.2005, E. 2005/10167, K. 2005/11263, (Tunaboğlu, 2013: 705-706).

⁴⁸³ Akgün Akay, 2016: 66.

2.2.2.3.8. Kiraya Verenin Yapılacak İşe Uygun Olmaması

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinde, bir meslek veya sanatın bizzat icra edilmesi gerektiği zorunlu bir unsur olarak açıkça belirtilmiştir. Yürürlükteki Türk Borçlar Kanunu'nda ise bu ifade yer almaktadır, ancak yine de gereksinim sahibinin yapacağı işe ehil olması, işle ilgili asgari bilgi ve kabiliyete sahip olması aranmakta, aksi takdirde gereksinimin zorunlu, gerçek ve samimi olmadığına karine teşkil eder⁴⁸⁴. TBK'da "bizzat icra etme" ifadesi yer almadığından, örneğin berber olmayan birinin sermaye koyarak berber dükkanı açmak istemesi, bu hususu ispatlayabilirse mümkündür⁴⁸⁵. Nitekim Yargıtay da bir kararında⁴⁸⁶, ustalık belgesi olmayan kiraya verenin kuyumculuk mesleğini hangi şartlarda yapabileceğinin araştırılması gerektiğini belirtmiştir.

İcra edilecek iş belli bir bilgi, birikim ve kabiliyet gerektirmiyorsa, gereksinim sahibinin işi bizzat icra etmesi gerekmemektedir. Kişinin yardımcıları aracılığıyla işi yürütebilecek olması yeterlidir⁴⁸⁷.

Bu hususta üzerinde durulması gereken bir diğer konu, gereksinim sahibinin işi bizzat yapmasının gerektiği hallerdir. Gereksinim sahibinin icra edilecek işle ilgili ruhsat ve izin alması gerektiği ve işin yapılmasının hiçbir kanun hükmüne ve mevzuata aykırı olmaması gerektiği durumlarda gereksinim sahibi eğer bu unsurlara sahip değilse, yardımcı aracılığıyla işi yürütebilme ihtimali de bulunmamaktadır. Avukatlık, eczacılık, doktorluk ve veterinerlik gibi meslekler bunun tipik örnekleridir⁴⁸⁸. Ruhsat ve izin almak için gerekli başvurular yapılmışsa ve alınması için de bir engel yoksa gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığının kabulü gerekir⁴⁸⁹. Son olarak, gereksinim sahibinin sağlığı, yaşı ve cinsiyeti de gereksinim duyduğu işe uygun olmalıdır⁴⁹⁰.

⁴⁸⁴ Doğan, 2011: 112, İnceoğlu, 2014: 354.

⁴⁸⁵ İnceoğlu, 2014:364.

⁴⁸⁶ Yarg. 6. HD, T.26.11.2007, E. 2007/10217, K. 2007/12744, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁸⁷ Akyiğit, 2012: 180; Arpacı, 2002: 113; Doğan, 2011: 112; İnceoğlu, 2014: 364; Tandoğan, 2008: 256; Yavuz, 2014: 684.

⁴⁸⁸ Akyiğit, 2012: 182; Doğan, 2011: 112; Gümüş, 2012: 350, İnceoğlu, 2014: 363; Tandoğan, 2008: 256.

⁴⁸⁹ Akgün Akay, 2016: 67; İnceoğlu, 2014: 363.

⁴⁹⁰ İnceoğlu, 2014: 363; Tandoğan, 2008: 258.

2.2.2.3.9. Kiralananın Yapılacak İşe Uygun Olmaması

Tahliyesi talep edilen yerin fiziki koşullarının ve konumunun, yapılacağı iddia edilen işe uygun olması gerekir⁴⁹¹. Bilirkişilerce, kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığı tespit edilir⁴⁹². Kiralananın işe uygun olup olmadığı dava tarihi itibarıyla saptanır⁴⁹³.

Bu konuda kiralananın büyüklüğünün de dikkate alınması gerekir⁴⁹⁴. Gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığı için yapılacak iş ile kiralananın büyüklüğü orantılı olmalıdır. Örneğin, depo gereksinimi nedeniyle tahliye talebi söz konusu olduğunda, öncelikle kiraya verenin halihazırda çalıştığı mağazanın iş kapasitesi defter kayıtları da incelenerek tespit edilmeli ve bu doğrultuda karar verilmelidir⁴⁹⁵.

Kiralananın, yapılacak iş için gereken yasal düzenlemeler ile bazı sınırlamaları karşılamadığı durumlarda, bu iş için uygun olmadığı barızdır⁴⁹⁶. Bu hususta denetimin yapılabilmesi için gereksinim sahibi tarafından yapılacak işin niteliğinin açıkça belirtilmesi gerekmektedir⁴⁹⁷.

Tahliyesi istenen kiralananın mevcut haliyle yapılmak istenen işe uygun olması gerekmektedir. Kiralanan, esaslı tadilata gerek olmadan gereksinimi karşılayabilecek nitelikte olmalıdır⁴⁹⁸. Kiralananın yapılacak işe uygun olması, tahliyesi için tek başına yeterli delil teşkil etmemekte, gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığı delillerle kanıtlanmalıdır⁴⁹⁹.

Bu hususla ilgili son olarak, kiralanan tapuda mesken olarak kayıtlı ise, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, yönetim planında aksine hüküm olmadığı sürece ya da diğer kat maliklerinin onayı alınmadığı müddetçe işyeri olarak kullanılamaz⁵⁰⁰. Böyle bir durumda

⁴⁹¹ Akyiğit, 2012: 181; Aral ve Ayrancı, 2019: 331; Doğan, 2011: 122; Inceoğlu, 2014: 362; Tandoğan, 2008: 258; Zevkililer ve Gökyayla, 2018: 354; Yarg. 6. HD, T.13.5.2002, E. 2002/3153, K. 2002/3203, (Kırmızı, 2013a: 448-449); Yarg. 6. HD, T.20.6.2013, E. 2013/7216, K. 2013/10812, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>; Yarg. 6. HD, T.24.1.2008, E. 2008/14005, K. 2008/459, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁹² Doğan, 2011: 122; Inceoğlu, 2014: 362; Yarg. 6. HD, T.23.11.2009, E. 2009/7437, K. 2009/10326, (Ruhi, 2011: 979); Yarg. 6. HD, T.31.1.1994, E. 1994/676, K. 1994/898, (Tunaboylu, 2013: 752); Yarg. 6. HD, T.26.2.2004, E. 2004/1077, K. 2004/1180, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁹³ Ş. Doğan, 2019: 104.

⁴⁹⁴ Doğan, 2011: 123; Inceoğlu, 2014: 362.

⁴⁹⁵ Yarg. 6. HD, T.29.3.1994, E. 1994/3315, K. 1994/3534, (Tunaboylu, 2013: 750); Yarg. 6. HD, T.24.5.2010, E. 2010/2347, K. 2010/6083, (Ruhi, 2011: 965-966).

⁴⁹⁶ Aral ve Ayrancı, 2019: 331; Inceoğlu, 2014: 362.

⁴⁹⁷ Doğan, 2011: 125; Inceoğlu, 2014: 362, Tandoğan, 2008: 261, Yarg. 6. HD, T.26.5.2016, E. 2016/11558, K. 2016/4130, (Günay, 2017: 189).

⁴⁹⁸ Inceoğlu, 2014: 362; Yarg. 6. HD, T.13.4.2004, E. 2004/2575, K. 2004/2693, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁴⁹⁹ Akgün Akay, 2016: 69.

⁵⁰⁰ Inceoğlu, 2014: 362.

işyeri gereksinimine dayalı tahliye davasının da reddi gerekir⁵⁰¹. Kat malikleri oybirliği ile söz konusu kullanıma izin veren bir karar almışlarsa bu durumda artık tahliye talebinin kabulü gerekir⁵⁰². Yargıtay⁵⁰³, kat maliklerinin bu kararının tahliye davasının devamı sırasında alınmış olmasını da yeterli görmektedir⁵⁰⁴. Öte yandan, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'na göre⁵⁰⁵, kiracı eğer kiralananı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. Maddesi uyarınca gereken bir izin olmadan işyeri olarak kullanıyorsa, kiracının kiraya verenin tahliye talebine karşılık olarak söz konusu iznin olmadığını ileri sürmesi hakkın kötüye kullanımıdır⁵⁰⁶.

2.2.2.3.10. Kiralananın Önemli Ölçüde Tadilat Gerektirmemesi

Zorunlu, gerçek ve samimi bir gereksinimden bahsedilebilmesi için tahliyesi talep edilen kiralananın önemli ölçüde tadilat gerektirmemesidir. Kiralanan yer, mevcut haliyle kiraya verenin gereksinimini karşılayabilecek durumda olmalıdır⁵⁰⁷. Örneğin, fırın olarak kullanılan kiralananın, yedek parça ticareti yapmak için tahliyesinin talep edilmesi durumu böyledir⁵⁰⁸.

Yargıtay⁵⁰⁹ bir kararında, erkek öğrenci yurdu olarak kullanılan ve mutfağının bir odaya dönüştürüldüğü kiralananın, ruhsata tabi olmayan basit iç tadilat ile konut olarak kullanılabileceği gerekçesiyle, gereksinimin gerçek ve samimi olduğu yönünde karar vermiştir⁵¹⁰.

Kiraya verenin, kiralananı maliki olduğu başka bir taşınmazla birleştirmek için gereksinim iddiasında bulunduğu hallerde, bu birleştirmenin önemli ölçüde tadilat gerektirip gerektirmediğine bakılmalıdır⁵¹¹. Doktrinde⁵¹², dikkatle inceleme sonucu varlığı anlaşılan

⁵⁰¹ Arpacı, 2002: 112; Aydemir, 2016: 201; Doğan, 2011: 123-124; Yarg. 6. HD, T.19.02.1998, E. 1998/1189, K. 1998/1203, (Tunaboğlu, 2013: 719); Yarg. 6. HD, T. 3.7.1995, E. 1995/6669, K. 1995/6841, (Tunaboğlu, 2013: 739-740). Bunun aksi yani işyeri olarak kiraya verilen bir yer için daha sonradan konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açıldığı durumlar da mevcuttur.

⁵⁰² Arpacı, 2002: 112; Doğan, 2011: 123; İnceoğlu, 2014: 363.

⁵⁰³ Yarg. 6. HD, T.13.5.2003, E. 2003/3341, K. 2003/3433, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵⁰⁴ İnceoğlu, 2014: 363.

⁵⁰⁵ Yarg. HGK, T.28.1.2004, E. 2004/6-50, K. 2004/38, (erişim tarihi, 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵⁰⁶ İnceoğlu, 2014: 363.

⁵⁰⁷ Doğan, 2011: 124; Gümüş, 2012: 349; İnceoğlu, 2014: 364; Yarg. 6. HD, T.10.2.2005, E. 2005/9934, K. 2005/845, (Tunaboğlu, 2013: 708-709); Yarg. 6. HD, T. 19.3.2009, E. 2009/13546, K. 2009/2268, (Ruhi, 2011: 988); Yarg. 6. HD, T.13.4.2004, E. 2004/2575, K. 2004/2693, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵⁰⁸ Doğan, 2011: 124; İnceoğlu, 2014: 364.

⁵⁰⁹ Yarg. 6. HD, T.30.3.2010, E. 2009/10987, K. 2010/3544, (Ruhi, 2011: 896).

⁵¹⁰ Akgün Akay, 2016: 70.

⁵¹¹ Doğan, 2011: 124, İnceoğlu, 2014: 364; Yarg. 6. HD, T.15.11.1990, E. 1990/9457, K. 1990/14069, (Tunaboğlu, 2013: 790-791).

⁵¹² İnceoğlu, 2014: 364.

gerçek ve samimi gereksinimden dolayı kiraya verenin taşınmazda önemli ölçüde de olsa tadilat yapamamasını eleştiren görüş de mevcuttur.

2.2.2.3.11. Kiraya Veren Kira Artırımı Talep Etmiş Olması

Kiraya verenin, kiracıdan kira bedelini artırmasını talep ettikten sonra, gereksinim sebebiyle tahliye davası açması, tek başına bu gereksinimin gerçek olmadığını göstermez⁵¹³. Böyle bir talebi ileri sürmesi, gereksinimin samimi olmadığına dair karine teşkil eder⁵¹⁴.

Doktrinde bir görüş⁵¹⁵, böyle bir durumda gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında kiraya verenin kira artırımı talebinin fahiş olup olmadığına bakılması gerektiği görüşündedir. Bu görüşe göre, kiraya verenin fahiş artırımı talebinde bulunmuş olması halinde amacı kiralananı kullanmak değil, ondan yüksek gelir elde etmektir⁵¹⁶. Hatta kimi yazarlar⁵¹⁷, rayiç bir kira bedeli artırımı talebinden sonra kiraya verenin tahliye davası açmasının hakkın kötüye kullanılması anlamına geldiğini savunmaktadır. Başka bir görüşe göre⁵¹⁸ ise, kiraya veren fahiş bir kira bedeli artırımı talebinde bulunmuş olmasına rağmen daha sonradan meydana gelen bir gereksinimin mevcut olduğunu ispatlayabilirse, tahliye davasının kabulü gerekir. Kira bedeli artırımı davası ile tahliye davasının birlikte açılmış olmasının tek başına gereksinimin samimi olmadığı anlamına gelmeyeceğini, burada zaman ve masraf yönünden tasarrufun olduğunu ve iki davanın ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğini savunan bir diğer görüş⁵¹⁹ de mevcuttur. Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir. Kiraya verenin her ne kadar fahiş kira bedeli artırımı istemesi ile tahliye talebinde bulunmasının arka arkaya gelmesi gereksinimin samimi olmadığına karine olsa da her somut olay kendi koşullarında değerlendirilmeli ve eğer kiraya veren gereksiniminin samimi olduğunu ispatlayabilirse tahliye talebinin kabul edilmesi gerekir.

⁵¹³ Doğan, 2011: 126; Ertaş, 1997: 46; Tandoğan, 2008: 250; Yarg. 6. HD, T.20.9.1999, E. 1999/6365, K. 1999/6448, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵¹⁴ İnceoğlu, 2014: 365, Yarg. 6. HD, T.7.4.1993, E. 1993/4050, K. 1993/4243, (Tunaboğlu, 2013: 760), Yarg. 6. HD, T.16.5.2002, E.2002/3243, K. 2002/3397, (Kırmızı, 2013a: 448); Yarg. 6. HD, T.7.7.1998, E. 1998/6255, K. 1998/6241, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>; Yarg. 6. HD, T.12.2.2002, E. 2002/751, K. 2002/983, (erişim tarihi: 21.2.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵¹⁵ Doğan, 2011: 127.

⁵¹⁶ Akgün Akay, 2016: 72, Doğan, 2011: 127; Ş. Doğan, 2019: 106; Yarg. 6. HD, T.18.1.1993, E. 1993/14888, K. 1993/45, (Tunaboğlu, 2013: 771-772).

⁵¹⁷ Doğan, 2011: 127, N. Yavuz, 2019: 769; Yarg. 6. HD, T.4.3.1985, E. 1985/10193, K. 1985/1936, (N. Yavuz, 2019: 769).

⁵¹⁸ İnceoğlu, 2014: 365.

⁵¹⁹ Akgün Akay, 2016: 72; Tandoğan, 2008: 250; Tunaboğlu, 2013: 600, Ruhi, 2011: 891, Yavuz, 2014: 680, dn. 317.

2.2.2.3.12. Konut ve İşyeri Gereksiniminin Aynı Anda İleri Sürülmesi

Kiraya veren, tahliye talebinde konut ve işyeri gereksinimini aynı anda ileri sürerse, işyeri gereksiniminin üstün olduğu ve değerlendirmenin bu doğrultu yapılması gerektiği kabul edilmektedir⁵²⁰. Öte yandan, böyle bir genelleme yapılmasını isabetli bulmayan yazarlar da vardır⁵²¹.

2.2.2.4. Gereksinimi İleri Sürebilecek Kişiler

2.2.2.4.1. Gerçek Kişiler

2.2.2.4.1.1. Kiraya Veren

Gereksinim sebebiyle tahliye davası açacak kişi, TBK md. 350 uyarınca “kiraya veren”dir⁵²². Kanun koyucu burada kiraya verenin malik olması şartını aramamıştır⁵²³. Kiralananın malikiyle kiraya veren kişi aynı değil ise, tahliye davası açabilecek kişi sözleşmenin tarafı olan kiraya verendir⁵²⁴. Kanun koyucu, açıkça kiraya verenin konut gereksiniminden bahsettiği için kiraya veren sıfatına sahip olan intifa hakkı sahibi⁵²⁵, sükna (oturma) hakkı sahibi ya da üst hakkı sahibi⁵²⁶, kiralananın bir bölümünü alt kiraya veren kiracı⁵²⁷ da kendisinin veya kanunda belirtilen yakınlarının gereksinimi halinde tahliye davası açabilecektir. Malikin taşınmazın kiraya veren tarafından kiraya verilmesine itiraz etmesi halinde, kiraya verenin ileri sürdüğü gereksinim artık gerçek ve samimi olarak nitelendirilemez⁵²⁸. Öte yandan Yargıtay⁵²⁹, malik olmayan kiraya verenin çektiği ihtara dayanarak kiraya veren olmayan malikin dava açabilmesini kabul etmektedir⁵³⁰.

⁵²⁰ Akgün Akay, 2016: 73; Tandoğan, 2008: 256; Yarg. 6. HD, T.4.11.1965, E. 1965/3256, K. 1965/4661, N. Yavuz, 2019: 762.

⁵²¹ Tandoğan, 2008: 256, dn. 251.

⁵²² Akyiğit, 2012: 193; Günay, 2017: 191; Inceoğlu, 2014: 366; Pehlivan, 2017: 181; Yavuz, 2014: 677.

⁵²³ Akyiğit, 2012: 193; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 655; Doğan, 2011: 75; Gümüş, 2012: 344; Şenyüz, 2018: 368; Tandoğan, 2008: 242; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 347.

⁵²⁴ Gümüş, 2013: 349.

⁵²⁵ Arpacı, 2002: 110; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 655-656; Doğan, 2011: 75; Gümüş, 2012: 344; Gümüş, 2013: 349; Tandoğan, 2008: 242; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 347; Yarg. 6. HD, T.11.9.2014, E. 2014/7730, K. 2014/9613, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵²⁶ Akyiğit, 2012: 196; Suiçmez Gül, 2019: 86.

⁵²⁷ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 556; Doğan, 2011: 75; Inceoğlu, 2014: 370; Tandoğan, 2008: 242; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 348. (Ayrıca, asıl kiraya veren, alt kiracıya karşı doğrudan dava açma hakkına sahip değildir. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi halinde alt kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erer. Kurallara uygun bir alt kira sözleşmesinin varlığı halinde asıl kiraya veren füzuli şağıl olan alt kiracının tahliyesini talep edebilir. Inceoğlu, 2014: 370-371. Detaylı bilgi için bk. Inceoğlu, 2014: 529 vd.)

⁵²⁸ Inceoğlu, 2014: 367.

⁵²⁹ Yarg. 6. HD T. 30.11.2006, E. 9443 / K. 12237 (Tunaboğlu, 2013: 605).

⁵³⁰ Doğan, 2011: 75.

Burada üzerinde durulması gereken ve uygulamada sorunlara yol açan husus; kiraya veren olmayan malikin ihtiyacı durumunda ne olacağıdır. Doktrinde bir görüşe göre⁵³¹, ilgili madde hükmünde açıkça “kiraya veren” dendiği için eğer malik kiraya veren sıfatına sahip değilse gereksinim sebebiyle tahliye davası açamaz. Ancak açıkça görülmektedir ki malikin kendi gereksinimi sebebiyle tahliye davası açamaması çok da adil bir durum değildir. Bu nedenle doktrinde hâkim olan görüşe göre⁵³², malik TBK md. 350’ye dayanarak gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmelidir. Bu noktada kimi yazarlar⁵³³, kiraya veren olmayan malikin dava hakkının mülkiyet hakkından kaynaklandığını savunurken; bu dava hakkının hakkaniyet ilkesinin gereği olduğunu savunan görüş⁵³⁴ de vardır. Bir başka görüşe göre⁵³⁵ ise, bu durumda kiraya veren ile malik arasındaki ilişkiye bakılmalı; malikin, malik olmayan birinin taşınmazı kiraya vermesine izni veya onayı yoksa ve kiraya verenin de böyle bir hakkı yoksa, malik zaten yapılan kira sözleşmesiyle bağlı olmayacak ve gereksinimi olmasına gerek kalmadan mülkiyet hakkına dayanarak fuzuli şagil durumunda olan kiracıya karşı tahliye davası açabilecektir. Kanaatimizce, doktrinde hakim olan görüş isabetlidir ve malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilme hakkı mülkiyet hakkından ileri gelmektedir.

Kiraya verenin kendisine kira sözleşmesi yapma hakkı veren intifa hakkı ya da üst hakkı gibi sınırlı ayni hakkı varsa, malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açmasına olanak yoktur⁵³⁶. Malik kuru mülkiyet hakkı sahibiyse ve kiraya veren sıfatı yoksa, gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemeyecektir⁵³⁷. Bazı yazarlara⁵³⁸ göre ise, çıplak (kuru) mülkiyet hakkı sahibi, intifa hakkı sahibi ile tahliye davası açabilir⁵³⁹.

Kiraya veren ile malikin konut ve çatılı işyeri kiralalarında taşınmaz gereksinimlerinin aynı anda mevcut olması halinde dava açma hakkına kimin sahip olduğu da uygulamada önem arz etmektedir. Burada yarar çatışması gözetilmeli ve birine öncelik tanınmalıdır. Her ne kadar kiraya verenin gereksinim sebebiyle dava açma hakkı mevcutsa da hakkaniyet gereği malike üstünlük tanımak gerekmektedir. Aksi söz konusu olursa, mülkiyet hakkının kullanımı

⁵³¹ Akyiğit, 2012: 175 (Akyiğit’e göre ayrıca kiraya veren sıfatı olmayan intifa hakkı sahibi de gereksinim sebebiyle tahliye davası açamaz.); Arpacı, 2002: 110; Doğan, 2011: 75; Gümüş, 2012: 344; Inceoğlu, 2014: 367.

⁵³² Aydemir, 2016: 203; Inceoğlu, 2014: 367; Kırmızı, 2013a: 455.

⁵³³ Akyiğit, 2012: 194; Aysal, 2013: 184.

⁵³⁴ Aydemir, 2016: 205. Inceoğlu, 2014: 367-368

⁵³⁵ Inceoğlu, 2014: 368.

⁵³⁶ Inceoğlu, 2014: 368.

⁵³⁷ Arpacı, 2002: 110; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 656; Inceoğlu, 2014: 368; Kırmızı, 2013a: 455; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 347-348.

⁵³⁸ Akyiğit, 2012: 197; Doğan, 2011: 75.

⁵³⁹ Ş. Doğan, 2019: 108-109.

engellenmiş olur. Böyle bir durum söz konusu olduğunda kiralananın malikinin, kiracıya mülkiyet hakkını belgeleyerek bildirimde bulunması gerekmektedir⁵⁴⁰.

Malik, kiraya verene alt kira sözleşmesi kurma hakkı vermişse, yani asıl kiracı olan kişi kiraya veren sıfatına da sahipse, gereksinim sebebiyle asıl kiracıya karşı malik tahliye davası açabilecek; alt kiraya veren sıfatıyla da asıl kiracı, alt kiracıya karşı gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecektir⁵⁴¹.

Birden fazla kiraya veren varsa, doktrindeki hakim görüşe göre⁵⁴², paylı mülkiyet durumunda pay ve paydaş çoğunluğu mevcutsa tahliye davası açılabilir. Burada üzerinde durulması gereken husus, tahliye davasının “kimin gereksinimi için” açılabilceğidir. Burada pay ve paydaş çoğunluğu ile alınmış bir karar mevcut olsa dahi, tek bir paydaşın söz konusu taşınmazı tek başına kullanması mümkün olmadığı için bu noktada oybirliği olmadığı müddetçe tek bir paydaşın gereksinimi için açılan davada gereksinimin gerçek ve samimi olmadığının kabulü gerekir⁵⁴³. *Arpacı*’ya göre⁵⁴⁴ ise; tek bir paydaşın gereksinimi tahliye davası açılabilmesi için yeterlidir. Paydaşlardan biri aynı zamanda tek başına kiraya veren ise, bu halde tek başına gereksinim sebebiyle tahliye davası açması mümkündür⁵⁴⁵.

Elbirliğiyle mülkiyetin varlığı halinde, tahliye davası açılabilmesi için oybirliği gerekmektedir⁵⁴⁶. Bu noktada oybirliğinin varlığı, diğer maliklerin, tek bir malikin taşınmazı tek başına kullanmasına rıza gösterdiği anlamına gelir⁵⁴⁷. Bu şartlar, birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi, bir paydaşın açacağı davaya diğer paydaşların onaylarının alınması yoluyla da gerçekleşebilir⁵⁴⁸. Bu doğrultuda, davaya katılan ya da muvafakat eden kiraya verenlerin daha sonra davadan vazgeçmeleri halinde; paylı mülkiyet söz konusu ise, eğer davacılar pay ve paydaş çoğunluğunu sağlıyorlarsa tahliye davasına devam edilebilir, eğer elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise, davadan vazgeçmeyen davacı maliklerin davayı sürdürmelerinde bir engel yoktur; çünkü bu durumda zorunlu dava arkadaşlığı olduğu için

⁵⁴⁰ Aydemir, 2016: 205.

⁵⁴¹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 656; Doğan, 2011: 75; İncoğlu, 2014: 370; Tandoğan, 2008: 242; Zevkliler ve Gökyayla, 2017: 348.

⁵⁴² Akyiğit, 2012: 175; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 656; Doğan, 2011: 76; Ruhi, 2011: 889; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 348; Yarg. 6. HD, T.29.1.2015, E. 2015/13824, K. 2015/1000, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>; Yarg. 6. HD, T.11.9.2014, E. 2014/7730, K. 2014/9613, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵⁴³ İncoğlu, 2014: 371.

⁵⁴⁴ Detaylı bilgi için bk. Arpacı, 2002: 109-110.

⁵⁴⁵ Akyiğit, 2012: 193; Arpacı, 2002: 109; Yarg. 6. HD, T. 27.4.1992, E. 1992/4899, K. 1992/5603, (Tunaboğlu, 2013: 783-784).

⁵⁴⁶ Akyiğit, 2012: 175; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 656; Doğan, 2011: 76; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 348.

⁵⁴⁷ İncoğlu, 2014: 371.

⁵⁴⁸ Aysal, 2013: 184; Ruhi, 2011: 954-955.

davadan vazgeçmek için de oybirliği olması gerekmektedir; aksi halde bu vazgeçme geçersiz olacaktır⁵⁴⁹. Elbirliğiyle mülkiyette maliklerden birinin ya da paylı mülkiyette paydaşlardan birinin eşinin, çocuklarının veya kanunda sayılmış diğer kişilerden birinin gereksinimi sebebiyle kiracının tahliyesi istenemez⁵⁵⁰.

2.2.2.4.1.2. Kiraya Veren Yakınları

Türk Borçlar Kanunu 350. maddede kiraya verenin eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi için kiralananın tahliyesinin istenebilmesi mümkün olduğunu daha önce belirtmiştik. Hükümde sayılan bu kişiler sınırlı sayıdadır. Bu nedenle, kiraya verenin diğer yakınları için gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmesi mümkün değildir⁵⁵¹.

Kiraya verenin eşinin konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açtığı hallerde, “eş” sıfatının yargılama süresince devam etmesi gerekmektedir. Kiraya verenle eşi boşanmış ve boşanma hükmü kesinleşmişse, bu durumda artık kiralananın tahliyesine karar verilemez⁵⁵², zira eski eşin gereksiniminin kabulü mümkün değildir⁵⁵³. Taraflar arasındaki boşanma davası devam ederken ya da eşlerin ayrı yaşamasında mahkeme kararı gibi haklı sebep varken, eşin ayrı konutta oturmak istemesi sonucu doğan gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi istenebilir⁵⁵⁴. Kira sözleşmesi devam ederken kiraya verenin ölümüyle evlilik sona ererse, bu durumda sağ kalan eş, mirasçı sıfatıyla kiraya verenin konumunda olur ve eş sıfatıyla değil mirasçılarla birlikte elbirliği ile ya da tek başına malik konumunda kira sözleşmesini sonlandırabileceği kabul edilmektedir⁵⁵⁵. Kiraya verenin imam nikahlı eşi ya da birlikte yaşadığı kişi, nişanlısı hukuken “eş” sıfatına sahip değildir, bu nedenle de kiralananın tahliyesi bu kişinin gereksinimi sebebiyle istenemez⁵⁵⁶. Öte yandan doktrinde⁵⁵⁷, kiraya veren yurt dışında evlenmişse ve evlenilen ülkede resmi olarak dini nikahla evleniliyorsa bu durumda artık kişinin “eş” sıfatını taşıdığının kabul edilmesi gerektiği kabul edilmektedir.

⁵⁴⁹ Akgün Akay, 2016: 77; Yarg. 6. HD, T.5.3.1992, E. 1992/2520, K. 1992/3246, (Tunaboğlu, 2013: 658).

⁵⁵⁰ Doğan, 2011: 76; Gümüş, 2012: 344.

⁵⁵¹ Akyiğit, 2012: 174; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 654; Erzurumluoğlu, 2018: 123; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 346.

⁵⁵² Yarg. 6. HD, T.13.8.1993, E. 1993/9137, K. 1993/8272, (Tunaboğlu, 2013: 754).

⁵⁵³ Akyiğit, 2012: 175-176.

⁵⁵⁴ Eren, 2018: 415.

⁵⁵⁵ Akyiğit, 2012: 176.

⁵⁵⁶ Akyiğit, 2012: 175; Doğan, 2011: 77.

⁵⁵⁷ Akyiğit, 2012: 175; Güler, 2016: 723.

Türk Borçlar Kanunu'nda, mülga 6570 sayılı GKHK'dan farklı olarak *çocuklar* ifadesi yerine *altsoy* denmiştir. Böylece artık, çocuklar haricinde torunlar da bu kapsamda değerlendirilmektedir⁵⁵⁸. Belirtmek gerekir ki kiraya verenin çocuğunun evli olup olmamasının bir önemi yoktur⁵⁵⁹. *Altsoy* kavramına evlatlık çocuk da dahildir⁵⁶⁰. Üvey çocuklar ise altsoy olarak değerlendirilmez çünkü TMK md. 338 f. 1 uyarınca eşlerin üvey çocuklarına özen ve ilgi gösterme yükümlülüğü olmasına karşın bakma yükümlülüğü yoktur. Bundan dolayı da üvey çocuğun gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi istenemez⁵⁶¹.

Türk Borçlar Kanunu'nda, mülga 6570 sayılı GKHK'den farklı olarak *üstsoy* ifadesine yer verilmiştir. Buna göre, kiraya verenin annesin, babasın, büyükannesinin, büyükbabasının gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilebilir⁵⁶².

Mülga 6570 sayılı GKHK'da sadece kiraya verenin kendisini eşinin ya da çocuklarının gereksinimi tahliye sebebi sayılırken⁵⁶³, Türk Borçlar Kanunu md. 350 f. 1, b. 1 hükmü uyarınca kiralananın tahliyesi, kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler için de istenebilir⁵⁶⁴. Kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişiler Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükümleri ile belirlenir⁵⁶⁵. Bu yükümlülük, eş, altsoy, üstsoy haricinde kardeşler için mevcuttur. Bu doğrultuda, kardeşlerin konut veya işyeri gereksinimi için de kiralananın tahliyesinin talebi mümkündür⁵⁶⁶. Türk Medeni Kanunu'nda belirtilen hallerde bu yükümlülük söz konusu olacaktır⁵⁶⁷. Kardeşlere fiilen nafaka ödeniyor olması zorunlu değildir⁵⁶⁸. Doktrinde bir görüş⁵⁶⁹, “kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişiler” ifadesini, konut gereksinimi karşılanmadığı takdirde yoksulluğa düşecek bir kardeş olarak yorumlamaktadır. Başka bir görüş⁵⁷⁰ ise, kardeşin o an için yoksulluk içerisinde olmasının yeterli olduğunu savunmaktadır.

⁵⁵⁸ Akyiğit, 2012: 176; Ayan, 2007: 16; Doğan, 2012: 517; Gümüş, 2012: 345; Pehlivan, 2017: 182-183; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 348.

⁵⁵⁹ Akgün Akay, 2016: 79; Yarg. 6. HD, T.13.9.1999, E. 1999/5992, K. 1999/61125, (Kırmızı, 2013a: 415).

⁵⁶⁰ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 655; Doğan, 2011: 77; Eren, 2018: 414; Gümüş, 2012: 344. “Manevi evlatlığın” ise altsoy kavramına girmediğine ilişkin bk. Yarg. 6. HD, T. 6.3.1979, E. 1978/10499, K. 1979/1877, (Tunaboğlu, 2013: 683).

⁵⁶¹ Akyiğit, 2012: 176, Doğan, 2011: 79, Inceoğlu, 2014: 381.

⁵⁶² Inceoğlu, 2014: 380.

⁵⁶³ Ayan, 2007: 16.

⁵⁶⁴ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 654-655; Doğan, 2012: 517; Inceoğlu, 2014: 380.

⁵⁶⁵ Aral ve Ayrancı, 2019: 329; Doğan, 2011: 79; Güler, 2016: 723; Gümüş, 2012: 345; Inceoğlu, 2014: 380; Kırmızı, 2013a: 388; Yavuz, 2014: 679.

⁵⁶⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 655; Doğan, 2011: 79; Inceoğlu, 2014: 380.

⁵⁶⁷ Doğan, 2011: 79; Gümüş, 2012: 346; Inceoğlu, 2014: 381; İpek, 2012: 63

⁵⁶⁸ Gümüş, 2012: 346; Inceoğlu, 2014: 380; Yavuz, 2014: 679.

⁵⁶⁹ Gümüş, 2012: 346; Kırmızı, 2013a: 398; Kırmızı, 2013b: 430.

⁵⁷⁰ Inceoğlu, 2011: 380-381.

Son olarak, açılmış bir tahliye davası devam ederken gereksinim sahibinin değiştirilmesi mümkündür⁵⁷¹. Örneğin kiraya veren, oğlunun işyeri gereksinimi sebebiyle dava açılmış, ancak yargılama sırasında oğlu vefat etmişse, kiraya veren bu kez aynı işi kızının kurup yöneteceği iddiasında bulunabilir⁵⁷². Benzer şekilde, tahliye davasında yargılama devam ederken, kiralananda yapılacak işin değiştirilmesi, dava sebebinin değiştirilmesi niteliğinde olmadığı için mümkündür⁵⁷³. Kanaatimizce böyle bir durumda değişikliğin, iddia ve savunmanın genişletilmesi yasağına aykırılık teşkil etmemesi gerekmektedir.

2.2.2.4.2. Tüzel Kişiler

2.2.2.4.2.1. Tüzel Kişilerin Konut Gereksinimi

Türk Borçlar Kanunu md. 350’de gereksinim sebebiyle tahliye talebinde bulunacakların gerçek kişi ve yakınları olduğundan bahsedilmişse de kira sözleşmelerinde tüzel kişilerin de kiraya veren konumunda olabileceği tartışmasız bir husustur⁵⁷⁴.

Tüzel kişilerin, konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açıp açamayacağı doktrinde tartışmalıdır⁵⁷⁵. Bir görüşe göre⁵⁷⁶, konut gereksinimi daha önce de belirttiğimiz üzere “barınma” gereksinimiyle ilgilidir ve tüzel kişilerin barınma gereksinimi olmaz. Buna ek olarak, şirket çalışanları kanunda sayılan kişiler arasında değildir. Bu nedenle tüzel kişilerin konut gereksinimi ileri sürerek tahliye talebi söz konusu olamaz. Diğer bir görüş⁵⁷⁷ ise, tüzel kişinin çalışanlarının barınma gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesinin istenebileceğini savunmaktadır. Bir başka görüşe göre⁵⁷⁸ de bu tür tahliye davaları konut gereksinimi sebebiyle değil, işyeri gereksinimi sebebiyle açılmalıdır.

Yargıtay⁵⁷⁹, kamu tüzel kişilerinin kuruluş belgelerinde lojman tesis edebileceklerine ilişkin düzenlemeler mevcutsa, bu durumda konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılacağı yönünde kararlar vermiştir⁵⁸⁰.

⁵⁷¹ Akgün Akay, 2016: 80.

⁵⁷² Yarg. 6. HD, T.5.5.1994, E. 1994/4807, K. 1994/5155, (Tunaboğlu, 2013: 749). Benzer yönde Yarg. 6. HD, T.30.4.2007, E. 2007/3986, K. 2007/5158, (Ruhi, 2011: 922-923).

⁵⁷³ Akgün Akay, 2016: 80; Yarg. 6. HD, T.18.2.2010, E. 2009/13744, K. 2010/1699, (Ruhi, 2011: 968-969).

⁵⁷⁴ Akgün Akay, 2016: 80; Eren, 2018: 415; Kırmızı, 2013a: 458-459.

⁵⁷⁵ Doğan, 2011: 79; Eren, 2018: 415; İncoğlu, 2014: 381.

⁵⁷⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 657; Doğan, 2011: 79-80; Erzurumluoğlu, 1973: 58; Güler, 2016: 723; Gümüş, 2012: 344; Suıçmez Gül, 2019: 87; Şenyüz, 2018: 368; Tandoğan, 2008: 243; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 349.

⁵⁷⁷ Özdoğan ve Oymak, 2013: 542.

⁵⁷⁸ İncoğlu, 2014: 382.

⁵⁷⁹ Yarg. 6. HD, T.22.12.1987, E. 1987/11231, K. 1987/13654, (Tunaboğlu, 2013: 674); Yarg. 6. HD, T.22.12.2003, E. 2003/8998, K. 2003/9136, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

Dernek ve vakıflar için de bu husus tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁵⁸¹, kuruluş belgelerinde yer alan faaliyetlerin devamı için konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabilirdir; aksi takdirde dernek ve vakıfların gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmeleri mutlak anlamda engellenmiş olur çünkü dernek ve vakıfların faaliyetlerinin “iş” ve merkezlerinin bir “işyeri” olarak nitelendirilmesi de mümkün değildir. Nitekim Yargıtay⁵⁸² da bir kararında, bir derneğin lojman olarak kullanma amacıyla açtığı gereksinim sebebiyle tahliye davasını kabul etmiştir. Doktrindeki diğer görüşe göre⁵⁸³ ise, dernek ve vakıflar konut gereksinimine dayanarak tahliye davası açamaz. Kanaatimizce, ilk görüş daha isabetlidir. Dernek ve vakfın gereksinim sebebiyle açtığı tahliye davası TBK md. 350’nin kıyasen uygulanarak kabul edilmelidir.

Bu konuda üzerinde durulması gereken bir başka husus da tüzel kişinin ortaklarının veya üyelerinin konut gereksinimi için tahliye davası açamayacağıdır.⁵⁸⁴ Başka bir deyişle, tüzel kişi sadece kendi gereksinimi için tahliye davası açabilir⁵⁸⁵. Gerçek kişiler ortağı olduğu şirketin gereksinimi için kiralananın tahliyesini talep edemez⁵⁸⁶. Aynı durum dernek üyeleri için de geçerlidir⁵⁸⁷.

2.2.2.4.2.2. Tüzel Kişilerin İşyeri Gereksinimi

Tüzel kişilerin konut gereksinimiyle tahliye davası açabilmesi tartışmalıyken, işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁵⁸⁸. Tüzel kişilerin birden çok faaliyeti olabileceğinden, ikinci bir iş için de tahliye davası açmaları mümkündür⁵⁸⁹. Gerçek kişiler için getirilen ikinci iş sebebiyle gereksinimin ileri sürülmesi yasağı, tüzel kişiler için söz konusu değildir⁵⁹⁰. Önceleri tüzel kişiler yalnızca kuruluş belgelerinde yer alan

⁵⁸⁰ Doğan, 2011: 80; *İnceoğlu’na* göre, kamu tüzel kişilerinin kuruluş belgelerinde ya da şirketlerin ana sözleşmelerinde böyle bir düzenleme olmasının mutlak şart olarak kabul edilmemesi gerekir. Bu durum sadece gerçek ve samimi bir gereksinim olduğu yönünde karine teşkil eder ve eğer ciddi bir gereksinim varsa bu şekilde bir düzenleme mevcut olmasa dahi tahliye davası açılabilirdir. İnceoğlu, 2014: 382.

⁵⁸¹ İnceoğlu, 2014: 382-383.

⁵⁸² Yarg. 6. HD, T. 14.3.2011, E. 2010/13084, K. 2011/2904, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵⁸³ Doğan, 2011: 79-80; Gümüş, 2012: 344.

⁵⁸⁴ Ayan, 2007:19; Doğan, 2011: 111; Tandoğan, 2008: 254.

⁵⁸⁵ İnceoğlu, 2014: 383.

⁵⁸⁶ Doğan, 2011: 108; Gümüş, 2012: 351; İnceoğlu, 2014: 383; Tandoğan, 2008: 255; Yarg. 6. HD, T.27.6.2013, E. 2013/8790, K. 2013/11214, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>

⁵⁸⁷ İnceoğlu, 2014: 383.

⁵⁸⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 662; Doğan, 2011: 109; Güler, 2016: 722; Gümüş, 2012: 351; İnceoğlu, 2014: 383; Tandoğan, 2008: 254; Tunaboğlu, 2013: 688.

⁵⁸⁹ Doğan, 2011: 110; İnceoğlu, 2014: 383; N. Yavuz, 2019: 1202; Yarg. HGK, T.2.2.2000, E. 2000/6-33, K. 2000/40, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>; Yarg. 6. HD, T.26.2.2014; E. 2014/1579, K. 2014/2178, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵⁹⁰ N. Yavuz, 2019: 1202.

faaliyetle ilgili dava açabilirlerdi; ancak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 331. maddesi uyarınca artık ticaret ortaklarının ana sözleşmelerinde belirtilmemiş olsa bile kanunen yasaklanmamış her türlü faaliyette bulunma imkanları olduğu için, yeni bir faaliyet bakımından da dava açması mümkündür⁵⁹¹. Tüzel kişilerin çalışanları için revir, yemekhane gibi yerler de işin yürütülmesinin bir parçası olarak kabul edildiği için işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilebilir⁵⁹².

Dernek ve vakıflar açısından ise, ticari işletme işletmeleri ya da işletecek olmaları halinde, ticari işletmesini kiralanın taşınmaza kurmak veya taşımak istedikleri hallerde kiralananın işyeri gereksinimi sebebiyle tahliyesini talep edebilirler⁵⁹³. Kamu tüzel kişilerinin ise, işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabilmesi için bunun kamu hizmetinin yerine getirilmesi amacı taşıması halinde mümkün olduğu doktrin⁵⁹⁴ ve Yargıtay⁵⁹⁵ tarafından kabul edilmektedir.

Bu konuda üzerinde durulması gereken bir diğer husus bankalardır. Bankaları gerçek kişi ya da tüzel kişi olarak değerlendirmemek gerekmektedir. Çünkü bankalar ticari bir amaçla taşınmaz alım satımı yapamazlar ve gereksinim dışında mülk edinemezler; bu nedenle gerçek ve samimi bir gereksinimin olduğunun kabulü gerekir. Bankaların şubeleri için gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecekleri kabul edilmelidir⁵⁹⁶.

Tüzel kişi, ortaklarından biri için dahi bir gerçek kişinin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemez. Yine aynı şekilde tüzel kişinin ortakları da dernek üyeleri de tüzel kişinin gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesi için dava açamaz⁵⁹⁷. Tüzel kişilerin sadece kendi gereksinimleri sebebiyle tahliye davası açmaları mümkündür. TBK md. 350 bu kadar geniş yorumlanarak kıyasen uygulanmamalıdır⁵⁹⁸. Kiralanan yerin şirkete sermaye olarak konulduğu ya da şirket ana sözleşmesinde kiralananın şirket bürolarına tahsis edilmiş olduğu durumlarda ortağın şirketin gereksinimi sebebiyle maliki olduğu söz konusu

⁵⁹¹ Inceoğlu, 2014: 383-384.

⁵⁹² Güler, 2016: 723; Inceoğlu, 2014: 384.

⁵⁹³ Akgün Akay, 2016: 82-83; Inceoğlu, 2014: 384; Ş. Doğan, 2019: 114; Yarg. 6. HD, T.28.6.2011, E. 2011/1700, K. 2011/7132, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵⁹⁴ Aydemir, 2019: 207; Doğan, 2011: 111; Inceoğlu, 2014: 384-385.

⁵⁹⁵ Yarg. 6. HD, T.24.10.2005, E. 2005/8145, K. 2005/9770, Yarg. 6. HD, T.14.7.2011, E. 2011/3614, K. 2011/8212, Yarg. 6. HD, 15.9.2014, E. 2014/8427, K. 2014/9767, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁵⁹⁶ Akgün Akay, 2016: 83; Ş. Doğan, 2019: 115.

⁵⁹⁷ Akyiğit, 2012: 183; Ayan, 2007: 19; Aydemir, 2016: 206; Gümüş, 2012: 351; Tandoğan, 2008: 255; Yarg. 6. HD, T.16.6.1992, E. 1992/7309, K. 1992/7768, (Aydemir, 2016: 206); Yarg. 6. HD, T.9.11.1994, E. 1994/11307, K. 1994/11538, (Tunaboğlu, 2013: 728).

⁵⁹⁸ Akgün Akay, 2016:84; Akyiğit, 2012: 183; Arpacı, 2002: 113.

kiralananın tahliyesini talep edebileceği kabul edilmektedir⁵⁹⁹. Bunlar haricinde, adi ortaklık mevcutsa, ortaklığın tüzel kişiliği olmadığı için ortaklık tahliye davası açamayacaktır. Şirketin gereksinimi aynı zamanda gerçek kişi olan ortağın da gereksinimi olacağı için adi ortak tahliye davası açabilir⁶⁰⁰.

2.2.2.5. Tahliye Davası

2.2.2.5.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi gereğince kiraya veren, kendisinin ya da madde hükmünde belirtilmiş yakınlarının konut veya işyeri gereksinimi doğduğunda, bu gereksinimin zorunlu, gerçek ve samimi olması şartıyla, dava açmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir⁶⁰¹. Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü diğer sona erdirmeye sebeplerinde olduğu gibi burada da dava açmayı mutlak surette aramaktadır⁶⁰².

2.2.2.5.2. Davanın Tarafları

2.2.2.5.2.1. Davacı

Türk Borçlar Kanunu 350. maddeye göre, konut veya işyeri gereksinimi için açılacak tahliye davasında davacı taraf, kiraya verendir⁶⁰³. Burada üzerinde durulması gereken husus, kanunda belirtilen diğer kişilerin gereksinimi olduğunda dahi, tahliye davasının yine kiraya veren tarafından açılacak olmasıdır⁶⁰⁴. Kiraya verenin kendisi ve kanunda belirtilen yakınlarından birinin gereksinimi için tahliye davası açtığı durumlarda kiralananın farklı tahliye taleplerine uygun olup olmadığı ve söz konusu taleplerin birbiriyle çelişip çelişmediği incelenmelidir⁶⁰⁵. Kiraya veren ve malikin farklı kişiler olduğu haller ile paylı mülkiyet ve elbirliği ile mülkiyet hallerinde durumun ne olacağını ayrıntılı olarak ele aldığımız için tekrara düşmemek adına burada değinmeyeceğiz⁶⁰⁶.

⁵⁹⁹ Akgün Akay, 2016: 84; N. Yavuz, 2019: 1202; Tandoğan, 2008: 255.

⁶⁰⁰ Akyiğit, 2012: 182; Doğan, 2011: 108; İnceoğlu, 2014: 386; N. Yavuz, 2019: 1202; Özdoğan ve Oymak, 2013:544; Tandoğan, 2008: 255.

⁶⁰¹ Akyiğit, 2012: 177; Doğan, 2011: 95; İnceoğlu, 2014: 386.

⁶⁰² Akyiğit, 2012: 192; Doğan, 2011: 95; İnceoğlu, 2014: 386; Karakaş, 2019: 150; Kırmızı, 2013a: 387.

⁶⁰³ Akyiğit, 2012: 192; İnceoğlu, 2014: 387; Tandoğan, 2008: 242; Yarg. 6. HD, T.19.01.2004, E. 2004/9512, K. 2004/108, (erişim tarihi: 18.1.2020); <http://www.kazanci.com>.

⁶⁰⁴ Akyiğit, 2012: 193; Aysal, 2013: 184; Gümüş, 2012: 346; Doğan, 2011: 128.

⁶⁰⁵ Akgün Akay, 2016: 85; Akyiğit, 2012: 198.

⁶⁰⁶ Bu hususlara ilişkin bk. s. 69 vd.

2.2.2.5.2.2. Davalı

Kiraya verenin, gereksinim iddiasını kiracıya yöneltmesi gerektiği aşîkardır. Başka bir deyişle, tahliye davasının davalı tarafı kiracıdır⁶⁰⁷. Birden fazla kiracı varsa tahliye borcu bölünemeyen bir borç olduğu için burada artık mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olduğundan, tahliye talebi tüm kiracılara karşı yöneltilmelidir⁶⁰⁸. Kiracılardan birine açılan tahliye davasına diğer kiracıların dahil edilmesi ile yargılama devam edemez⁶⁰⁹. Bu noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün değildir, davanın reddi gerekir⁶¹⁰. Burada dikkat edilmesi gereken, kiracı sıfatının kimde olduğudur. Kiracının başka kişilerle birlikte taşınmazı kullanıyor olması, o kişilerin de kiracı sıfatına sahip olduğu anlamına gelmemektedir. Bu nedenle kiracı dışındaki kişiler açısından tahliye davasının husumet sebebiyle reddi gerekmektedir⁶¹¹.

Kiracı, gerçek kişi olabildiği gibi tüzel kişi de olabilir⁶¹². Kiracı eğer tüzel kişi ise, davalı olarak yönetici değil tüzel kişilik gösterilmelidir. Kiracı sıfatındaki tüzel kişi, tahliye davasında yetkili temsilci ile temsil edilecektir⁶¹³. Öte yandan, işyeri levhasının şirket adına olması ve şirketin kiraları ödüyor olması şirketin kiracı olduğunu göstermez⁶¹⁴.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda, TBK md. 322 f. 2 uyarınca kiraya verenin yazılı rızası olmadığı sürece kiracı, kiralananı başkasına kiralayamaz ya da kullanım hakkını başkasına devredemez⁶¹⁵. Geçerli bir alt kira sözleşmesinin varlığı halinde, asıl kiraya veren doğrudan alt kiracıya karşı değil kendi kiracısına karşı gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir. Alt kiracıya karşı ise asıl kiracı gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir⁶¹⁶. İlk kira sözleşmesinin feshi ile birlikte alt kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erer⁶¹⁷. Kira sözleşmesinin devredildiği hallerde, tahliye davası sözleşmeyi devralan yeni kiracıya karşı

⁶⁰⁷ Doğan, 2011: 97; Inceoğlu, 2014: 390.

⁶⁰⁸ Akyiğit, 2012: 201; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 657; Doğan, 2011: 97; Gümüş, 2012: 352; Inceoğlu, 2014: 390; Karakaş, 2012: 155; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 348.

⁶⁰⁹ Karakaş, 2019: 156.

⁶¹⁰ Arpacı, 2002: 110; Aysal, 2013: 185; Doğan, 2011: 97; Gümüş, 2012: 352; (Ruhi, 2011: 890).

⁶¹¹ Akgün Akay, 2016: 85; Yarg. 6. HD, T.28.12.2011, E. 2011/10486, K. 2011/16000, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁶¹² Akgün Akay, 2016: 85; Karakaş, 2019: 156.

⁶¹³ Karakaş, 2019: 156.

⁶¹⁴ Akgün Akay, 2016: 85; Yarg. 6. HD, T.2.6.2014, E. 2014/5913, K. 2014/7192, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁶¹⁵ Aral ve Ayrancı, 2019:316.

⁶¹⁶ Inceoğlu, 2014: 391; Özdoğan ve Oymak, 2013: 552.

⁶¹⁷ Ş. Doğan, 2016: 2019.

açılmalıdır. Eski kiracının en fazla iki yıl süre müteselsilen sorumlu olması da bu sorumluluk sadece mali sonuçlarla ilgili olduğu için bu duruma etki etmez⁶¹⁸.

Kiralanan taşınmazın aile konutu olduğu hallerde, kiracının eşinin, kiraya verene ihtar göndermemesi ve bu nedenle de kira sözleşmesinin tarafı olmaması halinde, gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasında davalı sıfatı bulunmaz. Böyle bir durumda eşin aleyhine tahliye davası açılmışsa, eş hakkında davanın reddine karar verilmelidir⁶¹⁹.

Kiracının, kiralananın elbirliği ile maliklerinden ya da paydaşlarından biri olduğu hallerde ise, bir paydaşın kiracı olan başka bir paydaş aleyhine gereksinim sebebiyle tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir. Çünkü kiracının paydaş olmasından kaynaklanan yararlanma hakkı vardır ve sorun iç ilişkiye göre çözümlenmelidir. Bu hususta, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasının da bir önemi yoktur⁶²⁰.

2.2.2.5.3. Dava Açma Süresi

Kanun koyucu, TBK md. 350’de “kiraya veren kira sözleşmesini... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten itibaren başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.” diyerek konut ve çatılı işyeri kiralarda gereksinim sebebiyle tahliye davası için hak düşürücü süreyi açıkça düzenlemiştir⁶²¹. Bu düzenlemeye göre, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonundan; belirsiz süreli sözleşmelerde ise TBK md. 329 uyarınca aksine yerel adet olmadığı takdirde altı aylık kira dönemlerinin sonundan itibaren bir aylık süre başlayacaktır⁶²².

Dava açma süresi kamu düzenine ilişkindir ve bu nedenle davalı ileri sürmese bile mahkemece re’sen dikkate alınır. Davanın süresinde açılıp açılmadığı belirlenirken öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin ortaya konması gerekir. Davacının bildirdiği tarihlere davalı itiraz ederse, öncelikle bu sorun çözümlenmelidir. Bu durum tanık dahil

⁶¹⁸ Akyiğit, 2012: 200; Yarg. HGK, T. 25.9.2002, E. 2002/6-607, K. 2002/642, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁶¹⁹ Akgün Akay, 2016: 86; Yarg. 6. HD, T.19.11.2009, E. 2009/6464, K. 2009/10160, (Ruhi, 2011: 897-898); Yarg. 6. HD, T.30.4.2014, E. 2014/4486, K. 2014/5631, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁶²⁰ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 657; Inceoğlu, 2011: 391; Karakaş, 2019: 158; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 348.

⁶²¹ Aral ve Ayrancı, 2019: 331-332; Ayan, 2007: 21; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 659-660; Aysal, 2013: 185; Doğan, 2011: 98; Gümüş, 2012: 320; Inceoğlu, 2014: 391; Şenyüz, 2018: 369; Yavuz, 2014: 682; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 351-352.

⁶²² Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 659-660; Kırmızı, 2013a: 390; Yarg. 6. HD, T.27.10.2014, E. 2014/11209, K. 2014/11683; (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

her türlü delille kanıtlanabilir⁶²³. Uygulamada genellikle, elektrik, su, telefon, doğal gaz, internet gibi ihtiyaçlar için yapılan abonelik sözleşmeleri delil olarak gösterilir⁶²⁴. Başlangıç tarihi kanıtlanamazsa, davalının (kiracının) bildirmiş olduğu tarih kira başlangıcı olarak belirlenir ve davanın süresinde açılıp açılmadığı bu tarih üzerinden tespit edilir⁶²⁵.

Kanunda belirtilen bir aylık süre, hak düşürücü süre olup, kiraya veren eğer bu süre içinde tahliye davasını açmazsa hakkını kaybeder⁶²⁶. Bu durumun istisnasını TBK md. 353 oluşturmaktadır. Bu hükme göre “*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır*”. Böyle bir durumda kiraya veren, dava açma süresini bir kira yılı için uzatabilir⁶²⁷. Madde gerekçesinde, dava açma süresi olan bir ay içinde kiraya veren tarafından yapılacak bildirimin yeterli bulunduğu göz önünde tutulduğunda, kira süresi içerisinde yapılacak bildirimin de tahliye davasının süresini uzatıcı etkiye sahip olacağı belirtilmiştir⁶²⁸. Söz konusu ihtarın yazılı olması gerekmektedir ve bu geçerlilik şartıdır⁶²⁹. Bu bildirimin bir ay içinde kiracıya varması yani tebliğ edilmesi ile süre bir kira yılı için uzamış sayılacaktır. Kiracı yerine vekiline yapılan tebliğ geçerli olmayacaktır⁶³⁰. Doktrinde bazı yazarlara⁶³¹ göre, taraflar arasında belirsiz süreli kira sözleşmesi varsa fesih döneminin uzunluğu ne kadarsa (örneğin fesih dönemi altı ay ise, altı ay uzayacak) kiraya verenin dava açma hakkı da o kadar uzamalıdır. Buna karşılık, madde metninde belirtilen dava süresinin uzamasının, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde bir yıllık uzamanın nasıl gerçekleşeceği belirsiz olduğu için uygulanmamasını; bir yıllık dönemler halinde uzayan kira sözleşmelerinde ise uygulanabilmesini savunan bir görüş⁶³² de vardır. Belirtmek gerekir ki, dava açma süresinin bir kira yılı uzayacağı açıkça ifade edildiği için, tarafların bu süreyi uzatan anlaşmaları geçersiz olacaktır. Aksi halde, TBK md. 354’de yer alan “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin*

⁶²³ Akgün Akay, 2016: 87; Yarg. 6. HD, T.4.2.2008, E. 2007/12679; K. 2008/905, (Ruhi,2011: 915); Yarg. 6. HD, T.5.4.2010, E. 2010/13777, K. 2010/3903; Yarg. 6. HD, T.13.3.2014, E. 2014/2440, K. 2014/3024, (erişim tarihi: 18.1. 2020), <http://www.kazanci.com>.

⁶²⁴ Eren, 2018: 417.

⁶²⁵ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 660.

⁶²⁶ Aydemir, 2016: 200; Doğan, 2011: 97; İnceoğlu, 2014: 392.

⁶²⁷ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 659; Aysal, 2013: 185; Gümüş, 2012: 347; Özdoğan ve Oymak, 2013: 549; Yavuz, 2014: 667; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 352; Yarg. 6. HD, T.27.4.2010, E. 2010/3047, K. 2010/5035, (Kırmızı, 2013a: 393-394).

⁶²⁸ Akyiğit, 2012: 202; Yavuz, 2014: 668.

⁶²⁹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 660.

⁶³⁰ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 352.

⁶³¹ Aydemir, 2016: 204; Özdoğan ve Oymak, 2013: 549; Yavuz, 2014: 669.

⁶³² Kırmızı, 2013a: 552.

*sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.” hükmüne aykırı bir durum meydana gelecektir*⁶³³.

Birden fazla kiraya veren varsa, ihtarnamenin tüm paydaşlar tarafından birlikte gönderilmesine gerek yoktur. İhtarname göndermenin sözleşmeyi feshetme etkisi bulunmadığı için, paydaşlardan biri tarafından gönderilmiş olması yeterlidir⁶³⁴.

Doktrinde tartışmalı olan bir diğer konu da bir aylık süre içerisinde, kiraya verenin kira bedelini ihtirazı kayıtsız alması halinde durumun ne olacağıdır. Bir görüşe göre⁶³⁵, bu durumda artık kiraya veren tahliye davası açamaz. Diğer bir görüşe göre⁶³⁶ ise, kiraya verenin sadece bir kira bedelini alması zımnen feragat için yeterli değildir; ancak kiraya verenin örneğin altı aylık kira bedelini alması halinde artık burada dava açma hakkından feragat ettiğinin kabulü gerekir⁶³⁷. Başka bir görüş⁶³⁸ de kiraya veren, kiracıya ihtar çekerek tahliye davası açacağını bildirmişse dava süresi bir kira yılı uzayacağı için, kiraya verenin kira bedelini alması dava açma hususunda bir etki yaratmayacağını; ancak, kiraya veren kiracıya böyle bir ihtar çekmemişse ve kira bedelini de ihtirazi kayıt koymadan almışsa, artık o dönem için tahliye davası açamayacağını savunur. Kanaatimizce, isabetli olan ikinci görüştür. Çünkü kanun koyucu, kiraya verene ihtarname çekme zorunluluğu yüklememiştir, sadece önceden kiracıya bildirimde bulunursa, dava açma süresinin bir kira yılı uzamasına imkan sağlamıştır. Bu nedenle kiraya veren, kiracıya bildirimde bulunmadığı gerekçesiyle o dönem için tahliye davası açamamakla “cezalendirilamaz”. Ek olarak, kiraya verenin bir ay içerisinde dava açabileceği açıkça düzenlenmiştir. Bu süre içindeki kira bedelini ihtirazi kayıt koymadan almış olması, kiraya verenin dava hakkından feragat ettiği sonucunu tek başına doğurmaz.

2.2.2.5.4. Sonuçları

2.2.2.5.4.1. Genel Olarak

Doktrinde, tahliye davasında hakimın vereceği kararın niteliği tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre⁶³⁹, kira sözleşmesi tahliye davasının açılmasıyla değil, hakimın vereceği kararla sona erer ve bu karar bozucu yenilik doğuran bir karardır. Uygulamada mahkemeler

⁶³³ Akgün Akay, 2016: 88; Akyiğit, 2012: 204.

⁶³⁴ Aydemir, 2016: 205; Yarg. 6. HD, T.9.10.2007, E. 2007/8520, K. 2007/10604, (Aydemir, 2016: 205, dn. 189). Aksi görüş için bk. Özdoğan ve Oymak, 2013: 551.

⁶³⁵ Doğan, 2011: 84; Şenyüz, 2018: 369.

⁶³⁶ Aydemir, 2016: 208; İnceoğlu, 2014: 400; Tandoğan, 2008: 265; Yarg. 6. HD, T.12.9.1991, E. 1991/9565, K. 1991/10171, (Tunaboğlu, 2013: 662).

⁶³⁷ İnceoğlu, 2014: 400.

⁶³⁸ Arpacı, 2002: 111; Gümüş, 2012: 352; Yavuz, 2014: 682.

⁶³⁹ Burcuoğlu, 1993: 433; Doğan, 2011: 95; Gümüş, 2012: 317; Yavuz, 2014: 664.

sadece kira sözleşmesini sona erdiren bir karar vermeyip, aynı zamanda kiralananın kiraya verene verilmesi yönünde de bir karar verdikleri için, bu karar aynı zamanda eda hükmü niteliği de taşır⁶⁴⁰. Yargıtay'ın⁶⁴¹ kararları da bu doğrultudadır⁶⁴². İkinci görüşe göre⁶⁴³, kira sözleşmesi tahliye davasının açılması ile sona erer ve hakim kararını yenilik doğuran değil, tespit hükmü niteliğindedir. Kanaatimizce, gereksinim sebebiyle açılan tahliye davası hakim kararlarıyla sona erer. Burada dava şartı vardır; kanun koyucu, kiralananın tahliyesi için dava yolunu zorunlu kılmıştır. Davanın kesinleşmesi de hakim kararıyla mümkün olduğu için burada davanın açılması yeterli değildir; zira mahkemenin gereksinimin zorunlu, gerçek ve samimi olup olmadığını tespit etmesi gerekir.

Tahliye davası süresince kiracı, kira bedeline karşılık gelen miktarı ödemekle yükümlüdür. Bu sürede kiracıdan ecrimisil ya da tazminat istenemez⁶⁴⁴. Tahliye kararının kesinleşmesinden itibaren ise, kiraya verenin kiracıdan haksız işgal tazminatı isteme hakkı doğar⁶⁴⁵.

Kiraya verenin gereksinim sebebiyle açtığı tahliye davası reddedilirse, bu durum kiraya verenin aynı sebebe dayanarak tekrar tahliye davası açmasını engellemez. İleri sürülen gereksinimin dava reddedildikten sonra doğması ve mevcut şartların da değişmesi gerekmektedir⁶⁴⁶. Yargıtay'ın da bu yönde kararları⁶⁴⁷ mevcuttur.

Gereksinim sebebiyle daha önce açılmış tahliye davasının henüz gereksinim doğmadığı için reddedilmesi halinde, bu ret kararı sonradan açılan dava için kesin hüküm oluşturmaz⁶⁴⁸. Öte yandan, kira sözleşmesi yapıldığı tarihten sonra kiraya verenin durumunda değişiklik olmamışsa, reddedilen tahliye davası, görülmekte olan dava için kesin hüküm oluşturur⁶⁴⁹.

⁶⁴⁰ Gümüş, 2012: 317.

⁶⁴¹ Yarg. 3. HD, T. 15.5.2008, E. 2008/6209, K. 2008/9213, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁶⁴² Ş. Doğan, 2019: 119.

⁶⁴³ Inceoğlu, 2014: 400.

⁶⁴⁴ Inceoğlu, 2014: 401.

⁶⁴⁵ Gümüş, 2012: 317.

⁶⁴⁶ Akgün Akay, 2016: 89-90.

⁶⁴⁷ Yarg. 6. HD, T. 19.12.1989, E. 1989/15096, K. 1989/19984, (Tunaboğlu, 2013: 664-665); Yarg. 6. HD, T.18.3.1992, E. 1992/3661, K. 1992/3999, (Tunaboğlu, 2013: 656-657); Yarg. 6 HD, T. 19.4.2012, E. 2012/3466, K. 2012/6301, Kırmızı, 2013a: 425; Yarg. 6. HD, T.16.3.2010, E. 2009/12830, K. 2010/2855, (Kırmızı, 2013a: 437-438).

⁶⁴⁸ Akgün Akay, 2016: 90.

⁶⁴⁹ Akgün Akay, 2016: 90; Yarg. 6. HD, T.2.2.1989, E. 1989/18013, K. 1989/1477, (Tunaboğlu, 2013: 803).

Yargıtay’a göre⁶⁵⁰, kiraya veren her dönem için gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir. Önceki dönemde açılmış olan dava, sonraki dönemde açılan davaya kesin hüküm oluşturmaz.

Son olarak, süre yönünden reddedilmiş olan tahliye davasının, sonradan açılmış davaya göre derdestlik ve kesin hüküm oluşturup oluşturmayacağı hususu da önemlidir. Yargıtay’a göre⁶⁵¹, dava süre yönünden reddedilmişse ancak kesinleşmemişse, sonradan açılan tahliye davası açısından derdestlik ve kesin hüküm teşkil etmez⁶⁵².

2.2.2.5.4.2. Kısmi Tahliye

Kiralananın genişliğinin ve konumunun kiraya veren ve kiracı için yeterli olduğu durumlarda, taraflar onay verdiği takdirde mahkeme kısmen tahliyeye karar verebilir⁶⁵³. Kiraya verenin kısmi tahliye davası açtığı durumlarda, kiracı bu talebi kabul etmediği takdirde kiralananın tümünün tahliyesine karar verilir. Öte yandan, kısmi tahliye mümkün olmasına rağmen, kiraya veren kiralananın tümünün tahliye edilmesi hususunda ısrar ederse, kiraya verenin gereksiniminin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmelidir⁶⁵⁴.

Kiralananı kiraya verenin kiracı ile ama bağımsız bir şekilde kullanabileceği durumlarda, taşınmazın birden fazla katının olması gibi, kısmi tahliyeden bahsedilebilir. Kısmi tahliye sonrası geriye kalan kısım kiracıya yetmeyecek ise, bu durum onun da lehine olmayacaktır⁶⁵⁵.

2.2.2.5.4.3. Yeniden Kiralama Yasağı

Türk Borçlar Kanunu md. 355 gereğince, “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz*”. Açıkça görülmektedir ki, mülga 6570 sayılı GKHK’da olduğu gibi Türk Borçlar Kanunu’na göre de kiraya verenin, gereksinim sebebiyle tahliyesi sağlanan kiralananı, haklı bir sebep olmadıkça üç yıl geçmeden eski kiracısından

⁶⁵⁰ Yarg. 6. HD, T. 11.3.2008, E. 2008/91, K. 2008/2911, (Ruhi, 2011: 913).

⁶⁵¹ Yarg. 6. HD, T.4.3.1988, E. 1987/15364, K. 1988/3305, (Aydemir, 2016: 204).

⁶⁵² Aydemir, 2016: 204.

⁶⁵³ Gümüş, 2012: 350; İnceoğlu, 2014: 386, N. Yavuz, 2019: 1203

⁶⁵⁴ Aysal, 2013: 187-188; Burcuoğlu, 1993: 386; Doğan, 2011: 130; Gümüş, 2012: 350; İnceoğlu, 2014: 386; Tandoğan, 2008: 247; Yarg. 6. HD, T. 28.9.1999, E. 1999/6983, K. 1999/7081, (erişim tarihi: 18.1.2020), <http://www.kazanci.com>.

⁶⁵⁵ Burcuoğlu, 1993: 400; Doğan, 2011: 102-103; İnceoğlu, 2014: 386-387.

başkasına kiraya verme imkanı yoktur⁶⁵⁶. Madde metni uyarınca, haklı sebeplerin varlığı halinde, üç yıl bekleme süresinin kiralananın kiracıdan başkasına kiraya verilmesi mümkündür⁶⁵⁷.

Hükümde düzenlenen üç yıllık yasak, kiralananın başkasına kiralınması durumunda söz konusu olacaktır. Kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kullanması üç yıllık yasak kapsamında değerlendirilmez⁶⁵⁸. İlgili madde metninde yer alan *kiralayamaz* ifadesi, kiraya verenin başkası ile yapacağı kira sözleşmesinin geçersizliğini değil, eski kiracısına karşı kanundan doğan borcunu ihlal etmesini belirtmektedir⁶⁵⁹.

Mülga 6570 sayılı GKHK'nin 15. maddesinde *mücbir sebep* denmekteyken TBK'da bu kavram yerini *haklı sebep* kavramına bırakmıştır⁶⁶⁰. *Haklı sebep* kavramı oldukça geniş bir kavram olduğu için yargılamada haklı sebebin varlığını somut olayın koşullarına göre hakim değerlendirecektir⁶⁶¹. Örneğin tayinin çıkması, askere gitmesi, sağlık sorunları sebebiyle oturulamaması haklı sebebin var olduğu hallerdir⁶⁶². Eski kiracının vefatı hali ise doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁶⁶³, haklı sebep olarak değerlendirilmelidir. Diğer bir görüşe göre⁶⁶⁴ ise, kiracının vefat etmesi, kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirebileceği bir hal olarak düzenlenmediği için, böyle bir durumda sözleşme mirasçılarla devam etmelidir ve bu nedenle de yeniden kiralama yasağının da devam etmesi gerekmektedir.

Doktrinde tartışmalı olan bir diğer husus da üç yıllık sürenin ne zaman başlayacağıdır. Bir görüşe göre⁶⁶⁵, kiraya veren ya da mahkeme tarafından kiracıya tahliye için bir süre verilmemişse, kararın kesinleştiği tarihten itibaren; kiracıya süre verilmiş olmasına rağmen süreden önce kiracı kiralananı boşaltmışsa o tarihten, eğer boşaltmamışsa tanınan sürenin bitiminden itibaren başlar. Doktrindeki diğer görüşe göre⁶⁶⁶ ise, madde metninde açıkça “*kiralananın boşaltılmasını sağladığında*” ifadesi yer almaktadır ve bu nedenle üç yıllık süre, kiracının kiralananı tahliyesinden itibaren başlamalıdır. Kanaatimizce, ilk görüş daha

⁶⁵⁶ Akyiğit, 2012: 211; Aral ve Ayrancı, 2019: 328; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 663; Doğan, 2011: 103; Erzurumluoğlu, 2018: 128; İnceoğlu, 2014: 401; Özkanoğlu, 2019: 152; Saruhan, 2019: 355; Şenyüz, 2018: 370; Yavuz, 2014: 670; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 356.

⁶⁵⁷ Doğan, 2011: 103; Karakaş, 2019: 161.

⁶⁵⁸ Yavuz, 2014: 672.

⁶⁵⁹ Yavuz, 2014: 676.

⁶⁶⁰ “Haklı sebep” kavramının “mücbir sebep” kavramından daha geniş kapsamlı olduğuna ilişkin bk. Akyiğit, 2012: 211; Erzurumluoğlu, 2018: 128.

⁶⁶¹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 665; Gümüş, 2012: 323-325; Karakaş, 2019: 161; Özkanoğlu, 2019: 152; Tandoğan, 2008: 265.

⁶⁶² İnceoğlu, 2014: 401; Yavuz, 2014: 672.

⁶⁶³ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 666; Doğan, 2011: 99; Yavuz, 2014: 672.

⁶⁶⁴ Akyiğit, 2012: 212-213; İnceoğlu, 2014: 402.

⁶⁶⁵ Akyiğit, 2012: 213.

⁶⁶⁶ Özdoğan ve Oymak, 2013: 579; Yavuz, 2014: 671.

isabetlidir çünkü aksinin kabulü halinde aynı sebebe dayalı talep üzerine kiralananı tahliye eden kiracı adeta cezalandırılır gibi olacaktır. İkinci görüş kabul edildiği takdirde yargıyı haksız yere meşgul ederek tahliyeyi geciktiren kiracının ödüllendirileceği görüşündeyiz.

Doktrinde tartışmalı olan bir diğer husus; üç yıllık süre içerisinde kiraya verenin taşınmazı boşaltması halinde, kiraya verenin kiralananı öncelikle eski kiracıya teklif etmesi gerekip gerekmediğidir. Bazı yazarlara göre⁶⁶⁷, böyle bir durumda TBK md. 350 f. 2 kıyasen uygulanarak kiralama hakkı öncelikle eski kiracıya teklif edilmelidir. Bizim de katılığımız diğer görüşü savunan yazarlara göre⁶⁶⁸ ise, kanun koyucu yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliyenin söz konusu olduğu hallerde eski kiracıya teklif etme yükümlülüğü getirmiştir, gereksinim sebebiyle tahliyenin söz konusu olduğu durumlar için kiraya verene böyle bir yükümlülük yüklememiştir ve burada TBK md. 350 f. 2'nin kıyasen uygulanması doğru olmayacaktır.

Doktrinde, kiraya veren üç yıllık süre içerisinde eski kiracıya teklif götürmüştü ve kiracı bu teklifi kabul etmemişse, kiraya verenin üçüncü kişiyle kira sözleşmesi yapmasının mümkün olmadığını kabul eden bir görüş⁶⁶⁹ de vardır. Çünkü eski kiracı çoğu zaman başka bir taşınmaza taşınmış olacak ve düzenini bozması beklenemeyecektir. Eski kiracının teklifi kabul etmemesi halinde, bunun artık haklı sebep olacağı ve kiraya verenin kiralananı başkasına kiraya verebileceğini savunan görüş de mevcuttur⁶⁷⁰. Kanaatimizce bu görüş daha isabetlidir çünkü eski kiracının teklifi kabul etmemesine rağmen kiraya verenin söz konusu üç yıllık süreyi beklemek zorunda olması mülkiyet hakkını haksız yere kısıtlayacaktır.

Kiraya verenin üç yıllık yasağa uymamasının sonuçları da kanunda belirtilmiştir. Mülga 6570 sayılı GKH'dan farklı olarak TBK md. 355'te ceza yaptırımını kaldırılmış ve sadece tazminat yükümlülüğü düzenlenmiştir⁶⁷¹. TBK md. 355 f. 3 uyarınca *“Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür”*. Bu, bir medeni hukuk cezasıdır⁶⁷². Söz konusu tazminat, emsal kira bedeli üzerinden hesaplanacaktır⁶⁷³. İlgili hükümde en az bir yıllık kira bedeli öngörüldüğünden, eski kiracının daha az zararı olduğu durumlarda dahi, hüküm nisbi emredici nitelikte olduğu için, daha az tazminat verilmesi söz

⁶⁶⁷ Akyiğit, 2012: 213; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 664; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 356; Yavuz, 2014: 671-672.

⁶⁶⁸ Doğan, 2011: 103; Inceoğlu, 2014: 401.

⁶⁶⁹ Inceoğlu, 2014: 402.

⁶⁷⁰ Özdoğan ve Oymak, 2013: 580.

⁶⁷¹ Karakaş, 2019: 162; Özkanoğlu, 2019: 153.

⁶⁷² Gümüş, 2012: 323; Inceoğlu, 2014: 402; Karakaş, 2019: 162; Saruhan, 2019: 372.

⁶⁷³ Saruhan, 2019: 371; Ş. Doğan, 2019: 123.

konusu olmayacaktır⁶⁷⁴. Öte yandan, hükümde *az olmamak üzere* ifadesi yer aldığı için, mahkeme daha yüksek miktarda tazminata hükmedebilir⁶⁷⁵. Bir yıllık kira bedelinden daha fazla miktarda tazminata hükmedilebilmesi için kiracının bu miktarı aşan miktarın tazmini için zararını ispat etmesi gerekir⁶⁷⁶. Taraflarca daha fazla bir tazminat miktarı kararlaştırılması da mümkündür⁶⁷⁷.

Kiracının kiralananı icra yoluyla tahliye etmesi ile kiraya verenin talebi doğrultusunda kendiliğinden tahliye etmesi arasında, kiracının kiraya verenden tazminat talep edebilmesi için bir fark yoktur⁶⁷⁸. Madde metninde “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında...*” denmesi de bu hususu doğrular niteliktedir⁶⁷⁹. Öte yandan, kiracı, kiralananı dava yoluyla tahliye etmediği durumlarda tazminata hak kazanabilmek için, kiracının kiraya verenin talebi üzerine kiralananı boşalttığını ispatlaması gerekir⁶⁸⁰.

2.2.3. Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

2.2.3.1. Genel Olarak

Mülga 6570 sayılı GKHK md. 7/ç’de “...gayrimenkulü yeniden inşa ve imar maksadıyla esaslı surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya iştilgal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında tahliye davası açmak” şeklinde bir düzenleme mevcuttu. Kanun koyucu, bu düzenlemeye Türk Borçlar Kanunu’nda da yer vermiştir. Buna göre, TBK md. 350 f. 2 uyarınca “*Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkansız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sora erdirilebilir*”⁶⁸¹.

⁶⁷⁴ Akyiğit, 2012: 217; Doğan, 2011: 104; Inceoğlu, 2014: 403-404; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 356.

⁶⁷⁵ Yavuz, 2014: 676; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 356.

⁶⁷⁶ Inceoğlu, 2014: 403.

⁶⁷⁷ Inceoğlu, 2014: 404.

⁶⁷⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 667; Doğan, 2011: 103; Inceoğlu, 2014: 402; Yavuz, 2014: 671; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 357; Yarg. 4. HD, T.26.4.2005, E. 2004/7947, K. 2005/4436, (Kırmızı, 2013b: 592-593.)

⁶⁷⁹ Akyiğit, 2012: 214; Inceoğlu, 2014: 402; Ş. Doğan, 2019: 123.

⁶⁸⁰ Inceoğlu, 2014: 403; Ş. Doğan, 2019: 123.

⁶⁸¹ Akyiğit, 2012: 187; Doğan, 2011:132; Eren, 2018: 420; Gümüş, 2012: 353-354; Inceoğlu, 2014: 405; Karakaş, 2019: 130; Tunaboğlu, 2013: 823; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 361.

Doktrinde bir görüşe göre⁶⁸², bu hükmün düzenlenmiş olmasının nedeni şehirlerin estetik (*estetik kamu düzeni*⁶⁸³) ve kullanım açısından daha iyi duruma gelmesini sağlamaktır ve bu hüküm kiraya verenin menfaatlerinden önce kamu düzenine hizmet etmeyi amaçlamaktadır. Başka bir görüşe göre⁶⁸⁴ ise, burada amaç eğer kamu düzeni olsaydı en azından bazı yapılar için “güzelleştirme” zorunluluğun bulunması gerekir. Kanun koyucu böyle bir kural koymamıştır. Estetik kavramı göreceli ve muğlak olduğu için bu hükümde kamu düzeni değil kiraya verenin menfaatleri korunmaktadır.

Bu hüküm uyarınca kira sözleşmesinin sona erebilmesi için, inceleyeceğimiz şartların hepsinin gerçekleşmesi gerekir. Bu doğrultuda, kiralananın yeniden inşasının yapılması veya kiralanda yapılacak onarım, genişletme ya da değiştirmenin imar amaçlı olması, esaslı işlerden olması, tadilat sırasında kiralanda bulunulmasının mümkün olmaması ve projenin imar onayının bulunması gerekir⁶⁸⁵.

2.2.3.2. Şartları

2.2.3.2.1. Kiralananın Yeniden İnşası

Kiralananın yeniden inşası sebebiyle kira sözleşmesinin sona erebilmesi için hükümde aranan ilk şart, *yeniden inşanın varlığıdır*⁶⁸⁶. *Yeniden inşa* kavramından anlaşılması gereken; mevcut binanın yıkılarak yeniden yapılmasıdır⁶⁸⁷. Yapının sadece yıkılması yetmemekte, yerine yenisinin de yapılması gerekmektedir⁶⁸⁸. Kiralananın yıkılıp yerine pasaj yapılması⁶⁸⁹, depremde bir bölümü yıkılmış binanın yapılması⁶⁹⁰ bu hususa örnek olarak gösterilebilir. Yeniden inşa halinde, amacın yalnızca gelir artırmak olması yeterli değildir; aynı zamanda gereklilik de zorunlu olmalıdır⁶⁹¹.

⁶⁸² Doğan, 2011: 132; Tandoğan, 2008: 279; Zevkliler ve Gökyayla 362.

⁶⁸³ Doğan, 2011: 132.

⁶⁸⁴ İnceoğlu, 2014: 406.

⁶⁸⁵ Akgün Akay, 2016: 95; Yarg. 6. HD, T. 17.1.1994, E. 1994/13857, K. 1994/135,(Tunaboğlu, 2013: 857); Yarg. 6. HD, T.27.3.2008, E. 2008/1281, K. 2008/3770, (Ruhi , 2011: 1132-1134).

⁶⁸⁶ İnceoğlu, 2014: 406.

⁶⁸⁷ Akyiğit, 2012: 187; Burcuoğlu, 1993: 453; Çınar, 2010: 1359; Doğan, 2011: 133; Eren, 2018: 420; İnceoğlu, 2014: 406; Özkanoğlu, 2019: 101; Tandoğan, 2008: 278.

⁶⁸⁸ Akyiğit, 2012: 188; Doğan, 2011: 133.

⁶⁸⁹ Akgün Akay, 2016: 95.

⁶⁹⁰ Ş. Doğan, 2019: 125.

⁶⁹¹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674.

İmar, mevcut bir taşınmaz üzerinde olabileceği için yeniden inşa halinde, imar amacının bulunması zorunlu değildir. Bu sebeple, kiralananın yeniden inşası halinde, yeni taşınmaz eskisi ile aynı niteliklere sahip olmak zorunda değildir. Ayrıca, kiracının taşınmazın daha kötü, kullanışsız ya da farklı olmasını ileri sürmesi mümkün olmayacaktır⁶⁹².

2.2.3.2.2.Kiralananın İmar Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi

2.2.3.2.2.1. İmar Amacı

Kiralananın tamamen yıkılmadan, onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekiyorsa ve bu işlemler imar amacıyla yapılıyorsa tahliye davası açılabilir⁶⁹³. İmar amacı, kiralananın daha güzel, kullanışlı, iyi bir hale getirilmesidir⁶⁹⁴. Örneğin, çatı katına yeni kat ilavesi⁶⁹⁵, karanlık bölümlerin aydınlatılması⁶⁹⁶, ısı kaybını engellemek için yalıtım yapılması⁶⁹⁷, binanın tamamına kalorifer sistemi yapılması⁶⁹⁸, binaya asansör eklenmesi⁶⁹⁹ gibi hallerde imar amacının olduğu kabul edilir. Kiralananın durumuna göre, yapılacak tadilatın imar amacı taşıyıp taşımadığı bilirkişi incelemesiyle tespit edilecektir⁷⁰⁰.

Doktrinde bir görüşe göre⁷⁰¹, kiralananın başka bir amaçla kullanılacak ya da kiracının tek başına kullanamayacağı şekilde tekrar yapılması ya da onarılması hallerinde kiraya verenin imar amacı yoktur. Bu görüşü savunanlara göre, kiraya veren, konut olarak kullanılan kiralananın işyerine çevrileceği için yeniden yapılacağını ya da değiştirileceğini ileri sürerek tahliyesini isteyemez. Çünkü söz konusu hükümle korunmak istenen kiraya verenin daha çok gelir elde etme amacı ile değişiklik yapması değildir. İlgili madde metninde de onarım, genişletme ve değiştirmenin ancak “gerekli” olmasının arandığını belirterek bu görüşün desteklendiği kabul edilmektedir⁷⁰².

⁶⁹² Akyiğit, 2012: 187; Aral ve Ayrancı, 2019: 332-333; Burcuoğlu, 1993: 453-454; Doğan, 2011: 133; Inceoğlu, 2014: 406; Tandoğan, 2008: 278.

⁶⁹³ Akyiğit, 2012: 189; Arpacı, 2002: 118; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Aysal, 2013: 189; Doğan, 2011: 134; Karakaş, 2019: 132; Tandoğan, 2008: 279; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 361.

⁶⁹⁴ Akyiğit, 2012: 189; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Burcuoğlu, 1993: 459; Çınar, 2010: 1361; Doğan, 2011: 135; Gümüş, 2012: 354; Inceoğlu, 2014: 407; Tandoğan, 2008: 279; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 361-362; Yarg. 6. HD, T. 18.5.1993, E. 1993/5771, K. 1993/5978, (Tunaboğlu, 2013: 858-859).

⁶⁹⁵ Tandoğan, 2008: 279.

⁶⁹⁶ Doğan, 2011: 135.

⁶⁹⁷ Doğan, 2011: 135.

⁶⁹⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674.

⁶⁹⁹ Tandoğan, 2008: 279.

⁷⁰⁰ Aysal, 2013: 189; Doğan, 2011: 136; Tandoğan, 2008: 279.

⁷⁰¹ Arpacı, 2002: 119; Çınar, 2010: 1361; Doğan, 2011: 137-138; Erzurumluoğlu, 1973: 65; Gümüş, 2012: 354; Özdoğan ve Oymak, 2013: 547; Yavuz, 2014: 689; Yarg. 6. HD, T.29.9.1983, E. 1983/8552, K. 1983/8859, (Kırmızı, 2013a: 474- 475); Yarg. 6. HD, T.30.1.1989, E. 1989/999, K. 1989/1139, (Tunaboğlu, 2013: 865).

⁷⁰² Akgün Akay, 2016: 97; Çınar, 2010: 1361; Doğan, 2011: 138.

Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre⁷⁰³, kiraya veren, konut olarak kullanılan kiralananı işyerine çevirmek istediği için kiracının tahliyesini talep ettiyse, bu talebin kabulü gerekir. Aksi halde, kiraya verenin mülkiyet hakkı büyük ölçüde sınırlanmış olur. Bu görüşü savunanlara göre, kiralananın konut olarak kiraya verilmesi sebebiyle, artık kiraya verenin daha fazla gelir elde etmek için değişiklik yapamayacağının kabulü, hakkaniyete aykırı olacaktır⁷⁰⁴. Yargıtay'ın⁷⁰⁵ da bu yönde zaman zaman verdiği kararlar mevcuttur. İlgili hükümde yer alan “gerekli” ifadesi, bu görüşe engel teşkil etmemekte, zira konut olarak kullanılan kiralananın işyerine dönüştürülmesi yeniden inşa amacı ile yapılacak ve bunun için de kiralananın değiştirilmesi gerekecektir. Hükümün kapsamına girdiği kabul edilen hallerden olan taşınmaza kat ilavesinin de “gerekli” olduğunun açıklanması da mümkün olmayacaktır. Kiraya verenin gelir artırma amacıyla yapacağı bu gibi değişikliklere izin verilmediğinde, kiraya verene yıkıntı haline gelen bir konutta değişiklik yapmak için motivasyon sağlanamayacaktır⁷⁰⁶.

2.2.3.2.2.2. Esaslı Onarım, Genişletme ya da Değiştirme

Kiralananın tahliyesinin talep edilebilmesi için kiralananın esaslı onarımının, genişletilmesinin ya da değiştirilmesinin söz konusu olması gerekmektedir. Onarım, taşınmazın varlığını koruyarak, zamana ya da olağanüstü olaylara ve başka diğer müdahalelere bağlı olarak bozulan bölümlerinde iyileştirme maksadıyla yapılan faaliyetlerdir⁷⁰⁷. Depremde zedelenen kiriş ve kolonların güçlendirilmesi esaslı onarıma örnek teşkil eder⁷⁰⁸.

Genişletme, taşınmazın kullanım alanın büyütülmesi, artırılması anlamına gelir⁷⁰⁹. Örneğin, kiralanan taşınmaza yeni kat veya oda ilave etmek genişletme faaliyetidir⁷¹⁰. Değiştirme, kullanım alanında bir değişiklik meydana gelmese de binanın kullanım şeklinde

⁷⁰³ Eren, 2018: 421; İnceoğlu, 2014: 408; Tandoğan, 2008: 281; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 363.

⁷⁰⁴ İnceoğlu, 2014: 408; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 363.

⁷⁰⁵ Yarg. 6. HD, T.16.9.1986, E. 1986/7911, K. 1986/9817, (Burcuoğlu, 1993: 463).

⁷⁰⁶ İnceoğlu, 2014: 408.

⁷⁰⁷ Akyiğit, 2012: 189; Doğan, 2011: 136; Erzurumluoğlu, 1973: 64; İnceoğlu, 2014: 409.

⁷⁰⁸ Akyiğit, 2012: 189; Doğan, 2011: 136; Gümüş, 2012: 355; İnceoğlu, 2014: 409; Ruhi, 2011: 1108; Yarg. 6. HD, T. 6.10.2005, E. 2005/9420, K. 2005/9070, (Tunaboğlu, 2013: 837-838).

⁷⁰⁹ Akyiğit, 2012: 189; Doğan, 2011: 136; İnceoğlu, 2014: 409.

⁷¹⁰ Akyiğit, 2012: 189; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Doğan, 2011: 136; İnceoğlu, 2011: 409; Tandoğan, 2008: 279.

yapılan değişikliklerdir⁷¹¹. Taşınmaza asansör takılması, değiştirme faaliyetine örnek teşkil eder⁷¹².

Hükümde de ifade edildiği üzere, imar amacıyla yapılacak olan onarım, genişletme ve değiştirmenin esaslı olması şartıyla kiracının tahliyesi mümkündür⁷¹³. Yeniden inşa halinde bu şart aranmamaktadır; çünkü şüphesiz ki kiralanan taşınmazın yıkılıp yeniden yapılması esaslı bir değişikliktir⁷¹⁴. İş hanının otel haline getirilmesi⁷¹⁵, kiralananın kaloriferli hale getirilmesi⁷¹⁶, taşınmaza asansör veya banyo konulması⁷¹⁷ gibi durumlar esaslı nitelikte kabul edilmektedir. Ufak tefek tamir ve değişiklikler ise bu kapsama girmemekte ve esaslı sayılmamaktadır⁷¹⁸. Çatı aktarımı, evin boyanması, dış kaplama, merdiven mermerlerinin değiştirilmesi gibi ufak tefek tamiratlar⁷¹⁹, taşınmazın ara duvar ile ikiye bölünmesi⁷²⁰, kiralananın iki kapı açılması⁷²¹, kiralanan ile başka bir bölümün kapı açılarak birleştirilmesi⁷²² gibi faaliyetler esaslı kabul edilmediği için kira sözleşmesini sona erdirmek için yeterli değildir⁷²³.

Doktrinde kimi yazarlara göre⁷²⁴, onarım, genişletme veya değiştirme sırasında taşınmaz kiracı tarafından kullanılmaz hale geliyorsa, bu durum yapılacak işin esaslı olduğuna dair karine teşkil eder. Bunlara ek olarak, esaslı tadilatın imar amacıyla yapılması yeterlidir. Bir de “zorunluluk” şartı aranmamaktadır⁷²⁵. İmar amacıyla yapılacak tadilatların esaslı olup

⁷¹¹ Akyiğit, 2012: 190; Doğan, 2011: 136; Inceoğlu, 2014: 409.

⁷¹² Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Doğan, 2011: 136; Inceoğlu, 2014: 509; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 363.

⁷¹³ Aral ve Ayrancı, 2019: 333; Aydemir, 2016: 209; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 675; Doğan, 2011: 137; Gümüş, 2012: 354; Inceoğlu, 2014: 409; Yavuz, 2014: 690; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 362; Yarg. 6. HD, T.27.3.2008, E. 2008/245, K. 2008/3769, (Ruhi, 2011: 1134-1135); Yarg. 6. HD, T.25.1.2010, E. 2009/9889, K. 2010/491, (Kırmızı, 2013a: 465-466).

⁷¹⁴ Arpacı, 2002: 119; Inceoğlu, 2014: 409.

⁷¹⁵ Aydoğdu ve Kahveci, 2017:674; Zevkliler ve Gökyayla, 2018:363.

⁷¹⁶ Aral ve Ayrancı, 2019: 333; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 363; Yarg. 6. HD, T.16.1.1989, E. 1989/17037, K. 1989/79, (Tunaboğlu, 2013: 866).

⁷¹⁷ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Burcuoğlu, 1993: 464; Inceoğlu, 2014: 409; Tandoğan, 2008: 279.

⁷¹⁸ Akyiğit, 2012: 189; Gümüş, 2012: 354; Inceoğlu, 2014: 409; Zevkliler ve Gökyayla, 2018:362; Esaslı olmayan basit tadilat işlerinde, TBK’nın genel hükümleri uyarınca geçici tahliye yoluna gidilmesi gerektiği yönünde bk. Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 675.

⁷¹⁹ Doğan, 2011: 137; Inceoğlu, 2014: 409; Gümüş, 2012: 354.

⁷²⁰ Akyiğit, 2012: 190; Yarg. 6. HD, 16.10.1992, E. 1992/12922, K. 1992/13005, (Tunaboğlu, 2013: 861); Yarg. 6. HD, T. 24.5.2001, E. 2001/4091, K. 2001/4280, Kırmızı, 2013a: 474.

⁷²¹ Akyiğit, 2012: 189; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Burcuoğlu, 1993: 464; Doğan, 2011: 137; Tandoğan, 2008: 282.

⁷²² Doğan, 2011: 137; Gümüş, 2012: 354; Tandoğan, 2008: 281; Yarg. 6. HD, T.13.11.1987, E. 1987/9128, K. 1987/1448, (Tunaboğlu, 2013: 867).

⁷²³ Akgün Akay, 2016: 99-100.

⁷²⁴ Doğan, 2011: 137; Gümüş, 2012: 355.

⁷²⁵ Akgün Akay, 2016: 100; Doğan, 2011: 136; Yarg. 6. HD, T. 2.2.1987, E. 1987/14886, K. 1987/870, (Karahasan, 2004: 463-464).

olmadığı bilirkşi aracılığıyla saptanacaktır⁷²⁶. Yargıtay⁷²⁷, kesinleşmiş imar planlarında yapılacak düzenlemeler doğrultusunda gerçekleşecek yıkımlar için TBK md. 350 f. 2 uyarınca kira sözleşmesinin sona erdirilmesini kabul etmektedir⁷²⁸.

2.2.3.2.3. Kiralananın Kullanımı Mümkün Olmamalı

İmar amaçlı onarım, genişletme ya da değiştirme söz konusu olduğunda kira sözleşmesini sona erdirebilmek için aranan şartlardan biri de tadilat esnasında kiracının kiralananı kullanmasının mümkün olmamasıdır⁷²⁹. Kiracının yapılacak tadilat sırasında kiralanda oturması veya çalışması mümkün oluyorsa TBK md. 350 f. 2 uyarınca kira sözleşmesinin sona ermesi için bir sebep yoktur⁷³⁰. Öte yandan, yeniden inşanın söz konusu olduğu hallerde kiracının kiralanda oturması ya da çalışması zaten imkansız olduğu için bu şart aranmayacaktır⁷³¹.

Mülga 6570 sayılı GKHK'nun 7/ç maddesinde, yapılacak olan tadilatlar sırasında, kiralanda oturulması ya çalışılmasının mümkün olup olmadığının “*fennen*” tespit edilmesi gerektiği yer almaktaydı⁷³². Kanun koyucu, TBK'da bu ifadeye yer vermemiş olmasına rağmen bu durumun yine de bilirkşi vasıtasıyla tespit edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁷³³.

2.2.3.2.4. Projenin Uygulanması Mümkün Olmalı

Kiraya veren, iddiasını ispat edebilmek için öncelikle, ilgili belediyeden tasdik ettirilmiş⁷³⁴ yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirmeye yönelik

⁷²⁶ Doğan, 2011: 136, Gümüş, 2012: 355; Şenyüz, 2018: 371; Yarg. 6. HD, T.16.6.1989, E.1989/8529, K. 1989/10995, (Tunaboğlu, 2013: 863); Yarg. 6. HD, T.27.6.2013, E. 2013/8790, K. 2013/11214, (erişim tarihi: 17.11.2019), <http://www.kazanci.com>;

⁷²⁷ Yarg. 6. HD, T.21.1.1993, E. 1993/8381, K. 1993/8878, (Tunaboğlu, 2013: 857-858); Yarg. 6. HD, T. 26.1.1999, E. 1999/208, K. 1999/237, (Tunaboğlu, 2013: 850); Yargıtay'ın bu uygulamasının eleştirisi için bk. Gümüş, 2012: 355.

⁷²⁸ İnceoğlu, 2014: 410.

⁷²⁹ Akyiğit, 2012: 191; Arpacı, 2002: 118; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 675; Doğan, 2011: 139; Gümüş, 2012: 355, İnceoğlu, 2014: 410; Kırmızı, 2013a: 460; Tandoğan, 2008: 282; Yavuz, 2014: 690; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 362.

⁷³⁰ Aydemir, 2016: 208; Çınar, 2010: 1365; Doğan, 2011: 139; İnceoğlu, 2014: 410; Şenyüz, 2018: 371.

⁷³¹ Burcuoğlu, 1993: 464; Doğan, 2011: 139; İnceoğlu, 2014: 410.

⁷³² Akyiğit, 2012: 191; Doğan, 2011: 132; Gümüş, 2012: 353; Tandoğan, 2008: 282; Yavuz, 2014: 688; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 363.

⁷³³ Akyiğit, 2012: 191; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 676; Çınar, 2010: 1365; Doğan, 2011: 139; Gümüş, 2012: 355; İnceoğlu, 2014: 410; Yavuz, 2014: 690.

⁷³⁴ Akyiğit, 2012: 188; Arpacı, 2002: 120; Çınar, 2010: 1364; Yarg. 6. HD, T. 8.2.1988, E. 1988/12703, K. 1988/1692, (Tunaboğlu, 2013: 866-867).

projeyi dava açarken ya da yargılama devam ederken mahkemeye sunmalıdır⁷³⁵. Yapılacak inşaat için ruhsat alınması gerekli değildir⁷³⁶. Tasdikli avan (ön) projenin sunulması da yeterli görülmektedir⁷³⁷. Sonradan alınacak tatbikat (uygulama) projesi, avan projeye uygun olması gerektiği için, önceden tatbikat projesi ve inşaat ruhsatının alınması zorunlu değildir. Taşınmazın mevcut olduğu hallerde ise yeniden inşa için ruhsat verilememektedir⁷³⁸.

Tahliye davası, proje ibraz edilmediği için reddedilmiş ve kesinleşmişse, yeni kira döneminde aynı sebeple yeni bir tahliye davası açılmasında engel bulunmadığı, bu durumda reddedilen ilk davanın kesin hüküm oluşturmayaacağı kabul edilmektedir⁷³⁹. Bunlara ek olarak, ibraz edilen projenin mahallinde uygulanabilirliği, başka bir deyişle projenin gerçekleştirilmesinin fennen ve hukuken mümkün olup olmadığının tespit edilmesi gerekir⁷⁴⁰. Bu tespitin bilirkişilerce yapılması gerekir⁷⁴¹.

Kiralananın tarihi eser niteliğinde olduğu durumlarda ise, yeniden inşa veya imar amaçlı tadilat yapılabilmesi için Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekir⁷⁴². İzin alınması gereken Kurul'a ve ilgili Belediyeye başvurulmuş olunmasına rağmen, davacının kusuru olmaksızın söz konusu mercilerden cevap gelmemişse, tahliye davası hemen reddedilmemeli, gelecek cevap beklenmelidir⁷⁴³. Bunun yanı sıra, imar planları ile ilgili açılmış bir dava mevcutsa, bu dava tahliye davasında bekletici mesele yapılmalıdır⁷⁴⁴.

⁷³⁵ Akyiğit, 2012: 188; Arpacı, 2002: 120; Aydemir, 2016: 211; Çınar, 2010: 1364; Gümüş, 2012: 355; İncoğlu, 2014: 411; Kırmızı, 2013a: 461; (Ruhi, 2011: 1108); Yarg. 6. HD, T.10.10.1994, E. 1994/9442, K. 1994/9793, (Tunaboğlu, 2013: 855); Yarg. 6. HD, T.25.1.2011, E. 2010/13036, K. 2011/557, (Ruhi, 2011: 1110-1111); Yarg. 6. HD, T.18.1.2016, E. 2016/2565, K. 2016/25, (Günay, 2017: 193); Yarg. 6. HD, T. 24.12.2016, E. 2015/12529, K. 2016/6113, (erişim tarihi: 19.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁷³⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Çınar, 2010: 1364; Doğan, 2011: 140; İncoğlu, 2014: 411.

⁷³⁷ Akyiğit, 2012: 188; Aral ve Ayrancı, 2019: 333; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; Doğan, 2011: 140; Gümüş, 2012: 355; Tandoğan, 2008: 282; Yavuz, 2014: 690; Yarg. 6. HD, T.12.2.1993, E. 1993/1896, K. 1993/1998, (Tunaboğlu, 2013: 859-860); Yarg. 6. HD, T.10.09.2001, E. 2001/6192, K. 2001/6180; Yarg. 6. HD, T.10.6.2010, E. 2010/3582, K. 2010/77073, (erişim tarihi: 19.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁷³⁸ Akgün Akay, 2016: 103; Burcuoğlu, 1993: 454-455; Doğan, 2011: 140; İncoğlu, 2014: 411; Tandoğan, 2008: 282; Yarg. HGK, T. 25.4.1982, E. 1982/6-150, K. 1982/464, Kırmızı, 2013a: 462-463; Yarg. 6. HD, T. 19.1.2009, E. 2008/13621, K. 2009/80, (Ruhi, 2011: 1126).

⁷³⁹ Akgün Akay, 2016: 103; Tunaboğlu, 2013: 826.

⁷⁴⁰ Aydemir, 2016: 211; Doğan, 2011: 139; Gümüş, 2012: 355; İncoğlu, 2014: 411; Kırmızı, 2013a: 461; Özdoğan ve Oymak, 2013: 546; Tandoğan, 2008: 282; Yarg. 6. HD, T.12.2.1993, E. 1993/1896, K. 1993/1998, (Tunaboğlu, 2013: 859-860); Yarg. 6. HD, T. 6.10.2005, E. 2005/9420, K. 2005/9070, (Tunaboğlu, 2013: 837-838); Yarg. 6. HD, T.23.6.2009, E. 2009/2438, K. 2009/6025, (Ruhi, 2011: 1122); Yarg. 6. HD, T.14.3.2005, E. 2005/582, K. 2005/2147; Yarg. 6. HD, T. 11.10.2005, E. 2005/7634, K. 2005/9269, Yarg. 6. HD, T. 18.2.2015, E. 2015/547, K. 2015/1556, (erişim tarihi: 18.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁷⁴¹ İncoğlu, 2014: 411.

⁷⁴² Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 675; Doğan, 2011: 140; Gümüş, 2012: 149; İncoğlu, 2014: 411; Yarg. 6. HD, T.1.3.2011, E. 2010/11288, K. 2011/2276, (erişim tarihi: 18.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁷⁴³ Akyiğit, 2012: 188; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 674; İncoğlu, 2014: 411.

⁷⁴⁴ İncoğlu, 2014: 411; Yarg. 6. HD, T.1.10.2009, E. 2009/9463, K. 2009/7663, (Ruhi, 2011: 1120-1121); Yarg. 6. HD, T. 21.1.2010, E. 2010/9471, K. 2010/289, (Tunaboğlu, 2014: 828-830).

Doktrinde bir görüşe göre⁷⁴⁵, idari davanın tahliye davasını uzatmak amacıyla açıldığının anlaşıldığı hallerde, bekletici mesele yapılması talebi hakkın kötüye kullanılması sebebiyle reddedilmelidir.

2.2.3.3. Tahliye Davası

2.2.3.3.1. Genel Olarak

Kiraya veren, yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle kira sözleşmesini ancak dava yolu ile sona erdirebilir. Bu durumda fesih beyanının bir etkisi yoktur⁷⁴⁶.

Onarım, genişletme veya değiştirme işlemleri kiralanan taşınmazın sadece belirli bir kısmında yapılması halinde, kiracının taşınmazın diğer kısımlarında oturması ya da çalışması mümkünse ve kiracının da kabul etmesi şartıyla kısmi tahliyeye karar verilebileceği kabul edilmektedir⁷⁴⁷. Kiraya verenin tahliye davasında hem gereksinim hem yeniden inşa veya imar sebebine dayanması halinde ise iki sebep birbiriyle çeliştiği için bu çelişkinin giderilerek karar verilmesi gerekmektedir⁷⁴⁸.

2.2.3.3.2. Davanın Tarafları

2.2.3.3.2.1. Davacı

Türk Borçlar Kanunu 350. madde uyarınca, yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene aittir⁷⁴⁹. Malik olan kiraya verenin kiralananın tahliyesi için dava açabilmesi doğaldır⁷⁵⁰. Malik olmayan kiraya verenin ise kural olarak tahliye davası açma hakkı yoktur⁷⁵¹. Ancak malik olmayan kiraya veren, malik tarafından esaslı onarım, genişletme veya değiştirme yapma konusunda yetkilendirilirse tahliye davası açabilir; zira böyle bir yetkilendirme olmadığı takdirde gerekli ruhsat ve izin alınamayacağı için yeniden inşa veya esaslı tadilat faaliyetlerinde de bulunulamayacaktır⁷⁵².

⁷⁴⁵ İnceoğlu, 2014: 412.

⁷⁴⁶ Akyiğit, 2012: 191; Aydemir, 2016: 210; Doğan, 2011: 143; İnceoğlu, 2014: 412.

⁷⁴⁷ Çınar, 2010: 1365; Doğan, 2011: 139; İnceoğlu, 2014: 412; Tandoğan, 2008: 282.

⁷⁴⁸ Akgün Akay, 2016: 106; Akyiğit, 2012: 198; Aydemir, 2016: 214; Yarg. 6. HD, T.9.12.2003, E.2003/8791, K.2003/8868, (Tunaboş, 2013: 891).

⁷⁴⁹ Akyiğit, 2012: 192; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 672; Çınar, 2010: 1365; Doğan, 2011: 140; İnceoğlu, 2014: 412.

⁷⁵⁰ Doğan, 2011: 140.

⁷⁵¹ Burcuoğlu, 1993: 466; Doğan, 2011: 141; Aksi görüş için bk. Akyiğit, 2012: 188; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 672; Tandoğan, 2008: 283.

⁷⁵² Akyiğit, 2012: 188; Doğan, 2011: 141; İnceoğlu, 2014: 412-413; Tandoğan, 2008: 283.

Kiraya veren olmayan malikin tahliye davası açma hakkı ise doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁷⁵³, ilgili madde hükmünde dava hakkının açıkça kiraya verene verildiği, bu nedenle kiraya veren olmayan malikin dava açma hakkı bulunmamaktadır. Aksi görüşe göre⁷⁵⁴ ise, kiraya veren olmayan malik tahliye davası açabilmelidir. Yargıtay'ın⁷⁵⁵ da bu yönde kararları mevcuttur. Yargıtay⁷⁵⁶, ilgili madde metninden dava açma hakkının sadece kiraya verende olduğu anlamının çıkmayacağını, malik adına vekaleten ya da vekaleti olmaksızın temsilen kiraya verene tanınan dava hakkının malike tanınmamasının mümkün olamayacağı ve kanunlarda da bunu yasaklayıcı hüküm olmadığını kabul etmiştir⁷⁵⁷. Bu karar doktrinde eleştirilerek; sorunun gereksinim sebebiyle tahliye davası açılması hususunda olduğu gibi çözülmesi gerektiği savunulmaktadır. Buna göre, kiraya veren ile malik arasındaki hukuki ilişki değerlendirilmelidir. Malik olmayan bir kimsenin kiralananı kiraya vermesine malikin rızası ve icazeti olmadığı ve kiraya verenin de böyle bir hakkının bulunmadığı durumlarda, yapılan kira sözleşmesi maliki bağlamaz ve malik de bu durumda fuzuli şağil durumda olan kiracının tahliyesini her zaman isteyebilecektir. Malik olmayan kiraya verenin, kira sözleşmesi yapma imkanı sağlayan intifa hakkı gibi sınırlı aynı hakkı mevcutsa, bu durumda artık malik tahliye davası açamaz. Kiraya verenin herhangi bir aynı hakkı mevcut değilse bile malik kiraya verenin kira sözleşmesi yapmasına rıza göstermişse, bu durumda malikin tahliye davası açma hakkının mevcut olduğu kabul edilir⁷⁵⁸.

Kiraya veren intifa hakkı sahibi ise, Türk Medeni Kanunu md. 817 f.1'de “...*intifa hakkı sahibi, intifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz.*” düzenlemesi yer aldığı için malikin rızası olmadığı sürece yeniden inşa ya da esaslı onarım, genişletme veya değiştirme faaliyetlerinde bulunma hakkı olmadığı için TBK md. 350 f. 2'ye göre tahliye davası açamaz⁷⁵⁹. Diğer yandan, kiraya verenin kendisine inşaat yapma hakkı veren üst hakkı varsa, yeniden inşa ya da esaslı onarım, genişletme veya değiştirme yapma hakkı olduğu için bu sebeplere dayanarak kiracının

⁷⁵³ Akyiğit, 2012: 188; Burcuoğlu, 1993: 467; Doğan, 2011: 141; Inceoğlu, 2014: 413.

⁷⁵⁴ Çınar, 2010: 1365; Kırmızı, 2013a: 460; Kırmızı, 2013b: 492-493; Özdoğan ve Oymak, 2013: 550; Ruhi, 2011: 1108; Tandoğan, 2008: 283.

⁷⁵⁵ Yarg. 6. HD, T.17.2.2003, E. 2003/581, K. 2003/690; Yarg. 6. HD, T.11.3.2003, E. 2003/1207, K. 2003/1340, (erişim tarihi: 18.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁷⁵⁶ Yarg. 6. HD, T.28.2.1980, E.1980/10258, K. 1980/1793, (Burcuoğlu, 1993: 466).

⁷⁵⁷ Akgün Akay, 2016: 107.

⁷⁵⁸ Inceoğlu, 2014: 414.

⁷⁵⁹ Doğan, 2011: 142; Inceoğlu, 2014: 413.

tahliyesini talep edebilir⁷⁶⁰. Alt kiranın olduğu durumlarda ise, asıl kiracı, kiraya veren durumunda olsa da inşaat veya tadilat yapma yetkisi olmadığı için alt kiracıya karşı tahliye davası açamaz. Kiraya verenden gerekli izinleri almışsa, bunu ispat etmesi halinde tahliye davası açabilir⁷⁶¹. Malikin kiralanan taşınmazı tapu ile satıp devrettiği durumlarda ise dava ehliyeti artık ortadan kalktığı için tahliye davası açma hakkı yeni malike geçer⁷⁶².

Birden fazla kiraya verenin olduğu durumlarda, elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise, tahliye davası açılabilmesi için oybirliği ile karar alınmış olması gerekmektedir⁷⁶³. Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda ise doktrinde fikir birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre⁷⁶⁴, ayırım yapılmaksızın her durumda oy birliği aranması gerekmektedir. Diğer görüşe göre⁷⁶⁵ ise, ana kuraldan ayrılmayıp, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerektiğini savunmaktadır. Üçüncü bir diğer görüşe göre⁷⁶⁶ de paylı mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde sadece yeniden inşa halinde oybirliği aranmalı, imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme hallerinde oy çokluğu yeterlidir. Dördüncü ve son görüşe göre⁷⁶⁷ ise her somut olayın ayrı ayrı değerlendirilmesi ve önemli ya da olağanüstü iş olup olmadığının tespit edilmesi gerekir. Kanaatimizce isabetli olan, son görüştür, çünkü bu tür faaliyetlerin net bir şekilde ayrılması mümkün değildir. Bu nedenle de her somut olayda yapılacak faaliyetin önemli iş niteliğinde mi yoksa olağanüstü iş niteliğinde mi olduğu değerlendirilmeli ve ona göre bir sonuca varılarak kararın oybirliği ile mi yoksa pay ve paydaş çoğunluğuyla mı alınmış olduğuna bakılmalıdır. Paydaşlardan birinin kiraya veren konumunda olduğu hallerde de durum aynıdır; zira burada kişinin tek başına inşaat ya da tadilat yapma yetkisi bulunmamaktadır⁷⁶⁸.

Kiraya verenin birden fazla olduğu hallerde, tahliye davası yeterli çoğunluk sağlanmadan açıldığı takdirde, bu eksikliğin tamamlanması için süre verilir⁷⁶⁹. Tahliye davası paydaşlarca usulüne uygun olarak açıldıktan sonra, paydaşlardan birinin davadan feragat

⁷⁶⁰ Doğan, 2011: 142; İncoğlu, 2014: 413.

⁷⁶¹ Burcuoğlu, 1993: 467; İncoğlu, 2014: 413.

⁷⁶² Akgün Akay, 2016: 108; Akyiğit, 2012: 194; Doğan, 2011: 142; Yarg. HGK, T.23.5.1990, E. 1990/212, K. 1990/323, (Tunaboğlu, 2013: 823).

⁷⁶³ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 672; Çınar, 2010: 1365; Doğan, 2011: 143; İncoğlu, 2014: 414

⁷⁶⁴ Arpacı, 2002: 120.

⁷⁶⁵ Burcuoğlu, 1993: 468; Özdoğan ve Oymak, 2013: 551; Ruhi, 2011: 1108; Tunaboğlu, 2013: 823.

⁷⁶⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 672; Çınar, 2010: 1365; Doğan, 2011: 143; Tandoğan, 2008: 283.

⁷⁶⁷ İncoğlu, 2014: 415.

⁷⁶⁸ Akgün Akay, 2016: 109; İncoğlu, 2014: 415.

⁷⁶⁹ İncoğlu, 2014: 416; Tunaboğlu, 2013: 823.

etmesi halinde, dava açma şartı artık yerine getirilmiş olduğu için tahliye davasına devam edilir⁷⁷⁰.

2.2.3.3.2.2. Davalı

Yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme ya da değiştirme sebebiyle açılan tahliye davasında davalı kiracıdır⁷⁷¹. Kiracının birden fazla olduğu durumlarda ise, mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olur ve tahliye davasının hepsine karşı açılması gerekir⁷⁷². Kiracılardan birinin gösterilmemesi veya yanlış gösterilmesi halinde⁷⁷³, yargılama aşamasında davaya dahil edilemeyeceği için dava husumet noksanlığı sebebiyle reddedilir. Bu durum mahkemece re'sen dikkate alınır⁷⁷⁴.

Son olarak, TBK md. 323 f. 2 uyarınca kira sözleşmesinin devredildiği hallerde, tahliye davası devralan yeni kiracıya karşı açılmalıdır. Eski kiracının en fazla iki yıl süre ile müteselsilen sorumlu olması da bu durumu değiştirmeyecektir; çünkü söz konusu sorumluluk mali sonuçlarla alakalıdır⁷⁷⁵.

2.2.3.3.3. Dava Açma Süresi

Türk Borçlar Kanunu md. 350 f. 1'de yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılacak tahliye davaları için dava açma süresi, gereksinim sebebiyle açılacak tahliye davaları ile ortak düzenlenmiştir.

Daha önce bu konuya ilişkin yaptığımız açıklamaları özetlemek gerekirse, belirli süreli kira sözleşmelerinde kiraya veren kira süresinin sonunda; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiraya veren, kiraya ilişkin genel hükümler uyarınca fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülmuş sürelerle belirlenen tarihten itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açabilir⁷⁷⁶. Söz konusu bir aylık süre, hak düşürücü süredir ve kamu düzenindendir. Bu nedenle, mahkemece re'sen göz önüne alınır⁷⁷⁷. Tahliye davasının süresinde açılıp açılmadığının tespiti için kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve kira süresinin bilinmesi gerekir. Davacının mahkemeye bildirdiği tarihe davalı taraf karşı çıkarsa, bu durum tanık

⁷⁷⁰ İnceoğlu, 2014: 416.

⁷⁷¹ Doğan, 2011: 144.

⁷⁷² Akyiğit, 2012: 198; Doğan, 2011: 144; İnceoğlu, 2014: 416; Özdoğan ve Oymak, 2013: 552; Tunaboğlu, 2013: 823; Yarg. 6. HD, T.12.3.2007, E. 2007/895, K. 2007/2592, (Ruhi : 1145).

⁷⁷³ Yarg. 6. HD, T.19.01.2010, E. 2010/939, K. 2010/19, (Tunaboğlu, 2013: 830-831).

⁷⁷⁴ Akgün Akay, 2016: 109; Ş. Doğan, 2011: 137; Tunaboğlu, 2013: 823.

⁷⁷⁵ Akgün Akay, 2016: 109; Akyiğit, 2012: 200; Özdoğan ve Oymak, 2013: 552.

⁷⁷⁶ Aral ve Ayrancı, 2019: 333; Aydemir, 2016: 210; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 676; Doğan, 2011: 144-145; Gümüş, 2012: 356; İnceoğlu, 2014: 416; Ruhi, 2011: 1108; Zevkliler ve Gökyayla, 2018:363

⁷⁷⁷ Yarg. 6. HD, T. 21.4.2016, E. 2016/8286, K. 2016/3259, (Günay, 2017: 200).

dahil her türlü yasal delille ispatlanabilir. Davacının mevcut delillerle kira başlangıcını ve süresini ispatlayamadığı hallerde, davacının davalıya yemin teklif etme hakkı vardır⁷⁷⁸.

Bir aylık sürenin kaçırılması halinde bir sonraki dönem sonunun beklenmesi gerekir⁷⁷⁹. Bu durumun istisnası Türk Borçlar Kanunu 353'te yer almaktadır. Bu madde uyarınca, kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede veya kira sözleşmesinin süresi içinde tahliye davası açacağını kiracıya bildirmişse ve bu da kiracıya ulaşmışsa, tahliye davası açma süresi bir kira yılı için uzar⁷⁸⁰. Tahliye davası açma süresinin bir kira yılı uzayacağı açıkça hükümde yer aldığı için, tarafların daha fazla süre uzayacağına ilişkin anlaşmalar, TBK md. 354'te yer alan "*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.*" hükmü gereğince geçersiz olacaktır⁷⁸¹. Bunların yanı sıra, paydaşlardan birinin bildirimi gönderdiği hallerde bu bildirim geçerli olacaktır; çünkü bu bildirimin kira sözleşmesini feshetme etkisi yoktur. Bu nedenle de tüm paydaşlar tarafından bildirimin gönderilmesi zorunlu değildir⁷⁸².

Söz konusu bir aylık sürede, kiraya verenin kira bedelini ihtirazi kayıtsız kabul etmesi halinde ne olacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş⁷⁸³, bu durumda artık tahliye davası açılmayacağını savunurken; diğer görüşe göre⁷⁸⁴ ise, zımnen feragat için bir aylık kira bedelinin alınması feragat için yeterli değildir. Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir.

2.2.3.3.4. Sonuçları

2.2.3.3.4.1. Genel Olarak

Doktrinde hakim olan ve bizim de katıldığımız görüşe göre⁷⁸⁵, tahliye davası açılması ile kira sözleşmesi sona ermez; ancak hakim kararı ile kira sözleşmesi sona erer. Diğer görüşe göre⁷⁸⁶ ise, kira sözleşmesi tahliye davasının açılması ile sona erer; burada hakimin vereceği karar yenilik doğuran nitelikte değil, tespit hükmü niteliğindedir. Bu görüşü savunanlara göre, yeniden inşa ve imarın gerçekten gerekli olup olmadığını kiracı bilebilecek durumda olmadığı için, bu durumun mahkemece denetlenmesi gerekir; bunun sonucunda da kiracı kötüniyetli

⁷⁷⁸ Akgün Akay, 2016: 110; N. Yavuz, 2019: 1214; Yarg. 6. HD, T.28.6.2007, E. 2007/6827, K. 2007/8189, (Ruhi, 2011: 1140).

⁷⁷⁹ Doğan, 2011: 144; Inceoğlu, 2014: 392; Kırmızı, 2013a: 390-391.

⁷⁸⁰ Çınar, 2010: 1368-1369; Gümü, 2012: 356; Inceoğlu, 2014: 392; Kırmızı, 2013: 390; Yavuz, 2014: 668; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 362; Yarg. 6. HD, T.2.6.2010, E 2010/1717, K. 2010/6638, (Kırmızı, 2013a: 394).

⁷⁸¹ Akyiğit, 2012: 204.

⁷⁸² Doğan, 2011: 145; Inceoğlu, 2014: 392; Aksi görüş için bk. Özdoğan ve Oymak, 2013: 551.

⁷⁸³ Tandoğan, 2008: 284; N. Yavuz, 2019: 1215.

⁷⁸⁴ Inceoğlu, 2014: 417-418.

⁷⁸⁵ Burcuoğlu, 1993: 465; Doğan, 2011: 143; Gümü, 2012: 316-317.

⁷⁸⁶ Inceoğlu, 2014: 419.

haksız zilyet sayılamaz. İyiniyetli haksız zilyet olan kiracı dava süresi boyunca ecrimisil veya tazminat ödemek zorunda kalmayacaktır. Burada kiracı sadece fiili kira ilişkisinin devam etmesinden kaynaklı, kira bedeline karşılık gelen bedeli ödemekle yükümlü olur⁷⁸⁷.

2.2.3.3.4.2. Geçici Tahliye

Uygulamada, imar amacıyla onarım, genişletme ya da değiştirme kira sözleşmesinin sona ermesini gerektirecek boyutlarda olmayıp, ancak yapılacak tadilatlar sırasında kiracının kiralanda oturması ya da çalışması mümkün değilse, burada TBK md. 319 uyarınca geçici tahliye kararı verilebilmektedir⁷⁸⁸. Yeniden inşa halinde ise geçici tahliyenin mümkün olmayacağı ve kiracının TBK md. 350 uyarınca tahliyesine karar verileceği açıktır⁷⁸⁹.

Geçici tahliye karar verilmesi halinde, kira sözleşmesi sona ermemekte, aynı şekilde devam etmektedir⁷⁹⁰. TBK md. 350 uyarınca kesin tahliyenin talep edilebilmesi için kira sözleşmesinin sonunu beklemek gerekirken, TBK md. 319 f. 1 uyarınca geçici tahliye amacıyla dava, sebebin meydana geldiği anda, başka bir deyişle kira sözleşmesinin süresi içerisinde olsa dahi açılabilir⁷⁹¹.

Türk Borçlar Kanunu 319. maddesi uyarınca kiralananın geçici tahliyesinin talep edilebilmesi için kiralanda gerçekleşecek onarımın zorunlu olması gerekmektedir⁷⁹². Örneğin, kiralananın boya ve cila kokusu sebebiyle kullanılmasının mümkün olmaması, kiralananın parkelerinde yapılacak sistre cila sebebiyle yere basılmaması gereken hallerde esaslı tadilat gerçekleşmeyeceği için geçici tahliye karar verilebilir⁷⁹³. Kira sözleşmesi devam ederken kiralananın ayıplı olması halinde de geçici tahliye talep edilebilir. Bu durumda kira sözleşmesinin sona ermesine gerek yoktur⁷⁹⁴.

⁷⁸⁷ İnceoğlu, 2011: 483-487; Ş. Doğan, 2011: 138.

⁷⁸⁸ Akyiğit, 2012: 187; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 675; İnceoğlu, 2014: 418; Yarg. 6. HD, T.14.12.1964, E. 1964/4830, K. 1964/5487, (Tunaboşlu, 2013: 870).

⁷⁸⁹ İnceoğlu, 2012: 419.

⁷⁹⁰ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 675; İnceoğlu, 2014: 418; Tandoğan, 2008: 277; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 364.

⁷⁹¹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 675; Burcuoğlu, 1993: 469; İnceoğlu, 2014: 418; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 364.

⁷⁹² Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 675; İnceoğlu, 2014: 419; Karakaş, 2019: 169; Tandoğan, 2008: 277-278; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 364.

⁷⁹³ Çınar, 2010: 1365; İnceoğlu, 2014: 419; Yarg. 6. HD, 21.1.2008, E. 2008/10608, K. 2008/321, (Tunaboşlu, 2013: 835-836).

⁷⁹⁴ Karakaş, 2019: 170; Tandoğan, 2008: 277; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 363.

Kiralananda yapılacak tadilat sebebiyle kiracı taşınmazı boşaltmışsa ancak, kiraya veren belirttiği şekilde onarım, genişletme ya da değiştirme faaliyetinde bulunmamışsa, kiracı kiralananın tekrar kendisine teslimini isteyebilir. Eğer kiralanan taşınmaz başkasına kiralanmışsa bu durumda kiracı tazminat talep edebilir⁷⁹⁵.

2.2.3.3.4.3. Yeniden Kiralama Yasağı

Kanun koyucu, mülga 6570 sayılı GKHK'nin 15. maddesinde yer alan yeniden kiralama yasağına benzer bir düzenlemeye TBK'da da yer vermiştir⁷⁹⁶. Buna göre, Türk Borçlar Kanunu 355/II uyarınca, *“Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hali ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştiren taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona ermedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.”*⁷⁹⁷.

Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye edilen taşınmazın eski hali ile başkasına kiralanması üç yıl geçmeden mümkün olmayacaktır⁷⁹⁸. Kiraya verenin haklı bir sebebi olduğu takdirde taşınmazı başkasına kiraya verebilir⁷⁹⁹. Örneğin konut olarak kullanılan kiralananın işyerine çevrilmesi durumunda kiracıya kiralama olanağı kalmaması haklı sebep olarak gösterilebilir⁸⁰⁰. Öte yandan, eski kiracı başka yerde oturmaya başlamışsa, bu durum taşınmazın eski kiracıya kiralama imkanının kalmadığı yönünde yorumlanmamalıdır⁸⁰¹.

Yeniden inşa ve imar tamamlandıktan sonra, eski kiracının, taşınmazın yeni hali ve yeni kira bedeli ile kiralamalarına ilişkin öncelik hakkı vardır⁸⁰². Bu hak, taşınmazın üçüncü kişilere kiraya verilmesi söz konusu olduğunda devreye girmektedir⁸⁰³. Eski kiracının öncelik hakkı, kiraya veren kiralananı kendisi kullanacaksa veya başka birine satması halinde yeni malike karşı yoktur⁸⁰⁴.

⁷⁹⁵ Aydemir, 2016: 212; İncoğlu, 2014: 574.

⁷⁹⁶ İncoğlu, 2014: 420; Ş. Doğan, 2019: 140.

⁷⁹⁷ Akgün Akay, 2016: 113; Gümüş, 2012: 324.

⁷⁹⁸ Akyiğit, 2012: 211; Eren, 2018: 422; Özdoğan ve Oymak, 2013: 580; Şenyüz, 2018: 372; Yavuz, 2014: 673.

⁷⁹⁹ İncoğlu, 2014: 420; Yavuz, 2014: 673.

⁸⁰⁰ İncoğlu, 2014: 420.

⁸⁰¹ İncoğlu, 2014: 420. Eski kiracının kiralanan taşınmazın bulunduğu yerden ayrılarak başka şehre taşınmış olmasının haklı sebep olduğu yönünde bk. Doğan, 2011: 146.

⁸⁰² Akyiğit, 2012: 211; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 676; Eren, 2018: 422; Gümüş, 2012: 324; İncoğlu, 2014: Şenyüz, 2018: 372; Yavuz, 2014: 673; Zevkililer ve Gökyayla, 2018: 363.

⁸⁰³ İncoğlu, 2014: 420.

⁸⁰⁴ Doğan, 2011: 146; İncoğlu, 2014: 420; Özdoğan ve Oymak, 2013: 580.

Kiraya veren, kiracıya yeni kira bedeli teklif edebilir. Doktrinde bu teklifin emsal kiralar göz önüne alınarak adil ve makul olması gerektiği kabul edilmektedir⁸⁰⁵. Doktrinde bir görüşe göre⁸⁰⁶, yeni kira bedelinin taşınmazda meydana gelen değer artışını geçmemesi gerekir.

Kiracı, söz konusu öncelik hakkını kiraya veren yazılı bildirimde bulunduktan⁸⁰⁷ sonraki bir ay içinde kullanmalıdır. Kiracının bu hakkı sona ermediği sürece, kiraya veren taşınmazı üç yıl boyunca üçüncü bir kişiye kiralayamaz. Eski kiracı, kiraya verenin bildirimini kendisine ulaştıktan sonra bir ay içerisinde açıkça teklifi kabul etmezse veya bir aylık süre içerisinde sessiz kalırsa, kiracının öncelik hakkı sona erecek ve böylece yeniden kiralama yasağı artık söz konusu olmayacaktır⁸⁰⁸. Bu bir aylık sürenin, taraflarca uzatılması mümkün olmasına rağmen kısaltılması mümkün değildir⁸⁰⁹.

Kiracının öncelik hakkı bertaraf edilmediği müddetçe kiralananın başkasına kiralanamayacağı üç yıllık süre, mahkeme ya da kiraya veren tarafından kiracıya bir süre verilmediği hallerde mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren; mahkeme ya da kiraya veren tarafından süre verilmişse ancak kiracı kiralananı süreden önce tahliye etmişse fiili tahliye tarihinden itibaren; eğer kiracı kiralananı tahliye etmemişse tanınan sürenin bitiminden itibaren başlar⁸¹⁰.

Doktrinde yeniden inşa ve imar faaliyetleri bittikten sonra, kiraya verenin ne zaman eski kiracıya teklifte bulunacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁸¹¹, dürüstlük kuralı uyarınca en kısa zamanda teklif edilmelidir. Bu görüşü savunanlar, eğer kiraya veren kasıtlı olarak buna aykırı davranırsa, burada tahliye sebebinin kötüye kullanılmasının söz konusu olduğunu ve kiracının uğradığı zararın ahlaka aykırı davranış sebebiyle meydana geldiğini; bu nedenle de zararın TBK md. 49 f. 2 uyarınca tazmin edilmesi gerektiği kabul etmektedirler⁸¹². Doktrindeki diğer görüşe göre⁸¹³ ise, dürüstlük kuralına göre kiraya verenin teklifi en kısa zamanda yapması isabetsizdir; zira kiraya veren kiralanan taşınmazı en başta kendisi kullanmak istemiş ve sonra bu istekten vazgeçmiş olabilir. Kiraya verenin kötü niyetli

⁸⁰⁵ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 676-677; Doğan, 2011: 147; Yavuz, 2014: 675.

⁸⁰⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 677.

⁸⁰⁷ Doğan, 2011: 149; Gümüş, 2012: 324; İncoğlu, 2014: 539; Yavuz, 2014: 673.

⁸⁰⁸ Akyiğit, 2012: 212; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 676-677; Doğan, 2011: 147; İncoğlu, 2014: 420; Tandoğan, 2008: 283; Yavuz, 2014: 674.

⁸⁰⁹ Akyiğit, 2012: 213.

⁸¹⁰ Akyiğit, 2012: 213; İncoğlu, 2014: 421; Ş. Doğan, 2019: 141.

⁸¹¹ Akyiğit, 2012: 214, Doğan, 2011: 147.

⁸¹² Doğan, 2011: 147.

⁸¹³ İncoğlu, 2014: 421.

davranışları söz konusu olursa kiracının uğradığı zarar TBK md. 355 uyarınca tazmin edilmelidir. Kanaatimizce isabetli olan, ikinci görüştür.

Türk Borçlar Kanunu md. 355'te mülga 6570 sayılı GKHK'dan farklı olarak, kanun koyucu kiraya verenin bu hususta aykırı davranması halinde sadece tazminat öngörmüştür⁸¹⁴. Kiraya veren, eski kiracısına, son kira yılında ödenen bir yıllık kira bedelinden az olmamak şartıyla tazminat ödemekle yükümlüdür⁸¹⁵. Bu durumda, kiracının meydana gelen zararı bir yıllık kira bedelinden az olsa dahi hüküm gereğince tazminat miktarı bir yıllık kira bedelinden az olamaz. Bu bir medeni hukuk cezasıdır⁸¹⁶. Kiracının zararı bir yıllık kira bedelinden daha fazlaysa ve bunu ispatlayabilirse, hakim bu bir yıllık kira bedelinden fazla olan miktarın tazminine de ilgili madde hükmünde “az olmamak üzere” ifadesi yer aldığı için hükmedebilir⁸¹⁷. Doktrinde medeni hukuk cezasının ve tazminatın ayrı ayrı talep edilebileceğini savunan bir görüş⁸¹⁸ de vardır.

Son olarak, doktrinde yeniden kiralama yasağının tahliyenin mahkeme kararı ile gerçekleştiği durumlarda uygulanmasının yanı sıra, kiraya verenin talebi üzerine kiralananın tahliye edildiği durumlarda da uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır. Bizim de isabetli bulduğumuz görüşe göre⁸¹⁹, her iki durumda da yeniden kiralama yasağı söz konusu olmalıdır. Aksi halde, yargıyı meşgul eden kiracı ödüllendirilmiş olacak ve kiraya verenin talebi üzerine kendiliğinden kiralananı boşaltan kiracı cezalandırılır gibi olacaktır. Aksi görüşü savunan yazarlara göre⁸²⁰ ise, yeniden kiralama yasağı sadece mahkeme kararını uygulatarak kiracının kiralanan taşınmazdan tahliyesinin sağlandığı durumlarda uygulanmalıdır.

2.2.4. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

2.2.4.1. Genel Olarak

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği

⁸¹⁴ İncaoğlu, 2014: 421.

⁸¹⁵ Akyiğit, 2012: 217; Aydemir, 2016: 211; Doğan, 2011: 146-147; Eren, 2018: 422; Erzurumluoğlu, 2018: 123; İncaoğlu, 2014: 421-422; Özdoğan ve Oymak, 2013: 581; Şenyüz, 2018: 372; Yavuz, 2014: 676; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 365.

⁸¹⁶ İncaoğlu, 2014: 421; Yavuz, 2014: 676.

⁸¹⁷ Akyiğit, 2012: 217; Aydemir, 2016: 211; Doğan, 2011: 146-147.

⁸¹⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 666.

⁸¹⁹ Akgün Akay, 2016: 115; Akyiğit, 2014: 214; Özdoğan ve Oymak, 2013: 582; Yavuz, 2014: 671.

⁸²⁰ Ayan, 2007: 23; Ruhi, 2011: 1494.

bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”⁸²¹.

Türk Borçlar Kanunu md. 351, TBK md. 350’den farklı olarak kiraya vereni değil, kiralananı sonradan edinen kişiyi esas almaktadır. Tahliye davası kiralananı sonradan edinen kişi tarafından açılabilir⁸²². Tahliye davası açılabilmesi için, kiralanan, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra edinilmelidir. Konut veya işyeri gereksinimi, kiralananı iktisap eden kişinin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için olmalı ve ilgili hükümde belirtilen dava açma sürelerine uyulması gerekmektedir⁸²³.

Bahsi geçen gereksinim şartı, gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi konusundaki ile aynıdır. Bu nedenle tekrara düşmemek adına çalışmamızın bu kısmında kiralanan taşınmazın kira sözleşmesi akdedildikten sonra edinilmesi ve dava açma süresi üzerinde duracağız.

2.2.4.2. Kiralananın Kira Sözleşmesinden Sonra Edinilmesi

Türk Borçlar Kanunu md. 351’de yer alan *edinen* kavramı, kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazanan kişi anlamındadır⁸²⁴. Yeni malik, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir⁸²⁵.

Kiralanan el değiştirdiğinde mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu uyarınca, yeni malik kiracı ile eski malik arasındaki kira sözleşmesini kabul etmediği takdirde, kiralananın tahliyesini isteyebilmekteydi. Yeni malikin kira sözleşmesini devam ettirme zorunluluğu bulunmamaktaydı. Ancak, yeni malik, kiracıya kiralananı aynı koşullarda kullanma izni verdiği takdirde kira sözleşmesini üstlenmiş olurdu. Türk Borçlar Kanunu 310. maddede ise bu “satım kirayı bozar” ilkesinin terk edildiği görülmektedir⁸²⁶. Kanun koyucu, TBK md. 310’da açıkça, kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın herhangi bir sebeple edinildiği

⁸²¹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 668; Çabri, 2012: 189; Doğan, 2011: 149-140; Eren, 2018: 418; Erzurumluoğlu, 2018: 119; Gümüş, 2012: 357; Tunaboğlu, 2013: 872; Yavuz, 2014: 685.

⁸²² Aysal, 2013: 190; İnceoğlu, 2014: 372; Özkanoğlu, 2019: 105; Yarg. 6. HD, T.16.6.2010, E. 2010/5757, K. 2010/7389, (Ruhi, 2011: 1199).

⁸²³ Akgün Akay, 2016: 118-119; Doğan, 2011: 150-151.

⁸²⁴ Akyiğit, 2012: 221; Doğan, 2011: 154; Gümüş, 2012: 357; İnceoğlu, 2014: 372.

⁸²⁵ Akyiğit, 2012: 223.

⁸²⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 668; Çabri, 2012: 164; Karakaş, 2012: 140.

hallerde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağını belirtmiştir⁸²⁷. Bu nedenle artık, kira sözleşmelerinde kiralanan taşınmazın mülkiyetini sonradan kazanan kişi, kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir ve gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecektir⁸²⁸. Burada önemli olan, kiralananın kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra edinilmesidir. TBK md. 351’de yer alan *sonradan* ifadesi ile bu vurgulanmıştır⁸²⁹.

Söz konusu edinme; satım, bağışlama, trampa gibi sözleşmeler neticesinde gerçekleşebileceği gibi⁸³⁰, mahkeme kararı, miras paylaşılması, cebri icra, şirkete sermaye olarak konulan taşınmazın şirket tarafından kazanımı gibi yollarla da gerçekleşebilir⁸³¹. İşletmenin devri, şirketin birleşmesi, şirketin bölünmesi gibi külli halefiyetin söz konusu olduğu durumlarda TBK 351. maddenin uygulanamayacağı kabul edilmektedir⁸³². Tapusuz taşınmazların mülkiyetinin haricen kazanılmasının söz konusu olduğu hallerde, mülkiyetin kazanılması koşulu ile TBK 351. madde uygulama alanı bulur⁸³³.

Kiralananın haczedildiği durumlarda ise, kiracının bu sebeple tahliye edilmesi mümkün değildir. Bu durumda kiracı oturmaya devam eder; ancak haciz sebebiyle kiralanan cebri icra yoluyla satılması halinde yeni malik TBK md. 351 uyarınca tahliye talebinde bulunabilir⁸³⁴. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler ise TBK md. 310 f. 2 uyarınca saklı olduğu için kamulaştırmanın söz konusu olduğu hallerde TBK 351. madde uygulanamayacaktır⁸³⁵.

Yeni malikin ediniminin gerçekleşebilmesi için yalnızca satış vaadi sözleşmesinin⁸³⁶ ya da satım sözleşmesinin yapılmış olması yeterli değildir. Borçlandırııcı işlemle birlikte tasarruf işleminin de gerçekleşmiş olması gerekir⁸³⁷.

Burada üzerinde durulması gereken bir diğer konu da sicil dışı iktisap halleridir. Doktrinde bir görüşe göre⁸³⁸, sicil dışı iktisabın söz konusu olduğu hallerde, açıklayıcı tescilin yapılması şart değildir. Kanaatimizce daha isabetli olan diğer görüşe göre⁸³⁹ ise, açıklayıcı tescilin yeni malik adına yapılması gerekir çünkü sicil dışı iktisap hallerinde mülkiyetin devri

⁸²⁷ Doğan, 2011: 151; Inceoğlu, 2014: 372; Karakaş, 2019: 141.

⁸²⁸ Doğan, 2011: 151; Inceoğlu, 2014: 372; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 357.

⁸²⁹ Doğan, 2011: 151; Inceoğlu, 2014: 374; Özdoğan ve Oymak, 2013: 553.

⁸³⁰ Arpacı, 2002: 115; Aydemir, 2016: 215; Doğan, 2011: 151; Gümüş, 2012: 357; Inceoğlu, 2014: 372; Tunaboğlu, 2013: 871.

⁸³¹ Doğan, 2011: 151; Gümüş, 2012: 357; Inceoğlu, 2014: 372.

⁸³² Akyiğit, 2012: 221; Inceoğlu, 2014: 372.

⁸³³ Akyiğit, 2012: 221; Arpacı, 2002: 115; Burcuoğlu, 1993: 440; Doğan, 2011: 158; Inceoğlu, 2014: 373; Kırmızı, 2013b: 510; Yavuz, 2014: 686; Yarg. 6. HD, T.15.9.1983, E. 1983/8281, K. 1983/8412, (Tunaboğlu, 2013: 913.)

⁸³⁴ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 670; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 357.

⁸³⁵ Çabri, 2012: 181; Karakaş, 2019: 143.

⁸³⁶ Yarg. 6. HD, T.23.4.1981, E. 1981/1564, K. 1981/6906, (erişim tarihi: 20.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁸³⁷ Inceoğlu, 2014: 373; Kırmızı, 2013b: 532-533; Ş. Doğan, 2019: 147.

⁸³⁸ Inceoğlu, 2014: 373.

⁸³⁹ Doğan, 2011: 152; Yavuz, 2014: 686.

tescilden önce geçmiş olsa da sicil dışı aynı hak kazanan yeni malikin bu hak üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için açıklayıcı tescilin yapılması gerekmektedir.

Yolsuz tescilin söz konusu olduğu hallerde ise, tescilin yapılmış olması kişiye mülkiyet hakkı veya kiralananın tahliyesini talep etme imkanı sağlayan sınırlı aynı hak kazandırmış olmadığı için, kişinin burada tahliye davası açma hakkı söz konusu değildir ve kiracı da bu durumda yolsuz tescili ileri sürerek iktisabın gerçekleşmediği savunmasında bulunabilir⁸⁴⁰. Bilhassa kiracının tahliyesi amacıyla yapılan muvazaalı devirlerde, tahliye davasında kiracı muvazaa iddiasında bulunabilmelidir. Ancak Yargıtay⁸⁴¹, muvazaa iddiasının tahliye davasında dinlenemeyeceğini, gereksinim gerçek ise tahliyeye karar verilmesi gerektiğini ve kiracının da kiralananın muvazaalı devrine dair ayrı bir tespit davası açması gerektiği görüşündedir⁸⁴².

Yapı kooperatiflerinde bireysel mülkiyete geçilmemiş olsa da kendisine daire tahsis edilen kişi TBK md. 351'den yararlanacak ve tahliye davası açabilecektir⁸⁴³. Bunun yanı sıra, üzerinde kat irtifakı olan bir taşınmazda pay iktisap eden kişi TBK md. 351 uyarınca gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilecektir⁸⁴⁴. Bağımsız bölümlerin 2/3'sinin tamamlanmış olması ve fiilen kullanılması hallerinde söz konusu taşınmaz Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine tabi olacağı için tahliye davası açılabilir⁸⁴⁵. Taşınmaz fiilen taksim edilmiş ise, bu bölümlerden birini iktisap edenin de tahliye davası açma hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir⁸⁴⁶.

Doktrinde çıplak mülkiyetten tam mülkiyete geçildiği hallerde TBK md. 351'in uygulanıp uygulanamayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁸⁴⁷, intifa ya da üst hakkının sona ermesiyle tam mülkiyetin kazanıldığı hallerde kişi, zaten öncesinde çıplak mülkiyete sahip olduğundan, mülkiyet sanki yeni kazanılıyormuşçasına TBK md. 351 uyarınca tahliye davası açamaz; kira sözleşmesine katlanmalıdır. Bu durumda TBK md. 350 uyarınca kiracının tahliyesini talep edilebilir. İkinci görüşe göre⁸⁴⁸, böyle bir durumda kişi artık yeni malik

⁸⁴⁰ Doğan, 2011: 152; Inceoğlu, 2014: 373.

⁸⁴¹ Yarg. 6. HGK, T.19.12.1990, E. 1990/6-580, K. 1990/640; Yarg. 6. HD, T.16.2.2011, E. 2011/90, K. 2011/1454, (erişim tarihi: 20.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁸⁴² Doğan, 2011: 153; Inceoğlu, 2014: 376.

⁸⁴³ Akyiğit, 2012: 223; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 670; Doğan, 2011: 154; Gümüş, 2012: 358; Inceoğlu, 2014: 373; İpek, 2012: 69; Şenyüz, 2018: 370; Yavuz, 2014: 686; Zevkililer ve Gökyayla, 2018: 358; Yarg. HGK, T.25.12.1985, E. 1984/6-474, K. 1985/1172, (Burcuoğlu, 1993: 442).

⁸⁴⁴ Arpacı, 2002: 116-117; Inceoğlu, 2014: 373.

⁸⁴⁵ Akgün Akay, 2016: 120; Arpacı, 2002: 116-117; Inceoğlu, 2014: 373-374.

⁸⁴⁶ Akgün Akay, 2016: 120; Arpacı, 2002: 116; Doğan, 2011: 158.

⁸⁴⁷ Doğan, 2011: 155.

⁸⁴⁸ Burcuoğlu, 1993: 447; Kırmızı, 2013a: 481; Kırmızı, 2013b: 514.

sayılmalı ve TBK md. 351 uyarınca tahliye davası açabilmelidir. Yargıtay⁸⁴⁹ ise bir kararında, kiracının intifa hakkını bildiği hallerde, söz konusu kira sözleşmesinde intifa hakkının sona ermesinin bozucu yenilik şart olduğunu, bu nedenle de intifa hakkının sona ermesiyle kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ereceğini belirtmiştir⁸⁵⁰. Yargıtay'ın tahliye davası açılmasının gerekli olmadığını belirten bu karara karşılık doktrinde bir görüş⁸⁵¹, kanaatimizce de isabetli olarak, böyle durumlarda bir ayırım yapılarak taraflar arasındaki kira sözleşmesinin bir süreye bağlı olarak yapılıp yapılmadığının dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır. Buna göre, kira sözleşmesi eğer süreye bağlı ise, intifa hakkının süresinin dolmasıyla kira sözleşmesinin de sona ermesi gerekirken; intifa hakkının süresiz olarak tanındığı hallerde veya intifa hakkı sahibinin süre dolmadan vefat etmesi halinde, artık burada kira sözleşmesinin bozucu şarta bağlı yapıldığının kabulü mümkün olmadığı için, malikin kira sözleşmesi ile bağlı kalması gerekir.

Türk Borçlar Kanunu md. 351 uyarınca, yeni malikin tahliye davası açma imkanı vardır ancak bu durumun istisnaları da mevcuttur. Bu istisnalardan biri, üzerinde başkası lehine intifa hakkı ya da üst hakkı olan taşınmazın çıplak mülkiyetini iktisap eden kişinin, taşınmazı kullanma hakkına sahip olmadığı için TBK md. 351 kapsamında taşınmazın tahliyesini isteyemeyeceğidir⁸⁵². Diğer bir istisna ise, yeni malikin kira sözleşmesinde kiraya veren olduğu hallerde, dürüstlük kuralı ve ahde vefa ilkesi gereğince TBK md. 351 uyarınca kiralananın tahliyesinin istenemeyeceğidir⁸⁵³.

İlgili madde hükmündeki *edinen kişi* ifadesinin en başta taşınmazın mülkiyet hakkını kazanan kişi olarak anlaşılmasının yanı sıra, kira sözleşmesinin tarafı olmasını gerektirecek bir sınırlı aynı hakkı edinen kişilerin de *edinen kişi* kapsamda değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra, kiralanın üzerinde intifa, üst veya oturma hakkı kazanan kişi tahliye davası açabilir. Ancak oturma hakkının varlığı halinde kişi sadece konut gereksinimini ileri sürebilecektir⁸⁵⁴. Doktrinde başka bir görüş⁸⁵⁵ ise, TMK md.

⁸⁴⁹ Yarg. 1. HD, T. 3.7.2003, E. 2003/4902, K. 2003/8056, (erişim tarihi: 20.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁸⁵⁰ Akgün Akay, 2016: 121; Ş. Doğan, 2019: 149.

⁸⁵¹ İnceoğlu, 2014: 375.

⁸⁵² Akyiğit, 2012: 230; Burcuoğlu, 1993: 446; Doğan, 2011: 155; İnceoğlu, 2014: 375; Yarg. 6. HD, T.8.2.1993, E. 1993/1004, K. 1993/1205, (Tunaboğlu, 2013: 908.)

⁸⁵³ Akyiğit, 2012: 222; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 670; Doğan, 2011: 155; İnceoğlu, 2014: 376; Özdoğan ve Oymak, 2013: 555; Zevkililer ve Gökyayla, 2018: 358; Yarg. 6. HD, T.16.12.1996, E. 1996/11327, K. 1996/11586, (Tunaboğlu, 2013: 899). Aksi görüş için bk. Aydemir, 2016: 218.

⁸⁵⁴ Akyiğit, 2012: 223; Burcuoğlu, 1993: 439; Gümüş, 2012: 358; İnceoğlu, 2014: 377; Kırmızı, 2013a: 478; Özdoğan ve Oymak, 2013: 553; Yarg. 6. HD, T.9.12.1986, E. 1986/12402, K. 1986/14085, (Burcuoğlu, 1993: 446).

⁸⁵⁵ Akgün Akay, 2016: 122; Doğan, 2011: 154-155.

726 uyarınca bir üst hakkına dayalı olarak inşa edilen yapıların mülkiyetinin, irtifak hakkı sahibinde olduğu düzenlendiği için, taşınmazı iktisap kavramına mülkiyet hakkından başka üst hakkının da dahil edilmesi; öte yandan intifa hakkının da dahil edilerek geniş yorumlanmaması gerekir.

Doktrinde, kiralananın tamamının değil de belli bir payının iktisap edildiği hallerde TBK md. 351 uyarınca tahliye davası açılıp açılmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁸⁵⁶, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alındığı takdirde, pay iktisap eden kişi tahliye davası açabilmelidir. Aksi görüşe göre ise, paylı mülkiyete tabi taşınmazı, paydaşın tek başına kullanma olanağı olmadığı için, paydaş yalnızca kendi gereksinimi için tahliye talebinde bulunamaz. Bu görüşe göre⁸⁵⁷, bu durumda paydaşların oybirliği ile karar almış olması gerekir, ancak diğer paydaşlar da kiraya veren sıfatında oldukları için TBK md. 351 uyarınca tahliye davası açabileceklerinden oybirliği ile karar aldıkları durumlarda ahde vefa ilkesine aykırı bir durum oluşacağı kabul edilmektedir⁸⁵⁸.

Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu kiralanda paydaşlardan biri, daha sonradan tüm payları elde ederek tek malik haline geldiği hallerde *yeni malik* sıfatına sahip olmaz. Bu nedenle bu kişinin TBK md. 351'e dayanarak kiralananın tahliyesini talep etme hakkının olmadığı kabul edilmektedir⁸⁵⁹. Burada zaten kişi, iktisaptan önce akdedilen kira sözleşmesiyle kiraya verenlerden biri olarak bağlıdır⁸⁶⁰.

Doktrinde bizim de kiracının korunması yönünden daha isabetli bulduğumuz görüşe göre⁸⁶¹, paydaş taşınmazın tamamını sonradan iktisap etmişse, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edip etmediğine bakılarak değerlendirmek gerekir. Paydaş, eğer kiraya veren ya da kiraya verenlerden biri olarak akdedilen kira sözleşmesinin tarafı ise veya taşınmazın kiraya verilmesi için açıkça ya da zımnen rıza göstermişse, bu durumda sonradan kiracının tahliyesini talep etmesi çelişkili olacağı için tahliye talebinin reddedilmesi gerekir. Öte yandan, kişi eğer kira sözleşmesi akdedildikten sonra taşınmazda pay iktisap etmişse ya da kiralananın paydaş çoğunluğuyla kiraya verilmesine karar verilmişse ve kişi paydaş olarak buna karşı çıkmışsa; kiralananın tamamının mülkiyetini sonradan edindikten sonra,

⁸⁵⁶ Arpacı, 2002: 116; Aydemir, 2016: 216; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 670; Doğan, 2011: 158; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 358.

⁸⁵⁷ Inceoğlu, 2014: 377.

⁸⁵⁸ Inceoğlu, 2014: 378.

⁸⁵⁹ Arpacı, 2002: 115; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 670; Burcuoğlu, 1993: 443; Doğan, 2011: 155; Gümüş, 2012: 358; Inceoğlu, 2014: 378; Yarg. 6. HD, T.13.6.2005, E. 2005/4938, K. 2005/6758, (Tunaboğlu, 2013: 884-885); Yarg. 6. HD, T.10.3.1989, E. 1989/2201, K. 1989/4243, (Karahasan, 2004: 480-481).

⁸⁶⁰ Inceoğlu, 2014: 378; Karahasan, 2004: 480.

⁸⁶¹ Doğan, 2011: 156-157.

kiralananın tahliyesini talep etmesinde dürüstlük kuralına aykırılık olmadığı kabul edilmektedir.

Diğer görüşe göre⁸⁶², kişinin ilk kira payını kira sözleşmesi akdedildikten sonra edinmesi ve sonradan da tüm payları elde etmesi halinde, yeni malik sıfatında olur ve bu nedenle TBK md. 351 uyarınca kiralananın tahliyesini isteyebilir. Payların ayrı ayrı veya tamamının tek bir seferde iktisap edilmesinin hukuken bir farkının olmadığı kabul edilmektedir. Kişi paydaş olarak akdedilen kira sözleşmesine karşı çıkmış, yine de pay ve paydaş çoğunluğu ile taşınmaz kiraya verilmişse, sonradan bu kişi tüm payları edindikten sonra, akdedilen sözleşmede kiraya veren olduğu için karara karşı çıkmış olsa bile TBK md. 351'e dayanma imkanı yoktur. Bu durum kişinin tarafı olduğu kira sözleşmesine bağlı olmasının (ahde vefa) bir sonucudur.

Paylı mülkiyete tabi olan kiralananın kat mülkiyetine geçtiği ve bunun sonucunda da paydaşların bağımsız mülkiyet hakkı kazandığı durumlarda da TBK md. 351 kapsamında tahliye davası açılmayacağı kabul edilmektedir⁸⁶³. Mirasçılardan birinin diğer mirasçıların payını iktisap ettiği durumlarda da böyledir ve TBK md. 351 kapsamında kiralananın tahliyesi talep edilemez⁸⁶⁴.

Doktrinde⁸⁶⁵, TBK md. 351'de yer alan tahliye hakkının külli halefiyet halinde mirasçılara tanınmaması gerektiği; mirasçıların mirasbırakanın haklarını ve borçlarını iktisap ettiğini; bu sebeple de mirasçıların kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazandığı gibi kiraya veren sıfatını da kazanmaları gerektiği kabul edilmektedir. Kiralanan taşınmazı sonradan edinen kişi, kiracı ile yeni bir kira sözleşmesi yapmış ise artık burada kişinin yeni malik sıfatıyla tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir⁸⁶⁶.

Bir diğer önemli husus da kiraya verenin kendisinin tahliye davası açamayacağı hallerde, kiralananın çok ufak bir payını muvazaalı olarak birine devrederek, bu payı edinen kişinin gereksinim sebebiyle tahliye talebinde bulunması yoluna başvurulmasıdır. Yargıtay⁸⁶⁷ bu hususta açıkça, tahliye davalarında muvazaa iddialarının dinlenemeyeceğini belirtmiştir⁸⁶⁸.

⁸⁶² Inceoğlu, 2014: 379.

⁸⁶³ Doğan, 2011: 156; Inceoğlu, 2014: 378; Yarg. 6. HD, T.17.11.1993, E. 1993/11810, K. 1993/12061, (Tunaboğlu, 2013: 904-905).

⁸⁶⁴ Akyiğit, 2012: 220; Doğan, 2011: 155-156; Gümüş, 2012: 358; Yarg. 6. HD, T.21.5.1980, E. 1980/1107, K. 1980/5165, (Tunaboğlu, 2013: 913).

⁸⁶⁵ Akgün Akay, 2016: 123-124; Akyiğit, 2012: 220; Arpacı, 2002: 116.

⁸⁶⁶ Akyiğit, 2012: 225.

⁸⁶⁷ Yarg. 6. HD, T.25.11.2008, E. 2008/10861, K. 2008/13133, Tunaboğlu, 2013: 881-882; Yarg. HGK, T.19.12.1990, E. 1990/6-580, K. 1990/640; Yarg. 6. HD, T.16.2.2011, E. 2011/90, K. 2011/1454, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁸⁶⁸ Akyiğit, 2012: 225.

Öte yandan doktrinde, kiracının açılan tahliye davasında muvazaa sebebiyle pay devrinin geçersizliğini ileri sürebilmesi gerektiği, bunu da her türlü delille ispatlayabileceği kabul edilmektedir⁸⁶⁹. Kiracının bu hususa ilişkin ayrı bir tespit davası açması ve tahliye davasından daha önce sonuçlanması halinde de tahliye engellenebilecektir⁸⁷⁰. Tahliyenin engellenemediği ve söz konusu devrin muvazaalı olduğunun anlaşıldığı durumlarda da bundan dolayı kiracının tazminat isteme hakkının olduğu kabul edilmektedir⁸⁷¹.

2.2.4.3. Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesinin Etkisi

Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesi uyarınca "*Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir*". Kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesinin etkisi, şerhten sonra kiralanda hak kazananlardan, borcun ifasında kiracıya zarar veren hakların TMK md. 1009 uyarınca bertaraf edilebilmesidir. Şerh süresi boyunca yeni malik, TBK md. 351'e dayanarak tahliye davası açamayacaktır, taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olan diğer kişiler de taşınmazın kullanılmasına katlanmak zorundadırlar⁸⁷².

Şerh için kira sözleşmesiyle birlikte yazılı şekilde yapılmış "şerh anlaşması" da gerekmektedir. Kiralananda aynı veya tapuya şerh edilmiş şahsi hak sahibi olanlar varsa onların da rızasının alınması gerekmektedir. Kiralanan taşınmazda paylı mülkiyet söz konusu ise, pay ve paydaş çoğunluğu gerekirken; elbirliği ile mülkiyet varsa bütün paydaşların rızası aranır⁸⁷³.

Kural olarak şerhin tapu siciline tescilini talep yetkisi malikindir. Ayrıca malik, şerh anlaşmasını ispatla da yükümlüdür. Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinde kiracının da kira sözleşmesinin tapuya şerhini talep edebileceği kararlaştırılmışsa, bu durumda kiracı da tek başına kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesini talep edebilir⁸⁷⁴.

⁸⁶⁹ Aydemir, 2016: 218-219; Doğan, 2011: 153; İnceoğlu, 2014: 376; Yarg. 6. HD, T.13.3.1986, E. 1986/2125, K. 1986/3382, (Aydemir, 2016: 219).

⁸⁷⁰ Akgün Akay, 2016: 124; Doğan, 2011: 153; İnceoğlu, 2014: 376.

⁸⁷¹ Akgün Akay, 2016: 124; Doğan, 2011: 153-154.

⁸⁷² Arpacı, 2002: 117; Ayan, 2007: 21; Aydemir, 2016: 219; Aydoğdu ve Kahveci 2017: 671; Çabri, 2012: 192; Doğan, 2011: 159; Gümüş, 2012: 152-153; İnceoğlu, 2014: 366; Karakaş, 2019: 148; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 358.

⁸⁷³ Karakaş, 2019: 149; Ruhi, 2011: 326.

⁸⁷⁴ Karakaş, 2019: 149.

Kanun koyucu, şerh için bir süre sınırlaması belirlememiştir. Genel kural, şerhin etkisinin kira süresiyle aynı olacağıdır. Şerh süresinin kira süresinden daha kısa süre olacak şekilde kararlaştırılması da mümkündür⁸⁷⁵. Şerhin terkinin kira sözleşmesinin sona ermesini gerektirmemektedir⁸⁷⁶.

Doktrinde bir görüşe göre⁸⁷⁷, yeni malikin TBK md. 312'den yararlanabilmesi için, eski malikin kiraya veren konumunda olması gerekmektedir. Diğer bir görüşe göre⁸⁷⁸, kanunda böyle bir ayırım olmadığı için yeni malikin kiraya veren sıfatına sahip olup olmadığı önemli değildir ve bu nedenle TBK md. 351 f. 1 ve f. 2 uygulama alanı bulabilir.

Yeni malik, kiraya verene, kira sözleşmesini devam ettireceğine ilişkin bir taahhütte bulunursa, bunun üçüncü kişi yararına yapılmış bir feragat olarak kabul edilmesi gerekir. Bu nedenle de TBK md. 351 uyarınca kiralananın tahliyesi için dava açılmaz⁸⁷⁹.

2.2.4.4. Dava Açma Süresi

Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde doktrin ve Yargıtay⁸⁸⁰, yeni malikin, kiralanan taşınmazı iktisap etmesiyle birlikte kira sözleşmesinin tarafı olduğu ve kiraya verenin sahip olduğu haklara sahip olduğu kabul edildiğinden, isterse kiraya veren sıfatıyla isterse de yeni malik sıfatıyla tahliye davası açabileceği kabul etmekteydi⁸⁸¹. Gerek doktrindeki gerek Yargıtay'daki bu görüş doğrultusunda, kanun koyucu bu durumu hüküm altına almıştır. Buna göre, TBK md. 351 f. 1 uyarınca yeni malik, taşınmazı edindiği tarihten itibaren bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirerek, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı tahliye davası ile sona erdirebilir⁸⁸².

Dava açılmasına ilişkin süreler kamu düzeninden olduğu için mahkeme tarafından re'sen dikkate alınır ve süre hususu çözülmeyen davanın esasına geçilmez⁸⁸³. Yeni malikin açtığı tahliye davasının süre yönünden reddedildiği hallerde bu ret kararı sonradan açılan tahliye davası için kesin hüküm teşkil etmez⁸⁸⁴. Öte yandan, dava süresinde açılmış ancak

⁸⁷⁵ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 447-448; Gümüş, 2012: 153.

⁸⁷⁶ Karakaş, 2019: 149.

⁸⁷⁷ Akyiğit, 2012: 234.

⁸⁷⁸ Inceoğlu, 2014: 398.

⁸⁷⁹ Inceoğlu, 2014: 399.

⁸⁸⁰ Yarg. 6. HD, T.29.1.1992, E. 1992/758, K. 1992/1150, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁸⁸¹ Akyiğit, 2012: 224; Burcuoğlu, 1993: 438; Doğan, 2011: 164-165; Kırmızı, 2013a: 480.

⁸⁸² Doğan, 2011: 161; Inceoğlu, 2014: 393; Gümüş, 2012: 359.

⁸⁸³ Akyiğit, 2012: 229; Inceoğlu, 2014: 393.

⁸⁸⁴ Doğan, 2011: 168; Gümüş, 2012: 360; Yavuz, 2014: 687; Yarg. 6. HD, T. 4.10.1993, E. 1993/9085, K. 1993/9566, (Tunaboğlu, 2013: 905); Yarg. 6. HD, T.3.11.2003, E. 2003/7978, K. 2003/8008, (Tunaboğlu, 2013: 892).

esastan reddedilmişse, burada artık TBK md. 351 kapsamında yeni dava açılması mümkün olmayacaktır⁸⁸⁵.

2.2.4.4.1. Kiralananın Edinim Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Kiracıya Bildirimde Bulunulması

TBK 351. madde uyarınca, yeni malikin tahliye davası açabilmesi için ilk önce, kiralananı edindiği tarihten başlayarak bir ay içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunarak bu hususu bildirmesi gerekir⁸⁸⁶. Kiraya verenin yapacağı bu bildirimin hukuki niteliği ilgili maddenin gerekçesinde de belirtildiği üzere, tasavvur açıklamasıdır. Bu bildirim, bir fesih bildirimi değildir. Bildirimle amaçlanan, edinme tarihinden itibaren altı ay sonra kiralanan boşaltılmadığı takdirde tahliye davası açılacağını kiracıya bildirmektir. Bu bildirimin tahliye davası için bir ön koşul olduğu kabul edilmektedir⁸⁸⁷. İhtarın tebliği bir ay içinde olması zorunludur, bu konudaki eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir⁸⁸⁸. Bir aylık süre, kiralananın edinim tarihinden itibaren başlayacaktır⁸⁸⁹ ve bu süre hesaplanırken edinim gününün de dahil edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁸⁹⁰.

Türk Medeni Kanunu md. 705 uyarınca taşınmazların mülkiyeti tescille iktisap edildiği için, kural olarak bir aylık süre tescil tarihinden itibaren başlayacaktır⁸⁹¹. Doktrinde bir görüşe göre⁸⁹², yevmiye defterine yapılan kayıt sonucu kira sözleşmesinde taraf değişikliği olacağı için bir aylık sürenin bu tarihten itibaren başlaması gerekir. Bir aylık bildirim süresi, taşınmazın cebri icra yoluyla kazanıldığı hallerde ihalenin kesinleştiği tarihten⁸⁹³, ihtiyati artırmalarda tapuya tescilin yapıldığı tarihten⁸⁹⁴, tapusuz taşınmazlarda devir işleminin yapıldığı tarihten⁸⁹⁵, mahkeme kararı ile taşınmazın iktisap edildiği hallerde

⁸⁸⁵ Akgün Akay, 2016: 126; Yarg. 6. HD, T.23.10.1996, E. 1996/9286, K. 1996/9574, (Tunaboğlu, 2013: 898).

⁸⁸⁶ Ayan, 2007: 22; Eren, 2018: 419; Gümüş, 2012: 359; İncoğlu, 2014: 393; Yavuz, 2014: 686.

⁸⁸⁷ Doğan, 2011: 162; Gümüş, 2012: 359; İncoğlu, 2014: 393.

⁸⁸⁸ Yarg. 6. HD, T.4.10.2010, E. 2010/5297, K. 2010/10257, (Ruhi, 2011: 1195).

⁸⁸⁹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 669; Doğan, 2011: 162; Yavuz, 2014: 687.

⁸⁹⁰ Akyiğit, 2012: 230; Doğan, 2011: 162; İncoğlu, 2014: 394; Yavuz, 2014: 687; Yarg. 6. HD, T.24.11.2008, E. 2008/16723, K. 2008/13059, (Tunaboğlu, 2013: 882-883); Yarg. 6. HD, T.17.10.2011, E. 2011/6973/, K. 2011/10939, (Tunaboğlu, 2013: 874). Edinim gününün dahil edilmemesi gerektiği yönünde bk. Kırmızı, 2013a: 482; Kırmızı, 2013b: 514.

⁸⁹¹ Akyiğit, 2012: 229; Doğan, 2011: 166; İncoğlu, 2014: 393.

⁸⁹² Ayan, 2007: 22.

⁸⁹³ Doğan, 2011: 166; Yarg. 6. HD, T.17.6.1974, E. 1974/4957, K. 1974/1727, (Burcuoğlu, 1993: 440-441). Sürenin ihale tarihinden itibaren başlaması gerektiğini savunan görüşler için bk. Akyiğit, 2012: 229; Ayan, 2007: 23; İncoğlu, 2014: 339; Kırmızı, 2013a: 481.

⁸⁹⁴ Akyiğit, 2012: 221; Doğan, 2011: 166.

⁸⁹⁵ Akyiğit, 2012: 229; Kırmızı, 2013a: 481; Ruhi, 2011: 1188.

kararın kesinleştiği tarihten⁸⁹⁶, intifa hakkı sahibi için intifa hakkının kurulduğu tarihten⁸⁹⁷, çıplak mülkiyetin tam mülkiyete dönüştüğü hallerde de taşınmaz üzerindeki hakkın sona erdiği tarihten⁸⁹⁸, kooperatif payının kazanılması halinde kooperatif ortaklığına kabul tarihinden⁸⁹⁹ itibaren başlar. Miras yoluyla kazanımlarda ise, mirasbırakanın ölüm tarihinden⁹⁰⁰, mirasın paylaşılması yoluyla iktisaplarda, tapuya tescil tarihinden⁹⁰¹ itibaren başlar.

Yargıtay'ın da katıldığı doktrindeki bir görüşe göre⁹⁰², bildirimin bir aylık süre içerisinde kiracıya ulaşması gerektiği kabul edilmektedir. Başka bir görüşe göre⁹⁰³ ise, söz konusu yazılı bildirimin bir ay içerisinde kiracıya ulaşacak şekilde tebliğ edilmesi yeterlidir. Taşınmazı iktisap eden kişiden kaynaklanmayan sebeplerden dolayı bildirimin geç ulaşması tehlikesi kimseye yüklenmemelidir. Çeşitli sebeplerle bildirimi almak istemeyen kiracı, TMK md. 2 uyarınca hakkını kötüye kullanmış olur ve böyle bir durumda kiracı artık korunmamalıdır. Üçüncü bir görüş ise⁹⁰⁴, yeni malikin süresi içinde gönderdiği bildirim, kendisinden kaynaklanmayan sebeplerle geç ulaşmışsa kiracının bunu kabul etmesi halinde artık bunun sonuçlarına katlanması gerektiğini savunmaktadır. Varma teorisinden yeni malik lehine vazgeçilmesi, kira hukuku alanında haklı bir neden olarak görülemeyeceği, keza yapılan bildirimi zamanında öğrenmenin kiracı için de lehe olduğu; kiracının bildirimin tebliğini geciktirmesi veya engellemesi durumunda bildirimin zamanında tebliğ edildiğinin kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır⁹⁰⁵. Kanaatimizce, bu hususta en isabetli olan üçüncü görüştür.

⁸⁹⁶ Akgün Akay, 2016: 127.

⁸⁹⁷ Akgün Akay, 2016: 127.

⁸⁹⁸ Akyiğit, 2012: 230; İncoğlu, 2014: 393; Kırmızı, 2013a: 481.

⁸⁹⁹ Kırmızı, 2013a: 478; Yavuz, 2014: 686; Yarg. 6. HD, T.25.5.1993, E. 1993/6042, K. 1993/6257, (Tunaboğlu, 2013: 906).

⁹⁰⁰ Ayan, 2007: 23; Burcuoğlu, 1993: 441; Yarg. 6. HD, T.27.4.1998, E. 1998/3324, K. 1998/3555, (Tunaboğlu, 2013: 895).

⁹⁰¹ Doğan, 2011: 166.

⁹⁰² Arpacı, 2002: 114; Ayan, 2007: 22; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 669; Doğan, 2011: 164; Eren, 2018: 419; Gümüş, 2012: 359; İncoğlu, 2014: 394; Tandoğan, 2008: 138; Yarg. 6. HD, T.23.5.1995, E. 1995/4797, K. 1995/4940, (Tunaboğlu, 2013: 902-903); Yarg. 6. HD, T. 28.5.2007, E. 2007/5488, K. 2007/6563; Yarg. 6. HD, T.30.5.2016, E. 2015/11227, K. 2016/4220, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁰³ Akyiğit, 2012: 231; Kırmızı, 2013a: 480; Yavuz, 687.

⁹⁰⁴ Doğan, 2011: 164.

⁹⁰⁵ İncoğlu, 2014: 394.

Bir aylık sürenin son gününün tatil gününe denk geldiği durumlarda, sonraki ilk iş gününe kadar tebliğ edilebileceği kabul edilmekteyken⁹⁰⁶; Yargıtay⁹⁰⁷, bildirim süresinin son gününün resmî tatile denk geldiği durumlarda, tatil gününde de tebligat yapılabileceğinden, ertesi gün yapılan tebligatın süresinde yapılmadığını kabul etmiştir⁹⁰⁸. Gönderilen tebligatların da Tebligat Kanunu gereğince geçerli olması gerekir⁹⁰⁹.

Kiraya verenin, bildirim geçerlilik şartı gereğince yazılı olarak yapması gerekir⁹¹⁰. Bildirimin noter, faks, mektup ya da telgraf yoluyla yapılması mümkündür; ancak ispat kolaylığı için noter kaydıyla, iadeli taahhütlü gönderilmesi bildirimde bulunanın yararınadır⁹¹¹. Bildirimin içeriğinde taşınmazın yeni edinildiğinin ve kira sözleşmesini sona erdirmeye isteğinin belirtilmesi gerekir⁹¹².

Kiralananı edinen kişi, kiracıya yazılı bildirimde altı aydan daha uzun bir süre vermişse, artık bu süreden önce tahliye davası açamaz⁹¹³. Öte yandan, kiralananı edinen kişi, bildirimde kira sözleşmesini altı ay içinde sona erdirmek istediğini belirtmişse, burada altı aylık süre kiralananın iktisap edildiği tarihten değil, bildirim kiracıya tebliğinden itibaren başlar⁹¹⁴. Ayrıca, kiraya veren, bildirimde kiracıya altı aydan daha kısa bir süre vermesi halinde, bu bildirim geçersiz sayılmayacak; bildirim kiralananın iktisap edildiği tarihten itibaren altı ay sonrası için yapıldığı kabul edilecektir⁹¹⁵.

Bildirim, taşınmazı iktisap eden kişi tarafından yapılmalıdır⁹¹⁶. Kiralananı birden fazla kişi iktisap etmişse, bildirim tümü tarafından yapılmalıdır⁹¹⁷. Kiralananın paylı mülkiyete tabi olduğu hallerde, bildirim pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak yapılması gerektiği kabul

⁹⁰⁶ Aydemir, 2016: 215; Doğan, 2011: 163; Yarg. 6. HD, T.17.2.1987, E. 1987/15862, K. 1987/1647, (Burcuoğlu, 1993: 449); Yarg. HGK, T.4.3.2009, E. 2009/6-74, K. 2009/98, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁰⁷ Yarg. 6. HD, T.17.3.1993, E. 1993/3388, K. 1993/3570, (Tunaboğlu, 2013: 907).

⁹⁰⁸ Akgün Akay, 2016: 128; Akyiğit, 2012: 229.

⁹⁰⁹ Ruhi, 2011: 1189.

⁹¹⁰ Akyiğit, 2012: 231; Ayan, 2007: 22; Doğan, 2011: 161; İnçeoğlu, 2014: 394; Yarg. 6. HD, T.9.5.2016, E. 2016/10412, K. 2016/3792, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹¹¹ Akyiğit, 2012: 231; Doğan, 2011: 161.

⁹¹² Arpacı, 2002: 114; Ayan, 2007: 22; Doğan, 2011: 161; Gümüş, 2012: 359; İnçeoğlu, 2012: 394-395.

⁹¹³ Doğan, 2011: 161-162; Gümüş, 2012: 359; İnçeoğlu, 2014: 395; Yarg. 6. HD, T.15.12.1997, E. 1997/10410, K. 1997/10580, (Tunaboğlu, 2013: 896).

⁹¹⁴ İnçeoğlu, 2014: 395.

⁹¹⁵ Akyiğit, 2012: 232; Doğan, 2011: 162; İnçeoğlu, 2014: 395; Tunaboğlu, 874.

⁹¹⁶ İnçeoğlu, 2014: 395.

⁹¹⁷ Doğan, 2011: 161; Yarg. HGK, T.20.3.1996, E. 1996/6-84, K. 1996/202, (Tunaboğlu, 2013: 893); Yarg. 6. HD, T.15.3.1999, E. 1999/2201, K. 1999/2182, (Tunaboğlu, 2014: 896); Yarg. 3. HD, T.11.10.2017, E. 2017/5469, K. 2017/13735, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

edilmektedir⁹¹⁸. Buna karşılık, doktrindeki bir görüş⁹¹⁹, bildirimin kira sözleşmesini sona erdirici etkisi olmadığını, bu sebeple de tek bir iktisap edenin bildirimde bulunmasının yeterli olduğunu kabul etmektedir. Yargıtay'ın⁹²⁰ da bu yönde kararları mevcuttur. Kiracının birden fazla olduğu hallerde ise, bildirim tüm kiracılara tebliğ edilmelidir⁹²¹.

2.2.4.4.2. Davanın Altı Ay Sonra Açılması

Kiralananı iktisap eden, kiracıya bildirimde bulunma şartını yerine getirdikten sonra, iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra tahliye davası açma hakkına sahiptir. Bu durumda kira sözleşmesinin süresinin bitmesini beklemeye gerek yoktur⁹²². Doktrinde, kiracıyı korumak için altı aylık sürenin bildirimin tebliğ tarihinden itibaren başlaması gerektiğini savunan yazarlar⁹²³ da vardır.

Kira sözleşmesinin süresinin bitmesine altı aydan az veya daha fazla kaldığı hallerde sonuç değişmeyecektir. Ancak altı aydan az kalmışsa, TBK md. 351/II gereğince kira sözleşmesi süresinin bitiminden itibaren bir aylık sürede gereksinim sebebiyle tahliye davası açılması daha avantajlıdır⁹²⁴.

Doktrinde bir görüş⁹²⁵, İcra İflas Kanunu md. 372'ye kıyasla davanın altı aylık sürenin geçmesinden itibaren bir ay içinde açılması gerektiğini savunurken; diğer görüş⁹²⁶ ve Yargıtay⁹²⁷, tahliye davasının kira sözleşmesinin sonuna kadar açılabileceğini kabul etmektedir. Altı aylık süre, kira döneminin bitiminden sonraki bir tarihe denk geliyorsa, kiralananı edinen tahliye davası açma hakkını kaybetmeyecektir⁹²⁸.

⁹¹⁸ Özdoğan ve Oymak, 2013: 558; Ruhi, 2011: 1189; Yarg. 6. HD, T.21.10.2002, E. 2002/6398, K. 2002/6661, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹¹⁹ İnceoğlu, 2014: 395-396.

⁹²⁰ Yarg. 6. HD, T.20.5.2013, E. 2013/5815, K. 2013/8887, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹²¹ Akyiğit, 2012: 201; İnceoğlu, 2014: 396; Yarg. 6. HD, T.16.6.2014, E. 2014/6341 K. 2014/7893, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹²² Akyiğit, 2012: 232-233; Aydemir, 2016: 213-214; Doğan, 2011: 165; Gümüş, 2012: 359; İnceoğlu, 2014: 396; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 358.

⁹²³ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 668; Tandoğan, 2008: 138.

⁹²⁴ Arpacı, 2002: 118; Doğan, 2011: 165; İnceoğlu, 2014: 398; Tandoğan, 2008: 139.

⁹²⁵ Gümüş, 2012: 360; Özdoğan ve Oymak, 2013: 556.

⁹²⁶ Arpacı, 2002: 117; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 670; Çabri, 2012: 190; Doğan, 2011: 168; İnceoğlu, 2014: 397; Yavuz, 2014: 687; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 361; Yarg. 6. HD, T.24.11.2008, E. 2008/10723 K. 2008/13059, (Tunaboğlu, 2013: 882).

⁹²⁷ Yarg. 6. HD, T.14.9.2009, E. 2009/7257, K. 2009/7186, (Tunaboğlu, 2013: 880); Yarg. 6. HD, T.5.9.2012, E. 2012/11024, K. 2012/11088, (Kırmızı, 2013a: 485-486).

⁹²⁸ İnceoğlu, 2014: 397.

Altı aylık süre dolmadan tahliye davası açılırsa, süre şartı gerçekleşmediği için davanın reddi gerekir⁹²⁹. Altı aylık süre dolduktan sonra tekrar tahliye davası açılması mümkündür; zira bu ret kararı, kesin hüküm niteliğinde değildir⁹³⁰.

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

Kanun koyucu, kiralananı sonradan edinen kişiye gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirebilmesi için TBK md. 351 f. 2’de başka bir imkan daha sağlamıştır⁹³¹. Bu hükme göre, “*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir*”. Bu doğrultuda yeni malik isterse, kiralananı edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunmadan, sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirebilir⁹³². Buradaki bir aylık süre, kiralananın iktisap edildiği tarihten değil, sözleşmenin süresinin bittiği tarihten itibaren başlar⁹³³.

Burada önemli olan hususlardan biri, kiralananı edinen kişi, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde bildirim yaparak, kira sözleşmesinin altı ay sonra sona ereceğini kiracıya bildirmişse, bundan vazgeçerek sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açma hakkının kullanılması kabul edilmemektedir. Söz konusu bildirim, yeni maliki bağlar ve kiracı da artık durumunu bildirimde belirtilen süreye göre ayarlamıştır⁹³⁴.

İlgili hükümde belirsiz kira sözleşmeleri hakkında bir düzenleme mevcut değildir. Kanun koyucunun bu tutumu ya bu konuyu ihmal ettiğini ya da hükümde kasten yer vermeyerek belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sadece TBK md. 351 f. 1’in uygulanmasını kabul ettiğini gösterir. Doktrinde⁹³⁵ ilk ihtimal kabul edilmektedir çünkü yeni malik, eski kiraya verenin halefi konumundadır ve bu durumda eski kiraya verenin bu imkanı varken, aynı konuma gelen yeni malikin bu hükmün kapsamı dışında kalması isabetli değildir.

⁹²⁹ Akyiğit, 2012: 229; Aydemir, 2016: 214; Doğan, 2011: 168; Yavuz, 2014: 687; Yarg. 6. HD, T.29.5.1995, E. 1995/5097, K. 1995/5261, (Tunaboylu, 2013: 902); Yarg. 6. HD, T.25.4.2012, E. 2012/2953, K. 2012/6575, (Kırmızı, 2013b: 518-519).

⁹³⁰ Doğan, 2011: 168; Gümüş, 2012: 360; Yavuz, 2014: 687; Yarg. 6. HD, T.5.4.2001, E. 2001/2628, K. 2001/2838, (erişim tarihi: 21.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹³¹ İnceoğlu, 2014: 398; Ş. Doğan, 2019: 160.

⁹³² Akyiğit, 2012: 223; Aydemir, 2016: 215; İnceoğlu, 2014: 398; Kırmızı, 2013a: 482; Yavuz, 2014: 688.

⁹³³ Akyiğit, 2012: 235.

⁹³⁴ Arpacı, 2002: 118; İnceoğlu, 2014: 398; Özdoğan ve Oymak, 2013: 558-559; Yarg. 6. HD, T.14.11.2012, E. 2012/12358, K. 2012/14804, (Kırmızı, 2013a: 483-485).

⁹³⁵ İnceoğlu, 2014: 399.

Yeni malikin TBK md. 351 f. 1 uyarınca, sözleşme süresinin bitimini beklemeden kira sözleşmesini sona erdirdiği hallerde, buna sebep olan eski malikin kiralananı üçüncü kişiye devrederek kira sözleşmesinin feshine, diğer bir ifade ile ihlaline, neden olduğu için kiracının eski malikten tazminat isteme hakkı mevcuttur⁹³⁶. Burada eski malik, genel hükümlere göre sorumlu olacaktır. Kiralananı devredip devretmeme hususu, eski malikin kendi inisiyatifinde olduğundan, kira sözleşmesinin süresinin dolması beklenmeden kiralananı devrettiği için ağır kusurlu olacak ve bu durum TBK md. 51 uyarınca hesaplanacak tazminat tutarında dikkate alınacaktır⁹³⁷.

2.3. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle

2.3.1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona erebileceği gibi, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle de sona erebilir. Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde de kiracıdan kaynaklanan sona erme sebepleri yer almaktaydı. Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu'nu düzenlerken, GKHK'yı esas alarak kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme nedenlerini ayrıca düzenlemiştir. Buna göre, kiracıdan kaynaklanan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri TBK md. 352'de ele alınmıştır. Bu hüküm uyarınca kiracıdan kaynaklanan sebepleri üç başlık altında toplayabilir; “kiracının yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle sona erme”, “kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle iki haklı ihtar sebebiyle sona erme”, “kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması sebebiyle sona erme”⁹³⁸.

Bu sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmeye mülga 6570 sayılı GKHK'da yer verilmiş olsa da yeni düzenlemeyle bazı değişiklikler de getirilmiştir. Ek olarak, kanun koyucu, Yargıtay kararları ile uygulamada yer etmiş bazı hususlar da kanuni bir zemine oturtmuştur⁹³⁹.

2.3.2. Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

2.3.2.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu md. 352 f. 1 uyarınca “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği*

⁹³⁶Aral ve Ayrancı, 2019: 329; İnceoğlu, 2014: 404.

⁹³⁷ İnceoğlu, 2014: 404.

⁹³⁸ Safarov, 2015: 205-206.

⁹³⁹ Akyiğit, 2012: 243.

halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir". Bu hüküm ile kiracının, belirli süreli sözleşmelerde, sözleşmeyi uzatma hakkından; belirsiz süreli sözleşmelerde ise her zaman için sözleşmeyi sona erdirmeye hakkından vazgeçmesi ve kiraya verenin de herhangi bir sebep göstermeden ve tazminat ödemediği kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkün hale gelmektedir⁹⁴⁰.

Konut ve çatılı işyeri kiralama ilişkisine ilişkin diğer hükümler gibi bu hüküm de emredici niteliktedir. Taraflar anlaşarak bu hükme dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilmenin şartlarını değiştiremezler⁹⁴¹. Kiracı, kiralananın tahliyesini taahhüt ettikten sonra bundan rücu mümkün değildir⁹⁴².

2.3.2.2. Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁹⁴³, tahliye taahhüdü ikale anlaşması niteliğindedir. Burada ikale anlaşmasının kanuni bir şarta ve bir vadeye bağlanması söz konusudur. Kiraya veren süresi içinde tahliye davası açtığında kanuni şart gerçekleşmiş olacak ve kira sözleşmesi sona erecektir⁹⁴⁴.

Diğer bir görüşe göre⁹⁴⁵, tahliye taahhüdü, kiracıya belirli bir tarihte kiralananı boşaltma yükümlülüğü getiren ve kiraya verene de kiracıdan kiralananın tahliyesini talep etme hakkı veren borçlandırıcı bir işlemdir. Tahliye taahhüdü kendiliğinden sonuç doğurmadığı için borçlandırıcı bir işlem olarak kabul edilmelidir. Kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhüdünün sonuç doğurabilmesi için kiracının kiralananı tahliye etmesi veya kiraya verenin bir aylık süre içinde icra ya da dava yoluna başvurarak kiralananın tahliyesini talep etmesi gerekmektedir. Kiracı ya da kiraya verenin herhangi bir işlem yapmaması halinde tahliye taahhüdü bir sonuç doğurmayacaktır⁹⁴⁶. Kanaatimizce de isabetli olan görüş budur çünkü geçerli şekilde verilen yazılı tahliye taahhüdünde her ne kadar kiracı tahliyeyi üstlenmişse de sözleşme kendiliğinden ve tahliye taahhüdünde yer alan tarihte sona ermez.

⁹⁴⁰ Doğan, 2011: 169; Inceoğlu, 2014: 423; Tandoğan, 2008: 195.

⁹⁴¹ Inceoğlu, 2014: 423.

⁹⁴² Akgün Akay, 2016: 133; Yarg. 6. HD, T. 14.7.1998, E. 1998/6579, K. 1998/6542, (Tunaboylu, 2014: 946).

⁹⁴³ Arpacı, 2002: 120; Gümüş, 2012: 326; Inceoğlu, 2014: 437-438; Kırmızı, 2013a: 510.

⁹⁴⁴ Gümüş, 2012: 326.

⁹⁴⁵ Akyiğit, 2012: 250; Doğan, 2011: 184-185; Kaya, 2020: 25-26.

⁹⁴⁶ Doğan, 2011: 185.

Üçüncü bir görüşe göre⁹⁴⁷ ise, tahliye taahhüdü kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmeye imkan veren bir hukuki işlemdir. Tahliye taahhüdünün sonuç doğurabilmesi için açık ya da zımni olarak kiraya verenin kabulü gerekmektedir; bu nedenle tahliye taahhüdünün bir sözleşmeye benzetilmesi de olasıdır. Bu görüşü savunanlara göre, tahliye taahhüdü aynı zamanda kiracıya kiralananı boşaltma borcu yüklemesi sebebiyle, tek tarafa borç yükleyen borçlandırııcı bir işleme daha yakın bir hukuki niteliktedir.

2.3.2.3. Şartları

2.3.2.3.1. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı

Türk Borçlar Kanunu md. 352 f. 1’de tahliye taahhüdünün yazılı olması gerektiği açıkça ifade edilmiştir⁹⁴⁸. Bu yazılı şekil şartı bir geçerlilik şartıdır ve adi yazılı şekilde yapılması geçerli olması için yeterlidir⁹⁴⁹.

Her ne kadar tahliye taahhüdü için adi yazılı şekil şartı yeterli görülmüşse de tahliye taahhüdünün noter aracılığı ile yapılması kötünietli kiracılara karşı koruma sağlar. Tahliye taahhüdünün, icra takibi ile uygulanmak istendiği durumlarda kiracı, yazılı taahhüt üzerindeki imzanın kendisine ait olmadığını ileri sürebilir. Böyle bir durumda, kiraya veren itirazın kaldırılmasını İcra Mahkemelerinden talep edemeyecek ve genel mahkemelerde tahliye davası açmak zorunda kalacaktır. Kötünietli kiracılar bu durumu süreci uzatmak için kullanabilir⁹⁵⁰. Nitekim, Yargıtay içtihadı birleştirme kararında⁹⁵¹, noterce düzenlenmeyen veya imzası ve tarihi noterce tasdik edilmeyen tahliye taahhüdünün olduğu hallerde, kiracı imza inkarında bulunduğu, icra mahkemelerinde itirazın kaldırılması davasının açılmayacağını, burada artık genel mahkemelerde tahliye davası açılması gerektiğini kabul etmiştir. Ayrıca, kiracının imzası ikrar olursa bile, tarihi inkar edilen tahliye taahhüdüne dayanılarak itirazın kaldırılması talep edilemeyecektir⁹⁵². Öte yandan, kiracı, icra takibine açıkça imza ve tarihe

⁹⁴⁷ Delipınar, 2016: 31.

⁹⁴⁸ Akyiğit, 2012: 245; Aydemir, 2016: 221; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 681; Doğan, 2011: 170; Erdem, 2016: 484; Eren, 2018: 422; Gümüş, 2012: 326; İnceoğlu, 2014: 427; Şenyüz, 2018: 372; Tandoğan, 2008: 198; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 364.

⁹⁴⁹ Akyiğit, 2012: 245; Atabekoğlu, 2013: 174; Doğan, 2011: 170; Erdem, 2016: 484; Eren, 2018: 422; Gümüş, 2012: 326; Günel, 2010: 244; İnceoğlu, 2014: 427; Özdoğan ve Oymak, 2013: 560; Yarg. 6. HD, T.26.5.2010, E. 2010/2015, K. 2010/6263, (Tunaboğlu, 2013: 924-925).

⁹⁵⁰ Burcuoğlu, 1993: 328; İnceoğlu, 2014: 427; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 364.

⁹⁵¹ Yarg. İBK, T.4.12.1957, E. 1957/11, K. 1957/26, (Burcuoğlu, 1993: 328).

⁹⁵² Akgün Akay, 2016: 135; Yarg. 12. HD, T.17.10.1990, E. 1990/3123, K. 1990/10083, (Burcuoğlu, 1993: 329); Yarg. 6. HD, T.29.3.2011, E. 2011/213, K. 2011/3843, (Tunaboğlu, 2013: 920).

itiraz etmezse, ikrar etmiş sayılır; bu halde kiraya veren İcra ve İflas Kanunu md. 275 f. 2 uyarınca İcra Mahkemelerinden itirazın kaldırılmasını talep edebilir⁹⁵³.

Tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinden ayrı bir beyan olarak verilebileceği gibi, kiralananın teslim edilmesinden sonra kira sözleşmesine eklenebilir ya da kiracı ve kiraya verenin beyanını ve imzasını içeren bir anlaşma şeklinde olabilir. Son halde bağımsız bir sözleşme değil, yan bir anlaşma olduğu kabul edilmektedir⁹⁵⁴. Kiracı kiraya verene gönderdiği mektupla ya da kiraya verenin gönderdiği ihtarnameye karşılık gönderdiği cevabi ihtarla da tahliye taahhüdünde bulunabilir⁹⁵⁵. Yargılama sırasında ya da icra takibi esnasında da tutanağa geçirilerek kiracının imzalaması şartıyla tahliye taahhüdünde bulunulabilir⁹⁵⁶.

Kiracının tek taraflı verdiği tahliye taahhüdünün, özellikle tahliye tarihi kira sözleşmesinin süresinin bitimine denk gelmeme ihtimali olduğu zaman belirli süreli kira sözleşmelerinde, uygun bir süre içinde karşı çıktığı hallerde kiraya vereni bağlamayacağı; kiraya verenin karşı çıkmayarak sessiz kaldığı hallerde ise tahliye taahhüdü ile bağlı olacağı kabul edilmektedir⁹⁵⁷.

Burada üzerinde durulması gereken bir diğer husus *beyaza imza* yoludur. Uygulamada tahliye taahhüdünün beyaza imza yolu yapılması çok sık karşılaşılan bir durumdur. Beyaza imza yolunda, kiracı boş kağıda imza atar ve üzeri kiraya veren ya da üçüncü bir kişi tarafından daha sonra doldurulur. Her ne kadar üzerinde tahliye taahhüdü beyanı olsa da düzenleme tarihi ile tahliye tarihinin boş bırakılarak taahhüt yazısının kiracı tarafından imzalanması hali de beyaza imza yolu ile tahliye taahhüdü kapsamındadır. Beyaza imza yolu gerek doktrin tarafından gerekse Yargıtay⁹⁵⁸ tarafından geçerli kabul edilmektedir⁹⁵⁹. Doktrinde bizim de katıldığımız bir görüşe göre⁹⁶⁰, beyaza imza her ne kadar geçerli kabul edilse de yazılı tahliye taahhüdünde aranan şartlardan olan taahhüdün kira sözleşmesinden sonra düzenlenmesi şartına uyulmadığı için geçerli sayılmamalıdır.

⁹⁵³ Akgün Akay, 2016: 135; Yarg. 6. HD, T. 27.9.2005, E. 2005/6656, K. 2005/8700, (Tunaboğlu, 2013: 938-940).

⁹⁵⁴ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 681; Burcuoğlu, 2011: 296; Doğan, 2011: 171; Yarg. 12. HD, T.23.11.1982, E. 1981/7365, K. 1981/8762, (Burcuoğlu, 1993: 296).

⁹⁵⁵ Doğan, 2011: 171; Kırmızı, 2013a: 508.

⁹⁵⁶ Akyiğit, 2012: 246; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 681; Delipınar, 2016: 33; Doğan, 2011: 171; Gümüş, 2012: 327; İnceoğlu, 2014: 427; Yarg. 6. HD, T.11.7.2005, E. 2005/5933, K. 2005/7384, (erişim tarihi: 10.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁵⁷ Akyiğit, 2012: 249; İpek, 2012:78.

⁹⁵⁸ Yarg. HGK, T.27.1.1999, E. 1999/6-29; K. 1999/11, (erişim tarihi: 10.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁵⁹ Aydemir, 2016: 223; Burcuoğlu, 1993: 300; Özdoğan ve Oymak, 2013: 562.

⁹⁶⁰ İnceoğlu, 2014: 428.

Beyaza imza yolu ile tahliye taahhüdü verildiği hallerde, kiracı bu taahhüdü imzaladığı esnadaki irade beyanının taahhüt ile uygun olmadığını ispat ettiği takdirde, tahliye taahhüdü geçersiz olacaktır⁹⁶¹. Bu durumda ispat yükü kiracıdadır⁹⁶².

2.3.2.3.2. Tahliye Taahhüdü Kiracı Tarafından Verilmeli

Kural olarak, tahliye taahhüdünün kiracı tarafından verilmesi gerekmektedir⁹⁶³. Birden fazla kiracı varsa, kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır⁹⁶⁴. Kiralananın boşaltılması borcu bölünemeyeceği için taahhüt tüm kiracılar tarafından verilmelidir⁹⁶⁵. Bütün kiracılar tek bir taahhüt metni hazırlayabileceği gibi, ayrı ayrı taahhüt de verebilirler. Ancak ayrı ayrı taahhüt verildiği hallerde, kiracılardan birinin taahhüdünün geçersiz olması, diğerlerini de geçersiz kılar⁹⁶⁶. İki kiracının olduğu durumlarda, birinin kefil sıfatıyla taahhüte imza atmışsa tahliye taahhüdü geçersiz olacaktır. Her iki kiracının da kiracı sıfatıyla imza atması gerekir⁹⁶⁷. Kiracının ailesinden ya da beraber yaşadığı kişilerden birinin veya kiracı olmayan ortağının verdiği tahliye taahhüdü geçerli olmayacaktır⁹⁶⁸.

Kiralananın aile konutu olduğu durumlarda, kiracının tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için eşin rızası gerekir. Kanunda bu konuya ilişkin bir düzenleme yoktur. Ancak TMK md. 194 f. 1’de yer alan “Eşlerden biri, diğer eşin rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez...” ifadesi geniş yorumlanmalıdır ve tahliye taahhüdünün de bu kapsamda olduğu kabul edilmelidir⁹⁶⁹.

Kiracının verdiği yetkiye dayalı olarak, temsilcisi de tahliye taahhüdü verebilir⁹⁷⁰. Kiracının tüzel kişi olduğu hallerde, tahliye taahhüdü yetkili organ veya temsilcisi tarafından verilmelidir⁹⁷¹. Doktrinde bir görüşe göre⁹⁷², tahliye taahhüdü için temsilciye özel yetki

⁹⁶¹ Kaya, 2020: 28; Yarg. 6. HD, T.8.3.1991, E. 1991/2856, K. 1991/3289, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁶² Delipinar, 2016: 35.

⁹⁶³ Akyiğit, 2012: 246; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 681; Doğan, 2011: 182; Inceoğlu, 2014: 424; Yavuz, 2014: 691.

⁹⁶⁴ Kaya, 2020: 29.

⁹⁶⁵ Akyiğit, 2012:246; Aral ve Ayrancı, 2019: 334; Aydemir, 2016: 221; Doğan, 2011: 184; Erdem, 2016: 485; Gümüş, 2012: 342; Inceoğlu, 2014: 426; Yarg. 6. HD, T.19.10.1982, E. 1982/9004, K. 1982/9099, (Tunaboğlu, 2013: 984); Yarg. 6. HD, T.16.10.1995, E. 1995/9664, K. 1995/9830, (Tunaboğlu, 2013: 950).

⁹⁶⁶ Delipinar, 2016: 39.

⁹⁶⁷ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 681.

⁹⁶⁸ Doğan, 2011: 182; Eren, 2018: 423; Şenyüz, 2018: 372; Tandoğan, 2008: 198; Yavuz, 2014: 691.

⁹⁶⁹ Akyiğit, 2012: 245; Doğan, 2011: 182-183; Inceoğlu, 2014: 424-425; Kaya, 2020: 29; Yarg. 12. HD, T.24.5.2004, E. 2004/8225, K. 2004/13095, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁷⁰ Aral ve Ayrancı, 2019: 334-335; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 681; Burcuoğlu, 1993: 298; Doğan, 2011: 183; Inceoğlu, 2014: 424.

⁹⁷¹ Burcuoğlu, 1993: 297; Doğan, 2011: 184; Yarg. 6. HD, T.22.10.1990, E. 1990/12165, K. 1990/12683, (Burcuoğlu, 1993: 297-298); Yarg. 6. HD, T.28.4.1993, E. 1993/4776, K. 1993/5908, (Tunaboğlu, 2013: 962).

verilmesine gerek yoktur; genel yetki ile tahliye taahhüdünde bulunulabilir. Bu görüşü savunanlar, kanunda özel yetki gerektiren hallerin belirtildiğini ve bunların sınırlı sayıda olduğunu kendilerine dayanak yapmaktadırlar. Diğer bir görüş ise ⁹⁷³, genel yetkili temsilcilerin sadece olağan işlemleri yapabileceğini, tahliye taahhüdü gibi olağanüstü işlemin yapılabilmesi için özel yetki verilmesi gerektiğini savunmaktadır.

Tahliye taahhüdünün başkası tarafından verildiği hallerde, TBK md. 128 gereğince üçüncü kişinin eyleminin üstlenilmesi niteliğinde olduğu ve bunun geçerli olacağı kabul edilmektedir. Üçüncü kişinin sorumluluğunun kiralanan tahliyesine değil, ödemeye ilişkin olacağı; bu sebeple de kiralananın boşaltılmaması halinde meydana gelecek zarardan sorumlu olacağı kabul edilir⁹⁷⁴.

2.3.2.3.3. Tahliye Tarihi Belirli Olmalı

Mülga 6570 sayılı GKHK’de tahliye tarihine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktaydı; ancak doktrinde ve Yargıtay kararlarında⁹⁷⁵ tahliye tarihinin belirli olması gerektiği kabul edilmekteydi⁹⁷⁶. Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu’nda yapılan düzenleme ile tahliye tarihinin belirli olması gerektiğini hüküm altına almıştır. Buna göre, TBK md. 352 f. 1 gereğince tahliye tarihinin belirli olması gerekir ve bu geçerlilik şartıdır. Başka bir ifade ile, tahliye tarihi gösterilmemiş taahhütler geçersiz sayılır⁹⁷⁷.

Tahliye tarihinin belirli olması, taahhütte tarihin gün, ay, yıl olarak belirtilmesidir⁹⁷⁸. Tarihin hesaplanabilir ve taahhüt verildiği sırada belirlenebilir olması da yeterlidir. Ancak tarihin taahhüt verildiği sırada değil de daha sonra belirlenebilir hale geldiği durumlarda taahhüdün geçersiz olduğu kabul edilmektedir ⁹⁷⁹. Tahliye taahhüdünde belirli bir gün belirtilmeden yalnızca ay belirtilmişse, bu halde tahliye tarihi olarak o ayın en son günü kabul

⁹⁷² Aral ve Ayrancı, 2019: 335; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 681; Doğan, 2011: 183; Gümüş, 2012: 327; Yarg. 12. HD, T.12.2.1981, E. 1981/8935, K. 1981/1362, (Burcuoğlu, 1993: 298).

⁹⁷³ İnceoğlu, 2014: 425; Özdoğan ve Oymak, 2013: 561; Yarg. 3. HD, T.4.2.2002, E. 2002/414, K. 2002/1200, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁷⁴ Aydemir, 2016: 226-227; Yarg. HGK, T.19.10.1988, E. 1988/3-668, K. 1988/811, (Aydemir, 2016: 227).

⁹⁷⁵ Yarg. 12. HD, T. 9.6.1981, E. 1981/4122, K. 1981/5669, (Burcuoğlu, 1993: 303).

⁹⁷⁶ İnceoğlu, 2014: 428; Tandoğan, 2008: 195.

⁹⁷⁷ Atabekoğlu, 2013: 174; Doğan, 2011: 171; Günel, 2010: 244; İnceoğlu, 2014: 428; Özdoğan ve Oymak, 2013: 560; Şenyüz, 2018: 373; Tandoğan, 2008: 198; Yavuz, 2014: 691; Yarg. 6. HD, T.19.1.1992, E. 1992/1499, K. 1992/168, (Tunaboğlu, 2013: 974).

⁹⁷⁸ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 682; Doğan, 2011: 175; Gümüş, 2012: 328.

⁹⁷⁹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 682; Doğan, 2011: 175; Gümüş, 2012: 328; İnceoğlu, 2014: 428.

edilir⁹⁸⁰. Tahliyenin kira sözleşmesi döneminin sonuna ilişkin olması gerekli değildir. Kira dönemi içerisinde bir tarihe ilişkin olabileceği gibi, sonraki dönemlere ilişkin de olabilir⁹⁸¹.

Doktrinde tahliye taahhüdünün bir şarta bağlanıp bağlanamayacağı konusu tartışmalıdır. 6570 sayılı GKHK döneminde Yargıtay'ın⁹⁸² bu hususta esnek uygulamaları mevcuttu ve şarta bağlanan tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu kabul etmekteydi. Şarta bağlı tahliye taahhüdünde söz konusu şart gerçekleşince taahhüt güncellik kazandığı kabul edilmekteydi⁹⁸³. Doktrinde ise bir görüşe göre⁹⁸⁴, tahliye taahhüdündeki şartın geçerliliği, tahliye tarihini etkilemesine göre değerlendirilmelidir. Söz konusu şart, tahliye tarihini belirsiz hale getiriyorsa geçersiz, belirliliğini etkilemiyorsa geçerli kabul edilmelidir. Öte yandan, doktrinde tahliye taahhüdünün şarta bağlanamayacağını savunan yazarlar⁹⁸⁵ da mevcuttur.

Tahliye taahhüdünde, kiracı aleyhine öngörülmüş ceza koşulu olduğu hallerde bu geçerli olacaktır. Kiraya veren, kiralananı teslim aldığı sırada ceza koşuluna ilişkin haklarını saklı tutmalıdır; aksi halde ceza koşulunun daha sonra ödenmesini talep edemez⁹⁸⁶.

2.3.2.3.4. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmesi

2.3.2.3.4.1. Genel Olarak

Yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerektiği hususu da mülga 6570 sayılı GKHK'da yer almamaktaydı; ancak o dönemde de Yargıtay⁹⁸⁷ içtihatlarıyla bu husus kabul edilmekteydi⁹⁸⁸. TBK md. 352 f. 2'de de belirtildiği üzere, tahliye taahhüdü kiralananın tesliminden sonra verilmelidir⁹⁸⁹. Kira sözleşmesinin kurulduğu sırada, kiralanan henüz teslim edilmediği için kiraya verenin kiracı üzerindeki baskısı devam

⁹⁸⁰ Aral ve Ayrancı, 2019: 334; Burcuoğlu, 1993: 302-303; Eren, 2018: 423; Yarg. 6. HD, T.9.6.1981, E. 1981/4122, K. 1981/5669, (Burcuoğlu, 1993: 302).

⁹⁸¹ Günel, 2010: 244; İnceoğlu, 2011: 429.

⁹⁸² Yarg. 6. HD, T.18.3.1988, E. 1988/18218, K. 1988/4170, (Burcuoğlu, 1993: 303); Yarg. 6. HD, T.22.9.1997, E. 1997/6312, K. 1997/6700, (Tunaboğlu, 2013: 947).

⁹⁸³ Kaya, 2020: 31; Yarg. 6. HD, T.16.2.2011, E. 2011/11371, K. 2011/1461, (Kırmızı, 2013a: 520).

⁹⁸⁴ Atabekoğlu, 2013: 174; Doğan, 2011: 175; Gümüş, 2012: 328; İnceoğlu, 2014: 426; Kırmızı, 2013a: 514.

⁹⁸⁵ Aydoğdı ve Kahveci, 2017: 683; Ruhi, 2011: 1307; Şenyüz, 2018: 373.

⁹⁸⁶ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 366.

⁹⁸⁷ Yarg. İBK, T.4.10.1944, E. 1944/20, K. 1944/28; Yarg. 6. HD, T.27.1.2003, E. 2003/206, K. 2003/334; Yarg. 3. HD, T.16.3.2009, E. 2009/1430, K. 2009/4208, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>; Yarg. 6. HD, T.11.11.1992, E. 1992/12344, K. 1992/12852, (Tunaboğlu, 2013: 958); Yarg. 6. HD, T. 23.1.1995, E. 1995/322, K. 1995/461, (Tunaboğlu, 2013: 969).

⁹⁸⁸ Akıncı, 2008: 37.

⁹⁸⁹ Akyiğit, 2012: 248; Doğan, 2011: 176; Erdem, 2016: 487; Erzurumluoğlu, 2018: 125; İnceoğlu, 2014: 429; Özdoğan ve Oymak, 2013: 559; Şenyüz, 2018: 373; Yarg. 6. HD, T.8.2.1991, E. 1991/1187, K. 1991/1624, (Burcuoğlu, 1993: 306); Yarg. 6. HD, T.12.11.1992, E. 1992/12449, K. 1992/12934, (Tunaboğlu, 2013: 968); Yarg. 6. HD, T.27.3.2014, E. 2014/3007, K. 2014/3899, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

edeceği için kiracının bu durumda serbest iradesi mevcut olamamakta ve kiraya verenin kiralananı başkasına kiraya verme riski devam etmektedir⁹⁹⁰.

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kira sözleşmesi kurulduktan sonra verilmesi yeterli değildir; kiralananın teslim edilmesi de gerekmektedir⁹⁹¹. Taşınmazın teslim edildiği ancak kira sözleşmesinin henüz imzalanmadığı hallerde ise, kiracının her türlü baskıdan kurtulmuş olduğu için bu durumda kira sözleşmesinin tarihinin esas alınması gerektiği kabul edilmektedir⁹⁹².

2.3.2.3.4.2. Uzama Dönemlerinde Tahliye Taahhüdünde Bulunulması

Tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin devamı sırasında verilebileceği gibi uzama dönemlerinde de verilebilir. Bu durumda artık kiracı üzerinde baskı bulunmamaktadır⁹⁹³.

Kiraya verenin önceki dönem alınan tahliye taahhüdünün kullanılacağına ilişkin baskısı ile kiracıdan her dönem sonunda yeniden taahhüt alması söz konusu olabilir. Yargıtay, eskiden bu hallerde taahhüdü geçersiz kabul etmekteydi⁹⁹⁴. Ancak İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararı⁹⁹⁵ ile, somut olayın özellikleri göz önüne alınarak değerlendirme yapılması gerektiği belirtilmiş; daha sonra ise, kiraya verenin kural olarak iyi niyetli kabul edilmesi gerektiği, kötü niyetinin ise her türlü yasal delille ispatlanabileceği kabul edilmiştir⁹⁹⁶.

Yargıtay kararlarına katılmayan doktrindeki bir görüşe göre⁹⁹⁷, her kira dönemi sonunda kiracının kendi rızasıyla taahhüt vermesi hayatın olağan akışına aykırıdır. Bu yazarlara göre, burada kabul edilmesi gereken karene, birden fazla tahliye taahhüdünün varlığı halinde kiraya verenin baskısının varlığı yönünde olmalıdır.

Birbirini takip eden taahhütlerin geçersiz sayılması gerektiği belirtilmekle birlikte, eğer kiraya veren ilk tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi yapmışsa ya da dava açmışsa ve bu aleyhine sonuçlanmışsa, verilecek ikinci tahliye taahhüdünün baskı altında verilmesi

⁹⁹⁰ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 682; Doğan, 2011: 176-177; Gümüş, 2012: 329; Şenyüz, 2018: 373.

⁹⁹¹ Akyiğit, 2012: 248; Atabekoğlu, 2013: 175; Doğan, 2011: 176; İnceoğlu, 2014: 430; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 364.

⁹⁹² İnceoğlu, 2014: 430.

⁹⁹³ Aydemir, 2016: 224; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 682-683; Doğan, 2011: 176; Günel, 2010: 244; Gümüş, 2012: 326; İnceoğlu, 2014: 430-431; Zevkliler ve Gökyayla, 2017: 365; Yarg. 6. HD, T.20.10.2005, E. 2005/7886, K. 2005/9632, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁹⁴ Yarg. 6. HD, T.30.4.1963, E. 1963/1356, K. 1963/2124; Yarg. HGK, T.11.9.1974, E. 1974/6-444, K. 1974/923, (Burcuoğlu, 1993: 312-313).

⁹⁹⁵ Yarg. İBK, T. 4.11.1985, E. 1985/2, K. 1985/7, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

⁹⁹⁶ Akgün Akay, 2016: 139; Doğan, 2011: 179; İnceoğlu, 2014: 431; Yarg. HGK, T.17.5.1989, E. 1989/6-264, K. 1989/350; Yarg. 6. HD, T.26.9.1991, E. 1991/10363, K.1991/10927, (Burcuoğlu, 1993: 315); Yarg. 6. HD, T.14.10.1992, E. 1992/10642, K. 1992/11319, (Tunaboğlu, 2013: 969); Yarg. 6. HD, T.4.3.1997, E. 1997/1707, K. 1997/1902, (Tunaboğlu, 2013: 948).

⁹⁹⁷ Burcuoğlu, 1993: 316; İnceoğlu, 2014: 431.

söz konusu olmayacağı için geçerli olacağı ifade edilmektedir⁹⁹⁸. Kira sözleşmesi tahliye kararı ya da icra takibi sonucunda sona ermişse ve yeni bir kira sözleşmesi yapılmışsa, burada birbirine bağlı sözleşmeler değil, bağımsız sözleşmeler mevcuttur ve bu yeni kira sözleşmesi ile verilen tahliye taahhüdünün geçersiz olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda kiracı yeni bir sözleşme için baskı altındadır ve iradesi serbest değildir⁹⁹⁹.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesi devam ederken akdedilen ikinci bir sözleşme ile kiracı tahliye taahhüdünde bulunabilir. Böyle durumlarda ikinci sözleşmenin ilkinin devamı niteliğinde olması sebebiyle, tahliye taahhüdünün geçerli olduğu ve kiracının bu taahhülle bağlı olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁰⁰.

2.3.2.3.5. İrade Sakatlığı Durumu

Tahliye taahhüdünün geçerliliğinden bahsedilebilmesi için, irade sakatlığı hallerinden birinin olmaması gerekmektedir. Kiracının iradesinin, hata, hile ve ikrah hallerinden biriyle sakatlandığı durumlarda tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu ileri sürülebilecektir. Bu durum kiracı tarafından her türlü delille ispatlanabilir¹⁰⁰¹.

İkrah, tahliye davası devam ederken ileri sürülebilir¹⁰⁰². Ancak Yargıtay'ın bazı kararlarında¹⁰⁰³ iptal davasının TBK md. 39 gereğince taahhüdün verildiği tarihten itibaren bir yıl içinde açılması gerektiği ifade edilmiştir¹⁰⁰⁴. Yargıtay bir kararında¹⁰⁰⁵, kiracının tahliye taahhüdündeki imzaya ve tarihe açıkça itiraz etmemesi ve ikrah sebebiyle bir yıl içinde taahhüdün geçersizliğini de ileri sürmemesi sebebiyle söz konusu taahhüdün geçerli olduğunu kabul etmiştir.

⁹⁹⁸ Burcuoğlu, 1993: 313; Doğan, 2011: 178-179; Yarg. 6. HD, T.16.4.1985, E. 1985/4065, K. 1985/4971, (Burcuoğlu, 1993: 313).

⁹⁹⁹ Burcuoğlu, 1993: 308; Doğan, 2011: 180-181; Yarg. 6. HD, T.9.6.1978, E. 1978/4590, K. 1978/5210, (Burcuoğlu, 1993: 309).

¹⁰⁰⁰ Akgün Akay, 2016: 140; Burcuoğlu, 1993: 308; Yarg. 6. HD, T. 7.6.2004, E. 2004/4367, K. 2004/4573, (Tunaboğlu, 2013: 943).

¹⁰⁰¹ Doğan, 2011: 174; İnceoğlu, 2014: 430; Yarg. 6. HD, T.25.5.2010, E. 2010/10994, K. 2010/2082, (Tunaboğlu, 2013: 926).

¹⁰⁰² İnceoğlu, 2014: 430.

¹⁰⁰³ Yarg. 6. HD, T.27.5.1985, E. 1985/6349, K. 1985/7281, (Burcuoğlu, 1993: 317).

¹⁰⁰⁴ Akgün Akay, 2016: 143.

¹⁰⁰⁵ Yarg. 6. HD, T.11.5.2009, E. 2009/3631, K. 2009/4394, (Tunaboğlu, 2013: 929).

2.3.2.4. Tahliye Davası veya İcra Takibi

2.3.2.4.1. Genel Olarak

Kiracının, kiralananı belirli bir tarihte tahliye edeceğini geçerli bir tahliye taahhüdü ile üstlendiği durumlarda, bu tarihte kiralananı tahliye etmesi gerekmektedir¹⁰⁰⁶. Kiracının kiralananı tahliye etmediği hallerde, TBK md. 352 f. 1 uyarınca, kiraya veren, tahliye taahhüdünde yer alan tarihten itibaren bir ay içinde icraya başvurmak ya da dava açmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir¹⁰⁰⁷.

İlgili hükümde, diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak, burada sözleşmenin sona erip ermediğinin mahkemece incelenmesine gerek olmadığı için kira sözleşmesinin icra yoluyla da sona erebileceği düzenlenmiştir¹⁰⁰⁸. Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde kiraya verenin sadece icraya başvurabileceği düzenlenmişti. Kanun koyucu, TBK ile birlikte kiraya verene icra yolunun yanında dava yoluna da başvurabilme imkanı tanımıştır¹⁰⁰⁹. Kiraya verenin açtığı tahliye davası reddedildikten sonra, tahliye taahhüdü bağlayıcılığını kaybettiği için ikinci bir tahliye davasında bu tahliye taahhüdüne dayanılamaz¹⁰¹⁰.

İcra yoluyla takibin söz konusu olduğu durumlarda, kiracıya tahliye emri gönderilir ve kiralananı tahliye etmesi için süre verilir. Kiracı, yedi gün içinde itiraz ederse, kiraya veren altı ay içinde icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını veya bir yıl içinde genel mahkemelere başvurarak itirazın iptalini talep edebilir¹⁰¹¹. İtirazın söz konusu olduğu hallerde, Yargıtay, davacı kiraya verenin itirazın kaldırılmasını talep etmeden doğrudan kiracının tahliyesini talep edemeyeceğini kabul etmektedir¹⁰¹².

2.3.2.4.2. Taraflar

2.3.2.4.2.1. Davacı

Kiraya verenin tahliye taahhüdü vermesi sebebiyle tahliye davası açacak ya da icraya başvuru yapacak kişi kiraya verendir¹⁰¹³. Kiraya veren sıfatında olmayan malik, bu davayı

¹⁰⁰⁶ Eren, 2018: 423.

¹⁰⁰⁷ Akyiğit, 2012: 250; Aydoğdu ve Kahveci, 2017:684; Doğan, 2011: 169; Eren, 2018: 424; İnceoğlu, 2014: 433; Kırmızı, 2013a: 516; Özdoğan ve Oymak, 2013: 562; Yavuz, 2014: 692;

¹⁰⁰⁸ Doğan, 2011: 185; İnceoğlu, 2014: 433; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 365-366.

¹⁰⁰⁹ Kaya, 2020: 34-35.

¹⁰¹⁰ Akgün Akay, 2016: 144; Yarg. 6. HD, T.20.5.1987, E. 1987/4388, K. 1987/6314, (Burcuoğlu, 1993: 326-327).

¹⁰¹¹ Doğan, 2011: 185; İnceoğlu, 2014: 433-434.

¹⁰¹² Akgün Akay, 2016: 144; Yarg. 6. HD, T.16.6.2014, E. 2014/6725, K. 2014/7879, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰¹³ Akyiğit, 2012: 252; Atabekoğlu, 2013: 172; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 684; Doğan, 2011: 186; Gümüş, 2012: 328; İnceoğlu, 2014: 434; Özdoğan ve Oymak, 2013: 562; Ruhi, 2011: 1308; Tunaboğlu, 2013: 915.

açma hakkına sahip değildir¹⁰¹⁴. Yargıtay¹⁰¹⁵, kiraya veren olmayan malikin de tahliye talebinde bulunabileceği tahliye taahhüdünde belirtildiği takdirde, malikin de dava açma hakkı olduğunu kabul etmektedir¹⁰¹⁶.

Tahliye taahhüdünün eski malik döneminde verildiği ve daha sonra kira sözleşmesinin devredildiği durumlarda, yeni malik söz konusu tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini talep edebilir¹⁰¹⁷. Kira sözleşmesinin şerh edildiği hallerde de bu sonuç değişmeyecektir; çünkü kiracı tahliye taahhüdünde bulunarak şerhin kendisine sağladığı imkanlardan vazgeçmektedir¹⁰¹⁸.

Birden fazla kiraya verenin olduğu hallerde, paylı mülkiyet söz konusu ise, pay ve paydaş çoğunluğu; elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise oybirliği gerekmektedir¹⁰¹⁹. Bu şartlar gerçekleşmeden dava açıldığı ya da icra yoluna başvurulduğu takdirde, diğer paydaşların rızasının alınması için süre verilir¹⁰²⁰. Kira sözleşmesinde kiraya verenlerden birine tek başına dava açma hakkı verilmişse, her biri tek başına dava açabilir. Dava açıldıktan sonra paydaşlardan biri feragat ederse, dava açma şartı gerçekleştiği için davaya devam edilir¹⁰²¹.

2.3.2.4.2.2. Davalı

Tahliye taahhüdü sebebiyle açılan davalarda, kiraya verenin tahliye talebinde bulunacağı kişi kiracıdır. Birden fazla kiracı olması halinde, tahliye taahhüdü tüm kiracılar tarafından verilmeli ve zorunlu dava arkadaşlığı gereğince tahliye davası kiracıların hepsine karşı açılmalıdır¹⁰²².

¹⁰¹⁴ Akyiğit, 2012: 252; Atabekoğlu, 2013: 172; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 684; Doğan, 2011: 186; Zevkliler ve Gökyayla, 2016: 365; Yarg. 6. HD, T.27.4.2010, E. 2010/1162, K. 2010/5005, (Tunaboğlu, 2013: 922); Yarg. 6. HD, T.2.3.2009, E. 2008/14282, K. 2009/1541, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰¹⁵ Yarg. 6. HD, T.15.11.1989, E. 1989/15474, K. 1989/17490, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰¹⁶ Akgün Akay, 2016: 144.

¹⁰¹⁷ Akyiğit, 2012: 248; Atabekoğlu, 2013: 172; Delipinar, 2016: 56; İncoğlu, 2014: 434-435; Kırmızı, 2013a: 516; Özdoğan ve Oymak, 2013: 562; Yarg. 6. HD, T.25.4.1991, E. 1991/5234, K. 1991/5536, (Tunaboğlu, 2013: 977); Yarg. 6. HD, T.7.6.2012, E. 2012/5147, K. 2011/8537, (erişim tarihi: 27.9.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰¹⁸ Doğan, 2011: 186; İncoğlu, 2014: 435.

¹⁰¹⁹ İncoğlu, 2014: 434; Yarg. 6. HD, T.9.11.1991, E. 1991/11881, K. 1991/13318, (Tunaboğlu, 2013:975); Yarg. 6. HD, T.30.6.2015, E. 2015/9967, K. 2015/1995, (Günay, 2017: 239).

¹⁰²⁰ Atabekoğlu, 2013: 172; Aysal, 2013: 184; İncoğlu, 2014: 434; Yarg. 6. HD, T.22.6.2011, E. 2011/1876, K. 2011/6837, (Tunaboğlu, 2013: 920); Yarg. 6. HD, T.27.6.2011, E. 2011/3417, K. 2011/7045, (Kırmızı, 2013a: 521).

¹⁰²¹ Atabekoğlu, 2013: 172; İncoğlu, 2014: 434.

¹⁰²² Akyiğit, 2012: 252; Atabekoğlu, 2013: 173; Doğan, 2011: 187; Gümüş, 2012: 327; İncoğlu, 2014: 435; (Ruhi, 2011: 1309); Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 366; Yarg. 6. HD, T.16.10.1995, E. 1995/9664, K. 1995/9830, (Tunaboğlu, 2013: 950).

Kira sözleşmesinin devredilmesi halinde, devreden tarafın kiracı olması halinde, eski kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdü yeni kiracı için de bağlayıcı olacaktır. Ancak devralan yeni kiracının böyle bir taahhütten haberi yoksa, eski kiracıdan tazminat talebinde bulunma hakkı vardır¹⁰²³.

Alt kira sözleşmesinin varlığı halinde, kiraya veren tahliye davasını alt kiracıya karşı değil, asıl kiracıya karşı açabilir. Asıl kiracıya karşı yapılacak tahliye talebi sonucunda alınan kararla kira sözleşmesi sona ereceği için alt kira sözleşmesi de sona erer¹⁰²⁴. Kiracı tahliye taahhüdünde bulunduktan sonra vefat ederse, kiracının mirasçıları söz konusu tahliye taahhüdü ile bağlı olur¹⁰²⁵.

2.3.2.4.3. Dava Açma Süresi

Kiraya veren, kiracının verdiği tahliye taahhüdünde yer alan tarihten itibaren bir ay içinde tahliye davası açmalı ya da icra takibi başlatmalıdır. Bu bir aylık süre hak düşürücü süredir¹⁰²⁶. Tahliye taahhüdünde belirtilen tarih gelmeden dava açılmaz ya da icra takibi yapılamaz¹⁰²⁷.

Bir aylık süre, taahhüt edilen tarihi izleyen günden başlar. İlk günün resmi tatil gününe denk gelmesinin bir önemi yoktur. Son günün denk gelmesi halinde ise, o günü izleyen ilk iş gününde dava açılabilir ya da icra takibi başlatılabilir¹⁰²⁸. Bir aylık hak düşürücü süre içinde icra takibi yapılmış ise, bu takip süreyi koruyucu niteliktedir ve kiracının itirazı üzerine açılacak davanın İİK md. 273 uyarınca bu bir aylık süre içinde açılması gerekmemektedir¹⁰²⁹.

Doktrinde bir görüşe göre¹⁰³⁰, tahliye taahhüdü sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinde, TBK md. 353'te belirtilen dava açma süresinin uzatılmasına ilişkin düzenleme uygulanamaz. Yargıtay'ın da bu doğrultuda kararları¹⁰³¹ mevcuttur. Doktrinde, TBK md. 353 gerekçesinde bir ayırım gözetmeden dava yoluyla kira sözleşmesinin sona

¹⁰²³ Akyiğit, 2012: 248; Inceoğlu, 2014: 435; Özdoğan ve Oymak, 2013: 561.

¹⁰²⁴ Aydemir, 2016: 222; Gümüş, 2012: 327; Inceoğlu, 2014: 436; Özdoğan ve Oymak, 2013: 561; Yarg. 6. HD, T.5.4.1986, E. 1986/3844, K. 1986/5305, (Tunaboğlu, 2013: 983).

¹⁰²⁵ Atabekoğlu, 2013: 173; Doğan, 2011: 184; Inceoğlu, 2014: 435.

¹⁰²⁶ Akyiğit, 2012: 251; Atabekoğlu, 2013: 173; Aydemir, 2016: 225; Doğan, 2011: 187; Gümüş, 2012: 330; Inceoğlu, 2014: 436; (Ruhi, 2011: 1309); Yarg. 6. HD, T.1.4.1993, E. 1993/3825, K. 1993/4024, (Tunaboğlu, 2013: 963).

¹⁰²⁷ Yarg. 6. HD, T.1.4.1993, E. 1993/3795, K. 1993/3496, (Tunaboğlu, 2013: 964.)

¹⁰²⁸ Akyiğit, 2012: 251.

¹⁰²⁹ Arpacı, 2002: 122; Atabekoğlu, 2013: 173; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 684; Tandoğan, 2008: 199; Doğan, 2011: 187; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 366; Yarg. 6. HD, T.28.4.1987, E. 1987/3678, K. 1987/5300, (Tunaboğlu, 2013: 982).

¹⁰³⁰ Atabekoğlu, 2013: 173; Gümüş, 2012: 322.

¹⁰³¹ Yarg. 6. HD, T.12.9.995, E. 1995/7439, K. 1995/7845; Yarg. 6. HD, T.31.3.1997, E. 1997/2977, K. 1997/2993, (Tunaboğlu, 2013: 949-950.)

ermesi hallerinde uygulanacağı belirtildiği için, diğer sona erme sebeplerinde uygulanan bu hükmün, tahliye taahhüdü sebebiyle sona erme hallerinde de uygulanması gerektiğini savunan yazarlar¹⁰³² da mevcuttur.

Doktrinde tartışmalı olan bir diğer konu da kiraya verenin, ilgili hükümde belirtilen bir aylık süre içinde ve tahliye davası açmadan önce kiracıdan kira bedelini ihtirazi kayıtsız aldığı durumlardır. Bazı yazarlara göre¹⁰³³, sadece kira bedelinin alınması kiraya verenin tahliye davasından feragat ettiği anlamına gelmemektedir. Ancak, örneğin altı aylık kira bedelinin peşin alınması halinde burada dava hakkından zımnen feragat ettiğinin kabulü gerekir. Bazı yazarlara göre¹⁰³⁴ ise, bu gibi hallerde, tarafların arasındaki kira sözleşmesi yenilenmiş sayılır ve kiraya verenin dava hakkı düşer.

2.3.2.4.4. Sonuçları

2.3.2.4.4.1. Genel Olarak

Tahliye taahhüdü sebebiyle kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre¹⁰³⁵, kiraya verenin tahliye davası açmasıyla ya da icra takibini başlatmasıyla kira sözleşmesi sona erer. Mahkeme burada sadece şartların gerçekleşip gerçekleşmediğine bakarak tespit kararı verir. Taraflar, dava veya icra aşamasındayken kiracı haksız zilyet konumundadır. Bu nedenle ecrimisil ve başka zarar mevcutsa bunların tazmin edilmesine de karar verilmesi gerekir.

Diğer görüşe göre¹⁰³⁶, taraflar arasındaki kira sözleşmesi, mahkemenin verdiği tahliye kararının kesinleşmesiyle ya da icra yoluyla kiracının kiralananı çıkartılması ile sona erer. Tahliye taahhüdünde belirtilen sürede kiracı kiralananı tahliye etmezse, kiracının geri verme borcu doğar. Bu halde kira sözleşmesi sona ermiş olmaz. Tazminat ve ecrimisil talebi ise ancak mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren istenebilir.

Tahliye taahhüdü sebebiyle açılan tahliye davasında, kiracının taahhüdü kabul edip tarafların sulh olması halinde, verilen sulh kararı kesin hükümdür. Sulh kararına rağmen belirlenen tarihte kiracı kiralananı tahliye etmemişse, bu durumda kiracıdan kira bedeli değil haksız işgal tazminatı istenebilir¹⁰³⁷.

¹⁰³² Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 684; Doğan, 2011: 187; İncoğlu, 2014: 436; Yavuz, 2014: 668.

¹⁰³³ İncoğlu, 2014: 437; Aydemir, 2016: 225; Yarg. 6. HD, T.31.3.1997, E. 1997/2977, K. 1997/2993, (Tunaboğlu, 2013: 949).

¹⁰³⁴ Akgün Akay, 2016: 148; Özkan, 2007: 149.

¹⁰³⁵ İncoğlu, 2014: 438.

¹⁰³⁶ Burcuoğlu, 1993: 322-323; Doğan, 2011: 188.

¹⁰³⁷ Aydemir, 2016: 227; Yarg. 3. HD, T.22.4.1999, E. 1999/3451, K. 1999/4087, (Aydemir, 2016: 227).

2.3.2.4.4.2. Ceza Koşuluna Bağlama Talebi

Uygulamada, tahliye taahhüdünün ceza koşuluna bağlandığı ve belirtilen tarihten kiracının kiralananı tahliye etmediği takdirde, yüksek bedellerin talep edildiği görülmektedir. Burada önemli olan, bu şartların TBK md. 334 f. 2'deki *“Kiracının, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”* ve TBK md. 346 f. 2'deki *“...kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine... ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”* ifadeleri uyarınca geçersiz olup olmadığıdır.

Doktrinde bir görüşe göre¹⁰³⁸, TBK md. 334 f. 2 hükmü, iade borcunun kapsamına, yani kiralananın olağan eskime ve bozulmalardan sorumlu olunmamasına ilişkindir. Bunun yanı sıra, bu durumda TBK md. 346 f. 2'de ödememe haline ilişkin ceza koşulları yasaklandığından bu hükme aykırılıktan da söz etmek mümkün değildir. Bu nedenle tahliye taahhüdünün ceza koşuluna bağlanması geçerlidir¹⁰³⁹.

Diğer bir görüşe göre¹⁰⁴⁰, tahliye taahhüdüne uymamanın yaptırımını kanunda sadece tahliye olarak gösterilmiştir ve kiracıdan kira bedeli ve yan giderler haricinde başka herhangi bir bedel alınamaz. Bu nedenle tahliye taahhüdünün ceza koşuluna bağlanması mümkün değildir.

Kanaatimizce tahliye taahhüdünün ceza koşuluna bağlanması kural olarak mümkündür ancak ceza koşulu, tahliye taahhüdünün baskı altında verildiğine karine teşkil edebilir. Kiracı ise tahliye taahhüdünü hiçbir baskı altında kalmadan vermelidir¹⁰⁴¹. Nitekim uygulamada ceza koşuluna bağlanmış tahliye taahhütlerinin genelde daha kira sözleşmesinin kurulduğu aşamada verildiği bilinen bir gerçektir. Kiraya ilişkin hükümlerin genel amacı kiracıyı korumaktır. Kanun koyucu bu nedenle kiracıya kira bedeli, yan giderler ve kira sözleşmesine aykırılık halleri haricinde başkaca bir ödeme yükümlülüğü getirmemiş ve kiracı aleyhine olan ödemelere ilişkin düzenlemelerden de kaçınmıştır. Tüm bunlar göz önüne alındığında her ne kadar uygulamada kural olarak mümkün olsa da tahliye taahhüdünün ceza koşuluna bağlanmasının geçersiz olması gerektiğini düşünmekteyiz.

¹⁰³⁸ Inceoğlu, 2014: 439.

¹⁰³⁹ Inceoğlu, 2014: 439; Tandoğan, 2008: 195; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 366; Yarg. 6. HD, T.18.4.2002, E. 2002/2548, K. 2002/4381, (erişim tarihi: 2.10.2019), [www.http://www.kazanci.com](http://www.kazanci.com).

¹⁰⁴⁰ Aydoğdu ve Kahveci, 2014: 685.

¹⁰⁴¹ Akgün Akay, 2016: 150; Inceoğlu, 2014: 440.

2.3.3. İki Haklı İhtar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

2.3.3.1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracıdan kaynaklanan sona erme sebeplerinden bir diğeri de iki haklı ihtardır. Mülga 6570 sayılı GKHK md. 7/f/1/e bendinde yer alan bu sona erme sebebi, TBK md. 352 f. 2’de düzenlenmiştir. Buna göre, “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.*”¹⁰⁴². Burada amaçlanan, sürekli olarak kira bedelini geç ödemeyi alışkanlık haline getiren kötünietli kiracılara karşı kiraya vereni korumaktır¹⁰⁴³.

Burada önemli olan; kiracının kira bedelini ödememesi halinde çekilen ihtar, kiracıya ulaşması ile sonuç doğurur. Çekilen ihtardan sonra ödenen kira bedeli, ihtarın haklılığını ya da tahliyeyi engellemez. İlgili madde uyarınca, kira bedelinin ödenmemesi değil; kira bedelinin zamanında ödenmemesi ve ihtarla sebebiyet vermesi önemlidir¹⁰⁴⁴.

2.3.3.2. Şartları

2.3.3.2.1. Bir Kira Yılı veya Bir Kira Yılını Aşan Süre İçinde İki Haklı İhtar Yapılması

6570 sayılı GKHK döneminde iki haklı ihtarın tahliyeye neden olması için bir yıl içinde çekilmesi gerektiği düzenlenmişti ancak bu bir yıl ifadesinin nasıl yorumlanması gerektiği net değildi ve doktrinde fikir ayrılıkları mevcuttu. Kanun koyucu, TBK ile “bir yıl” kavramına ilişkin belirsizliği gidermiş ve “bir kira yılı” ifadesine yer vermiştir. Buna göre, kira sözleşmesinin iki haklı ihtar sebebiyle sona ermesinin şartlarından biri, aynı kira yılı içinde iki ihtar yapılmasıdır¹⁰⁴⁵. İlgili hükümde takvim yılından değil; kira yılından bahsedilmektedir¹⁰⁴⁶.

¹⁰⁴² Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 685-686; Doğan, 2011: 189; Gümüş, 2012: 331; İnceoğlu, 2014:441.

¹⁰⁴³ Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 366.

¹⁰⁴⁴ Akyiğit, 2012: 267; Burcuoğlu, 1993: 250; Doğan, 2011: 188-189; Kırmızı, 2013a: 536; Şenyüz, 2018: 374; Yarg. 6. HD, T.23.6.2009, E. 2009/2799, K. 2009/6065, (Ruhi: 1389); Yarg. 6. HD, T.15.6.2009, E. 2009/2036, K. 2009/5622, (Tunaboğlu, 2013: 999).

¹⁰⁴⁵ Akyiğit, 2012: 259; Doğan, 2011: 201; Gümüş, 2012: 334; İnceoğlu, 2014: 441; Tandoğan, 2008: 225; Yarg. 6. HD, T.11.2.1988, E. 1987/13838, K. 1988/1899, (Burcuoğlu, 1993: 261); Yarg. 6. HD, T.20.10.2005, E. 2005/7888, K. 2005/9634, (erişim tarihi: 2.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁴⁶ Akyiğit, 2012: 22; Arpacı, 2002: 126; Aydemir, 2016: 227; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 688; Burcuoğlu, 1993: 261; Doğan, 2011: 201-202; İnceoğlu, 2014: 441; Yavuz, 2014: 697; Yarg. 6. HD, T.20.7.2011, E. 2011/3191, K. 2011/8464, (Tunaboğlu, 2013: 992-993).

Kiracıya gönderilen ihtarnameler, farklı aylara ilişkin olmalıdır. Aynı aya ilişkin ancak farklı tarihlerde gönderilen iki ihtar şartı gerçekleştirmez¹⁰⁴⁷. Farklı aylar için ancak yakın tarihlerde iki ayrı ihtar gönderilmesi halinde de örneğin şubat ve mart aylarına ait kira bedelinin martta iki ayrı ihtarla talep edilmesi gibi, şartı bağlamaz. Çünkü vadesi gelmiş, birikmiş aylara ilişkin alacakların tek bir ihtarla talebi mümkündür; ancak, bu durumda iki ihtar gönderilmesi hayatın olağan akışına ve dürüstlük kuralına aykırıdır¹⁰⁴⁸. Kiraya veren belli bir ayda ihtar gönderdikten sonra, takip eden aya ilişkin ikinci ihtar gönderdiğinde, birinci ihtarla konu olan kira bedelini tekrar isterse, bu halde ikinci ihtar geçersiz olmaz¹⁰⁴⁹.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bir yıldan kısa süreli olması halinde, kiralananın iki haklı ihtar sebebiyle tahliyesi ilk defa Türk Borçlar Kanunu ile düzenlenmiştir. Artık bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde, kiraya verenin, kira süresi içinde iki haklı ihtar göndermesi tahliyeye neden olacaktır¹⁰⁵⁰.

Türk Borçlar Kanunu md. 352 f. 2 kira sözleşmesinin süresine göre, iki ihtarın hangi dönemde gönderilmesi gerektiğini açıkça düzenlemiştir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin bir yıldan daha kısa süreli olduğu hallerde, kira sözleşmesinin süresi, örneğin kira sözleşmesi dokuz ay ise, dokuz ayda iki ihtar çekilmesi gerekmektedir, esas alınırken¹⁰⁵¹; bir yıl ise, o kira yılı; sözleşme yenilendiği takdirde bir yıl uzama söz konusu olacağı için, bir yıllık uzama dönemi¹⁰⁵² esas alınır.

Önemli olan, kira sözleşmesinin bir yıldan uzun olduğu hallerdir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesi bir yıldan uzunsa ve bir yılın katları halindeyse, her yılın ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekir. Örneğin taraflar 1 Mayıs 2014 tarihinde üç yıllık kira sözleşmesi yapmışsa, kiraya veren iki ihtarını, 1 Mayıs 2014-30 Nisan 2015, 1 Mayıs 2015-30 Nisan 2016 ya da 1 Mayıs 2016-30 Nisan 2017 dönemlerinden birinde göndermelidir¹⁰⁵³. Taraflar

¹⁰⁴⁷ Akyiğit, 2012: 260; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 687; Doğan, 2011: 202; Gümüş, 2012: 335; İnceoğlu, 2014: 441-442; Tandoğan, 2008: 225; Yavuz, 2014: 697; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 367.

¹⁰⁴⁸ Akyiğit, 2012: 261; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 687; Doğan, 2011: 202-203; Gümüş, 2012: 335; İnceoğlu, 2014: 441-442; Özdoğan ve Oymak, 2013: 566; Şenyüz, 2018: 374; Tandoğan, 2008: 226; Zevkliler ve Gökyayla, 367; Yarg. 6. HD, T.16.6.2010, E. 2010/3280, K. 2010/7385, (erişim tarihi: 2.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁴⁹ İnceoğlu, 2014: 442; Yarg. 6. HD, T.27.4.2004, E. 2004/3162, K. 2004/3213, (erişim tarihi: 2.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁵⁰ Akyiğit, 2012: 253; Aral ve Ayrancı, 2019: 336-337; Atabekoğlu, 2013: 176; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 688; Doğan, 2011: 205; İnceoğlu, 2014: 443; Özdoğan ve Oymak, 2013: 563; Ruhi, 2011: 1372; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 368.

¹⁰⁵¹ Akyiğit, 2012: 255; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 688; Doğan, 2011: 205; Gümüş, 2012: 334; İnceoğlu, 2014: 443.

¹⁰⁵² Akyiğit, 2012: 262; Gümüş, 2012: 334; İnceoğlu, 2014: 443-444.

¹⁰⁵³ Aydemir, 2016: 229; İnceoğlu, 2014: 444; Özdoğan ve Oymak, 2013: 564; Yarg. 6. HD, T.13.9.1995, E. 1995/7648, K. 1995/7901, (Tunaboğlu, 2013: 1024-1025).

arasındaki kira sözleşmesinin bir yıldan uzun olduğu ama bir yılın katları olmadığı hallerde; birer yıllık dönemler ayrı, geriye kalan bir yıldan kısa süre ayrı değerlendirilir¹⁰⁵⁴

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye imkanı bulunmadığı doktrin¹⁰⁵⁵ ve Yargıtay¹⁰⁵⁶ tarafından kabul edilmiştir. Bu durum, ilgili hükümde iki haklı ihtar yapılan kira döneminin sonunda tahliye davası açılacağı belirtilmesinden kaynaklanmaktadır. Burada, kira bitim süresi belirlenemeyeceği için iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasına konu olamayacağı kabul edilmektedir¹⁰⁵⁷. Doktrinde yer alan aksi görüşe göre¹⁰⁵⁸, TBK md. 352 f. 2’de açıkça belirsiz süreli kira sözleşmeleri ifa edilmemiş olsa da burada kıyasen uygulama sonucu kiraya verenin belirsiz süreli kira sözleşmelerde korunması gerekir. Bu nedenle, kira sözleşmesi başlangıcından itibaren birer yıllık dönemlerde iki ihtarın gönderilmesi ve farazi kira dönemi bitiminden başlayarak dava açma süresinin başlaması gerektiği savunulmaktadır. Kanaatimizce de bu görüş daha isabetlidir.

Yargıtay¹⁰⁵⁹, iki haklı ihtar olgusunun meydana gelebilmesi için, iki ihtarın da bir kira döneminde ve bir yıl içindeki aylara ilişkin olması ve o yıl içinde gönderilmesi gerektiğini kabul etmektedir¹⁰⁶⁰. Aksi görüşe göre¹⁰⁶¹ ise, ilgili hükümde kira dönemi bitmeden ihtarın gönderilmesine ilişkin bir düzenlemenin bulunmadığını ve kira bedellerinin taraflarca ayın sonunda ödenmesinin kararlaştırılmış olması ihtimalinde, son ayın kira bedeli için gönderilen ihtarın kira döneminde olmayacağı nedeniyle adil bir sonucun meydana gelmediği savunulmaktadır. Akgün Akay’a göre¹⁰⁶², kanun hükmünde “ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak” ifadesi yer aldığı için ihtarların aynı kira yılı içinde gönderilmesi gerekmekte olup; taraflar kira bedelinin ay sonunda ödeneceğini kararlaştırmışlarsa, son ayın kirası için gönderilecek ihtarın değerlendirilmesinin somut olayın özellikleri, hakkaniyet ve hukukun genel ilkeleri göz önünde tutularak yapılması gerekir. Kanundaki ifade dikkate alındığında biz de bu görüşün daha isabetli olduğu kanaatindeyiz.

¹⁰⁵⁴ Akyiğit, 2012: 255; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 688; Delipınar, 2016: 64; Doğan, 2011: 205; Gümüş, 2012: 334; İnçeoğlu, 2014: 444; Özdoğan ve Oymak, 2013: 564.

¹⁰⁵⁵ Akyiğit, 2012: 254-255; Atabekoğlu, 2013: 179; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 688; Gümüş, 2012: 334; Kırmızı, 2013a: 534.

¹⁰⁵⁶ Yarg. 6. HD, T.6.11.1986, E. 1986/10559, K. 1986/12458; Yarg. 6. HD, T. 4.12.1986, E. 1986/12260, K. 1986/13940, (Burcuoğlu, 1993: 265).

¹⁰⁵⁷ Kaya, 2020: 43; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 367.

¹⁰⁵⁸ Burcuoğlu, 1993: 266-267; Doğan, 2011: 204; İnçeoğlu, 2014: 445; Tandoğan, 2008: 227.

¹⁰⁵⁹ Yarg. 6. HD, T.20.10.2005, E. 2005/7888, K. 2005/9634, (erişim tarihi: 2.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁶⁰ Akgün Akay, 2016: 154; Akyiğit, 2012: 265; Ruhi, 2011: 1371.

¹⁰⁶¹ İnçeoğlu, 2014: 154.

¹⁰⁶² Akgün Akay, 2016: 154.

Taraflarca kiranın yıllık ve peşin olarak ödeneceği kararlaştırılmışsa, bir kira süresi içerisinde bir kez ihtar çekilebileceği için kiraya veren, TBK md. 352 f. 2'ye göre tahliye davası açamayacaktır¹⁰⁶³. Kiranın altı aylık süreler sonunda ödeneceği kararlaştırılmışsa, ikinci ihtarın yeni kira yılına girdikten sonra yapıldığı durumlarda kiraya veren TBK md. 352 f. 2'ye göre tahliye davası açabilecektir. Örneğin, kira sözleşmesinin 18 ay olması halinde durum böyledir. Burada kiraya veren, ilk bir kira yılı içinde iki ihtar ya da sonraki altı ay içinde yapılan iki ihtar ile kira sözleşmesini sona erdirebilir¹⁰⁶⁴.

Tarafların sadece bir defa ihtar gönderilerek kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğini kararlaştırması geçersiz kabul edilmektedir. Öte yandan, gönderilecek ihtar sayısının artırılmasının kabul edilmesinin kiracı lehine bir husus olduğu için geçerli olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁶⁵.

2.3.3.2.2. Gönderilen İhtarlar Haklı Olmalı

2.3.3.2.2.1. Genel Olarak

Kiraya verenin, iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için kiracıya aynı kira yılı içinde gönderilen her iki ihtarın da haklı olması aranmaktadır¹⁰⁶⁶. Burada ihtarın haklılığı, kira bedeli ödeme borcunun zamanında ve gereği gibi yerine getirilmemesi durumunda ortaya çıkar. Bunun için kiracının ödeme borcunun muaccel olması ve kiracının kira bedelini ödememesi için haklı bir sebebinin olmaması gerekir¹⁰⁶⁷.

Yargıtay ve doktrin¹⁰⁶⁸, yakıt giderleri haricindeki yan giderlerin ödenmemesi sebebiyle, kiraya verenin kiracıya iki ihtar göndermesini haklı kabul etmemektedir. TBK md. 352 f. 2'de de açıkça kira bedeli ifadesi yer aldığı için, bu hükmün yakıt gideri de dahil olmak üzere yan giderleri kapsayamayacağını, bu nedenle de ilgili hükmün yan giderler açısından

¹⁰⁶³ İnceoğlu, 2014: 442; Tandoğan, 2008: 226; Yarg. 6. HD, T.25.11.1986, E. 1986/11633, K. 1986/13371, (Tunaboğlu, 2013: 1080).

¹⁰⁶⁴ Doğan, 2011: 203; Tandoğan, 2008: 226; Yarg. 6. HD, T. 22.2.1989, E. 1989/987, K. 1989/2986, (Tunaboğlu, 2013: 1072-1073).

¹⁰⁶⁵ Akyiğit, 2012: 265.

¹⁰⁶⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 686; Doğan, 2011: 195; Gümüş, 2012: 331; İnceoğlu, 2014: 446.

¹⁰⁶⁷ Doğan, 2011: 195; İnceoğlu, 2014: 446; Yarg. 6. HD, T.23.5.1988, E. 1988/6140, K. 1988/8006, (Tunaboğlu, 2013: 1078).

¹⁰⁶⁸ Akyiğit, 2012: 262; Gümüş, 2012: 332; Yarg. 12. HD, T. 7.7.1983, E. 1983/4162, K. 1983/5680; Yarg. 12. HD, T. 14.4.1987, E. 1986/8635, K. 1987/5216; Yarg. 12. HD, T.1.12.1989, E. 1989/5846, K. 1989/14816, (Burcuoğlu, 1993: 215 vd.).

uygulanamayacağı kabul edilmektedir¹⁰⁶⁹. Gönderilen ihtarların haklı olduğunu kiraya veren ispat yükü altındadır¹⁰⁷⁰.

2.3.3.2.2. Kira Bedeli Muaccel ve Ödenmemiş Olmalı

İki haklı ihtarın tahliye sebebi olabilmesi için kiraya verenin ihtar çektiği aylara ilişkin kira bedelinin muaccel hale gelmesi ve kiracının bu kira bedelini ödememiş olması gerekir¹⁰⁷¹. İhtar, kira ödeme borcu muaccel olmadan çekilmişse, haklı kabul edilmesi mümkün değildir¹⁰⁷².

Kiracının kira ödeme borcunun ne zaman muaccel olduğunun belirlenmesi önemlidir. Kira bedeli ve gerekiyorsa yan giderler, TBK md. 314 uyarınca aksine bir sözleşme ve yerel adet olmadığı sürece, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmelidir¹⁰⁷³.

Belirli vadeli bir kira sözleşmesinde, sözleşmede belirtilen tarihte kiracının ödeme yapmaması halinde, borç muaccel hale gelecek ve çekilen ihtar haklı olacaktır¹⁰⁷⁴. Kiracı, sözleşme ile belirlenen günün akşamına kadar kira bedelini ödemesi gerekir¹⁰⁷⁵. Ödemenin son günü resmi tatile denk geliyorsa, bir sonraki günün ödeme günü olarak hesaba katılması gerekir¹⁰⁷⁶.

Kira sözleşmesinde taraflarca bir ödeme tarihinin belirlendiği ancak kiracının kira bedelini sürekli olarak bu tarihten farklı bir tarihte ödediği ve kiraya verenin de bu ödemeleri kabul ettiği hallerde, doktrin¹⁰⁷⁷ ve Yargıtay¹⁰⁷⁸ tarafından ödeme tarihinin zımnen değiştirildiği ve muacceliyet tarihinin bu tarih olduğu kabul edilmektedir. Başka bir ifade ile, ödeme tarihi zımnen değiştirilmişse, kiraya veren sözleşmede belirtilen tarihte kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihtar çekerse, bu haklı ihtar olmayacaktır¹⁰⁷⁹.

¹⁰⁶⁹ Doğan, 2011: 191; İncoğlu, 2014: 454; Özdoğan Oymak, 2013: 564.

¹⁰⁷⁰ Akgün Akay, 2016: 155.

¹⁰⁷¹ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 686; Doğan, 2011: 191; Eren, 2018: 425; Gümüş, 2012: 332; İncoğlu, 2014: 446; Ruhi, 2011: 1371; Yarg. 6. HD, T.20.3.2008, E. 2008/722, K. 2008/3362, (Tunaboğlu, 2013: 1003).

¹⁰⁷² Aral ve Ayrancı, 2019: 335; Atabekoğlu, 2013: 177; Burcuoğlu, 1993: 223; Doğan, 2011: 195; İncoğlu, 2014: 446; Yavuz, 2014: 696; Yarg. 6. HD, T.15.3.1993, E. 1993/3199, K. 1993/3375, (Tunaboğlu, 2013: 1048);.

¹⁰⁷³ Kaya, 2020: 45; Yavuz, 2014: 480.

¹⁰⁷⁴ Akyiğit, 2012: 255; Doğan, 2011: 192.

¹⁰⁷⁵ Yarg. 6. HD, T.17.2.1993, E. 1993/1564, K. 1993/1801, (Tunaboğlu, 2013: 1052).

¹⁰⁷⁶ Yarg. 6. HD, T.20.3.2008, E. 2008/722, K. 2008/3362, (Tunaboğlu, 2013: 1003).

¹⁰⁷⁷ Aral ve Ayrancı, 2019: 335-336; Delipınar, 2016: 68-69; Doğan, 2011: 192; İncoğlu, 2014: 447; Tandoğan, 2008: 222.

¹⁰⁷⁸ Yarg. 6. HD, T.23.2.1993, E. 1993/2078, K. 1993/2285, (Tunaboğlu, 2013: 1051).

¹⁰⁷⁹ Akyiğit, 2012: 255; Arpacı, 2002: 130; Doğan, 2011: 192; Gümüş, 2012: 332; İncoğlu, 2014: 447; Yarg. 6. HD, T.25.3.1992, E. 1992/4005, K. 1992/4370, (Tunaboğlu, 2013: 1065);.

Taraflarca, kira bedelinin ay başında ödeneceğinin kararlaştırıldığı hallerde, bundan TBK md. 91 uyarınca ayın birinci gününün anlaşılması gerekir. Ayın ortasının belirlendiği durumlarda ise, ayın on beşinci günü anlaşılmalıdır.

Kira sözleşmesinde taraflarca ödeme tarihi belirlenmemişse, yerel adet de bulunmuyorsa, kiracı kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemelidir¹⁰⁸⁰. Ödeme tarihinin kararlaştırılmamış olduğu bu hallerde, davacının ödeme zamanı konusundaki iddiasına davalı karşı çıkarsa, kira bedelinin ne zaman ödeneceğini ispat yükümlülüğü kiraya verendedir¹⁰⁸¹.

Taraflarca kira bedelinin her ay peşin ödeneceği belirlenmişse, yerleşmiş Yargıtay içtihatları¹⁰⁸² gereğince, kira bedelinin her ayın üçüncü günü akşamına kadar ödeneceği kabul edilmiştir¹⁰⁸³. Kira sözleşmesinin başlangıcının ay başı dışında bir gün olduğu durumlarda, o günden itibaren üç günün sayılması gerekir¹⁰⁸⁴. Buradaki ay ifadesinden anlaşılması gereken bir takvim ayı değil, bir kira ayıdır¹⁰⁸⁵.

Kira bedeli para borcudur ve bu nedenle götürülerek ödenmesi gereken bir borçtur ve alacaklının yerleşim yerinde ödenmesi gerekir. Kiracı elden ya da adrese teslim postayla kira bedelini ödeyebilir. Kiraya veren, bu durumda kira bedelini kabul etmemesine ve almaktan kaçınmasına rağmen ihtar gönderirse, bu ihtarın haklı olduğu kabul edilemez. Bu durumda, kiracının tevdi mahalli tayin ettirmesi ve kira bedelini oraya yatırması, kiraya verenin haksızlığının ispatı bakımından uygun bir yöntemdir. Kira bedelinin konutta ödemeli gönderildiği hallerde, kiraya veren kabul etmezse ve buna rağmen ihtar gönderirse de bu ihtar haksızdır. Bu durumda kiracının tevdi mahalli tayin ettirerek kirayı yatırması gerekmez. Çünkü posta kayıtlarından kiraya verenin haksız olduğu ispatlanabilir¹⁰⁸⁶. Kiracı, kiraya verenin kira bedelini almaktan kaçındığını her türlü delille ispat edebilir¹⁰⁸⁷. Kiracının adı posta havalesi ile gönderdiği kira bedeli ödemesi usulüne uygun ödeme olarak kabul edilmemektedir; eğer kiracının bu yolla ödeme yapması olağan hale gelmişse, kiraya verenin

¹⁰⁸⁰ İnceoğlu, 2014: 446.

¹⁰⁸¹ Akgün Akay, 2016: 157; Yarg. 6. HD, T.6.6.2006, E. 2006/4627, K. 2006/6396, (erişim tarihi: 5.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁸² Yarg. 6. HD, T.2.11.1992, E. 1992/11720, K. 1992/12354, (Tunaboğlu, 2013: 1057); Yarg. 6. HD, T.21.2.2005, E.2005/10997 K. 2005/1205, (erişim tarihi: 5.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁸³ Akyiğit, 2012: 257; Arpacı, 2002: 127; Tandoğan, 2008: 221.

¹⁰⁸⁴ Akyiğit, 2012: 257; Yarg. 6. HD, T.28.2.1989, E. 1989/1438, K. 1989/3733, (Burcuoğlu, 1993: 224).

¹⁰⁸⁵ Delipinar, 2016: 67-68; Doğan, 2011: 193-194.

¹⁰⁸⁶ Akgün Akay, 2016: 157; Akyiğit, 2012: 257-258; Burcuoğlu, 1993: 238 vd.; Doğan, 2011: 197-198; Tandoğan, 2008: 222; Yarg. HGK, T.25.1.1984, E. 1984/6-1136, K. 1984/36, (Burcuoğlu, 1993: 239); Yarg. 6. HD, T.1.2.2005, E. 2005/11073, K. 2005/422, (erişim tarihi: 5.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁸⁷ Doğan, 2011: 195; Tandoğan, 2008: 222; Yavuz, 2014: 696; Yarg. İBK, T. 11.3.1959, E. 1959/20, 1959/23, (Burcuoğlu, 1993: 238-239); Yarg. 6. HD, T.5.11.1992, E. 1992/11962, K. 1992/12569, (Tunaboğlu, 2013: 1056).

adi havale ile gönderilen parayı kabul etmeyip ihtar göndermesi hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilir¹⁰⁸⁸.

Yargıtay¹⁰⁸⁹, postada meydana gelen gecikme sebebiyle, ödeme tarihinden daha geç bir tarihte kira bedeli kiraya verene ulaşırsa, kira bedelinin postaneye yatırıldığı tarihte ödendiğini ve postadaki gecikmenin kiracıya yüklenemeyeceğini kabul etmektedir¹⁰⁹⁰. Doktrinde bir görüş¹⁰⁹¹ ise, postadaki gecikme sebebiyle de olsa kiraya verene kira bedelinin geç oluşması sonucu ihtar gönderilmesi halinde, ihtarın haklı olduğunu savunmaktadır.

Kira bedelinin ödenmesinin ticari bir senede bağlandığı hallerde, kiracının borcu aranacak borç olur. Bu durumda kiraya veren senedi kiracıya ya da bankaya ibraz etmeden elinde tutuyorsa, kiracının temerrüde düşmesi ve kiraya verenin de bu sebeple haklı ihtar göndermesi mümkün değildir¹⁰⁹².

2.3.3.2.2.3. Kira Bedeli İhtardan Önce Ödenmemiş Olmalı

Kiraya verenin çektiği ihtarın haklı olabilmesi için, kira borcunun ihtardan önce ödenmemiş olması gerekmektedir. Kiracı, ihtardan önce kira bedelini ödemiş ise, çekilen ihtar haklı olmaz; zira ihtar ödenmemiş olan borcun talebidir¹⁰⁹³. İhtarın tebliği ile ödeme aynı günde gerçekleşmişse, ödemenin önce yapıldığı kabul edilmektedir ve bunun aksinin ispat yükü kiraya verendedir¹⁰⁹⁴.

Bu noktada tartışmalı olan, kiraya verenin ihtarname gönderdikten sonra ancak kiracıya tebliğ olmadan önce kira bedelinin ödendiği hallerde ihtarın haklı olup olmadığıdır. Yargıtay¹⁰⁹⁵, bu halde, gönderilen ihtarı haksız kabul etmektedir. İhtarın haklılığı için gönderildiği tarihten çok, kiracıya ulaşmasını aramaktadır¹⁰⁹⁶. Öte yandan, Yargıtay, kiracının ihtarın notere verildiğini öğrenip ödemeyi gerçekleştirdiği hallerde, TMK md. 2 gereğince gönderilen ihtarı haklı kabul etmektedir¹⁰⁹⁷.

¹⁰⁸⁸ Arpacı, 2002: 127; Yarg. 6. HD, T.12.4.2010, E. 2009/13680, K. 2010/4261, (erişim tarihi: 5.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁸⁹ Yarg. 6. HD, T.12.6.1995, E. 1995/5759, K. 1995/5930, (Tunaboğlu, 2013: 1035).

¹⁰⁹⁰ Akyiğit, 2012: 258; Aksi görüş için bk. Özdoğan ve Oymak, 2013: 565.

¹⁰⁹¹ Doğan, 2011: 198.

¹⁰⁹² Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 687; Doğan, 2011: 193; Gümüş, 2012: 333; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 367.

¹⁰⁹³ İnceoğlu, 2014: 448; Yarg. 6. HD, T.12.10.2010, E. 2010/6540, K. 2010/10676, (Ruhi, 2011: 1375-1376).

¹⁰⁹⁴ Doğan, 2011: 197; Yarg. 6. HD, T.28.5.2009, E. 2009/2044, K. 2009/4967, (Ruhi, 2011: 1391-1392); Yarg. 6. HD, T.28.1.1993, E. 1993/539, K. 1993/710, (Tunaboğlu, 2013: 1056).

¹⁰⁹⁵ Yarg. 6. HD, T.28.11.2005, E. 2005/9549, K. 2005/10896; Yarg. 6. HD, T.29.6.2010, E. 2010/2334, K. 2010/8101, (erişim tarihi: 5.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹⁰⁹⁶ Aral ve Ayrancı, 2019: 335, Aydemir, 2016: 231; Gümüş, 2012: 332; (Ruhi, 2011: 1371); Yavuz, 2014: 696.

¹⁰⁹⁷ Doğan, 2011: 196; Tandoğan, 2008: 223.

Bu hususa ilişkin doktrinde¹⁰⁹⁸ bir görüşe göre, önemli olan ihtarın ödemeden önce kiracıya ulaşması değildir. Burada önemli olan, kiracının kira bedelini zamanında ödemeyerek ihtarın gönderilmesine neden olmasıdır ve bu nedenle kiraya verenin gönderdiği ihtarın haklı sayılması gerekmektedir.

2.3.3.2.2.4. Kira Bedeli Eksik Ödenmemeli

Kiracının, kira bedelini eksik gönderdiği hallerde, kiraya verenin eksik kalan kısım için gönderdiği ihtar haklıdır¹⁰⁹⁹. Doktrindeki hakim görüşe göre¹¹⁰⁰, kira borcu çok az eksik ise, bu kısım için gönderilen ihtarın haklı olmadığı; zira çok düşük miktarda yapılan eksik ödemenin yanılma nedeniyle ortaya çıkmış olabileceği kabul edilmektedir. Bu duruma örnek olarak ödemeden havale masrafinin düşülmesi gösterilebilir¹¹⁰¹.

Kiracının kiralananaya yaptığı masrafları takas yoluyla kira bedelinden düşmesi, kiracının takasa konu olabilecek bir alacağı olduğu takdirde mümkündür. Söz konusu alacak, TBK md. 396 f. 1’de belirtildiği üzere, ayıp hükümlerinden ya da Kat Mülkiyeti Kanunu md. 22 uyarınca kiraya verenin ödeyeceği ortak giderlerden veya kanunda açıkça düzenlenmemesine rağmen takas edilebilir bir alacağının varlığından doğabilir. Bu durumda kiraya verenin gönderdiği ihtar haksız sayılır¹¹⁰².

Kira bedelinin tespiti için dava açılmışsa, henüz dava kesinleşmeden ödemenin zamlı yapılmadığı sebebiyle gönderilen ihtar haklı kabul edilmemektedir¹¹⁰³. Kiracı ödemekle sorumlu olduğu ve geçerli olan kira bedelini ödemediği durumlarda kiraya verenin gönderdiği ihtar haklı olacaktır¹¹⁰⁴. Karar kesinleştikten sonra, farkın toplamının kiracı tarafından ödenmesi gerekir; yoksa gönderilen ihtar haklı kabul edilir¹¹⁰⁵.

¹⁰⁹⁸ Doğan, 2011: 196; İnceoğlu, 2014: 448; Tandoğan, 2008: 223.

¹⁰⁹⁹ Doğan, 2011: 194; Gümüş, 2012: 332; İnceoğlu, 2014: 449; Yarg. 6. HD, T.4.3.1993, E. 1993/2583, K. 1993/2798, (Tunaboğlu, 2013: 1049).

¹¹⁰⁰ Arpacı, 2002: 128; Delipinar, 2016: 74; Doğan, 2011: 194; İnceoğlu, 2014: 449; Tandoğan, 2008: 224; Yavuz, 2014: 696.

¹¹⁰¹ İnceoğlu, 2014: 449.

¹¹⁰² Arpacı, 2002: 129; İnceoğlu, 2014: 452.

¹¹⁰³ Arpacı, 2002: 131; Aydemir, 2016: 230; Doğan, 2011: 199; Ruhi, 2011: 1372; Tandoğan, 2008: 224; Yarg. 6. HD, T.31.10.1994, E. 1994/10845, K. 1994/1101, (Tunaboğlu, 2013: 1039); Yarg. 6. HD, T.14.4.2011, E. 2011/49, K. 2011/4776, (erişim tarihi: 9.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹¹⁰⁴ Doğan, 2011: 199; Tandoğan, 2008: 224; Yarg. 6. HD, T.8.4.1993, E. 1993/4142, K. 1993/4363, (Tunaboğlu, 2013: 1046).

¹¹⁰⁵ Doğan, 2011: 199-200; Yarg. 6. HD, T.11.9.1995, E. 1995/7317, K. 1995/7749, (Tunaboğlu, 2013: 1024).

Doktrinde bir görüşe göre¹¹⁰⁶, söz konusu durumun çözümünde bir ayırım yapılması gerekir. Buna göre, sözleşmede artış oranının belirlenmiş olması halinde, kiraya veren bu orana sadık kalarak gönderdiği ihtarın haklı olduğunu; çünkü bu durumda artış miktarının belli olduğunu ve artış oranının belirlenmemiş olduğu hallerde de TBK md. 344 f. 2 uyarınca hakim tarafından belirleneceği için, karar kesinleşmeden gönderilen ihtarın haksız olduğu belirtilmektedir.

Kiracının rayiç bedelin tespiti davası açtığı hallerde, rayiç bedel eski kira bedelinden düşük çıkarsa, doktrinde bir görüşe göre¹¹⁰⁷, kararın kesinleşmesine kadar kiracı eski kira bedelini ödemeli; karar kesinleştikten sonra fazla ödenen miktarı gelecek ayın kirasından düşürmelidir. Karar kesinleşene kadar kiracının kira bedelini rayiç bedelden düşük ödemesi halinde kiraya verenin gönderdiği ihtar haklı olacaktır. Başka bir görüşe göre¹¹⁰⁸, mahkemece daha düşük bir kira bedeli tespit edildiği için bu aşamada gönderilen ihtar haksız olur ve mahkeme hükmü geriye etkili olduğu için ödenmiş kira bedellerini de içermektedir.

Kira artırım farkı da iki haklı ihtar kapsamında değerlendirilir. Her aya ait kira farkının ödenmemesi sonucunda gönderilen iki haklı ihtar da kira sözleşmesini sona erdirmeye sebeplerinden sayılır. Örneğin bir kira yılı içinde kiraya veren, şubat ve eylül ayı farklarının ödenmesi için ihtar göndermişse, bu ihtar haklı sayılacaktır. Ancak, kira farklarına ilişkin ihtarların geçerli olabilmesi için, kira tespitine ilişkin kararın kesinleşmiş olması gerekmektedir¹¹⁰⁹.

2.3.3.2.2.5. Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır

Kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerektiği hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre¹¹¹⁰, kira bedelinin peşin ödenmesinin kararlaştırılmış olması halinde dahi, kiraya verenin kiralananı teslim etmediği durumlarda kiracının kira bedelini ödeme borcu muaccel olmayacaktır. Kiraya verenin gönderdiği ihtar haksız sayılacaktır.

Diğer bir görüşe göre¹¹¹¹, kiraya verene böyle bir önce ifa yükümlülüğü yüklenmemiştir. Taraflar, bu hususun aksini kararlaştırabilir. TBK md. 315 uyarınca kiralanan teslim edilmeden temerrüt sebebiyle sözleşmenin feshedilmesi mümkün olmadığı için bu

¹¹⁰⁶ İnceoğlu, 2014: 450-451; Yarg. 6. HD, T.18.7.2005, E. 2005/6614, K. 2005/7692, (erişim tarihi: 9.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹¹⁰⁷ Arpacı, 2002: 132.

¹¹⁰⁸ İnceoğlu, 2014: 451.

¹¹⁰⁹ Aydemir, 2016: 230; Yarg. HGK, T.9.2.1994, E. 1993/6-897, K. 1994/38, (Aydemir, 2016: 230).

¹¹¹⁰ Burcuoğlu, 1993: 226; Delipinar, 2016: 86; Doğan, 2011: 286; Tandoğan, 2008: 165; Yarg. 3. HD, T.22.2.1990, E. 1990/735, K. 1990/1544, (Burcuoğlu, 1993: 227).

¹¹¹¹ Akgün Akay, 2016: 162; İnceoğlu, 2011: 453.

hükümün kıyasen uygulanması gerekir. Aksi halde, kanun koyucunun TBK md. 315 ile önlemek istediği bir sonuç, başka bir hüküm ile meydana gelecektir. Bu sebeple, kiralanan taşınmaz teslim edilmeden önce de kira bedeli ödeme borcu muaccel olacaktır; ancak buna dayanarak kira sözleşmesi feshedilmeyecek ve gönderilen ihtarlar da tahliye davasına esas teşkil etmeyecektir.

2.3.3.2.3. İhtarın Şekli ve İçeriği

İlgili hükümde açıkça belirtildiği üzere, kiraya veren tarafından gönderilen ihtarın yazılı olması gerekmektedir. Bu geçerlilik şartıdır ve adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir. İspat kolaylığı açısından noter aracılığı ile çekilmesi daha uygundur¹¹¹². İcra daireleri tarafından gönderilen ödeme emirleri de yazılı ihtar olarak kabul edilir¹¹¹³.

Kiraya verenin gönderdiği ihtar, ödenmesi istenen miktar ve hangi aylara ilişkin kira bedelinin ödenmediği yazılmalıdır¹¹¹⁴. İhtar, yazan miktar yanlışsa, bunun ihtarın haklılığına bir etkisi yoktur; çünkü önemli olan, kira bedelinin ihtara rağmen ödenmemesi değil; kiracının bu ihtarın gönderilmesine neden olmasıdır¹¹¹⁵.

Kiraya verenin gönderdiği ihtar, kiracının ödeme yapması için belirli bir süre vermesine¹¹¹⁶ ya da kiracının ödeme yapmadığı takdirde tahliye davası açacağı hususunda uyarmasına¹¹¹⁷ gerek yoktur. Geçerli ihtardan söz edilebilmesi için, kiracıya usulüne uygun olarak tebliği edilmesi de gerekir¹¹¹⁸.

2.3.3.2.4. Keşideci ve Muhatabı

İhtar, kiraya verenin keşide etmesi gerekir¹¹¹⁹. Doktrinde bir görüş¹¹²⁰, kiraya veren olmayan malikin de ihtarı gönderebileceğini kabul etmektedir. Birden fazla kiraya veren

¹¹¹² Akyiğit, 2012: 265; Doğan, 2011: 200; Gümüş, 2012: 333; İnceoğlu, 2014: 454; Yarg. 6. HD, T.3.2.1993, E. 1993/462, K. 1993/1000, (Tunaboğlu, 2013: 1054).

¹¹¹³ Akyiğit, 2012: 266; Atabekoğlu, 2013: 177; Doğan, 2011: 200; Tandoğan, 2008: 225; Yarg. 6. HD, T.11.11.1992, E. 1992/12398, K. 1992/12894, (Tunaboğlu, 2013: 1057).

¹¹¹⁴ Akyiğit, 2012: 265; Aral ve Ayrancı, 2019: 336; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 689; Doğan, 2011: 200; Gümüş, 2012: 331; İnceoğlu, 2014: 455; Yavuz, 2014: 697; Zevkililer ve Gökyayla, 2018: 367; Yarg. 6. HD, T.10.9.1998, E. 1998/6835, K. 1998/6808, (erişim tarihi: 9.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹¹¹⁵ İnceoğlu, 2014: 455.

¹¹¹⁶ Akyiğit, 2012: 265; Doğan, 2011: 200; Gümüş, 2012: 331-332; İnceoğlu, 2014: 455; Tandoğan, 2008: 225; Yavuz, 2014: 697.

¹¹¹⁷ Akyiğit, 2012: 265; İnceoğlu, 2014: 455; Tandoğan, 2008: 225; Yavuz, 2014: 697. Aksi görüş için bk. Doğan, 2011: 200.

¹¹¹⁸ Akgün Akay, 2016: 163; Akyiğit, 2012: 266; Yarg. 6. HD, 29.4.2008, E. 2008/3801, K. 2008/5454, (Tunaboğlu, 2013: 1002-1003).

¹¹¹⁹ Akyiğit, 2012: 263; İnceoğlu, 2014: 465; Yarg. 6. HD, T.5.6.1995, E. 1995/5374, K. 1995/5682, (Tunaboğlu, 2013: 1036-1037).

varsa, paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çoğunluğu ile; elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise oybirliği ile ihtarın gönderilmesi gerekir. Bu husustaki eksiklik sonradan giderilemez¹¹²¹. Doktrinde¹¹²², ihtarın tek başına kira sözleşmesini sona erdirmeye etkisi olmadığı için paydaşlardan birinin tek başına ihtar çekebileceğini savunan bir görüş mevcuttur.

Kiraya verenin gönderdiği ihtarın muhatabı kiracıdır. Birden fazla kiracı olduğu durumlarda, ihtarın tümüne gönderilmesi gerekir¹¹²³; sadece tek kiracıya yapılan ihtar geçerli olmayacaktır¹¹²⁴.

2.3.3.3. Tahliye Davası

2.3.3.3.1. Genel Olarak

İlgili kanun hükmünde de açıkça düzenlendiği üzere, iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi için kiraya verenin başvurabileceği tek yok tahliye davası açmaktır¹¹²⁵. Doktrinde¹¹²⁶, kira sözleşmesinin mahkeme kararı ile sona ereceği ve bu kararın yenilik doğran karar olduğunu savunan bir görüş mevcuttur. Bu görüşü savunanlara göre dava süresince kira sözleşmesi devam eder; tahliye kararı ile sona erer. Başka bir görüşe göre¹¹²⁷, tahliye davasının açılması ile kira sözleşmesi son bulur ve mahkeme kararı tespit hükmündedir. Tahliye davasının açılması ile kiracı artık haksız zilyet durumundadır ve bu sebeple hakimın ecrimisile ve varsa zararın tazminine ilişkin de karar vermesi gerekir.

¹¹²⁰ Akyiğit, 2012: 264; İnceoğlu, 2014: 456.

¹¹²¹ Akyiğit, 2012: 263; Doğan, 2011: 195; Yarg. 6. HD, T.26.10.1998, E. 1998/8759, K. 1998/8848, (Tunaboğlu, 2013: 1015).

¹¹²² Doğan, 2011: 208; İnceoğlu, 2014: 456; Yarg. 6. HD, T.20.5.2013, E. 2013/5815, K. 2013/8887, (erişim tarihi:9.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹¹²³ Akyiğit, 2012: 263; Doğan, 2011: 195; Gümüş, 2012: 332; Kırmızı, 2013a: 539; Yarg. 6. HD, T.23.11.2009, E. 2009/6768, K. 2009/10291, (Tunaboğlu, 2013: 998-999).

¹¹²⁴ Akyiğit, 2012: 263; İnceoğlu, 2014: 456; Yarg. 6. HD, T.23.11.2009, E. 2009/6768, K. 2009/10291, (erişim tarihi: 9.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹¹²⁵ Akyiğit, 2012: 267; Aydemir, 2016: 231; Doğan, 2011: 206; İnceoğlu, 2014: 456; İpek, 2012: 81; Kaya, 2020: 60.

¹¹²⁶ Doğan, 2011: 206.

¹¹²⁷ İnceoğlu, 2014: 457.

2.3.3.3.2. Taraflar

2.3.3.3.2.1. Davacı

İki ihtar sebebiyle açılan tahliye davasının davacısı kira verendir¹¹²⁸. Kiraya veren sıfatı olmayan malikin kural olarak tahliye davası açamayacağı kabul edilmiştir¹¹²⁹. Malikin iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açabilmesi için, kiracıya kiralananın maliki olduğuna ve kiraların kendisine ödenmesini istediğine dair ihtar göndermesi gerekmektedir¹¹³⁰.

Kiraya verenin birden fazla olduğu hallerde, kiralanan paylı mülkiyete tabi ise, pay ve paydaş çoğunluğu ile; elbirliği mülkiyete tabi ise, oybirliği ile tahliye davası açılır. Bu şartın sağlanmadığı durumlarda mahkeme tamamlanması için süre verir; tahliye davası hemen reddedilmez¹¹³¹.

Kira sözleşmesi devredilmişse, yeni malik mülkiyet değişikliğini ve ödemelerin artık kendisine yapılması gerektiğini kiracıya bildirdiği takdirde gönderdiği ihtar haklı sayılır¹¹³². Yeni malik, eski malikin gönderdiği ihtarlaraya dayanarak kiralananın tahliyesini talep edebilir¹¹³³. Eski malikin bir tane ihtar gönderdiği hallerde, yeni malik bir haklı ihtar daha göndererek şartı tamamlayabilir¹¹³⁴. Eğer eski kiraya veren tarafından kiracıya iki haklı ihtar çekilmiş, tahliye davası açılmış ve bu aşamalardan sonra kira sözleşmesi devredilmişse, yeni kiraya veren doğrudan bu davaya devam edebilir¹¹³⁵. Kira sözleşmesinin şerh edilmiş olmasının sonuca bir etkisi olmadığı kabul edilmektedir¹¹³⁶. Kiraya verenin vefatı halinde, tahliye davası tüm mirasçılar tarafından açılmalıdır; zira burada zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur¹¹³⁷.

¹¹²⁸ Akyiğit, 2012: 267; Aydemir, 2016: 232; Burcuoğlu, 1993: 271; Doğan, 2011: 206; İnceoğlu, 2014: 457; Özdoğan ve Oymak, 2013: 567; (Ruhi, 2011: 1371).

¹¹²⁹ Akyiğit, 2012: 270; Aydemir, 2016: 232; Burcuoğlu, 1993: 271; İnceoğlu, 2014: 457; Zevkililer ve Gökyayla, 2018: 366.

¹¹³⁰ Atabekoğlu, 2013: 177; Aydemir, 2016: 232; Özdoğan ve Oymak, 2013: 567; (Ruhi, 2011: 1371); Yarg. 6. HD, T.13.1.2014, E. 2013/15060, K. 2014/91, (erişim tarihi: 13.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹¹³¹ Akyiğit, 2012: 269-270; Doğan, 2011: 206; İnceoğlu, 2014: 457; Yarg. 6. HD, T.26.10.1998, E. 1998/8759, K. 1998/8848, (Tunaboğlu, 2013: 1015).

¹¹³² Akyiğit, 2012: 264; Atabekoğlu, 2013: 178; Doğan, 2011: 206; İnceoğlu, 2014: 458. Yeni malikin yaptığı bildirimin ispatlanamaması halinde, gönderilen ilk ihtarın ihbar niteliğinde olduğuna ilişkin, Yarg. 6. HD, T.23.6.2003, E. 2003/4603, K. 2003/4726, (Tunaboğlu, 2013: 1012).

¹¹³³ Doğan, 2011: 206; İnceoğlu, 2014: 458.

¹¹³⁴ İnceoğlu, 2014: 458.

¹¹³⁵ Kaya, 2020: 62.

¹¹³⁶ Doğan, 2011: 207; İnceoğlu, 2014: 458.

¹¹³⁷ Yarg. 6. HD, T.15.2.1993, E. 1993/1396, K. 1993/1570, (Tunaboğlu, 2013: 1052).

2.3.3.3.2.2. Davalı

İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi için tahliye davası kiracıya karşı açılacaktır. Birden fazla kiracının olduğu hallerde, mecburi dava arkadaşlığı sebebiyle dava tümüne karşı açılmalıdır¹¹³⁸.

Türk Borçlar Kanunu md. 323 uyarınca kiracı kira ilişkisini devretmişse, yeni kiracı eski kiracıya gönderilen ihtarla bağlı olacaktır. Yeni kiracı sözleşmeyi aynı şartlarla devralmaktadır; ancak bu durumda eski kiracıdan tazminat talep edebilir¹¹³⁹.

Alt kiranın varlığı halinde, tahliye davası asıl kiracıya karşı açılmalıdır¹¹⁴⁰. Bu durumda alınacak tahliye kararının alt kiracıyı nasıl etkileyeceği hususunda doktrindeki hakim görüşe göre¹¹⁴¹, mahkeme kararı sonucunda asıl kira sözleşmesi ile birlikte alt kira sözleşmesi de sona erecektir. Kiracıya iki haklı ihtar gönderildikten sonra, kiracının vefat etmesi halinde, tahliye davası mirasçılara karşı açılabilir; zira burada külli halefiyet söz konusudur¹¹⁴².

2.3.3.3.2.3. Dava Açma Süresi

TBK md. 352 f. 2'ye göre “...kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.”¹¹⁴³. Süre konusu kamu düzenine ilişkindir ve hak düşürücü niteliktedir; hakim tarafından re'sen incelenir¹¹⁴⁴. Bu sürenin geçmesiyle birlikte, kiraya verenin tahliye davası açma hakkı ortadan kalkar¹¹⁴⁵. Kiraya veren tarafından iki ihtarın gönderilmesi dava şartı olduğu için, bu ihtarların süre kesme özelliği yoktur¹¹⁴⁶.

İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, TBK md. 353'de yer alan dava açma süresinin uzatılmasına ilişkin hükmün uygulanabileceği kabul edilmektedir. Bunun için kiraya verenin, dava açma şartı olan iki haklı ihtar haricinde, dava açma hakkını saklı tutan ihtar, iki haklı ihtarın çekildiği kira dönemi bitmeden ya da en geç dava açma

¹¹³⁸ Akyiğit, 2012: 271; Atabekoğlu, 2013: 178; Doğan, 2011: 206; Inceoğlu, 2014: 458; Özdoğan ve Oymak, 2013: 567.

¹¹³⁹ Akyiğit, 2012: 271; Inceoğlu, 2014: 458; Özdoğan ve Oymak, 2013: 567-568.

¹¹⁴⁰ Akyiğit, 2012: 271; Inceoğlu, 2014: 458.

¹¹⁴¹ Delipinar, 2016: 95; Inceoğlu, 2014: 458-459.

¹¹⁴² Akyiğit, 2012: 271; Inceoğlu, 2014: 458; Özdoğan ve Oymak, 2013: 567.

¹¹⁴³ Akyiğit, 2012: 272; Aydemir, 2016: 231; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 689; Gümüş, 2012: 336; Doğan, 2011: 208; Yavuz, 2014: 699; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 368; Yarg. 6. HD, T.21.5.2014, E. 2014/5023, K. 2014/6562, (erişim tarihi: 13.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹¹⁴⁴ Doğan, 2011: 207.

¹¹⁴⁵ Inceoğlu, 2014: 460.

¹¹⁴⁶ Aydemir, 2016: 232; Özdoğan ve Oymak, 2013: 568.

süresi olan bir ay içinde göndermesi ve bu ihtarın da kiracıya ulaşmış olması gerekir¹¹⁴⁷. Yargıtay¹¹⁴⁸ ise, tahliye iradesinin kiracıya bildirilmesinin süreyi korumayacağını, bu nedenle TBK md. 353'ün burada uygulama alanı bulamayacağını kabul etmektedir¹¹⁴⁹.

2.3.4. Kiracının veya Eşinin Oturulabilir Konutunun Olması Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

2.3.4.1. Genel Olarak

Kanun koyucu, TBK md. 352 f. 3'te kiracının veya eşinin kiracı olarak oturdukları ilçe veya belediye sınırları içinde ayrıca bir konutunun olması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesini düzenlemiştir. Kiracıdan kaynaklanan kira sözleşmesinin sona erme hallerinden sonuncusunu düzenleyen bu maddeye göre, *“Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.”*¹¹⁵⁰. Tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye ile iki haklı ihtar sebebiyle tahliye halleri kiracının bir davranışı sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesine yol açarken, kiracının ya da eşinin konutu olması sebebiyle tahliye kiracının sahip olduğu bir özellikten kaynaklanmaktadır¹¹⁵¹.

Mülga 6570 sayılı GKHK md. 7'de de var olan bu düzenlemenin, farklı olarak uygulama alanı biraz daraltılmıştır. Getirilen yeni düzenleme ile tahliye davası açma hakkı malike değil, kiraya verene tanınmış; kiracı veya eşine ait konutun aynı şehir veya belediye sınırları içinde bulunması şartından vazgeçilip aynı ilçe veya belde sınırları içinde olması gerektiği şartı getirilmiş; dava açma süresi belirlenmiş, kiraya verenin kira sözleşmesinin yapıldığı esnada bu hususu bilmemesi gerektiği şartı eklenmiştir¹¹⁵².

¹¹⁴⁷ Akyiğit, 2012: 271; Doğan, 2011: 207; Gümüş, 2012: 335; İnceoğlu, 2014: 460; Kırmızı, 2013a: 535; Şenyüz, 2018: 375; Yavuz, 2014: 668.

¹¹⁴⁸ Yarg. 6. HD, T.19.6.1995, E. 1995/5991, K. 1995/6228, (Tunaboğlu, 2013: 1034).

¹¹⁴⁹ Aydemir, 2016: 232; Gümüş, 2012: 334.

¹¹⁵⁰ Eren, 2018: 426; Erzurumluoğlu, 2018: 126; Gümüş, 2012: 336; İnceoğlu, 2014: 461; Kırmızı, 2013a: 543; Özdoğan ve Oymak, 2013: 569; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369.

¹¹⁵¹ Delipınar, 2016: 97.

¹¹⁵² Kaya, 2020: 66.

Doktrinde¹¹⁵³, TBK md. 352 f. 3 hükmünün mutlak emredici nitelikte olmadığı¹¹⁵⁴ ve kiraya verenin bu hüküm sebebiyle sahip olduğu hakkından feragat edebileceği kabul edilmiştir. Ancak Yargıtay¹¹⁵⁵, kamu yararını göz önüne alarak kiraya verenin bu hakkının mutlak olduğunu ve kişinin bundan peşinen vazgeçemeyeceğini kabul etmektedir¹¹⁵⁶.

TBK md. 352 f. 3'ün uygulanabilmesi için kiraya veren gereksinimi olduğunu ispat etmek zorunda değildir¹¹⁵⁷. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içinde konutu bulunması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi için gereken şartlar çalışmamızda ayrı bir başlık altında¹¹⁵⁸ incelenmiştir.

2.3.4.2. Şartları

2.3.4.2.1. Konut Kirası Olmalı

Türk Borçlar Kanunu md. 352 f. 3'ün uygulanabilmesi için taraflar arasındaki kira sözleşmesinin konuta ilişkin olması gerekir; bu hüküm işyeri kiralalarında uygulanamaz¹¹⁵⁹. Kiralananın hem konut hem işyeri olarak kullanıldığı hallerde, taşınmazın işyeri olarak nitelendirilmesi gerektiği; bu sebeple tahliye davası açılmayacağı kabul edilmektedir¹¹⁶⁰.

Doktrinde bir görüşe göre¹¹⁶¹, böyle bir durumda kiralananın ağırlıklı olarak hangi amaçla kullanıldığına bakılmalıdır. Kullanım amacı kira sözleşmesinde açıkça düzenlenmemişse fiili kullanım şekli dikkate alınmalıdır.

Doktrinde bir diğer görüş¹¹⁶², taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kiralananın işyeri olarak kullanılacağı belirtilmişse, ancak kiracı kiralananı konut olarak kullanıyorsa bu hükmün uygulanamayacağını savunmaktadır. Kira sözleşmesinde kiralananın konut olarak belirtildiği ancak fiilen işyeri ya da kısmen konut olarak kullanıldığı hallerde ise söz konusu hükmün uygulanması gerektiğini; burada kiralananın tapu kaydında ne olarak gösterildiğinin bir önemi yoktur.

¹¹⁵³ Burcuoğlu, 1993: 352; Eren, 2018: 427; İnceoğlu, 461-462; Ruhi, 2011: 1467; Tandoğan, 2008: 270-271.

¹¹⁵⁴ Söz konusu hükmün hukuki niteliğinin nisbi emredici olduğu yönünde detaylı bilgi için bk. İnceoğlu, 2014: 461-462.

¹¹⁵⁵ Yarg. 6. HD, T.9.7.1981, E. 1981/5216, K. 1981/11715, (Burcuoğlu, 1993: 352).

¹¹⁵⁶ Aynı doğrultuda bk. Özdoğan ve Oymak, 2013: 575.

¹¹⁵⁷ Yarg. 6. HD, T.7.6.2010, E. 2010/4256, K.6851, (Ruhi, 2011: 1469-1470).

¹¹⁵⁸ Detaylı bilgi için bkz. bu çalışmanın 2.3.4.2.4. bölümü.

¹¹⁵⁹ Acar, 2016: 86; Akyiğit, 2012: 274; Arpacı, 2002: 123; Aydemir, 2016: 234; Doğan, 2011: 212-213; Eren, 2018: 426; İnceoğlu, 2014: 463; Kırmızı, 2013a: 544; N. Yavuz, 2019: 863; Tandoğan, 2008: 271; Tunaboğlu, 2013: 1088; Yarg. 6. HD, T. 11.12.1989, E. 1989/16927, K. 1989/18949, (Burcuoğlu, 1993: 330-331).

¹¹⁶⁰ Akyiğit, 2012: 274; Gümüş, 2012: 338; Kırmızı, 2013a: 545; Yarg. 6. HD, T.12.10.1964, E. 1964/3125, K. 1964/4375, (Tunaboğlu, 2013: 1120).

¹¹⁶¹ İnceoğlu, 2014: 462-463.

¹¹⁶² Akyiğit, 2012: 274; Yarg. 6. HD, T. 9.5.1994, E. 1994/5031, K. 1994/5276, (erişim tarihi: 15.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

Üzerinde durulması gereken bir diğer husus da kiralananın yazlık olduğu hallerdir. Yazlık, konut gereksiniminin bir uzantısı ve tamamlayıcı olarak kabul edildiği için, TBK md. 352 f. 3 uygulanamayacaktır¹¹⁶³. Yazlık olarak kullanılan kiralanın daha sonra sürekli olarak kullanılmaya başlanırsa, bu durumda artık TBK md. 352 f. 3 uygulama alanı bulacaktır¹¹⁶⁴.

2.3.4.2.2. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olmalı

Türk Borçlar Kanunu md. 352 f.3'te de açıkça belirtildiği üzere, bu hükmün uygulanabilmesi için, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin bir konutunun olması gerekmektedir¹¹⁶⁵. Kiracının veya eşinin işyerinin¹¹⁶⁶ ya da yazlığının¹¹⁶⁷ olduğu hallerde bu hüküm uygulanamaz. İşyerinin varlığı halinde, taşınmaz eğer konut olarak kullanılmaya elverişli ise TBK md. 352 f. 3 hükmünün uygulanabileceği kabul edilmektedir¹¹⁶⁸.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun olması, bir konutta mülkiyet hakkına¹¹⁶⁹ ya da intifa, üst veya oturma hakkı gibi bir sınırlı ayni hakka¹¹⁷⁰ sahip olması demektir. Söz konusu konutta üçüncü kişinin intifa, üst ya da oturma hakkının olmaması gerekir; olduğu takdirde kiracının konutu kullanma hakkı olmayacaktır¹¹⁷¹.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunda o anda başkasının kiracı olarak oturuyor olması, TBK md. 352 f. 3 uyarınca tahliye davası açılmasına engel teşkil etmemektedir. Bu durumda kiracının, kendi kiracısına karşı gereksinim sebebiyle tahliye davası açması gerekir¹¹⁷². Doktrin¹¹⁷³ ve Yargıtay¹¹⁷⁴, konutta kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin çocuğunun ya da yakının oturduğu hallerde, TBK md. 352 f. 3 uygulanabileceğini kabul etmektedir.

¹¹⁶³ Akyiğit, 2012: 274; Gümüş, 2012: 338; İnceoğlu, 2014: 464; Yarg. 6. HD, T.18.11.1988, E. 1988/6371, K. 1988/10608, (Tunaboğlu, 2013: 1112).

¹¹⁶⁴ Akgün Akay, 2016: 169; Doğan, 2011: 212.

¹¹⁶⁵ Atabekoğlu, 2013: 181; Doğan, 2011: 210; Gümüş, 2012: 337; İnceoğlu, 2014: 464; N. Yavuz, 2019: 863; Şenyüz, 2018: 376; Tandoğan, 2008: 271; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369.

¹¹⁶⁶ Doğan, 2011: 212; İnceoğlu, 2014: 465; Özdoğan ve Oymak, 2013: 573; Şenyüz, 2018: 376; Yavuz, 2014: 700; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369.

¹¹⁶⁷ Aydemir, 2016: 235; Doğan, 2011: 212; İnceoğlu, 2014: 464. Aksi görüş için bk. Özdoğan ve Oymak, 2013: 574.

¹¹⁶⁸ İnceoğlu, 2014: 465; Yarg. HGK, T.8.2.1989, E. 1989/6-781, K. 1989/71, (erişim tarihi: 15.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹¹⁶⁹ Akyiğit, 2012: 275; Doğan, 2011: 211; İnceoğlu, 2014: 465; Yavuz, 2014: 700.

¹¹⁷⁰ Akyiğit, 2012: 275; Doğan, 2011: 211; İnceoğlu, 2014: 466.

¹¹⁷¹ Doğan, 2011: 212; İnceoğlu, 2014: 466; Yarg. 6. HD, T.21.12.1985, E. 1985/14556, K. 1985/14893, (Burcuoğlu, 1993: 347).

¹¹⁷² Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 678; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 370.

¹¹⁷³ Doğan, 2011: 214.

¹¹⁷⁴ Yarg. 6. HD, T.11.3.1996, E. 1996/2081, K. 1996/2251, (Tunaboğlu, 2013: 1094).

Konutun, sicil dışı iktisap edildiği hallerde de TBK md. 352 f. 3 hükmünün uygulanacağı kabul edilmektedir¹¹⁷⁵. Kooperatife ait konut, fakat kiracı veya birlikte yaşadığı eşi adına tahsis edilmiş ise tapu kütüğüne tescil aranmaz; bu durumda kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun olduğu kabul edilmektedir¹¹⁷⁶. Kiracı ve birlikte yaşadığı eşine ait konutun tapulu veya tapusuz olmasının sonuca bir etkisi yoktur¹¹⁷⁷.

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşi, başkalarıyla birlikte paylı ya da elbirliği ile mülkiyete sahipse, tek başlarına tasarruf etme imkanları olmadığından, konut maliki sayılamazlar ve bu durumda TBK md. 352 f. 3 uygulama alanı bulamaz¹¹⁷⁸. Söz konusu taşınmazın kullanılmasına ve taşınmazdan yararlanılmasına ilişkin diğer maliklerle anlaşma yapılmış ve taşınmazın kullanımı kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine tahsis edilmişse, bu halde artık ilgili hükümden yararlanılabilir¹¹⁷⁹. Kiracı adına hisseli olarak kayıtlı olan konutun, diğer hissesi birlikte yaşadığı eşine aitse, TBK md. 352 f. 3 hükmünün uygulanabileceği kabul edilmektedir¹¹⁸⁰.

Kiralananda birden fazla kiracının olduğu hallerde, sadece birinin oturulabilir konutunun olması bu durumda yeterli değildir. Kira sözleşmesi taraflar arasında yapılmıştır ve bölünemez niteliktedir. Ayrıca bütün kiracıların söz konusu konutta oturması da beklenemez¹¹⁸¹.

Konut, kiracının kendisine ait olabileceği gibi eşine de ait olabilir¹¹⁸². Burada önemli olan husus, kiraya verenin kiracının eşine ait konuta dayanılarak tahliye davası açabilmesi için, ilgili hükümde de açıkça belirtildiği üzere, kiracı ile eşin birlikte yaşıyor olması gerekmektedir¹¹⁸³. Bu sebeple, taraflar arasında boşanma davası, ayrılık kararı, haklı sebebe

¹¹⁷⁵ Arpacı, 2002: 123; Doğan, 2011: 211; Tandoğan, 2008: 272; Yavuz, 2014: 700.

¹¹⁷⁶ Akyiğit, 2012: 276; Aral ve Ayrancı, 2019: 337; Doğan, 2011: 212; Gümüş, 2012: 338-339; Şenyüz, 2018: 376; Yarg. İBK, T.21.2.1968, E. 1968/21, K. 1968/4, (Burcuoğlu, 1993: 333).

¹¹⁷⁷ Akyiğit, 2012: 274; Aral ve Ayrancı, 2019: 337; Arpacı, 2002: 123; Doğan, 2011: 211; Gümüş, 2012: 337; Yarg. 6. HD, T.11.10.1984, E. 1984/8957, K. 1984/9380, (Tunaboğlu, 2013: 1116); Yarg. 6. HD, T.22.5.1989, E. 1989/7054, K. 1989/9085, (Burcuoğlu, 1993: 333-334). Tapusuz taşınmazların bu madde kapsamında değerlendirilmemesi gerektiği yönündeki görüş için bk. Özdoğan ve Oymak, 2013: 570.

¹¹⁷⁸ Akyiğit, 2012: 275; Doğan, 2011: 213; Gümüş, 2012: 339; Ruhi, 2011: 1467; Yarg. 6. HD, T.17.2.1986, E. 1986/639, K. 1986/1856, (Burcuoğlu, 1993: 348).

¹¹⁷⁹ Akyiğit, 2012: 275; Arpacı, 2002: 124; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 678; Burcuoğlu, 1993: 347; Doğan, 2011: 214; İnceoğlu, 2014: 467; Tandoğan, 2008: 276.

¹¹⁸⁰ Akyiğit, 2012: 275; Yarg. 6. HD, T.24.6.1987, E. 1987/5870, K. 1987/7549, (Tunaboğlu, 2013: 1113).

¹¹⁸¹ Akyiğit, 2012: 276; Arpacı, 2002: 125; Doğan, 2011: 213; Gümüş, 2012: 339; İnceoğlu, 2014: 469; Tandoğan, 2008: 273.

¹¹⁸² Akyiğit, 2012: 276; Aydemir, 2016: 234; Doğan, 2011: 213; İnceoğlu, 2014: 467; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369.

¹¹⁸³ Doğan, 2011: 213; Eren, 2018: 426; Gümüş, 2012: 338; İnceoğlu, 2014: 467; Tandoğan, 2008: 272; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369.

dayalı olarak veya fiili olarak yaşama hali varsa TBK md. 352 f. 3 uygulanamaz¹¹⁸⁴. Belirtmek gerekir ki, eşlerin iş sebebiyle ya da benzer bir sebeple geçici bir süre ayrı yaşamaları, tahliye davasının açılmasına engel olmayacaktır¹¹⁸⁵. Haklarında ayrılık kararı olan eşlerin birlikte yaşadıkları hallerde, hükümde belirtilen birlikte yaşama şartının gerçekleşmiş olduğu kabul edilmektedir¹¹⁸⁶. Böyle bir durumda her somut olayda birlikte yaşama halinin geçici olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir¹¹⁸⁷.

Üzerinde durulması gereken bir diğer husus da kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu kira sözleşmesinden önce ya da sonra almasının bir önemli olmadığıdır¹¹⁸⁸. Önemli olan, konutun tahliye davası açıldığı anda mevcut olmasıdır¹¹⁸⁹. Tahliye davası açılmadan önce konut satılmışsa, davanın reddedilir¹¹⁹⁰. Tahliye davası açıldıktan sonra konut satılırsa, bu durum hakkın kötüye kullanılmasını teşkil eder ve kiracının kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin konutu satmasının sonuçlarına katlanması gerekir¹¹⁹¹. Bu durumda, diğer şartların gerçekleşip gerçekleşmediği mahkemece tespit edilecek; gerçekleşmişse, davanın kabulüne karar verilecektir¹¹⁹². Konut cebri icra yoluyla satılmışsa, bu halde tahliye davasının reddi gerekir; zira satış kiracının veya eşinin iradesi dışında gerçekleşmiştir¹¹⁹³. Dava açıldıktan sonra konut satın alınmışsa, her dava açıldığı tarihteki şartlara göre değerlendirileceği için, tahliye davasının reddi gerekir¹¹⁹⁴.

2.3.4.2.3. Konutun Kiralanan Taşınmazla Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırlarında Olmalı

Türk Borçlar Kanunu md. 352 f. 3 uyarınca kira sözleşmesinin sona ermesi için gereken bir diğer şart da kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun, kiralanan taşınmaz ile

¹¹⁸⁴ Akyiğit, 2012: 276; Arpacı, 2002: 124; Aydemir, 2016: 234; Doğan, 2011: 213; Eren, 2018: 426; Gümüş, 2012: 339; İnceoğlu, 2014: 468; Yarg. 6. HD, T.7.4.1980, E. 1979/11505, K. 1980/3154, (Tunaboğlu, 2013: 1117).

¹¹⁸⁵ Akyiğit, 2012: 276; İnceoğlu, 2014: 468; Özdoğan ve Oymak, 2013: 572.

¹¹⁸⁶ Akyiğit, 2012: 276; İnceoğlu, 2014: 469.

¹¹⁸⁷ İnceoğlu, 2014: 469.

¹¹⁸⁸ İnceoğlu, 2014: 470.

¹¹⁸⁹ Akyiğit, 2012: 276; Doğan, 2011: 210; İnceoğlu, 2014: 469.

¹¹⁹⁰ İnceoğlu, 2014: 469.

¹¹⁹¹ Akyiğit, 2012: 276; Aydemir, 2016: 237; Doğan, 2011: 211; İnceoğlu, 2014: 469-470; Tandoğan, 2008: 273; Yarg. 6. HD, T. 19.3.1993, E. 1993/3553, K. 1993/4100, (Tunaboğlu, 2013: 1108).

¹¹⁹² Akgün Akay, 2016: 172; İnceoğlu, 2014: 470; Zevkliler ve Gökyayla, 2017: 370; Yarg. 6. HD, T.26.1.1989, E. 1989/16837, K. 1989/889, (Burcuoğlu, 1993: 350).

¹¹⁹³ Doğan, 2011: 211; İnceoğlu, 2014: 472; N. Yavuz, 2019: 865.

¹¹⁹⁴ Doğan, 2011: 211; İnceoğlu, 2014: 471.

aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olmasıdır¹¹⁹⁵. Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde aynı şehir veya belediye içinde olma şartı aranırken, TBK ile bu kapsam daraltılmıştır¹¹⁹⁶.

Bu düzenlenme, büyük şehirlerdeki ulaşım zorluğu dikkate alınarak yapılmış, bu sebeple kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun kiralanan ile aynı ilçe veya belde belediyesinde olması şart koşulmuştur. Bu durumda da büyük bir ilçede farklı iki uçta yer alan kiralananla kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutu bu şartı sağlamasına rağmen, sınır komşusu olan farklı ilçelerde bulunan kiralananla konut birbirlerine daha yakın olmalarına rağmen bu şartı sağlamadıkları için TBK md. 352 f. 3 kapsamında tahliye davası açılmayacaktır. Bu durum da adaletsiz sonuçlara neden olacaktır. Kanaatimizce burada kiralananla konutun aynı ilçe veya belde belediyesinde olması şartı aranmamalı, her somut olay kendi şartlarında değerlendirilerek hakimnin takdirine bırakılmalıdır.

2.3.4.2.4. Konut Oturmaya Elverişli Olmalı

Kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun objektif ve sübjektif açıdan oturmaya elverişli olması gerekir¹¹⁹⁷. İlk olarak, objektif elverişlilik ile anlaşılması gereken, konutun fiziksel durumudur¹¹⁹⁸. Örneğin, aşırı nem almış, depremde zarar görmüş konutların oturmaya elverişli olmadığı açıktır. Kiracının da ciddi tamiratlar yaparak konutu oturmaya elverişli hale getirmek gibi bir yükümlülüğü yoktur¹¹⁹⁹. Doktrinde bir görüşe göre¹²⁰⁰, iskan ruhsatı olmayan konutun hukuken kullanılmasının mümkün olmadığı ve bu nedenle tahliye davasının reddedilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Aksi görüşe göre¹²⁰¹ ise, başta büyükşehirler olmak üzere iskan ruhsatının olmadığı bir çok yer olmasına rağmen bu yerlerde oturuluyor olunması sebebiyle tahliye davasının reddedilmemesi gerekir.

¹¹⁹⁵ Akyiğit, 2012: 280; Atabekoğlu, 2013: 180; Aydemir, 2016: 234; Aydoğdu ve Kahveci 2017: 678; Delipınar, 2016: 108; Delipınar, 2016: 109; Doğan, 2011: 215; Gümüş, 2012: 340; İncoğlu, 2014: 471; İpek, 2012: 84; Şenyüz, 2018: 376; Yavuz, 2014: 701; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369.

¹¹⁹⁶ Akyiğit, 2012: 280; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 678; Doğan, 2011: 216; Gümüş, 2012:339; İncoğlu, 2014: 471.

¹¹⁹⁷ Burcuoğlu, 1993: 338; İncoğlu, 2014: 473.

¹¹⁹⁸ Doğan, 2011: 216; Gümüş, 2012: 339; İncoğlu, 2014: 473; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369; Yarg. 6. HD, T.4.3.1988, E. 1988/15295, K. 1988/3263, (Tunaboğlu, 2013: 1097).

¹¹⁹⁹ Akgün Akay, 2016: 173-174; İncoğlu, 2014: 473.

¹²⁰⁰ Arpacı, 2002: 123; Doğan, 2011: 212; N. Yavuz, 2019: 868.

¹²⁰¹ İncoğlu, 2014: 473.

Sübjektif elverişlilik ile anlaşılması gereken ise, öncelikle taşınmazın büyüklüğü ve kiracının birlikte yaşadığı aile bireylerinin sayısıdır¹²⁰². Kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait konut, kiracının birlikte yaşadığı aile bireyleri sayısı göz önüne alındığında oturmaya elverişli olmalıdır¹²⁰³. Konut bu hususta elverişli olduğu takdirde, halihazırda oturan konuta göre daha küçük ya da daha az lüks olmasının bir önemi yoktur¹²⁰⁴.

Konutun elverişliliği tespit edilirken önemli olan bir diğer husus, kiracının sosyal ve ekonomik durumudur¹²⁰⁵. Kiracının kendi sosyal statüsü ile bağdaşmayan, kötü üne sahip bir yerde bulunan konutta oturması beklenemez¹²⁰⁶.

Konutun oturmaya elverişliliği belirlenirken önemli olan bir diğer husus da kiracının ve birlikte yaşadığı aile bireylerinin gereksinimleri ve sağlık durumlarıdır¹²⁰⁷. Örneğin, kiracı ya da birlikte yaşadığı aile bireylerinden birinin geçirdiği sakatlık sebebiyle yürümede zorluk çekmesi ve kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun asansör bulunmayan bir apartmanda üst katlarda olması halinde, söz konusu konutun elverişliliğinden bahsedilemeyecektir¹²⁰⁸. Kiraya verenin TBK md. 352 f. 3 uyarınca tahliye davası açtığı ve kiracının da savunmasında sağlık yönünde bir itiraz sunduğu hallerde, bunun bilirkişi raporu ile ispatlanması gerekir¹²⁰⁹.

Kiracı ve birlikte yaşadığı aile bireylerinin sağlık durumlarına ilişkin üzerinde durulması gereken bir diğer husus, aile bireyleri kapsamına kimlerin gireceğidir. Doktrinde bir görüşe göre¹²¹⁰, sadece kiracıyla birlikte yaşayan eş ve çocukları aile bireyleri kapsamındadır. Diğer görüşe göre¹²¹¹ ise, kiracının birlikte yaşadığı aile bireylerini daha geniş yorumlanması gerektiğini savunmakta, örneğin kayınvalidesini de bu kapsama sokmaktadır.

¹²⁰² Akyiğit, 2012: 277; Doğan, 2011: 216; Gümüş, 2012: 339; Inceoğlu, 2014: 473.

¹²⁰³ Akgün Akay, 2016: 174; Yarg. 6. HD, T.11.2.1993, E. 1993/1247, K. 1993/1495, (Tunaboğlu, 2013: 1109).

¹²⁰⁴ Inceoğlu, 2014: 474.

¹²⁰⁵ Akyiğit, 2012: 277; Arpacı, 2002: 123; Aydemir, 2016: 236; Doğan, 2011: 216; Gümüş, 2012: 339; Inceoğlu, 2014: 474; Özdoğan ve Oymak, 2013: 571; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369; Yarg. 6. HD, T. 28.1.2013, E. 2012/16418, K. 2013/1082, (erişim tarihi: 18.11.2019), <http://www.kazanci.com>.

¹²⁰⁶ Doğan, 2011: 217; Inceoğlu, 2014: 474; N. Yavuz, 2019: 868; Tandoğan, 2008: 274.

¹²⁰⁷ Akyiğit, 2012: 277; Burcuoğlu, 1993: 338; Doğan, 2011: 217; Gümüş, 2012: 339; Inceoğlu, 2014: 474; N. Yavuz, 2019: 868-869; Tandoğan, 2008: 274; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 369.

¹²⁰⁸ Akyiğit, 2012: 278; Doğan, 2011: 217; Inceoğlu, 2014: 474.

¹²⁰⁹ Akyiğit, 2012: 278; Doğan, 2011: 218; Tandoğan, 2008: 275; Yarg. 6. HD, T. 1.2.1994, E.1994/693, K. 1994/958, (Tunaboğlu, 2013: 1106).

¹²¹⁰ Gümüş, 2012: 339; Tandoğan, 2008: 275; Yarg. 6. HD, T.7.12.1982, E. 1982/11737, K. 1982/11777, (Burcuoğlu, 1993: 338).

¹²¹¹ Burcuoğlu, 1993: 340, Inceoğlu, 2014: 475; Yarg. 6. HD, T.16.12.1982, E. 1982/12271, K. 1982/12290, (Burcuoğlu, 1993: 340).

Yargıtay¹²¹², kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun kiracının işyerine uzak olmasının TBK md. 352 f. 3 uyarınca tahliye davası açılmasına engel teşkil etmeyeceğini kabul etmektedir. Doktrindeki bir görüşe göre¹²¹³, konutun kiracının işyerine uzaklığının elverişliliği ortadan kaldıracabilecek bir durum olduğunu kabul etmekle birlikte; Türk Borçlar Kanunu ile getirilen yenilik sonucunda aynı ilçe veya belde belediye sınırları esas alındığı için artık sorunun giderildiğini belirtmektedirler¹²¹⁴.

2.3.4.2.5. Kiraya Veren Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olduğunu Bilmemeli

Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde, kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulduğu anda kiracının aynı şehirde ve belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutu olduğunu bilmesine rağmen sözleşmeyi yapmasına rağmen, bu sebebe dayanarak tahliye davası açılabilirliği kabul edilmekteydi¹²¹⁵. Türk Borçlar Kanunu md. 352 f. 3 uyarınca ise tahliye davası açılabilmesi için, kiraya verenin kira sözleşmesi kurulduğu sırada, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun olduğunu bilmemesi gerekmektedir¹²¹⁶. Kiraya verenin bu durumu bilmesi ve buna rağmen kira sözleşmesini yapması halinde, dava hakkından zımnen feragat ettiği kabul edilmektedir¹²¹⁷.

Üzerinde durulması gereken husus, kiraya verenin kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun olduğunu “bilmesi gerekmesi” değil; “bilmesi”dir¹²¹⁸. Bu durumda ilgili hükmün açık lafzı gereği, kiraya verenin bu durumu mutlaka biliyor olması gerekmektedir¹²¹⁹. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin temsilci ile yapıldığı hallerde, temsilci kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun olduğunu biliyorsa, kiraya verenin de bildiği kabul edildiği için tahliye davasının reddedilmesi gerekir¹²²⁰.

¹²¹² Yarg. 6. HD, T.7.10.1992, E. 1992/10276, K. 1992/10938, (Tunaboğlu, 2013: 1110).

¹²¹³ Akyiğit, 2012: 278; Gümüş, 2012: 339; İncoğlu, 2014: 475.

¹²¹⁴ İncoğlu, 2014: 475-476.

¹²¹⁵ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 679; Delipinar, 2016: 122.

¹²¹⁶ Akyiğit, 2012: 281; Aral ve Ayrancı, 2019: 338; Atabekoğlu, 2013: 180; Aydemir, 2016: 236; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 679; Delipinar, 2016: 122; Doğan, 2011: 219; Eren, 2018: 427; Gümüş, 2012: 338; İncoğlu, 2014: 479; Ruhi, 2011: 1467; Yavuz, 2014: 701; Zevkliler ve Gökyayla, 2018: 370.

¹²¹⁷ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 679; Doğan, 2011: 219; İncoğlu, 2014: 479.

¹²¹⁸ Gümüş, 2012:338; İncoğlu, 2014: 479; Yavuz, 2014: 701.

¹²¹⁹ İncoğlu, 2014: 479. Aksi görüş için bk. Akyiğit, 2012: 283.

¹²²⁰ Akyiğit, 2012: 283; İncoğlu, 2014: 479.

2.3.4.3. Tahliye Davası

2.3.4.3.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu md. 352 f. 3 uyarınca, kiraya veren, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralananla aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunduğu durumlarda, kira sözleşmesini yalnızca dava yoluyla sona erdirebilir¹²²¹.

Doktrinde bir görüşe göre¹²²², taraflar arasındaki kira sözleşmesi hakim kararı ile sona erer ve bu karar yenilik doğuran bir karardır. Başka bir görüşe göre¹²²³ ise, kira sözleşmesi tahliye davasının açılması ile sona erer ve mahkemece verilen karar tespit kararıdır.

2.3.4.3.2. Tarafları

2.3.4.3.2.1. Davacı

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralananla aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu olması sebebiyle açılacak tahliye davasının davacısı kiraya verendir¹²²⁴. Kural olarak kiraya veren olmayan malik, tahliye davası açamaz¹²²⁵.

Birden fazla kiraya verenin olduğu hallerde, paylı mülkiyet söz konusu ise, pay ve paydaş çoğunluğu; elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise, oybirliği ile tahliye davası açılabilir¹²²⁶. Bu şart sağlanmadığı takdirde mahkeme tamamlanması için süre verir; dava hemen reddedilmez¹²²⁷. Tahliye davası açıldıktan sonra, paydaşlardan biri feragat etse de artık dava açma şartı gerçekleştiği için dava görülmeye devam edecektir¹²²⁸.

Kural olarak yeni malikin burada tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir. Kiralananı devralırken tahliye hakkından vazgeçmişse ya da kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun olduğunu bilerek kiralananı satın almışsa, tahliye davası açamayacaktır¹²²⁹.

¹²²¹ Akyiğit, 2012: 284; Aral ve Ayrancı, 2019: 338; Aydemir, 2016: 237; Burcuoğlu, 1993: 351; Doğan, 2011: 220; İncoğlu, 2014: 480;

¹²²² Doğan, 2011: 220.

¹²²³ İncoğlu, 2014: 480.

¹²²⁴ Akyiğit, 2012: 285; Atabekoğlu, 2013: 180; Aydemir, 2016: 237; Doğan, 2011: 210; İncoğlu, 2014: 480; Özdoğan ve Oymak, 2013: 574; Yavuz, 2014: 701.

¹²²⁵ Akyiğit, 2014: 285; Aydemir, 2016: 237; İncoğlu, 2014: 480.

¹²²⁶ Akyiğit, 2012: 285; Doğan, 2011: 221; İncoğlu, 2014: 481; Ruhi, 2011: 1466; Yarg. 6. HD, T. 14.6.1995, E. 1995/11159, K. 1995/6058, (Tunaboğlu, 2013: 1102).

¹²²⁷ İncoğlu, 2014: 481; Yarg. 6. HD, T.8.3.1999, E. 1999/1930, K. 1999/1959, (Tunaboğlu, 2013: 1092).

¹²²⁸ İncoğlu, 2014: 481.

¹²²⁹ Akgün Akay, 2016: 179; Doğan, 2011: 221.

2.3.4.3.2.2. Davalı

Türk Borçlar Kanunu md. 352 f. 3 uyarınca, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralananla aynı ilçede veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu olması sebebiyle açılacak tahliye davasının davalısı kiracıdır. Birden fazla kiracının olduğu hallerde tahliye davası tümüne karşı açılmalıdır¹²³⁰.

Kira ilişkisinin devredildiği durumlarda, TBK md. 323 uyarınca, eski kiracının kiralananla aynı ilçe veya belde belediyesi sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu olması sebebiyle tahliye davası açılmaz. Kiracı, kira ilişkisini tahliye davası açıldıktan sonra devrederse, bunun davaya bir etkisi olmayacaktır¹²³¹. Alt kira sözleşmesinin varlığı halinde ise kiraya veren tahliye davasını asıl kiracıya açmalıdır; asıl kira sözleşmesi sona erdiğinde alt kira ilişkisi de sona erecektir¹²³².

2.3.4.3.3. Dava Açma Süresi

Tahliye davasının ne zaman açılacağına ilişkin olarak TBK ile mülga 6570 sayılı GKHK döneminden farklı bir düzenleme getirilmiştir. GKHK’de kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutu olması nedeniyle tahliye davasının herhangi bir süreye tabi olmadan açılacağı kabul edilmekteydi¹²³³. TBK md. 352 f. 3 maddesi uyarınca kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin kiralananla aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu olması halinde kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesi için, sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açmalıdır¹²³⁴.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde süre, genel hükümlere göre belirlenecek fesih dönemlerinden itibaren başlar. Aksine yerel adet bulunmadığı müddetçe, kiraya veren, altı aylık kira döneminin sonundan itibaren bir ay içinde tahliye davası açabilir¹²³⁵.

Kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için kiracıya ihtar göndermesi gerekmemektedir¹²³⁶. Kiraya veren, TBK md. 353 uyarınca, en geç tahliye davası açılması için belirtilen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresinin bir

¹²³⁰ Akyiğit, 2012: 286; Doğan, 2011: 221; İnceoğlu, 2014: 481; Ruhi, 2011: 1466.

¹²³¹ İnceoğlu, 2014: 481.

¹²³² İnceoğlu, 2014: 481.

¹²³³ Kaya, 2020: 85.

¹²³⁴ Akyiğit, 2012: 287; Aral ve Ayrancı, 2019: 338; Aydoğdu ve Kahveci 2017: 680; Doğan, 2011: 223; Eren, 2018: 427; Gümüş, 2012: 341; İnceoğlu, 2014: 482; Özdoğan ve Oymak, 2013: 575; Şenyüz, 2018: 377; Zevkililer ve Gökyayla, 2018: 369.

¹²³⁵ İnceoğlu, 2014: 482, Özdoğan ve Oymak, 2013: 575.

¹²³⁶ Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 680; Doğan, 2011: 209; Eren, 2018: 427.

kira yılı için uzadığı kabul edilmektedir¹²³⁷. Birden fazla kiraya veren olduğu hallerde, paydaşlardan birinin ihtar göndermesi dava süresinin uzaması için yeterlidir. Çünkü bu ihtarın sözleşmeyi, feshetme etkisi yoktur¹²³⁸.

¹²³⁷ Akyiğit, 2012: 287; Gümüş, 2012: 341; İnceoğlu, 2014: 482; Özdoğan ve Oymak, 2013: 388.

¹²³⁸ İnceoğlu, 2014: 482.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin genel hükümler mevcut olduğu gibi; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü düzenlemeler de mevcuttur. Bu çalışmada 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında sona erme sebepleri, doktrinde yer alan görüşler, tanımlar, Yargıtay içtihatları ve uygulamada karşılaşılan sorunlar çerçevesinde ele alınmıştır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kalkarak konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler tek bir kanun altında toplanmıştır. Bu da kira hukukuna ilişkin isabetli bir hamle olmuştur.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin sona erme halleri Türk Borçlar Kanunu'nun sistematığında iki ana başlık altında ele alınmıştır. Bunlardan ilki *bildirim yoluyla*, ikincisi *dava yoluyla* sona erme halleridir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi hususunu kanun koyucu, kira sözleşmesinin belirli süreli olması ve belirsiz süreli olması hallerini ayrı ayrı düzenlemiştir. Buna göre, belirli süreli kira sözleşmesinin söz konusu olduğu hallerde; kiracı, sürenin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Burada önemli olan nokta, belirli şartların mevcudiyeti halinde, kiraya verenin de mülga kanunda düzenlenmeyen ancak TBK'da düzenlenen bu hakka sahip olabileceğidir. Bu doğrultuda, kiraya veren on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden önce kiracıya bildirimde bulunarak aralarındaki kira sözleşmesini herhangi bir sebep göstermeden sona erdirebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise bu durum, kiracı için her zaman, kiraya veren için ise, “kiranın başlangıcından itibaren on yıl sonra” fesih bildiriminde bulunarak genel hükümler uyarınca sözleşmeyi sona erdirebileceği şeklinde düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesinin kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle dava yoluyla sona ermesi hallerinden olan kiraya verenin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi sebebiyle kiralananı kullanma zorunluluğu olduğu durumlardır. Burada kanun koyucu, TBK'da yaptığı değişiklikte, mülga 6570 sayılı GKH'dan farklı olarak gereksinim sebebi ileri sürülebilecek kişiler arasına “kiraya verenin yakınları”nı da eklemiştir. Belirtmek gerekir ki, tahliye davası açılmasına sebep olan gereksinimin gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekmektedir.

Kanun koyucunun, TBK ile getirdiği başka bir değişiklik ise, yeni malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması süresidir. Önceki dönemde doktrinde ve Yargıtay içtihatlarında kabul edildiği doğrultuda düzenlenerek, kiraya verene seçimlik hak tanınmıştır. Yeni malik isterse kiraya veren olarak kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak bir ay içinde, isterse de yeni malik olarak bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunarak kiralananı edindiği tarihten başlayarak altı ay içinde tahliye davası açabilir.

Kiraya verenden kaynaklanan dava yoluyla sona erme sebeplerinden bir diğeri ise, kiralanan taşınmazın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ve değiştirilmesinin gerekli olduğu durumlardır. Bu sebebe dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için kiralananın bu faaliyetler sırasında kullanımı mümkün olmamalıdır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme hallerinden ilki, kiracının tahliye taahhüdünde bulunmasıdır. Kiraya verenin, tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için bazı şartların varlığı aranmaktadır. Buna göre, tahliye taahhüdünün taşınmazın tesliminden sonra, yazılı olarak kiracı tarafından verilmesi ve tarihinin belli olması gerekmektedir. Kanun koyucu burada diğer sona erme hallerinden farklı olarak, dava yolunun yanı sıra, kiraya verene icra yoluna başvurma hakkı da tanımıştır.

Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme hallerinden ikincisi ise iki haklı ihtardır. İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için, kiraya verenin kiracıya bir kira yılı içinde iki haklı ihtar çekmesi gerekmektedir. Burada önemli olan husus, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin bir yıldan uzun olduğu hallerde, kiraya verene ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminde dava açma hakkı tanınmış olmasıdır. Kiraya veren bu durumda kira süresinin bitmesini beklemek zorunda değildir. Bir yıldan kısa kira sözleşmelerinde de ilgili hükmün uygulanabileceği kabul edilmektedir.

Üçüncü ve son kiracıdan kaynaklanan sona erme sebebi, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturulabilir konutunun olmasıdır. Dikkat edilmesi gereken husus, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin sahip olduğu konutun halihazırda oturdukları kiralananın bulunduğu ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde olması gerektiğidir. 6570 sayılı GKHK döneminde “aynı şehir ve belediye” sınırları içinde olması aranırken, kanun koyucu burada hükmün uygulanma alanını daraltmıştır. Ayrıca, kiraya verenin kira sözleşmesi kurulduğu sırada bu konutu bilmemesi gerekmektedir. TBK md. 352 f. 3’te hüküm altına alınan bu sona

erme sebebi, diğ er sebeplerden farklı olarak yalnızca konut kiralalarında uygulama alanı bulur. İşyeri kiralaları için uygulanması mümkün değildir.

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile, 6570 sayılı GKHK'de yer almayan ancak Yargıtay içtihatları ve doktrin tarafından kabul gören birçok husus hüküm altına alınmıştır. Ayrıca kanun koyucu, kira hukukuna ilişkin tüm hükümleri tek kanunda toplayarak düzen sağlamıştır.

Konut ve işyeri gereksinimi yadsınamayacak bir zorunluluktur. Genellikle taşınmaz olan bu yapıların değ erinin oldukça yüksek olması m l k sahibi olmayı zorlaştırmaktadır. İnşaat sektörünün hızla büyümesine rağmen konut ve işyeri amacıyla kullanılan taşınmazların önemli bir kısmı kira yoluyla temin edilmektedir. Ülkemizin geldiğı ekonomik ve sosyal durum da göz önüne alındığında toplum yaşamında oldukça önemli bir yeri olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerin kimi zaman kiracıyı fazla koruduğunu ve yer yer m l kiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte olduğunu düşünsek de kanun koyucu genellikle yeni düzenlemesiyle kiracı ve kiraya veren arasında iyi bir denge kurmuştur.

KAYNAKÇA

Acar, F. (2014). Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı. Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Acar, F. (2016). Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326). Beta Yayıncılık, İstanbul.

Akgün Akay, M. (2017). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri. Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Akıncı, Ş. (2008). “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 57(3): 33-50.

Akyiğit, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi (TBK m. 327-333). On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

Aral, F. ve Ayrancı, H. (2019). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Yetkin Yayınları, Ankara.

Arpacı, A. (2002). Kira Hukuku ve Uygulaması (Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi). Temel Yayınları, İstanbul.

Atabekoğlu, F. (2013). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”. Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 9 (103-104): 171-183.

Ayan, N. (2007). “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 15(22): 11-24.

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

Aydın, G. S. (2013). Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333). On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

Aydemir, E. (2016). Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku. Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. (2017). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku). Adalet Yayınevi, Ankara.

Aysal, M. (2013). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”. Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 9 (103-104): 183-191.

Birinci Uzun, T. (2017). “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f. 1)”. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 8 (2): 137-158.

Boztepe, M. (2019). “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Medeniyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Burcuoğlu, H. (1993). Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi. Filiz Kitabevi, İstanbul.

Ceran, M. (2011). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi”. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu. 12-13 Mayıs 2011, Ankara, 139-155.

Çabri, S. (2012). “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 18(3): 163-199.

Çınar, Ö. (2010). “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye”. Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan. Beta, İstanbul.

Çınar, Ö. (2008). “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye”. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 7(14): 113-136.

Daşlı, E. (2017). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi. Aristo Yayınevi, Erzincan.

Delipınar, Y. C. (2016). Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi. On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

Doğan, M. (2012). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”. Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu. 3-4 Haziran 2011, İstanbul, 499-519.

Doğan, M. (2011). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi. Adalet Yayınevi, Ankara.

Doğan, Ş. (2019). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebepler ile Sona Ermesi. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Erdem, Mehmet. (2016). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11(145-146): 481-506.

Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Yetkin Yayınları, Ankara.

Ertaş, Ş. (2014). Eşya Hukuku. Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir.

Ertaş, Ş. (1997). “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”. Prof. Dr. Şükrü Postacıoğlu’na Armağan. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İzmir, 37-46.

Erzurumluoğlu, E. (2018). Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri). Yetkin Yayınları, Ankara.

Erzurumluoğlu, E. (1973). Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Yayınları, Ankara.

Güler, Z. (2016). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Dava Yoluyla Sona Ermesi”. İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 15(2-1): 713-748.

Gümüş, M. A. (2013). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Cilt 1. Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Gümüş, M. A. (2012). “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi. Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Günay, E. (2017). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi. Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Günel, M. C. (2010). Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi. Yayımlanmamış Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Han, E. (2019). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.

Hekim, A. (2018). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347). Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

İnceoğlu, M. (2014). Kira Hukuku Cilt 1 ve Cilt 2. On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

Kalender, A. (2017). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”. Terazi Hukuk Dergisi, 12(136): 27-35.

İpek, E. (2012). “6098 Sayılı TBK ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”. TBB Dergisi, 102: 59-93.

Karahasan, M. R. (2004). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Notlandırılmış Yasa Maddeleri ve Yargıtay Kararları Cilt 3 ve Cilt 4. Beta Basım Yayın, İstanbul.

Karakaş, S. (2019). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi. Adalet Yayınevi, Ankara.

Kaya, M. (2020). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Kepkep, B. (2015). “Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi”. İstanbul Barosu Dergisi, 89(3): 98-109.

Kırmızı, M. (2013). Açıklamalı İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları. Bilge Yayınevi, Ankara.

Kırmızı, M. (2013). Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku. Bilge Yayınevi, Ankara.

Kurşat, P. (2017). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi. Filiz Kitabevi, İstanbul.

Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., Oktay Özdemir, S. (2013). Eşya Hukuku. Filiz Kitabevi, İstanbul.

Özdoğan, M. ve Oymak, O. (2014). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı”. İstanbul Barosu Dergisi, 88(2): 54-65.

Özdoğan, M. ve Oymak, O. (2013). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye. Bilge Yayınevi, Ankara.

Özkan, H. (2007). Açıklamalı-İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı. Legal Yayıncılık, İstanbul.

Özkanoglu, N. (2019). 6098 Sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi. Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Pehlivan, M. (2017). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye”. Journal of Life Economics, 4(4): 179-190.

Ruhi, C. A. (2011). Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku Cilt 1 ve Cilt 2. Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Safarov, G. (2015). Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Saruhan, U. (2019). “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 37: 353-382.

Sonkurt, M. (2018). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Diyarbakır.

Suiçmez Gül, N. (2019). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.

Şenyüz, D. (2018). Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler. Ekin Yayınevi, Bursa.

Şıpka, Ş. (2004). Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası. Beta Basım, İstanbul.

Tandoğan, H. (2008). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2. Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Tosun, Yavuz. (2016). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi”. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11(137-138): 31-53.

Tunaboğlu, M. (2013). Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları. Yetkin Yayınları, Ankara.

Yavuz, C. (2014). Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Beta Yayıncılık, İstanbul.

Yavuz, N. (2019). Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku. Adalet Yayınevi, Ankara.

Zevkliler, A. Ve Gökyayla, K: E. (2018). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Turhan Kitabevi, Ankara.

İNTERNET KAYNAKLARI

<https://www.kazanci.com.tr> (erişim tarihi: 17.07.2019 - 11.06.2020)

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı : Hazal SADIRLI İNCESU

Eğitim Durumu

Mezun Olduğu Lise : Adem Tolunay Anadolu Lisesi, Antalya, 2011

Lisans Diploması : Yeditepe Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Hukuk Bölümü, İstanbul, 2016

Tez Konusu : Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi

Yabancı Dil : İngilizce

İş Deneyimi

Staj : Antalya Barosu Avukatlık Stajı, 2016

Avukatlık : Sadırlı Hukuk & Danışmanlık Bürosu
