

T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA
SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

Nevran SUIÇMEZ GÜL

Danışman
Prof. Dr. Demet ÖZDAMAR

İZMİR 2019

TEZ ONAY SAYFASI



YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi” adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

.../.../2019

Nevran SUIÇMEZ GÜL

İmza

(Faint, large, stylized watermark text, likely reading 'YÜKSEK LİSANS TEZİ')

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi

Nevran SUIÇMEZ GÜL

Dokuz Eylül Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Özel Hukuk Anabilim Dalı

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme halleri ile ilgili olarak; gerek genel kiraya ilişkin, gerekse kendisine özgü düzenlemeler mevcuttur. Bu kapsamda, hangi yapıların konut ve işyeri olarak değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmeli ve konut ve işyeri kirası olarak değerlendirilen yapılara özel sona erme sebeplerine ilişkin hangi düzenlemeler bulunmakta, aynı zamanda genel kiraya ilişkin düzenlemelerin ne şekilde uygulanması gerektiği, sona erme hallerinin bildirim yoluyla veya dava yoluyla ne şekilde hangi hallerde kullanılabileceği, kiracıdan kaynaklanan sona erme halleri ile kiraya verenden kaynaklanan sona erme hallerinin kanunda ne şekilde düzenlendiğinin tek tek incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Taraflardan birinin üstlenmiş olduğu yükümlülüğü yerine getirmemesi veya getirmekte gecikme göstermesi durumunda kira sözleşmenin karşı taraf açısından sona erdirmeye hakkı doğuracaktır. Bu çalışma kapsamında konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının veya kiraya verenin hangi durumlarda, hangi şartlarda, hangi usul ile kira sözleşmesini sona erdirebileceği, sona ermenin sonuçları ayrıntısı ile irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut, Çatılı İşyeri, Fesih, Tahliye, Kiracı, Kiraya Veren.

ABSTRACT

Postgraduate Thesis

Termination of Rental Agreement for Housing and Roofed Workplace

Nevran SUIÇMEZ GÜL

Dokuz Eylül University

Graduate School of Social Sciences

Department of Private Law

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Regulations about rental in general and specific to certain situation are available for termination conditions of rental agreements for housing and roofed workplace. In this regard, a meticulous examination and evaluation is required as to which buildings should be considered as housing and workplace, the available regulations about termination grounds for buildings considered as housing and workplace, the appropriate implementation manner for regulations on general rental, the ways of opting for termination through notice or legal remedy, and how tenant-based termination and landowner-based termination are regulated in law.

If one of the parties does not fulfill or is late for fulfilment of its respective contractual liabilities, the counterparty shall have right to terminate the agreement. Hereby study seeks providing information about how, under which conditions and by which means tenant or landowner can terminate rental agreement for housing or roofed workplace, as well as consequences of termination.

Keywords: Residential, Roofed Workplace, Termination, Evacuation, Tenant, Lessor.

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI	i
YEMİN METNİ	ii
ÖZET	iii
ABSTRACT	iv
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMALAR	ix
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI	3
A. Konut Kirası	3
B. İşyeri Kirası	5
II. TAŞINMAZIN KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAPILDIĞI ANDA VEYA SONRADAN ÇATILI OLMASI HALİNDE UYGULANACAK HÜKÜMLER	7
III. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YER, ZAMAN VE NİTELİK AÇISINDAN UYGULANACAK HÜKÜMLER	8

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİREN GENEL HALLERDEN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE UYGULANABİLEN SONA ERME SEBEPLERİ

I. ÖNEMLİ SEBEPLERDEN ÖTÜRÜ SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	12
A. Taraflardan Biri İçin Sözleşmenin Devamının Çekilmez Olması	13
B. Fesih Hakkını Kullanan Tarafın Kanuni Sürelere Uymak Şartıyla Bildiriminde Bulunması	14
II. KİRACININ İFLASI SEBEBİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	15

A.Kiracı Hakkında İflas Kararı Verilmiş Olması	16
B.Kiracıya İşleyecek Kira Bedellerine Teminat Göstermesi İçin Yazılı Olarak Uygun Süre Verilmiş Olması	16
C.Kiracı Ve İflas Masasının Verilen Süre İçerisinde Yeterli Teminat Göstermemesi	17
III. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	18
A.Kiracının Muaccel Kira Bedelini Kısmen Veya Tamamen Ödememiş Olması	19
B.Kiracıya Yazılı Olarak Verilen Süre İçerisinde Kira Bedelinin Ödenmemiş Olması	20
IV. KİRALANANIN KULLANIMINA İLİŞKİN SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK SEBEBİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	21
A.Kiraya Verenin Sona Erdirme Hakkı	21
1.Kiralananın Kullanımının Sözleşmeye Aykırılık Teşkil Etmesi	22
2.Kiraya Veren Tarafından Kiracıya İhtar Gönderilmiş Olması	25
3.Kiraya Verenin Açık Veya Örtülü Olarak Sözleşmeye Aykırı Kullanıma Rıza Göstermemiş Olması	26
B. Kiracının Sona Erdirme Hakkı	26

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ÖZGÜ SÖZLEŞMENİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK	30
II. BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERME	30
A. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme	30
1.Genel Olarak	28
2.Bildirimin Geçerliliği	32
3.On Yıllık Uzama Süresi	35
B. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme	38

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ÖZGÜ SÖZLEŞMENİN DAVA
YOLUYLA SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK	42
II. DAVA YOLUYLA SONA ERME	42
A. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme	43
1.Yazılı Tahliye Taahhütnamesi Sebebiyle Sona Erme	43
a.Yazılı Tahliye Taahhütnamesinin Bulunması	44
b.Tahliye Taahhütnamesinin Kiracı Veya Temsilcisi	
Tarafından Verilmiş Olması	49
c.Tahliye Tahhütnamesinde Tarih Bulunma Şartı	52
d.Tahliye Tahhütnamesinin Özgür İrade İle Verilmiş Olması	54
2. İki Haklı İhtar Sebebiyle Sona Erme	64
a.Kiracının Kira Bedelini Zamanında Ödememesi Sebebiyle	
Kendisine İki Haklı İhtar Çekilmiş Olması	65
b.Haklı İhtarın Yazılı Olması	70
c.İhtarın Kanunda Öngörülen Sürede Yapılmış Olması	71
d.Bir Ay İçerisinde Kiraya Veren Dava Açmış Olması	75
3. Kiracının Veya Eşinin Mevcut Konutu Sebebiyle Sona Ermesi	77
a.Kiracının Veya Birlikte Yaaşdığı Eşine Ait Konutun	
Bulunması	78
b. Konutun Kiralanan İle Aynı İlçe Veya Belde Sınırları	
İçinde Bulunması	79
c.Konutun Kullanıma Elverişli Olması	80
d.Kira Sözleşmesi Kurulduğu Sırada Kiracının Konutunun	
Kiraya Veren Tarafından Bilinmiyor Olması	82
B. Kiraya verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme	84
1. İhtiyaç Sebebiyle Sona Erme	84

a.Kiraya Verenin Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Veya İşyeri İhtiyacı Bulunması	85
b.Kiraya Verenin Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Veya İşyeri İhtiyacının Gerçek Ve Samimi Olması	98
2. Yeniden İnşa Ve İmar Sebebiyle Sona Erme	105
a.Kiralananın Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla Esaslı Tamiri, Genişletilmesi,Değiştirilmesinin Söz Konusu Olması	106
b.Kiralananın Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla Esaslı Tamiri, Genişletilmesi,Değiştirilmesi Esnasında Kullanımının İmkansız Olması	109
c.Yapıya İlişkin Proje Ve Ruhsatnamenin Fennen Ve İmar Mevzuatı Uyarınca Uygulanmasının Mümkün Olması	110
3. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Sona Erme	117
a.Taşınmazın Kira Sözleşmesinden Sonra İktisap Edilmiş Olması	118
b.Kira Sözleşmesinin Kiracı Lehine Tapu Kütüğüne Şerh Edilmemiş Olması Gerektiği	122
c.İktisap Edenin Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Veya İşyeri İhtiyacı Bulunması	123
d.İktisap Edenin İktisap Tarihinden İtibaren Bir Ay İçerisinde Bildirimde Bulunması Ve İktisaptan İtibaren Altı Ay Geçtikten Sonra Tahliye Davası Açması	126
SONUÇ	133
KAYNAKÇA	141

KISALTMALAR

ABD	Ankara Barosu Dergisi
AYM	Anayasa Mahkemesi
BÜHFKHHD	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
Bkz	Bakınız
C.	Cilt
E.	Esas
EBK	Eski Borçlar Kanunu
H.D.	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	İstanbul Barosu Dergisi
İBK	İçtihadı Birleştirme Kararı
İçt.	İçtihat
İİK	İcra İflas Kanunu
İÜHFM	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	Karar
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
Md	Madde
N.	Numara
R.G.	Resmi Gazete
s.	Sayfa
S.	Sayı
T.	Tarih
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TCK	Türk Ceza Kanunu
YKD	Yargıtay Kararlar Dergisi
TMK	Türk Medeni Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
Y.	Yargıtay

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümünde 299. maddesi ve devamında kira sözleşmelerine ilişkin genel düzenlemeler bulunmaktadır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümün ikinci ayırım başlığı altında 339. maddesi ve devamında konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü düzenlemelere yer verilmiştir.

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olan kira sözleşmesinde hem kiraya veren hem de kiracının sözleşme gereği birbirlerine karşı bir takım borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Kiraya veren ile kiracının kira sözleşmesinden doğan yükümlülükleri birbiri ile bağlantılıdır. Kiracı ve kiraya verenin yükümlülüklerine aykırı davranması durumunda kira sözleşmesinin sona ermesi gündeme gelebileceği gibi yükümlülüklerle bağlı olmayan kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklı bir takım sebeplerle de sona erme söz konusu olabilecektir.

Bu çalışma ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri genel olarak açıklandıktan sonra, sona erme sebepleri ve sonuçları ortaya konulmuştur.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme halleri ile ilgili olarak gerek genel kiraya ilişkin gerekse kendisine özgü düzenlemeler mevcut olup, öncelikle hangi düzenlemelerin somut olaya uygulanabileceği saptanmalıdır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme şekli ikiye ayrılmıştır; genel sona erme halleri ve kanunda özel olarak düzenlenmiş konut ve çatılı işyerlerine özgü sona erme halleri olmak üzere. Bu iki ana başlık ayrı ayrı incelenmiş olup, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme halleri bildirim yoluyla ve dava yoluyla olmak üzere sınıflandırılmıştır. Bildirim yoluyla sona erme hallerinde belirli ve belirsiz kira sözleşmelerinde bildirim süreleri ve sona erme şartları açıklanmakla birlikte, dava yoluyla sona erme hallerinde de kiracıdan kaynaklı ve kiraya verenden kaynaklı olmak üzere ayırım yapılarak değerlendirme yapılmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü dava yoluyla sona erme hallerinden kiracıdan kaynaklanan durumlar ayrıntısı ile incelenmiştir. Yazılı tahliye taahhütnamesi, iki haklı ihtar, kiracının veya eşinin mevcut konutunun bulunması başlıkları altında üç ayrı sona erme hali, hukuki niteliği, şartları ve sonuçları ile birlikte değerlendirilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü dava yoluyla sona

erme hallerinden kiraya verenden kaynaklanan durumlar da; yeni malikin gereksinimi, ihtiyaç sebebi, yeniden inşa ve imar olmak üzere ayrıntısı ile değerlendirilmiştir.

Son olarak da kira sözleşmesini sona erdiren genel hallerden konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanabilen sona erme sebepleri olarak; önemli sebeplerden ötürü sözleşmenin sona erdirilmesi, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sözleşmenin sona erdirilmesi halleri değerlendirilmiştir.



BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun ikinci kısmının dördüncü bölümünde kira sözleşmesine ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Dördüncü bölümün ikinci ayrımında ise “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin düzenlemeler Kanun’un 339. maddesi ile 356. maddesi arasında mevcuttur.

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ KAVRAMLARI

Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralarnı, adi kira sözleşmeleri ve ürün kira sözleşmelerinden ayırmıştır.

A. Konut Kirası

Bireyin ikamet ihtiyacına hizmet eden kira konusunu konut oluşturur. Konut ile mesken¹ olarak yerleşilen yer kastedilmektedir. Yerleşme amacı ile kullanılan ve meslek icra edilmeyen birim konut olarak sınıflandırılır. Taşınmazı kiralayan bireyin oturma ve yatma ihtiyacını karşılayan onu hava koşullarından ve tehlikelerden koruyan², ve ona çevresel etkilere karşı koruma sağlayan³ bireylerin dinlenmesini ve özel hayatını devam ettirmesini sağlayan⁴ üstü örtülü ve çatılı her taşınmaz konut sayılır. Konutun bireyin tüm yaşamsal ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte bulunması şart değildir. İçerisinde eşya olup olmaması⁵, banyosunun bulunup bulunmaması,

¹ Ali Şafak. **Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü**, 4. Baskı, Ankara, 2002, s.280.

² Eyüp İpek. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, 2012, S.102, s.61.

³ Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Ankara 2015, s. 267; Nihal Çınar Ural. **Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, Doktora Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013, s. 10; Muhammed Kaynar. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi**, İstanbul, 2014, s.40.

⁴ İpek, s.61.

⁵ Emre Gökyayla. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)”, Prof.Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C.2, İzmir, 2013, s. 121.

kiracının ikametgâh adresi ile aynı yerde olup olmaması⁶ veya konutun ayıplı bulunup bulunmaması tek başlarına taşınmazın konut olma vasfını etkilemez⁷.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde konut ve çatılı işyeri kiralara dair herhangi bir tanımlama yapılmamıştır. Dolayısıyla konutun mutlak suretle taşınmaz olmak zorunda olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Bazı yazarlar⁸ konutun varlığı için taşınmaz niteliğini haiz olması gerekliliğini savunurken, diğer bazı yazarlar⁹ taşınır yapı niteliğinde olan yapıların¹⁰ da başkaca şartları taşınması durumunda konut olarak nitelendirilebileceğini savunmaktadır.

Kanaatimizce 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin sözleşme maddelerinin uygulanması için bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere inşa edilen birimin yani konutun mutlaka çatılı taşınmaz¹¹ olması gerekmektedir.

Konut sadece bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan bir yapı olup, hayvanlar veya insan dışındaki canlıların barınma ihtiyacını karşılayan veya onlara ait eşyaların korunmasını sağlayan yapılar konut vasfında değildir. Bu yapının çatılı olup olmamasının bir önemi yoktur¹².

Taşınmaz, özünde bir değişiklik meydana gelmeksizin bir yerden başka bir yere taşınamayan, mülkiyet hakkının konusunu oluşturabilecek şeyleri ifade etmektedir¹³. Taşınmaz eşya, taşınması mümkün olmayan, yani yeri değiştirilemeyen eşyalardır¹⁴. Çatılı taşınmaz ise, üstü örtülü ve duvarları bulunan taşınmazdır. 6098

⁶ Aral Ayrancı, s. 268; Ercan Akyiğit. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi**, İstanbul, 2012, s.140.

⁷ Akyiğit, s. 140.

⁸ Bakınız: Mustafa Özdoğan ve Tuba Oymak. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt. 88, S. 2014/2, s.56; Murat Doğan. **Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, 2011, s.30; Akyiğit, s.140; Fikret Eren. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 5.Bası, Ankara, 2017, s.394.

⁹ Murat İncoğlu. **Kira Hukuku**, Cilt. II, İstanbul, 2014, s.12; Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Ankara, 2010, s.200.

¹⁰ Herdem Belen. Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler, **İstanbul Barosu Dergisi**, 2013, C.87, S.3, s. 109.

¹¹ Aynı yönde bakınız: Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1217.

¹² Uğur İlkutlu. **Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018, s. 36.

¹³ Mustafa Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir. **Eşya Hukuku**, 13. Bası, İstanbul, 2009, s.393.

¹⁴ Şeref Ertaş. **Eşya Hukuku**, 11. Baskı, İzmir, 2014, s. 265; Turhan Esenler ve Kudret Güven. **Eşya Hukuku**, 6. Bası, Ankara, 2015, s. 43.

sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda sadece “konut¹⁵” ibaresi kullanılmıştır. İşyeri için ise “çatılı işyeri” ibaresi kullanılmıştır. Bu durum da kanun koyucunun konutun mutlaka örtülü olabileceğini kabul ederek işyerinin örtülü olamayabileceği düşüncesinde olduğunun bir göstergesidir.

B. İşyeri Kirası

Kiracının kiralanda ticari, sınai nitelikte ekonomik faaliyette bulunması¹⁶ veya meslek icra etmesi halinde ise kiralanan, işyeri olarak nitelendirilir. Buna göre, satış mekanının, ofisin, büronun, mağazanın veya atölyenin¹⁷ kiraya verilmesi durumunda işyeri kirasından söz edilecektir. Buradaki en önemli ayırt edici şart, kiracının ticari, sınai, sanatsal, ekonomik veya mesleki faaliyeti ile bağlantılı olmasıdır¹⁸.

Türk Borçlar Kanunu’nun ilgili hükümlerinde çatılı işyeri kirası kavramı olarak tanımlanmamıştır. Bu nedenle kanun koyucunun çatılı işyeri kavramı ile neyi kast ettiğinin tespiti gerekmektedir. “Çatılı” ibaresi ile kiralananın üstünün örtülü olması ve duvarlarının bulunması amaçlanmıştır. Bilakis bu amaç Yargıtay içtihatlarında¹⁹ da açıkça mevcuttur. Kanun koyucunun konut kavramı için “çatılı” olma şartı aranmamışken, işyeri kavramı ile ilgili olarak ayrıca “çatılı” ibaresini kullanmış olması kanaatimizce, konutun doğası gereği çatılı olduğunun varsayılmasındandır²⁰.

Taraflar akdetmiş oldukları sözleşmede kiralananın çatılı işyeri olmadığını karşılıklı beyan etmiş olsalar dahi, mahkemece yapılan keşif veya tespit ile o işyerinin çatılı olduğu tespit edildiği takdirde çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

¹⁵ Konut, “İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken ve ikametgâh” olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük.

¹⁶ Aral ve Ayrancı, s.222; Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1219.

¹⁷ Gulmammad Safarov. **Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2015, s.77.

¹⁸ Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen. **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Baskı, İstanbul, 2014, s. 591; Çınar Ural, s.12; Safarov. s.77.

¹⁹ Yargıtay 4. H.D. 15.01.1968 T., E. 1968/198, K. 1968/188. (www.sinerjimevzuat.com.tr)

²⁰ Aynı yönde bakınız: Gökyayla, Uygulama Alanı, s.1217.

Konut ve çatılı işyeri kavramının içerisine gecekondular ve prefabrik yapılar da dâhildir. Taşınmazın tapuya kayıtlı olup olmaması açısından bir ayırım yapılmamıştır. Tapuya kayıtlı olmasa dahi yapının çatılı taşınmaz vasfını taşıyor olması 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin uygulanması için yeterlidir. Gecekondular ise gerek inşa edenlerin kendilerine ait taşınmaz üzerine gerekse başkalarına ait taşınmaz üzerinde inşa edilsin, kiraya verildikleri takdirde kiracı ile kiraya veren arasındaki ilişkiye 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümleri uygulanacaktır²¹.

Kiralanan taşınmazın çatılı işyeri olarak nitelendirilmesi için, taşınmazın kullanım amacının üstünün örtülü kullanıma yönelik olması gerekmektedir. Taşınmazın içerisinde örtülü yapının bulunması onu doğrudan çatılı taşınmaz olarak nitelendirmez. Önemli olan husus, taşınmazda bulunan örtülü yapının örtülü yapı dışında kalan alana hizmet edip etmediğidir. Yargıtay yerleşik içtihatlarında bu yönde kararlar vermiştir. Benzin istasyonu²², yazlık sinema²³, çay bahçesi²⁴, oto yıkama alanı²⁵ çatılı taşınmaz sayılmayan birkaç örnektir.

Türk Medeni Kanunu'nun 728. maddesinde²⁶ belirtilen kulübe, büfe, çardak, baraka, tekne²⁷ ve benzeri hafif yapılar eşya hukuku açısından, taşınmaz niteliği taşımadığı, sabit olmayıp her zaman kaldırılma ihtimali bulunduğu, kısacası taşınır mal kabul edildiği için konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemelerin uygulanması mümkün değildir.

²¹ Nihat Yavuz. **Kira**, 2. Baskı, Ankara, 2013, s.300.

²² “Akaryakıt istasyonu delillerden anlaşıldığı üzere üstün yararlanma biçimi itibarıyla çatılı bir yer değildir.” Y. 4. HD. 25.6.1970 T., E. 1970/4539, K. 1970/5275. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²³ “Kiralanan arsa olup yazlık sinema olarak kullanılacağına göre üstün niteliği gayri musakkaf oluşudur. Kiracının sonradan yaptığı tesis bu niteliği değiştiremez. 6570 sayılı Kanunun dışında kalır.” Y. 12. HD. 3.12.1973 T., E. 1973/12075, K. 1973/11912. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁴ “Sözleşmenin yapıldığı tarihte dava konusu edilen yer park içinde bulunan boş bir alandır. Sonradan yapılan yapı galip vasfı çay bahçesi olarak kullanmayı hedef tutan kira sözleşmesi mucibi yapılacak tasarrufların bir gereğidir ve bahçeden yararlanabilmek için zaruri olan bu yapının yapılmış olması önceden yapılan sözleşmenin musakkaf yerlere uygulanması gereken 6570 sayılı Kanunun 1. maddesi hükmüne kendiliğinden dahil sayılmasını gerektirmez.” Y. HGK. 12.1.1972T., E. 1972/88, K. 1972/3 (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁵ Eren, Borçlar Özel, s.395; Akyiğit s. 141.

²⁶ Türk Medeni Kanunu Md. 728: “Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.”

²⁷ Belen, s.109.

II. TAŞINMAZIN KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAPILDIĞI ANDA VEYA SONRADAN ÇATILI OLMASI HALİNDE UYGULANACAK HÜKÜMLER

Kira sözleşmesi akdedildiği sırada taşınmaz üzerinde konut veya çatılı işyeri mevcut ise, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanacağı açıktır. Ancak sözleşme akdedildiği sırada çatılı taşınmaz niteliğinde bulunmayan yapının sonrada bu niteliğe kavuşması halinde kanunun hangi maddelerinin uygulanacağı açık değildir.

Esas olan kira sözleşmesinin yapıldığı sırada taşınmazın durumudur²⁸. Kira sözleşmesi akdedildiği sırada konut veya çatılı işyeri niteliğinde sayılmayan taşınmaza kural olarak, adi kiraya ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır. Ancak kira sözleşmesi akdedildiği sırada çatılı taşınmaz vasfında bulunmayıp, kira sözleşmesinde düzenlenen bir madde ile taşınmazın konut veya çatılı işyeri vasfında sabit bir yapı haline dönüşeceği veya inşa edileceği öngörülmüşse ve yapı tamamlanmışsa konut veya çatılı işyeri kiralarna ilişkin kanun maddeleri uygulanır. Kira sözleşmesi ile taşınmazın konut veya çatılı işyeri vasfında sabit bir yapı haline dönüşeceği veya inşa edileceği öngörülmüş lakin fiili olarak dönüşüm veya inşa gerçekleşmemişse yine adi kira hükümleri uygulama alanı bulunacaktır²⁹.

Kira sözleşmesinde konut veya çatılı işyeri inşa edileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığı halde kiracı sonradan taşınmaz üzerinden konut veya çatılı işyeri vasfında bir yapı inşa ettiği takdirde, kira sözleşmesinin niteliği değişmeyecektir. Kiraya verenin rızası bulunmamaktadır. Kiracının sözleşmeye aykırı fiiliyle lehine bir durum meydana getirmesi “kimse kendi kusuruna dayanarak hak elde edemez” kuralına aykırılık teşkil eder, kaldı ki kiraya veren sözleşmeye aykırı olan bu yapının her zaman kaldırılmasını talep edebilir³⁰.

²⁸ “Başlangıçta arsa olarak kiraya verilen taşınmaza kiracının sonradan bina yapması kiralananın sözleşmeyle kararlaştırılan niteliğini değiştirmez.” Y. 6. H.D. 20.03.2006 T., E. 2006/787, K. 2006/2760. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁹ Aynı yönde bakınız: “Sadece sözleşmede konut veya çatılı işyeri yapılacağının öngörülmüş olması, ancak fiilen bunların yapılmamış olması uygulanacak hükümleri değiştirmez.” Doğan, s. 36.

³⁰ Doğan, s.36.

Yargıtay'ın kira sözleşmesinin kurulmasından sonra taşınmazın vasfının değişmesine ilişkin ilişkin birden çok kararı³¹ mevcuttur.

III. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YER, ZAMAN VE NİTELİK AÇISINDAN UYGULANACAK HÜKÜMLER

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'daki düzenlemeden³² farklı olarak konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanacak hükümler açısından yer sınırlaması düzenlememiştir. İl, ilçe, köy, belde, iskele, liman, istasyon ve benzeri herhangi bir ayırım yapılmaksızın kiralanan nerede bulunursa bulunsun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır. Yani konut veya çatılı işyeri vasfındaki bir taşınmaz belediye teşkilatı bulunmayan bir yerde dahi olsa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan farklı olarak yer sınırlaması getirmeyen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmasını süre ve nitelik açısından sınırlandırmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi şu şekildedir: "Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralananlarında uygulanmaz.

³¹ "Kira sözleşmesine göre kiralanan yerde davacı kiracı gazino ve lokanta inşa etmeyi ve kira döneminin sonunda da bu binaları davalı belediyeye terk etmeyi kabul etmiştir. Bu sözleşmenin sona erdikten sonra taraflarca yenilendiği ve yeni şekline göre gazino ve lokanta olarak kiraya verildiği açıktır. O halde mecur arsa vasfından çıkmış ve musakkaf bir taşınmaz niteliğini iktisap etmiştir." Y. 3 H.D. 17.02.1987 T., E. 1987/13328, K. 1987/1626. (www.sinerjihukuk.com.tr)

"Taşınmaz boş arsa olarak kiralananmıştır. Ancak, üzerinde her türlü iş yapılabileceği kabul edilmiş ve sözleşmenin özel şartlar kısmında da kiracının boş arsa üzerinde yapacağı her türlü iş için gerekli bina ve tesisi yapabileceği öngörülmüştür. Kiralayan tarafından kiracıya verilen bu yetki üzerine kiracının boş arsa üzerine tesis ve bina yaptığı anlaşılmaktadır. Ancak bu tesis ve binaların tahliye halinde kiralayana kalacağından söz edilmemiştir. Bu nokta uygulanacak yasa hükmünün tayininde önem taşımaktadır. Zira, BK.'nın 266. Maddesine göre kiracı kiralananı ne halde teslim almış ise kiranın hitamında da o halde ve mahalli adete tevfiikan geri vermekle mükellef tutulmuştur. Yasal düzenleme böyle olunca kiralanan üzerine kiracının tesis veya bina yapması ilişkiye uygulanacak yasa hükmünü etkilemez. Y. 3. H.D. 20.12.1988 T., 1988/ 15604 E., 1988/20134 K.

³² Madde 1 – Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkafolmıyanları hariç) kiralananlarında kiraliyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/5.3.6570.pdf>

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

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin maddelerin uygulanacağı açıktır. Türk Borçlar Kanunu’nun 339. maddesinin gerekçesinde niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara yazlık, motel, otel, pansiyon gibi örnekler verilmiştir, devre mülkler de bu kapsamda sayılabilecektir³³.

Taşınmazın niteliğinin geçici kullanıma özgülenmiş olup olmamasının objektif mi sübjektif mi olarak değerlendirilmesi gerektiği önem taşımaktadır. Kanaatimizce burada objektif değerlendirme yapılmalıdır. Esasında geçici kullanıma uygun olmayan, devamlı kullanıma elverişli taşınmazın tarafların iradeleri ile geçici kullanıma özgülenmiş olması durumunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanacaktır³⁴.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı aydan daha kısa kiralınması halinde konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin maddeler uygulanmayacaktır. Kanun koyucunun geçici nitelikteki ve altı ay veya daha kısa süreli konut veya çatılı işyeri kiralarnalarında söz konusu kanun maddelerinin uygulanmayacağına dair düzenlemede bulunmasının amacının kiracı ve kiraya veren arasındaki menfaat dengesini korumak olduğu kanaatindeyiz. Çünkü kiraya verenin kısa süre kiraya vermiş olduğu kiralananndan kısa süreli gelir elde edecekken üstüne üstelik, kiracının kendi lehine düzenlenmiş koruyucu kanun maddelerinden yararlanacak olması hakkaniyete aykırı olacaktır. Dolayısıyla geçici nitelikteki ve altı ay veya daha kısa süreli konut veya çatılı işyeri kiralarnalarında genel hükümler uygulanacaktır. Örneğin, bir fuar sergisi için 45 gün süre ile fuar alanındaki kapalı ofisi kiralayan bir esnafın veya tatil amacı ile yazlığı 3 ay yaz mevsiminde dönemlik kiralayan bir ailenin kiraya vereni ile akdetmiş olduğu kira sözleşmesi genel hükümlere tabi olacaktır.

Geçici nitelikte olup altı aydan uzun süre kullanıma özgülenmiş konut ve çatılı işyeri kiralarnalarında ise konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler

³³ Yavuz, Acar ve Özen, s. 592.

³⁴ Aynı yönde bakınız: Akyiğit, s.142; Elif Aydın Özdemir. Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması, **D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s.1532.

uygulanacaktır. Örneğin, tatil için Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin yazlık olarak kullanacakları konutu 15 ay süreyle kiralamış olması veya iş gezisi için başka bir şehre giden iş adamının bir işyerini geçici olarak 2 sene süreyle kiralamış olması halinde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler uygulama alanı bulacaktır.

Kira sözleşmesinin süresinin altı aydan kısa olması durumunda, taşınmazın niteliğinin geçici kullanıma özgülenip özgülenmediğinin nitelendirilmesi gerekmektedir, sözleşme süresi altı ayda kısa olmakla birlikte geçici kullanıma özgülenmemesi halinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanacaktır³⁵.

Pansiyon, motel, kamp odası, yazlık, bağ evi, otel odası gibi yerleşik düzen sağlamayan, geçici kullanıma uygun taşınmazlara ilişkin uyuşmazlık olduğu takdirde mahkemece özel bir değerlendirme yapılmalıdır. Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara ilişkin doğacak uyuşmazlıklarda, mevcut durum ve koşullar çerçevesinde değerlendirme yapılmalı ve mahkemece keşif yapılmak ve bilirkişi tayin edilmek suretiyle hukuki uyuşmazlığın çözümü gerekecektir³⁶.

6098 Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin ikinci fıkrasında belirtildiği üzere; kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır. Kanun koyucu kamu kurum ve kuruluşlarının kiracı veya kiraya veren olarak taraf oldukları tüm kira sözleşmelerinin konut ve çatılı işyeri kiralarına özel hükümlere tabi olduğunu vurgulamıştır. Kamu kurum ve kuruluşları mülkiyeti kendisine ait belirli nitelikteki taşınır ve taşınmaz malları, gelir elde etmek amacıyla, gerçek veya tüzel kişilere belirli bir süre için kiraya veren sıfatı ile kiralamakta, bazı durumlarda ise ellerinde bulunan mallar yetmediği için ve kamu hizmetini ifa maksadı ile gerçek veya tüzel kişilerden bedeli karşılığında belirli bir süre için kiracı sıfatı ile kiralamaktadır³⁷. Her ne kadar ilgili düzenlemede kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı tüm kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin uygulanacağı belirtilmişse de, kanun kapsamı ve düzenlemenin yeri ve sistematigi incelendiğinde,

³⁵ Özdemir, s.1533.

³⁶ Yavuz, s.305.

³⁷ Fatma Ayhan, **İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, İstanbul, 2013, s.61.

konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin uygulanabilmesi için kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları kira sözleşmelerinin “konut veya çatılı işyeri” niteliğinde olması gerekmektedir³⁸. Konut veya çatılı işyeri niteliğinde bulunmayan taşınmazlar hakkında kamu kurum ve kuruluşları taraf olsa dahi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümlerin uygulanması beklenemez, aksi durumun kanunun amacına aykırılık teşkil eder.



³⁸ Mustafa Cahit Günel. Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK Md. 339. II), **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C.72, S.1, s. 833.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİREN GENEL HALLERDEN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE UYGULANABİLEN SONA ERME SEBEPLERİ

I. ÖNEMLİ SEBEPLERDEN ÖTÜRÜ SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

Önemli sebeplerle sözleşmenin sona erdirilmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine uygulanabilen genel bir fesih sebebidir³⁹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 331. maddesi uyarınca; “Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.” Kanun koyucu bu düzenleme ile sözleşmenin ifasının taraflar için çekilmez hale getiren beklenmeyen durumların oluşması halinde taraflara kira sözleşmesini fesih hakkı tanımaktadır. Bu düzenlemenin esasında işlem temelinin çökmesi bulunmaktadır, kira sözleşmesinin taraflar için temeli olan şartlarının değişmesi durumunda taraflar için işlem temeli çökecektir. Bu düzenleme ile iki taraf da kanunen koruma altına alınmıştır. Bir taraf için kendisine göre haklı sebeplerin oluşması durumunda kira sözleşmesini fesih imkânı tanınırken, bu hak kullanılırken diğer tarafın mağduriyet yaşamaması için yasal fesih sürelerine uygun davranılması gerektiği düzenleme altına alınmıştır.

Düzenleme sadece belirli süreli kira sözleşmeleri için değil, tüm kira sözleşmeleri için uygulanmaktadır⁴⁰.

Önemli sebep, farklı şekillerle oluşan, somut vakıaların nitelik ve şartlarına göre ortaya çıkan, bir taraf için sözleşmenin devamını çekilmez kılan dürüstlük kuralları çerçevesinde beklenmeyen nedenlerdir⁴¹.

³⁹ Pınar Altıok Ormancı. **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi**, İstanbul, 2011, s.94.

⁴⁰ “EBK’da önemli sebeplerle fesih sadece belirli süreli sözleşmelerde kabul edilmekteydi. Yeni TBK ise önemli sebeplerle feshi tüm kira sözleşmelerine tanınmıştır.” Işınan Çavuşoğlu. **Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Değerlendirmeler**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s.179; Safarov, s.150.

⁴¹ Efrail Aydemir. **Kira Hukuku**, Ankara, 2013, s.137.

A. Taraflardan Biri İçin Sözleşmenin Devamının Çekilmez Olması

Taraflardan biri için sözleşmenin devamının çekilmez hale gelmiş olması gerekmektedir. Kanuni düzenleme bu hususa açıkça vurgu yapılmıştır.

Kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı gerekmektedir. Çünkü bu durumda önemli sebebi bilerek kira sözleşmesini kuran taraf, bildiği önemli sebebe dayanarak sözleşmeyi fesih etmiş olacaktır bu da işlem temelinin çökmesi olarak nitelendirilmeyecektir. Nitekim bu önemli sebep fesih iradesi bulunan tarafından zaten en başından beri bilinmektedir.

Kira ilişkisinin devamının çekilmez hal alması dürüstlük kuralı ile bağdaşmalıdır. Taraflar kanuni düzenlemeyi aleyhe kullanmamalıdır. Bu durumu örnek ile açıklayacak olursak; kiraya verenin taşınmazı için kat karşılığı inşaat sözleşmesi teklifinde bulunulması durumunda, kiraya verenin bunu önemli sebep sayarak kiracının tahliyesini talep etmesi dürüstlük kuralına aykırıdır⁴². Bu durumda kira ilişkisinin devamı çekilmez hal almış sayılamaz, kiraya verenin sadece kendisini düşünmesi ve kiracının haklarının hiçe sayılması söz konusu olur.

Önemli sebepler, fesih hakkını kullanırken bu sebeplere dayananların kusurundan kaynaklı doğmamış olmalıdır. Önceden öngörülemeyen ve beklenmeyen nitelikte olmalıdırlar. Ve yine bu önemli sebepler sözleşmenin temelini etkilemelidir.

⁴²“Davacılar vekili müvekkillerine ait arsa vasfındaki yerin 1.5.1990 tarihli kira sözleşmesi uyarınca 10 yıllığına davalıya kiralandığını, ancak kiralanan arsanın kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği müteahhidine verildiğini, bu sebeple anılan sözleşmenin 1.5.1997 tarihinden itibaren fesh edildiğinden davalı kiracıya bildirildiği halde taşınmazın tahliye edilemediğini ileri sürüp BK. 264. maddesi gereğince kira sözleşmesinin feshi ile kiralananın boş olarak kendilerine teslimini istemiş, mahkemece davacıların sözleşme tarihinde bu yer kat karşılığı müteahhide verilebileceğinin öngörülmesinin mümkün olmadığı gerekçesiyle sözleşmenin feshi cihetine gidilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Borçlar Kanununun 264. maddesine göre, belirli bir süre için kurulmuş bir taşınmaz kirasında kira sözleşmesine başlamayı ya da devamı kendisi için dayanılmaz yapan önemli nedenlerden dolayı taraflardan her biri, eğer öbürüne tam tazminat önerirse, kira süresinin bitiminden önce yasal sürelerle uyulmak suretiyle öbür tarafa feshi ihbar edebilir. Görüldüğü gibi sözleşmenin feshi için dönen taraf bakımından kira sözleşmesine başlama ya da devamın dayanılmaz hale gelmesi gerekmektedir. Burada dikkat edilecek husus sözleşmenin kurulmasında var olan kişisel ve nesneye ilişkin maddi nitelikteki önemli koşulların hükümsüz hale gelip gelmediğidir. Bundan, bir sözleşme tarafının yalnız sözleşme kurulması esasında önceden görülemeyen ve meydana gelmesinde kusurlu olmadığı durum ve koşullara dayanabileceği anlaşılr. Somut olayda davacı sürelili olarak kurduğu kira sözleşmesinin bitmesine 2 yıl kala üçüncü kişi ile yaptığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince davaya konu taşınmazın kendisine boş olarak teslim edilmesi gerektiğini ve bu nedenle kira sözleşmesini feshetmek istediğini bildirmiş yasal olarak BK. 264. maddesine dayanmıştır. Böyle bir iddia önemli nedenlerle kira sözleşmesinden dönmeye neden olamaz. Zira, böyle bir olasılık baştan itibaren hesaba katılması gerekirdi.” Yargıtay 3. HD. 22.03.1999 T., E. 1999/2310 E., K. 1999/2904. (www.sinerjihukuk.com)

Savaş, grev, lokavt, ekonomik kriz, olağanüstü hal önceden öngörülmesi mümkün olmayan önemli sebeplerden sayılır. Kiracının kendi isteği olmaksızın tayininin başka bir şehre çıkması, kiracının yakalandığı ağır hastalığın tedavisi için başka bir yere taşınması gerekliliği, kiraya verenin kiracısının seri katil veya aranan suçlu şahıslardan olduğunun sonradan öğrenilmesi gibi durumlar da önemli sebeplerden sayılır. Sonuç olarak önemli sebepler, sözleşmenin kurulduğu esnada öngörülmesi mümkün olmayan ve taraflardan biri için sözleşmenin sürdürülmesini katlanılmaz kılan şahsi ve maddi sebeplerdir⁴³.

B. Fesih Hakkını Kullanan Tarafın Kanuni Sürelere Uymak Şartıyla Fesih Bildiriminde Bulunması

Fesih hakkını kullanan taraf diğer tarafa kanuni sürelere uymak şartıyla fesih bildiriminde bulunmuş olmalıdır. Olağanüstü önemli sebeplerin bulunması tek başına fesih için yeterli olmayıp, feshin usulüne uygun olması şarttır.

Kanunda fesih bildiriminin ne şekilde yapılacağı hususu düzenlenmemiştir. Fesih bildirimi sözlü veya yazılı olarak yapılabilir. Ancak, ispat açısından yazılı olması, noterle veya iadeli taahhütlü mektup ile gönderilmesinde fayda vardır.

Kanun koyucu feshin yasal fesih sürelerine uygun olarak yapılması gerektiğine ilişkin şart koşmuş, açıkça fesih sürelerine yer vermemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 329. ve 330. maddesi uygulama alanı bulacaktır. Taşınmazlara ilişkin fesih sebeplerini inceliyor olmamız sebebiyle, tarafımızca sadece 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 329. maddesi ele alınacaktır. 329. madde uyarınca; "Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir."

Dolayısıyla taşınmaz ve taşınır yapılardaki kira sözleşmelerinin olağanüstü sebeplerle feshedilmesi durumunda, üç aylık fesih bildirim süresine uyulması gerekmektedir. Kanun koyucu, kira sözleşmesinin sona erme tarihinin beklenmesine

⁴³ Erzurumluoğlu, s.40.

gerek olmaksızın taraflara üç aylık fesih bildirim süresine uymak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanımıştır⁴⁴.

Sonuç olarak; Türk Borçlar Kanunu'nun 331. maddesinde düzenlenen bu olağanüstü fesih türünün uygulanabilmesi için, taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması, bu kira sözleşmesinin devamının taraflar için çekilmez olması ve bunun için birtakım önemli sebeplerin var olması gerekmektedir. Buna ek olarak yapılacak fesih bildiriminin yasal fesih bildirim sürelerine uygun olarak yapılması gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 331. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca "Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar."

Hâkim olağanüstü fesih durumunda somut vakıayı incelemek suretiyle, feshin taraflar açısından maddi sonuçları hakkında karar verecektir. Kiracının veya kiraya verenin bu sebepten ötürü bir zararı var ise tazminata hükmedebilecektir. Burada hâkime takdir yetkisi tanınmıştır⁴⁵.

II. KİRACININ İFLASI SEBEBİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 332. maddesi uyarınca; "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra⁴⁶ iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir." Kira sözleşmesi, rızai ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Sözleşmenin devamı boyunca, kiralananın kiracıya kullanılması yükümlülüğü kiraya verene yüklenmiş olup, bu da kira sözleşmesinin sürekli borç

⁴⁴ Safarov, s.152.

⁴⁵ Madde metnindeki "parasal sonuçlarını karara bağlar" ifadesinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun sistematığı bakımından anlaşılır ifade olmadığı yönünde bakınız: Halil Akkanat. "Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler- Tebliğler, İstanbul, 2012, s.266.

⁴⁶ Kiralananın kiracıya tesliminden sonra iflasın gerçekleşmiş olması gerektiğine ilişkin bakınız: Akyiğit, s.136

doğuran sözleşme niteliğinde olduğunun göstergesidir⁴⁷. Yine aynı şekilde kiracının da dönemsel edim borcu olan kira bedelini ödemesi ile bu kira ilişkisinin belirli veya belirsiz süre devam edecek olması kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran sözleşme niteliğinde olduğunun göstergesidir⁴⁸. Yani kira sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir; kiraya veren kiralananı kiracıya kullandırtma, kiracı da kira bedeli ödeme yükümlülüğü altındadır.

Kiracının iflas etmesi durumunda kira bedelini ödememe ihtimali artacak, kiraya verenin de kira bedelinin ödenmemesi durumunda kira sözleşmesini devam ettirmesi beklenmeyecektir. Kanun koyucu bu düzenleme ile iflas eden kiracının kira bedelini ödeyememe ihtimaline istinaden kiraya vereni koruma altına almıştır.

A. Kiracı Hakkında İflas Kararı Verilmiş Olması

Kiraya verenin kiracının iflasına dayalı olarak kira sözleşmesini feshedebilmesi için öncelikle, kiracının iflasına karar verilmiş olmalıdır⁴⁹. Kiracı hakkında mahkeme tarafından iflas kararı verilmiş olmalıdır, iflas kararı verilmiş olması yeterli olup ayrıca ilan edilmiş olması şart değildir. Ayrıca iflas kararının kim tarafından talep edildiğinin de bir önemi bulunmamaktadır⁵⁰.

Kiracı hakkında icra takibi yapılmış olması ve haczedilecek malı olmadığı için ödemededen aciz belgesi düzenlenmiş olması durumunda kiracının iflasından söz edilemeyeceğinden, kiraya veren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 332. maddesi çerçevesinde fesih hakkından yararlanamayacaktır.

B. Kiracıya İşleyecek Kira Bedellerine Teminat Göstermesi İçin Yazılı Olarak Uygun Süre Verilmiş Olması

Kiracıya işleyecek kira bedellerine teminat göstermesi için yazılı olarak uygun süre verilmiş olmalıdır. Kanuni düzenleme gereğince; kiraya veren, işleyecek

⁴⁷Fahrettin Aral, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Ankara, 2007, s. 208.

⁴⁸Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C:1, İstanbul 2012, s. 280.

⁴⁹Safarov, s.154.

⁵⁰Doğan, sf.244.

kira bedellerine ilişkin olarak güvence verilmesi için⁵¹ kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre vermelidir. Bu hüküm, kiraya vereni korumaya yönelik olup, bir yönüyle TBK m. 98 hükmünün uygulama alanı kapsamına girmektedir⁵². Kiraya veren mutlaka süre vermiş olmalıdır, kiraya veren süre vermenin faydasız olacağını ileri sürerek süre vermekten kaçınması durumunda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 332. maddesine dayalı olarak kira sözleşmesini fesih hakkını kaybedecektir.

Kiracı ve iflas masasına verilecek süre yazılı olmalıdır. Güvence verilmesi için kiracıya ve iflas masasına tanınacak süre böylece ispat edilebilir nitelikte olmakta ve süre ile ilgili çıkacak uyuşmazlıklar önlenmektedir.

Burada önem teşkil eden diğer bir husus ise işlemiş kira bedelleri değil işleyecek kira bedelleri için güvence istenmesidir.

C. Kiracı Ve İflas Masasının Verilen Süre İçerisinde Yeterli Teminat Göstermemesi

Kiracı ve iflas masası verilen süre içerisinde yeterli teminat göstermemiş olmalıdır. Kiracı ve iflas masasının kiraya verenin vermiş olduğu yazılı süre içerisinde işleyecek kira bedellerine ilişkin yeterli teminat göstermemesi durumunda kiraya veren kira sözleşmesini derhal fesih hakkına sahip olacaktır⁵³. Aksi durumda ise teminat gösterildiği için kiraya veren “kiracının iflasına” dayalı olarak kira sözleşmesini feshedemeyecektir.

Bahse konu teminat kiracı tarafından verilmeyebilir. İflas masası tarafından gösterilecek teminat yahut üçüncü kişiler tarafından gösterilecek teminat yeterlidir⁵⁴. Teminat aynı olabileceği gibi şahsi de olabilir. Buna örnek olarak kefalet, taşınır rehni ve ipotek gösterilebilir.

⁵¹ Özer Seliçi. **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, 1976, s.84.

⁵² Eren, Özel Hükümler, s.409.

⁵³ Mustafa Alper Gümüş. **Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, İstanbul, 2012, s.293

⁵⁴ Abdülkadir Arpacı. **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul,2002, s.146; Haluk Burcuoğlu. **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, 1993, s.279.

Kiraya veren tarafından iflas eden kiracıya ve iflas masasına işleyecek kira bedellerine ilişkin olarak güvence vermesi için yazılı süre verilir, bu süre içerisinde yeterli güvence verilmez ise kiraya verenin kira sözleşmesini fesih hakkı doğar.

Eğer kiraya veren, güvence talebinde bulunduğu yazılı belgede aynı zamanda verilen süre içerisinde yeterli güvence sunulmazsa şayet kira sözleşmesinin bu sürenin sonunda feshedileceğini bildirmişse kira sözleşmesi kendiliğinden sürenin sonunda sona erer.

Kiraya veren sadece güvence sunulması için süre verir ve bu sürede güvence sunulmaz ise kira sözleşmesinin sona ermesi için kiraya veren bu sürenin sonunda ayrıca sözleşmenin feshedildiğine dair kiracıya bildirimde bulunması gerekmektedir.

III. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca; "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar."

Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmeye ilişkin düzenleme genel bir düzenleme olduğundan konut ve çatılı işyeri kiralaları için de geçerlidir. Kira bedeli; para şeklinde veya paradan farklı başkaca misli eşya yahut hizmet edimi şeklinde verilebilir, bu durumda karma bir sözleşme ortaya çıkmaktadır⁵⁵. Kira bedelinin genellikle bir miktar para olarak ödenmesi kararlaştırılır⁵⁶. Aksine bir anlaşma olmadıkça, kira bedeli Türk Lirası ile nakden ödenir (TBK md.99).

Kiracının kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmek için kanun koyucu kiraya veren bir takım şartları yerine getirmiş olmalıdır.

⁵⁵ Yavuz, Acar ve Özen, s.381; Aral ve Ayrancı, s.213; Şakir Berki. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 1973, s.77.

⁵⁶ Safarov, s.59.

A. Kiracının Muaccel Kira Bedelini Kısmen Veya Tamamen Ödememiş Olması

Kiracı muaccel kira bedelini kısmen veya tamamen ödememiş olmalıdır. Kiraya verenin kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira akdini feshedebilmesi için kira bedeli muaccel olmalıdır. Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeme zamanı düzenlenmiş olduğu durumlarda kira ödeme zamanı belirlidir, uygulamada özellikle sıklıkla karşılaşıldığı üzere, kira sözleşmesinde taraflar kira bedelinin ifa zamanını kararlaştırırlar⁵⁷ ve kiracı bu tarihte kira bedelini ödemezse şayet kiraya verene haklı ihtar çekme hakkı doğar. Kira bedelinin ödeme zamanının sözleşme ile veya örf adet gereği belirlenmediği hallerde ise kanuni düzenleme gereği ayın son günü kira bedeli ödenmelidir, kiracı ayın son günü ödemedi bulunmaz ise kiraya verenin haklı ihtar çekme hakkı doğacaktır.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeme zamanı belirli olmakla birlikte uygulamada kiracılar farklı zamanlarda ödemeler yapmaktadır. Bu durumda eğer kiracı, kira sözleşmesinde belirlenen tarih dışında başka bir tarihte uzun süre, düzenli ve sistemli olarak kira bedelini öderse ve kiraya veren de ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin kira bedellerini kabul ederse kira bedelinin ödeme zamanının zımnen değiştirilmiş olduğu kabul edilir. Ancak kira bedelinin ödeme zamanının zımnen değiştirilmiş sayılabilmesi için ödemelerin sistemli, düzenli ve uzun süreli olması gerekmektedir⁵⁸.

⁵⁷ Alpaslan Akartepe. Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü Ve Hukuki Sonuçları, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.22, S.3, s.94.

⁵⁸ "Mahkemenin "kira sözleşmesinde belirlenen ödeme zamanı konusunda teamül olduğu" gerekçesiyle davanın reddine dair verdiği karar yukarıda belirtilen nedenlerle bozulmuş, mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Taraflar arasındaki 1.9.1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin özel şartlarının 5. maddesinde, "kira bedelinin aylık olarak muaccel olduğu ayın 1. günü mesai saati sonuna kadar ödeneceği, muaccel hale gelmiş kira bedelinin ödenmesindeki bir seferlik gecikmenin dönem sonuna kadar olan kiralara tümünü muaccel hale getireceği" kabul edilmiştir. Davalı Ocak 2001 kirasını 5.1.2001 ve Şubat 2001 kirasını 5.2.2001 tarihinde ödemiştir. Sözü edilen aylar kiralara ait olduğu ayın birinci günü ödenmesi gerekirken geç ödenmiş olması nedeniyle sözleşmedeki muacceliyet şartı gerçekleşmiştir. Her ne kadar davalı kira bedellerinin sözleşmede kararlaştırılan ödeme zamanı dışında ödenmesine davacının karşı çıkmaması nedeniyle ödeme zamanının zımnen değiştirildiğini, teamül oluştuğunu ileri sürmüş ise de, 1.9.1999 kira başlangıcından beri kira paralarının ayın belli tarihinde muntazam biçimde ödenmediği, ayın 1'i ile 14'ü arasında değişik tarihlerde ödemelerin yapıldığı kira tahsil makbuzlarından anlaşılmaktadır. Bu şekilde belli olmayan zamanlarda ödeme yapılması sözleşmenin aksine belli zamanda ödeme yapılması yolunda teamül oluştuğunu göstermez. Teamülün oluşabilmesi için kira paraları uzun süre ayın belli tarihinde

Kira bedeli kapsamında nelerin değerlendirildiği, kira bedelinin ne zaman muaccel olacağı, kiracının yan edim yükümlülüklerinin kira bedeli olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, yukarıda ayrıntısı yazılı “iki haklı ihtar sebebiyle kira akdinin sona ermesi” başlığı içerisinde ayrıntılı yazmaktadır.

B. Kiracıya Yazılı Olarak Verilen Süre İçerisinde Kira Bedelinin Ödenmemiş Olması

Kiracıya yazılı olarak süre verilmiş olmalı ve kiracı bu sürede kira bedelinin tamamını ödememiş olmalıdır. Temerrüt sebebiyle tahliye düzenlemesi emredici olup, kiracıya süre verilmeksizin ödememe sebebiyle kira akdi feshedilemez.

Öncelikle kiracıya ödemesi için süre verilmeli ödeme yapılmadığı takdirde kira akdi feshedilmelidir. Kiracıya verilecek süre de yasal olarak düzenlenmiş ve sınırlandırılmıştır. Yasal düzenlemeye göre kiraya veren en az 10 gün süre vermekle yükümlüdür, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise asgari süre 30 gün olarak belirlenmiştir. Taraflar bu süreleri kendi aralarındaki anlaşma uyarınca artırabilirken bu süreleri kısaltmaları mümkün değildir, bu süreler kamu düzeninden olup kısaltılamaz.

İhtar ancak kiracıya tebliğ edildiği tarihten itibaren geçerli olur. İhtar ancak kiracıya ulaştığı takdirde sonuç doğuracaktır⁵⁹. Düzenlemeye konu ihtarnamede açıkça kiracıya verilen süre, kira borcunun miktarı ve bu süre içerisinde ödeme yapılmadığı takdirde kira akdinin feshedileceğinin belirtilmiş olması gerekmektedir⁶⁰. İhtarnamede ödenmeyen ayların hangileri olduğu da belirtilmelidir ancak belirtilmemiş olsa dahi ihtarın geçerliliğini etkilemeyecektir. 10 ve 30 günlük asgari sürelerin başlangıcında ihtarın tebliğ edildiği gün sayılmayacaktır.

muntazam şekilde ödenmelidir. O halde, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 07.05.2003 T., E. 2003/6-320, K. 2003/329 K. (www.sinerjihukuk.com.tr)

⁵⁹ Suat Aydınliyım. **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, 1973, s.31.

⁶⁰ “Temerrüt sebebiyle tahliyeye karar verilebilmesi için istenen kira parasının veya yan giderin muaccel (istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir.” Y. 6. H.D. T. 3.7.2014, E. 2014/7392, K. 2014/8930 K. (www.sinerjihukuk.com.tr)

İhtarnameye ödenmeyen kira bedelinin tutarı, olduğundan fazla olarak yazılmışsa bu durum ihtarnameyi geçersiz kılmayacaktır. Kiracı kirayı ödemez ise ihtarname hüküm doğurmuş olacaktır.

Kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için ihtarda verilen süreye rağmen muaccel kira bedelinin tamamının ödenmemiş olması gerekmektedir. Kiracının verilen süre içinde borcu ödemesi, borcu takas etmesi veya borcu tevdi mahaline bırakması durumunda kira sözleşmesi feshedilemeyecektir⁶¹.

Sonuç olarak muaccel kira bedelini, kiraya verenin ödenmesi için süre vermiş olduğu ihtarla rağmen ödemeyen kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesine özgü sebeplerin yanı sıra 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca da tahliye edilebilecektir.

IV. KİRALANIN KULLANIMINA İLİŞKİN SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK SEBEBİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

A. Kiraya Veren Sona Erdirme Hakkı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesi adi kiralalar için düzenlenmekle beraber konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanabilen düzenlemelerdendir.⁶²

Düzenleme uyarınca: “Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. / Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarla bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarla bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. / Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe

⁶¹ Haluk Tandoğan. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt.I/1, 4. Bası, İstanbul, 1989, s.216; A. Nejat Ağacıkoğlu. “Gayrimenkul Kiralarında Kira bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Kira Aktinin Sona Ermesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.1,1975, s.365; Burcuoğlu, s.250.

⁶² Şahin Akıncı. **Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Konya, 2004, s.598; Kenan Tunçomağ. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt.II, 3. Bası, İstanbul, 1977, s.140.,

aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”

Kanun koyucu adi kira sözleşmelerinden farklı olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşmeye aykırı kullanım olması durumunda kiraya veren açısından sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını kiracıya en az otuz gün süre vermek kaydıyla tanımıştır. Bu durumun istisnası olan kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiracıya süre vermeksizin kiraya verene sona erdirmeye hakkı tanınmıştır.

Kiraya verenin sözleşmeye aykırılık sebebiyle fesih hakkını kullanabilmesi bir takım şartlara bağlıdır.

1. Kiralananın Kullanımının Sözleşmeye Aykırılık Teşkil Etmesi

Kiralananın kullanımına ilişkin olarak sözleşmeye aykırılık söz konusu olmalıdır ⁶³ . Kanun koyucunun kira sözleşmesine aykırılık sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına ilişkin yapılmış düzenlemenin ilk fıkrasında kiracının kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlü olduğu açıkça belirtilmiştir. Kanunun açık lafzından da anlaşılacağı üzere, sözleşmeye aykırılık kiralananın kullanımına ilişkin olmak zorundadır. Bu şartın oluşması kiralananın kiracıya teslimine bağlıdır.

Kiracının sözleşmeye aykırı davranışlarına örnek olarak; yönetim planına aykırı olarak kiracının evinde köpek beslemesi ve apartmandakilerin bu durumdan rahatsızlık duymasına sebebiyet vermesi, kiracının mesken olarak kullandığı taşınmazı işyeri olarak kullanması, kiracının kiralananın döşemelerine, duvarlarına zarar vermesi, kiracının gece vakti yüksek sesle düzenli olarak müzik dinlemesi, kiracının uyuşturucu ticareti gibi suç teşkil eden ahlaka aykırı fiilleri kiralanda gerçekleştirmesi verilebilir.

⁶³ Y. 6. HD. 15.03.2004 T., E. 2004/2563, K.. 2004/2668 K.(www.sinerjihukuk.com.tr)

Kiralananın kullanımına ilişkin olmayan sözleşmeye aykırılık hallerinde kiraya veren 316. maddeye dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdiremeyecektir. Kira sözleşmesinde özel olarak düzenlenmediği halde kiralananın alt kiraya verilmesi veya devri durumunda da sözleşmeye aykırılık sebebiyle fesih söz konusu olacaktır, çünkü kiralananın kullanımına yönelik bir ihlal söz konusudur⁶⁴.

Kiralananın kullanımına ilişkin sözleşmeye aykırılık kiralananın özenle kullanılmaması veya açıkça kötüye kullanılması şeklinde olabilir.

Kiralananın özenle kullanılmaması dendiğinde ilk akla gelen kiralananın kullanma amacından farklı kullanılması gelecektir. Örneğin yukarıda da belirtildiği üzere; mesken olarak kiralanan taşınmazın işyeri olarak kullanılması, giyim mağazası olarak kiralanan taşınmazın ekmek fırını olarak kullanılması kiralananın kullanma amacından oldukça farklı kullanımlardandır. Burada esas olan kira sözleşmesini sona erdirmeyi gerektirecek nitelik ve derece bir değişiklik olup olmadığının tespitidir. Örneğin, züccaciye olarak kiralanan kiralananın kırtasiye olarak kullanılması kira sözleşmesini sona erdirmeyi gerektirecek nitelikte değerlendirilemez⁶⁵.

Kiralananın ahlaka aykırı fiiller için kullanılması⁶⁶, kiralanda kiraya verenin rızası olmaksızın önemli değişiklikler yapılması⁶⁷, kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan komşuları rahatsız edici davranışlarda bulunulması⁶⁸ kiralananın özenle kullanılmamasına birer örnektir. Kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan komşuları rahatsız etmemek gerekliliğine ilişkin ifadede kiralananın bulunduğu taşınmazda ile kastedilenin ne olduğunu ortaya koymak gerekmektedir. Bu kapsamda ana yapıda bulunan komşular ve ana yapının dışında kalan komşular değerlendirilebilir. Komşuları rahatsız etmeme ve saygı gösterme yükümlülüğü sadece ana yapı ile sınırlandırılmamakla birlikte fazlaca da geniş

⁶⁴ Nalan Kahveci. **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir, 2005, s.140; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu. **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**, Cilt.I, 4. Bası, İstanbul, 1980, s.492; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı. **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, 1992, s.237; Doğan s.252; Burcuoğlu, s.206; Tandoğan s. 163; Aral, s.265.

⁶⁵ Aynı yönde bakınız: Burcuoğlu s.182.

⁶⁶ Tandoğan s. 143, Doğan s. 254

⁶⁷ Burcuoğlu, s. 173.

⁶⁸ Tandoğan, s.147.

yorumlanmamalıdır. Her somut vakiada kiracının davranışlarının komşulara ve çevredekilere olan etkisi mahkemece takdir edilmelidir.⁶⁹

Kiralananın sadece belirli kişiler tarafından kullanılabilmesine ilişkin kira sözleşmesinde özel bir düzenlemenin mevcut olması durumunda kiralanana başkaca kimselerin izinsiz kullanması durumu da kiralananın özenle kullanılmaması olarak nitelendirilecektir. Ancak bu düzenlemeye ve aykırı kullanıma rağmen kiraya veren bu durumu bildiği halde uzun süre ses çıkarmaz ise burada kiraya verenin örtülü rızasının bulunduğu kabul edilmelidir⁷⁰.

Kiralanana ilişkin kiracının ödemekle yükümlü olduğu vergi borcunu ödememesi, su faturasının veya aidatın ödenmemesi, kiralanana ait olmayan kısımların kiraya verenin izni olmaksızın kullanılması da sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilemez⁷¹.

Kiralananın açıkça kötüye kullanılması ise kiralananın eski haline getirilmesi mümkün olmayan durumlardır. Kiralananın çevrede kötü bir nama sahip olmasına sebebiyet veren kiracının her türlü fiili açıktan açığa kötüye kullanım teşkil eder.⁷²

Kiracının kiralanana taşınmazda kumar oynattırması⁷³, kiraya vereni veya yakınlarını tehdit etmesi yahut hakaret etmesi⁷⁴, taşınmazın duvarlarına veya kolon gibi önemli unsurlarına zarar vermesi⁷⁵ açıktan açığa kötüye kullanım niteliğindedir. Kiracının kasıt içerir fiillerinin yanı sıra ihmalden kaynaklı fiilleri de açıkça kötüye kullanım olarak somut olayın niteliğine göre değerlendirilebilir. Örneğin, kiracının tehlikeli maddeler ile ilgili bir işle uğraşması ve kiralananda yangın çıkma riskinin yüksek olmasına rağmen gerekli tedbirleri almamış olması da açıkça kötüye kullanıma dayalı fesih sebebi sayılacaktır⁷⁶.

⁶⁹ Damla Mamük. Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, S.1, 2013, s.409.

⁷⁰ Zevkliler ve Gökyayla, s.239; Burcuoğlu, s.201; Tandoğan, s.147.

⁷¹ Y. 6. HD. 19.09.1996 T. E.7027, k. 7368, Müslim Tunaboğlu. **Borçlar Kanunu'na göre Tahliye Davaları**, 2. Bası, Ankara, 2007, s. 161.

⁷² Burcuoğlu, s.182; Tandoğan s.141; Aydınlyım, s.24; Tunaboğlu, Borçlar Kanunu, s.198.

⁷³ Y. 6. HD. 19.03.1992 T., E. 1992/3396, K. 1992/4089. (www.sinerjihukuk.com.tr)

⁷⁴ Tunaboğlu, Borçlar Kanunu, s. 158.

⁷⁵ Y. 6. HD. 19.09.2005 T., E. 2005/8285, K. 2005/8310 . (www.sinerjihukuk.com.tr)

⁷⁶ Aydınlyım s. 24.

2. Kiraya Veren Tarafından Kiracıya İhtar Gönderilmiş Olması

Kiraya veren kiracıya ihtar göndermelidir. Kiraya verenin sözleşmeye aykırılık sebebiyle kira sözleşmesini feshedebilmesinin ikinci şartı da kiracıya ihtarda bulunmasıdır. Bu husus kanun lafzında açıkça yer almaktadır. İlgili maddeye göre: “Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur.” ibaresi yer almaktadır.

Kiraya verenin sözleşmeye aykırılık sebebiyle kira sözleşmesini feshedebilmesi için konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracıya en az otuz gün süre vermesi kanun koyucu tarafından zorunlu tutulmuştur. Adi kira sözleşmelerinde bu yönde bir süre verilmemişken konut ve çatılı işyeri kiralarda “en az otuz günlük süre” verilmiştir. İhtarın içeriğinde sözleşmeye aykırılık teşkil eden fiilin ne olduğu belirtilmeli⁷⁷, otuz gün içerisinde aykırılığın giderilmesi gerektiği, giderilmediği takdirde sözleşmenin feshedileceğinin açıkça yazması gerekmektedir. İhtarın geçerliliği konusunda kanunda şekil şartı öngörülmemiştir⁷⁸. İspat açısından yazılı olmasında fayda vardır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 316. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca: “Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanan kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.” Kanuni düzenlemeden açıkça anlaşıldığı üzere, kanun koyucu sözleşmeye aykırılık sebebiyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin feshi için kural olarak ihtar şartı öngörmekle birlikte maddenin üçüncü fıkrası ile ihtar şartının istisnasını da düzenlemiştir.

Kiracının kiralanan kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez

⁷⁷ Burcuoğlu, s.211; Tandoğan, s.153.

⁷⁸ Tandoğan, s.153; Aydınliyım, s.22; Burcuoğlu, s.210; Doğan s.262.

olması durumlarında kiraya veren otuz gün süre vermek mecburiyetinde olmayıp doğrudan kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması ile kastedilen, kiracının uyarılara rağmen sistemli ve düzenli olarak aynı davranışlara devam etmesidir. Ve yine kiracının aykırı davranışının çekilmez hal alması, kiraya veren ve komşular ile ilişki temelini çökmesi durumunda da süre vermeye gerek bulunmamaktadır.

3. Kiraya Veren Açık Veya Örtülü Olarak Sözleşmeye Aykırı Kullanıma Rıza Göstermemiş Olması

Kiraya veren açık veya örtülü şekilde kiracının sözleşmeye aykırı fiiline rıza göstermemiş olmalıdır. Kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanımına açık veya örtülü şekilde rıza gösteren kiraya veren sözleşmeye aykırılık sebebiyle kira sözleşmesini sona erdiremez⁷⁹.

Kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullandığını öğrenen kiraya veren hukuki prosedür gereği davranmalıdır. Sözleşmeye aykırılığı bilmesine rağmen uzun süre hareketsiz kalan kiraya veren zımni olarak bu aykırılığa rıza göstermiş sayılır. Kiraya verenin sözleşmeye aykırılığı öğrenip kiracıya ihtar göndermesine rağmen, kiracı aynı fiil ve davranışları devam ettirirse şayet bu duruma rıza göstermeyen kiraya veren sözleşmeyi sona erdirmelidir. Aksi takdirde bu durum da zımni onay niteliği taşır⁸⁰.

B. Kiracının Sona Erdirme Hakkı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 304, 305, ve 306. maddeleri adi kiralara ilişkin düzenlenmekle beraber konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanabilen düzenlemelerdendir.

Sözleşme anında veya kurulduktan sonra kiralananın sözleşmede öngörülen amaca elverişli olmaması, ayıplı olması veya sonradan ayıplı hale gelmesi kiracı açısından sözleşmeye aykırılık sebebiyle sona erdirme hakkı tanımaktadır.

⁷⁹ Aral, s.275.

⁸⁰ Celal Erdoğan. Tahliye, **Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, 10. Baskı, Ankara, 2000, s.460; Burcuoğlu, s.200.

Ayıp kavramı ile ilgili olarak doktrinde birçok tanım bulunmaktadır. Aral⁸¹ ayıp kavramını; “ayıp, satılanın mevcut vasıflarının, onun taşınması gereken vasıflardan farklı olmasını ifade eder” şeklinde tanımlarken; Serozan⁸² ayıp kavramını; “ ayıp, tarafların iradesine göre olması gerekenle, olan (yani istenilenle gerçek) arasında alıcı zararına beliren nitelik sapmasıdır” şeklinde tanımlamıştır. Doğanay⁸³ ayıp kavramı; “Ayıp, aynı cins ve kategoriye giren sair eşyaya (mala) nispetle, “alım–satım” sözleşmesi konusu olan malın değer veya elverişliliğini ortadan kaldıran yahut azaltan “maddî veya hukukî” noksanlıklardır” şeklinde tanımlamıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 304. maddesinde kiralananın önemli veya önemli olmayan ayıplarla kiracıya teslimi halinde, kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna gidilebileceği düzenlenmiştir. Kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin olarak 305. madde düzenlenmiştir. İlgili madde uyarınca: “Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. / Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.”

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 306. maddesi uyarınca: “ Kiracı kiraya verenden kiralandaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir; bu sürede ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına gidertebilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. / Ayıbın kiralananın öngörülen kullanımına elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi halinde kiracı sözleşmeyi feshedebilir...”

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 304, 305 ve 306. maddeleri birlikte değerlendirildiğinde; kiracı gerek kira sözleşmesinin kurulması anında ayıplı olsun gerekse sözleşme kurulduktan sonra ayıplı hale gelsin, önemli ayıp söz konusu ise

⁸¹ Aral, s.111.

⁸² Rona Serozan. **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, 2002, s. 122.

⁸³ İsmail Doğanay. **Ticarî Alım-Satım Akdi ve Nevileri**, Ankara, 2003, s.145.

kiracı sözleşmeyi fesih hakkına sahip olacaktır. Ayıbın⁸⁴, kiralananın kullanım elverişliliğini ortadan kaldırması veya önemli derecede engellemesi ve kiraya verilene verilen süre içerisinde giderilmemesi halinde kiracı sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

Kiracının sözleşmeye aykırılık sebebine dayalı olarak sözleşmeyi sona erdirebilmesi bir takım şartlara bağlıdır.

Öncelikle kiraya veren kiralananın kullanıma elverişli teslim etmemiş veya sözleşme süresince elverişli bulundurmamış olmalıdır. Kiraya verenin asli edim yükümlülüğü, kiralananın kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya teslimi ve sözleşme süresince bu elverişliliği sağlamasıdır. Kiraya verenin asli edim yükümlülüğünü ihlal ettiği durumda kiralananın ayıbı söz konusu olacaktır. Ayıp, kiracının kiralananı sözleşmedeki kullanım amacının elverişliliğini önemli derecede azaltan veya imkânsızlaştıran bir hukuki durumdur⁸⁵.

Ayıp; maddi, hukuki, manevi veya ekonomik olabilir⁸⁶. Örneklerle açıklayacak olursak; kiralananın elektrik sistemlerinin bozuk olması, çatısının akıtması, sıva ve boyalarının çatlaması maddi ayıp, kiralananın yapı kullanma izin belgesi bulunmaması hukuki ayıp, kiralananın sürekli gürültü olan bir binada bulunması veya ahlak dışı işlerin yapıldığı bir binada bulunması durumu da manevi ayıptır.

Kiralananadaki ayıp sözleşme kurulduğu esnada olabileceği gibi sözleşmenin devamında sonradan da ortaya çıkabilir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 318. maddesi uyarınca: "Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur." Bu düzenleme ile kiracıya kiraya verenin var olan ayıpları zamanında giderebilmesi için bir bildirim yükümlülüğü getirilmiştir, aksi halde doğacak zararlardan kiraya veren sorumlu tutulmuştur.

Başlangıçta var olan ayıplara ilişkin kiracı herhangi bir itirazda bulunmayarak kira akdini yapması, bu ayıplara ilişkin kiraya verenin sorumluluğundan feragat ettiği

84

85 Nihat Yavuz. Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu-I, **Yargıtay Dergisi**, Cilt.8, S.1-2,1982, s.187; Hüseyin Altaş. **Hasılat Ve Şirket Kirası**, Ankara, 2009, s.57; Aral, s. 242; Doğan, s.271.

86 Necip Bilge. **Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri**, Ankara, 1971, s.151; Tandoğan, s.112; Altaş, s.57; Akıncı, s.126.

anlamına gelmektedir.⁸⁷ Sonradan ortaya çıkan ayıplar da gecikmeksizin kiraya verene bildirilmelidir. Aksi takdirde kiralanan ayıpları ile birlikte kabul edilmiş sayılacaktır.

Kiraya verenin ayıptan sorumlu tutulması kusura bağlı değildir⁸⁸, nitekim kiraya verenin ayıptan sorumluluğu kanundan doğmuş bir sorumluluktur.⁸⁹

Kiralananadaki ayıp önemli olmalıdır. Kiracının önemli ayıp durumunda sözleşmeyi fesih hakkı kanunen saklı tutulmuştur. Giderilmesi güç ve maliyeti yüksek ayıplar önemli olarak nitelendirilir⁹⁰. Ayıbın, kiralananın kullanım elverişliliğini ortadan kaldırması veya önemli derecede engellemesi durumunda kiracı kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Önemli olmayan basit ayıp olması durumunda kiracı ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebileceği gibi ayıp giderilmediği takdirde, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilecektir. Burada kiracı doğrudan sözleşmeyi sona erdiremeyecektir⁹¹. Ayıp önemli de olsa önemsiz de olsa kiracı kiraya verenden bunun giderilmesini isteme hakkına sahiptir, burada önemli olan ayıbın giderilmesinin mümkün olmasıdır⁹². Ayıbın giderilmesinin mümkün olmaması halinde kiracı diğer seçimlik haklarını kullanabilecektir.

⁸⁷ Beyza Nuhoglu. **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s. 59.

⁸⁸ Feyzioğlu, s.522; Yavuz, Kiralanandaki Bozukluklar, s.197; Doğan, s.276.

⁸⁹ Feyzioğlu, s.523.

⁹⁰ Doğan, s.277.

⁹¹ Doğan, s.277; Aral, s.247; Erzan Erzurumluoğlu. **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, 1973, s.27.

⁹² M. Murat İnceoğlu. Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C. 9, 2013, S.103-104, s. 69.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ÖZGÜ SÖZLEŞMENİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme halleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. ve devamı maddelerinde özel olarak düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının kendine özgü sona erme halleri kanun sistematığında iki ana başlığa ayrılmıştır. Bunlar; bildirim yoluyla sona erdirmeye ve dava yoluyla sona erdirmeye halleridir. Bunların dışında kira sözleşmelerinin genel sona erme hallerine ilişkin düzenlemeleri de uygulanabilecektir.

II. BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERDİRME

A. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin oluşması için kiracı ve kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin süresinin tespit edilmiş olması şart olmayıp; kira sözleşmeleri belirli süreli veya belirsiz süreli olarak akdedilebilir⁹³.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin birinci fıkrasına göre, “Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren⁹⁴, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.”

⁹³ Kutsi Malatyalıoğlu ve Hami Ertaş. **Tahliye Davaları**, Ankara, 1973, s.4.

⁹⁴“Kiraya verenin tahliye olanağına bildirim yoluyla sona erdirebilme olanağı da ilave edilmiştir.” Yavuz,s.292.

Söz konusu madde ile konut ve çatılı işyeri kiralalarının belirli süreli sözleşme şeklinde akdedilmesi halinde, sözleşmenin sona erme tarihinden en az on beş gün önceden kiracı tarafından fesih bildiriminde bulunulmadığı takdirde sözleşmenin aynı şart ve koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacağı açıktır. Ancak belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı sadece “kiracıya” verilmiştir. Kiraya veren süre bitiminden en az onbeş gün önce fesih bildiriminde bulunmuş olsa dahi, bu bildirim hiçbir hukuki sonuç doğurmayacaktır. Buradan da kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracıyı koruma altına aldığı kanımızca ortadadır. Kaldı ki aynı maddenin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde⁹⁵ kiraya verenin bildirim yoluyla kira sözleşmesini tek taraflı feshedemeyeceği açıkça belirtilmiştir.

Bildirim yoluyla kira akdini feshetme olanağı kiracıya verilmiş olup, bu olanak sadece belirli süreli kira sözleşmeleri şeklinde sınırlandırılmıştır. Kira sözleşmesi ister sözlü ister yazılı isterse resmi yapılmış olsun, kiracının bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkını kullanabilmesi için sözleşmenin belirli süreli olması gerekir⁹⁶.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde genel itibariyle sözleşmenin başlangıç tarihi ve süresi açıkça bellidir, açıkça kira sözleşmesinde başlangıç tarihi belirtilmeyen durumlarda ise sözleşmenin yapıldığı tarih başlangıç tarihi olarak kabul edilir.

Belirli süreli kira akdinin sona erme tarihinden en az on beş gün önce sona erdirmek amacıyla kiracı bildirimde bulunmadığı takdirde, sözleşme aynı şart ve koşullarla bir yıl için uzamış sayılacaktır ancak ilk akdedilen belirli süreli kira akdinde yer alan teminatlar (kefillik gibi) uzamış sayılan sözleşme açısından doğrudan güvence oluşturmaz.

Yargıtay ilgili hukuk dairesi bir dönem kararlarında⁹⁷, taraflar belirli süreli kira akdinde kefilin sorumluluğun yenileme halinde de devam edeceğini en başta

⁹⁵ “Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 347/1 c.2, www.mevzuat.gov.tr

⁹⁶ Feyzioğlu, s.511.

⁹⁷ “Kefilin, sorumlu olacağı miktarın muayyen olması gerektiğinden, muayyen bir yıllık kira parasından sorumlu olması tabiidir. Ancak sözleşmede kefilin, sözleşme uzadığı takdirde sorumluluğunun süreceği yer almış ise de, kefaletin süresiz olduğuna ilişkin bu koşul geçersizdir.” Y. 12. H.D. 18.05.2001 T., E. 2001/7879, K. 2001/8795 .(www.sinerjihukuk.com.tr)

hüküm altına almış olsa dahi, bu hükmün geçersiz sayılacağına dair kararlar vermiştir.

İlk akdedilen belirli süreli kira akdinde yer alan teminatların (kefillik gibi) uzamış sayılan sözleşme açısından güvence oluşturabilmesi için bu hususun kira sözleşmesinde açıkça kararlaştırılmış olması gerekmekle birlikte kefilin, kira sözleşmesinin uzayacak dönemlerde sorumluluğun hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağının da açıkça gösterilmiş olması gerekmektedir. Bu husus Yargıtay kararlarında⁹⁸ da açıkça yer almaktadır.

Kanaatimizce kefilin uzayan kira sözleşmesinde kefaletin geçerli olabilmesi için, sorumlu olduğu süre ve miktarın açıkça kararlaştırılmış olması şarttır.

2. Bildirimin Geçerliliği

Kiracıya tek taraflı olarak kira akdini bildirim yoluyla fesih hakkı tanıyan kanun koyucu aynı zamanda bu bildirimin ne şekilde geçerli olacağını da hüküm altına almıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 348. maddesine göre, "Konut ve çatılı işyeri kiralarda fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır." Kanun metninden de açıkça anlaşılabacağı üzere, fesih bildiriminin geçerlilik şartı yazılı olmasıdır. Geçerlilik şekline aykırı yapılacak fesih bildirimi, geçerlilik şartına bağlanan genel sonuçlar çerçevesinde batıl olacaktır⁹⁹. Nitekim bildirimin

⁹⁸ Kira süresinin, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 11. maddesi gereğince uzadığı hallerde, uzayan kira süresi bakımından kefilin sorumluluğunun devam edebilmesi için; öncelikle bu hususun (kefilin sorumluluğunun uzayan dönem için de devam edeceğinin) sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması gerekir. Bunun yanında, kefilin uzayan dönemdeki sorumluluğunun azami hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağının açıkça gösterilmiş olması da şarttır. Eş söyleyişle, ne kadar uzayacağı belirsiz bir kira süresine ilişkin olan ve kefilin sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümleri geçerli değildir." Y. 6. H.D. 14.12.2011 T., E. 2011/11116, K. 2011/14593 K.(www.sinerjihukuk.com.tr)

"Kefilin uzayan dönemdeki sorumluluğunun azami hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağının açıkça gösterilmiş olması da şarttır. Ne kadar uzayacağı belirsiz bir kira süresine ilişkin olan ve kefilin sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümleri geçerli değildir. Kefaletin kiracının, kiralanda faaliyet gösterdiği sürece devam edeceği belirtilmiş ise de; kefilin gerek sorumlu olacağı süre gerekse azami miktar gösterilmemiş olduğu için müşterek müteselsil kefillerin sorumluluğu sözleşmenin düzenlendiği tarihten itibaren bir yıl süreyle sınırlıdır." Y. 6. H.D. 26.06.2006 T., E. 2006/5059, K.. 2006/7401.(www.sinerjihukuk.com.tr)

⁹⁹ " Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz." 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 12. Madde, www.mevzuat.gov.tr.

geçerliliği yazılı şekle tabi tutulmuş olup, kiracı kiralananı boşaltacağını en az on beş gün önce sözlü olarak bildirmiş olsa dahi, sözleşme sona ermeyecektir.

Kanun koyucu fesih bildiriminin yazılı olma şartını belirtmiş olup, fesih bildiriminin haklı veya geçerli bir sebebe dayanması şartı koşmamıştır. Sebep gösterilmese dahi fesih bildirimi geçerli olacaktır. Ancak fesih bildiriminde bulunanın veya temsilcisinin yazılı bildirim evrakında imzasının bulunması doğal olarak şarttır. Kiraya veren tarafta birden fazla kişi varsa, bildirimin hepsine ayrı ayrı veya varsa bunların ortak temsilcilerine yapılması gerekir¹⁰⁰.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında tek taraflı fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirecek olan kiracının kanun maddesinde belirtilen süreye uygun davranması gerekmektedir. Aksi takdirde bildirim hüküm ve sonuç doğurmaz. Söz konusu fesih bildirimi kira sözleşmesinin bitimine en az on beş gün kala kiraya verenin hâkimiyet alanına ulaşmış olup, kiraya veren tarafından geç öğrenilmiş olsa dahi hüküm ve sonuç doğuracaktır. Taraflar sözleşme serbestisi gereği on beş günlük süreden daha kısa bir süre öngörebilirken, daha uzun bir süre kararlaştıramazlar. Kanaatimizce kanun koyucu, kiracıyı koruma amacıyla söz konusu kanun hükmünü düzenlemiştir dolayısıyla da sözleşme ile on beş günlük süreden daha uzun bir sürenin öngörülmesi halinde kiracı aleyhine bir hukuki durum oluşacaktır, bu da kanunun amacına aykırı olacaktır. Yargıtay ilgili hukuk dairesinin görüşü de bu yöndedir¹⁰¹.

¹⁰⁰Erzurumluoğlu, s.22; Aydınliyım, s.9.

¹⁰¹ “Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan taraflar arasındaki kira sözleşmesi 22.12.1995 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Sözleşmede kiralanan işyeri dükkan olarak gösterilmiştir. Sözleşmenin özel şartlar bölümünün 21. maddesinde ise "Kiracı, kira sözleşmesinde yazılı kira süresinin bitimine iki ay kala sözleşmeyi yenileyip yenilemeyeceğini yazılı olarak kuruma bildirecektir. Söz konusu bildirim yapılmadan kiralanan yer tahliye edildiği takdirde boş kalan süreye ait kira bedelleri kiracı tarafından ödenecektir." hükmüne yer verilmiştir. Mahkeme sözleşmenin bu maddesini esas alarak uyuşmazlığı çözmüştür. 6570 sayılı Kanun'un 11. maddesi kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzamış sayılır şeklinde bir düzenleme getirmiştir. Bu hüküm sözleşme sona ermeden on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmak şartı ile kiracıya sözleşmeyi tek taraflı feshetme yetkisi veren kanun maddesidir. Kanun kiralayana böyle hak ve yetki tanımamış, ancak sözü edilen Kanun'un 7. maddesine dayanarak tahliye ve akdin feshi isteğinde bulunabileceğini öngörmüştür. 6570 Sayılı Kanun'un kiracıyı koruyan bir kanun olduğu, emredici ve sınırlandırıcı hükümler taşıdığı yargısal ve bilimsel içtihatlarla kabul edilmiştir. Sözleşmenin 21. maddesi söz konusu Kanun'un 11. maddesi karşısında kiracı aleyhine bir nitelik taşıdığından sözleşmenin belirtilen hükmüne göre uyuşmazlığın çözümlenmesi Kanun'un amacı ve düzenleme biçimine uygun düşmemektedir. Yukarıda açıklanan esasların dikkate alınmaması, kiracının kira sözleşmesini sona erdirmeye yönünden kanunun tanıdığı hakkını daraltır şekilde yorumlanması ve kira yılı sonuna kadar olan tüm kiranın tahsiline karar verilmesi doğru olmadığı gibi kabule göre de gerekçesiz ve yetersiz

Kanun metninde yer alan “en az on beş gün önce” ibaresi ile on beş günlük sürenin emredici nitelikte olduğu açıktır. Doktrinde bu durum tartışmalı olmakla birlikte, bazı yazarlar¹⁰², bu on beş günlük sürenin emredici ve mutlak bir düzenleme olduğunu kiracı lehine kısaltılmasının dahi mümkün olmadığını savunmaktadır. Kanaatimizce tarafların mutabık kalmış olması durumunda bu on beş günlük süre kiracı lehine kısaltılabilir, ancak on beş günlük sürenin uzatılması mümkün değildir¹⁰³.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesi uyarınca süresinde ve geçerlilik şekline uygun olarak yapılan fesih bildirimi ile belirli süreli kira sözleşmesi sürenin sonunda sona ermiş olur. Kiracının tek taraflı fesih beyanı bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir.

Kiracı kira sözleşmesini sona erdirmeye iradesi ile bildirimde bulunmasına rağmen kira süresinin sonunda kiralananı boşaltmadığı takdirde, fuzuli şağil (haksız işgalci) konumuna düşecektir. Kiraya veren bu durumda kiracıdan haksız işgal tazminatı talep edebileceği gibi kiracıyı 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu madde 272 uyarınca kiralananı tahliye ettirebilecektir. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu’nun 272. maddesine göre; “Mukavelename ile kiralanan bir taşınmazın müddeti bittikten bir ay içinde mukavelenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesi istenebilir. Bunun üzerine icra memuru bir tahliye emri tebliği suretiyle taşınmazın on beş gün içinde tahliye ve teslimini emreder.”

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesi uyarınca on beş günlük bildirim süresi içerisinde kiracı bildirimde bulunmadığı takdirde, kira sözleşmesi bir yıl için aynı şartlarla uzamış sayılacaktır. Kira sözleşmesinin biten süresi bir yıldan fazla veya bir yıldan az da olsa uzama süresi bir yıl olacaktır. Örneğin 8 yıl belirli süreli kira sözleşmesini kiracı fesih bildirimi ile sona erdirmez ise sözleşme bir yıl süre ile uzayacaktır.

Kanun metninde belirtilen bir yıllık uzama süresinin sözleşme ile kısaltıp uzatılabileceği hususunda açık bir ibare kanunda mevcut değildir. Ancak kiracının menfaatlerini koruma altına alan 6098 sayılı kanunun amacından yola çıkılacak

bilirkişi raporuna dayanılarak gecikme zammı ve yasal faize hükmedilmesi de hatalı olduğundan hükmün bu nedenlerle bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D, 20.04.2004 T., E. 2004/2850, K. 2004/2982. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁰² Gümüş, s.312; Tandoğan, I/2, s. 100.

¹⁰³ Aynı yönde bakınız: Feyzioğlu, s.509;

olursa, bir yıllık uzama süresini kısaltıcı nitelikteki kayıtlar geçersiz sayılır¹⁰⁴. Bir yıllık uzama süresini uzatan sözleşme kayıtları ise kiracı lehine olacağından geçerli olacaktır. Örneğin, 01.02.2016 başlangıç tarihli altı ay süreli yapılmış kira sözleşmesi 01.08.2016 tarihinden en az on beş gün önce kiracı tarafından bildirim yoluyla sona erdirilmez ise sözleşme 01.08.2017 tarihine dek uzayacaktır, ancak taraflar sözleşme içeriğine “Fesih bildiriminde bulunulmadığı takdirde uzama süresi iki yıl olacaktır.” Şeklinde bir kayıt koyar ise bu kayıt geçerli olacağından kira akdi 01.08.2018 tarihinde son bulacaktır.

Her ne kadar bir yıllık uzama süresinin uzatılması taraflarca sözleşme ile kararlaştırılmış ve kiracı lehine olduğundan geçerli kabul edilecekse de uzama süresinin net ve belirgin olması gerekmektedir. Örneğin, kiracının dilediği kadar kira süresini örtülü olarak uzatabileceğine dair sözleşme kaydı geçersiz sayılacaktır.

3. On Yıllık Uzama Süresi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 347. maddesinin ilk cümlesinde bildirim yoluyla kiracıya tek taraflı fesih hakkı verilmiş olup ikinci cümle ve devamında ise kiraya verenin sona erdirmeye hakkı düzenlenmiştir. Maddeye göre “Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.” Madde metninden ve yukarıda vermiş olduğumuz bilgilerden de anlaşılacağı üzere, kiraya verenin sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunmamakla birlikte on yıllık uzama süresi sonunda sözleşmeye son verme hakkı tanınmıştır. 6570 sayılı Kanun’un aksine kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmıştır¹⁰⁵.

Kiracı bildirimde bulunmadığı sürece belirli süreli kira akdi birer yıl süre ile kendiliğinden uzayacaktır. Dolayısıyla kiracı istemediği sürece uzun seneler geçse dahi kiraya veren kiracıyı taşınmazından tahliye edemeyecektir. Kiraya verenin

¹⁰⁴ Aynı yönde bakınız: Yavuz, s.437.

¹⁰⁵ Ahu Ayanoğlu Morali. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Türk Borçlar Kanunu’nun 347. Maddesi Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi”, BÜHFKHHD, Cilt.9, S.103-104, s.108.

kiracıyı bildirim yoluyla tahliye etmesinin tek yolu ise, uzama senesinin on yılı tamamlamasıdır. Bu da demek oluyor ki kira süresinin uzamalar ile on yılı doldurmuş olması gerekmektedir. Kira süresinin uzamalarla on yılı doldurması anına dek kiraya veren kiracıyı bildirim yoluyla taşınmazından çıkartamayacaktır. Kiracıyı korumak adına getirilen düzenleme, malik açısından mülkiyet hakkının aşırı sınırlanması olarak nitelenebilecek sonuçlar doğurmaktadır¹⁰⁶. Böylece kiraya verenin (malikin) mülkiyet hakkının kısıtlanmasının bir üst sınırı belirlenmiştir¹⁰⁷.

Kiraya verene kanun koyucu sebep göstermeksizin bildirim yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde tanımıştır. Ancak 347. maddenin 3. cümlesinde yer alan bildirim belirli süreli kira sözleşmeleri ile ilgilidir. Öncelikle belirli süreli kira sözleşmesinde kiraya verenin bildirim yoluyla fesih hakkını incelemek gerekecektir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu tasarı halindeyken “on yıllık uzama süresi” “on beş yıl” olarak düzenlenmiş ancak mülkiyet hakkının ölçüsüz sınırlandırmış olmaması amacı ile bu süre “on yıl” olarak düzenlenmiştir.

Kiraya veren on yıllık uzama süresi dolduktan sonra, dilediği uzama yılında belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirebilir.

On yıllık uzama süresinin dolması şart olup, dolduktan sonraki uzama yılı içerisinde kira sözleşmesi sona erdirilecektir. Örneğin, 01.01.2005 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira akdini bildirim yoluyla sona erdirmek isteyen kiraya verenin 31.12.2016 tarihinden en az üç ay önce bildirimde bulunması gerekmektedir.

Kiraya veren kira sözleşmesini hangi uzama yılının sonunda sona erdirmek istiyorsa, o uzama yılının bitmesinden en az üç ay önce bildirimde bulunmalıdır. Bu fesih bildiriminin de geçerlilik koşulu yazılı olmasına bağlıdır. Fesih bildiriminde kiraya verenin fesih sebebi gösterme mecburiyeti yoktur kanunun lafzından da anlaşılacağı üzere kiraya veren hiçbir fesih sebebi göstermeksizin sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirebilir.

Fesih bildiriminin uzama yılının bitimine en az üç ay kala kiracının hâkimiyet alanına ulaşması şarttır. Kiracının bildirimden haberdar olup olmamasının bir önemi

¹⁰⁶ Doğan, s.61.

¹⁰⁷ Turgut Öz. **Yeni Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler**, İstanbul, 2012, s.75; M. Murat İnceoğlu. **“Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler”**, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu (Derleyen Prof. Dr. Çiğdem Kırca), Makaleler- Tebliğler, İstanbul, 2013, s. 201.

yoktur, kiracı öğrenmemiş olsa dahi bildirimin ulaşması ile birlikte kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiracı eğer birden fazla kişiye her birine bildirimin ayrı ayrı yapılmış olması gerekmektedir yahut ortak bir temsilci veya vekile bildirim yapılmalıdır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde aile konutuna ilişkin düzenleme yapılmış olup, aynı maddenin 4. fıkrasında aile konutunun kiralanması halinde kiracı taraf olmayan eşin kiraya verene bildirimde bulunması halinde sözleşmenin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir. Madde metni şu şekildedir: "Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur." 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 349. maddesi ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesini destekler nitelikte bir düzenleme yapılmıştır. Maddeye göre, "Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır." Dolayısıyla 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile kiracı sıfatı olma hakkına sahip olan eş 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile de korunmuştur. Aile konutunun kiralanması halinde bu durumdan haberdar olan kiraya veren fesih bildirimini hem kiracıya hem de sonradan kiracı sıfatını kazanan eşine yapmakla yükümlüdür¹⁰⁸.

Kiraya verenin fesih bildirimini on yıllık uzama yılının bitiminden sonraki uzama yılından en az üç ay içerisinde yapması gerekmele birlikte, taraflar kendi aralarında kira sözleşmesinde yapacakları düzenleme ile bu üç aylık süreyi daha uzun bir süre olarak ön görebilirler. Örneğin sözleşmeye eklenecek "en az 6 ay önce bildirimde bulunulmalıdır" şeklinde bir kayıt ile kiraya verenin fesih bildirim süresi uzatılabilir. Bu durum kiracı aleyhine bir düzenleme olmayacağından, kanuna aykırılık da oluşmayacaktır.

Kiraya verenin on yıllık uzama süresi dolduktan sonra, dilediği uzama yılında belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirmek için en az üç ay önceden bildirimde bulunmayıp, daha az bir süre kala bildirimde bulunması halinde bu bildirim bir

¹⁰⁸ Aynı yönde bakınız: Şükran Şıpka. **Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası**, 2. Bası, İstanbul, 2004, s.135

sonraki uzama yılı için sonuç doğuracaktır. Özel hüküm bulunmayan hallerde kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlere gidilecek olursa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328. Maddesinin ikinci fıkrasında bu sonuca varılacaktır. Maddeye göre, "Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur." Dolayısıyla 3 aylık süreyi kaçıran ve daha kısa süre kalmışken bildirimde bulunan kiraya verenin bu fesih bildirimin sonucu bir sonraki uzama yılı için geçerli olacaktır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi uyarınca süresinde ve geçerlilik şekline uygun olarak kiraya veren tarafından yapılan fesih bildirimi ile belirli süreli kira sözleşmesi sona ermiş olur. Kiraya verenin tek taraflı fesih beyanı bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir. Bu bildirimde rağmen taşınmazı boşaltmayan kiracıya karşı kiraya verenin dava açma hakkı saklıdır.

Kiraya veren fesih bildiriminde bulunması ile birlikte kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracı ayrıca satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine de izin vermekle kanunen yükümlü tutulmuştur. Örneğin kiraya veren satacağı evi üçüncü kişiye gezdirirken makul saatler belirlemelidir. Yine kiraya veren her önüne gelene kiralananı satmak için göstermemeli iyiniyetli ve dürüst davranmalıdır. İyiniyet ciddi olarak satın almak isteyen bir kişiye kira konusunun gösterilmesini gerekli kılar¹⁰⁹.

B. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme

Kiracı veya kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasının sona erme sebeplerine ilişkin hükümlere aykırı olmadığı sürece kira hukukunun genel hükümleri gereğince de konut ve çatılı işyeri kirasını sona erdirmeye imkanı vardır¹¹⁰. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

¹⁰⁹ Haluk Tandoğan. **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, C:1/2, Ankara 1985, s. 152.

¹¹⁰ Gümü, s.398.

Kira sözleşmeleri belirli bir süre için akdedilebileceği gibi belirsiz bir süre için de akdedilebilmektedir. Taraflarca açık veya örtülü olarak bir süre öngörülmezsizin kurulan sözleşmeler belirsiz süreli kira sözleşmeleridir¹¹¹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin 2. fıkrası ile konut ve çatılı işyeri kiralarında belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, gerek kiracı gerekse kiraya verenin kira sözleşmesini bildirim yoluyla feshetme hakkı mevcuttur. Ancak bu fesih genel hükümler çerçevesinde gerçekleşecektir. Fesih hakkı, sürekli borç ilişkisini ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir haktır¹¹².

Kanun metninde yer alan “genel hükümler” ibaresi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan kira sözleşmelerine ilişkin hükümler kastedilmiştir. Bu da demek oluyor ki 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328. ve 329. maddeleri uygulama alanı bulacaktır. “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi” ana başlıklı, “genel olarak” alt başlıklı 328. maddeye göre, “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.”

“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi” ana başlıklı, “taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında” alt başlıklı 329. maddeye göre; “Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.”

Kanun koyucu, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarının bildirim yoluyla sona erme halini kiracı açısından süre bakımından sınırlamazken, kiraya veren açısından on yıllık bir süre sınırlaması getirmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun belirsiz süreli sözleşmelerin bildirim yoluyla feshine ilişkin genel hükümler yukarıda belirtilmiştir. Madde düzenlemelerinden anlaşılağı üzere, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarının

¹¹¹ Zevkliler / Gökyayla, s.314.

¹¹² Vedat Buz. **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, 2005, s.330.

bildirim yoluyla sona erme usulü 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328. ve 329. maddesi çerçevesinde gerçekleşecektir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi açıkça kiracının kira sözleşmesini her zaman sona erdirebileceğini ifade etmektedir. Kiracının kira sözleşmesini her zaman feshedebileceğine ilişkin bu düzenleme emredicidir. Bu hak hiçbir süre ile sınırlandırılmaz ve bu hususta anlaşma sağlanamaz¹¹³.

Kiracı her zaman, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 329. maddesinde belirtilen usule uygun olarak üç aylık fesih bildirim süresine uymak şartıyla kira akdini feshetme imkânına sahip olmakla birlikte üç aylık fesih bildirim süresini kaçırdığı takdirde, fesih bildirimini bir sonraki dönem için geçerlilik arz edecektir. Bu da demek oluyor ki kira aksini sona erdirmek isteyen kiracı, altı aylık kira döneminin sonundan en az üç ay önce fesih iradesini açıklamalıdır. Kanaatimizce kiracının belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında en az üç aylık fesih bildirim süresinin tarafların anlaşması ile uzatılması kiracı aleyhine düzenleme olacağından mümkün değildir.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin fesih bildirimini ile sözleşmesi sona erdirmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328. ve 329. maddesi hükümleri çerçevesinde gerçekleşecektir. Kiraya veren kira başlangıcından on yıl geçtikten sonra, yerel adette belirlenmiş bir kira dönemi olmadıkça altı aylık kira sonu için üç ay önceden bildirimde bulunarak kira sözleşmesini feshedebilecektir.

Kiracı ve kiraya verenin kendi aralarında yapmış oldukları düzenleme ile kiraya verenin kira başlangıcından itibaren geçecek olan on yıllık süre zarfını kısaltmaları mümkün değildir. Daha önce de belirttiğimiz üzere, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kiracının menfaatlerini koruma altına aldığından aksini kabul kanunun amacına aykırılık teşkil eder. Fakat bu kiraya veren için öngörülmüş olan on yıllık sürenin taraflarca artırılması kiracı lehine bir düzenleme olacağından mümkündür.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 328. maddesi ile fesih döneminin hesabında kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin esas alınacağı belirtilmiştir. Kira başlangıç tarihinin belirlenmesinin ardından on yıllık süre hesaplanır ve on yıllık

¹¹³ Doğan, s.69.

sürenin dolmasından itibaren altı aylık dönemler belirlenir. Altı aylık dönemlerin belirlenmesinin ardından ise kiraya veren hangi altı aylık dönemin sonunda kira akdinin sona ermesini istiyor ise o dönem sonundan en az üç ay önce fesih bildiriminde bulunmalıdır.

Kiraya veren tarafından üç aylık fesih bildirim süresine uyulmaz veya istemeden bu bildirim süresi kaçırılırsa madde 328/2¹¹⁴ gereği, yapılacak bildirim bir sonraki fesih süresi için geçerli olacaktır. Örneğin, 01.01.2007 başlangıç tarihli belirsiz süreli kira akdinin kiraya veren tarafından feshedilebilmesi için 01.01.2017 tarihinden sonraki altı aylık dönem için en az üç ay önceden bildirim yapılması gerekir. Bu da demek oluyor ki, kiraya veren 01.07.2017 tarihinde sözleşmeyi sona erdirebilir ancak en geç 01.04.2017 tarihine dek fesih bildiriminde bulunmalıdır. Bu süreyi kaçırırsa kiraya verenin fesih bildirimi 01.01.2018 tarihinde hüküm ve sonuç doğurur.

Kiraya verenin belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az üç aylık fesih bildirim süresinin tarafların anlaşması ile kısaltılması kiracı aleyhine düzenleme olacağından mümkün değildir, ancak bu süre kiracı lehine uzatılabilir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 348. maddesine göre, "Konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır." Kanun metninden de açıkça anlaşılacağı üzere, fesih bildiriminin geçerlilik şartı (belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında olduğu gibi) yazılı olmasıdır.

Gerek kiraya verenin gerekse kiracının belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında karşı tarafa göndereceği fesih bildirimi karşı tarafta birden çok kişi varsa hepsine ayrı ayrı veya onların ortak temsilcilerine yapılması gerekir.

Kiraya veren açısından ayrıca bir durum söz konusudur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 349. maddesinin 3. fıkrası uyarınca kiralanan aile konutu ise şayet fesih bildiriminin hem kiracıya hem de kiracı sıfatını sonradan kazanan eşe yapılması gerekmektedir¹¹⁵.

¹¹⁴"Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur." (www.mevzuat.gov.tr)

¹¹⁵ Şipka, s.135.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ÖZGÜ SÖZLEŞMENİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yukarıda söz etmiş olduğumuz konut ve çatılı işyeri kiralarda bildirim yoluyla fesih sebeplerinin yanı sıra dava yoluyla fesih sebepleri de düzenlenmiştir.

II. DAVA YOLUYLA SONA ERME

Kiracı açısından konut ve çatılı işyeri kiralarda her zaman bildirim yoluyla fesih hakkı bulunmaktayken, kiraya veren açısından bildirim yoluyla fesih hakkı sınırlıdır ve genellikle süreye tabidir. Bu nedenle dava yoluyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmeye ilişkin kanuni düzenlemeler kiraya verene tanınmış bir haktır. Kiracının konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmesi için bildirimde bulunması yeterlidir. Kiraya veren açısından ise gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarının bildirim yoluyla sona ermesi on yıllık sürenin geçmesine tabi tutulmuştur. On yıllık uzama süresi veya kira süresini beklemek istemeyen veya beklemesinde sakınca bulunan veya haklı sebepler bulunduran haller olduğunu kanıtlayan kiraya veren dava yoluyla kira akdini sona erdirebilecektir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona erme hallerini iki ana başlık altında düzenlemiştir. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere dava yoluyla sona erme halleri ayrılmıştır.

Dava yoluyla konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erdirilmesi durumunda, davacı kural olarak kiraya verendir. Ancak düzenlenen bazı hükümlerde¹¹⁶, kiraya

¹¹⁶Örneğin; Yeni malikin gereksinimi. “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya

veren olmayıp sadece malik olan kişilere de kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmıştır.

A. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme

1. Yazılı Tahliye Taahhütnamesi Sebebiyle Sona Erme

Kiraya verenin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira akdini sona erdirmeye hallerinden birisi ve uygulamada en sık görüleni kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhütnamesidir.

Yazılı tahliye taahhütnamesine dayanarak kiraya verenin kiracı ile kira akdini sona erdirmeye hakkı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 1. fıkrası uyarınca “Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”

Tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye davası açmak isteyen kiraya verenin davasının kabul edilmesi için kiraya verenin tahliye taahhütnamesine dayalı olarak açtığı davanın kabul edilmesi için taraf sıfatı da önem teşkil eder. Kira sözleşmesini kiraya veren sıfatı ile imzalayan gerçek veya tüzel kişi, sözleşmenin tarafı olduğundan ötürü tahliye davasını da kendi adına açmalıdır¹¹⁷.

yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.” (www.mevzuat.gov.tr)

¹¹⁷ “6098 Sayılı TBK'nun 352. maddesine göre; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir. Taahhüt sebebiyle açılacak tahliye davasının taahhüt edilen tarihten başlayarak bir 1 ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir. Daha önce kiracıya bildirilen tahliye iradesinin süre koruyucu niteliği yoktur. Ancak yapılan icra takibi süreyi koruyacağından bir ay geçtikten sonra da dava açılabilir. Taraflar arasında uyuşmazlık konusu yapılmayan davaya dayanak yazılı kira sözleşmesi davalı ile kiralayan B. E. vekili arasında düzenlenmiş ve sözleşme kiralayan vekili tarafından imzalanmıştır. Bu durumda kiraya veren B. E. tarafından açılması gereken işbu davanın vekili sıfatıyla sözleşmeyi imzalayan vekil tarafından açılması usul ve yasaya aykırıdır. Mahkemece bu gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile işin esası incelenerek tahliye kararı verilmesi

Tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye davası açmak isteyen kiraya verenin davasının kabul edilmesi için tahliye taahhütnamesinin bir takım şartlara uygun olması gerekmektedir.

a. Yazılı tahliye taahhütnamesinin bulunması

Kanunun lafzında da açıkça belirtildiği üzere tahliye taahhütnamesi yazılı olmalıdır. Tahliye taahhüdünün resmi şekil şartı yazılı olmasıdır, aksi takdirde bu taahhüt geçerli olmaz¹¹⁸. Kanun metninde “..kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde..” ifadesi kullanılmış olduğundan, sözlü olarak verilecek taahhütlerin geçersiz olduğu aşikardır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu açısından tahliye taahhütnamesinin yazılı olması geçerli ve yeterli olmakla birlikte, resmi şekilde yapılması öngörülme de resmi şekilde yapılmasının büyük önemi bulunmaktadır.

Tahliye taahhütnamesine dayalı olarak kiraya veren tarafından icra takibi yapılması ve bu takibe kiracının itiraz etmesi durumunda bazı sıkıntılar doğmaktadır.

Şöyle ki 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu 257. maddesinin 2. fıkrası uyarınca,

“ Tahliye talebi noterlikçe res'en tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremezse itiraz kaldırılır.” Yani yazılı tahliye taahhütnamesine dayalı icra takibi başlatan kiraya verenin takibinde kiracı imzaya, düzenleme tarihine itiraz ederse şayet itiraz duracaktır. İtirazın kaldırılmasını isteyen kiraya veren icra mahkemelerinde dava açacaktır.

Ancak icra mahkemesinde görülen davada imza incelemesi yapılmayacaktır ve kiraya verenin genel mahkemelerde dava açması gerekecektir¹¹⁹.

Kiraya veren, kiracıdan noterlikçe re'sen tanzim veya tarih ve imzası tasdik olunmuş tahliye taahhütnamesi aldığı takdirde, buna itiraz eden kiracının itirazı

doğru değildir. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır.” Y. 6. H.D. 25.09.2014 T., E. 2014/9368, K. 2014/10385. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹¹⁸ Süleyman Yalman. “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt.13, S. 2, 2005, s.11; Doğan, s. 170; Aral s.284; Aydınliyım, s.65.

¹¹⁹ Aynı yönde bakınız: Y. 6. H.D. 21.10.2013 T., E. 2013/11198, K. 2013/13966. (www.sinerjihukuk.com.tr)

ancak itirazını aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika ile ispat etmesi halinde kabul edilecektir. Yani kiracı tanıkla veya adi yazılı bir evrakla itirazını kanıtlamayacaktır, dolayısıyla kiraya verenin icra mahkemesinde açmış olduğu itirazın kaldırılması davası kabul edilecektir.

Kiracı tarafından kiraya verene teslim edilen yazılı tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden ayrı olarak yazılmış bir evrak olabileceği gibi, kira sözleşmesine eklenen bir cümle yahut paragraf şeklinde de olabilir. Ancak burada önemli olan taahhüt beyanının kira sözleşmesinin imzalanması aşamasında değil, daha sonradan kira akdine eklenmiş olmasıdır.

Yazılı tahliye taahhütnamesinin kiraya veren ve kiracı olmak üzere her iki tarafça da imzalanmış olması şart değildir. Ancak tahliye taahhütnamesinin hem kiracı hem kiraya verenin imza ve iradesini içeren akit biçiminde yapılması halinde de taahhütname geçerli sayılır. Bu durumda taahhütname bir nevi yan sözleşme niteliği taşıyacaktır. Bu yan sözleşme bağımsız bir sözleşme niteliğinde olmayıp, kira sözleşmesinin tamamlayan bir yan anlaşma niteliği taşır. Taahhüt kiracı tarafından beyan edileceği için sadece kiracı tarafından imzalanmış olması yeterlidir¹²⁰.

Tahliye taahhütnamesi yazılı olmak ve kiraya verenin kabul etmesi halinde yargılama sırasında duruşma tutanağına geçirilmek¹²¹ suretiyle düzenlenebilir.

Tahliye taahhütnamesi yazılı olmak ve kiraya verenin kabul etmesi halinde icra takibinin devam ettiği sırada icra memuru tarafından icra tutanağına geçirilmek ve altına da kiraya verenin imzasının alınması suretiyle de düzenlenebilir¹²².

¹²⁰ Aynı yönde bakınız: Baki Kuru, **İcra ve İflas Hukuku**, İkinci Bası, Ankara, 2006, s.743; Burcuoğlu, s.296; Yalman, s.11; Doğan, s.171.

¹²¹ “ Davacı ile davalı arasında kira ilişkisi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Nitekim, davacının yaptırmış olduğu evde kiracı olduğu davalının kabulündedir. Davacının ihtiyacı nedeni ve temerrüde dayalı olarak açmış olduğu bu davanın yargılaması sırasında davalı 09.09.2004 günlü oturumda, dava konusu evi boşaltacağını, mevsim nedeniyle ev bulmanın zor olduğunu, kendisine süre verilmesini ve bu sürenin sonunda evi tahliye edeceğini bildirmesi üzerine, davacı vekilinin tahliye konusunda net bir tarih verilirse anlaşma sağlanabileceği beyanı üzerine, davalı henüz yargılama devam ederken 01.03.2005 tarihi itibarıyla evi boşaltıp davacıya teslim edeceğini tutanağa geçen beyan ve imzası ile taahhüt etmiştir. Yapılan bu taahhüt hakim önünde yapılan taahhüt olarak geçerlidir. Bu durumda mahkemece davalının taahhüt ettiği tarih itibarıyla taşınmazın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, bu husus gözardı edilerek yazılı şekilde davanın reddine karar vermesi doğru görülmemiştir. “ Y. 6 H.D. 11.07.2005 T., E. 2005/5933, K. 2005/7384. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹²² “ Gayrimenkulün tahliye ve teslimine dair olan icra emri davalıya 25.5.1992 tarihinde tebliğ edilmiş. Davalı, İcra Müdürlüğüne vermiş olduğu 29.5.1992 günlü dilekçesinde kiralananı 31.12.1992 tarihinde tahliye etmeyi kabul ettiğini bildirmiştir. İcra Müdürü tarafından ayrıca tarafların taahhüt ile ilgili karşılıklı kabul beyanları tutanağa yazılmıştır. Davalı Tahliye taahhüdünü kabul ettiğini, davacı

Kiracı, kira sözleşmesine ek olarak yahut ayrı bir evrak ile tahliye taahhüdünde bulunabileceği gibi kiraya verene göndereceği bir mektupta tahliye tarihini belirtir ise bu da tahliye taahhüdü hükmünde sayılacaktır. Ve yine kiracı, kiraya verenin kendisine gönderdiği ihtarnameye vereceği cevabi ihtarname ile de bir tahliye tarihi belirtmişse şayet bu da tahliye taahhütnamesi niteliği taşıyacaktır. Yargılama esnasında duruşma zaptına geçirilen veya icra takibi esnasında haciz zaptına geçirilen kiracının tahliye taahhüdü, kiraya verenin kabul etmesi ile birlikte geçerlidir, bu durumda da diğer şartların sağlanması koşuluyla geçerli bir tahliye taahhütnamesinden söz edilecektir¹²³. Kira sözleşmeleri ile ilgili olarak kanuni bir şekil şartı mecburiyeti bulunmazken, tahliye taahhütnamesi için açıkça “yazılı” olma şartının arandığı sabittir¹²⁴. Her ne kadar kiracı ve kiraya veren arasında akdedilen kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılması mecburi olmamakla birlikte, tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye talebinde bulunulabilmesi için taraflar arasında akdedilmiş kira sözleşmesinin bulunması şarttır¹²⁵.

Uygulamada en sık karşımıza çıkan durum ise beyaza imza ve tahliye tarihi boş bırakılmış tahliye taahhütnamesine imzadır.

Kiracının beyaza imza yani boş olan bir kağıdı imzalayarak kiraya verene vermesi ve daha sonra kiraya veren tarafından bu belgenin tahliye taahhüdü olarak düzenlenmesi halinde bu taahhüdün geçerli olup olmadığı hukuki duruma göre değişecektir. Şöyle ki eğer, boş kağıt anlaşma şartlarına uygun olarak doldurulmuş ve kiracının iradesine aykırılık teşkil etmiyorsa geçerlidir¹²⁶.

vekili de dosyaya ibraz olunan 29.5.1992 tarihli dilekçedeki taahhüdü kabul ettiğini bildirmişler ve beyanlarını imzaları ile doğrulamışlardır. Davalı tarafın temyizi üzerine incelenen dosya, bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmediği sonucuna varan Özel Dairece mahkemenin tahliye kararı 23.6.1992 tarihinde kesin olarak davalı yararına bozulmuştur.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu , 19.04.1995 T., E. 1995/ 6-156, K. 1995-390 (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹²³ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.327.

¹²⁴ M. Sabri TAHMAZ. “Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **İBD**, 1992, S. 7-9, s. 697.

¹²⁵ Yalman, s.20.

¹²⁶“Davacı vekili dava dilekçesinde, müvekkilin kiracısı olan davalının kendi iradesi ile vermiş olduğu tahliye taahhüdüne dayalı olarak icra takibi yaptıklarını, davalının takibe haksız olarak itiraz ettiğini, kira sözleşmesi imzaladıktan sonra kendi serbest iradesi ile tahliye taahhüdü imzalayıp veren davalının boş kağıda imza attığını kanıtlamak zorunda olduğunu belirterek, itirazın iptali ile kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı ise, yargılamada belge altındaki imzanın kendisine ait olduğunu, belgenin tarih kısmının boş olarak düzenlendiğini, bu tarihin sonradan doldurulduğunu, ikinci ayda kiraladığı işyeri için üçüncü ayda tahliyeye yönelik belge imzalamasının mümkün olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. Takibe dayanak yapılan ve hükme esas alının 04.02.2009 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir

Taahhütname haline getirilen boş belgenin tahliye taahhüdü olarak verilmediğini veya taahhüt niteliğinde verildiğini ancak tahliye tarihinin anlaşılan tarih olmadığını kiracı kanıtlarsa taahhütname geçersiz olacaktır. Ancak kiracı kanıtlayamazsa tahliye taahhütnamesi geçerli sayılacaktır¹²⁷.

Yukarıda değindiğimiz üzere uygulamada en sık karşılaşılan durumlardan birisi beyaza imza diğeri ise tahliye tarihi boş bırakılmış tahliye taahhütnamesidir. Beyaza imza halinde taahhüdün geçerliliği ile ilgili açıklama yaptığımızı göre tahliye tarihi boş olarak imzalanmış taahhütnamede hukuki durum ve sonucun ne olacağına da değinebiliriz.

Uygulamada kiraya veren kira sözleşmesini kiracıya imzalatırdığı esnada tahliye tarihi dışında kiralananla ilgili tüm ayrıntıların yer aldığı tahliye taahhütnamesini de imzalatırmaktadır. Ve daha sonra kiraya veren bu tarihi dilediği gibi doldurmak suretiyle taahhütnameye dayalı icra takibi başlatmaktadır. Bu takibe genellikle kiracı itiraz etmektedir ve taahhütnameyi baskı altında kira sözleşmesi ile birlikte imzalamak durumunda kaldığını ileri sürmektedir.

Yargıtay, kiraya veren tarafından sonradan düzenlenen ve kiracının iradesini yansıtmayan tahliye taahhütnamelelerini, kiracı tarafından anlaşmaya aykırı

uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı, 07.03.2009 tarihinde kiralanda otururken vermiş olduğu tahliye taahhüdü ile kiralananı 01.04.2009 tarihinde tahliye edeceğini beyan ve taahhüt etmiştir. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi süresi bir yıllık ise de, kira sözleşmesi düzenlendikten sonra taraflar anlaşarak kira sözleşme süresini kısaltıp uzatabilirler. Bunu engelleyen herhangi bir yasa hükmü bulunmamaktadır. Öte yandan davalı taahhüt altındaki imzayı kabul etmiştir. Bu durumda davalının tahliye taahhüdünü boş olarak verdiği ve üzerinin sonradan doldurulduğu iddiası dinlenemez. Zira, belgeyi imza etmekle boş olan kısmın ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul etmiş sayılır. Bu nedenle, dava süresinde açıldığına göre davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 08.03.2010 T., E. 2009/12238, K. 2010/2452. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹²⁷ “Davacı vekili, davalının 5.3.1990 tanzim tarihli taahhütname ile kiralananı 15.1.1991 tarihinde tahliye edeceğini taahhüt ettiği halde yerine getirmediğinden bahisle tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı vekili, davacının müvekkiline sadece dükkan adresi ile isim ve soyadı bulunan bir kağıda imzasını atıp vermesini, bu belgeyi Torbalı Vergi Dairesi'ne ibraz edeceğini söyleyerek hile ve desise kullanmak suretiyle boş bir kağıt aldığını, daha sonra kağıdın üst tarafını daktilo ile doldurarak tahliye taahhüdü haline soktuğunu savunmuştur. Maksada uygun yazılmak suretiyle beyaza imza geçerlidir. Boş belgenin maksada uygun doldurulmadığının davalı tarafça isbatı gerekir. Ancak, davalının beyaza imza atmakla da sonradan meydana gelecek olayların sonucuna katlanması gerektiğinin kabulü gerekir. Kaldığı davalı belgenin hile, ikrah ve müzayaka içerisinde kendisinden alındığını iddia ederek, BK.nun 31. maddesi gereğince belgenin iptali için dava açtığını iddia ve ispat etmemiştir. Dinlenen davalı tanıkları aynı taşınmazda oturacak ve davacı ile menfaat çatışması içerisinde olan kişilerdir. Kaldığı dinlenen davalı tanıkları davalının beyanına atfen ifade vermişler ve olayın gerçek yönünü açıklamamışlardır. Bu durumda tahliye taahhüdünün geçerli olduğunun kabulü ile tahliye kararı vermek gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 09.10.1991 T., E. 1991/11123, K. 1991/11792. (www.sinerjihukuk.com.tr)

doldurulduğunun ve düzenlendiğinin ispatlanmaması durumunda geçerli olacağını kabul etmiştir. Kanımızca da kiracı tahliye tarih ve tanzim tarihi boş olan tahliye taahhütnamesini imzalayarak bu imzanın sonuçlarını da göze almaktadır. Her ne kadar kural olarak tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinin imza tarihinden sonraki bir tarihte imzalanmış olması gerekmektedirse de kira sözleşmesini imzaladığı esnada tanzim tarihi boş olan taahhütnameyi imzalayan kiracı imzasının sonuçlarına katlanmak durumunda kalacaktır.

Yargıtay ilgili hukuk dairelerinin yerleşik içtihatlarına göre, bu şekilde düzenlenmiş ve kiracı tarafından imzalanmış tahliye taahhütnamesi geçerlidir.

Yargıtay’a göre, taahhütnamedeki tahliye tarihi ve tanzim tarihinin boş olarak bırakılıp kiraya verene verilmesi halinde, kiracı bu şekildeki davranışının sonucuna katlanmak zorundadır. Tanzim tarihinin sonradan doldurulmuş olmasının sonuca etkisi bulunmamaktadır¹²⁸.

Doktrindeki baskın görüşe göre¹²⁹ ise taahhütnamenin tanzim tarihinin boş olarak kiraya verene teslim edilmesi ve sonradan doldurulması tahliye taahhüdünün baskı altında verildiğine karine teşkil etmiş olacak, dolayısıyla bu taahhüdü geçerli saymak kanunun amacına aykırılık teşkil edecektir.

¹²⁸ “6570 sayılı Gayrimenkul Kiralan Hakkındaki Kanun'un 7/a maddesi ve yerleşen içtihatlarla göre tahliye taahhütnamesi sebebiyle açılan davalarda tahliye kararı verilebilmesi için taahhütnamenin sözleşmenin yapılmasından sonra, kiralananda oturulurken serbest irade ile verilmesi gerekir. Bu özellikleri taşımayan taahhüde dayanarak tahliye kararı verilmesi mümkün değildir. Olayımıza gelince; icra takibinde ve davada dayanılan ve hükme esas alınan 1.9.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, davalı tarafından düzenlenen 15.10.2003 tanzim ve 30.8.2005 tahliye tarihli tahliye taahhütnamesine dayanarak 22.9.2005 tarihinde Bakırköy 2. İcra Müdürlüğü'nün 2005 / 5397 sayılı dosyası ile kiralananın tahliyesi için davalı hakkında icra takibi yapmıştır. İcra takibine yasal süresi içinde itiraz eden davalı, tahliye taahhütnamesinin sözleşme başlangıcında alındığından geçersiz olduğunu ileri sürmüş, bu itirazını yargılama sırasında da yinelemiştir. Davalı her ne kadar tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi düzenlenmesi sırasında alındığını ve tanzim tarihinin sonradan doldurulduğunu savunmuş ise de, imzası inkar edilmeyen taahhütnamede "halen icar ve işgali altındaki" davacıya ait dairede oturduğunu ve bu şekilde tahliye taahhüdünü kiralananda otururken verdiğini kabul etmiştir. Öte yandan atılan imza, imza sahibi kiracıyı bağlayacağından tahliye taahhüdünü içeren bu belgedeki tarihlerin sonradan doldurulduğu yolundaki itiraza itibar edilemez. Taahhütnamedeki tanzim tarihinin boş olarak bırakılıp davacıya verildiğinin kabul edilmesi halinde dahi davalı kiracı bu şekildeki davranışının sonucuna katlanmak zorundadır. Tanzim tarihinin sonradan doldurulmuş olmasının sonuca etkisi bulunmamaktadır. Takip süresinde yapılp dava açıldığına göre serbest irade ile kiralananda oturulurken verilen tahliye taahhüdünün geçerli olduğunun kabulüyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 11.03.2008 T., E. 2008/11, K. 2008/2784 .(www.sinerjihukuk.com.tr)

¹²⁹ Doğan, s.173; Burcuoğlu, s.312.

b. Tahliye Taahhütnamesinin Kiracı Veya Temsilcisi Tarafından Verilmiş Olması

Tahliye taahhütnamesinde kiracı veya yetkili temsilcisi bulunmalıdır. Tahliye taahhütnamesine dayalı dava açmak ve kazanmak için geçerli bir tahliye taahhütnamesinin varlığı şarttır. Birinci şart taahhütnamenin yazılı olması, ikinci şart ise taahhüdü bizzat kiracı veya yetkili temsilcisinin yapmış olmasıdır.

Tahliye taahhütnamesinin konut kiralarda kiracı dışında onunla birlikte ikamet eden bir şahıs veya akrabalarından birisi yahut işyeri kirasında işyerinde çalışan personel veya kiracı olmayan işyeri ortağı tarafından imzalanması halinde, taahhütname geçersiz sayılacaktır. Kiracısının birden fazla olduğu kira sözleşmelerinde ise tahliye taahhütnamesi kiracıların tamamı tarafından verildiği takdirde geçerli olacaktır¹³⁰. Kiracısının birden fazla olduğu kira sözleşmelerinde kiracıların her birinin ayrı ayrı tahliye taahhütnamesi vermesi mümkün olabileceği gibi, hepsinin tek bir tahliye taahhüdü vermesi de mümkündür.

Tahliye taahhütnamesini kiracı dışında yetkili temsilci imzaladığı takdirde taahhütname geçerli olacaktır. Yetkili temsilciye özel yetki verilmesinin gerekip gerekmediği hususu ise doktrinde tartışmalıdır. Bir kısım yazarlar¹³¹, özel yetkiye gerek bulunmadığını savunmakla birlikte, vekâletnamenin veya temsil belgesinin içeriğinde yetki bulunmasının yeterli olduğu görüşündedir. Bir kısım yazarlar¹³² ise aksini savunmaktadır. Yani yetkili temsilcinin tahliye taahhütnamesini imzalaması için özel yetki gerektiğini savunmaktadırlar. Dolayısıyla özel yetki bulunmayan hallerde temsilcinin imzalayacağı tahliye taahhütnamesinin geçersiz olacağı kanaatindeler.

Yargıtay'ın yetkili temsilcinin tahliye taahhütnamesi imzalaması halinde özel yetki gerekip gerekmediği konusundaki görüşü ise değişiklik göstermiştir. Şöyle ki, 1980-1990 yıllarında Yargıtay ilgili hukuk daireleri bu konuda özel yetki gerekmediğine ilişkin kararlar¹³³ vermişken, sonrasında ve halen tahliye

¹³⁰ Burcuoğlu, s.296, Doğan, s.184.

¹³¹ Burcuoğlu, s.298; Aral, s.285; Yalman, s.12.

¹³² Kuru, s.743.

¹³³ Bakınız: Y. 12. H.D. 12.02.1981 T., E. 1981/8935, K. 1981/1362, Doğan, s.183.

taahhütnamesinin geçerli olabilmesi için özel yetki gerektiğine ilişkin kararlar¹³⁴ vermişlerdir.

Kanaatimizce tahliye taahhütnamesinin kiracının yetkili temsilcisi veya vekili tarafından imzalanması halinde taahhüt geçersiz sayılmalıdır. Aksi halde kiracı, kendi iradesi tahliye olmasa dahi tahliyenin sonuçları ile karşı karşıya gelecektir. Dolayısıyla da maddi manevi bir takım zarara uğraması muhtemel hale gelecektir.

Görüşümüz vekilin veya temsilcinin özel yetkiye sahip olması gerektiğidir ancak bu görüş tamamen kiracının kendi iradesi dışında oluşacak sıkıntılara karşı hakkaniyete dayanmaktadır.

Kanuni dayanak olarak inceleyecek olursak; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 504. maddesinde vekilin özel yetki taşıması gerektiği haller teker teker sayılmıştır.

“Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar. Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.”

Madde içeriğinden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu sınırlı sayma yöntemi ile özel yetki gereken halleri düzenlemiştir ve bunların arasında tahliye taahhütnamesinde bulunmak yer almamaktadır.

Kanun metnine tahliye taahhütnamesinde bulunmak için vekile özel yetki verilmesi gerektiği hususunun eklenmesi ile görüşümüzün yasal dayanak bulacağı böylelikle temsil olunanın olası zararlara karşı korunmuş olacağı kanaatindeyiz.

Kiralanan taşınmazın niteliği aile konutu olduğu hallerde kiracı olan eşin tahliye taahhütnamesinde bulunması durumunda diğer eşin de rızası gerekmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi gereğince; “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

¹³⁴Bakınız: Y. 3. H.D. 04.02.2002 T., E. 2002/414, K. 2002/1200, Doğan, s.183.

Kanunun amacı aile konutunun korunması, eşlerin aile konutu üzerinde birlikte hak sahibi olmasıdır.”

Her ne kadar kanun metninde açıkça “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesine dayanan tahliye taahhütnamesini imzalayamaz.” şeklinde bir ibare bulunmasa da eşlerden birinin diğerinin açık rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceği ifadesi ile örtülü olarak tahliye taahhütnamesi için de diğer eşin açık rızasının gerektiği sonucuna varılmaktadır.

Kiralanın taşınmazın niteliğinin aile konutu olduğu hallerde kiracı olan eşin tahliye taahhütnamesinde bulunması durumunda diğer eşin de rızası gerektiğine ilişkin Yargıtay ilgili hukuk dairesinin kararları bulunmaktadır¹³⁵. Nitekim doktrindeki baskın görüşe göre kanuni düzenlemede bulunan fesih ibaresinin yazılı tahliye taahhüdünü içine alacak şekilde kapsamlı olarak yorumlanması gerekmektedir, bu görüşe göre, düzenlemede yer alan yazılı tahliye taahhüdü fesih ile aynı anlama gelmektedir¹³⁶.

Kiracının tüzel kişi olması halinde ise tahliye taahhütnamesi tüzel kişinin yetkili temsilcisi veya yetkili organı tarafından verilmelidir. Kiracının şahıs olması halinde olduğu gibi tüzel kişi olması halinde de yetkili temsilcinin tahliye taahhüdünde bulunması için özel yetkiye sahip olması gerektiği kanaatindeyiz. Tüzel kişinin yetkili temsilcisinin tahliye taahhütnamesini imzalarken, şirket kaşesini kullanarak imza atmalı, kaşenin bulunmaması halinde ise şirket ünvanı adına temsilen imzaladığını belirtmelidir. Nitekim Yargıtay’ın görüşü de bu yöndedir¹³⁷.

¹³⁵“Eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini fesh edemez, aile konutunu devredemez, aile konutu haklarını sınırlayamaz. Medeni Kanununun 194. madde hükmüne göre eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini fesh edemez, aile konutunu devredemez, aile konutu haklarını sınırlayamaz. İcra Mahkemesince borçlu kocanın tahliye taahhüdü vermesi nedeniyle yapılan tahliyeye ilişkin takipte müşteki karının yukarıda açıklanan madde hükmü gereğince 3. kişi sayılmayacağından anılan madde koşulların da şikayetin değerlendirilmesi gerekirken eksik inceleme ile icra müdürü işleminin iptaline yönelik şikayetin reddi isabetsizdir.” Y. 12. H.D. 24.05.2004 T., E. 2004/8225, K.,2004/13095. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹³⁶ Ahmet M. Kılıçoğlu. **Türk Medeni Kanunu’nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı**, Ankara, 2002.

¹³⁷ “TTK.nun 321. maddesinde; anasözleşmede hüküm olmadıkça temsile yetkili olanların imzası yeterli görülür, aynı Yasanın 322. maddesinde de, şirket namına imzaya yetkili olanların şirket ünvanını ilave etmesi zorunlu tutulmuştur. Verilen taahhütnamede şirket ünvanı yazılmış ve bu taahhütname o tarihte şirketi temsile yetkili şahıs tarafından imza edilmiştir. Yönetim kurulunun sonradan aldığı karar iyiniyet sahibi üçüncü kişilerin hukukunu etkilemez.Davalı ise, şirket temsilcisinin verdiği tahliye taahhüdünde şirket kaşesinin bulunmadığından geçerli olamayacağını,

c. Tahliye Taahhütnamesinde Tarih Bulunma Şartı

Tahliye taahhütnamesinde tahliye tarihi gösterilmiş olmalıdır. Bu husus her ne kadar 6570 sayılı Kanun'da açıkça düzenlenmemişse de Yargıtay kararları ile geçerlilik şartı haline gelmiştir¹³⁸. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrasında madde metninde açıkça tahliye taahhütnamesinde "belli bir tarih" bulunması hususu yer almaktadır. Bu belirli tarih ile tahliye taahhütnamesine dayalı icra takibi başlatmak ve dava açmak için süre hesabı yapılmaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrasında uyarınca; "Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir."

Tahliye taahhütnamesinin geçerli olması için tahliye tarihinin belirtilmiş olması şarttır. Tahliye tarihi belirlenmemiş ise o taahhütnamenin geçerliliğinden söz edilemeyecektir. Çünkü tahliye tarihi belli olmadığı takdirde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrası uyarınca icraya başvurmak veya dava açmak mümkün olamayacaktır. Belli olan tahliye tarihinden itibaren bir ay içerisinde icra veya dava yoluna başvuru imkânı söz konusudur. Tahliye tarihinin belirli olmaması bu bir aylık başvuru süresinin de belirsizliğine sebebiyet verir dolayısıyla da söz konusu düzenleme bir anlam ifade etmez, hukuki sonuç doğurmaz.

Tahliye taahhütnamesinde yer alan tahliye tarihi uygulamada genellikle gün, ay, yıl şeklinde belirtilmektedir. Tahliye tarihi gün, ay, yıl şeklinde olabileceği gibi

oysa yönetim kurulunun aldığı kararda şirketi ilzam edici belgelerin temsilcisinin kaşe üzerine imza atmasının öngörüldüğünü ileri sürerek davanın reddini savunmuştur. Şirket ana sözleşmesinde böyle bir şartın olduğu ileri sürülmemiştir. TTK.nun 321. maddesinde de; ana sözleşmede hüküm olmadıkça temsile yetkili olanların imzası yeterli görülmüş, aynı Yasanın 322. maddesinde de; şirket namına imzaya yetkili olanların şirket ünvanını ilave etmesi zorunlu tutulmuştur. Verilen taahhütnamede ise şirket ünvanı yazılmış ve bu taahhütname o tarihte şirketi temsile yetkili Emin tarafından imza edilmiştir. Yönetim kurulunun sonradan aldığı karar iyiniyet sahibi üçüncü kişilerin hukukunu etkilemez. Bu nedenle tahliye karar vermek gerekirken aksi düşünce ile davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı bulunduğundan hükmün bozulması gerekmiştir." Y. 6. H.D. 22.10.1990 T., E. 1990/12165, K. 1990/12683. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹³⁸ Safarov, s.209.

belli bir tarihte gerçekleşecek olan olayın belirtilmesi şeklinde de olabilir¹³⁹. Bu duruma örnek verecek olursak; “2016 yılı Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı veya 2017 yılı Mustafa Kemal Atatürk’ün ölüm yıl dönümü, 2015 yılı kurban bayramının ilk günü, 2018 yılı ramazan bayramının son günü” şeklinde belirtilen tahliye tarihleri geçerlidir¹⁴⁰. Nitekim Yargıtay’ın da görüşü bu yöndedir¹⁴¹.

Tahliye taahhütnamesindeki tarihin gün olmaksızın sadece ay ve yıl olarak belirtilmiş olması halinde Yargıtay ayın son gününün kararlaştırıldığını kabul etmiştir¹⁴². Kanaatimizce 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 352. maddesinin birinci fıkrası ile kanun metninde açık bir ifade ile “belli bir tarih” demek suretiyle tarihin net olması gerektiği vurgulanmıştır, dolayısıyla da Yargıtay’ın bu yöndeki geçmiş tarihli kararları artık uygulanamayacaktır. Günü belirtilmeyen tahliye taahhütnameleri geçersiz sayılır.

Tahliye taahhütnamesinin şarta bağlı yapılması durumunda tarih açısından taahhüdün geçerliliği, şartın tahliye tarihini belirsiz hale getirmemesine bağlıdır.

Şarta bağlı düzenlenen tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğu ancak bu şart tahliye tarihini belirsiz kılıyorsa geçersiz olacağı kanaatindeyiz. Nitekim Yargıtay kararları¹⁴³ da bu yöndedir¹⁴⁴.

¹³⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.328.

¹⁴⁰ İnceoğlu, Kira Hukuku, s.428.

¹⁴¹ Bu yönde: Y. 6. H.D. 19.01.1992 T., E. 1992/1499, K. 1992/168 (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁴² Bu yönde: Y. 12. H.D. 09.01.1981 T., E. 1981/4122, K. 1981/5669 (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁴³ “Kira ödemesine ilişkin bu şartlar geçerli olup tarafları bağlar. Davacı Temmuz ve Ağustos 2007 ayları kirasının ödenmemesi nedeniyle davalıya keşide ettiği ihtarnameleri takiben açmış olduğu işbu dava ile tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemiştir. Ne var ki, yukarda belirtilen sözleşmenin 3. maddesindeki düzenleme bir tahliye taahhüdü niteliğinde değildir. Tahliye taahhüdünde kiracının açıkça kiralananı belli bir tarihte tahliye etmeyi taahhüt etmesi, kabullenmesi zorunludur. Oysa sözleşmedeki ifadelerde böyle bir zorunluluk yoktur. Diğer yandan her ne kadar Borçlar Kanunu’nun 149. maddesi gereğince şarta bağlı tahliye taahhüdü geçerli ise de kira parasının ödenmesine ilişkin sözleşme maddesinin şartlı tahliye taahhüdü olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Bu durumda mahkemece bu husus göz önüne alınarak koşulları oluşmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğin kararın bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 26.01.2010 T., E. 2009/10286, K. 2010/558. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁴⁴ “Dava konusu taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin 3, 17. maddelerinde yer alan: "Kiracı kiralanan mecuru özelleştirme yüksek kurulunun özelleştirme ile ilgili kararından itibaren üç ay içerisinde tahliye edeceği peşinen kabul ve taahhüt eder" hükmü, şarta bağlı bir taahhüt niteliğinde olup, BK’nın 149. maddesi hükmüne göre geçerlidir. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekir. Sözleşmenin 3, 17. maddesi belli ve muayyen bir tarihi içermediğinden hukuken değer verilemez. Taraflar arasında düzenlenen 01.07.2003 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli sözleşme konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin 3., 17. maddesinde "kiracı kiralanan mecuru özelleştirme yüksek kurulunun özelleştirme ile ilgili kararından itibaren üç ay içerisinde tahliye edeceği peşinen kabul ve taahhüt eder" hükmüne yer verilmiştir. Şarta bağlı tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu’nun 149. maddesine göre geçerlidir. Şart

d. Tahliye Taahhütnamesinin Özgür İrade İle Verilmiş Olması

Tahliye taahhüdünün özgür irade ile verilmiş olması gerekmektedir. Kira sözleşmesinin tahliye taahhütnamesine dayanarak sona ermesi için kanun koyucu tahliye taahhütnamesinin düzenlenmesinde bir takım geçerlilik şartları öngörmüştür. Yukarıda başlıklar halinde incelediğimiz şartların dışında kanaatimizce en önemli şart, kiracının tahliye taahhütnamesini düzenlerken hür iradesi ile hareket etmiş olması, yani baskı ve tehdit altında tahliye taahhüdünde bulunmamış olmasıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrası "Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa.." ibaresi yer almaktadır. Kanun metninde açıkça "kiralananın teslim edilmesinden sonra" ifadesi kullanılmıştır. Kanun koyucunun amacı kira sözleşmelerinde güçsüz taraf olan kiracının, baskı altında olmaksızın hür iradesi ile tahliye taahhüdünde bulunmuş olmasıdır. Bu da ancak kiracının kira sözleşmesini akdettikten ve kiralananı teslim aldıktan sonra mümkün olabilecektir.

Tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesi yapıldıktan ve kiralanan teslim edildikten sonra, sözleşmenin devamı sırasında veya belirli süreli sözleşmelerde sonraki uzatma dönemlerinde verilmiş olması gerekir¹⁴⁵.

Kira sözleşmesinin imzalanmasından önce veya kira sözleşmesi kurulduğu esnada, kiracının vereceği tahliye taahhütnamesi geçersiz sayılmaktadır. Kiracının konut veya işyeri ihtiyacı içinde olduğu sırada, konutu veya işyerini kiralama şansını kaybetme korkusu ve baskısı altında, kiraya verenin tüm isteklerini yapabilecek durumdayken kiracının imzalayacağı tahliye taahhütnamesi kiracının hür iradesini yansıtmayacaktır.

Kanun koyucunun ilgili madde metninde "kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra" değil de "kiralananın tesliminden sonra" şeklinde bir ifadeye yer vermiş olması ise yine kiracının hür iradesi ile ilgilidir.

gerçekleşmiş ise taahhüt hüküm ifade eder. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekir. Sözleşmenin 3., 17. maddesi belli ve muayyen bir tarihi içermediğinden bu tahliye taahhüdüne değer verilemez. Bu nedenle davanın reddi gerekirken, yazılı gerekçeyle hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir." Y. 6. H.D. 18.06.2007 T., E. 2007/6086, K. 2007/7625. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁴⁵ Doğan, s.176.

Kira sözleşmesinin imzalanması ile kiracının üzerindeki baskı sona ermemektedir. Ancak kiralanan teslim edildikten sonra kiracının ihtiyacı olduğu konutu veya işyerini kaybetme korkusu ortadan kalkacaktır. Bu nedenle de kanun koyucu kiralananın teslimi koşunu öngörmüştür. Kanaatimizce söz konusu düzenleme oldukça yerindedir.

Kira sözleşmesinin imzalandığı esnada (gerek kira sözleşmesinin içerisinde yer alan¹⁴⁶ birkaç madde gerekse ayrı bir taahhütname) veya imzadan sonra ancak kiralananın tesliminden önce kiracının vereceği tahliye taahhünamesi baskı altında verilmiş olduğundan geçersiz sayıldığına ilişkin Yargıtay kararları¹⁴⁷ da mevcuttur. Kanaatimizce de kira ilişkisi kurulurken yani kira sözleşmesinin imzalandığı esnada kira sözleşmesinden ayrı düzenlenen ve imzalanan tahliye taahhüdü geçerli sayılamaz, nitekim kiracı henüz kiralananı teslim almadığından korku ve baskı altında olacaktır¹⁴⁸.

¹⁴⁶ “Kira ödemesine ilişkin bu şartlar geçerli olup tarafları bağlar. Davacı Temmuz ve Ağustos 2007 ayları kirasının ödenmemesi nedeniyle davalıya keşide ettiği ihtarnameleri takiben açmış olduğu işbu dava ile tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemiştir. Ne var ki, yukarda belirtilen sözleşmenin 3. maddesindeki düzenleme bir tahliye taahhüdü niteliğinde değildir. Tahliye taahhüdünde kiracının açıkça kiralananı belli bir tarihte tahliye etmeyi taahhüt etmesi, kabullenmesi zorunludur. Oysa sözleşmedeki ifadelerde böyle bir zorunluluk yoktur. Diğer yandan her ne kadar Borçlar Kanunu'nun 149. maddesi gereğince şarta bağlı tahliye taahhüdü geçerli ise de kira parasının ödenmesine ilişkin sözleşme maddesinin şartlı tahliye taahhüdü olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Bu durumda mahkemece bu husus göz önüne alınarak koşulları oluşmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğin kararın bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 26.01.2010 T., E. 2009/10286, K. 2010/558. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁴⁷ “Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 6570 sayılı Yasa'ya tabidir. Anılan Yasa'nın 8. maddesi, "Bu kanunla Borçlar Kanunu'nda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulunsa dahi meşru olmaz" hükmünü içermektedir. Bu bakımdan kural olarak 6570 sayılı Yasa'ya tabi kira sözleşmeleri, bu yasada sayılan nedenlerle çelişmemek koşulu ile Borçlar Yasası'nda düzenlenen fesih nedenlerine dayanılarak da sonlandırılabilir. Ancak sözleşmenin 4.07. maddesinde fesih nedeni olarak öngörülen koşul Borçlar Yasası'nda düzenlenmemiş bir fesih nedeni olup, bu yüzden 6570 sayılı Yasa'nın 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde sayılan "yazılı tahliye taahhüdü" olarak kabul edilmeli, sözleşme kurulurken kararlaştırılmış bulunduğundan 04.10.1944 tarih 20/28 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında açıklanan nedenlerle geçersiz olmalıdır. Bu itibarla, kiraya verenin sözleşmenin bu koşuluna dayanarak kira sözleşmesinin feshe imkanı bulunmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir.” Y. 3. H.D. 16.03.2009 T., E. 2009/1430, K. 2009/4208. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁴⁸ Aynı yönde bakınız: Turgut UYGUR. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 2, Ankara, 2012, s.1846.

6098 Kiracı tahliye taahhütnamesi düzenlerken kendi hür ifadesi ile hareket etmiş olmakla birlikte, taahhütnamede kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı üstelendiğine ilişkin ifade bulunmalıdır¹⁴⁹.

Kanunun gerek lafzı gerekse amacı tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinin akdedilmesinden ve kiralananın tesliminden sonra yapılması gerektiğine işaret etmektedir. Dolayısıyla bu şekilde düzenlenmeyen taahhütler geçersiz sayılmakta ve geçersiz tahliye taahhütnamesine dayalı başlatılan icra takipleri ile açılan tahliye davaları kiraya veren(davacı) açısından olumsuz sonuçlanacaktır. Bu olumsuz sonuca karşılık uygulamada bir takım yollara başvurulmaktadır. Uygulamada başvuru yollarla kiraya veren tahliye taahhütnamesini kira sözleşmesinin imzalanmasından ve kiralananın tesliminden sonra kiracı tarafından imzalanmış gibi göstermektedir.

Uygulamada sıklıkla karşılaşılan durum, tahliye taahhütnamesinin boş bırakılmış olmasıdır. Bu durumda kiracı ile kiraya veren kira sözleşmesini akdettiği sırada, kiracı tahliye taahhütnamesini imzalamaktadır. Yani kira sözleşmesi imzalanırken aynı tarihte tahliye taahhütnamesi alınmakta ancak taahhütnamedeki tahliye tarihi ve taahhütnamenin düzenlenme tarihi kiracı tarafından doldurulmadan imzalanarak kiraya verene teslim edilmektedir. Daha sonra kiraya veren, kiracıyı tahliye etmek istediği tarihi tahliye tarihi olarak yazacak ve de tahliye taahhüdünün düzenlenme tarihini kira sözleşmesinin imza tarihinden sonraki bir tarih olarak belirtecektir. Dolayısıyla da tahliye taahhütnamesi kira akdinin kurulma tarihinden

¹⁴⁹“Davacı vekili, davalının kira sözleşmesinde kiralananı tahliye etmeyi taahhüt ettiğini bununla birlikte 29.5.2013 tarihinde de ayrı bir taahhütname verdiğini belirterek, kira sözleşmesi hükümlerine ve 29.5.2013 tarihli taahhütnameye dayanarak davalının kiralananı tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Davalı düzenlenen belgenin feshe dair olduğunu ve taşınmazı 29.5.2013 tarihinde tahliye ettiğini beyanla davanın reddini savunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karar davalı tarafınca temyiz edilmiştir.6098 Sayılı BK.'nın TBK 352/1 maddesi uyarınca kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilirse de somut olayda davacının dayandığı 29.5.2013 tarihli belge incelendiğinde davalı tarafından "Kiralananı sorunlarım ve gelir düzeyim eksik olduğundan L. H.'ye kendi rızamla teslim ediyorum, yapılan kontratlar karşılıklı olarak feshedilmiştir."ibareli olarak düzenlendiği böylelikle ilgili belgenin Kanunun aradığı anlamda bir tahliye taahhüdü niteliği taşımadığı gibi, bunun dışında da geçerli bir tahliye taahhüdü bulunmadığından mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır.” Y. 6. H.D. 17.09.2014 T., E. 2014/9023, K. 2014/9961. (www.sinerjihukuk.com.tr)

sonraki bir tarihte düzenlenmiş görülecek ve de taahhüt geçerliymiş gibi hüküm ve sonuç doğuracaktır.

Kiracının kira sözleşmesi ile aynı tarihte tahliye taahhütnamesi alınması durumunda kendisini korumalı, tahliye taahhütnamesinin düzenlenme tarihini mutlaka belirtmeli veya belirtme imkânı yok ise düzenleme tarihi boş olan imzalamış olduğu taahhütnameden bir fotokopi almalıdır. Bunlardan birisini yapmayan kiracı bir yol olarak da, sözleşme imzalandıktan sonra derhal kiraya verene noterden bir ihtarname göndererek taahhütname ile kira akdinin aynı tarihte imzalandığını belirtmelidir.

Kira akdi ile tahliye taahhütnamesinin aynı tarihte imzalandığını, taahhüt düzenleme tarihinin sonradan ileri bir tarihe atıldığını veya taahhüt imzalanırken düzenleme tarihinin ileri bir tarih olarak yazılmış olduğunu kiracı ispat ettiği takdirde taahhütname geçersiz sayılacaktır. Ancak buradaki önemli husus kiracının bu durumu nasıl ispatlayacağıdır. Yargıtay'ın yerleşik kararları, kiracının bu durumu ancak yazılı delille ispat etmesi yönündedir. Kanaatimizce ise, kiracı, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi kurulduğu sırada imzalatıldığını her türlü delille kanıtlayabilmelidir. Çünkü kira sözleşmelerinde güçsüz taraf kiracıdır. Kiracı ihtiyaç duyduğu konut veya işyerinin kiraya veren tarafından kendisine kiraya verilmemesi korkusu ve baskısı altında tahliye taahhütnamesini imzalamaktadır. Dolayısıyla kiracının o baskı altında yazılı delil elde etmesi de olağan şartlarda mümkün olmayacaktır. Üstelik kiracının serbest hür iradesi ile tahliye taahhütnamesini imzalamamış olması bir nevi kişilik haklarına saldırı niteliğinde sayılır, bu durumun tanıkla ve her türlü delille ispatı kanaatimizce mümkün olmalıdır.

Her ne kadar bizim görüşümüz ve doktrinde ağır basan görüş kiracının tahliye taahhütnamesini kira sözleşmesi kurulduğu sırada imzaladığını her türlü delil ile ispat edebilmesi gerektiği yönünde ise de Yargıtay'ın yerleşik kararları bu yönde değildir¹⁵⁰.

¹⁵⁰“Şu durumda "kiracı olarak bulunduğumuz mecuru" ifadesini de taşıyan yazılı taahhüt belgesi; 01.05.2004 başlangıç, 15.04.2004 düzenleme tarihli kira sözleşmesinden sonra, 20.08.2004 tarihinde düzenlenmiş; ne düzenleme tarihi ne de içeriğinin sonradan doldurulduğu savunması davalı yanca usulünce kanıtlanmamıştır. Görüşmeler sırasında her ne kadar boş belgenin anlaşmaya aykırı doldurulmasının söz konusu olduğu, davalı yanın yemin deliline dayanabileceği ileri sürülmüş ise de; davalı savunmasının bu görüşün aksine, belgenin boş olarak imzalanmış olduğunun davalı yanca bilinmediği, taraflar arasında da sonradan doldurmaya yönelik bir sözleşmenin de olmadığı, belgenin hile ile imzalatıldığı yönünde olması karşısında, çoğunluk bu görüşe katılmamıştır. Şu durumda;

Yargıtay, kiracının tahliye taahhünamesini kira sözleşmesi kurulduğu sırada imzaladığını yazılı delille ispatlaması gerektiğini¹⁵¹ savunmaktadır¹⁵².

Kanaatimizce Yargıtay'ın bu yöndeki görüşü, kiracıyı korumaya yönelik düzenlemeler içeren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun amacı ile bağdaşmadığı gibi, kişilik haklarını ihlal niteliğindedir.

Uygulamada sıklıkla karşılaşılan diğer bir durum ise, tahliye taahhünamesinin düzenleme tarihinin kira akit tarihinden sonraki bir tarihi içerir şekilde düzenlenmesidir. Bu durumda kiracı ile kiraya veren kira sözleşmesini akdettiği sırada, kiracı tahliye taahhünamesini imzalamaktadır.

Ancak kiracının imzaladığı taahhünamenin düzenleme tarihi kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten sonraki bir tarih olarak yazılmıştır. Burada da esasında kira sözleşmesi ile tahliye taahhünamesi aynı anda imzalanmaktadır, tahliye taahhünamesinin düzenlenme tarihi ise kiraya veren tarafından kasıtlı olarak ileri tarihli düzenlenmektedir. Örneğin taraflar 28.03.2017 başlangıç tarihli kira sözleşmesini imzalarken, kiracı yine aynı tarihte 08.05.2017 düzenleme tarihli tahliye taahhünamesini imzalamaktadır. Böylelikle tahliye taahhünamesi kira sözleşmesi kurulduktan sonraki bir tarihte düzenlenmiş görüntüsü verecektir ve de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "kiralananın teslim edilmesinden sonra" şartı gerçekleşmiş gibi sonuç doğuracaktır.

başlatılan takipte ve açılan davada bir usulsüzlük bulunmadığına göre geçerli tahliye taahhüdü nedeniyle davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken istemin reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olduğundan, hükmün bozulması gerekmiştir." Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 28.05.2008 T., E. 2008/6-369, K. 2008/394.(www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁵¹ Bu yönde bakınız: Y. 6. H.D. 09.10.1995 T., E. 1995/9270, K. 1995/9606.(www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁵² " Davacı kiralayanlar, 1.9.2011 başlangıç tarihli ve 2 yıl süreli adi yazılı kira sözleşmesine ve noterden düzenlenen 16.9.2011 tanzim ve 1.10.2013 tahliye tarihli tahliye taahhüdüne dayanmış, davalı tarafça Noterden düzenlenen tahliye taahhüdüne karşı çıkılmadığı gibi kira sözleşmesi altındaki imza da inkar edilmemiştir. Davacı yazılı kira sözleşmesine dayandığına göre, 1.9.2011 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesindeki başlangıç tarihinin sonradan (tahliye taahhüdünden sonra) doldurulduğunu davalı yazılı belge (kesin delil) ile kanıtlamalıdır. Bu durumda ispat yükü davalıdadır. Davalı, kira sözleşmesindeki başlangıç tarihinin sonradan davalı rızası hilafında doldurulduğuna yani kira sözleşmesinin tahliye taahhüdünden sonraki bir tarihte düzenlendiğine dair yazılı belge (kesin delil) sunamamıştır. Bu durumda kira sözleşmesi geçerlidir ve tarafları bağlar. Zira davalı tarafça kira sözleşmesinin iptali yoluna da gidilmemiştir. Buna göre davacı tarafça Noterden düzenlenen 16.9.2011 tanzim tarihli tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi başlatılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Mahkemece itirazın kaldırılması ve tahliyeye karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Karar bu sebeple bozulmalıdır." Y. 6. H.D. 25.11.2014 T., E. 2014/11422, K. 2014/12971.(www.sinerjihukuk.com.tr)

Tahliye taahhütnamesinin düzenlenme tarihinin boş bırakılarak kiracıya imzalatılması durumunda olduğu gibi bu durumda da tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan teslim edildikten sonra düzenlenmediğinin kiracı tarafından ispatlanması gerekmektedir¹⁵³. Yargıtay'ın yerleşik içtihatları çerçevesinde bu halde de kiracının yazılı delille ispatı gerekmektedir. Şahsi görüşümüzce tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi kurulduktan ve kiralanan teslim edildikten sonra düzenlenmediğini kiracı her türlü delille ispat edebilir ve buna dayanarak taahhütname geçersiz kabul edilmelidir.

İlgili madde metninde de açıkça belirtildiği üzere kiralananın teslim edilmesinden sonra düzenlenen tahliye taahhütnamesi geçerli olacaktır. Kiracı kira sözleşmesinin içerisinde veya kira sözleşmesinden bağımsız ayrı bir kağıda taahhütte bulunmuşsa ve bu tahliye taahhüdü sözleşmenin yapıldığı tarihte veya öncesindeki bir tarihte verilmiş ise, kiracı bu tahliye taahhütnamesine dayanarak tahliye edilemeyecektir¹⁵⁴. Yukarıda değindiğimiz şekilde kiraya veren taraf, kanuni düzenlemeye takılmamak için uygulama bir takım yollara başvurmakta ve aksini yazılı delille ispatlayamayan kiracılar mağduriyet yaşamaktadır. Bu mağduriyetin önüne geçmek, yazılı delil ile veya belge ile ispat açısından kiracıya kolaylık sağlayacak bir yol bulunmaktadır. Tahliye taahhütnamesinin geçerliliği, düzenleme tarihinin, kiralananın teslim tarihinden sonra olmasına bağlıdır. Öyleyse kiracının, taahhütnamenin kiralananın teslim tarihinden önce düzenlendiğini ispatlaması ile taahhüdün geçersizliği sağlanacaktır. Kiracı bu durumu; su, elektrik, doğalgaz abonelik tarihi, bunlara ilişkin faturaların ilk ödeme tarihi ile kolaylıkla ispatlayabilecektir. Örneğin, taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinin imza ve başlangıç tarihi 28.03.2017, tahliye taahhütnamesinin düzenleme tarihi ise 28.04.2017 olarak gösterilmiş ancak kiralanan 01.05.2017 tarihinde teslim edilmiş olsun.

Kiracı doğalgaz su aboneliklerini kendi üzerine aldığı tarih 05.05.2017 olsun, bu durumda kiracı kendi üzerine abonelik kurduğu tarihi içerir belge ile tahliye taahhütnamesinin kiralananın tesliminden önce düzenlendiğini ispatlayabilir. Ancak vermiş olduğumuz örnek dışındaki her duruma bu ispat kolaylığı uygulanamayabilir.

¹⁵³ Burcuoğlu, s.300.

¹⁵⁴ Mine Pınar Şekerci. Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, s.44.

Örneğin, yine kira sözleşmesinin imza ve başlangıç tarihi 28.03.2017, tahliye taahhütnamesinin düzenleme tarihi ise 28.04.2017 olarak gösterilmiş olsun, taşınmaz 01.04.2017 tarihinde teslim edilmiş olsun. Bu durumda kiracı 01.04.2017 tarihinde abonelikleri kendi üzerine almışsa, kendi üzerine abonelik kurduğu tarihi içerir belge ile tahliye taahhütnamesinin kiralananın tesliminden önce düzenlendiğini ispatlayamayacaktır. Çünkü zaten taahhütnamenin düzenleme tarihi teslim tarihinden sonraki bir tarih olarak görünmektedir.

Yukarıda tahliye taahhütnamesinin taşınması gereken özellikler ve geçerlilik şartları bulunmaktadır. Bahsi geçen şartlara haiz tahliye taahhütnamesine dayalı olarak kiraya veren, kira sözleşmesini taahhüt edilen tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.

Kiracıdan alınan tahliye taahhütnamesi doğrudan kira sözleşmesini sona erdiren bir hukuki belge değildir. Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesini sona erdirmesi ve tahliye sonucu doğurabilmesi için kiraya verenin bu belgeye dayalı olarak icra takibi başlatması yahut dava açması gerekmektedir.

Kiracı tahliye taahhütnamesi ile taahhüt ettiği tarihte kiralananı boşaltmaz ise, bu tarihten itibaren bir ay içerisinde kiraya veren icra yoluna müracaat etmeli veya dava açmalıdır, kiraya veren bu bir aylık süre içerisinde icra yoluna müracaat etmez veya dava açmaz ise taahhütname geçersiz hale gelecektir. Kanun metninde belirtilen bir aylık süre hak düşürücü süredir¹⁵⁵.

Bir aylık süre dolduktan sonra kiraya veren icra yoluna müracaat eder veya dava açar ise icra takibi iptal edileceği gibi açılan davada hak düşürücü süre sebebiyle reddedilir.

Kiraya veren dilerse tahliye taahhüdüne dayalı icra takibi başlatır, dilerse tahliye davası açar.

¹⁵⁵ “Dava, taahhüt nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Bu süre dava veya takip bakımından hak düşürücü bir süredir. Re’sen gözetilmesi gerekir. 30.9.1988 taahhüt tarihine göre bir aylık süre geçirildikten sonra dava açılmıştır. Daha önceden icra takibi yapıldığı ileri sürülmemiştir. Öncelikle davanın süreden reddi gerekir. 2 - Kabul şekli itibarıyla de taşınmaz davalı ile Yahya tarafından müştereken kiralananmıştır. Tahliye taahhüdü ise sadece davalı tarafından verilmiştir. Eğer diğer kiracı kiralananı terk etmek suretiyle fiilen veya hukuki işlem veya hukuki fiille kira aktını bozmuşsa tahliye taahhüdünün ikisi tarafından verilmiş olması gerekir. Mahkemenin bu nokta üzerinde durmamış olması da ayrı bir hata teşkil etmiştir.” Y. 6. H.D. 25.05.1989 T., E., 1989/7527, K. 1989/9450.(www.sinerjihukuk.com.tr)

Kiraya veren tahliye taahhütnamesine dayalı icra takibi açama yolunu tercih eder ise 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 272. maddesi ve devamı maddelerinde işlemler uygulanır.

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 272. maddesi uyarınca, "Mukavelename ile kiralanan bir taşınmazın müddeti bittikten bir ay içinde mukavelenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesi istenebilir. Bunun üzerine icra memuru bir tahliye emri tebliği suretiyle taşınmazın on beş gün içinde tahliye ve teslimini emreder." Aynı maddenin devamında tahliye emrinde kiraya verenin ve kiracının ve varsa mümessillerinin isim, şöhret ve yerleşim yerleri ve mukavele tarihi ve kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair bir itirazı varsa yedi gün içinde daireye müracaat edilmesi gerektiği, itirazda bulunulmaz veya kendiliğinden tahliye etmezse zorla çıkarılacağına ihtar edildiği düzenlenmiştir.

Tahliye emrinin kiracıya tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde kiracı itirazda bulunmaz ise veya itirazda bulunur ancak itiraz icra mahkemesi tarafından kaldırılırsa kiracı tahliye edilir ve kiralanan kiraya verene teslim olunur¹⁵⁶.

Tahliye emrinin kiracıya tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde kiracı itirazda bulunur ise bu itiraz ile icra takibi durur. İcra takibinin devamını isteyen kiraya veren itirazın kaldırılması için icra mahkemesine başvurmalı yada sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açmalıdır¹⁵⁷. İcra mahkemesinde açılan itirazın kaldırılması davasında tahliye talebi noterlikçe resen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş yahut ikrar olunmuş bir mukaveleye müstenit olup da kiracı kiranın yenilendiğine veya uzatıldığına dair aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika gösteremezse itiraz kaldırılır. Aksi takdirde itirazın kaldırılması talebi reddolunur.

Tahliye taahhüdü adi yazılı düzenlenmiş ve kiracı imzaya itiraz etmişse artık icra mahkemesinden itirazın kaldırılması istenemez¹⁵⁸. Sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açılmalıdır.

¹⁵⁶ Merve, Altıntop. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", Türkiye Adalet Akademisi, 2014-5, S.19, s.534.

¹⁵⁷ Fatma Atabekoğlu. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, Cilt.9, S.103-104, s.173.

¹⁵⁸ İcra ve İflas Kanunu Madde 275/4 " İtirazın kaldırılması üzerine tahliye ve teslim icra edildikten veya kaldırılma talebi reddolunduktan sonra kiracının veya kiralayanın umumi hükümlere göre mahkemeye müracaat hakları saklıdır." www.mevzuat.gov.tr

Kiracıdan alınan tahliye taahhünamesinin noterlikçe resen tanzim veya tarih ve imzası tasdik edilmiş olması halinde, kiracı itiraz ettiği takdirde kiranın yenilendiğinin veya uzatıldığının aynı kuvvet ve mahiyette bir vesika ile ispatı gerekir. Bu da kiraya veren açısından bir nevi avantaj teşkil etmektedir. Kiraya veren tahliye taahhünamesini noterde düzenletir veya tarih ve imzasını noterde tasdik ettirirse, kiracı imzaya itiraz etse dahi kiraya verenin icra mahkemesine başvurarak itirazı kaldırması mümkün olacaktır.

Tahliye taahhünamesine dayanarak açılacak tahliye davasında hak düşürücü başvuru süresi bir ay olmakla beraber, bu bir ay içerisinde icra takibinin başlatılmış olması yeterlidir. İtiraz halinde açılacak olan tahliye davası için bir aylık hak düşürücü süre uygulanmaz¹⁵⁹.

Kiraya veren tahliye taahhünamesine dayalı dava açma yolunu tercih eder ise, kiralananı tahliye etmeyi taahhüt ettiği tarihten itibaren bir ay içerisinde sulh hukuk mahkemesine başvurmalıdır.

Tahliye taahhünamesine dayalı olarak tahliye davası açma hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Kiraya veren sıfatı bulunmayan malikin tahliye taahhüdüne dayalı dava açma hakkı bulunmamaktadır. Nitekim Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir. Ancak Yargıtay taşınmaz malikin tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye davası açma hakkının kural olarak bulunmadığına ilişkin kararlar vermiş olmakla birlikte, tahliye taahhünamesinde düzenleme bulunduğu durumlarda malikin de tahliye davası açabileceği görüşündedir. Yargıtay tahliye taahhünamesinde kiralanan taşınmazın malikin de bu taahhüde dayanarak tahliye

¹⁵⁹“Hemen belirtelim ki; kira akdinin başlangıcında değişik bir ifade ile akdi ilişkinin ilk kurulmasında alınan tahliye taahhüdünün serbest iradeye dayanmaması sebebiyle geçersizliği bu konuda çıkarılan 4.10.1944 tarih 25/20 sayılı içtihadı Birleştirme Kararı ile kabul edilmiştir. Ondan sonra yenilenmek suretiyle devam eden kira akitlerinde kabul edilen tahliye taahhütlerinin bu içtihadı birleştirme kararı dışında kaldığı 6570 sayılı yasanın koruyuculuğu altına giren kiracının müzayaka halinden söz edilemeyeceği düşünülmüş ve bu düşünce 3.10.1980 gün 2 sayılı ve yine 4.10.1985 gün 2/7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararlarının gerekçelerinde geçerli olduğu benimsenmiştir. Yargıtay İçtihatlarında bu doğrultuda geliştirilmiş ve halen yenilenen sözleşmelerle alınan tahliye taahhüdünün geçerliliği kabul edilmiş bulunmaktadır. Öbür taraftan davacı 31.7.1988 tarihinde yenilenen kira sözleşmesinin özel şartları içerisinde yer alan 31.7.1989 tarihindeki tahliye taahhüdüne dayanarak 5.8.1989 tarihinde de İİK. 272. maddesinde öngörülen 1 aylık süre içinde İcra Dairesine başvurup tahliye istemiştir. Bu takibe itiraz edilmesi üzerine davacı aynı kanunun 275. maddesine göre Tetkik Mercinden itirazın kaldırılmasını istemiş fakat bu isteği görevsizlik nedeniyle red edilmiştir. Davacı İİK.nun 272. maddesinde öngördüğü ve uygulamada kabul edilen 1 aylık süre içerisinde icraya başvurduğuna göre süresinde hakkını Yasanın 272. maddesinde öngördüğü süre içinde kullanmıştır.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 03.07.1991 T., E. 1991/6-291, K. 1991/395. (www.sinerjihukuk.com.tr)

davası açma hakkının bulunduğuna dair bir düzenleme mevcut ise ve kiracı bu durumu kabul edip taahhüdü imzalamış ise taşınmazın malikinin de dava açma hakkının bulunduğuna dair kararlar¹⁶⁰ vermiştir.

Uygulamada yeni malikin eski malik döneminde kiracıdan almış olduğu tahliye taahhütnamesine dayalı tahliye davaları ve icra takipleri görülmektedir. Bu durumda yeni malik, önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye davası açabilir¹⁶¹. Üstelik dava açma hakkı kamu düzenine ilişkin olduğundan bu husus resen dikkate alınır.

Tahliye taahhüdü nedeniyle kiralananın tahliyesi davasına veya tahliye taahhüdüne dayalı icra takibine kiraya veren tarafından başvurulmalıdır. Kiraya veren birden fazla ise hepsi birlikte hareket etmelidir¹⁶². Kiracının birden fazla olması halinde de yine davanın hepsine birden açılması gerekir.

¹⁶⁰“Kira akdi davacının oğlu Muharrem ile yapılmıştır. Buna rağmen davacı mal sahibidir. Yasanın 7. maddesinde de davanın kiralayan tarafından açılabilceği öngörülmüştür. Ancak, verilen 7.5.1988 tanzim tarihli taahhütle ev sahibi davacı H.Hüseyin'in bu taahhüde dayanarak taşınmazı tahliye ettirebileceği açıkça kabul edilmiştir. Bu kabul karşısında artık davacının bu taahhüde istinaden dava açamayacağı düşünülemez. Taahhütteki bu özellik sebebiyle tahliye kararı verilmesi gerekirken belirtilen gerekçe ile davanın reddi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekir.” Y. 6. H.D. 15.11.1989 T., E. 1989/15474, K. 1989/17490. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁶¹“ Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiralayanın halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir. Tahliye taahhüdü nedeni ile kiracıya karşı İcra takibi yapan ve dava açan Ahmet'in kiralayan olmadığı kira sözleşmesinden anlaşılmaktadır. İcra takibi kiralayan olmayan Ahmet tarafından yapılmış ve dava yine aynı kişi tarafından açılmıştır. Tahliye taahhüdüne dayanan takiplerde ve davalarda, takip ve dava hakkı kural olarak kiralayana aittir. Dava açma hakkı kamu düzenine ilişkin olup re'sen göz önüne alınması gerekir. Bu durumda mahkemece, kiralananın mülkiyetinin kime ait olduğunun etraflı bir şekilde araştırılarak, davacının yeni malik olup olmadığı da belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” Y. 6. H.D. 02.03.2009 T., E. 2008/14282, K. 2009/1541. www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁶²“ Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayanların birden fazla olması halinde aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan davanın birlikte açılması icap eder. Ancak sözleşmede kiralayanlardan birine yalnız başına takip yapma ve dava açma hakkı tanınmışsa her biri tek başına tahliye davası açabilir. Kiralayan birden fazla ise ve her birine de yalnız başına dava açma hakkı verilmediği halde kiralayanlardan biri yalnız başına dava açmış ise bu durumda davanın hemen reddedilmemesi, diğerlerinin açılan davaya muvafakatinin alınmasına imkan verilmesi gerekir. Ancak dava yapılan icra takibine istinaden açılan itirazın iptali ve tahliye istemine ilişkin ise, tahliye taahhüdü nedeniyle kiraya verenlerden biri tarafından yapılan icra takibi İİK'nun 272 maddesine göre bir aylık süreyi kesen ve akdin yenilenmesini önleyici nitelikte değildir. Kira sözleşmesinde taşınmazın birden fazla kişi tarafından kiraya verilmesi ve her birine de yalnız başına dava açma hakkı verilmemesi durumunda sonradan açılan davada diğer kiraya verenlerin muvafakatlerinin sağlanması takip ehliyetsizliğini ortadan kaldırmaz.” Y. 6. H.D. 22.06.2015 T., E. 2015/2559, K. 2015/6224.(www.sinerjihukuk.com.tr)

Tahliye taahhütnamesine dayalı başlatılan icra takibinin başarılı olması sonucunda veya tahliye taahhütnamesine dayalı açılan davanın olumlu sonuçlanması ve kesinleşmesi halinde kira sözleşmesi sona erer¹⁶³.

Uygulamada kiracının taahhüt ettiği tahliye tarihinde kiralananı tahliye etmemiş olması halinde kiraya veren tazminat talep etmektedir. Yargıtay talep olunan tazminat miktarının mahkeme kararının kesinleşmesi tarihinden itibaren başlayacağına ilişkin karar vermektedir¹⁶⁴.

Kanaatimizce de Yargıtay'ın görüşü yerindedir. Çünkü kira sözleşmesi tahliye davasının kesinleşmesi ile sona erecektir. Dolayısıyla da kiralananı halen boşaltmayan kiracıdan tazminat (ecri misil) dava kesinleşme tarihinden itibaren talep edilecektir.

2. İki Haklı İhtar Sebebiyle Sona Erme

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme hallerinden bir diğeri de kira bedelinin zamanında ödenmemesinden dolayı iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılmasıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesi uyarınca "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."

¹⁶³ Aynı yönde bakınız: Y. 3. H.D. 15.11.2007 T., E. 2007/13778, K. 2007/17232. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁶⁴ "6570 sayılı Yasa'nın madde 7/a hükmü uyarınca kiralayan; "kiracı tarafından gayrimenkulun tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi, tahliye davası açabilir". Bu halde tahliyenin taahhüt edildiği tarihte kiracı tahliye etmediği takdirde ifanın gecikmiş olması bahis konusu olup, sözleşme henüz sona ermemiştir. Sözleşme dava sonucunda verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ermektedir (Yargıtay 3. HD., 23.03.1998, 1577/3035; 05.04.2001, 1939/4178). Bu bakımdan tahliye ilamı inşai (kurucu) niteliktedir ve haksız işgal tazminatına anılan kararın kesinleşmesinden sonra hükmetmek gerekir. Mahkemece tahliye taahhütnamesinde gösterilen tarihten itibaren ecrimisile hükmedilmesi doğru görülmüştür." Y. 3. H.D. 15.11.2007 T., E. 2007/13778, K. 2007/17232.(www.sinerjihukuk.com.tr)

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca tahliye davasının açılabilmesi için bir takım şartların varlığı gerekmektedir. Bu şartlardan birisi eksik olduğu takdirde tahliye davasının kabul edilmesi mümkün olmayacaktır.

a. Kiracının Kira Bedelini Zamanında Ödememesi Sebebiyle Kendisine İki Haklı İhtar Çekilmiş Olması

Kiracı kira bedelini zamanında ödememiş olmalıdır ve bu nedenle kiracıya haklı ihtar çekilmiş olmalıdır. İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasının temel şartı, kiracının muaccel kira bedelini ödememiş olmasıdır. Kiracı ve kiraya veren arasında akdedilen yazılı kira sözleşmelerinde kira bedelinin ödeme zamanı genellikle düzenlenmektedir. Ancak bazen kira sözleşmeleri yazılı olmamaktadır. Bu durumda ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesi uygulama alanı bulacaktır. Madde uyarınca, "Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür." Yani kiracı ve kiraya veren arasında kira bedelinin ödeme zamanının düzenlendiği yazılı kira akdi bulunuyor ise bu ödeme zamanı dikkate alınır. Sözleşmede kira bedelini ödeme tarihi belirlenmişse, belirli vadeli bir borç söz konusu olur¹⁶⁵. Yazılı veya sözlü kira sözleşmesi yahut yerel adet bulunmuyor ise kira bedelini ödeme zamanı her ayın son günüdür.

Kiracının kira bedelini zamanında ödememesi halinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin ikinci fıkrası uygulanacaktır. Ancak burada kanun metninde yer alan kira bedeli kavramından ne anlaşılması gerektiği önem taşımaktadır. Kanaatimizce kira bedeli kavramına sadece taşınmazın kira parası girmektedir. Yani kira bedeli dışında kalan yan giderler kira bedeli kapsamına dâhil edilemez¹⁶⁶. Kiracının kiralananın mülkiyetinden doğan masrafları veya giderleri ödeme borcu kural olarak bulunmamaktadır. Bunların ödenmemesi nedeniyle kiracının kira parasını ödemekte temerrüdü nedeniyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi gereği fesih hakkı doğmaz; asıl giderlerin ancak genel

¹⁶⁵Doğan, s.192.

¹⁶⁶ Erzurumluoğlu, s.33; Aydınliyım, s.29; Er, Refik. Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi, *Adalet Dergisi*, S.6, s.593-601.

hükümlere göre talebi mümkündür¹⁶⁷. Örneğin, elektrik, su, doğal gaz, aidat giderlerinin ödenmesinden kiracının sorumlu olacağına dair kira sözleşmesinde hüküm bulunsa dahi bu yan giderler kira bedeli kapsamında sayılmayacaktır. Dolayısıyla kira sözleşmesinde taahhüt edilen yan giderleri ödemeyen kiracıya, yan giderleri ödememesine dayanarak iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılmaz. Kira sözleşmelerinde kiracının asli edim yükümü kira bedelinin ödenmesi olup kiraya verenin asli edim yükümü ise, kiralananı kira süresince kiracının kullanımına elverişli bulundurmasıdır.

Görüşümüze göre yan giderler için iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılmayacaktır. Ancak Yargıtay’a göre yakıt bedeli kira bedelinden sayılmaktadır, su, elektrik, apartman ortak giderleri ise kira bedelinden sayılmamaktadır. Bu kapsamda Yargıtay’ın vermiş olduğu kararlar çerçevesinde sadece yakıt giderinin ödenmemesi halinde de kiracıya iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılabilir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kiracıyı koruyan düzenlemeler içeren bir kanun olup, amacı kira sözleşmelerinde güçsüz kalan kiracıyı kanuni düzenlemeler ile güçlendirmesidir. Kiracının kira borçlarını zamanında ödemesiyle birlikte kiradan doğan yan giderleri zamanında ödememesi sebebiyle kiralananan tahliye edilebilmesi kanunun amacına aykırılık teşkil edecektir. Bu nedenle 352. maddenin ikinci fıkrası kapsamında kiracının sadece kira borundan ötürü tahliye edilebilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Kiracının kiralananın yakıt bedelini ödememesi sebebiyle iki haklı ihtarla tahliye edilebileceğine ilişkin Yargıtay kararları mevcuttur¹⁶⁸. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 2005 tarihli kararında ise açıkça belirtilmemekle birlikte karar özetinden

¹⁶⁷ Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, İzmir, 2013, s.430.

¹⁶⁸ “ Davacı vekili davalının 1991 Mart ayı yakıt bedelini temerrüt ihtarına rağmen ödemediğinden bahisle temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalıya usulüne uygun duruşma gününü bildirir davetiye tebliğ edildiği halde duruşmalara gelmemiştir. Mahkeme yakıt bedelinin temerrüde esas alınamayacağından bahisle dava reddolmuştur. Kapıcı ve su parası ile apartman genel gideri kira alacağından madut olmadığından adi alacak niteliğindedir. Ancak yakıt parası ise belli ve muayyen ise kira parasından sayıldığından ödenmemesi halinde iki haklı ihtar ve temerrüde konu teşkil eder. Mahkemenin aksi görüşü yerinde değildir.”Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 17.02.1993 T., E. 1992/6-764 , K. 1993/54. (www.sinerjihukuk.com.tr)

anlaşılan göre, aidat alacağı nedeniyle de iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılacaktır¹⁶⁹.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeme zamanı düzenlenmiş olduğu durumlarda kira ödeme zamanı belirlidir ve kiracı bu tarihte kira bedelini ödemezse şayet kiraya verene haklı ihtar çekme hakkı doğar. Kira bedelinin ödeme zamanının sözleşme ile veya örf adet gereği belirlenmediği hallerde ise kanuni düzenleme gereği ayın son günü kira bedeli ödenmelidir, kiracı ayın son günü ödemede bulunmaz ise kiraya verenin haklı ihtar çekme hakkı doğacaktır. Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeme zamanı belirli olmakla birlikte uygulamada kiracılar farklı zamanlarda ödemeler yapmaktadır. Bu durumda eğer kiracı, kira sözleşmesinde belirlenen tarih dışında başka bir tarihte uzun süre, düzenli ve sistemli olarak kira bedelini öderse ve kiraya veren de ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin kira bedellerini kabul ederse kira bedelinin ödeme zamanının zımnen değiştirilmiş olduğu kabul edilir¹⁷⁰. Ancak kira bedelinin ödeme zamanının zımnen değiştirilmiş sayılabilmesi için ödemelerin sistemli, düzenli ve uzun süreli olması gerekmektedir¹⁷¹.

Ödemelerin sözleşmede kararlaştırılan farklı olarak, ama düzensiz ödenmesi, örneğin, aylık ödenmesi gereken kiranın bazen iki ayda bir, bazen üç ayda

¹⁶⁹“ Davacı vekili, taraflar arasında düzenlenen ve karşı konulmayan 1.10.1995 tarihli ve bir yıl süreli sözleşmeye dayanarak davalı hakkında keşide ettiği 13.7.2004 keşide ve 19.7.2004 tarihli ihtarla aylık 1.000.000.000.-TL den 2004 temmuz ayı kirasını istemiş bu ay kirası tebliğden sonra 22.7.2004 tarihinde davacının banka hesabına yatırıldığından bu ihtar haklıdır. Yine davalının 25.8.2004 keşide ve 25.8.2004 tebliğ tarihli ihtarla da 2004 Ağustos ayı aidat bedeli olan 292.000.000.-TL nin ödenmesini istemiştir. Davacının bu ihtara konu aidatları isteyebilmesi için önce aidatları site yönetimine ödemesi gerekir. Davacının site yönetimine ihtara konu aidatları ödediğine dair bir belge ibraz edemediği gibi davalının ibraz ettiği 20.8.2004 tarihli ve temyiz kağıdı başlıklı site yöneticisinin imzasını taşıyan belgede davalının Ağustos 2004 tarihine kadar takibe alınmış ve temerrüde düşmüş borcu bulunmadığının bildirilmiş olması karşısında ikinci ihtarla haklı değildir. Davacı Eylül 2004 ay kirasının ödenmesi için 9.9.2004 tarihli ihtar keşide etmiş ise de bu ihtar davalıya tebliğ edilemediğinden bu ihtarnameye de itibar edilemez. Bu nedenle iki haklı ihtar oluşmadığından davanın reddi gerekirken bu husus göz ardı edilerek yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 18.04.2005 T., E. 2005/2230, K. 2015/3734. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁷⁰ Burcuoğlu, s.230.

¹⁷¹“ Dava,temerrüt nedeniyle tahliye, kira alacağının tahsili ve itirazın iptali istemine ilişkindir. Her ne kadar davalı kira bedellerinin sözleşmede kararlaştırılan ödeme zamanı dışında ödenmesine davacının karşı çıkmaması nedeniyle ödeme zamanının zımnen değiştirildiğini, teamül oluştuğunu ileri sürmüş ise de, 1.9.1999 kira başlangıcından beri kira paralarının ayın belli tarihinde muntazam biçimde ödenmediği, ayın 1'i ile 14'ü arasında değişik tarihlerde ödemelerin yapıldığı kira tahsil makbuzlarından anlaşılmaktadır. Bu şekilde belli olmayan zamanlarda ödeme yapılması sözleşmenin aksine belli zamanda ödeme yapılması yolunda teamül oluştuğunu göstermez. Teamülün oluşabilmesi için kira paraları uzun süre ayın belli tarihinde muntazam şekilde ödenmelidir.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 07.05.2003 T., E. 2003/6-320, K. 2003/329 (www.sinerjihukuk.com.tr)

bir ve bazen de ayda bir ödenmesi halinde sözleşmenin değişmediğinin ve kiracının sözleşmeye aykırı davranmadığının kabulü gerekir¹⁷².

Kira bedelinin ödeme zamanının zımnı değiştirilmiş olması halinde, kiraya veren kiracıyı iki haklı ihtar ile tahliye etmek istiyorsa, kira sözleşmesinde belirtilen tarihe göre değil, düzenli olarak kiracı tarafından ödeme yapılan tarihe göre hareket etmelidir.

Örneğin, 01.02.2009 başlangıç tarihli kira akdinin ödeme günü her ayın 10. Günü olarak belirlenmiş olmakla birlikte kiracı 2015 yılının başından beri her ayın 20. günü kira bedelini kiraya veren hesabına yatırır ve kiraya veren hiçbir ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin ödemeyi kabul eder ise artık kiraya veren ayın 10. günü kira bedeli ödenmediğine dayanarak haklı ihtar gönderemez. Ancak kiracı ayın 20.sinde ödeme yapmadığı takdirde kiraya verenin temerrüt sebebiyle göndereceği ihtar haklı kabul edilir.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre kira sözleşmesinde, sözleşmenin her ay peşin ödeneceği belirtilmiş ancak ödeme günü belirtilmemişse, kira bedeli en geç ayın üçüncü günü akşamına kadar ödenmelidir¹⁷³.

Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ay başı dışında bir gün olarak belirlenmişse, belirlenen tarihten itibaren üç gün içerisinde kira bedeli ödenmelidir. Bu tarihlerde kira bedeli ödenmez ve kiraya veren ihtarname gönderirse, gönderilen ihtarname haklı kabul edilir.

Kiracı kira bedelini ödediğini, bu bedel 2.590-TL ve üzerinde ise yazılı delille ispat etmek zorundadır¹⁷⁴. Kira bedeli 2.590-TL'nin aşağısındaysa, kiracı ödemeyi tanıkla da ispatlayabilir.

Kira bedeli kural olarak para borcudur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 89. Maddesinin birinci fıkrası uyarınca "Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenir." Dolayısıyla kira borcu götürülecek borçlardan

¹⁷² Erzurumluoğlu, s.34; Etem Saba Özmen. "Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi İle Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay Kararlarının Eleştirisi", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 1989, S.6, s.905.

¹⁷³ Bakınız: Y. 6. H.D. 05.04.2007 T., E. 2007/1868, K. 2007/3965.(www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁷⁴ 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Madde 200/1 " Bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri, değiştirilmesi, yenilenmesi, ertelenmesi, ikrarı ve itfası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin, yapıldıkları zamanki miktar veya değerleri ikibinbeşyüzdoksan Türk Lirasını geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir. Bu hukuki işlemlerin miktar veya değeri ödeme veya borçtan kurtarma gibi bir nedenle ikibinbeşyüzdoksan Türk Lirasından aşağı düşse bile senetsiz ispat olunamaz." www.mevzuat.gov.tr

olup, kiraya verenin ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenir. Kiracı kira borcunu dilerse elden, dilerse banka yoluyla veya adrese teslimli posta havalesi ile ödeyebilir. Kiracı kira bedelini ödemek ister ancak kiraya veren ödemeyi kabul etmez ve ihtarname gönderirse şayet bu durumda haklı ihtardan söz edilemez. Kiracının konutta ödemeli posta yoluyla kira bedelinin ödenmesini tercih etmesi halinde, kiracının kira bedelini postaya verdiği tarihten sonra henüz bedel kiraya verene ulaşmamışken, kiraya veren tarafından kiracıya tebliğ edilen ihtarın haklı olup olmadığı tartışmalıdır. Yargıtay, postadaki gecikmeden dolayı kiracının sorumluluğunun bulunmaması gerektiği görüşündedir¹⁷⁵. Doktrinde ise çoğunluk aksi görüştedir¹⁷⁶. Kanaatimizce de postadaki gecikme sebebiyle kiracının mağdur edilmesi hakkaniyete uygun düşmez.

İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açmanın esas şartı kiracının kira bedeli muaccel olduğu halde ödemeyerek kiraya verenin kendisine ihtarname göndermesine sebep olmasıdır. Kira bedelinin eksik ödenmiş olması da haklı ihtar sebebiyle tahliye nedenidir. Ancak kanaatimizce kira bedelinin çok az rakamlarla eksik ödenmesi halinde gönderilecek iki ihtar haklı kabul edilmemelidir. Öncelikle kiracıyı uyarmak maksadıyla ihtarname gönderilmeli, kiracı kasıtlı olarak eksik ödemeye devam ediyor ise gönderilecek ihtarlar artık iki haklı ihtar olarak kabul edilmelidir.

Kira bedelinin artırımı ve tespiti davalarının açılmış olması halinde kiracıya gönderilecek ihtarın haklı kabul edilebilmesi için, kararın kesinleşmesi gerekmektedir. Karar kesinleşmeden zamlı kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle gönderilecek ihtarname haklı olarak nitelendirilemez.

İki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasında, muaccel kira bedelini¹⁷⁷ ödemeyen kiracıya ihtar çekilmesi mecburidir.

İhtarnamenin içeriğinde, hangi aylara ait kira borcunun bulunduğu belirtilmek suretiyle kira bedelinin ödenmediği belirtilmelidir. Muaccel kira bedelinin ödenmemesi sonucu kiracıya gönderilen ihtarnamenin kiracıya tebliğ edilmiş olması şarttır. İhtarnamenin tebliğinden sonra kiracı kira bedelini ödediği takdirde ihtar, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında

¹⁷⁵ Bakınız: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 16.10.1996 T., E. 1996/6-598, K. 1996/706 (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁷⁶ Feyzioğlu, s.566; Özmen s.906.

¹⁷⁷ Burcuoğlu, s.223; Aral s.278; Doğan, s.195.

haklı ihtar sayılacaktır. İhtarname kiraya veren tarafından gönderilmiş ancak henüz kiracıya tebliğ edilmemişken kiracı tarafından kira bedeli ödendiği takdirde Yargıtay gönderilen ihtar haklı ihtar kabul etmemektedir¹⁷⁸. Kanaatimizce de Yargıtay'ın kararı yerindedir, ihtarın haklı sayılması için, ödemenin ihtarnamenin tebliğinden sonra yapılması gerekmektedir¹⁷⁹.

İhtarnamenin kiracıya gönderildiği esnada ve henüz kiracıya ihtarname tebliğ edilmemişken, kiracı ihtarnamenin gönderildiğini haricen öğrenir ve bunun üzerine kira bedelini öderse bu durumda dürüstlük kurallarına aykırılık sebebiyle gönderilen ihtarnamenin haklı ihtar olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde kiracının kanunu dolanmak amacıyla bulunduğu davranış yanına kar kalacaktır. Nitekim Yargıtay kararları da bu yöndedir¹⁸⁰.

İhtarnamenin tebliğ tarihi ile kiracının ödeme tarihi aynı ise saat bakımından değerlendirme yapılmalıdır. Kiracı saat olarak tebligat ulaşmadan önce ödeme yapmışsa söz konusu ihtar haklı sayılamaz. İhtarnamenin tebliğ tarihi ile kiracının ödeme tarihi aynı olduğu takdirde ödemenin ihtardan sonra yapıldığını ispat yükü kiraya verene aittir¹⁸¹.

b. Haklı İhtarın Yazılı Olması

İhtarnameler yazılı düzenlenmiş olmalıdır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 2. fıkrasında “..kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa..” ibaresi ile açıkça ihtarnamelerin yazılı olması hususuna vurgu yapılmıştır. İhtarnamelerin geçerlilik koşulu yazılı olmalarına bağlı tutulmuştur.

¹⁷⁸ “ İki haklı ihtar sebebiyle açılan davada tahliye karar verilebilmesi için, kiracının bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtara sebebiyet vermiş olması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz. Bu durumda, davacı tarafından dayanılan 20.11.2013 keşide tarihli ihtarın davalı kiracıya tebliğinden önce ihtara konu borç ödendiğinden mahkemece iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmediğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi doğru değildir.” Y. 6. H.D. 30.11.2015 T., E. 2015/8560, K. 2015/10534.(www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁷⁹ Aksi yönde bakınız: Tandoğan, s.223; Özmen, s.917, Doğan, s.196.

¹⁸⁰ Bakınız: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 06.03.1963 T.,E. 1963/6-21, K. 1963/24. (www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁸¹ Y. 6. H.D. 29.05.1972 T., E. 1972/2148, K. 1972/2077. (www.sinerjihukuk.com.tr)

İhtarnamelelerin taahhütlü mektupla, iadeli taahhütlü mektupla, telgrafla ve noter vasıtasıyla gönderilmesi mümkündür¹⁸². Ve hatta icra dairesinden gönderilen ödeme emri de yazılı ihtarname olarak nitelendirilmektedir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesinin dayalı gönderilecek ihtarnamede kiracıya ödemede bulunması için süre verme şartı bulunmakta ise de 352. maddesinin 2. fıkrası çerçevesinde gönderilecek ihtarnamede süre verme mecburiyeti bulunmamaktadır. Ancak ihtarnamede süre verilmiş olması ve kiracının da bu süre içerisinde kira bedelini ödemiş olması ihtarnamenin haklılığını olumsuz yönde etkilemez.

Gönderilen ihtarnamenin içeriğinde, ödenmeyen kira bedelleri ve bu kiralardan hangi aylara ait olduğunun açıkça belirtilmiş olması gerekmeyle birlikte kira bedelinin ödenmemesinden ötürü kira akdinin süresinin sonunda tahliye davası açılacağı da belirtilmelidir.

c. İhtarın Kanunda Öngörülen Sürede Yapılmış Olması

İki haklı ihtar kanunda öngörülen sürelerde yapılmış olmalıdır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin ikinci fıkrasında açıkça iki haklı ihtarın belirli sürede düzenlenmiş ve gönderilmiş olması gerektiği düzenlenmiştir. Madde metninde “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 ihtar da bulunulmasına sebep olmuşsa..” ibaresi yer almaktadır.

Kanun koyucu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddenin ikinci fıkrasında kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiracıya gönderilecek ihtarnamenin kira süresi içinde gönderilmiş olması gerektiğine vurgu yapmıştır. Burada esas olan “kira süresi”dir.

Kanun maddesinde “bir yıl” değil, “bir kira yılı” ibaresinin yer alması iki haklı ihtara dayanarak açılacak tahliye davalarında, bu iki haklı ihtarın “bir kira yılı” süresi içerisinde olması gerektiğini açıkça göstermektedir. Yani bir yıl süre ile

¹⁸² “..6570 Sayılı Yasanın 7/e maddesi gereğince iki haklı ihtar nedenine dayanan tahliye davalarında ihtarlar içerik bakımından bir şekle tabi değildir. Yazılı olması ve haklı olması yeterlidir..” Y. 6. H.D. 20.10.1997 T., E. 1997/8060, K. 1997/8259. (www.sinerjihukuk.com.tr)

akdedilmiş bir kira sözleşmesinde, kira başlangıç tarihi 01.12.2018 olduğunu varsayarsak kira bitiş tarihi 30.11.2019 olacaktır. Bu varsayımında kiracı Aralık 2018 kirası bedelini ödemediğinde kiraya veren kanuni şartları ihtiva eden haklı bir ihtarname gönderir ve daha sonra kiracı Şubat 2019 kira bedelini de ödemediğinde kiraya veren ikinci haklı ihtarnamesini gönderir. Böylece iki haklı ihtar ile tahliye davası açmaya hak kazanır. Buradaki örnekten anlaşılacağı üzere, “takvim yılı” esas olmayıp, “kira süresi, yılı” esastır. Nitekim kanun koyucu takvim yılını esas alsaydı, bu örnekte kiraya veren, 2018 yılı içinde tek bir ihtar gönderildiği için söz konusu davayı açma hakkından haklı olduğu halde mahrum kalacaktı ve mağdur olacaktı.

Aynı maddenin devamı şu şekildedir: “...iki haklı ihtar da 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.” İki haklı ihtar sebebiyle açılacak tahliye davalarında ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde dava açılabilmesi öngörülmüştür. Bu düzenlemede dava açma süresinin “kira yılının bitiminden itibaren” başlayacağı yer almaktadır. Böylece takvim yılının değil kira yılının esas alındığı gözler önüne serilmiştir.

Kira bedelinin zamanında ödenmemesinden dolayı iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için bahsi geçen iki haklı ihtarın ayrı ayrı muaccel kira bedellerine ilişkin olması gerekmektedir. Kiracının bu muaccel olan kira borcunu ödememekte haklı bir nedeni bulunmamalıdır¹⁸³. Muacceliyet tarihinden önce yapılan ihtarlar haklı ihtar sayılmaz¹⁸⁴. Şöyle ki; kiraya veren muaccel olmuş bir aya ait kira bedelinin ödenmesi için farklı zamanlarda iki ihtarname gönderirse şayet iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açma şartını gerçekleştirmiş olmayacaktır. Yine kira bedelinin ödemesinin yıllık olması konusunda taraflar anlaşmışsa, iki ihtar çekilmesi söz konusu olmayacaktır¹⁸⁵.

Gönderilen ihtarnamelerin farklı kira bedeli borçlarına ilişkin olması gerekir. Ve yine ihtarnamenin gönderildiği tarihte birden fazla aya ait muaccel kira bedeli borcu söz konusu ise bu ihtarname ödenmemiş tüm kira borçlarını içermelidir. Bu

¹⁸³ Doğan, s.195.

¹⁸⁴ Y.. 6.H.D. T.10.03.2010, E.2010/10510, K.2010/2589 (Ahmet Cemal Ruhi. **Kira Hukuku**, C.2, Ankara, 2011, s.1383-1384).

¹⁸⁵ Erzurumluoğlu, s.82; Özmen, s.908; Tandoğan, s.225.

ihhtarname gönderildikten sonra başkaca bir aya ait kira bedeli ödenmez ise onun için ikinci olarak ihhtarname gönderilmeli ve sonrasında iki haklı ihtara dayalı tahliye davası açılmalıdır. Örneğin, Mart 2019 tarihinde Ocak ve Şubat aylarına ait iki ödenmemiş muaccel kira bedeli var ise ve kiraya veren iki ayrı ihtar ile ayrı ayrı kira bedellerini talep eder ise bu iki haklı ihtar şartını gerçekleştirmeyecektir. Mart 2019'da gönderilen ihtar ile kiraya veren Ocak ve Şubat aylarına ait kira bedellerini tek bir ihtarla talep etmeli daha sonra ödenmeyen kira bedeli olur ise bunun için ikinci bir ihtar göndermelidir¹⁸⁶. Aksi durum, hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir¹⁸⁷. Burada önemli nokta, ihtarın gönderildiği tarihte kira bedelinin muaccel olup olmadığıdır¹⁸⁸.

İki haklı ihtara dayalı sona erme hallerinde; kira sözleşmesinin süresi önem teşkil etmektedir.

Kira sözleşmesi bir yıldan daha az süreli ise, kanunda açıkça belirtildiği üzere bu kira süresi içerisinde iki haklı ihtara sebep olmak yeterlidir. Örneğin kira sözleşmesi 9 ay süre ile yapılmışsa, temerrüt halinin bu 9 aylık süre içinde iki defa gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Yargıtay, bir yıldan az süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar oluşamayacağına dair kararlar vermiştir. Kanaatimizce bir yıldan az süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar oluşacaktır, bu husus kanun düzenlemesinde açıkça yer almaktadır.

Kira sözleşmesi bir yıldan uzun ve kira yılını aşan süre içeren kira sözleşmelerinde ise ya bir kira yılı içerisinde ya da aşan süre içinde kiracıya iki haklı ihtarın gönderilmiş olması gerekir. Yani Bu anlamda örneğin 22 aylık kira sözleşmesinde, iki haklı ihtar ya ilk kira yılı yani 12 aylık dönem içinde ya da arta kalan yani 10 aylık dönem içinde gönderilmelidir. Diğer bir deyişle ilk 12 ayın içinde

¹⁸⁶ Ağacıkoğlu, s. 367; Müslim Tunaboğlu. **Kira Kanunu'na göre Tahliye Davaları**, 2. Bası, Ankara, 2007, s.431.

¹⁸⁷ Aynı yönde: Özmen, s.912.

¹⁸⁸ "İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliye karar verilebilmesi için kiracıya 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 yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz. Kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun bulunması halinde muaccel hale gelen kira parasının tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtarla konu yapılması mümkün değildir." Y. 3. H.D. 05.06.2018 T., E. 2018/3126, K.2018/6396.(www.sinerjihukuk.com.tr)

çekilen bir ihtar ile son 10 ayın içinde çekilen bir ihtar, birlikte iki haklı ihtar şartını karşılamaz¹⁸⁹.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, kiracı bir yıllık süreçte muaccel kira bedellerini ödemeyerek iki haklı ihtar gönderilmesine sebebiyet verdiği takdirde, kiraya veren bu bir yıllık sürenin bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açabilecektir. Bu bir yıllık süreden sonra bir yıldan az arta kalan süreçte kiracı muaccel kira bedellerini ödemeyerek iki haklı ihtar gönderilmesine sebebiyet verdiği takdirde bu arta kalan sürenin bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açılabilir.

Örneğin; 1 Şubat 2018 başlangıç tarihli on beş aylık süreli bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi düşünelim. Kiracı 31 Ocak 2019 tarihine dek en az iki aylık muaccel kira bedelini ödemediği takdirde, kiraya veren 31 Ocak 2019 tarihinden itibaren bir ay içerisinde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açabilecektir. Aynı kiracı 31 Ocak 2019 tarihine kadar kira bedellerini düzenli öder, kalan üç aylık sürede en az iki aylık muaccel kira bedelini ödemediği takdirde düşerse şayet, kiraya veren bu üç aylık sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açabilecektir.

İki haklı ihtarla tahliye davalarında önem teşkil eden diğer bir husus ise, ödeme zamanıdır. Kira sözleşmesine ilişkin kira bedelinin bir yıllık toplu ödenmesi kararlaştırılabileceği gibi belirli zaman aralıklarında toplu olarak da kararlaştırılmış olabilir. Eğer kira sözleşmesinde kira bedelinin yıllık toplu olarak ödenmesi hususunda anlaşılmışsa ödenmeyen kira bedeli için iki haklı ihtarla tahliye davası açılamaz. Ancak örneğin altışar aylık veya üçer aylık gibi kısmi toplu kira ödemelerinde anlaşma sağlanmış ise bu dönemleri kapsayan ihtarnameler ile iki haklı ihtara dayanarak kira sözleşmesi kiraya veren tarafından sona erdirilebilir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin ikinci fıkrasında bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri ile bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinden söz edilmiş olup, belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Yargıtay'ın bu konudaki görüşü, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira yılı olmadığı için bir kira yılı içerisinde gönderilecek iki ihtar şartı oluşmayacağıdır. Doktrinde ise bu husus tartışmalıdır. Bir kısım yazarlar,

¹⁸⁹ Aydoğdu ve Kahveci, s. 624.

belirsiz süreli kira sözleşmelerinde belirli bir kira yılı ve dönemi olmadığından iki haklı ihtar ile kira sözleşmesini sona erdirmenin mümkün olmadığını savunurken¹⁹⁰ bir kısım yazarlar ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin tespit edilmesi durumunda, sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren belirlenen birer yıllık sürelerde gönderilecek iki haklı ihtar ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin mümkün olduğunu savunmaktadır¹⁹¹.

İki haklı ihtar ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi kiraya veren tarafından dava yoluyla kullanılabilecek bir haktır. Bu iki haklı ihtarnamenin kanuni şartları taşımamasının yanı sıra, ihtarnamenin muhatap kiracıya tebliğ edildiği anda kira bedelinin ödenmemiş olması şarttır. Eğer ihtarnamenin kiracıya tebliğ edildiği tarih ile ödemenin yapıldığı tarih aynı ise, bu durumda ihtarın haklı ihtar sayılması mümkün olmayacaktır. Yeter ki kiracı kötü niyetli olmasın ve bahsi geçen ihtarnameden haberdar olmasın. Nitekim Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir¹⁹².

d. Bir Ay İçerisinde Kiraya Veren Dava Açmış Olması

Kiraya veren bir aylık dava açma süresi içerisinde davasını açmalıdır. “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

¹⁹⁰ Erzurumluoğlu, s.82; Hatemi, Serozan ve Arpacı, s.234; Arpacı, s.130.

¹⁹¹ Bakınız; Tandoğan, s. 227.

¹⁹² “Davacı, taraflar arasında 01/06/2014 tarihli kira sözleşmesi düzenlendiğini, davalının 2014 yılı Kasım ve Aralık ayları kira bedellerini sözleşmede kararlaştırılan tarihte ödemediklerini, bunun üzerine 06/11/2014 ve 05/12/2014 tarihli ihtarnameler ile kira bedellerinin ödenmesinin istenildiğini, ihtarnamelerin tebliğinden sonra kira bedellerinin ödendiğini belirterek iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Türk Borçlar Kanununun 352/2. maddesi uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davasının kira süresinin, bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması zorunludur. İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliye karar verilebilmesi için kiracıya 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 yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz. Somut olayda, davacı 06/11/2014 tarihli ihtarname ile Kasım 2014 kira bedelinin, 05/12/2015 tarihli ihtarname ile de Aralık 2015 kira bedelinin ödenmesini ihtar etmiştir. 05/12/2015 tarihli ihtarname davalılara 09/12/2015 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Aralık 2015 kira bedeli aynı tarihte ödenmiştir. 09/12/2015 tarihinde yapılan Aralık 2015 ayı kira bedelinin saat 09:27’de ödendiği dosyada bulunan hesap özetiinden anlaşılmakta olup ihtarnamenin tebliğ edildiği saat.kayıtlarından tespit edilemediğinden, ikinci ihtara konu Aralık 2015 kira bedelinin, ihtarnamenin tebliğinden önce ödendiğinin kabulü gerekir. Bu nedenle iki haklı ihtar şartının oluşmayacağı, davacının dava açmakta haksız olduğu anlaşılmakla karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Y. 3. HD, 02.10.2018 T., E. 2018/ 5827, K.2018 / 9394. (www.sinerjihukuk.com.tr)

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.” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 352. maddesinin 2. fıkrasında dava açma süresi kira süresinin ve kira yılının bitiminden itibaren bir ay olarak düzenlenmiştir. O nedenle kiraya veren bu bir aylık süre içerisinde ancak bu davayı açabilecektir.

Bir aylık dava açma süresi, hak düşürücü niteliktedir¹⁹³. Kiraya veren bu süreyi kaçırdığı takdirde dava açma hakkını yitirecektir. Bir aylık dava açma süresi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 353. maddesine istinaden, kiraya veren tarafından en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmesi ile bir kira yılı için uzamış sayılacaktır. En geç dava açma süresi içinde yapılması gereken yazılı bildirim, daha öncesinde yani kira süresi içinde yapılırsa da aynı etkiyi doğuracaktır¹⁹⁴. Dava açma süresinin uzamasını sağlayacak olan bu bildirimin, birden fazla kiracı olduğu durumlarda sadece bir tanesine yapılması yeterlidir. Ve yine birden fazla kiraya verenin bulunduğu kiralananlarda ise bir tane kiraya veren tarafından bu bildirimin yapılmış olması diğer kiraya verenleri de kapsayacaktır, böylece dava açma süresi bir kira yılı uzamış olacaktır.

Kiralananın devri durumunda bu dava açma süresi ve zamanı değişecektir. Kiralananın devri durumunda yeni malik önceki malike kiralananı iktisap ettiğini öncelikle bildirmeli ve bu tarihten itibaren kira ödemelerinin kendi hesabına yapılması gerektiğini bildirmelidir. Bildirim yapmadığı takdirde kiraya veren yeni malikin iki ihtar göndermesi bu ihtarları haklı kılmayacaktır. Kiraya veren kiracıya yeni malik olduğunu bildirdiği ve bu bildirimde kira ödemelerinin artık kendisine yapılacağını beyan ettiği halde kiracı muaccel kira bedellerini ödemeyerek iki haklı ihtar gönderilmesine sebebiyet verirse yeni malik kiralananın tahliyesini talep edebilecektir. Önceki malik, kiracının muaccel kira bedellerini ödememesi sebebiyle kiracıya iki haklı ihtar gönderir ardından kiralananı devreder ise iki haklı ihtar

¹⁹³ Doğan, s.207; Erzurumluoğlu, s.84.

¹⁹⁴ Öztürk, s.1560.

sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmeye davasını açma hakkı da yeni malike geçer¹⁹⁵.

3. Kiracının veya Eşinin Mevcut Konutu Sebebiyle Sona Erme

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 3. fıkrası uyarınca "Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçede veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir."

Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan bu düzenleme kiraya veren lehine olup, kiralanan taşınmaz ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutu bulunan kiracının eşi ve kiracının sözleşmenin kurulması esnasında bu durumu kiraya verenden gizlemesi kiraya veren açısından kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmeye sebebi olarak kabul edilmiştir.

Kiracılar bazen kendilerine ait konutu bulunduğu halde, başkasının konutunda kiracı olarak oturmayı tercih ederler. Bunun birden çok sebebi olabilir. Kiracının kendine ait olan konutunun kira getirisi, kiracı olarak oturduğu evin kira bedelinden çok daha fazla olduğu zaman bu durumla sık sık karşılaşılır.

Kiracı, ödemekte olduğu kira bedeli kendine ait konutundan elde ettiği kira getirisinden düşük olunca kiracı olarak ikamet ettiği konuttan çıkmayı düşünmez¹⁹⁶. Bazen ise kiracı, kiracı olarak ikamet ettiği konutun sosyal çevresini, fiziki şartlarını, konutun konumunu daha çok beğendiğinden ötürü kendine ait olan konutta değil kiracı olarak ikamet ettiği konutta yaşamayı tercih eder. Kanun koyucu bu düzenleme ile kiracıyı değil kiraya verenin menfaatini üstün tutmaktadır.

¹⁹⁵ "Davacı ihtarname ile kiralananı satın aldığını, akdi yenilemeyeceğini ve hatta altı aylık süre sonunda tahliye istediğini bildirmiştir. Davalı bunun aksini savunmamaktadır. Kiralananın malikinin değiştiği bildirildiğine göre mülkiyet hakkının bahsettiği tüm hakların ve eski malik zamanında yapılmış kira sözleşmesinin verdiği hakların de yeni malike geçtiğinin bildirilmiş bulunduğu kabulü icap eder. Kiralayanın haklarının başkasında kalacağı hususu ayrıca belirtilmediğine göre asıl olan kiralananla ilgili olan kira bedeli istemi hakkının dahi yeni malike geçtiğidir. Bu itibarla Mahkemece bu ihbarın yetersizliğinin kabul edilmesi doğru değildir. Akdin sonuna nazaran bir ay içinde açılan dava ile ilgili diğer unsurların var olup olmadığı tartışılarak işin esası hakkında bir karar vermek gerekir." Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 23.03.1994 T., E. 1993/ 6-917, K. 1994 / 157.(www.sinerjihukuk.com.tr)

¹⁹⁶ Tunaboylu, Kira Kanunu, s.516.

Kanaatimizce menfaat dengesi açısından kiraya veren ile eşit konumda olmayan kiracı bu düzenleme ile mağdur edilebilecektir. Başka sebeplerle kiracıyı tahliye ettirmek isteyen kiraya veren, bu düzenlemeyi göstermelik olarak kullanarak kiracının mağduriyetine sebep olabilecektir, bu da kiracı ile kiraya verenin menfaat dengesini sağlama amacı güden 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun amacına ters düşecektir.

Tabi ki kanun koyucu kendine ait konutu olan her kiracı için bu düzenlemeyi öngörmemiştir. Belirli şartlar dâhilinde kanun koyucu kiraya verenin menfaatini korumaktadır ve kiracıyı tahliye etme hakkı tanımaktadır. Kendine ait konutu bulunan kiracının tahliyesi için gerekli şartlar ise şöyledir:

a. Kiracının Veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Konutun Bulunması

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin mevcut konutu bulunmalıdır. Kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 3. fıkrası uyarınca kiracının tahliyesini talep edebilmesi için öncelikle kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde bir konutu olmalıdır. Bu konut kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin mülkiyetinde olabileceği gibi, intifa, oturma gibi aynı hakların kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin adına da olabilir. Buradaki önem arz eden husus bu konutun mülkiyetinin veya aynı haklarının kiracı veya birlikte yaşadığı eşin adına olması değildir¹⁹⁷, önemli olan kiracı veya birlikte yaşadığı eşe özgülenmiş olması, onların iktisap edilmiş olmasıdır. Taşınmazın tapu tescilinin bir başkasına ait olduğu ancak, kullanımının ve iktisabının kiracı veya birlikte yaşadığı eşe ait olduğu durumlarda da bu düzenlemeye dayanarak kiraya veren dava açabilir¹⁹⁸.

Tapuda kayıtlı olmakla birlikte, kaydının bina, konut olmayıp, arsa, tarla vasfında bulunduğu durumlarda da arsa, tarla görünen taşınmazın üzerinde konut niteliğini haiz bir yapı var ise bu durumda da kiraya veren, kiracıya karşı dava açabilecektir. Tapu müdürlüklerindeki kayıtların bu anlamda önemi bulunmamaktadır¹⁹⁹. Esas olan, iktisap ve kullanımdır.

¹⁹⁷ Aral, s.293.

¹⁹⁸ Arpacı, s.123; Tunçomağ, s.652; Feyzioğlu, s.674.

¹⁹⁹ Bu yönde: Feyzioğlu, s.674; Aydınliyım, s.81; Aral, s.292.

Kiraya veren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 3. fıkrası uyarınca kiracıyı tahliye edebilmesi için konutun tapuya tescili mecburiyeti bulunmamakla birlikte bu konut üzerinde başkasına ait intifa, oturma hakkı veya üst hakkının bulunmaması gerekmektedir. Çünkü bu durumda konut kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin değil üçüncü bir şahsın iktisabında olacaktır.

Kanun koyucu düzenlemede birlikte yaşadığı eşe yer vermiş olup, bu düzenlemenin temelini oluşturan konutun kiracı veya birlikte yaşadığı eşin iktisabında bulunmasını şart koşmuştur. Burada eşler arasında evlilik birliği tek başına yeterli olmayıp, bunun yanında eşlerin birlikte yaşıyor olması aranmaktadır. Boşanma davası, eşler hakkında verilmiş ayrılık kararı, veya taraflarca ayrı yaşama durumlarda kiracının tahliyesi istenemeyecektir, nitekim eşler birlikte yaşamamaktadırlar²⁰⁰.

Konutun tahliye davası açıldığı zaman, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde olması yeterlidir. Tahliye davası açıldıktan sonra konutun satılması halinde bu satış davanın seyrini olumsuz etkilemeyecektir. Dava açıldığı anda konutun, kiracı veya birlikte yaşadığı eşin kullanımında olması gerektiğinden, dava açılmadan önce konutu bulunmayan kiracının dava açıldıktan sonra dava devam ederken konut alması durumunda açılmış tahliye davası ret ile sonuçlanacaktır.

Tek başına malik olmayıp, başkalarıyla paylı mülkiyete veya elbirliği mülkiyete sahip iseler, tek başlarına tasarruf imkânları bulunmadığından, kural olarak konutun maliki sayılmazlar²⁰¹. Ancak diğer malikler ve paydaşlar tarafından bu taşınmazın belli bir kısmı kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine özgülenmiş ise bu durumda kiraya veren tahliye davası açabilecektir.

b. Konutun Kiralanan İle Aynı İlçe Veya Belde Sınırları İçinde Bulunması

Kiracının veya eşinin konutunun, kiralanan ile aynı ilçe veya belde sınırları içinde olmalıdır. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren

²⁰⁰ Arpacı, s.124; Tunçomağ, s.653; Feyzioğlu, s.675;Doğan sf.213.

²⁰¹ Burcuoğlu, s.347.

tahliye davası açabilecektir. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da benzer bir düzenleme bulunmakta idi²⁰². Ancak o kanunda konutun “aynı şehir veya belediye sınırları” içerisinde olma şartı aranmaktaydı. Türk Borçlar Kanunu ile yapılan son düzenleme ile “aynı şehir veya belediye sınırları”, “aynı ilçe veya belde sınırları” olarak değiştirilmiştir. Bu düzenleme ile büyükşehirlerin aynı belediye olarak kabul edilmesinden vazgeçildiği anlaşılmaktadır. Önceki düzenlemede büyükşehir belediyesine bağlı ilçe belediyelerinin hepsinin oluşturduğu büyükşehir belediyesinin sınırları anlaşılmaktaydı²⁰³.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'daki düzenleme kiracının menfaati açısından haksızlık teşkil etmektedir. Çünkü Ankara, İzmir, İstanbul gibi büyük şehirlerde ilçeler arasındaki mesafe oldukça fazladır. Kiracının merkezden uzak bir ilçede konutunun bulunması onun tahliyesini gerektirirse şayet bu durumda kiracı açısından mağduriyet yaratacaktır. O nedenle kanaatimizce de yeni düzenleme oldukça yerinde ve hakkaniyetlidir. İlçe ve belde sınırlarının esas alınması doğru olandır, aksi halde mahkemece büyükşehir belediyeleri esas alınacak ve tahliye davaları kabul edilecektir.

Doktrinde ise bazı yazarlar, “aynı belediye sınırları” içerisindeki düzenlemenin kaldırılmaması gerektiğini fakat her somut olayda ilçeler arası mesafelere göre değerlendirilmesi gerektiğine ilişkin görüşe sahiptir²⁰⁴. Bu görüşün dayanağı ise örneğin Van gibi Kocaeli gibi büyükşehirlerde ilçeler arası mesafenin oldukça kısa olduğudur ve bu durumun kiracı açısından haksız koruma sağlayacağıdır.

c. Konutun Kullanıma Elverişli Olması

Konutun kullanıma elverişli olması gerekmektedir. İlgili kanuni düzenlemede “kiracının oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda” ibaresi yer almaktadır. Kanun koyucu, kiracının tahliyesi için kendisinin veya eşinin konutunun

²⁰² 6570 sayılı mülga kanunun 7. Maddesi: “... Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.” www.mevzuat.gov.tr

²⁰³ Y. 6. H.D. 31.10.1989 T., E. 1989/14060, K. 1989/16349. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁰⁴ Doğan, s.216; Tandoğan, s.274.

bulunmasını yeterli görmemiş ayrıca bu konutun kullanıma elverişli olması gerektiğine işaret etmiştir.

Oturmaya elverişli konutun ne anlama geldiğini açıklamamız gerekirse; konutun konumu, fiziki şartları, sosyal açıdan yaşanabilirliği, aile fertlerinin yaşam tarzına uygunluğu konutun oturmaya elverişli²⁰⁵ olduğunu gösterir²⁰⁶.

Konutun oturmaya elverişli olmasının değerlendirmesi somut olaya göre değişiklik gösteren bir durumdur. Örneğin; iki kişi yaşayan kiracının bir artı bir konutunun bulunması oturmak için elverişli iken, beş kişi yaşayan kiracının bir artı bir konutta yaşaması oturmak için elverişli olmayacaktır. Ya da, felci ve yatalak bir aile yakını ile birlikte yaşayan kiracının var olan birinci kattaki konutunda asansör bulunmaması o konutun elverişli olmadığını gösterir. Ancak sağlıklı bir aile ile yaşayan kiracı için o konut birinci değil beşinci katta olsa dahi oturmak için elverişlidir. Bir başka örnek de kiracının veya aile fertlerinin mesleki kariyerinden verilebilir. Örneğin, kiracının hakim olan kızı ile birlikte yaşadığını varsayalım, kiracının konutunun bulunduğu mevkii ve mahallede kötü yaşam tarzı olan kadınların yaşaması, mahallede seviyesi düşük bar, gazino gibi mekanların bulunması, buralarda yaşanan tatsızlıkların hemen her gün mahalleye yansması durumunda kiracının konutunun oturmaya elverişli olduğu söylenemez. Bunların yanı sıra konutun bulunduğu bölgenin fiziksel yapısı, konumu ve buraya ulaşım da önem taşır.

Toplu ulaşım, okula, hastaneye uzak olan ve uzaklığın yanında toplu ulaşım geçmeyen dağlık yüksek bir alanda bulunan konutun da kiracı için oturmaya elverişli olduğu söylenemez. Nitekim konutta oturan kiracının veya çocuklarının şayet özel aracı yok ise şehir merkezine inmesi, okula, hastaneye gitmesi mümkün olmayacaktır.

Yukarıda verilen örneklerden de anlaşılacağı üzere, konutun oturmaya elverişli olması, kiracının sosyal hayatına, ekonomik durumuna, yaşam tarzına, mesleki kariyerine, kiracının aile fertlerinin sayısına, kiracı ve aile fertlerinin sosyal

²⁰⁵ Erzurumluoğlu, s.75; Aydınliyım, s.83; Aral, s.293.

²⁰⁶ “Türk Borçlar Kanununun 352/son maddesi uyarınca açılacak davada dava hakkı kiraya verene ait olup, açılan tahliye davasında tahliye kararı verilebilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması ve davalının sosyal durumu, aile nüfus sayısı itibarıyla oturmasına elverişli bulunması gerekir. Bu iki koşulun bir arada bulunması zorunludur...” Yargıtay 3. HD., 2017/4366 E., 2017/12337 K., T. 20.09.2017.

ve sağlık durumlarına, konutun konumuna ve fiziki şartlarına göre değişiklik gösterecektir ²⁰⁷ . Elveriřlilik hem súbjektif hem de objektif açıdan değerlendirilmelidir.

Konutun kullanıma elverişliliği değerlendirilirken, sadece kiracının ve eşinin súbjektif durumu dikkate alınmamalı bunun yanı sıra, kiracının birlikte yaşadığı tüm aile fertlerinin durumu dikkate alınmalıdır.

d. Kira Sözleşmesi Kurulduğu Sırada Kiracının Konutunun Kiraya Veren Tarafından Bilinmiyor Olması

Kira sözleşmesi kurulduğu esnada kiracının konutunun bulunduğu kiraya veren tarafından bilinmiyor olmalıdır²⁰⁸. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen, kiracının konutu bulunması halinde açılacak tahliye davasına ilişkin olarak “kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.” ibaresine yer verilmiştir.

Kanundaki düzenlemeden açıkça anlaşılabacağı üzere; kiracının veya eşinin kendisine ait konutunun bulunması, bu konutun kiralanan konut ile aynı ilçe ve belde sınırları içerisinde olması ve yine bu konutun kiracının súbjektif ve objektif açıdan kullanıma elverişli olmasının yanı sıra bu konutun kiraya veren tarafından sözleşme yapıldığı esnada bilinmiyor olması gerekmektedir.

²⁰⁷ “ Davalının birleşen davaya yönelik temyiz itirazlarının incelenmesinde; Türk Borçlar Kanunu 352/son maddesi uyarınca açılacak davada dava hakkı kiraya verene ait olup, açılan tahliye davasında tahliye kararı verilebilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması ve davalının sosyal durumu, aile nüfus sayısı itibarıyla oturmasına elverişli bulunması gerekir. Bu iki koşulun bir arada bulunması zorunludur.

Olayımıza gelince; her ne kadar mahkemece alınan bilirkişi raporu doğrultusunda davalı-kiracının aynı ilçe hudutları dahilinde oturabileceği kendi konutunun bulunduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiş ise de; mevcut bilirkişi raporunda davaya konu tahliyesi istenen taşınmazın alan ve konum itibarıyla ait taşınmazdan daha üstün vasıflarda olduğu belirtilmiş olup, davalı kiracı da sahibi olduğu evin ailesinin ihtiyaçlarını karşılamaya yetmediğini savunmuştur. Bu durumda tarafların tüm delilleri toplanarak, davalının statüsü ve ailesinin ihtiyaçlarına göre bahsi geçen evin davalının kullanımına elverişli olup olmadığı kirada bulunup bulunmadığı yönünde yapılacak araştırma ve değerlendirme sonucunda bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” Y. 3. H.D. 28.02.2018 T., E. 2018/504, K. 2018/1840. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁰⁸ Arpacı, s.125; Feyzioğlu, s.678.

6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda ise bu yönde bir açıklık bulunmamaktaydı. Kanun maddesi aynen şu şekildedir. “Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.” Görüldüğü üzere kanunun lafzında “kiraya verenin kira sözleşmesi yapıldığı esnada bilmiyor olması gerektiğine” ilişkin ibare bulunmamaktadır.

Kiraya veren sözleşme yapıldığı esnada kiracının kendisinin veya eşinin konutu olduğunu biliyorsa veya sonradan öğrendiği halde kira ilişkisini bozmadan devam ettiriyorsa, sonradan bu sebebe dayanarak tahliye istemesi dürüstlük kuralına ve çelişkili davranış yasağına aykırı olacağından tahliye talebinin reddi gerekir²⁰⁹.

Yukarıdaki tüm şartların bulunması durumunda kiraya veren, kiracıya karşı tahliye davası açmak suretiyle kira sona erdirebilir. Dava sonucu verilen karar tespit niteliğinde olmayıp, yenilik doğuran nitelikte bir karardır. Kiraya veren bozucu yenilik doğuran bu hakkını kullanmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirecektir.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da yer alan düzenlemede kiraya verenin bu ilgili maddeye dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmek üzere dava açabilmesi için “malik” sıfatına haiz olması şartı aranmıştır. Dolayısıyla önceki düzenlemede, malik sıfatı bulunmayan intifa hakkı, oturma hakkı ve üst hakkı sahibi dava açma hakkına sahip değildi.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda ise malik sıfatı aranmaksızın “kiraya veren” ibarelerine yer verilmiştir. Dolayısıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 352. maddesinin 3. fıkrası uyarınca dava açmak için kiraya veren sıfatına haiz olmak yeterlidir, malik olmayan kiraya veren de bu yolla kiracının kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Malik olmayan kiraya veren ile birlikte oturma hakkı sahibi, intifa hakkı sahibi ve üst hakkı sahibi de bu düzenlemeye dayanarak tahliye davası açabilecektir²¹⁰.

Kiracının veya eşinin oturmaya elverişli konutunun bulunmasına ilişkin açılacak tahliye davası için 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da öngörülen bir süre bulunmamaktaydı. Dolayısıyla bu dava her zaman

²⁰⁹ Cevdet Yavuz. Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Baskı, İstanbul, 2009, s.363; Feyzioğlu, s.678; Arpacı, s.125.

²¹⁰ Aynı yönde bakınız: Doğan, s.210; Safarov, s.221.

açılabilmekteydi. Ve hatta kira sözleşmesinde sona erdirmek için belirli bir süre belirlenmiş ve öngörülmüş olsa dahi, kiraya veren, kiracıya belirli bir süre önceden ihbarda bulunmaksızın doğrudan tahliye davası açabilme hakkına sahipti.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenlemeye göre ise, "kira sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde" kira sözleşmesi dava yoluyla sona erdirilebilir. Bu düzenleme ile dava açma süresi "bir ay" olarak belirlenmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesine istinaden dava açma süresi uzatılabilmektedir.

B. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme

1. İhtiyaç Sebebiyle Sona Erme

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinde kira sözleşmesinin ihtiyaç sebebiyle sona erdirilme hali düzenlenmiştir.

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

Kanun düzenlemesinden anlaşılacağı üzere, ihtiyaç sebebiyle tahliye hakkı kiraya verenin altsoyu sadece çocukları ile sınırlanmamış²¹¹, hatta üstsoyuna da – anne - baba, dede ve diğerlerine, kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilere de ihtiyaç sebebiyle tahliye hakkı tanınmak suretiyle isabetli bir düzenlemeye yer verilmiştir.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davası 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'ndan önce yürürlükte bulunan mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile de düzenlenmişti. 6570 sayılı Kanunda, konut ve çatılı işyeri olarak iki ayrı düzenleme yapılmıştır. 6098 sayılı Kanunda ise böyle bir ayırım yapılmaksızın genel bir

²¹¹ Akyiğit, s.177.

düzenlemeye yer verilmiştir. 6570 sayılı mülga Kanunda yer alan düzenlemede kiraya verenin “kendisi, eşi ve çocuklarının” ihtiyacı durumunda dava hakkı verilmişken, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda kiraya verenin “kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin” konut ihtiyacı kapsam olarak çizilmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu bu anlamda oldukça yerinde bir düzenleme yapmıştır.

a. Kiraya Verenin Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Veya İşyeri İhtiyacı Bulunması

Kiraya verenin “kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyerine ihtiyaçları bulunmalıdır²¹². 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 350. maddesinin lafzından açıkça anlaşıldığı üzere kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyerine ihtiyaçları bulunması durumunda kiracının tahliyesini isteyebilecektir.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene aittir. Kanun koyucu kiraya verenin malik olması gerektiğine ilişkin herhangi bir düzenleme yapmamıştır, doğrudan kiraya verenden söz etmiştir. Taşınmazın kiraya vereni ile maliki aynı kişi değilse şayet, malik bu tahliye davasını açma hakkına sahip olmayacaktır. Burada kiraya veren aynı zamanda malik, intifa²¹³ hakkı²¹⁴ sahibi²¹⁵,

²¹² Doğan, s.77.

²¹³ Ayan, Nurşen. Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt.15, S. 2, 2007, s.16.

²¹⁴ Feyzioğlu, s.637; Arpacı, s.110.

²¹⁵ “..Dava, konut ihtiyacı sebebi ile tahliye isteminden ibarettir. Mahkeme davayı reddetmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.Davacı 29.8.1986 tarihinde dava konusu taşınmazın 3 yıllık intifa hakkını eski malikten temellük ettiğini, kendisinin kirada oturduğunu konuta ihtiyacı olduğunu ileri sürerek akde göre süresinde iş bu davayı açmıştır.Davalı her ne kadar intifa hakkına sahip olduktan 1 ay içinde ihbarname göndermişse de davasını iktisaba göre değil 1.12.1977 tarihinden itibaren 1 er yıllık periyotlarla yenilenen kira akdine göre 4.12.1986 tarihinde bu davayı açmakla yasanın ve uygulamaların öngördüğü süreye riayet etmiştir. İhtiyaç iddiasına gelince davalının bu iddiaya karşı çıkmasına rağmen asıl malikin Almanya’da bulunması intifa hakkının devri ve ihtiyacının samimi olmadığı iddiasına karşılık davacının dinlettiği tanıklar davasının kirada oturduğunu ve oturduğu yerin kiralayanın da tahliye ettirmek istediğini bu sebeple dava konusu yerin intifasını satın aldığı açık seçik belirtmek sureti ile ihtiyaç iddiasını doğrulamışlardır. Bu durumda tahliyeye karar vermek gerekirken intifa hakkının süresinin kısıllığından vs. den bahisle davanın reddedilmesi maddi olaya ve

oturma hakkı sahibi veya üst hakkı sahibi de olabilir. Ve hatta taşınmazın alt kiraya verildiği hallerde ilk kiracı alt kiracıdan ihtiyaç sebebiyle tahliye isteyebilir²¹⁶.

Kanun koyucu bu düzenleme ile sadece kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacını şart görmemiş, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin ihtiyacını da önemseyerek dava kapsamına dâhil etmiştir. Kanun metninde eş ibaresi ile kastedilen resmi nikâhlı eştir, yani kiraya veren birlikte yaşadığı nikâhsız hayat arkadaşının ihtiyacı için bu davayı açamayacaktır. Kiraya verenin çocukları ise evlilik içi ve evlilik dışı çocukların ve evlatlığın tamamını kapsar, mühim olan hukuken soy bağının kurulmuş olmasıdır.

6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'daki düzenlemeye göre ihtiyaç sebebiyle tahliye davası kiraya verenin kendisi, eşi ve çocuklarının ihtiyacı olması durumunda açılabilenken, kiraya verenin torununun, torununun çocuklarının, annesinin, babasının, dedesinin, bakımını üstlendiği diğer kişilerin ihtiyacı bulunması halinde ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılmamaktaydı. Şuan ise yürürlükte olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenleme oldukça yerinde olmuştur. Buna göre, kiraya verenin torununun, torununun çocuklarının, annesinin, babasının, dedesinin, bakımını üstlendiği diğer kişilerin ihtiyacı bulunması halinde kiraya veren ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir. Kanaatimizce de bu düzenleme oldukça yerindedir. Nitekim kiraya veren sadece eşyasını koymak için dahi tahliye davası açma hakkına sahipken, torununun veya annesinin yahut bakmakla yükümlü olduğu kişilerin samimi ve zaruri ihtiyaçları için tahliye davası açamaması hakkaniyete aykırı bir durum oluşturmaktaydı.

Konut veya işyerinin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası için kanun koyucu kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacını da kabul etmiştir. Ancak kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişilerin kimler olduğu konusunda herhangi bir açıklama veya tanıma yer verilmemiştir.

Uygulamada ve yerleşik Yargıtay kararlarında “kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişilerin” belirlenmesi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 364. maddesine göre tespit edilmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 364. maddesi

delillere aykırı olmuştur. Karar bozulmalıdır.” Yargıtay 6. HD., 15.02.1988 T., E. 1998/14930, K. 1988/2135. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²¹⁶ Kahveci, s.139; Tandoğan, s.242.

uyarınca “Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür. Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır.” Bu maddeden anlaşılaacağı üzere, altsoy, üstsoy ve kardeşler bakmakla yükümlü kişilerden sayılmıştır. Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun ilgili düzenlemesinde altsoy ve üstsoyun ihtiyacı durumunda ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilme hakkı zaten tanınmıştır, sadece kardeşler için bu hak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile tanınmamıştır. Dolayısıyla kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişilerin belirlenmesinde esas alınan Türk Medeni Kanunu’nun 364. maddesi “kardeşler” açısından kapsamı genişletmiştir. Dolayısıyla kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişiler ile kastedilen kiraya verenin kardeşleridir. Kiraya veren kardeşlerinin ihtiyacı sebebiyle de ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkına sahiptir²¹⁷.

Kiraya veren sırf kardeşinin ihtiyacının olması sebebiyle tahliye davasını kazanamaz. Kardeşin bakmakla yükümlü kişi olup olmadığı, yardım edilmediği takdirde yoksulluğa düşecek durumda olup olmadığı²¹⁸ araştırıldıktan sonra mahkemece karar verilir.

Tüzel kişiler işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilirler ancak konut ihtiyacı sebebiyle açamazlar²¹⁹. Konut ihtiyacı barınma ihtiyacını kapsar, tüzel kişilerin ise barınma ihtiyacı olamayacağından ötürü, konut ihtiyaç talebi söz konusu olamaz.

²¹⁷“Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. TMK’ nun 364. maddesine göre; “Herkes yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür.” Hukuk Genel Kurulunun 7.6.1998 gün, 1998/656;688 sayılı ilamında da; “...yeme, giyinme, barınma, sağlık, ulaşım, kültür (eğitim) gibi bireyin maddi varlığını geliştirmek için zorunlu ve gerekli görülen harcamaları karşılayacak düzeyde geliri olmayanların” yoksul kabul edilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Mahkemece konusuz kalan davada, ihtiyaçlı olarak gösterilen Mehmet Subaşı’ nın, TMK’ nun 364. maddesi uyarınca davacının bakmakla yükümlü kişi olup olmadığı, davacının kardeşinin bir işi olup olmadığı, mesleğini nerede icra ettiği, kiralananda ne iş yapacağı, ihtiyacın samimi olup olmadığı araştırılıp dava tarihindeki haklılık durumu tespit edilmeden, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. H.D. 19.10.2017 T., E. 2017/6004, K. 2017/14176 K. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²¹⁸ “Yeme, giyinme, barınma, sağlık, ulaşım, kültür (eğitim) gibi bireyin maddi varlığını geliştirmek için zorunlu ve gerekli görülen harcamaları karşılayacak düzeyde geliri olmayanların yoksul kabul edilmesi gerektiği” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 07.06.1998 T., E. 1998/656, K. 1998/688. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²¹⁹ A. Alev Güler. 6570 Sayılı Kira Kanunu’nun 15. Ve 16. Maddesinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar, **Ankara Barosu Dergisi**, 1978, S.1, S.632.

Şirket ortaklarının işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye talebi isteyebilmesi şirketin ticari vasfına bağlıdır. Şirket adi ortaklık ise, şirketin ortağı şirketin işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabilecekken, şirket tüzel kişiliği haiz bir ticaret şirketi ise şirket ortağı şirketin işyeri ihtiyacı için tahliye davası açamayacaktır. Tüzel kişiliği bulunan bir sermaye şirketinde şirket ortaklarından birisi değil, tamamı dahi şirketin işyeri ihtiyacı için tahliye davası açsa, talepleri kabul edilmeyecektir. Ancak bu işyerinin mülkiyeti sermaye şirketine ait ise, tüzel kişiliği bulunan şirket şirketin işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilecektir, yine şirket ortağının tahliye davası açma hakkı bulunmamaktadır²²⁰.

Tüzel kişiler konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamazken, işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilirler, tüzel kişiler amaç ve faaliyet alanları dışında kalan işler için tahliye talebinde bulunmazlar²²¹.

Tüzel kişilerin ana sözleşmelerinde yer alan birden çok iş kolunda faaliyet göstermesi düzenlemesinin bulunduğu durumlarda, ticaret şirketleri diğer iş kollarında faaliyet göstermek amacıyla ihtiyacı sebebiyle işyerinin tahliyesi davası açabilir. Ancak bu tüzel kişiliği haiz sermaye şirketleri, çalışanlarının lojman, misafirhane, revir ve benzeri ihtiyaçlarına dayanarak tahliye davası açamazlar.

²²⁰ “..Olayımıza gelince; davacı kiralananı 25.3.2003 tarihinde iktisap ettiğini 21.4.2003 tarihinde keşide ettikleri ihtarla davalıya bildirmiştir. Her ne kadar davacı 20.1.2004 tarihinde açmış olduğu davada kendi ihtiyacından söz ederek kiralananın tahliyesini istemiş ise de esasen dava konusu yere ortağı bulunduğu İnsan Yayınları A.Ş.'ni taşıyacağı yargılamada dinlenen tanık beyanlarından da anlaşılmaktadır. Mahkemenin kabulü de bu yönde olup şirket ihtiyacını samimi görüp kiralananın tahliyesine karar vermiştir. Gerçek kişilerin maliki olduğu kiralanan hakkında şirket ihtiyacı için dava açamayacağı Yargıtay'ın yerleşik içtihatları ile kabul edilmiştir. Bu şekilde açılan dava sebebiyle tahliye karar verilemez. Kaldı ki davacının. İ... Y... A.Ş.'nin, A... E... A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanı olduğu ve A... T... Ltd. şirketinin de müdürü olduğu dosyadaki ticaret sicil memurluğunun yazısından anlaşıldığından bir işinin varlığının kabulü gerekir, ikinci bir iş yapma isteği hakkında ihtiyacın samimi olduğundan söz edilemez. Bu durumda tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.”

Y. 6. HD. 08.05.2006 T., E. 2006/2944, K. 2006/5020(www.sinerjihukuk.com.tr)

²²¹ “İhtiyacı sebebine dayanarak açılan davada tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyacın samimi, gerçek, zorunlu ve sürekli olduğunun kanıtlanması gerekir. Davacı anonim şirket, personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyacı için kiralanan ihtiyacı olduğunu belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Şirketler tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar olarak şirket ihtiyacını ileri sürerek tahliye davası açabilirler. Ancak davacı şirketin "amaç ve konu" başlıklı ana sözleşmesinin üçüncü maddesinde, şirket personelinin genel, konaklama ve barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Bu durumda davacı şirketin ihtiyacının varlığından söz edilemez. Mahkemece bu husus nazara alınarak davanın reddine karar vermek gerekirken, bundan zühul ile yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. HD. 22.12.2003 T., E. 2003/8998, K. 2003/9136. (www.sinerjihukuk.com.tr)

Çünkü çalışanların ihtiyacı için gerekli bu alanlar işyeri niteliğinde değildir ve şirketin kazanç elde etme amacını taşımamaktadır.

Konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davalarında, ihtiyaç talebi davanın açıldığı esnada doğmuş olmalıdır. Dava devam ederken bu ihtiyacın doğması ya da yakın zamanda doğacak olması da yeterlidir²²². Yakın zamanda doğacak ihtiyaç sebebiyle tahliye davasının kabul görmesi ise bu ihtiyacın doğma ihtimalinin yüksek olmasına ve güçlü olmasına bağlıdır. Dava esnasında henüz daha ihtiyaç ihtimali düşük ise tahliye talebi dinlenmez²²³. Burada önem teşkil eden diğer bir husus da bu ihtiyacın uzun süreli olmasıdır. Örnekle bu durumu açıklayacak olursak; kiraya verenin memuriyet sebebiyle tayin işlemlerinin tamamlanmış ancak prosedür gereği iki aylık bekleme süresi olduğu durumlarda gerçekleşmesi güçlü bir ihtimal olduğundan tahliye davası açılabilir. Veya diğer bir örnek, kızı tıp fakültesini kazanan kiraya verenin en az altı sene okul okuyacağı kızı için ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açması mümkündür. Ancak askerlik vazifesini gerçekleştirecek torunu için, kiraya verenin askerlik yapılacak şehirdeki kiracısına, torununun ihtiyacı için tahliye davası açması, hakkaniyetli olmayacaktır. Çünkü uzun süreli bir ihtiyaç söz konusu değildir. Ancak kiraya verenin altsoyu avukatlık stajını tamamlayıp, kısa dönem askere gittiği esnada, kiraya veren altsoyunun işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açması durumunda, bu tahliye talebi kabul görecektir²²⁴. Çünkü kısa dönem

²²² Burcuoğlu, s.398; Doğan, s.81.

²²³ “İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. Olayımıza gelince; davacı kiralayan dava dilekçesinde her ne kadar mevcut binanın yürütülen hizmete yetersiz kaldığını ileri sürmüş, bunu yeni hizmet birimleri kurmak, eski birimleri büyütmek ve ileride alınacak personel sayısına bağlamış ise de kurulacağı söylenen hizmet birimleri henüz kurulmadığı gibi eski hizmet birimleri de büyütülmemiş, bu birimlerin hangi konuda hizmet vereceğine ilişkin bir yerleşim planı dahi ibraz edilmemiştir.

Öte yandan ne kadar personel alınacağı açıklanmadığı gibi buna ilişkin alınmış bir karar da sunulmamıştır.” Y. 6. H.D. 01.03.2007 T., E. 2007/80, K. 2007/2077. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²²⁴ “...6098 Sayılı TBK.nun 350. madde hükmüne göre kiralayan, kendisinin, eşinin, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir. İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Kiralayanın ihtarnamede taşınmazı kendi ihtiyacında kullanmak istediğini, daha sonrasında ise dava dilekçesinde oğlunun ihtiyacına dayanarak tahliye istemesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Ancak davacının ihtiyaç sahibi oğlunun kısa dönem askere gittiğinin bildirilmesine göre bu hususun mahkemece araştırılarak ihtiyaç iddiasının değerlendirilmesi

askerlik sonrası dönecek olan şahıs avukatlık mesleğini icra edecek olup, uzun soluklu bu iş için tahliye talebinde bulunmak hakkaniyetlidir.

Kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için yazlık ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilmesi mümkündür²²⁵. Uygulamada günümüz şartlarında, yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmektedir²²⁶.

Kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt ve üst soyunun, kanunen bakmakla yükümlü olduğu kimselerin konut ihtiyacının mevcut kabul edildiği durumları başlıklar halinde ayırmak gerekmektedir:

Kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt ve üst soyunun, kanunen bakmakla yükümlü olduğu kimseler kirada oturuyor olabilir. Bu durumda kiraya veren kendisinin kiraya veren olduğu konutu bulunmasına rağmen, başkasının konutunda kiracı olarak oturmaktadır. Kiraya verenin kendisi kirada oturuyorken, kiracısına ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkı mevcuttur. Uygulamada, kiraya verenin başkasına ait konutta kiracı olarak bulunması durumunda ihtiyacın samimi ve gerçek olduğu kabul edilmektedir. İhtiyacın samimi ve gerçek olabilmesi için kiraya verenin tahliye tehditi altında bulunması da şart değildir. Kiraya verenin kirada oturması tek başına yeterlidir²²⁷. Çünkü kiraya verenin kirada oturuyor olması her zaman tahliye tehditi altında olduğunu göstermektedir. Yargıtay, kiraya verenin kirada oturmasını tek başına ihtiyaç sebebiyle tahliye sebebi sayarken, lojmanda oturan kiraya verenin

gerekirken uzun sürede askerlik hizmetine uygulanan daire içtihadının olaya uygulanması doğru görülmemiştir...” Y. 6. HD. 04.03.2015 T., E. 2015/1904, K. 2015/2175 K. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²²⁵ Arpacı, s.213; Zevkliler ve Gökyayla, s.267.

²²⁶ “T.B.K. kiraya verene kiralananı kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyacı için tahliye isteme hakkı tanımıştır. Yasada öngörülen ihtiyaç devamlılık arz eden bir ihtiyaç olup, geçici ihtiyaç tahliye nedeni olarak kabul edilmemiştir. Ancak uygulamada yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir. Bu ilkeden hareketle davacı yazlık ihtiyacına yönelik delillerinin ibraz etmiş bu konuda tanıklar dinlenmiştir. Dinlenen davalı tanıkları davacının iddiasını doğrular mahiyettedir. Öte yandan tahliye davasında kiralananın muvazaalı iktisap edildiğine dair savunmaya itibar edilemez.” Y. 6. HD. 12.01.2015 T., E. 2014/ 13336, K. 2015/39. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²²⁷ “Kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılacağı TBK’nun 350. maddesinde sınırlı olarak sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiraya veren veya kiraya veren durumunda olmayan malik ancak kendisinin, eşinin alt soyu ve üst soyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir. İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez.” Y. 3. HD. T. 26.02.2018 T., E. 2018/619, K. 2018/1605. (www.sinerjihukuk.com.tr)

konut ihtiyacını gerçek ve samimi bulmamaktadır. Yargıtay'ın birçok kararına göre lojmanda tahliye tehditi bulunmadığından ve ücreti düşük bulunduğundan kiraya veren için gerçek bir ihtiyaçtan söz edilemez²²⁸. Ancak yakın tarihte Yargıtay bu kararından dönmüş kiraya verenin lojmanda yaşıyor olmasını, yaşam şartları çerçevesinde değerlendirmiştir.²²⁹ Kanaatimizce de kiraya verenin lojmanda yaşıyor olması, kiracısını kiraya verdiği konuttan ihtiyaç sebebiyle tahliye etmesine engel olmamalıdır. Çünkü lojman ne kadar fiziken iyi şartlara sahip de olsa, işyeri ile bağlantılı olduğundan kişinin yaşam özgürlüğünü sınırlandırmaktadır.

Kira verenin yaşama hakkı ve özgürlüğü herşeyin üstünde tutulmalı, lojmanda yaşayan kiraya verenin konut ihtiyacı samimi ve gerçek kabul edilmelidir. Tabi ki burada kiraya verenin samimi niyeti önem taşımaktadır. Lojmanda yaşayan kiraya veren ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açıp aynı zamanda da konutunu satışa çıkarırsa şayet tahliye talebi reddedilecektir. Gereksinim sebebiyle tahliyesi istenen konutun satışa çıkarılması, başkasına kiraya verilmesi gibi durumlar ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını gösterir.

Kiraya verilen konut fiziki koşullar açısından kiraya verenin yaşamakta olduğu konuttan daha üstün olabilir. Kiraya veren kendisi, eşi, alt ve üstsoyu, kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişiler, oturduğu konuttan memnun değilse, kiraya vereni olduğu konutun ihtiyaç sebebiyle tahliyesini talep edebilir²³⁰. Burada önemli olan, konutun fiziki koşullarının niteliğidir. Örnekler ile bu durumu açıklayabiliriz. Örneğin; kiraya veren eşi ve çocukları ile kirada iki artı bir evde yaşamını sürdürürken, 80 yaşındaki babasının bakıma muhtaç hale gelmesi sebebiyle

²²⁸ Bakınız: Y. 6. HD. 15.10.1987 T., E. 1987/7540, K. 1987/9858(www.sinerjihukuk.com.tr)

²²⁹“Somut olayda davacı bekar olup 19 yıldır anestezi teknisyeni olarak çalıştığı Ankara Hastanesi hemşire lojmanında kalmaktadır. Ancak dosya içeriğine göre davacının kaldığı yerin bir odada 4 ya da daha fazla hemşirenin birlikte kullanmakta oldukları ranza türü yataklardan ibaret bulunduğu açıkça anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı yönünden kaldığı yerin maddi ve manevi anlamda bağımsız bir mesken niteliğinde olduğunun kabulü mümkün değildir. 19 yıldır bu yatakhane kalan davacıdan bundan böyle de aynı olumsuz koşullar altında yaşamını sürdürmesinin beklenmesi hakkaniyete uygun düşmez. Davacının ekonomik birikimi ile edindiği evinde sosyal ihtiyaçlarını daha rahat karşılayarak bağımsız bir hayat sürdürmek istemesi en doğal hakkı olarak kabul edilmek gerekir. Kaldı ki, 6570 sayılı Kanun kiralayanın ihtiyaç sebebiyle kiralanın boşaltılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yerin başka bir şahsa kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de beraberinde getirmiş bulunmaktadır. Bu itibarla yerel mahkemece mevcut delillerin değerlendirilmesi suretiyle davacının mesken ihtiyacının gerçek ve samimi görülerek davanın kabul edilmesi tamamen doğrudur. O halde usul ve yasaya uygun olan yerel mahkeme direnme kararı onanmalıdır.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 24.04.1991 T., E. 1991/6-138, K. 1991/214(www.sinerjihukuk.com.tr)

²³⁰ Aynı yönde bakınız: Tandoğan, s.247; Zevkliler ve Gökyayla s.268.

babası ve annesinin onlarla aynı evde yaşayacak olması durumunda, kiraya veren kiraya vermiş olduğu üç artı bir büyüklükteki konutun tahliyesini talep edebilecektir. Çünkü gerçek ve samimi bir ihtiyaç doğmuştur. Veya anne babası ile beraber yaşayan bir gencin, reşit olduktan sonra, yaşamak için dar gelen ve yaşam koşulları iyi olmayan lojmandan ayrılarak, babasının malik ve kiraya veren olduğu konut için ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabileceklerdir. Bu ihtiyaç samimi niteliktedir, nitekim Yargıtay'ın da en güncel görüşü bu yöndedir²³¹.

Konutun fiziki şartları ile kastedilen; konutun konumu, sosyal açıdan yaşanabilirliği, aile fertlerinin yaşam tarzına uygunluğudur. Konutun fiziki şartlarının elverişli olmasının değerlendirmesi somut olaya göre değişiklik gösteren bir durumdur. Örneğin; felçli ve yatalak bir aile yakını ile birlikte yaşayan kiraya verenin yaşadığı konutta asansör bulunmazken, kiraya vermiş olduğu konutta asansörün bulunması²³² ya da toplu ulaşım, okula, hastaneye uzak olan ve uzaklığın

²³¹“Davacı vekili müvekkilinin oğlu . . .’un 28 yaşında olup evlilik hazırlığı yaptığını, halen babası ve annesi ile birlikte oturduğunu, reşit olup ayrı eve çıkmak istediğini belirterek süresinde açtığı iş bu dava ile kiralananın tahliyesini istemiştir. HUMK26 maddesine göre hakim talep sonuçları ile bağlı olup ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Dava dilekçesinde davacı vekili ihtiyacının evlilik hazırlığı yaptığını açıklayarak reşit olan ihtiyacının ayrı bir eve çıkmak istediğini belirttiğine göre tahliye sebebinin reşit olan ihtiyacının evlilik hazırlığına dayalı değil, annesi ve babasından ayrı ve mustakil olarak oturmak istediğine ilişkin kiralananın tahliyesini istediğinin kabulü gerekir. Dinlenen davacı tanığı ihtiyaç iddiasını doğrular mahiyette beyanda bulunmuştur. Davalı tanığı ise duyuma dayalı beyanda bulunmuştur. Öte yandan günün koşullarına uygun kira artırma talebinde bulunulması kiralayanın ve mal sahibinin yasal hakkı olduğundan bu durumu aleyhe yorumlamak mümkün değildir. Reşit olan kimse bekar dahi olsa ailesiyle birlikte oturmaya zorlanamaz. Bu durumda reşit olan ihtiyacının bekar dahi olsa ayrı oturma isteği olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir. İhtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından tahliyeye karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. HD. 25.04.2016 T., E. 2016/3380, K. 2016/3343 K. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²³²“Davacı vekili, dava dilekçesinde, davacının yaşlı, eşinin rahatsız olup, halen sobalı ve asansörsüz bir evde ikamet ettiğini, bodrum katta bulunan kömürlükten oturduğu dördüncü kata kömür çıkarmakta zorlandığını, bu sebeple kaloriferli ve asansörlü kiralanan ihtiyacı duyduğunu, davacının kiralananı yaşlılık günlerinde rahat etmek amacıyla satın aldığını, ancak maddi ihtiyaçları sebebiyle 2002 yılında davalıya kiralamak zorunda kaldığını, davalıyla yapılan görüşmelerde davalının kiralananı boşaltmayacağını söyleyerek Ocak 2003 ayından itibaren de kira ödememeye başladığını, davacının ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu, davalının kiralananı tahliyesini talep etmiştir. Davalı, duruşmalara gelmemiş ve bir savunmada bulunmamıştır. İhtiyaç sebebine dayanılarak açılan davada tahliye kararı verilebilmesi için, ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. 1932 doğumlu davacının, halen kendisine ilişkin ikinci katta bulunan asansörsüz ve sobalı evde ikamet ettiği, bodrum katta yer alan kömürlükten kömür taşımasına komşularının yardım ettiği, kiralananın ise kaloriferli binanın birinci katında yer aldığı, gerek bilirkişi raporundan, gerek davacı tanıklarının beyanlarından anlaşılmaktadır. Bu halde ihtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olduğunun kabulüyle davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken bundan zühul ile yazılı biçimde hüküm tesisi hatalı görüldüğünden, hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. HD. 08.12.2003 T., E. 2003/8731, K. 2003/8796. (www.sinerjihukuk.com.tr)

yanında toplu ulaşım geçmeyen dağlık yüksek bir alanda bulunan konutta kirada oturan kiraya verenin çocuk sahibi olması ve çocuklarının artık okula gitme çağına gelmesi durumunda kiraya vermiş olduğu şehir merkezindeki konuta yerleşmek istemesi durumunda gerçek ve samimi bir ihtiyaçtan söz edilecektir.

Konutun fiziki açıdan değerlendirilmesi, sadece kiraya verenin subjektif durumu dikkate alınarak değil, kiraya verenin birlikte yaşadığı tüm aile fertlerinin durumu dikkate alınarak yapılmalıdır.

Kiraya verenin sağlık durumu sebebiyle kiraya verdiği konuta geçme ihtiyacı doğabilir. Kiraya veren kendisinin, eşinin, alt ve üst soyunun, bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açmasının başkaca bir sebebi de sağlık durumudur. Kalp hastalıkları, felç, ciddi tedavi gerektiren ölümcül hastalıklar, uzun tedavi evrelerinden oluşan hastalıklar ve benzeri sağlık sorunları ihtiyaç sebebiyle tahliye davası için gerçek ve samimi sebeplerdir.

Sağlık sorunları konutun fiziki koşulları ve konumu ile bağlantılıdır. Örneğin; kiraya veren astım, bronşit veya benzeri rahatsızlıklar sebebiyle havası iyi gelmeyen bir semtten, havası daha iyi olan kiralananın bulunduğu semte taşınma isteği aynı şekilde haklıdır²³³.

Yargıtay, yerleşik içtihatlarında kiraya verenin sağlık sorunlarını gerçek ve samimi ihtiyaç olarak kabul etmiş olmakla birlikte, bu sağlık sorunlarının doktor raporuyla ispatlanması gerektiğine vurgu yapmıştır. Buna ek olarak, kiraya verenin sağlık sorunları sebebiyle boşaltmak istediği oturduğu konutun sağlığı için elverişli olup olmadığının araştırılması gerektiğini ve tahliyesi istenecek olan konutun diğer konuta göre sağlık açısından daha elverişli olduğunun tespitinin gerektiğini vurgulamıştır. Kanaatimizce de Yargıtay'ın bu değerlendirmesi oldukça yerindedir. Tek başına sağlık sorunları ihtiyaç sebebiyle tahliyeye imkân vermemeli, konutun fiziki şartlarına göre değerlendirilmeli, bilirkişi raporu ve keşif ile delillendirilmelidir²³⁴.

²³³ Aydınliyım, s.68; Aral, s.286.

²³⁴“Somut olayda; Davacı ile davalı arasında 27.09.2013 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, eşinin kalp hastası olduğunu ve bir gözünün görmediğini; halen oturdukları konutun 220 m2 dubleks niteliğinde olması ve asansörünün de bulunmaması sebebiyle eşinin sağlığı açısından tehlikeli olduğunu bildirerek ihtiyaç iddiasıyla iş bu davayı açmıştır. Yargılama sırasında dinlenen davacı tanıkları ihtiyaç iddiasını doğrulamışlardır. O halde Mahkemece konusunda uzman, doktor bilirkişinin de bulunduğu bilirkişi heyeti oluşturularak davacıya ait konutlarda keşif yapılarak, davacının halen oturduğu konutun ihtiyacını karşılayıp

Kiraya veren bir başkasının yanında kalıyor olabilir veya ödünç alan olarak bir konutta yaşıyor olabilir. Kiraya veren bazı durumlarda kiracı olarak değil, bir başkasının konutunda ödünç alan veya başkasının yanında kalan konumunda olabilir. Bu durumda da kiraya verenin konut ihtiyacının bulunduğu uygulamada kabul edilmektedir. Örneğin, kiraya verenin yurtdışında yaşadığı abisinin seneler önce kendisine ödünç verdiği konuta, daha sonra abisinin uzun süreli yaşamak için bu konuta dönmesi durumunda kiraya veren ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir. Diğer bir örnek; kiraya veren kızı ve eşi ile birlikte, senelerdir teyzesinin yanında kalırken, teyzesinin evlenme kararı alması ve nişanlanması ile kiraya veren konuta ihtiyaç duyacak olduğundan ötürü kiracısına karşı ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir. Burada da önemli husus kiraya verenin ihtiyacının gerçek ve samimi olduğudur.

Kiralanan ekonomik açıdan ve konumu itibariyle kiraya verenin yaşadığı konuttan daha elverişli olabilir²³⁵. Kiraya verenin kiraya verdiği konut, yaşamakta olduğu konuta göre daha uygun fiyatlı olabileceği gibi giderleri açısından da daha ekonomik olabilir. Bu durum kira sözleşmesi kurulduğu esnada mevcut olabileceği gibi daha sonradan değişen şartlar ile de ortaya çıkmış olabilir. İki durumda da sonuç değişmeyecektir. Kiraya veren, kiraya verdiği konutun daha ekonomik olması durumunda kiracısına karşı ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir. Bu ihtiyaç gerçek ve samimi kabul edilmektedir. Örneğin, iş adamı olan kiraya verenin kiraya verdiği daha ekonomik ve mütevazı bir konutu bulunduğu halde, maddi durumu yerindeyken kira bedeli yüksek olan bir konutta yaşaması ancak daha sonra maddi durumunun bozulması ile kiraya verdiği konuta taşınmak istemesi gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak değerlendirilir.

Kiraya verenin kiraya verdiği konutun konumunun yaşamakta olduğu konuta göre daha elverişli olması durumunda da kiraya veren ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir²³⁶. Konutun konumu; güvenlik, ulaşım, hava kirliliği, mevkii ve

karşılayamayacağı hususu üzerinde durulmalı; dinlenen davacı tanıklarının ihtiyaç iddiasını doğruladıkları da gözetilerek tüm deliller birlikte değerlendirilip sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.” Y. 3. HD. 03.10.2018 T., E. 2018/5387, K. 2018/9521. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²³⁵ Tandoğan, s.247; Aral, s.286; Burcuoğlu, s.370.

²³⁶ “...Dava konusu taşınmaz ve davacı şirkete ait 1216 ada 1 parsel nolu taşınmazda yapılan keşif sonucu alınan 27.01.2016 havale tarihli inşaat ve makine mühendisleri tarafından düzenlenen bilirkişi

benzeri unsurları içermektedir. Ancak bu unsurlar somut olaya göre değerlendirilmelidir. Örneğin; kiraya verenin oturmakta olduğu konut, kiraya verdiği konuta göre çalıştığı işyerine oldukça uzaksa kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açması mümkündür²³⁷. Burada esas alınması gereken husus işyerine ulaşımın kilometre olarak uzaklığı, ulaşım yollarının elverişliliği, ulaşma saatidir. Dolayısıyla da bu hususlar somut olaya göre değerlendirilmelidir.

Başka bir örnek olarak da konutun bulunduğu mevkiinin güvenliğini verebiliriz. Örneğin, babası ile yaşayan genç bir kızın babasının vefat etmesi ile birlikte, babası ile yaşadığı konuttan bu konutun bulunduğu mevkiinin güvenli olmaması sebebiyle ayrılmak istemesi oldukça normaldir. Genç kız, kiraya verdikleri konut daha güvenli ise bu konutun kiracısına karşı ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir.

Kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt ve üst soyunun, bakmakla yükümlü olduğu kimsenin meslek veya sanatını icra edebilmesi için işyeri ihtiyacı bulunuyor olabilir. Kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt ve üst soyunun, bakmakla yükümlü olduğu kimsenin işyeri ihtiyacı doğduğu takdirde, kiracıya karşı tahliye davası açılabilir. Bu tahliye davasının gerçek ve zorunlu bir ihtiyaca dayanıyor olması gerekmektedir. İşyeri ihtiyacı, bir meslek ve sanatın icrasına yönelik olmalıdır.

raporunda; davacı şirkete ait 1216 ada 1 parsel nolu taşınmazın iki katlı olup, zemin katın 1.050 m2 alanında olduğu ve şekerleme imalatı ve gıda paketleme ürünleri ve deposu bulunduğu, davacının kullandığı 1. katın da 1.050 m2 olduğu, girişte yük asansörü bulunduğu, istiflenen oto lastiklerinin tahmini ağırlığının 77 ton, akülerin ağırlığının da 70 ton civarında olduğu, bu malzeme ağırlığının, statik yönden binaya ek yük getirerek zarar verebileceği, ayrıca depolanan malzemelerinin akü ve akümülatör yapımında kullanılan malzemeler olduğundan alt katta depolanan gıda maddelerine hem kimyasal yönden ve hem ekonomik yönden zarar verebileceği, bu nedenle davacının satışa arz ettiği ürünleri muhafaza edeceği uygun ve güvenli yere taşınması gerektiği, dava konusu taşınmazında bu malzemelerin depolanması, depo güvenliği ve ticaretinin sağlanmasının uygun olacağı şeklinde rapor düzenlemişlerdir. Bu durumda, davacının halen kullandığı 1. kattaki taşınmazın depo olarak kullanımının, taşınmaza statik olarak zarar verebileceğinden ve taşınmazın alt katında bulunan gıda maddeleri açısından uygun olmadığı anlaşılmaktadır.” Y. 3. H.D. 26.12.2017 T., E. 2017/7447, K. 2017/18227. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²³⁷ “Dosya kapsamı itibariyle davacının oğlunun Karabük İli Esentepe Mahallesinde .. isimli markette çalıştığı hususu sabit olup, esasen bu husus mahkemenin de kabulündedir. Mahkemece her ne kadar davacının oğlu Sedat’ın mecurun bulunduğu apartmanda 4 aydır bir akrabasından kaldığının iddia edildiği, bu hususun ispatı halinde dahi kiralananın (veya yakınlarının) işyerine yakın olmasının zorunluluk olarak değerlendirilmediği, davacı yönünden ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığından bahisle davanın reddine karar verilmiş ise de, davacının oğlunun Karabük İli Esentepe Mahallesinde çalıştığı, davacının oturduğu evin ise Yenice İlçesinde olduğu konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı dinlettiği tanıklarının beyanları ile de ihtiyaç iddiasını kanıtlamıştır. Bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” Y. 6. H.D. 11.03.2015 T., E. 2015/1031, K. 2015/2447. (www.sinerjihukuk.com.tr)

İşyeri ihtiyacı birçok şekilde gerçekleşebilir. Dolayısıyla da her bir somut olayda işyeri ihtiyacının gerçek, zorunlu ve samimi olup olmadığı ayrıntılı olarak değerlendirilecektir. İşyeri ihtiyacı bazen, yeni bir işin kurulması yeni bir başlangıç ilk defa meslek ve sanat icra etmek durumunda doğar. Bazen ise bu ihtiyaç, var olan bir işin devamı, geliştirilmesi, genişletilmesi, şubeleştirilmesi veya yaşanan mevkiinin değiştirilmesi sebebiyle işyerinin değiştirilmesi şeklinde doğar. Örneklerle açıklayacak olursak; stajını bitiren bir avukatın ofis açması, bir işverenin bünyesinde çalışan personelin o işyerinden ayrılarak kendi işini kuracak olması, tayini çıkan bir doktorun istifa ederek istediği bir şehirde muayenehane açacak olması, giyim mağazası bulunan bir işverenin diğer şubesini açması bunlardan bazılarıdır.

İşyeri ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davalarında, uygulamada önem verilen hususlardan bir tanesi de ihtiyacın doğmuş olması veya doğma ihtimalinin kuvvetli olması gerektiğidir. Yargıtay bu konuyla ilgili olarak bazı güncel kararlarında işyeri ihtiyacının doğması için işyeri kuracak kişinin çalışmaya hazır olması ve başka bir işte çalışıyor ise ilişkisini kesmiş olması gerektiğini aramıştır²³⁸. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu görüşü yerinde değildir. Çünkü önemli olan husus işyeri ihtiyacının doğma ihtimalinin yüksek olmasıdır. Örneğin, devlette görevli bir doktorun açacağı muayehane için devlete istifa dilekçesini verdikten sonra ilişkisi kesilene dek açtığı işyeri ihtiyacı talepli tahliye davası kabul edilmelidir. İşyeri ihtiyacı doğma ihtimali oldukça yüksektir. Yeni iş kuracak kişinin dava açtığı esnada işten ayrılmış olması şart değildir. İşten ayrılacağına ilişkin ciddi girişimde ve davranışta bulunmuş olması yeterlidir. Bazı durumlar işten ayrılmak bir süreçle bağlanmış olabileceği gibi bir takım prosedürlere tabi tutulmuş olabilmektedir. Gerçekleşeceği kesin ve muhtemelen olan durumlarda işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası kabul edilmelidir. Örneğin, devlet memurunun istifa dilekçesi vermesi,

²³⁸ “...İhtiyaç nedenine dayanılarak açılan davalarda tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Dava, davacının kiralanda kasaplık yapacağından bahisle iş yeri ihtiyacına dayanılarak açılmış, bu konuda dinlenen gerek davacı, gerek davalı tanıkları davacının dolmuş olarak çalıştırılan hatlı minibüsünün olduğunu, ayrıca kamyonetinin bulunduğunu beyan etmişlerdir. Şirinyer Vergi Dairesi Müdürlüğü de davacının 35 M 9177 plakalı minibüs işletmesi işinden dolayı gerçek usulde vergi mükellefi olduğunu belirtmiştir. Davacının bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre, ikinci bir iş yapma isteği 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez. Bu durumda mahkemece sübut bulmayan davanın reddine karar vermek gerekirken, bundan zühul olunması hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 05.07.2004 T., E. 2004/5604, K. 2004/5508.(www.sinerjihukuk.com.tr)

işçinin işverene işten ayrılacağını bildirmiş olması, stajyer avukatın avukatlık ruhsatı için baroya müracaat etmesi durumlarında işyeri ihtiyacının gerçekleşmesi kesin ve muhtemel görünmektedir.

Meslek veya sanat icra etme üzere doğan işyeri ihtiyacına ilişkin olarak 6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7. maddesinin c fıkrasında düzenlenme yapılmış idi. Bu düzenlemeye göre "Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında tahliye davası açabilirler." Mülga kanunda yer alan düzenlemede meslek ve sanatın bizzat icra edilecek olması şart koşulmuştur. 6098 sayılı yürürlükteki Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenlemede ise bu şekilde özel bir şart aranmamıştır. Genel bir ibare bulunmaktadır. Bu düzenlemeye göre "Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa... dava açabilir." Kanun koyucu yeni düzenlemede meslek veya sanat icrasından söz etmemiş, işyeri gereksinimi zorunluluğuna genel olarak vurgu yapmıştır. Mülga kanunda yer alan düzenlemeye göre, kiraya veren kendisinin, eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacı bulunduğu takdirde işyerinin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabilirdi.

İşyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye isteyen kiraya verenin mevcut bir işi bulunmasına rağmen ikinci veya ek bir iş kurmak isterse, gerçek ve zorunlu bir ihtiyaçtan söz edilemeyeceği için ihtiyaç talebi reddolunacaktır. Nitekim tahliye isteyen kişinin zaten mevcutta bir işi bulunmaktadır²³⁹. Hal böyle iken, zorunlu, gerçek ve samimi bir ihtiyaçtan söz etmek mümkün olmayacaktır.

Yürürlükte bulunan Türk Borçlar Kanunu'nda "bizzat" ibaresine yer verilmemiş olması, hâkimin takdir yetkisini genişletmiştir. Kanaatimizce de "bizzat" ibaresinin kaldırılmış olması oldukça yerindedir. İhtiyacın samimi, zorunlu ve gerçek olması yeterli olup, bu şartlar zaten meslek veya sanat icrasının bizzat yapılması şartını da kapsamaktadır. Belirtilen iş için ihtiyaç talepte bulunulduğu anda

²³⁹ Y.6.H.D. 12.07.1995 T., E.1995/709, K.1995/7324 (Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.271.

gerçekleşmiş olmalı veya talepte bulunulduğu anda henüz doğmamış olsa bile, dava devam ederken doğmuş veya çok yakın bir zamanda gerçekleşecek olmalıdır²⁴⁰.

b. Kiraya Veren Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Veya İşyeri İhtiyacının Gerçek Ve Samimi Olması

Kiraya verenin “kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri ihtiyaçları gerçek ve samimi olmalıdır²⁴¹. Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkına sahiptir. Burada en önemli husus konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olmasıdır. Bu şart 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 2. maddesindeki dürüstlük kuralının bir gereğidir²⁴². Konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olması şartı bir yandan kiraya verenin kötü niyetli davranmasının önüne geçerken bir yandan da kiracıyı koruma altına almaktadır.

İhtiyacın gerçek ve samimi olması birden çok unsurdan oluşmaktadır. Öncelikle kiraya veren tahliyesini istediği konut ve işyerine gerçekten ihtiyaç duymalıdır. Kiraya verenin gerçek ihtiyacı her ne ise, tahliye sonucunda kiraya veren bu ihtiyacını giderecek olmalıdır. Kiraya veren aslında ihtiyacı olmadığı halde başka bahanelere sığınarak tahliye talebinde bulunmamalıdır. Bu gerçek ihtiyaç devamlı ve zorunlu olmalıdır. İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir²⁴³.

²⁴⁰ Ertaş, Şeref. “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”, Prof. Dr. Şükrü Postacıoğlu’na Armağan, İzmir, 1997, s.40.

²⁴¹ Tunçomağ, s.627; Tandoğan, s.249; Aral, s.287; Ayan, s.15.

²⁴² Tunçomağ, s.627.

²⁴³ Bakınız: Y. 3. H.D. 03.10.2018 T., E. 2018/5387, K. 2018/9521. (www.sinerjihukuk.com.tr)

İhtiyacın gerçekliği ve samimiliği her somut olaya göre değişiklik göstermektedir. Örneğin, felçli bir aile yakını bulunan kiraya verenin asansörü bulunan konutuna taşınmak istemesi, ailesi ile birlikte yaşayan ergin bir gencin nişanlandıktan sonra ailesinden ayrılarak kiraya verdikleri konutta eşi ile yaşamak istemesi, bebeğini dünyaya getiren çalışan bir annenin çocuğuna bakması için ailesinin konutuna yakın kiraya verdiği konutuna taşınmak istemesi, evi ile çalıştığı işyeri arasındaki kilometrenin fazla olması ve ulaşımın zor olması durumunda kiraya vereninin işine daha yakın olan kiraya verdiği konuta taşınmak istemesi, kiraya verenin yaşadığı konutun bulunduğu mevkiiden güvenlik olmaması sebebiyle taşınarak daha güvenli bir mevkiide yer alan kiraya verdiği konuta taşınmak istemesi gerçek ve samimi ihtiyaçlardır. Çünkü bu durumda kiraya veren tahliyeyi gerçekleştirdiği zaman, gerçekten istediği amacına ulaşmış olacak ve ihtiyacını görmüş olacaktır²⁴⁴. Burada kiraya verenin tek amacı kendi ihtiyacını görmektir, kiracısını zor duruma sokma kastı bulunmamaktadır. Kiraya verenin kiracısını zor duruma sokma kastının bulunmaması o ihtiyacın samimi olduğunu göstermektedir.

Kiraya veren, kendi ihtiyacını bahane ederek daha doğru bir ifade ile gerçekte olmayan bir ihtiyacı öne sürerek kiracıyı tahliye etmek isterse tahliye talebi ret ile sonuçlanacaktır. Kiraya verenin samimi olmadığı durumlarda, gerçek iradesi ile yansıttığı irade farklıdır. Kiraya veren ihtiyaç gibi görünen bir durum yaratır veya var olan bir durumu ihtiyaçmış gibi öne sürer. Bu halde kötü niyetli kiraya verenin birden fazla amacı bulunabilir. Kiraya veren taşınmazı boş olarak satmayı, kira bedelini dilediği belirlemeyi ve artırmayı, sevilmeyen kiracıyı bu yolla taşınmazdan çıkartmayı amaç edinmiş olabilir. Uygulamada ise en sık görülen sebep, taşınmazı daha yüksek kira bedeli ile kiraya vermektir. Çünkü kiraya veren, kiracısı ile akdetmiş olduğu kira sözleşmesi çerçevesinde kira bedelinde artırım yapmakla yükümlüdür. Belirlenen orandan fazlasını gerçekleştiremez. Bu süre içerisinde, taşınmazın bulunduğu muhit değerlenmekte ve o muhitteki taşınmazlar kiraya verenin sahip olduğu kira bedelinden daha yüksek kira bedelleri ile tutulmaktadır. Hal böyle iken kiraya veren, taşınmazın kira bedelini hukuki yoldan fazlasıyla artıramayacağını bildiğinden, dava yoluyla birçok bahane öne sürerek kiralananı

²⁴⁴ Yavuz, s.304; Zevkliler ve Gökyayla, s.347; Akyiğit,s.181.

tahliye etmeye çalışmaktadır. Bu durumda gerçek ve samimi olmayan bir tahliye talebinden söz edilecektir.

Kiraya veren, kendisi kiracı olarak otursa da, bunu gerekçe göstererek kiralananın tahliyesini isteyen kiraya verenin, kiracı kiralanan boşaltıldığında, onu başka birine kiraya verme amacının olmaması gerekir²⁴⁵. Kiraya veren uygulamada genellikle olmayan bir ihtiyacı ileri sürmek suretiyle taşınmazı tahliye etmek ister, aynı zamanda da bu taşınmazı satışa çıkartır. Kiracı, taşınmazın satışa çıkartıldığını, kiraya verenin ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığını ispatladığı takdirde, tahliye talebi reddedilir²⁴⁶.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davasında ihtiyacın samimi ve gerçek olması esas şarttır. İhtiyacın gerçek, samimi ve devam edilebilir nitelikte olup olmadığının takdiri mahkemeye aittir, burada deliller önem teşkil edecektir. Mahkemece tahliye talebinin, gerçek ve samimi bir ihtiyaca dayanıp dayanmadığı somut olaydan anlaşılabilir. Örneğin, kiraya verenin tahliye etmek istediği konutu satışa çıkarması, kiraya verenin kendisine ait birden çok taşınmazı bulunması ve tahliyesini istediği taşınmaz ile aynı özellikleri taşımasına rağmen kiracıyı ihtiyaç sebebine dayanarak tahliye etme çabası, kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliye etmek istediği taşınmazın kiracısına dava açmadan önce kiranın artırılmasını talebi, kiraya verenin tahliye etmek istediği konut ile aynı özellikleri taşıyan konutu bir başkasına kiralaması veya onu boş olarak bırakması, kiraya verenin birlikte yaşamadığı ve hatta bakımın üstlenmediği felçli aile üyesini öne sürüp, kendisi bakımını üstlenmişçesine sağlık sebebine dayanarak, asansörü bulunan konut için ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açması gibi durumlar kiraya verenin tahliye talebinin samimi ve gerçek olmadığını gözler önüne sermektedir.

²⁴⁵ Doğan, s.92.

²⁴⁶ "...Taraflar arasında, 04/02/2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yargılama sırasında, davalı vekili tarafından, davacıların taşınmazı internet sitesinden ilan vererek satışa sunduğu bildirilerek internet ilanları ibraz edilmiştir. Davacılar, satış ilanlarının kendilerini tarafından verildiğini beyan etmiş olup davacıların suç duyurusunda bulunmamaları nedeniyle Mahkemece davacıların beyanına itibar edilmemiş ise de söz konusu satış ilanları hakkında suç duyurusunda bulunmamaları davacılar aleyhine değerlendirilemez. Bu durumda mahkemece dava konusu taşınmazın davacılar tarafından satışa çıkarılıp çıkarılmadığı, ilanın davacılar tarafından verilip verilmediği veya bu konuda bir emlak yetkilisine verilmiş yetki olup olmadığı araştırılıp, tarafların tüm delilleri toplandıktan sonra sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekirken gerekli araştırma yapılmadan eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir." Y. 3. H.D. 07.11.2017 T., E. 2017/6064, K. 2017/15363. (www.sinerjihukuk.com.tr)

İhtiyacın gerçek ve samimi olmasının yanında zorunlu ve devamlılık arz etmesi gerekmektedir²⁴⁷.

Kiraya verenin faal ve var olan bir işi bulunmakta iken ikinci ek bir iş faaliyeti için kiralanan işyerine ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açması durumunda tahliye talebi reddolunacaktır. Bu durumda zorunlu bir ihtiyaçtan söz edilmesi mümkün değildir. Kiraya verenin zaten mevcutta kendisine ait işi bulunmakta iken ikinci iş için işyeri ihtiyacı talebinde bulunması gerçek, samimi ve zorunlu ihtiyaç olarak değerlendirilemez²⁴⁸.

Kiraya verenin ilk kez iş kurması durumunda ise bu durum değişiklik gösterir. Kiraya verenin, alt ve üst soyunun, eşinin, kendisinin veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kimselerin ilk defa iş kuracak olması ve bu iş için kiralanan ihtiyacı duyarak kiracının tahliyesini talep etmesi durumunda bu ihtiyaç, gerçek samimi ve zorunlu olarak değerlendirilecektir. Burada diğer durumdan farklı olarak iş kuracak kişinin başka bir işi olmamasıdır ve bu iş için işyerine ihtiyacının zorunlu olmasıdır. Nitekim Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir²⁴⁹.

²⁴⁷“İhtiyacı iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. Olayımıza gelince; davacının oğlunun dava açıldığı tarihte İstanbul'da oturduğu konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı oğlunun dava açılış tarihinde ve yargılama aşamasında yerleşeceğini iddia ettiği Karabük iline gelmek için her hangi bir girişimde bulunmadığı dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Bu nedenle henüz ihtiyaç doğmamıştır. Doğmamış ihtiyaç için açılan tahliye davası dinlenemez. Bu sebeple davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur.” Y. 6. H.D. 06.06.2013 T., E. 2013/7288, K. 2013/10048. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁴⁸“... İhtiyacı iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. Davacı ...'ın ... Giyim San. Tic. Ltd. Şti.'nin ortağı ve 26/07/2016 tarihi itibarıyla münferiden yetkilisi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı ...'ın sözü edilen şirkette ortak ve aynı zamanda şirketi münferiden temsile yetkili olarak çalıştığı sübuta erdiğinden, ihtiyacının sabit bir işinin bulunduğunun ve bu işin başka iş yapmasına imkan vermediğinin kabulü gerekir. Bu durum ise, davacının işsiz ve boşta olmadığını göstermektedir. Türk Borçlar Kanunu zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Faal bir işi bulunan ve o işi bırakmayan kişinin başka bir iş yerine zorunlu ihtiyacı olduğu kabul edilemez.” Y. 3. H.D. 07.06.2018 T., E. 2018/3867, K. 2018/6531. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁴⁹“Kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılabilceği TBK.'nın 350. maddesinde sınırlı olarak sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiraya veren veya kiraya veren durumunda olmayan malik ancak kendisinin, eşinin alt soyu ve üst soyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir.İhtiyacı iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya

Sonuç olarak; ihtiyaç sebebiyle tahliye davasında ihtiyacın samimi, zorunlu, gerçek ve devamlı olması şarttır. İhtiyacın gerçek, samimi ve devam edilebilir nitelikte olup olmadığının takdiri mahkemeye ait olup, mahkemece tahliye talebinin, gerçek ve samimi bir ihtiyaca dayanıp dayanmadığı somut olaydaki deliller ışığında değerlendirecektir.

İhtiyaç sebebiyle tahliye talebi kiraya veren tarafından, kendisinin, alt ve üstsoyunun, bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı için dava yoluyla kullanılması gereken bozucu yenilik doğuran bir haktır. İhtiyaç sebebiyle tahliye davası, kiraya veren tarafından açılabilir. Malik olmayan kiraya veren ile birlikte oturma hakkı sahibi, intifa hakkı sahibi ve üst hakkı sahibi de bu düzenlemeye dayanarak tahliye davası açabilecektir. Dava kiracıya karşı açılacaktır. Dava birden fazla kiracısı bulunan konut veya işyerinin tahliyesi için bütün kiracılara birlikte açılmalıdır.²⁵⁰ Birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda, tahliye davası, elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise oybirliğiyle tüm kiraya verenlerin kararıyla, paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çoğunluğuyla açılabilir.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davası 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 açılmalıdır. Bir aylık dava açma süresi, hak düşürücü niteliktedir. Kiraya veren bu süreyi kaçırdığı takdirde dava açma hakkını yitirecektir. Bir aylık dava açma süresi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesine istinaden, kiraya veren tarafından en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmesi ile bir kira yılı için uzamış sayılacaktır²⁵¹. Dava

gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir. Olayımıza gelince; Davacı ile davalı şirket arasında akdedilen 01/08/2011 başlangıç ve 31/12/2012 bitim tarihli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Toplanan deliller ve dinlenen tanık beyanları göz önüne alındığında davacının kızının ihtiyaç iddiasının samimi olduğu ayrıca ihtiyacının yapmak istediği perakende çanta satışı işinin özel bir uzmanlık ve tecrübe gerektirir nitelikte bulunmadığı anlaşıldığından davanın kabulü ile davalı şirketin tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” Y. 3. H.D. 12.04.2018 T., E. 2017/15089, K. 2018/3973. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁵⁰ Aynı yönde bakınız: Burcuoğlu, s.78; Arpacı, s.110.

²⁵¹ “...Davada dayanan ve hükme esas alınan 01.06.2007 tarihli ve 2 yıl süreli kira sözleşmesi Rafet ve Hatice ile kiracı davalı Bahar arasında düzenlenmiş olup, bu konuda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. 6570 sayılı Yasa'nın 7/b maddesine dayalı olarak açılacak tahliye davalarının İİK'nın 272. maddesi hükmü uyarınca kira sözleşmesinin sona erme tarihinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. Ancak, kiralayan sözleşme sona ermeden kiracıya akdi yenilemeyeceğine

açma süresinin uzamasını sağlayacak olan bu bildirimin, birden fazla kiracı olduğu durumlarda sadece bir tanesine yapılması yeterlidir. Ve yine birden fazla kiraya verenin bulunduğu kiralananlarda ise bir tane kiraya veren tarafından bu bildirimin yapılmış olması diğer kiraya verenleri de kapsayacaktır, böylece dava açma süresi bir kira yılı uzamış olacaktır. Bunun için ihtarnamenin kiracıya tebliğ edilmesi gereklidir²⁵².

Kiraya veren veya kiracı bazı durumlarda kısmi tahliye de talep edebilir. Kısmi tahliyenin kiraya verenin ihtiyacını karşıladığı durumlarda kiraya veren kısmi tahliyeyi talep edebilmektedir. Kiraya verenin kısmi tahliye talep etmesi durumunda kiracının rıza vermesi gerekmektedir. Şayet kiracı kısmi tahliyeyi kabul etmezse bu durumda mahkeme kısmi tahliye talebini reddederek, şartları mümkünse tahliyenin tamamına karar verecektir²⁵³.

Kanun koyucu, ihtiyaç sebebiyle tahliye imkanını kiraya verene tanımakla beraber bu hakkın dürüstlük kurallarına uygun olarak kullanılması konusunda Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinde bir düzenleme yapılmıştır. 355. madde uyarınca:

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

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

Kanun koyucu bu düzenleme ile kiracının menfaatini korumuş olmakla birlikte kiraya veren için de emredici bir düzenleme yapmıştır. Buradaki düzenlemedeki amaç kiraya verenin kiracısını başka sebeplerle tahliye etmek istemesine rağmen ihtiyaç sebebini öne sürerek kiracısını tahliye ettiği durumlarda

dair ihtar göndermiş ise, başlayacak kira döneminin sonuna kadar dava açabilir. Böylece dava hakkı korunmuş olur. Kiralayan birden fazla ise, bunlardan birisinin ihtiyaç iddiasıyla ihtar keşide etmesi, dava açma süresini kesme bakımından yeterlidir. Zira, bu ihtar ihbar niteliğinde olup dava şartı olmadığından, kiralayanların hepsi tarafından gönderilmesi zorunlu değildir.” Y. 6. HD. 09.10.2007 T., E. 2007/8520, K. 2007/10604. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁵² Zevkililer ve Gökyayla s.268; .

²⁵³ “Davacı vekili kısmi tahliye isteğinde bulunduğu, davalı vekili de kısmi tahliye isteğini kabul etmediğine, ihtiyacı da boşta olduğuna göre kiralananın tümünün tahliyesine karar verilmek gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” Y. 6. H.D. 27.10.1997 T., E. 1997/8448, K. 1997/8667. (www.sinerjihukuk.com.tr)

amacına ulaşmasını önlemektir. Yani kiraya veren kiracısını ihtiyaç sebebiyle tahliye ettikten sonra eski hali ile haklı sebebi olmadığı takdirde üç sene boyunca kiralananı başkasına kiraya veremeyecektir. Mutlaka yenilemeli yahut haklı bir sebep ileri sürmelidir.

Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır. Bu yaptırım ceza hukuku anlamında bir ceza olmayıp, medeni kanun anlamında bir tazminat niteliğindedir. Bu tazminatın alt sınırı bir yıllık kira bedeli olarak belirlenmiş olup, hakim takdir yetkisini kullanarak bu bedeli artırabilecektir. Ve tahliye edilen kiracı daha düşük kira bedeli ödediği başka bir yere geçmiş olsa dahi tazminat miktarı önceki kiralananın kira bedeli üzerinden tespit olunacaktır. Başkasına kiraya verilen kiralananın yeni kira bedeli önceki tahliye edilen kiracının ödediği kira bedelinden düşük veya yüksek olası da tazminata esas kira bedelini etkilemeyecektir. Mühim olan tazminat ödenecek olan tahliye edilmiş kiracının sorumlu olduğu kira bedelidir. Kiracının bu tazminata hak kazanması için herhangi bir zarara uğradığını ispat etme mecburiyeti de bulunmamaktadır²⁵⁴.

Kiraya verenin kanuni düzenlemeye aykırı davranması sonucunda bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere ödemekle yükümlü olduğu bu tazminat istemi 10 yıllık zamanaşımına tabidir. Zamanaşımının başlangıç tarihi, kiralananın başkasına kiraya verildiği tarihte başlar.

Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, kiracının, ihtiyaç sebebiyle tahliyesi gerçekleştirilen taşınmazlar için kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırı davranması durumunda açacağı tazminat davasının kabulü için tahliye kararı içeren mahkeme kararı veya icra takibi olması gerektiğini vurgulamıştır. Sadece kiraya verenin ihtarı ile taşınmazı boşaltan kiracının tazminat talebinin reddedilmesi gerektiğine işaret edilmiştir²⁵⁵. Kanaatimizce, Yargıtay'ın görüşü yerinde değildir,

²⁵⁴ Şahin Akıncı. İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2008, C.57, S.3, s.48.

²⁵⁵ Dava 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi gereğince açılan tazminat davasıdır. Belirtilen yasa hükmüne göre kiraya veren ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamayacağı düzenlenmiş olup benzer düzenleme mülga 6570 sayılı yasanın 15. Maddesinde de bulunmaktadır. Yasa ile kiralananın tahliyesi için dava açılması ve tahliye davasında verilecek olan kiralananın tahliyesine dair hükmün ilamlı icra yolu ile infazı sonucunda kiralananın tahliye edilmesi hali

nitekim 355. madde de “tahliye kararı içeren mahkeme kararı veya icra takibi” şartı aranmamıştır. İlgili madde de “kiralananın boşaltılmasını sağladığında” şeklinde genel bir ifade kullanılmış olup, kanaatimizce bu ifade, kiraya verenin yazılı ihtarı sonucu boşaltılan taşınmazı da kapsamaktadır.

2.Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Sona Erme

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 350. maddesinde kira sözleşmesinin yeniden inşa ve imar sebebiyle sona erdirilme hali düzenlenmiştir.

“Kiraya veren, kira sözleşmesini;

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”

6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da da aynı düzenleme yer almaktaydı. 7. maddenin 1. fıkrasının ç bendindeki düzenleme bu şekildedir: "Kiralayan gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında, tahliye davası açabilirler.”

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliyeye ilişkin düzenleme mülga kanuna göre büyük oranda benzer olmakla birlikte²⁵⁶, oldukça sade bir dille yazılmıştır. Bunun yanı sıra yeni düzenlemede dava açma süresine de yer verilmiştir. Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davası açmak için bir takım şartların oluşmuş olması gerekmektedir.

öngörülmüştür. Eldeki davada davacı, davalı tarafından gönderilen ve kiralananın konut ihtiyacı nedeni ile tahliyesi isteğini içeren ihtarname üzerine herhangi bir mahkeme kararı ve icra işlemi olmadan, taşınmazı kendi rızasıyla tahliye etmiştir. Bu nedenle koşulları oluşmayan maddi tazminat isteminin reddi gerekirken, yazılı şekilde kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bu sebeple bozulması gerekmektedir.” Y. 6. H.D. 26.11.2015 T., E. 2015/6530, K. 2015/10458. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁵⁶ İpek, s.71.

a. Kiralananın Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla Esaslı Tamiri, Genişletilmesi, Değiştirilmesinin Söz Konusu Olması

Kiralananın yeniden inşa edilmesi veya imar amacıyla esaslı tamiri, genişletilmesi, değiştirilmesi söz konusu olmalıdır. Kiralananın yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye edilebilmesi için kanun koyucu ikili bir ayırım yapmıştır. Yeniden inşa sebebiyle bu dava açılabilir gibi imar sebebiyle de açılabilir.

Kanun koyucu kiralananın yeniden inşa edilmesi durumunda kiraya verene tahliye davası açma hakkı tanımıştır. Yeniden inşa, kiralananın yıkılıp yeniden yapılmasını ifade etmektedir²⁵⁷. Kiralananın tek başına yıkılacak olması yetmez, yerine yeni bir yapının inşa edilecek olması şarttır. Yeniden inşa sebebiyle tahliye davası açabilmek için, yeniden inşa edilecek yapının önceki yapıdan daha kaliteli ve iyi olması yada aynı niteliklere sahip olması gerekmez²⁵⁸.

Yeniden inşa sebebiyle tahliye davasının olumlu sonuçlanabilmesi için, tahliye talebinin samimi ve dürüstlük kurallarına uygun olması gerekmektedir²⁵⁹. Kiraya veren var olan yapıyı yıkarak yerine yeni bir yapı inşa etmeyecek ise sadece kiracıyı tahliye etmek için bu bahaneyi ileri sürüyor ise bu durumda tahliye davası olumsuz sonuçlanmalıdır. Kiraya veren kiracısından memnun olmayabilir veya kira bedelini dilediği oranda artıramıyor olabilir, bu sebeplerden ötürü kiracısını çıkartmak isteyen kiraya veren yeniden inşa sebebini öne sürerek tahliye talep eder ise kiraya verenin kötü niyetinden söz edilecektir. Gerek uygulamada gerekse doktrinde yeniden inşa sebebiyle tahliye davalarında “dürüstlük kuralına” bağlılık bulunması kanaatimizce de oldukça yerindedir. Yargıtay’ın yerleşik görüşü de bu yöndedir. Yargıtay, kiraya verenin yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açıyor ise bu amacını kanıtlaması ve samimi olduğunu ispat etmesi gerektiğine dair kararlar vermektedir²⁶⁰.

²⁵⁷ Tandoğan, s.278; Aydınliyım, s.77.

²⁵⁸ Burcuoğlu, s.454.

²⁵⁹ Aynı yönde bakınız: Burcuoğlu, s.454; Doğan, s.134.

²⁶⁰ “Türk Borçlar Kanunu'nun 350/2. maddesi hükmüne göre kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi için açılacak davalarda imarca tasdikli mimari ya da avan projenin ibrazı zorunludur. Ne var ki söz konusu projenin davanın açıldığı sırada verilmesi şart olmayıp dava tarihinden sonra da ibrazı mümkündür. Olayımıza gelince; Davacının, dava açılmadan önce, yeniden inşa edilmek üzere dava konusu kiralananın da içinde bulunduğu taşınmazın yıkımına izin verilmesine ilişkin ilgili Belediye'ye yaptığı başvurunun 29.05.2014

Yeniden inşa sebebiyle tahliye davasında davacının yeniden inşa amacının ciddi ve samimi olması gerektiğinden ötürü Yargıtay, tasdikli projenin ibraz olunmasını ve bunun mukabilinde projenin mahallinde uygulanması gerektiğini vurgulamıştır. Bunun yanında dava konusu yere yapılacak binanın mimarı ve statik proje olarak adlandırılan ön projenin veya avan projenin çizdirilip belediyeye ibraz edilmesi gerektiğine ilişkin kararlar vermiştir²⁶¹. Böylece kiraya verenin kiracısını yeniden inşa amacı olmadığı halde kötü niyetle ve keyfiyetle tahliye etmesi önlenmiş olmakta, kanundaki düzenleme amacına ulaşmış olmaktadır.

Koruma altına alınmış veya korunması mecburi olan kültür varlıklarının yeniden inşası için kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulundan izin alınması mecburidir. Bu izin alınmadan tahliye davası açılmayacaktır²⁶².

Kanun koyucu kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin 2. fıkrası uyarınca tahliye davası açabilmesi için iki durumdan birinin var olması gerektiğini vurgulamıştır. Kiraya veren yukarıda açıkladığımız üzere, kiralananı yıkıp yeniden inşa edebilir ancak yıkıp yeniden inşa yerine esaslı tamir, genişletme, değiştirme de yapabilir, bu durumda da kiracının tahliyesini talep edebilecektir.

Kiraya veren tarafından kiralananın yeniden inşa edilmeksizin, tamir edilmesi, genişletilmesi veya değiştirilmesine dayanarak tahliye davası açılabilmesi için imar amacıyla yapılması şarttır. İmar amacının ne olduğu kanun düzenlemesinde açıkça yer almamaktadır. İmar amacı bir yapının daha iyi duruma sokulmasını, haraplıktan kurtarılmasını, güzelleştirilmesini, daha kullanışlı hale getirilmesini ifade

tarihinde uygun görüldüğü, sonrasında da gerekli işlemlerin gerçekleştirilmek suretiyle mimari proje ön izninin verildiği böylelikle yargılama sırasında dava şartlarının oluştuğu, yapılan keşif de projenin taşınmaza uygun olduğunun saptandığı anlaşılmakla davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken hatalı değerlendirme ile yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” Y. 3. H.D. 28.09.2017 T., E. 2017/4928, K. 2017/12939 (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁶¹ “...Dava, yeniden inşaat nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece avan projenin (ön) projenin ibraz edilip edilmediğinin gerekli mercilerden sorulması ibraz edilmiş ise sonucunun beklenilmesi ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 10.09.2014 T., E. 2014/7712, K. 2014/9555. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁶² “Mahkemece yapılan keşif sonucu alınan 07.07.2014 tarihli bilirkişi raporunda; dava konusu taşınmazın korunması gereken kültür varlığı kapsamında tescil edilen ve bu bağlamda tarihi eser niteliğinde olduğu bu nedenle belediyeden onaylı yeni bir tadilat projesinin alınması ve buna göre yeni bir tadilat ruhsatı alınması ve İstanbul 7 nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulunun bu projenin yapılabilmesi için aldığı kararın bilinmesi halinde davanın kabul edilip edilmeyeceğine karar verilebileceğinin belirtildiği görülmektedir. Bu durumda bilirkişiler tarafından belirtilen eksiklikler giderilmeden davalının dava açılmasına sebebiyet verdiğinden bahisle gerekli araştırma yapılmadan yazılı şekilde yargılama gideri ve vekalet ücreti konusunda da karar verilmesi doğru değildir.” Y. 6. H.D. 10.05.2016 T., E. 2016/4558, K. 2016/3822. (www.sinerjihukuk.com.tr)

eder²⁶³. Kiraya verenin kiralananı tamir etmesi, değiştirmesi ve genişletmesi imar amacıyla olmalıdır, imar amacı tek başına yeterli olup, yapının eski veya bakımsız olması şartı aranmaz. Yani yapıyı değiştirmek, tamir etmek, genişletmek zorunlu değildir. Değişiklik, tamirat veya genişleme sonrası yapının daha iyi ve kullanışlı hale getirilecek olması yeterlidir.

Kiralananda yapılacak esaslı tamirat, değişiklik veya genişlemenin imar amacıyla gerçekleşip gerçekleşmediği konusunda takdir yetkisi mahkemeye ait olup, bilirkişi incelemesi ve keşif ile karar verilir²⁶⁴.

İmar amacıyla kiralananın tamir edilmesi, değiştirmesi ve genişletmesine birçok örnek verilebilir. Bunlara örnek, dükkânın ısı kaybının önlenmesi için yalıtım yapılması, asansör bulunmayan yapıya asansör eklenmesi, doğalgaz altyapısı bulunmayan yapı için doğalgaz için değişiklik yapılması, çatı katı bulunmayan yapıya çatı katı için genişletme yapılması, iki artı bir geniş dairenin daha kullanışlı kullanılabilmesi için üç artı bir olarak genişletilmesi, dışarıdan soğuk içeri girmemesi için balkonların cam ile kaplanması, binaların dayanıklılığı artırmak için kolonlarının güçlendirilmesi olabilir.

Kanun koyucu, kiralanda imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değişiklik söz konusu ise kiraya verene tahliye davası açma hakkı tanımıştır. Burada önem arz ede husus “esaslı” olmasıdır. Yapının taşıyıcı sistemlerine esaslı surette müdahale edilmesi halleri esaslı onarım, genişletme ve genişletme kapsamına girer.

Esaslı onarım, genişletme veya değişiklik söz konusu olduğu takdirde o konut veya işyerinde oturmak mümkün olmaz. Bir onarım, genişletme veya değişikliğin esaslı olup olmadığı buna konu yapıda o esnada oturabilmenin mümkün olup olmadığına bağlıdır.

²⁶³ Doğan, s.135; Tandoğan, s.279; Aydınliyım, s.78; Burcuoğlu, s. 459; Aral, s.291.

²⁶⁴“...Türk Borçlar Kanununun 350/2. maddesi hükmüne göre kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi için açılacak davalarda yapılacak onarım genişletme veya harap vaziyetten kurtarmak esaslı ve imar amaçlı olmalı bu esnada kiralanda ikamet etmenin mümkün olmaması ve bu hususların keşfen bilirkişi marifeti ile belirlenmesi gerekir. Yukarıda açıklanan bulgular ve tüm dosya içeriğine göre davanın şirketin ihtiyacından kaynaklandığı, gerçek kişi olan davacının şirket ihtiyacı için kendi yerinin tahliyesini istemeyeceğinden ve ihtiyacın kişisel olduğu da ispat edilemediğinden birleşen davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir. Esaslı imar ve inşaat nedeniyle açılan dava da ise taşınmazın harap olmaktan kurtarmak amacı ile yapılacak tamir ve tadilatının esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı, tadilat esnasında kiralanda ikamet etmenin mümkün olup olmadığı konusunda mahallinde keşif yapılarak alınacak bilirkişi raporu doğrultusunda karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. 27.06.2013, 2013/8790 E., 2013/11214 K.(www.sinerjihukuk.com)

Bir konutun veya işyerinin ıslak zeminlerinin parke döşenmesi, duvarlarına duvar kağıdı kaplanması, mantolama ile ısı yalıtımı yapılması basit onarım, dış balkonların cam ile kapanması değişiklik ve genişletmelerden bazılarıdır. Bunun yanı sıra bir konutun veya işyerinin deprem sonrası kolonlarının güçlendirilmesi, odaların birleştirilmesi²⁶⁵ veya odanın birden fazla şekilde bölünmesi, doğalgaz bulunmayan yapı için doğalgaz için değişiklik yapılması, asansör bulunmadığı için asansör takılması gibi yapının varlığının devamı için malzemede veya mimari unsurlarda değişiklik gerçekleştiren, onarımlarını sağlayan fiiller esaslı onarım olarak kabul edilebilir.

Yapının kullanım alanında değişiklik olmamakla beraber yapının kullanım şeklinin değiştiği durumlarda değişiklikten söz edilecektir. Değişiklik esaslı olduğu takdirde de kiraya verene tahliye hakkı verilecektir. Odaların birleştirilmesi, yapıya asansör takılması, doğalgaz sisteminin kurulması ve bağlanması esaslı değişiklik olarak nitelendirilebilir.

Yapının kullanım alanında değişiklik yapılması ve kullanım alanının artması durumunda genişletme söz konusu olacaktır. Genişletmenin esaslı olmasına örnek olarak, yapıya yeni kat eklenmesi, yeni oda eklenmesi verilebilir.

Yapının zaman içerisinde veya fiziksel müdahaleler sonucu yıpranması, bozulması durumunda yapılan iyileştirmeler onarım olarak adlandırılır. Esaslı onarıma en iyi örnek ise bir konutun veya işyerinin deprem sonrası kolonlarının güçlendirilmesi verilebilir.

Onarım, değişiklik veya genişletmenin esaslı olması kanunen şart olarak aranmıştır. Yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, değişiklik ve genişletme bulunan durumlarda kiraya veren diğer kanuni şartları sağlamak koşuluyla tahliye davası açabilecektir.

b. Kiralananın Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla Esaslı Tamiri, Genişletilmesi, Değiştirilmesi Esnasında Kullanımının İmkansız Olması

Kiralananda yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, değişiklik ve genişletme yapılırken, kiralananın kullanımı imkânsız olmalıdır. Yeniden inşa veya

²⁶⁵ Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.374.

imar amacıyla esaslı onarım, değişiklik ve genişletme bulunan durumlarda kiraya verenin tahliye talebinin kabulü için gerekli diğer şart kiralananın kullanımının imkânsız olmasıdır. Bu husus kanunda açıkça düzenlenmiştir. Bu onarım ve değişikliğin yapılması sırasında kiralananındaki insan ve eşyanın tahliyesinin zorunlu bulunup bulunmadığı bilirkişilerce saptanacak bir husustur. Örneğin onarım esnasında bina içinde bulunulmasının yüzde yetmiş beş tehlike arz edeceği bilirkişi tarafından belirtilmişse tahliyeye karar vermek gerekir²⁶⁶. Buna karşılık üst katlarda tamir, genişletme veya tadil yapılacaksa ve bunların yapılması kiralananın bulunduğu alt kattaki konutta oturmaya veya işyerinde çalışmaya engel değilse tahliye istenemez²⁶⁷.

Yine kiralanan yeniden inşa edilecekse konut ise oturma, işyeri ise çalışma ortamı oluşmayacağından kiralananın kullanımı imkânsız olacaktır. Burada önem arz eden husus kiralananın hayati tehlike oluşturup oluşturmaması değildir, kiralanda oturulmayacağına fennen saptanmış olması tek başına yeterlidir. Kiralanan yerin sadece bir kısmının kullanılması ve diğer kısım ile olan irtibatın bir duvarla ayrılması kabil ve kiracı da kısmi kullanmaya razı ise kısmi tahliyeye de hükmedilebilir²⁶⁸.

c. Yapıya İlişkin Proje Ve Ruhsatnamenin Fennen Ve İmar Mevzuatı Uyarınca Uygulanmasının Mümkün Olması

İbraz edilen proje ve ruhsatnamenin fennen ve imar mevzuatı uyarınca tatbiki mümkün olmalıdır. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi durumunda yapıya ilişkin proje ve ruhsatnamenin fennen ve imar mevzuatı uyarınca uygulanmasının mümkün olması gerekmektedir. Projenin yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davasının açıldığı tarihte mahkemeye sunulmuş olması şart değildir. Bu projenin dava devam ederken de ibraz edilmesi mümkündür, gerektiği takdirde mahkemeden bu yönde süre talep edilebilecektir.

Koruma altına alınmış veya korunması mecburi olan kültür varlıklarının yeniden inşası için kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulundan izin alınması mecburidir.

²⁶⁶ Yavuz, Kira, s.917.

²⁶⁷ Doğan, s.139, Tandoğan, s.282.

²⁶⁸ Yavuz s.918.

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davasından önce inşaat ruhsatı alınmış olması zorunluluğu bulunmamakla birlikte, belediyeden tasdikli avan (ön) projenin alınmış olması yeterlidir²⁶⁹. Nitekim sonradan temin edilecek olan uygulama projesi avan (ön) projeye uygun olmak zorundadır. O nedenle sadece avan (ön) projenin alınmış olması tahliye davasında karar vermek için yeterlilik taşımaktadır. Her bir somut vakıa keşif ve bilirkişi incelemesi ile değerlendirilmeli ardından karar verilmelidir²⁷⁰.

Sonuç olarak konut veya çatılı işyeri kiralarında kiraya veren, kiralananın yeniden inşa veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise tahliye davası açabilecektir. Onarım, genişletme veya değiştirmenin esaslı olması bu dava için kesin aranan bir şarttır. Diğer önemli şart ise bu işler yapıldığı esnada kiralanan konut ise oturma, işyeri ise çalışma ortamı oluşmamalı ve kiralananın kullanımı imkânsız olmalıdır. Burada önem arz eden husus kiralananın hayati tehlike oluşturup oluşturmaması değil, kiralanda oturulmayacağının fennen saptanmış olması tek başına yeterlidir.

Yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye davası açma hakkı kira ilişkisini sona erdiren ve dava yoluyla kullanılması gereken bozucu yenilik doğuran bir haktır. Bu hak kanunen kiraya verene verilmiştir. Kanun koyucu 350. maddede açıkça bu davanın kiraya veren tarafından açılabilceğini düzenlemiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme hallerinde genel olarak mülkiyet esasına değil sözleşme esasına dayanmıştır. O nedenle yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye davası açma hususunda da kiraya verenin malik olması

²⁶⁹ Aral, s.292; Burcuoğlu, s.455.

²⁷⁰ “Benzin istasyonu ve lokanta bölümü mevcut hali ile yapı kullanma izin belgesinde yer alan metrekaresine ve çekme mesafelerine aykırı bir durumdadır. Projenin ruhsata uygun hale getirilebilmesi için tadilat projelerinin hazırlanması ve esaslı bir tadilat çalışmasının yapılması gerektiği belirtilmekle birlikte, yapılacak onarım ve tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı, bu aşamada kiralanda oturulabilir olup olmadığı, tahliye gerekip gerekmediği açıklanmamıştır. Bu itibarla bilirkişi raporu hüküm kurnaya yeterli ve elverişli değildir. Bu nedenle kiralananın bulunduğu yerde konusunda uzman bilirkişi heyeti marifetiyle yeniden keşif yapılarak onaylı projenin uygulanması, taşınmazda projeye göre yapılacak onarım ve tadilatın imar amaçlı ve esaslı işlerden olup olmadığı ve yine tadilat ve onarımlar sırasında kiralanda ikametinin fennen mümkün olup olmadığı, bu aşamada tahliye gerekip gerekmediği konusunda detaylı bir rapor alınarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, bu hususlar göz ardı edilerek eksik inceleme sonucu yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 3. H.D. 01.03.2017 T., E. 2017/1372 , K. 2017/2218 (www.sinerjihukuk.com.tr)

şart koşulmamıştır²⁷¹. Dolayısıyla malik sıfatı taşımayan kiraya veren de bu davayı açma hakkına sahiptir. Ancak kiraya verenin malik olmadığı durumlarda, 350. maddeye dayanarak tahliye isteminde bulunmasına malikin artık hakkı olmayacağı söylenemez²⁷². Bu nedenle malik adına vekâleten veya velayetten veya vekâleti olmaksızın yahut temsilen kiraya veren kişiye tanınan dava hakkının asilden yani malikten esirgenmesi mümkün değildir²⁷³. Nitekim 6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile de yeniden inşaat ve imar amacıyla açılan tahliye davalarında dava açma hakkı kiraya verene ve malike tanınmıştı²⁷⁴.

Birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda, tahliye davası, elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise oybirliğiyle tüm kiraya verenlerin kararıyla, paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çoğunluğuyla açılabilir. Birden çok kiraya verenin bulunduğu durumlarda hep birlikte tahliye davası açılabilir gibi, kiraya verenden birinin açmış olduğu davaya diğer kiraya verenlerin muvafakat vermesi ile de bu dava görülebilir. Tahliye davası kiracı aleyhine açılacaktır. Birden fazla kiracının bulunması durumunda davanın kiracıların tamamına açılması gerekmektedir. Çünkü kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur.

Malik olmayan kiraya veren ile birlikte oturma hakkı sahibi, intifa hakkı sahibi ve üst hakkı sahibi de bu düzenlemeye dayanarak tahliye davası açabilir.

Yeniden inşa ve imar sebebiyle kiraya verenin açacağı dava belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılmalıdır. Burada dava açma süresi olan bir aylık süre hak düşürücü niteliktedir²⁷⁵. Bir aylık süre geçtikten sonra

²⁷¹ Malik olmayan kiraya verenin esaslı onarım, genişletme ve tadilat sebebiyle tahliye isteyebilmesi için bu konuda yetkilendirilmiş olduğunun belgelenmesi gerektiği yönünde bakınız: Feyzioğlu, s.671; Burduoğlu, s.467.

²⁷² Yavuz, s.919.

²⁷³ Yavuz, s.919.

²⁷⁴ “3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu finansal kiracıya mülkiyet hakkından kaynaklanan haklar vermemektedir. Aksine mülkiyet hakkı finansal kiralayana aittir. Bu durumda davacı şirket taşınmazın kiralayanı ya da maliki durumunda değildir. Yukarıda açıldığı üzere 6570 Sayılı Kanun'un 7 /ç maddesi hükmü gereğince yeniden inşaat sebebine dayalı olarak davanın kiralayan ya da malik tarafından açılması gerekirken davacı bu sıfatları taşımadığından dava hakkı bulunmamaktadır. Mahkemece bu yönden davanın reddine karar verilmesi gerekirken işin esası incelenerek yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığı gibi karar başlığında davalı vekilinin isminin yazılmaması da usul ve yasaya aykırıdır.” Y. 6. H.D. 10.11.2009 T., E. 2009/10193, K. 2009/9677. (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁷⁵ 6570 sayılı mülga kanunda da dava açma süresi bir ay olarak düzenlenmişti. Bakınız:

açılacak davalar reddedilecektir ve sonraki dönem sonunun beklenmesi gerekecektir. Bir aylık dava açma süresi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesine istinaden, kiraya veren tarafından en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmesi ile bir kira yılı için uzamış sayılacaktır.

Kanun koyucu, yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye imkânını kiraya verene tanımakla beraber bu hakkın dürüstlük kurallarına uygun olarak kullanılması konusunda Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinde bir düzenleme yapılmıştır. 355. madde uyarınca:

“...Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.

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

“...Dava yeniden inşaat nedeniyle kiralananın tahliyesi ve kira alacağının tahsiline ilişkindir. Mahkeme kiralananın tahliyesine, kira alacağının kısmen tahsiline karar vermiş, hüküm davalı tarafından tahliyeye yönelik olarak temyiz edilmiştir.6570 Sayılı Yasa'nın 7/ç maddesine dayanan süreli kira sözleşmelerinde tahliye davasının anılan yasa maddesiyle İcra İflas Kanunu'nun 272. maddesinin kıyasen uygulanması ve yerleşmiş İçtihatlar uyarınca kira akdinin hitamını takip eden bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce veya bir aylık dava açma süresi içinde tahliye iradesi kiracıya bildirilmişse bu irade açıklaması süreyi koruyacağından bu bildirimi takip eden dönemin sonuna kadar dava açma hakkı saklı tutulmuş sayılır. Kira sözleşmesi süresiz ise 6570 Sayılı Yasa'nın 1. maddesi uyarınca Borçlar Kanunu'nun 262. maddesi hükmünün dikkate alınması gerekir. Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti için öncelikle akdin başlangıcının, süresinin, böylece sona eriş tarihinin bilinmesi icap eder. Davacının bu tarihleri bildirmesi gerekir. Davalı karşı çıkarsa bu cihetin bir hadise olarak çözümlenmesi, bu konuda tanık dahil taraf delillerinin toplanması gerekir. Davacı taşınmazı 28.4.1998 tarihinde iktisap ettiğini belirterek 6570 Sayılı Yasa'nın 7/ç maddesine dayanarak 21.10.2002 tarihinde ikame ettiği bu davada tahliye isteğinde bulunmuştur. Davacının önceki malikle davalı arasında yapılan kira sözleşmesindeki sürelerden yararlanarak dava ikame etmesi mümkündür. Ancak sözleşmenin başlangıcı ve süresi konusunda tarafların bir açıklaması yoktur. Davanın süresinde açılıp açılmadığı dava şartı olup mahkemece resen dikkate alınması gerekir. Belediyenin dosya arasındaki 2.2.1996 tarihli yazısında eski malik belediye ile davalı arasında yapıldığı bahsedilen kira sözleşmesinin de celbi ile davanın süresinde açılıp açılmadığı hususu üzerinde durulması, dava süresinde ise işin esası hakkında karar verilmesi gerekirken bundan zühul ile yazılı şekilde karar tesisi usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması icap etmiştir.” Y. 6. H.D. 20.01.2004 T., E. 2004/19, K. 2004/199. www.sinerjihukuk.com.tr

Kanun koyucu bu düzenleme ile kiracının menfaatini korumuş olmakla birlikte kiraya veren için de emredici bir düzenleme yapmıştır. Buradaki düzenlemedeki amaç kiraya verenin kiracısını başka sebeplerle tahliye etmek istemesine rağmen yeniden inşa veya imar sebebini öne sürerek kiracısını tahliye ettiği durumlarda amacına ulaşmasını önlemektir. Yani kiraya veren kiracısını yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye ettikten sonra eski hali ile haklı sebebi olmadığı takdirde üç sene boyunca kiralananı başkasına kiraya veremeyecektir. Buna karşılık, kiralananın eski halini korumayarak yeniden inşası veya imarı yapılmışsa kiraya verenin kiralananı başkasına kiralama hakkı vardır²⁷⁶. Mutlaka yenilemeli yahut haklı bir sebep ileri sürmelidir. Bunun yanı sıra yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliyeyi gerçekleştiren kiraya veren kiralananı son hali ile kiraya vermeden önce kiracıya öncelik tanımakla yükümlüdür. Kiraya verenin kiracıya kiralananın son durumunu ve yeni kira bedelini yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir. Bu bildirimden sonra kiracı yazılı bildirimden itibaren bir ay içerisinde bu öncelik hakkını kullanmalıdır. Aksi takdirde kiraya veren kiralananı başkasına kiraya verebilecektir.

Kiraya veren, kiralananın son yeni hali ve yeni kira bedeli ile ilgili olarak tahliye ettiği kiracısına kiralaması için yazılı bildirimde bulunmaz ise kiralananı üç sene boyunca başkasına kiraya veremeyecektir. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır. Bu yaptırım ceza hukuku anlamında bir ceza olmayıp, medeni kanun anlamında bir tazminat niteliğindedir. Bu tazminatın alt sınırı bir yıllık kira bedeli olarak belirlenmiş olup, hâkim takdir yetkisini kullanarak bu bedeli artırabilecektir. Ve tahliye edilen kiracı daha düşük kira bedeli ödediği başka bir yere geçmiş olsa dahi tazminat miktarı önceki kiralananın kira bedeli üzerinden tespit olunacaktır. Başkasına kiraya verilen kiralananın yeni kira bedeli önceki tahliye edilen kiracının ödediği kira bedelinden düşük veya yüksek olası da tazminata esas kira bedelini etkilemeyecektir. Mühim olan tazminat ödenecek olan tahliye edilmiş kiracının sorumlu olduğu kira bedelidir.

Kiraya verenin kanuni düzenlemeye aykırı davranması sonucunda bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere ödemekle yükümlü olduğu bu tazminat istemi 10

²⁷⁶ Safarov, s.199.

yıllık zamanaşımına tabidir. Zamanaşımının başlangıç tarihi, kiralananın başkasına kiraya verildiği tarihte başlar.

Kanuni düzenleme gereği, kiraya verenin kiracıya kiralananın son durumunu ve yeni kira bedelini yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir. Bu bildirimden sonra kiracı yazılı bildirimden itibaren bir ay içerisinde bu öncelik hakkını kullanacaktır. Ancak kanunda kiraya verenin kiracıya yazılı bildirim yapması için öngörülen bir süre düzenlemesi bulunmamaktadır. Doktrinde bu durum, kiracının tercih hakkını kullanması için kiracıya yapması gereken ihtar, kasten artık kiracının olumsuz cevap vereceği tarihe kadar geciktirmemelidir. Geciktirmişse şayet kiraya verenin kötü niyetinden söz edilecek olup, kiracı bu yüzden uğradığı zararı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesinin 2. fıkrası²⁷⁷ uyarınca tazmin edebilecektir²⁷⁸.

Tazminatın gündeme gelebilmesi için tahliyeyle yönelik mahkeme kararı veya bundan sonra da fiilen boşaltmanın gerçekleşmesi yeterlidir. Bunun mutlaka icra kanalıyla sonlandırılması gerekmemektedir²⁷⁹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesi ile ortaya çıkan bir sorun bulunmaktadır. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar açısından eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı bulunmaktadır. Öncelik hakkını kullanan kiracının hangi bedel üzerinden kira ödeyeceği kanunda açıkça düzenlenmediğinden uygulamada sorun yaratmaktadır. Bu konuda doktrinde iki görüş bulunmaktadır. Bir görüşe göre, yeni belirlenecek kira bedeli rayiç kira bedelinin çok fazla üzerinde olmamalıdır, aksi durumda kiraya veren kötü niyetli olmakla birlikte ve kanuni düzenlemeye uymamış kabul edilir. Diğer bir görüşe göre ise yeni kira bedeli taşınmazda meydana gelen değer artışını geçmemelidir. Örneğin taşınmaza yapılan esaslı yenilik, değişiklik, onarım veya yeniden inşa sonucunda inşaat yüzde kırk oranında değerlenmiş ise, yeni kira bedeli de eski kira bedelinin yüzde kırkını geçmemelidir. Kanaatimizce de taşınmazın değer artışı oranında kira

²⁷⁷ “Türk Borçlar Kanunu Madde 49-(1) Kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür. (2) Zarar verici fiili yasaklayan bir hukuk kuralı bulunmasa bile, ahlaka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar veren de, bu zararı gidermekle yükümlüdür.” www.mevzuat.gov.tr.

²⁷⁸ Bakınız: Feyzioğlu, s. 662; Tandoğan s. 284; Tunçomağ s.267.

²⁷⁹ Yavuz, s.923.

bedelinin artırılması oldukça yerindedir. Bu durumda hem kiracı hem kiraya veren ortak hakkaniyetli bir noktada buluşmuş olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesi ile yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda kiracıya öncelik hakkı tanınmıştır. Bu öncelik hakkı kiraya veren tarafından kiracıya tanınmamışsa, kiracı kiraya verenden sadece tazminat talep edebilecektir. Ancak kiracı, kendisine öncelik hakkı tanımayan kiraya verene karşı dava yoluyla sözleşme yapmaya zorlama veya kira bedelinin belirlenmesi hakkına sahip olmayacaktır²⁸⁰.

Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, kiracının, gereksinim veya yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliyesi gerçekleştirilen taşınmazlar için kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırı davranması durumunda açacağı tazminat davasının kabulü için tahliye kararı içeren mahkeme kararı veya icra takibi olması gerektiğini vurgulamıştır. Sadece kiraya verenin ihtarı ile taşınmazı boşaltan kiracının tazminat talebinin reddedilmesi gerektiğine işaret edilmiştir²⁸¹.

²⁸⁰ "...Davacı vekili, dava dilekçesinde; Davacı ile dava dışı ..arasında yapılan, ... Hava Limanı İç Hatlar TBK'nun 350./2 maddesine göre, yeniden inşa ve imar sebebiyle kira sözleşmesinin feshi mümkündür. Kira ilişkisi sona ermekle birlikte, yeniden inşa nedeniyle fesih durumunda aynı yasanın 355. maddesi ile taşınmazın yeniden kiraya verilebilmesi için kiraya verene bazı sınırlamalar getirilmiş ve yükümlülükler yüklenmiştir. TBK'nun 355.2. maddesinde "...Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olduğu..." düzenlenmiştir. Olayımızda, davalı yeniden inşaat yapılacağı gerekçesiyle davacı kiracıyı kiralananan tahliyesini sağlamıştır. Davacı kiracının TBK'nun 355.2 gereğince yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır, davalı kiraya veren bu madde kapsamında davacının öncelik hakkını sona erdirmeden 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralama yapamaz. Ancak bu hak davacı kiracıya dava yoluyla sözleşme yapmaya zorlama ve kira bedeli belirlenmesi hakkı vermez. Kiraya verenin bu maddeye aykırı davranışları şartları oluşmuş ise kiracı lehine tazminatı gerektirir. Bu nedenle Mahkemece, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davalının sözleşme yapmaya zorlanması ve yeni kira bedelinin belirlenmesi şeklinde karar verilmesi doğru değildir." Y. 6. H.D. 19.01.2016 T., E. 2015/7205, K. 2016/102(www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁸¹ "Yasa ile kiralananın tahliyesi için dava açılması ve tahliye davasında verilecek olan kiralananın tahliyesine dair hükmün ilamlı icra yolu ile infazı sonucunda kiralananın tahliye edilmesi hali öngörülmüştür. Eldeki davada davacı, davalı tarafından gönderilen ve kiralananın konut ihtiyacı nedeni ile tahliyesi isteğini içeren ihtarname üzerine herhangi bir mahkeme kararı ve icra işlemi olmadan, taşınmazı kendi rızasıyla tahliye etmiştir. Bu nedenle koşulları oluşmayan maddi tazminat isteminin reddi gerekirken, yazılı şekilde kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir." Y. 6. H.D. 26.11.2015 T., E. 2015/6530, K. 2015/10458(www.sinerjihukuk.com.tr)

Kanaatimizce, Yargıtay'ın görüşü yerinde değildir, nitekim 355. madde de “tahliye kararı içeren mahkeme kararı veya icra takibi” şartı aranmamıştır. İlgili madde de “kiralananın boşaltılmasını sağladığında” şeklinde genel bir ifade kullanılmış olup, kanaatimizce bu ifade, kiraya verenin yazılı ihtarı sonucu boşaltılan taşınmazı da kapsamaktadır. Nitekim kanun koyucu bu düzenleme ile kiracının menfaatini korumak amacındadır, mahkemece amaçsal yorum yapılmalı ve o şekilde karar verilmelidir.

3.Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Sona Erme

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinde kira sözleşmesinin yeni malikin gereksinimi sebebiyle sona erdirilme hali düzenlenmiştir.

“Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananın sonradan edinilmesi satım, bağışlama, trampa gibi sözleşmeler yoluyla olabileceği gibi, mahkeme kararı, cebri icra veya mirasın paylaşılması, ihtiyari arttırma yoluyla da olabilir²⁸².

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”

6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da aynı düzenleme yer almaktaydı. 7. maddenin 1. fıkrasının d bendindeki düzenleme bu şekildedir.

“Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra ... tahliye davası açabilirler.”

²⁸² Safarov, s.202; Doğan, s.151.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliyeyle ilişkin düzenleme mülga kanuna göre oldukça sade bir dille yazılmıştır²⁸³. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği kişilerin çevresini genişletmiştir. Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da "iktisap eden kimse, kendisi veya eşi veya çocukları için" tahliye hakkı tanınmışken, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda "kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için" tahliye hakkı tanınmıştır. 6098 sayılı kanunda "ihtarname" ifadesine yer verilmişken, mülga kanunda "yazılı olarak bildirme" ifadesi kullanılmıştı. İhtarname ifadesi kullanılarak, yapılacak bildirimin niteliğinin bir irade beyanı olmayıp, tasavvur açıklaması olduğunun kabul edilmesi gerektiği vurgulanmıştır²⁸⁴.

Taşınmazı iktisap eden kişinin konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabilmesi için bir takım şartların mevcut olması gerekmektedir.

a. Taşınmazın Kira Sözleşmesinden Sonra İktisap Edilmiş Olması

Taşınmaz kira sözleşmesinden sonra iktisap edilmiş olmalıdır. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davasının en önemli şartı, tahliyeyi isteyen tarafın, kira sözleşmesinden sonra kiralananı iktisap etmiş olmasıdır. Kanun koyucu 351. madde ile "kiralananı sonradan edinen kişi" ibaresini kullanarak bu şartı açıkça belirtmiştir. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davasında kiralanan kira sözleşmesinin akdinden önce iktisap edilmiş olmalıdır.

İktisap terimi birden çok anlama gelmektedir. İktisap; satış, bağışlama, trampa gibi mülkiyet hakkı geçişi sonucu doğuran sözleşmelere dayanabileceği gibi, miras yoluyla intikale veya cebri icra yoluyla, mahkeme kararı ile mülkiyet hakkı geçişlerine de dayanabilir. İktisap ile mülkiyet hakkının geçişi gerçekleşmelidir. Ancak bazı durumlarda mülkiyet hakkının geçişi söz konusu olmasa da iktisap olarak değerlendirilebilir. Örneğin, intifa hakkı sahipliği, oturma hakkı sahipliğinde de iktisaptan söz edilebilecektir. Mühim olan Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre

²⁸³ Akyiğit, s.220.

²⁸⁴ Yavuz, s.518.

iktisabın gerçekleşmiş olmasıdır. Kanaatimizce intifa hakkı sahibi kuru mülkiyeti üzerine geçirirken, çıplak mülkiyet malikte kalmaktadır. İntifa hakkı tapu müdürlüklerinde tescil edilen bir hak olduğundan gerçek bir iktisap olduğu görüşündeyiz²⁸⁵. Nitekim Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir²⁸⁶.

Kiralananda intifa hakkı elde edenler gibi, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu uyarınca kendisine tahsis yapılanlar, taşınmazı haricen satın alanlar, pay ve paydaş çoğunluğu o yönde oluşması kaydıyla taşınmazın belli bir payını iktisap edenler de gereksinim sebebiyle tahliye talebinde bulunabilirler²⁸⁷. Ancak, kiralananda paydaşlardan birinin, diğer bütün payları alarak tek malik olması durumunda gereksinim sebebiyle tahliye davası açamayacaktır²⁸⁸.

Kiralananın tamamını değil de sadece belli bir payın iktisap eden kimse tek başına gereksinim sebebiyle tahliye davası açamayacaktır. Taşınmazın belli bir payını iktisap edenin pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınması şartıyla tahliye

²⁸⁵ Aksi yönde; "...Taşınmazı iktisaptan mülkiyet hakkının ve üst hakkının kazanılması anlaşılmalı, hüküm intifa hakkını da kapsayacak kadar geniş yorumlanmamalıdır." Doğan, s.155.

²⁸⁶ "...Davacı, dava konusu taşınmazın 1/4 mülkiyetinin 17.8.1990 tarihinde iktisap ettiğini ve 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesine göre 1 ay içinde ihtar çekip, 6 ay sonra işbu davayı açarak ve diğer intifa hakkı ve tam mülkiyet sahiplerinin muvafakatını söyleyerek işyeri ihtiyacı sebebiyle taşınmazın tahliyesini istemiştir. Davalı, davayı kabul etmemiş fakat mahkeme ihtiyacı sabit görerek tahliye karar vermiştir. Tahliye davaları, ya karşılıklı borç doğuran kira aktinde kiralayan sıfatını haiz tarafından veya tam mülkiyet sahibi veya intifa hakkı sahibi tarafından açılması gerekir. Kira akti, kullandırma akitlerinden olduğundan bir şeyin kullanılması ondan ekonomik bakımdan tüm yararları kapsayıp intifa hakkının yararlanma yönünden aynı konuları kapsadığından intifa hakkı sahibi olmayan çıplak mülkiyet sahibinin tahliye davası açması mümkün değildir. İntifada (yararlanmada) hakkı olmayan kimsenin açtığı davaya diğer intifa hakkı sahibi diğer paydaşların muvafakatı sağlanmak suretiyle de davacı sıfatı tamamlanmış olmaz. Çünkü davayı açan kimsenin az veya çok hiçbir dava hakkı bulunmamaktadır. Esasen intifa hakkı kişiler irtifak haklarındandır. Başkasına temlik mümkün değildir. Olayımızda ise; davacı taşınmazın sadece 1/4 çıplak mülkiyetini iktisap etmiştir. Diğer tüm mülkiyet paydaşının ve intifa hakkı sahibinin muvafakatının sağlanması müspet dava sıfatını oluşturmaz. Bu hukuki durum ihmal edilerek davanın kabul edilmesi hatalı görülmüş ve hükmün bozulmasını gerektirmiştir." Y. 6. HD. 14.11.1991 T., E. 1991/13547, K. 1991/14055 (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁸⁷ Yavuz, s.519.

²⁸⁸ "...Dava, iktisap ve işyeri ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. 6570 Sayılı Kanunun 7/d maddesinden yararlanabilmek için yeni malikin daha önceden taşınmazda paydaş olmaması gerekir. Kaldı ki, iktisap tarihinde davacı taşınmazın tüm maliki de değildir. Bu durumda davacı 6570 Sayılı Kanunun 7/d maddesinden yararlanarak dava açamaz. Bu husus kamu düzenine ilişkin olduğundan, mahkemece kendiliğinden gözetilmesi gerekir. Davacı, davada sözleşmeye de dayanmadığına göre davanın reddine karar verilmesi gerekirken, işin esası incelenerek yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmektedir." Y. 6. HD. 20.09.2011 T. E. 2011/4506, K. 2011/9256 K. (www.sinerjihukuk.com.tr)

davası kabul olunur. Diğer tahliye hallerinde de bu husus geçerlidir, Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir²⁸⁹.

İktisaptan söz edilebilmesi için bir tasarruf işleminin var olması şarttır. Sadece borç doğuran işlemler iktisabın gerçekleşmesi için yeterli olmayıp, akabinde tasarruf işleminin mutlaka gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir. Sermaye olarak şirketin aktifinde yer alacak taşınmazın şirketçe iktisabı da tasarruf işlemi niteliğindedir²⁹⁰.

İktisap, gerçek anlamda var olmalıdır. Muvazaalı işlem veya yolsuz tescil bulunan durumlarda gerçek bir iktisaptan söz edilemeyecektir. Tapuda bir kimse adına yapılan tescil herhangi bir nedenle yolsuz ise, adına tescil bulunan kimse mülkiyet veya tahliye imkân sağlayacak diğer bir ayni hakkı iktisap etmediği halde adına tescil yapılmışsa kanun iktisap şartını aradığı için, onun bu yolsuz tescile dayanarak tahliye talebinde bulunamaması gerekir²⁹¹. Aksi durumda; tescilin yolsuzluğu ve buna dayanarak da iktisabın gerçekleşmediği kiracı tarafından ileri sürülebilecektir²⁹².

Özellikle kiracıyı kiralananandan çıkartabilmek için yapılan muvazaalı devirlere karşı, kiracı muvazaa sebebiyle devrin geçersizliğini, açılan tahliye davasında def'i olarak ileri sürebilmeli ve her türlü delille bunu ispatlayabilmelidir²⁹³. Ancak Yargıtay, kiracının muvazaa iddiasının tahliye davasında incelenemeyeceğini kabul etmektedir.

²⁸⁹“Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Dava hakkına ilişkin bu hususun mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır. Davacı tarafca takip dosyasına eklenen dava konusu taşınmaza ilişkin tapu kaydının incelenmesinden, taşınmazın aralarında davacının da bulunduğu 7 kişi adına paylı olarak kayıtlı olduğu, davacının payını satın aldığı kişi ve diğer maliklerin kiraya veren ...'un mirasçıları olduğu ve taşınmazın paylı mülkiyete tabi bulunduğu anlaşılmaktadır. Mirasçılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan takibin yeni malik ile birlikte pay ve paydaş çoğunluğun tarafından birlikte başlatılması ve davanın da birlikte açılması gerekir. Ancak takip yalnızca paydaş yeni malik ...tarafından başlatılmıştır. Başlatılan takip sonucu gönderilen ihtarlı ödeme emrindeki noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün olmadığından ve ihtar pay ve paydaş çoğunluğun tarafından gönderilmediğinden hukuki sonuç da doğurmaz. Hukuki sonuç doğurmayan ihtarlı ödeme emrine dayanarak tahliye kararı verilemez. Bu durumda, mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir.” Y. 8. H.D. 10.01.2018 T., E. 2017/4245, K. 2018/154.(www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁹⁰ Doğan s. 152; Oruç Hami Şener. **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, Ankara, 2010, s.99.

²⁹¹ Ayan, s.23; Doğan s.153.

²⁹² Ayan, s.23; Doğan s.153.

²⁹³ Nejat Aday. **Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa**, İstanbul, 1992, s.75; Doğan, s.153.

Yeni malikin ihtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olmasını yeterli bulan Yargıtay, muvazaa iddiasının tahliye davasında dinlenmesini gerekli görmemektedir. Bu durumda, tahliyesi talep edilen kiracı muvazaa bulunduğu iddiası var ise muvazaanın tespiti davası açmalıdır. Tahliye davası görülen mahkemeden muvazaanın tespiti davasının bekletici mesele yapılması talep edilmelidir. En azından kiracı böylelikle süre kazanmış olacaktır. Ancak tahliye davasının görüldüğü mahkeme, muvazaanın tespiti davasını bekletici mesela yapma talebini reddederse ve kiracının “yeni malikin gereksinimi sebebiyle” tahliyesine karar verilirse şayet kiracı daha sonra Türk Borçlar Kanunu genel hükümler çerçevesinde muvazaalı işlem yapan taraflara karşı tazminat davası açabilecektir²⁹⁴.

Kiraya verenin kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiralananı iktisap etmesi gerekmektedir. Kira sözleşmesi akdedildiği sırada kiraya veren taşınmazı iktisap etmiş durumdaysa, yeni taşınmazın kiraya vereni konumuna gelmiş ise yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açamayacaktır. Ancak ilgili kanunun diğer maddeleri uyarınca tahliye davası açma hakkına sahiptir.

Kiraya veren kira sözleşmesi yapıldığı esnada malik sıfatına haiz olmamakla birlikte kiraya vereni bulunduğu taşınmazı, kira sözleşmesi devam ederken iktisap ederse ve malik durumuna geçerse şayet, yeni malikin gereksinimi sebebine dayalı olarak tahliye davası açamayacaktır. Çünkü bu durum dürüstlük kuralıyla bağdaşmamaktadır. Ancak ihtiyaç sebebiyle yahut başka sebeplerle kanuni şartları mevcut ise tahliye davası açabilir. Nitekim Yargıtay’ın kararları da bu yöndedir²⁹⁵.

Tahliye davasına konu iktisap edilen taşınmazın tapu kayıtlarına kayıtlı olması veya olmamasının önemi bulunmamaktadır. Yani tahliyesi istenen taşınmaz tapuda kayıtlı olmasa dahi, iktisap eden tarafından yeni malikin gereksinimi

²⁹⁴ Aynı yönde bakınız: Y. 13. HD. 01.11.1990 T., E. 1990/2995, K. 1990/6954 (www.sinerjihukuk.com.tr)

²⁹⁵ “6570 sayılı Kanun’un 7/d maddesi de yine kiralayan durumunda olmayan yeni malike süre bitiminden önce kiralanan tahliyesini isteyebilme hakkı tanımıştır. Maddede açıkça yazılmamış olmasına rağmen burada da yeni malikin kiralayan durumunda olmayan kişi olması amaçlanmıştır. Kiralayan durumunda iken sonradan mülkiyeti de iktisap eden kişinin kendi taraf olduğu aktin süresi bitmeden feshini veya tahliyesini isteyebilmesi sözleşme hukuku ile bağdaşmaz. Bu nedenlerle olayda kira aktinin tarafı olan kiralayanın sonradan akit konusu yerin mülkiyetini iktisap etmesi halinde 6570 sayılı Kanun’un 7/d, Borçlar Kanunu’nun 254 ve 276. maddelerinden yararlanma hakkı olmayacağı kabulü ile davanın reddi icap eder. Bir an için, 6570 sayılı Kanun’un 7/d maddesinin lafzına bağlı kalınarak davacının dava hakkının varlığı kabul edilse bile, beş yıllık sözleşme yaptıktan sonra o yerin mülkiyeti iktisap eden davacının, taraf olduğu akti bir yana bırakarak süresi dolmadan aktin bitimi sonucu doğuracak istekte bulunmakta iyiniyetli olduğu da kabul edilemez.” Y. 6. H.D. 16.12.1996 T., E. 1996/11327, K. 1996/11586(www.sinerjihukuk.com.tr)

sebebiyle tahliye davası açılacaktır²⁹⁶. Çünkü tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın taşınır gibi teslimi ile birlikte mülkiyetinin devri gerçekleşmiş olmaktadır. Kaldı ki kanun koyucu tapuda malik olan kimseden söz etmemiş sadece, kiralananı sonradan edinen kimseye tahliye davası açma hakkı tanımıştır²⁹⁷.

b. Kira Sözleşmesinin Kiracı Lehine Tapu Kütüğüne Şerh Edilmemiş Olması Gerektiği

Kira sözleşmesi kiracı lehine tapu kütüğüne şerh edilmemiş olmalıdır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi uyarınca kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi mümkündür. İlgili düzenleme şu şekildedir: “Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.”

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi ile benzer bir düzenlemeye sahiptir. Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesi uyarınca “Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.” Gerek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu gerekse 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda yer alan yukarıda yazılı düzenlemeler gereğince kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilebilmektedir. Bu şerh sonrasında, taşınmaz üzerinde sonradan mülkiyet veya diğer aynı haklar iktisap edilirse şayet, iktisap sahipleri kira sözleşmesine şerh süresince katlanmakla yükümlü olacaklardır. Kira sözleşmesine ilişkin konulan şerh,

²⁹⁶ Aydınliyım, s.50.

²⁹⁷“Dava işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istemidir. Davacı vekili kiralananın tapusuz olduğunu bu yeri 6.11.1996 tarihinde devraldığını önceki malik ile davalı arasında yapılmış 1.1.1993 başlangıç tarihli sözleşmeye dayanarak bu davayı açtığını, bu yere ihtiyacı olduğunu, bu nedenle tahliye istediğine ifade etmiştir. Davalı ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını savunmuştur. Mahkemece davacının bu yerin zilyedi olması nedeniyle aktif dava ehliyeti bulunmadığı nedeniyle davanın reddini savunmuştur. Kiralananın tapulu olmadığı zilyetliğin devir suretiyle davacıya geçtiği tartışmasızdır. Tapusuz taşınmazların haricen satışı geçerli olduğuna göre davacının dava hakkının kabulü gerekir. Bu durumda davanın esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken dava ehliyeti yönünden red kararı verilmesi hatalı olmuştur.” Y. 6. H.D. 16.10.1997 T., E. 1997/7912, K. 1997/8199.(www.sinerjihukuk.com.tr)

azami süre içerir²⁹⁸. Bu şerhin süresi, belirli olmakla beraber asıl borç ilişkisi olan kira sözleşmesi süresinden daha az olabilir ancak daha uzun olamaz²⁹⁹.

Bahse konu kira ilişkisini gösterir şahsi hakkın tapu kütüğüne şerhinin iki amacı ve görevi bulunmaktadır. İlk olarak, bu şerh Türk Medeni Kanunu çerçevesinde eşyaya dayalı borç yaratmakta, ikinci olarak da şerhten sonra gerçekleşen iktisaplarda iktisap edeni üçüncü kişilere karşı şahsi hak açısından koruma sağlamaktadır³⁰⁰.

Kira sözleşmesinin kiracı lehine tapu kütüğüne şerh edilmesi durumunda, iktisap sahibi olanlar “yeni malikin gereksinimi” çerçevesinde kiracıya karşı tahliye davası açamayacaktır. Dolayısıyla, yeni malikin gereksinimi sebebine dayalı açılacak tahliye davasında, kira sözleşmesinin kiracı lehine tapu kütüğüne şerh edilmemiş olması gerekmektedir³⁰¹. Kira sözleşmesi kiracı lehine tapu kütüğüne şerh edilmişse de yeni malikin gereksinimi sebebine dayalı tahliye davası açılabilmesi için şerhin süresinin dolmuş olması gerekmektedir.

c. İktisap Edenin Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Veya İşyeri İhtiyacı Bulunması

İktisap edenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri ihtiyacı bulunmalıdır. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davalarında kanun koyucu iktisap edenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri ihtiyacının bulunması şartını aramıştır³⁰². Burada en

²⁹⁸ Senai Olgaç, **Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Açıklaması ve Uygulaması**. İstanbul, 1978, s. 164.

²⁹⁹ Tekinay, S. Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop. **Tekinay Eşya Hukuku**, C.1, İstanbul, 1989, s. 383.

³⁰⁰ Aslı Uluçay. **6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 177.

³⁰¹ Feyzioğlu, s. 420; Ayan, s.21; Burcuoğlu, s. 452; Arpacı, s.117.

³⁰² “TBK'nun 350/1.maddesi kiralananı iktisap eden kimsenin, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Mahkemece bu hususun değerlendirilmesi suretiyle bir karar verilmesi gerektiğinden, davacı vekilinin karar düzeltme

önemli husus konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olmasıdır. Bu şart 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesindeki dürüstlük kuralının bir gereğidir³⁰³. Konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olması şartı bir yandan kiraya verenin kötü niyetli davranmasının önüne geçerken bir yandan da kiracıyı koruma altına almaktadır.

İhtiyacın gerçek ve samimi olması birden çok unsurdan oluşmaktadır. Öncelikle iktisap eden, tahliyesini istediği konut ve işyerine gerçekten ihtiyaç duymalıdır. İktisap edenin gerçek ihtiyacı her ne ise, tahliye sonucunda bu ihtiyacını giderecek olmalıdır. İktisap eden aslında ihtiyacı olmadığı halde başka bahanelere sığınarak tahliye talebinde bulunmamalıdır. Bu gerçek ihtiyaç devamlı ve zorunlu olmalıdır.

İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir³⁰⁴.

İktisap edenin kendisinin, eşinin, alt ve üst soyunun, bakmakla yükümlü olduğu kimsenin işyeri ihtiyacı doğduğu takdirde, kiracıya karşı tahliye davası açılabilecektir. Bu tahliye davasının gerçek ve zorunlu bir ihtiyaca dayanıyor olması gerekmektedir. İşyeri ihtiyacı, bir meslek ve sanatın icrasına yönelik olmalıdır.

İşyeri ihtiyacı birçok şekilde gerçekleşebilir. Dolayısıyla da her bir somut olayda işyeri ihtiyacının gerçek, zorunlu ve samimi olup olmadığı ayrıntılı olarak değerlendirilecektir. İşyeri ihtiyacı bazen, yeni bir işin kurulması yeni bir başlangıç ilk defa meslek ve sanat icra etmek durumunda doğar. Bazen ise bu ihtiyaç, var olan bir işin devamı, geliştirilmesi, genişletilmesi, şubeleştirilmesi veya yaşanan mevkiinin değiştirilmesi sebebiyle işyerinin değiştirilmesi şeklinde doğar. Örneklerle açıklayacak olursak; stajını bitiren bir avukatın ofis açması, bir işverenin bünyesinde

isteminin kabulü ile Dairece verilen önceki bozma ilamının kaldırılarak mahkeme hükmünün açıklanan bu değişik gerekçe ile bozulmasına karar verilmiştir." Y. 3. H.D. 17.05.2018 T., E. 2018/1074, K.2018/5424(www.sinerjihukuk.com.tr)

³⁰³Tunçomağ, s.627.

³⁰⁴ Bakınız: Y. 3. H.D. 03.10.2018 T., E. 2018/5387, K. 2018/9521.

alışan personelin o işyerinden ayrılarak kendi işini kuracak olması, tayini çıkan bir doktorun istifa ederek istediği bir şehirde muayenehane açacak olması, giyim mağazası bulunan bir işverenin diğer şubesini açması bunlardan bazılarıdır.

İhtiyaç sebebiyle tahliye davasında ihtiyacın samimi ve gerçek olması esas şarttır. İhtiyacın gerçek, samimi ve devam edilebilir nitelikte olup olmadığının takdiri mahkemeye aittir, burada deliller önem teşkil edecektir. Mahkemece tahliye talebinin, gerçek ve samimi bir ihtiyaca dayanıp dayanmadığı somut olaydan anlaşılabilir.

İşyeri ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davalarında, uygulamada önem verilen hususlardan bir tanesi de ihtiyacın doğmuş olması veya doğma ihtimalinin kuvvetli olması gerektiğidir. Yargıtay bu konuyla ilgili olarak bazı güncel kararlarında işyeri ihtiyacının doğması için işyeri kuracak kişinin çalışmaya hazır olması ve başka bir işte çalışıyor ise ilişiğini kesmiş olması gerektiğini aramıştır. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu görüşü yerinde değildir. Çünkü önemli olan husus işyeri ihtiyacının doğma ihtimalinin yüksek olmasıdır. Örneğin, devlette görevli bir doktorun açacağı muayehane için devlete istifa dilekçesini verdikten sonra ilişiği kesilene dek açtığı işyeri ihtiyacı talepli tahliye davası kabul edilmelidir. İşyeri ihtiyacı doğma ihtimali oldukça yüksektir. Yeni iş kuracak kişinin dava açtığı esnada işten ayrılmış olması şart değildir. İşten ayrılacağına ilişkin ciddi girişimde ve davranışta bulunmuş olması yeterlidir. Bazı durumlar işten ayrılmak bir sürece bağlanmış olabileceği gibi bir takım prosedürlere tabi tutulmuş olabilmektedir. Gerçekleşeceği kesin ve muhtemelen olan durumlarda işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası kabul edilmelidir. Örneğin, devlet memurunun istifa dilekçesi vermesi, işçinin işverene işten ayrılacağını bildirmiş olması, stajyer avukatın avukatlık ruhsatı için baroya müracaat etmesi durumlarında işyeri ihtiyacının gerçekleşmesi kesin ve muhtemel görünmektedir.

İşyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye isteyen iktisap edenin mevcut bir işi bulunmasına rağmen ikinci veya ek bir iş kurmak isterse, gerçek ve zorunlu bir ihtiyaçtan söz edilemeyeceği için ihtiyaç talebi reddolunacaktır. Nitekim tahliye isteyen kişinin zaten mevcutta bir işi bulunmaktadır. Hal böyle iken, zorunlu, gerçek ve samimi bir ihtiyaçtan söz etmek mümkün olmayacaktır. Yargıtay yeni malikin gereksinimine dayalı işyeri ihtiyacına ilişkin açılan tahliye davalarında ihtiyaçlının

kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerektiğini esas almaktadır³⁰⁵. Yargıtay bazı kararlarında iktisaba dayalı olarak işyeri ihtiyacı için açılan davalarda, iktisap edilen yeri olduğu gibi ihtiyaç için kullanma isteği bulunması gerektiğine hükmetmiştir³⁰⁶. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu görüşü yerinde değildir. Çünkü iktisap eden iktisap ettiği yeri olduğu gibi ihtiyacında kullanmayıp, değişiklikler ve yenilikler yaparak da kullanabilmelidir.

d. İktisap Edenin İktisap Tarihinden İtibaren Bir Ay İçerisinde Bildirimde Bulunması Ve İktisaptan İtibaren Altı Ay Geçtikten Sonra Tahliye Davası Açması

İktisap eden (yeni malik) iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde bildirimde bulunmalı ve iktisap tarihinden altı ay geçtikten sonra tahliye davasını açmalıdır. Kanun koyucu, açıkça düzenlemede bu hususu vurgulamıştır. “Kiralananı

³⁰⁵“...Türk Borçlar Kanununun 350/1 ve 351. maddelerine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyaçlının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise mahkemece kendiliğinden nazara alınmaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir.” Y.3. H.D. 23.01.2018 T., E. 2017/8534, K. 2018/509(www.sinerjihukuk.com.tr)

³⁰⁶“...Türk Borçlar Kanununun 350/1 ve 351. maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyaçlının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise mahkemece kendiliğinden nazara alınmaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir.6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesindeki sürelerden yararlanılarak tahliye davası açılabilmesi için kiralananın olduğu gibi veya basit bir tadilatla ihtiyaçta kullanılabilir olması gerekir.. Anılan madde yeni malike sadece kiralananı olduğu gibi kullanma ihtiyacı nedeniyle dava hakkı tanımıştır. Ancak iktisaba dayalı olarak işyeri ihtiyacına dayalı olarak dava açan yeni malik, iktisap edilen yeri; olduğu gibi ihtiyacında kullanma isteği halinde tahliye hakkına sahip olur. Kiralanan hali hazır durumu ile ihtiyaca tahsis edilemeyeceğinden mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” Y. 6. H.D. 02.05.2016 T., E. 2005/10447, K. 2016/3562. (www.sinerjihukuk.com.tr)

sonradan edinen kişi edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.”

Kanuni düzenleme çerçevesinde, kiralananı sonradan iktisap eden, gereksinimi sebebiyle kiralananı tahliye ettirmek istiyorsa, taşınmazı iktisap ettiğini, gereksinimi bulunduğunu ve tahliye isteğini kiracıya bildirmekle yükümlüdür³⁰⁷. Bu bildirimin ne şekilde olacağı da kanunda açıkça yer almaktadır. Kiracıya yapılacak olan bu bildirim yazılı olmalıdır. Bildirimin yazılı olması, noter marifetiyle, faks, mektup, telgraf³⁰⁸, elektronik posta ile sağlanabilecektir. Bunların yanı sıra ispat kolaylığı açısından; noter kanalıyla, iadeli taahhütlü mektupla bildirimin yapılması mümkündür.

Kiracıya yapılacak bu bildirimin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Kanunda yazılı bildirim olarak nitelendirilmiştir. Dolayısıyla bir irade beyanı olduğu açıktır. Bu bildirim fesih niteliğinde olmadığından bozucu yenilik doğuran bir hak olarak da nitelendirilemez. Nitekim bildirim ile kiracı kiralananı boşaltmazsa şayet tahliye davası açılacağı belirtilmektedir, henüz doğmuş bir fesih söz konusu değildir.

Kiracıya yazılı olarak yapılacak bu bildirimin iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapılmış olması gerekmektedir. Bu bir aylık süre taşınmazın iktisap edildiği tarihten başlanarak hesaplanır, bu husus 351. maddede açıkça düzenlenmiştir. İlgili madde düzenlemesinde sürenin nasıl hesaplanacağına ilişkin bilgi bulunmamakla birlikte bu hususun genel hükümler çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 92. maddesi

³⁰⁷ Burcuoğlu, s. 448; Arpacı, s.114; Ayan, s.22.

³⁰⁸ “Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda bir ay içinde, dilerse TBK. Kanun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimin tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir. Gönderilen ihtarın tebliği Tebligat Kanunu hükümlerine tabi olmayıp, Posta Kanununa tabi olduğundan, tebligatın bizzat muhatabına yapılması gerekir. Telgraf ihtar davalı kiracının bizzat kendisine tebliğ edilmediğinden ve davalı da tebligattan haberdar olmadığını bildirdiğine göre, yapılan tebligat, usulüne uygun şekilde yapılmış bir tebligat olarak kabul edilemez ve hukuki sonuç doğurmaz. Bu durumda 6098 Sayılı Kanunun 351. maddesinde belirtilen sürelerde tebliğ ettirilmiş bir ihtar bulunmadığından davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde esasa girilerek hüküm kurulması doğru değildir.” Y. 6. H.D. 09.05.2016 T. E. 2015/10412, K. 2016/3792(www.sinerjihukuk.com.tr)

ve devamı³⁰⁹ kıyasen uygulanacaktır. Bir aylık bildirimin son günü tatil gününe denk gelirse şayet, sonraki ilk iş gününün akşamına dek süre uzayacaktır.

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davası için ön şart olan bildirimin, iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya yapılmış olması gerekmektedir birlikte³¹⁰, bu bir aylık süre içerisinde kiracıya bildirimin tebliğ edilmesi esastır³¹¹. İktisap tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde bildirim kiracıya gönderilir ancak bir aylık süre içerisinde kiracıya tebliğ edilmez veya edilemez ise, bu bildirim iktisap edene tahliye hakkı tanımayacaktır. Doktrindeki baskın görüş³¹² ve Yargıtay kararları³¹³ bu yöndedir. Kanaatimizce de bu görüş oldukça yerindedir.

³⁰⁹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu;

Madde 92- Bir borcun veya taraflardan birine düşen herhangi bir yükümlülüğün sözleşmenin kurulmasından başlayarak belli bir sürenin sonunda ifası gerekiyorsa, ifa zamanı aşağıdaki biçimde belirlenir:

1. Gün olarak belirlenmiş süre, sözleşmenin kurulduğu gün sayılmaksızın, bu sürenin son günü dolmuş olur. Sekiz veya onbeş gün olarak belirlenmiş süre ise, bir veya iki haftayı değil, tam sekiz veya onbeş günü ifade eder.
2. Hafta olarak belirlenmiş süre, son haftanın sözleşmenin kurulduğu güne ismen uyan gününde dolmuş olur.
3. Ay olarak veya yıl, yarıyıl ve yılın dörtte biri gibi birden çok ayı içeren bir zaman olarak belirlenmiş süre, sözleşmenin kurulduğu gün ayın kaçınıcı günü ise, son ayın bunu karşılayan gününde dolmuş olur. Son ayda bunu karşılayan gün yoksa süre, bu ayın son günü dolmuş sayılır.
4. Yarım aydan onbeş günlük süre anlaşılır. Bir veya birden çok ay ve yarım ay olarak belirlenmiş sürenin dolduğu gün, son aya onbeş gün eklenerek belirlenir. Bu kurallar, sürenin sözleşmenin kurulmasından başka bir andan işlemeye başladığı durumlarda da uygulanır. Borçlu, belirli bir süre içinde yerine getirilmesi gereken bir borcu, bu sürenin dolmasından önce ifa etmekle yükümlüdür

Madde 93- İfa zamanı veya sürenin son günü, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlarsa, kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçer. Aksine anlaşma geçerlidir. www.mevzuat.gov.tr

³¹⁰ Erzurumluoğlu, s.61; Arpacı, s.114; Feyzioğlu, s.650.

³¹¹“...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda bir ay içinde, dilerse TBK.’nın 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimin tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir. Davacı taşınmazı iktisap ettikten sonra ihtiyaç durumunu bildirir ihtarnameyi 03.09.2015 tarihinde davalıya tebliğ ettirmiş olup, bu ihtarname iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde tebliğ edilmediğinden davacının TBK’nun 351. maddesine dayanarak açtığı dava süresinde değildir.” Y. 3. H.D. 16.01.2018 T., E. 2017/17081, K. 2018/175. (www.sinerjihukuk.com.tr)

³¹² Erzurumluoğlu sf.61, Feyzioğlu sf.650, Doğan sf.164.

³¹³“ 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine dayanması halinde yeni malikin iktisap günü de dahil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir (1) ay içinde kiralananı satın aldığını ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dahil altı (6) ayın sonunda dava açması gerekir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak iktisabı izleyen bir ay içerisinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesine göre açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir. Olayımıza gelince; taşınmaza iktisap eden yeni malikin 6570

Çünkü altı ay sonra açılacak tahliye davası için kiracıya gönderilen bildirim geç ulaştığı takdirde kiracı için tahliye baskısı doğmuş olacaktır.

Bildirimin yapılması kiracı tarafından dürüstlük kuralına aykırı şekilde geciktirilmiş veya güçleştirilmiş ise, Türk Borçlar Kanunu'nun 175. maddesi kıyasen uygulanacak ve bildirim şartının gerçekleştiği kabul edilecektir³¹⁴. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 175. maddesi uyarınca; "Taraflardan biri, koşulun gerçekleşmesine dürüstlük kurallarına aykırı olarak engel olursa, koşul gerçekleşmiş sayılır." Dolayısıyla kiracı dürüstlük kuralına aykırı olarak bildirimin tebliğine engel olur veya güçleştirirse, gönderilen bildirim süresinde gönderilmiş sayılacaktır.

İktisap edenin kiracıya göndermesi gerektiği bildirim süresinde göndermemesi durumunda "yeni malikin gereksinimi" sebebine dayalı olarak açacağı tahliye davası ret ile sonuçlanacaktır. Ancak süreyi kaçıran iktisap eden konut veya işyeri ihtiyacı sebebine dayalı olarak ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilecektir. Çünkü kiracıyı tahliye edemeyen iktisap eden şahıs artık kiraya verene halef olduğundan kira sözleşmesinin kiraya vereni konumuna geçecektir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinin ikinci fıkrasında bu hususta bir düzenleme yer almaktadır: "Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir."

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davası için şart olan bu bildirimin içeriği de oldukça önem taşımaktadır. Taşınmazı iktisap eden, iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya tebliğ ettireceği ihtarnamenin içeriğini yasal koşullara uygun hazırlamalıdır. Kiralananı sonradan iktisap eden şahıs, bu bildirimde; kiralananı kendisinin iktisap ettiğini, bu taşınmaza ihtiyacının bulunduğunu mutlaka belirtmelidir. Bunun yanı sıra kira bedellerinin tahliyeye dek kendisine ödenmesinin sağlanması açısından banka hesap numarası bilgilerini de belirtmesinde fayda vardır, bununla birlikte kira bedellerinin bildirime rağmen

sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak dava açması halinde iktisap tarihinden itibaren (1) ay içerisinde kiracıya satın aldığını bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren (6) ayın bitiminde dava açması gerekir. Olayımızda davacı taşınmazı 19/02/2010 tarihinde iktisap ettiğine göre, ihtarın 19/03/2010 akşamına kadar davalıya tebliğ edilmesi zorunludur. Zira kanun koyucu iktisap tarihinden itibaren ifadesiyle iktisap gününü de süreye dahil etmiştir. Borçlar Kanunu'nun 75, 76, 77. maddeleri uyarınca sürenin hesaplanması gerekir.." Y. 6. H.D. 17.10.2011 T., E. 2011/6973, K. 2011/10939 (www.sinerjihukuk.com.tr)

³¹⁴ Tandoğan, s.140; Tunçomağ, s.639; Doğan, s.164.

kendisine ödenmemesi durumunda diğer yasal şartlar mevcut olduğunda temerrüt sebebiyle tahliye davası açabilme imkânı doğacaktır³¹⁵.

İktisap edenin kiracıya göndereceği bildirimde tahliyenin ne zaman yapılmasının istendiğinin bildirilmesi şart değildir. Nitekim kanuni düzenlemede açıkça, bildirim yapılması şartıyla iktisap tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonra tahliye davası açılabileceği yer almaktadır. İktisap eden, kiracıyı iktisap tarihinden itibaren altı aydan daha geç bir sürede tahliye etmek istiyorsa, bunu kiracıya bildirmesinde fayda vardır. Bildirim ile tahliye için iktisap tarihinden altı aydan daha uzun süre verilmişse şayet kiraya veren bu tarihten daha önce tahliye isteyemeyecektir.³¹⁶ Kiraya verenin kanunda öngörülen altı aylık süreden daha önce tahliye istemiş olması ve kiracıya bildirimden sonra kısa bir süre vermesi durumunda bu bildirim kanuni düzenlemeye aykırı olmakla birlikte geçersiz olmayacaktır, ancak iktisap tarihinden itibaren altı ay sonunda tahliyenin gerçekleşeceği kabul edilir.

İlgili düzenleme uyarınca, “Kiralananı sonradan iktisap eden edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.” Yukarıda ayrıntısı yer aldığı üzere, kiralananı sonradan iktisap eden, kiracıya yazılı olarak bildirim yapma ön şartını sağladıktan sonra, diğer yasal şartlar da mevcut ise iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra tahliye davası açabilecektir. Kanun koyucu kiralananı iktisap edene iktisap ettiği andan itibaren tahliye hakkı tanımakla beraber, kiracıyı da koruma altına almıştır. İktisaptan itibaren altı ay geçmedikçe iktisap eden kiracıya karşı tahliye davası açamayacaktır. Böylece kiracı, taşınmazı boşaltmadan önce en azından altı ay kazanacak ve yeni bir konut veya işyeri bakma, araştırma imkânı bulacaktır.

³¹⁵ “B.K.260. maddesi uyarınca temerrüt sebebine dayalı tahliye davasını kiralayanın açması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malik veya kiralananı sonradan iktisap eden kimsenin önceden kiracıya ihbar göndererek malik olduğunu, kira bedellerinin bundan sonra kendisine ödenmesini istemesi bu sonuçsuz kalırsa şartlara haiz temerrüt ihtarı tebliğ ettirmesi ondan sonra dava açması gerekir. Dava hakkına ilişkin bu hususun mahkemece kendiliğinden gözetilmesi icapedir. Kiracıya tebliğ edilen ihtarın yasal şartları taşıması, istenen kira parasının muaccel olması ve bu kira bedelinin en az verilen otuz günlük süre içinde ödenmemiş olması gerekir. Kira parası götürülüp kiralayanın ayağında ödenmesi gereken borçlardan olduğundan ona götürülerek elden verilmesi veya masrafı kiracıya ait olmak şartıyla konutta ödemeli olarak gönderilmesi gerekir. Buna uygun olmayan ödemeler yasal değildir. Ancak buna aykırı bir ödeme teamülü taraflar arasında yerleşmişse ona uygun ödemede geçerli sayılır. Kiracı ve ya kiralayanın temerrüdü bu esaslara göre çözümlenir.” Yargıtay 6. HD. 06.05.2002 T., 2002/2900 E., 2002/3099 K.

³¹⁶ Doğan, s.162; Burcuoğlu, s.451; Tunaboğlu, Kira Kanunu, s.405.

Kiraya veren kiracıyı derhal tahliye etmek istese dahi bu isteğine ulaşamayacaktır, iktisap tarihinden itibaren en az altı ay beklemek zorundadır. Bu altı aylık süre, kira sözleşmesinin süresine bağlı olmayıp, uzun süreli kira sözleşmelerinde de kısa süreli kira sözleşmelerinde de aynıdır. Ve yine bu altı aylık süre, kira sözleşmesinin türüne bağlı olmayıp, belirli süreli kira sözleşmelerinde de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de aynı uygulanır. İktisap tarihinde kiralananla ilişkin kira sözleşmesinin süresi altı aydan kısa olsa da, altı aydan uzun olsa da iktisap tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonra ancak tahliye davası açılabilecektir.

Kanuni düzenleme ile dava açmak için en az altı ay bekleme süresi öngörülmüş olmakla birlikte dava açma süresi sınırlandırılmamıştır. İktisap eden iktisap günü de dahil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiralananı satın aldığını ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dahil altı ayın sonunda dava açması gerekir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür³¹⁷.

İktisap eden iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya bildirimde bulunarak yine bu süre içerisinde bu bildirimin tebliğini sağlayarak tahliye davasının ön şartını gerçekleştirmiş olur. Ancak bu şartlar tek başına yeterli olmayıp iktisap tarihinden itibaren altı ay geçmiş olmalıdır. İktisap günü dâhil olmak üzere, iktisap tarihinden itibaren altı ay içerisinde açılacak tahliye davası süresinde olmadığından reddedilecektir³¹⁸.

³¹⁷“ 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesine dayanması halinde yeni malikin iktisap günü de dahil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir (1) ay içinde kiralananı satın aldığını ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dahil altı (6) ayın sonunda dava açması gerekir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak iktisabı izleyen bir ay içerisinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesine göre açılacak davada tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir.” Y. 6. H.D. 18.01.2011 T., E. 2010/9944, K. 2011/159. (www.sinerjihukuk.com.tr)

³¹⁸ “Davacı, dava konusu kiralananı 14.09.2005 tarihinde iktisap etmiştir. Davacı tarafından keşide olunan kiralananı iktisap ettiğine, sözleşmeyi yenilemeyeceğini ve ihtiyacının bulunduğu ilişkin 28.09.2005 tarihli ihtarname davalıya 01.10.2005 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davacı, davasını 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesine dayanarak açmıştır. 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesine göre dava açılabilmesi için, iktisaptan itibaren bir ay içinde ihtarname tebliğ ettirip, davanın da iktisap tarihinden itibaren 6 ayın sonunda açılması gerekir. Bu nedenle, 6 aylık süre beklenilmeden 14.03.2006 tarihinde açılan dava süresinde olmadığından, davanın süreden reddi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6. H.D. 28.05.2007 T., E. 2007/5488, K. 2007/6563(www.sinerjihukuk.com.tr)

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davasında altı aylık süre hesaplanırken iktisap tarihi esas alınmaktadır³¹⁹. İktisap tarihi iktisap şekline göre değişebilmektedir, örneğin sözleşmeye dayalı iktisaplarda satım, bağış gibi işlemlerde süre tapu kütüğüne tescil tarihinden itibaren başlarken, miras yoluyla kazanımlarda miras bırakanın ölüm tarihinden itibaren başlamaktadır.

Sonuç olarak; taşınmazı sonrada iktisap eden kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilecektir. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılan tahliye talebi dava yoluyla kullanılması gereken, tahliyeye karar verilmesi durumunda kira ilişkisini sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir haktır.

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası taşınmazı sonradan iktisap eden tarafından açılabilir. Dava birden fazla kiracısı bulunan konut veya işyerinin tahliyesi için bütün kiracılara birlikte açılmalıdır. Birden fazla iktisap edenin bulunması durumunda, tahliye davası, elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise oybirliğiyle tüm kiraya verenlerin kararıyla³²⁰, paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çoğunluğuyla açılabilir. Kirayaveren veya kiracı bazı durumlarda kısmi tahliye de talep edebilir. Kısmi tahliyenin iktisap edenin ihtiyacını karşıladığı durumlarda iktisap eden, kısmi tahliyeyi talep edebilmektedir. İktisap edenin kısmi tahliye talep etmesi durumunda kiracının rıza vermesi gerekmektedir. Şayet kiracı kısmi tahliyeyi kabul etmezse bu durumda mahkeme kısmi tahliye talebini reddederek, şartları mümkünse tahliyenin tamamına karar verecektir.

³¹⁹ Erzurumluoğlu, s.62; Aral, s.290; Tunçomağ, s.640.

³²⁰ Burcuoğlu, s.442; Arpacı, s.115.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme halleri ile ilgili olarak gerek genel kiraya ilişkin gerekse kendisine özgü düzenlemeler mevcuttur. Konut ve çatılı işyeri kiralarının kendine özgü sona erme halleri kanun sistematüğinde iki ana başlığa ayrılmıştır. Bunlar; bildirim yoluyla sona erdirme ve dava yoluyla sona erdirme halleridir. Bunların dışında kira sözleşmelerinin genel sona erme hallerine ilişkin düzenlemeleri de uygulanabilecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının kendine özgü sona erme halleri kanun sistematüğinde iki ana başlığa ayrılmıştır. Bunlar; bildirim yoluyla sona erdirme ve dava yoluyla sona erdirme halleridir. Bunların dışında kira sözleşmelerinin genel sona erme hallerine ilişkin düzenlemeleri de uygulanabilecektir. Bildirim yoluyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olmasına göre değışiklik göstermektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının belirli süreli sözleşme şeklinde akdedilmesi halinde, en az on beş gün önceden kiracı tarafından fesih bildiriminde bulunmak kaydıyla kira sözleşmesi sona erdirilebilecektir. Kiracı tarafından en az on beş gün öncesinden bildirimde bulunulmadığı takdirde sözleşme aynı şart ve koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacaktır. Belirtmek gerekir ki kanun koyucu belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirme imkânını sadece “kiracıya” tanımıştır. Kanaatimizce de yerinde olarak, kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracıyı koruma altına almıştır.

Belirli süreli kira akdinde yer alan teminatların (kefillik gibi) uzamış sayılan sözleşme açısından güvence oluşturup oluşturmadığı doktrinde tartışmalıdır. Kanaatimizce uzama durumunda kefaletin akıbetinin kira sözleşmesinde açıkça kararlaştırılmış olması gerekmektedir. Birlikte kefilin, kira sözleşmesinin uzayacak dönemlerde sorumluluğunun hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağının da açıkça gösterilmiş olması gerekmektedir.

Kiracı her zaman, Türk Borçlar Kanunu’nun 329. maddesinde belirtilen usule uygun olarak üç aylık fesih bildirim süresine uymak şartıyla kira akdini feshetme imkânına sahip olmakla birlikte üç aylık fesih bildirim süresini kaçırdığı takdirde, fesih bildirimini bir sonraki dönem için geçerlilik arz edecektir. Bu da demek oluyor ki

kira akdini sona erdirmek isteyen kiracı, altı aylık kira döneminin sonundan en az üç ay önce fesih iradesini açıklamalıdır. Kiracının belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az üç aylık fesih bildirim süresinin tarafların anlaşması ile uzatılması kiracı aleyhine düzenleme olacağından kanaatimizce mümkün değildir.

Kiracı açısından konut ve çatılı işyeri kiralalarında her zaman bildirim yoluyla fesih hakkı bulunmaktayken, kiraya veren açısından bildirim yoluyla fesih hakkı sınırlıdır ve genellikle süreye tabidir. Bu nedenle dava yoluyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmeye ilişkin kanuni düzenlemeler kiraya verene tanınmış bir haktır. Kanaatimizce de bu oldukça yerinde bir düzenlemedir. Kiracının konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmesi için bildirimde bulunması yeterli bulunurken; kiraya veren açısından ise gerek belirli süreli gerekse belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarının bildirim yoluyla sona ermesi on yıllık sürenin geçmesine tabi tutulmuştur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona erme hallerini iki ana başlık altında düzenlemiştir. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere dava yoluyla sona erme halleri ayrılmıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona ermesi; yazılı tahliye taahhütnamesi sebebiyle, iki haklı ihtar sebebiyle, kiracının veya eşinin mevcut konutu sebebiyle olmak üzere kanunda üç başlık altında toplanmıştır.

Kiraya verenin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira akdini sona erdirmeye hallerinden birisi ve uygulamada en sık görüleni kiracı tarafından verilen yazılı tahliye taahhütnamesidir.

Yazılı tahliye taahhütnamesine dayanarak kiraya verenin kiracı ile kira akdini sona erdirmeye hakkı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir. Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.

Tahliye taahhütnamesine dayalı olarak tahliye davası açmak isteyen kiraya verenin davasının kabul edilmesi için tahliye taahhütnamesinin bir takım şartlara uygun olması gerekmektedir. Kanunun lafzında da açıkça belirtildiği üzere tahliye

taahhütnamesi yazılı olmalıdır. Tahliye taahhütnamesine dayalı dava açmak ve kazanmak için geçerli bir tahliye taahhütnamesinin varlığı şarttır. Birinci şart taahhütnamenin yazılı olması, ikinci şart ise taahhüdü bizzat kiracı veya yetkili temsilcisinin yapmış olmasıdır. Tahliye taahhütnamesinde tahliye tarihi gösterilmiş olmalıdır. Tahliye taahhütnamesinin geçerli olması için tahliye tarihinin belirtilmiş olması şarttır. Tahliye tarihi belirlenmemiş ise o taahhütnamenin geçerliliğinden söz edilemeyecektir. Tahliye taahhütnamesinde yer alan tahliye tarihi uygulamada genellikle gün, ay, yıl şeklinde belirtilmektedir. Kanaatimizce tahliye tarihi gün, ay, yıl şeklinde olabileceği gibi belli bir tarihte gerçekleşecek olan olayın belirtilmesi şeklinde de olabilir. Önemli nokta tarihin net ve belirlenebilir olmasıdır.

Bu şartların dışında kiracının tahliye taahhütnamesini düzenlerken hür iradesi ile hareket etmiş olması, yani baskı ve tehdit altında tahliye taahhüdünde bulunmamış olmalıdır. Uygulamada sıklıkla karşılaşılan durum, tahliye taahhütnamesinin boş bırakılmış olmasıdır. Bu durumda kiracı ile kiraya veren kira sözleşmesini akdettiği sırada, kiracı tahliye taahhütnamesini imzalamaktadır. Yani kira sözleşmesi imzalanırken aynı tarihte tahliye taahhütnamesi alınmakta ancak taahhütnamedeki tahliye tarihi ve taahhütnamenin düzenlenme tarihi kiracı tarafından doldurulmadan imzalanarak kiraya verene teslim edilmektedir. Daha sonra kiraya veren, kiracıyı tahliye etmek istediği tarihi tahliye tarihi olarak yazacak ve de tahliye taahhüdünün düzenlenme tarihini kira sözleşmesinin imza tarihinden sonraki bir tarih olarak belirtecektir. Dolayısıyla da tahliye taahhütnamesi kira akdinin kurulma tarihinden sonraki bir tarihte düzenlenmiş görülecek ve de taahhüt geçerliymiş gibi hüküm ve sonuç doğuracaktır. Boş tahliye taahhüdüne imza her ne kadar kiracının aleyhine sonuç doğursa da boşa imzanın sonucundan kaçınılamayacaktır.

Tahliye taahhütnamesinin kiracının yetkili temsilcisi veya vekili tarafından imzalanması halinde taahhüdün geçerliliği doktrinde tartışmalıdır. Kanaatimizce kiracının yetkili temsilcisi veya vekili tarafından imzalanan taahhüdün geçerliliği bulunmamaktadır. Taahhüt geçerli sayılırsa şayet kiracı, kendi iradesi tahliye olmasa dahi tahliyenin sonuçları ile karşı karşıya gelecektir. Dolayısıyla da kiracının maddi ve manevi bir takım zararlara uğraması muhtemel hale gelecektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme hallerinden bir diğeri de kira bedelinin zamanında ödenmemesinden dolayı iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılmasıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca tahliye davasının açılabilmesi için bir takım şartların varlığı gerekmektedir. Bu şartlardan birisi eksik olduğu takdirde tahliye davasının kabul edilmesi mümkün olmayacaktır. Öncelikle kiracı kira bedelini zamanında ödememiş olmalıdır ve bu nedenle kiracıya haklı ihtar çekilmiş olmalıdır. Kanun düzenlemesinde açıkça ihtarnamelerin geçerlilik koşulu yazılı olmalarına bağlı tutulmuştur. İkinci olarak da kanun koyucu 352. maddenin 2. fıkrasında kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiracıya gönderilecek ihtarnamenin kira süresi içinde gönderilmiş olması gerektiğine vurgu yapmıştır. İki haklı ihtar ile tahliye davalarında kira bedeli kavramının ne ifade ettiği tartışmalı olup, baskın görüşe katıldığımızı beyan etmekle kira bedeline sadece taşınmazın kira parası girmektedir. Yani kira bedeli dışında kalan yan giderler kira bedeli kapsamına dâhil edilemez.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 2. fıkrasında iki haklı ihtarla kira sözleşmesinin sona ermesi için dava açma süresi kira süresinin ve kira yılının bitiminden itibaren bir ay olarak düzenlenmiştir. O nedenle kiraya veren bu bir aylık süre içerisinde ancak bu davayı açabilecektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme hallerinden bir ötekisi de kiracının veya eşinin mevcut konutu sebebiyle tahliye davası açılmasıdır. Kanun koyucu bu düzenleme ile kiracıyı değil kiraya verenin menfaatini üstün tutmaktadır. Kanaatimizce menfaat dengesi açısından kiraya veren ile eşit konumda olmayan kiracı bu düzenleme ile mağdur edilebilecektir. Başka sebeplerle kiracıyı tahliye ettirmek isteyen kiraya veren, bu düzenlemeyi göstermelik olarak kullanarak kiracının mağduriyetine sebep olabilecektir, bu da kiracı ile kiraya verenin menfaat dengesini sağlama amacı güden 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun amacına ters düşecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarnın kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona ermesi; ihtiyaç sebebiyle, yeniden inşa ve imar sebebiyle, yeni malikin gereksinimi sebebiyle olmak üzere kanunda üç başlık altında toplanmıştır.

Kiraya verenin kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle kira akdini sona erdirmeye hallerinden birisi ve uygulamada en sık görüleni ihtiyaç sebebiyle sözleşmenin sona ermesidir. Kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesi bir takım şartlara tabi tutulmuştur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin lafzından açıkça anlaşıldığı üzere kiraya veren kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyerine ihtiyaçları bulunması durumunda kiracının tahliyesini isteyebilecektir. Kanaatimizce de bu düzenleme oldukça yerindedir. Nitekim kiraya veren sadece eşyasını koymak için dahi tahliye davası açma hakkına sahipken, torununun veya annesinin yahut bakmakla yükümlü olduğu kişilerin samimi ve zaruri ihtiyaçları için tahliye davası açamaması hakkaniyete aykırı bir durum oluşturmaktadır.

Kiraya verenin “kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri ihtiyaçları gerçek ve samimi olmalıdır. Burada en önemli husus konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olmasıdır. Bu şart 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesindeki dürüstlük kuralının bir gereğidir. Konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olması şartı bir yandan kiraya verenin kötü niyetli davranmasının önüne geçerken bir yandan da kiracıyı koruma altına almaktadır.

Yargıtay'ın birçok kararına göre lojmanda tahliye tehdidi bulunmadığından ve ücreti düşük bulunduğundan kiraya veren için gerçek bir ihtiyaçtan söz edilemez. Ancak yakın tarihte Yargıtay bu kararından dönmüş kiraya verenin lojmanda yaşıyor olmasını, yaşam şartları çerçevesinde değerlendirmiştir. Kanaatimizce de kiraya verenin lojmanda yaşıyor olması, kiracısını kiraya verdiği konuttan ihtiyaç sebebiyle tahliye etmesine engel olmamalıdır. Çünkü lojman ne kadar fiziken iyi şartlara sahip de olsa, işyeri ile bağlantılı olduğundan kişinin yaşam özgürlüğünü sınırlandırmaktadır.

Kiraya verenden kaynaklanan bir diğer konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinin sona erme sebebi ise yeniden inşa ve imardır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinde kira sözleşmesinin yeniden inşa ve imar sebebiyle sona erdirilme hali düzenlenmiştir. Kiralananın yeniden inşa edilmesi veya imar amacıyla esaslı tamiri, genişletilmesi, değiştirilmesi söz konusu olmalıdır. Kiralananın yeniden inşa

veya imar sebebiyle tahliye edilebilmesi için kanun koyucu ikili bir ayırım yapmıştır. Yeniden inşa sebebiyle bu dava açılabilceğı gibi imar sebebiyle de açılabilir.

Kanun koyucu kiralananın yeniden inşa edilmesi durumunda kiraya verene tahliye davası açma hakkı tanımıştır. Yeniden inşa, kiralananın yıkılıp yeniden yapılmasını ifade etmektedir. Kiralananın tek başına yıkılacak olması yetmez, yerine yeni bir yapının inşa edilecek olması şarttır. Yeniden inşa sebebiyle tahliye davası açabilmek için, yeniden inşa edilecek yapının önceki yapıdan daha kaliteli ve iyi olması yada aynı niteliklere sahip olması gerekmez. Yeniden inşa sebebiyle tahliye davasının olumlu sonuçlanabilmesi için, tahliye talebinin samimi ve dürüstlük kurallarına uygun olması gerekmektedir. Kiraya veren kiracısından memnun olmayabilir veya kira bedelini dilediğı oranda artıramıyor olabilir, bu sebeplerden ötürü kiracısını çıkartmak isteyen kiraya veren yeniden inşa sebebini öne sürerek tahliye talep eder ise kiraya verenin kötü niyetinden söz edilecektir. Gerek uygulamada gerekse doktrinde yeniden inşa sebebiyle tahliye davalarında “dürüstlük kuralına” bağlılık bulunması kanaatimizce de oldukça yerindedir. Yargıtay’ın yerleşik görüşü de bu yöndedir. Yargıtay, kiraya verenin yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açıyor ise bu amacını kanıtlaması ve samimi olduğunu ispat etmesi gerektiğine dair kararlar vermektedir.

Kiraya veren tarafından kiralananın yeniden inşa edilmeksizin, tamir edilmesi, genişletilmesi veya değiştirilmesine dayanarak tahliye davası açılabilmesi için imar amacıyla yapılması şarttır. Yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, değişiklik ve genişletme bulunan durumlarda kiraya verenin tahliye talebinin kabulü için gerekli diğer şart kiralananın kullanımının imkânsız olmasıdır. Bu husus kanunda açıkça düzenlenmiştir. Bu onarım ve değişikliğin yapılışı sırasında kiralananındaki insan ve eşyanın tahliyesinin zorunlu bulunup bulunmadığı bilirkişilerce saptanacak bir husustur. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi durumunda yapıya ilişkin proje ve ruhsatnamenin fennen ve imar mevzuatı uyarınca uygulanmasının mümkün olması gerekmektedir. Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davasından önce inşaat ruhsatı alınmış olması zorunluluğı bulunmamakla birlikte, belediyeden tasdikli avan (ön) projenin alınmış olması yeterlidir. Nitekim sonradan temin edilecek olan uygulama

projesi avan (ön) projeye uygun olmak zorundadır. O nedenle sadece avan (ön) projenin alınmış olması tahliye davasında karar vermek için yeterlilik taşımaktadır.

Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar açısından eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı bulunmaktadır. Öncelik hakkını kullanan kiracının hangi bedel üzerinden kira ödeyeceği kanunda açıkça düzenlenmediğinden uygulamada sorun yaratmaktadır. Bu konuda doktrinde iki görüş bulunmaktadır. Bir görüşe göre, yeni belirlenecek kira bedeli rayiç kira bedelinin çok fazla üzerinde olmamalıdır, aksi durumda kiraya veren kötü niyetli olmakla birlikte ve kanuni düzenlemeye uymamış kabul edilir. Diğer bir görüşe göre ise yeni kira bedeli taşınmazda meydana gelen değer artışını geçmemelidir. Örneğin taşınmaza yapılan esaslı yenilik, değişiklik, onarım veya yeniden inşa sonucunda inşaat yüzde kırk oranında değerlenmiş ise, yeni kira bedeli de eski kira bedelinin yüzde kırkını geçmemelidir. Kanaatimizce de taşınmazın değer artışı oranında kira bedelinin artırılması oldukça yerindedir. Bu durumda hem kiracı hem kiraya veren ortak hakkaniyetli bir noktada buluşmuş olacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya verenden kaynaklanan sona erme sebeplerinden ötekisi de yeni malikin gereksinimidir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinde kira sözleşmesinin yeni malikin gereksinimi sebebiyle sona erdirilme hali düzenlenmiştir. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davasının en önemli şartı, tahliyeyi isteyen tarafın, kira sözleşmesinden sonra kiralananı iktisap etmiş olmasıdır. Kanun koyucu 351. madde ile "kiralananı sonradan edinen kişi" ibaresini kullanarak bu şartı açıkça belirtmiştir. Yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılacak tahliye davasında kiralanan kira sözleşmesinin akdinden önce iktisap edilmiş olmalıdır. İktisap terimi birden çok anlama gelmektedir. İktisap; satış, bağışlama, trampa gibi mülkiyet hakkı geçişi sonucu doğuran sözleşmelere dayanabileceği gibi, miras yoluyla intikale veya cebri icra yoluyla, mahkeme kararı ile mülkiyet hakkı geçişlerine de dayanabilir. İktisap ile mülkiyet hakkının geçişi gerçekleşmelidir. Ancak bazı durumlarda mülkiyet hakkının geçişi söz konusu olmasa da iktisap olarak değerlendirilebilir. Örneğin, intifa hakkı sahipliği, oturma hakkı sahipliğinde de iktisaptan söz edilebilecektir. Mühim olan Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre iktisabın gerçekleşmiş olmasıdır.

Kanaatimizce intifa hakkı sahibi kuru mülkiyeti üzerine geçirirken, çıplak mülkiyet malikte kalmaktadır. İntifa hakkı tapu müdürlüklerinde tescil edilen bir hak olduğundan gerçek bir iktisap olduğu görüşündeyiz. Nitekim Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir.

İşyeri ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davalarında, uygulamada önem verilen hususlardan bir tanesi de ihtiyacın doğmuş olması veya doğma ihtimalinin kuvvetli olması gerektiğidir. Yargıtay bu konuyla ilgili olarak bazı güncel kararlarında işyeri ihtiyacının doğması için işyeri kuracak kişinin çalışmaya hazır olması ve başka bir işte çalışıyor ise ilişkisini kesmiş olması gerektiğini aramıştır. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu görüşü yerinde değildir. Çünkü önemli olan husus işyeri ihtiyacının doğma ihtimalinin yüksek olmasıdır. Örneğin, devlette görevli bir doktorun açacağı muayehane için devlete istifa dilekçesini verdikten sonra ilişkisi kesilene dek açtığı işyeri ihtiyacı talepli tahliye davası kabul edilmelidir. İşyeri ihtiyacı doğma ihtimali oldukça yüksektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. ve devamı maddelerinde özel olarak düzenlenen sebeplerin yanı sıra genel hükümler çerçevesinde de mümkündür. Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki adi kira sözleşmelerine uygulanabilen genel hükümlerden bazıları konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesine de uygulanabilmektedir. Bunlar; önemli sebeplerden ötürü sözleşmenin sona erdirilmesi, kiracının iflası sebebiyle sözleşmenin sona erdirilmesi, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle sözleşmenin sona erdirilmesi, kiralananın kullanımına ilişkin sözleşmeye aykırılık sebebiyle sözleşmenin sona erdirilmesidir.

KAYNAKÇA

Aday, Nejat. **Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa**, Kazancı Kitap Ticaret, İstanbul, 1992.

Ağacıkoğlu, A. Nejat. “Gayrimenkul Kiralarında Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Kira Aktinin Sona Ermesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.1,1975, s.365-370.

Akartepe, Alpaslan. “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü Ve Hukuki Sonuçları”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.22, S.3, s.83-110.

Akıncı, Şahin. **Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Sayram Yayınları, Konya, 2004.

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

Akkanat, Halil. “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler- Tebliğler**, İstanbul, 2012, s.261-272.

Akyiğit, Ercan. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2012.

Altaş, Hüseyin. **Hasılat Ve Şirket Kirası**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.

Altıntop, Merve. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, 2014-5, S.19, s.517-542.

Aral, Fahrettin. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007.

Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin Yayınları, 11. Baskı, Ankara 2015.

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

Atabekoğlu, Fatma. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, Cilt.9, S.103-104, s.171-181.

Ayan, Nurşen. “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt.15, S. 2, 2007, S.11-24.

Aydemir, Efrail. **Kira Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013.

Aydınlıyım, Suat. **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ajans Türk Yayınevi, Ankara, 1973.

Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, İleri Kitabevi, İzmir, 2013.

Ayhan, Fatma. **İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.

Belen, Herdem. Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler, **İstanbul Barosu Dergisi**, 2013, C.87, S.3.

Berki, Şakir. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1973.

Bilge, Necip. **Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitü Yayınevi, Ankara, 1971.

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

Buz, Vedat. **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, 2005.

Çavuşoğlu, Işintan. **Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Değerlendirmeler**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005.

Çınar Ural, Nihal. **Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, Doktora Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2013.

Doğan, Murat. **Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.

Doğanay, İsmail. **Ticarî Alım-Satım Akdi ve Nevileri**, Ankara, 2003.

Er, Refik. “Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi”, **Adalet Dergisi**, S.6, s.593-615.

Erdoğan, Celal. Tahliye, **Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, Seçkin Yayıncılık, 10. Baskı, Ankara, 2000.

Eren, Fikret. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Beta Yayınları, 11.Baskı, İstanbul, 2009.

Eren, Fikret. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayıncılık, 5.Bası, Ankara, 2017.

Ertaş, şeref. **Eşya Hukuku**, Barış Yayınları, Fakülteler Kitabevi, 14. Baskı, İzmir, 2018.

Ertaş, şeref. “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”, **Prof. Dr. şükrü Postacioğlu’na Armağan**, İzmir, 1997, s.37-46.

Erzurumluoğlu, Erzan. **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, , Emel Matbaacılık, Ankara, 1973.

Esenler, Turhan ve Kudret Güven. **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayıncılık, 6. Bası, Ankara, 2015.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin. **Boręlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınevi, Cilt.1, 4. Bası, İstanbul, 1980.

Gökyayla, Emre. “Türk Boręlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, **Bahęeřehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, Cilt.9, S.103-104, s.18-51.

Gökyayla, Emre. “Konut ve atılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)”, **Prof.Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan**, C.2, İzmir, 2013, s. 1203-1251.

Güler, A. Alev. “6570 Sayılı Kira Kanunu’nun 15. Ve 16. Maddesinin Uygulanmasında Ortaya ıkan Sorunlar”, **Ankara Barosu Dergisi**, 1978, S.1, s.632-635.

Gümüş, Mustafa Alper. **Boręlar Hukuku zel Hükümler**, Cilt.1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

Gümüş, Mustafa Alper. **Yeni 6098 sayılı Türk Boręlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

Günel, Mustafa Cahit. “Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK Md. 339. II)”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C.72, S.1, s. 831-852.

Hatemi, Hüseyin, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı. **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992.

İlkutlu, Uğur. **Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018

İnceoğlu, M. Murat. **Kira Hukuku**, Cilt.2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

İnceoğlu, M. Murat. “**Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler**”, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu (Derleyen Prof. Dr. Çiğdem Kırca), Makaleler- Tebliğler, İstanbul, 2013.

İnceoğlu, M. Murat. Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C. 9, 2013, S.103-104, s. 52-88.

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

Kahveci, Nalan. **Alt Kira ve Kiranın Devri**, Güncel Hukuk Yayınları, İzmir 2005.

Kaynar, Muhammed. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

Kılıçoğlu, Ahmet M. **Türk Medeni Kanunu’nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı**, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2002.

Kuru, Baki. **İcra ve İflas Hukuku**, Türkmen Kitabevi, İkinci Bası, Ankara, 2006.

Malatyalıoğlu, Kutsi ve Hami Ertaş. **Tahliye Davaları**, Ankara, 1973.

Mamük, Damla. “Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.1, 2013, s.409-452.

Moralı, Ahu Ayanoglu. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Türk Borçlar Kanunu’nun 347. Maddesi Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, Cilt.9, S. 2013/103-104, s.108-131.

Nuhoğlu Beyza; **Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Ayıba Karşı Tekeffül Borcu**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.

Oğuzman, Mustafa Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir. **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, 13. Bası, İstanbul, 2009.

Senai, Olgaç. **Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Açıklaması ve Uygulaması**, Olgaç Matbaası, İstanbul, 1978.

Ormancı, Altıok Pınar. **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.

Öz, Turgut. **Yeni Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Değişiklik ve Yenilikler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

Özdemir, Elif Aydın. “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, **D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan**, C. 19, Özel Sayı 2017, s.1523-1547.

Özdoğan, Mustafa ve Tuba Oymak, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt. 88, S. 2014/2, s.55-65.

Özmen, Etem Saba. “Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi İle Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği ile Buna Bağlı Yargıtay Kararlarının Eleştirisi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, 1989, S.6, s.900-918

Ruhi, Ahmet Cemal. **Kira Hukuku**, C.2, Ankara, 2011, s.1383-1384).

Safarov, Gulmammad. **Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2015.

Seliçi, Özer. **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, 1976.

Serozan, Rona. **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, 2002.

Şafak, Ali. **Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü**, 4. Baskı, Ankara, 2002.

Şekerci, Mine Pınar. **Kiralanan Taşınmazların İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016.

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

Şıpka, Şükran. **Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası**, Beta Basım Yayın, 2. Bası, İstanbul, 2004.

Tahmaz, M. Sabri. “Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **İstanbul Barosu Dergisi**, 1992, C.66, S. 7-9, s. 694-730.

Tandoğan, Halûk. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt.I, /2, Ankara, 1985.

Tandoğan, Halûk. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt.1, 4. Bası, İstanbul, 1989.

Tekinay, S. Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop. **Tekinay Eşya Hukuku**, C.1, İstanbul, 1989.

Tunaboğlu, Müslim. **Borçlar Kanunu'na göre Tahliye Davaları**, Seçkin Yayıncılık, 2. Bası, Ankara, 2007.

Tunaboğlu, Müslim. **Kira Kanunu'na göre Tahliye Davaları**, Seçkin Yayıncılık, 2. Bası, Ankara, 2007.

Tunçomağ, Kenan. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt.2, Sermet Matbaası, 3. Bası, İstanbul, 1977.

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

Uluçay, Aslı. **6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri**, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.

Yalman, Süleyman. “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt.13, S. 2, 2005, s.7-22.

Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Baskı, İstanbul, 2014.

Yavuz, Cevdet. **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8. Baskı, İstanbul, 2009

Yavuz, Nihat. **Kira**, 2. Baskı, Ankara, 2013.

Yavuz, Nihat. “Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu-I”, **Yargıtay Dergisi**, Cilt.8, S.1-2,1982, s.187-205.

Yavuz, Nihat. **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8. Baskı, İstanbul, 2009.

Zevkliler, Aydın. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Seçkin Yayıncılık, 7. Baskı, Ankara, 2002.

Zevkliler, Aydın ve K. Emre Gökyayla. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Turhan Kitabevi, 11. Baskı, Ankara, 2010.