

T.C.
ERZİNCAN BİNALİ YILDIRIM ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI

MEDENİ USUL HUKUKU BAKIMINDAN TAHLİYE
DAVALARI

Hazırlayan
Dilek ÖVDÜR

Danışman
Prof. Dr. İbrahim ÖZBAY

Eylül 2022, ERZİNCAN

T.C.
ERZİNCAN BİNALİ YILDIRIM ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI

MEDENİ USUL HUKUKU BAKIMINDAN TAHLİYE
DAVALARI

Hazırlayan
Dilek ÖVDÜR

Danışman
Prof. Dr. İbrahim ÖZBAY

Eylül 2022, ERZİNCAN

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir şekilde elde edildiğini beyan ederim. Aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.

Dilek ÖVDÜR



T.C.
ERZİNCAN BİNALİ YILDIRIM ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü

Anabilim Dalı : Özel Hukuk

Program Adı : Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans

Tez Başlığı : Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları

Yukarıda bilgileri verilen tez çalışmasının a) Giriş, b) Ana bölümler ve c) Sonuç kısımlarından oluşan (Kapak, Ön söz, Özet, İçindekiler ve Kaynakça hariç) toplam 153 sayfalık kısmına ilişkin 31/08/2022 tarihinde *IThenticate/ Turnitin* intihal programından aşağıda belirtilen filtreleme uygulanarak alınmış olan özgünlük raporuna göre tezin benzerlik oranı: % 23' dır.

Filtrelemeye **alıntılar dahil** edilmiştir. Filtrelemede **yedi (7) kelimedenden daha az** örtüşme içeren metin kısımları hariç tutulmuştur.

Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez İntihal Raporu Uygulama Esaslarını inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmasının herhangi bir intihal içermediğini, aksinin tespit edilmesi durumunda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini bilgilerinize arz ederim. / /

Danışman: Prof. Dr. İbrahim ÖZBAY

Dilek ÖVDÜR

KILAVUZA UYGUNLUK

“MEDENİ USUL HUKUKU BAKIMINDAN TAHLİYE DAVALARI”

başlıklı Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Lisansüstü Tez Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlayan

Dilek ÖVDÜR

Danışman

Prof. Dr. İbrahim ÖZBAY

Özel Hukuk Bölüm Başkanı

Prof. Dr. Cem BAYGIN

KABUL VE ONAY TUTANAĞI

Prof. Dr. İbrahim ÖZBAY danışmanlığında **Dilek ÖVDÜR** tarafından hazırlanan “Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları” adlı bu çalışma jürimiz tarafından Erzincan Binalı Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü **Özel Hukuk** Ana Bilim Dalı **Yüksek Lisans** tezi olarak kabul edilmiştir.

....../....../.....

JÜRİ:

İMZA

Danışman : **Prof. Dr. İbrahim ÖZBAY**

.....

Üye : **Dr. Öğr. Üyesi Nagehan OKUMUŞ**

.....

Üye : **Dr. Öğr. Üyesi Fatih AYDEMİR**

.....

ONAY:

Bu tezin kabulü Enstitü Yönetim Kurulu’nun/...../.... tarihi ve sayılı kararıyla onaylanmıştır.

...../...../.....

Prof. Dr. Necdet TOZLU

Enstitü Müdürü

MEDENİ USUL HUKUKU BAKIMINDAN TAHLİYE DAVALARI

Dilek ÖVDÜR

Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2022

Danışman: Prof. Dr. İbrahim ÖZBAY

ÖZET

Kira sözleşmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda kiraya verenin kira bedeli karşılığında bir şeyi kullanma ya da ondan yararlanma hakkını kiracıya vermesi ve kiracının da karşılık olarak kira bedeli ödemesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Konut ve çatılı iş yeri kiralari çoğunlukla tahliye davaları ile sona ermektedir. “Medeni Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları” başlıklı bu yüksek lisans tezi ile tahliye davalarının görülme sürecinin usul hukuku açısından incelenmesi, uygulamada ortaya çıkan usule yönelik sorunların çözüme kavuşturulması için kanun hükümlerinin, yerleşik Yargıtay içtihatlarının ve doktrindeki görüşlerin irdelenmesi amaçlanmıştır.

Tahliye davasının maddi hukuk yönüyle inceleyen birçok çalışma olmasına rağmen, literatürde usul hukuku yönünden irdeleyen kapsamlı ve detaylı bir çalışmanın mevcut olmaması çalışmamızda bu konuyu tercih etmemizin nedenidir. Bu çalışma ile tahliye davaları usul hukuku açısından detaylı olarak incelenerek araştırmacılara ve uygulayıcılara faydalı olunması hedeflenmiştir.

Çalışmamız üç ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde genel hatları ile kira sözleşmesi ve kira sözleşmesinin sona ermesi ve tahliye sebeplerine yer verilmiştir. İkinci bölümde tahliye davasının usul hukuku hükümleri çerçevesinde değerlendirmesi yapılarak tahliye davalarında görevli ve yetkili mahkeme, davaya son veren taraf işlemleri, geçici hukuki koruma tedbirleri, davanın tarafları, dava açma süresi gibi usule ilişkin hükümler tahliye davası yönünden incelenmiştir. Son bölüm olan üçüncü bölümde ise tahliye davalarında kanun yolları, tahkim ve arabuluculuk konuları ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Tahliye Sebepleri, Tahliye Davası, Usul Hükümleri

EVACUATION CASES BY CIVIL PROCEDURE

Dilek ÖVDÜR

Erzincan Binali Yıldırım University,

Graduate School of Social Sciences

Master's Thesis, September 2022

Supervisor: Prof. Dr. İbrahim ÖZBAY

ABSTRACT

The lease contract is defined in the Turkish Code of Obligations numbered 6098, as the lessor gives the tenant the right to use or benefit from something in return for the rental price, and the lessee pays the rent in return.

Housing and roofed workplace rents often end with eviction action. With this master's thesis titled "Evacuation Cases in terms of Civil Procedure Law", it is aimed to examine the process of hearing the eviction cases in terms of procedural law, and to examine the provisions of the law, the settled case law of the Supreme Court and the views in the doctrine in order to solve the procedural problems that arise in practice.

Although there are many studies examining the eviction case in terms of substantive law, the absence of a comprehensive and detailed study examining the procedural law in the literature is the reason why we chose this subject in our study. With this study, it is aimed to be useful to researchers and practitioners by examining the eviction cases in detail in terms of procedural law.

Our work consists of three main parts. In the first part, the general terms of the lease agreement and the termination of the lease agreement and the reasons for eviction are given. In the second part, the evaluation of the eviction case within the framework of the procedural law provisions, and the procedural provisions such as the competent and authorized court in the eviction cases, the proceedings of the party that ended the case, temporary legal protection measures, the parties to the case, the duration of the case, are examined in terms of the eviction case. In the third chapter, which is the last chapter, legal remedies, arbitration and mediation in eviction cases are discussed.

Keywords: Lease Agreement, Reasonsfor Eviction, Eviction Case, Procedural Provision

İÇİNDEKİLER

MEDENİ USUL HUKUKU BAKIMINDAN TAHLİYE DAVALARI

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK	i
TEZ ÖZGÜNLÜK SAYFASI.....	ii
KILAVUZA UYGUNLUK	iii
KABUL VE ONAY TUTANAĞI.....	iv
ÖZET	v
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR LİSTESİ	xiv
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE TAHLİYE DAVALARI

1.1. Kira Sözleşmesinin Esasları	2
1.1.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı	2
1.2. Kira Sözleşmesinin Niteliği.....	3
1.2.1. Kira Sözleşmesinin Borç Doğuran Bir Sözleşme Olması	3
1.2.2. Kira Sözleşmesinin Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması	3
1.2.3. Kira Sözleşmesinin Sürekli Borç Doğuran Bir Sözleşme Olması.....	3
1.2.4. Kira Sözleşmesinin İvazlı Bir Sözleşme Olması.....	4
1.2.5. Kira Sözleşmesinin Rızai Bir Sözleşme Olması	4
1.3. Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	4
1.3.1. Kiralananın Kullanılmasının Belirli ya da Belirsiz Bir Süre İçin Devredilmesi 4	
1.3.1.1. Kiralanan Şey	4
1.3.1.2 Kiralananın Kullanımının Devri.....	6
1.3.2. Kira bedeli	6
1.3.2.1. Genel Olarak.....	6
1.3.2.2. Kira Bedelinin Ödenme Yeri ve Zamanı.....	7

1.3.3. Anlaşma	9
1.3.3.1. Genel Olarak	9
1.3.3.2. Kira Sözleşmesinde Taraflar ve Taraf Ehliyeti	9
1.3.3.3. Kira Sözleşmesinin Şekli	10
1.3.3.4. Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerhi	10
1.4. Kira Sözleşmesinde Süre	12
1.5. Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları	13
1.6. Genel Olarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Tahliye Sebepleri	13
1.6.1. Olağan Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi	13
1.6.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sürenin Dolması	13
1.6.1.1.1. Genel Olarak	13
1.6.1.1.2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesine Dönüşmesi	14
1.6.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi	15
1.6.2.1. Genel Olarak	15
1.6.2.2. Fesih Dönemi ve Fesih Bildirim Süresi	16
1.6.2.3. Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında Feshi İhbar	16
1.6.2.4. Taşınır Kiralarında Feshi İhbar	17
1.7. Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine Göre Sona Erme Sebepleri	18
1.7.1. Kiracının Kira Bedelini Ödememesi Nedeni ile Fesih	18
1.7.1.1. Genel Olarak	18
1.7.1.2. Yan Giderler	19
1.7.1.3. Yazılı Bildirim ve İçeriği	20
1.7.1.4. Kiraya Veren Talepleri	22
1.7.2. Kiracının Ölümü Dolayısıyla Fesih ve Tahliye	22
1.7.2.1. Genel Olarak	22
1.7.2.2. Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kiracının Ölümü	23
1.7.2.3. Kiracının Ölümü Deneni İle Fesih Durumunda Tazminat	24
1.7.3. Kiracının İflas Etmesi Dolayısıyla Fesih	24
1.7.3.1. Genel Olarak	24
1.7.3.2. Güvence Talebi ve İçeriği	25

1.7.4. Kötü ve Sözleşmeye Aykırı Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme	
Borcunun Yerine Getirilmemesi Nedeni ile Fesih	26
1.7.4.1. Genel Olarak.....	26
1.7.4.2. Sözleşmeye Uygun Kullanma	26
1.7.4.3. Özenli Kullanma.....	27
1.7.4.4. Komşulara Saygı Yükümlülüğü ve İhlali	28
1.7.4.5. Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kiracıya Verilecek Süre.....	29
1.7.4.6. Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Derhal Fesih Hakkı	30
1.7.4.7. Diğer Kira İlişkilerinde Durum	30
1.7.4.8. Sonuçları	31
1.7.5. Kiraya Veren ve Kiracının Önemli Sebeplerden Dolayı Sözleşmeyi	
Feshetmesi	32
1.7.5.1. Genel Olarak.....	32
1.7.5.2. Önemli Sebep Kavramı	33
1.7.5.3. Önemli Sebeple Sözleşmenin Feshinin Parasal Sonuçları	34
1.7.6. Kiracının Kiraya Veren Sözleşmeye Uymaması Nedeni ile Fesih Hakkı.....	35
1.8. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları	35
1.8.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı	35
1.8.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı	36
1.9. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Ermesi.....	38
1.9.1. Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Erme	38
1.9.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Bildirimi ile Sona Ermesi.....	38
1.9.2.1.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Bildirimi ile Sona Ermesi...	39
1.9.2. Aile Konutuna İlişkin Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi	40
1.9.3. Kira Sözleşmesinin Tahliye Davası Yoluyla Sona Ermesi	41
1.9.3.1. Genel Olarak.....	41
1.9.3.2. Tahliye Sebeplerinin Sınırlı Olması	42
1.9.3.3. Tahliye Davası Süresinin Uzaması.....	43
1.9.3.4. Yeniden Kiralama Yasağı.....	43
1.10. Tahliye Sebepleri.....	44
1.10.1. Kiraya Verenden Kaynaklı Tahliye Sebepleri.....	44
1.10.1.1. Gereksinim Sebebi ile Tahliye Davası	44

1.10.1.1.1. Genel Olarak.....	44
1.10.1.1.2. Konut Gereksinimi	45
1.10.1.1.3. İşyeri Gereksinimi	46
1.10.2. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeni ile Tahliye	46
1.10.3. Kiralananın Yeniden İnşa ve İmarı Nedeni ile Tahliye.....	47
1.11. Kiracıdan Kaynaklı Tahliye Sebepleri	49
1.11.1. Yazılı Tahliye Taahhüdü Nedeni ile Tahliye	49
1.11.1.1. Genel Olarak.....	49
1.11.1.2. Tahliye Taahhüdü	49
1.11.2. İki Haklı İhtar Nedeni ile Tahliye	51
1.11.2.1. Genel Olarak.....	51
1.11.2.2. İhtarın Şekli ve İçeriği	51
1.11.2.3. Haklı İhtar.....	52
1.11.3. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutunun Bulunması	53
1.11.3.1. Genel Olarak.....	53
1.11.3.2. Şartları	54
1.12. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kiraya Veren Olduğu Kira Sözleşmelerinde Durum.....	54
1.13. Kiracının Tacir Sayılan Kişiler ya da Özel Hukuk ve Kamu Hukuku Tüzel Kişisi Olduğu Kira Sözleşmelerinde Durum	57

İKİNCİ BÖLÜM

TAHLİYE DAVALARINDA USULE İLİŞKİN ÖZELLİKLER

2.1. Tahliye Davasının Hukuki Niteliği	59
2.2. Tahliye Davalarında Görevli Ve Yetkili Mahkeme	60
2.2.1. Görevli Mahkeme	60
2.2.1.1. Genel Olarak.....	60
2.2.1.2. Tahliye Davalarına Karşı Açılacak Karşı Davalarda Görevli Mahkeme ..	62
2.2.1.3 Tahliye Davalarında Görev Kurallarının Niteliği.....	63
2.2.2. Tahliye Davalarında Yetkili Mahkeme	64
2.2.2.1. Genel Olarak.....	64

2.2.2.2. Tahliye Davalarında Yetki Kurallarının Niteliği.....	65
2.2.2.3. Tahliye Davalarında Yetki Sözleşmesi.....	66
2.2.2.4. Yetki İtirazı.....	68
2.3. Tahliye Davasının Tarafları.....	69
2.3.1. Genel Olarak.....	69
2.3.2. Tahliye Davasında Dava Açma Yetkisi.....	70
2.3.2.1. Kiraya Veren Dava Yetkisi	70
2.3.2.2. Kiraya Veren Birden Fazla Olması Durumunda Dava Yetkisi	71
2.3.2.3. Tahliye Davasında Malikin Dava Yetkisi	72
2.3.2.4. Kuru Mülkiyet Hakkı Sahibinin Dava Açma Yetkisi.....	74
2.3.2.5. İntifa ve Sükna Hakkı Sahibinin Dava Açma Yetkisi	75
2.3.2.6. Tapusuz Taşınmaza Malik Olan Zilyedin Dava Açma Yetkisi.....	76
2.3.2.7. Tapusuz Taşınmazı Haricen Satın Alanın Dava Yetkisi	76
2.3.2.8. Yeni Malikin Dava Açma Yetkisi	76
2.3.2.9. İştirak Halinde (El birliği) Mülkiyette Dava Yetkisi.....	78
2.3.2.10. Müşterek (Paylı) Mülkiyete Konu Taşınmazlarda Dava Yetkisi	80
2.3.2.11. Kanuni Temsilcinin Dava Yetkisi	81
2.3.2.12. Malikin Tüzel Kişi Olması Durumunda Dava Yetkisi	81
2.3.2.13. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Dava Yetkisi.....	82
2.3.3. Tahliye Davasında Husumet Sorunu	82
2.4. Tahliye Davalarında Taraf Değişikliği	85
2.5. Tahliye Davalarında Tarafların Temsili	85
2.5.1. Genel Olarak.....	85
2.5.2. İradî Temsil	87
2.5.3. Kanuni Temsil	88
2.6. Tahliye Davalarında Dava Arkadaşlığı	89
2.6.1. Birden fazla Kiraya Veren Olduğu Tahliye Davalarında Dava Arkadaşlığı. 90	
2.6.2. Kiraya Veren Ölümü Halinde Dava Arkadaşlığı.....	91
2.6.3. Birden Fazla Kiracının Olduğu Tahliye Davalarında Dava Arkadaşlığı.....	92
2.6.4. Kiracının Ölümü Halinde Dava Arkadaşlığı	93
2.7. Tahliye Davalarında Davaya Müdahale	94
2.7.1. Genel Olarak.....	94

2.7.2. Tahliye Davalarında Fer'i Müdahale.....	94
2.7.3. Tahliye Davalarında Asli Müdahale.....	96
2.8. Tahliye Davasında Süreler.....	97
2.8.1. Belirli Süreli ve Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Dava Açma Süresi	98
2.8.2. Yeni Malikin Dava Açma Süresi.....	99
2.8.3. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Açılacak Tahliye Davasında Dava Açma Süresi.....	100
2.8.4. İki Haklı İhtar Nedeni ile Tahliye Davası Açma Süresi.....	100
2.8.5. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması Sebebi ile Açılacak Tahliye Davalarında Dava Açma Süresi.....	101
2.8.6. Yeniden İnşa ve İmar Nedeni İle Tahliye Davasında Dava Açma Süresi.....	101
2.9. Tahliye Davalarının Birden Fazla Sebebe Dayanarak Açılması	101
2.10. Tahliye Davasının Konusuz Kalması	103
2.11. Tahliye Davalarında Karşı Dava Sorunu.....	103
2.12. Tahliye Davalarında İddia ve Savunmanın Genişletilmesi veya Değiştirilmesi Yasağı	104
2.12.1. Tahliye Davalarında İddianın Genişletilmesi ve Yasağı	104
2.12.2. Tahliye Davalarında Savunmanın Değiştirilmesi ve Genişletilmesi ve Yasağı	106
2.13. Tahliye Davalarında Islah.....	107
2.14. Tahliye Davalarında Dava Konusunun Devri	109
2.15. Tahliye Davalarında Derdestlik ve Derdestlik İtirazı.....	110
2.16. Tahliye Davalarında Kesin Hüküm	111
2.17. Tahliye Davalarında Yargılama Usulü	113
2.18. Tahliye Davalarında Yargılama Gideri ve Vekalet Ücreti	115
2.19. Tahliye Davasında İspat Ve Deliller	118
2.19.1. Tahliye Davalarında İspat ve İspat Yükü	118
2.19.2. Tahliye Davasında Deliller	121
2.19.3. Tahliye Davalarında Senetle İspat Zorunluluğu.....	122
2.20. Tahliye Davalarında Davaya Son Veren Taraf İşlemleri	123
2.20.1. Davadan Feragat	123

2.20.2. Sulh.....	126
2.20.3. Davayı Kabul.....	127
2.21. Tahliye Davalarında Geçici Hukuki Koruma Tedbirleri.....	129
2.21.1. Genel Olarak.....	129
2.21.2. İhtiyati Tedbir.....	130
2.21.3. Delil Tespiti.....	133

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE DAVALARINDA KANUN YOLLARI, TAHKİM VE ARABULUCULUK

3.1. Tahliye Davalarında Kanun Yolları	136
3.1.1. Genel Olarak.....	136
3.1.2. Tahliye Davalarında Kanun Yolları	137
3.1.2.1. İstinaf.....	137
3.1.2.2 Temyiz.....	140
3.1.2.3. Kanun Yararına Temyiz	141
3.1.2.4.Yargılamanın İadesi.....	141
3.2. Tahliye Davalarında Tahkim ve Arabuluculuk Sorunu.....	142
3.2.1. Tahliye Davalarında Tahkim	142
3.2.1.1. Genel Olarak.....	142
3.2.1.2. Tahliye Davalarının Tahkime Elverişliliği Sorunu	145
3.2.2. Tahliye Davalarında Arabuluculuk	147
3.2.2.1. Genel Olarak.....	147
3.2.2.2. Dava Şartı Olarak Arabuluculuk	148
3.2.2.3. Tahliye Davalarında Arabuluculuk	149

SONUÇ	150
--------------------	------------

KAYNAKÇA.....	154
----------------------	------------

ÖZGEÇMİŞ.....	167
----------------------	------------

KISALTMALAR LİSTESİ

AAÜT	: Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BK	: Borçlar Kanunu
Bkz	: Bakınız
DİK	: Devlet İhale Kanunu
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarına Arabuluculuk Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
karş.	: Karşılaştırınız
KKK	: Kamu Konutları Kanunu
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
MTK	: Milletler Arası Tahkim Kanunu
PTT	: Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü
RG	: Resmi Gazete
RC	: Resmi Ceride
TBB	: Türkiye Barolar Birliği

TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
Y.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu



GİRİŞ

Kira sözleşmesi; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) yürürlüğe girmeden önce, 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) ile düzenlenmekteydi. 818 sayılı Borçlar Kanunu kira sözleşmesini adi kira ve hâsılat kirası olarak ayrı ayrı düzenlemişken, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da ise belediye teşkilatı olan yerlerle iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin kiralanmalarına ilişkin düzenlemeler yer almakta idi. Ancak 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ayrım yapmaksızın bütün kira sözleşmeleri için düzenlemeler getirmiştir.

Bu kanuni düzenlemelerde genel olarak kira sözleşmesinin sona ermesi ve özel olarak da tahliye davası açılması suretiyle kira sözleşmesinin sona ermesi düzenlenmiştir. TBK m. 350-356 maddelerindeki hükümler çerçevesinde tahliye davası için aranan şartlar yanında Medeni Usul Hukuku bağlamında da tahliye davası bakımından özellik arz eden usule ilişkin hususlar söz konusu olmaktadır. Bu sebeple bu çalışmada Medeni Usul Hukuku bakımından tahliye davaları incelenecektir.

“Usul Hukuku Bakımından Tahliye Davaları” başlıklı bu çalışmamızda tahliye davaları, Hukuk Muhakemeleri Kanunu açısından ele alınarak tahliye davalarının bu kanun açısından incelenmesi yapılacaktır.

Çalışmamız üç bölümden oluşacaktır. İlk bölümde genel olarak kira sözleşmesi incelenerek kira sözleşmesinin kuruluşu sona ermesi ve tahliye sebepleri ele alınacaktır. Bu bölümde kira sözleşmesinin Borçlar Kanunu genel hükümlerine göre sona ermesi ve konut ve çatılı işyeri kiraları ve sona ermesi konuları incelenecektir.

İkinci bölümde tahliye davasının usul hukuku hükümleri çerçevesinde değerlendirmesi yapılarak tahliye davalarında görevli ve yetkili mahkeme, davaya son veren taraf işlemleri, geçici hukuki koruma tedbirleri, davanın tarafları, dava açma süresi gibi usul hükümleri açısından incelenecektir.

Üçüncü bölümde ise tahliye davalarında kanun yolları bölge adliye mahkemelerinin kuruluşundan önceki dönem, bölge adliye mahkemelerinin kuruluşundan sonra olarak değerlendirilecek ve tahliye davalarında arabuluculuk ve tahkim hükümlerine bu bölümde değinilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE TAHLİYE DAVALARI

1.1. Kira Sözleşmesinin Esasları

1.1.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesi; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu¹ (TBK) yürürlüğe girmeden önce, 818 sayılı Borçlar Kanunu² (BK) ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun³ ile düzenlenmekteydi. 818 sayılı Borçlar Kanunu kira sözleşmesini adi kira ve hâsılat kirası olarak ayrı ayrı düzenlemişken, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da ise belediye teşkilatı olan yerlerle iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin kiralanmalarına ilişkin düzenlemeler yer almakta idi. Ancak 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ayırım yapmaksızın bütün kira sözleşmeleri için düzenlemeler getirmiştir.⁴

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 299'da kira sözleşmesi, kiraya verenin kira bedeli karşılığında bir şeyi kullanma ya da ondan yararlanma hakkını kiracıya vermesi ve kiracının da karşılık olarak kira bedeli ödemesi şeklinde tanımlanmaktadır.⁵ Bu tanım ne kadar BK'daki tanım ile benzemekte ise de BK'dan farklı olarak kullanım ile beraber “ondan yararlanılmasını” ifadesini eklenmiş, madde başlığı “kira sözleşmesi”

¹ Resmi Gazete, 04.02.2011, 27836.

² RC. (Resmî Ceride), 22.04.1926, 359.

³ RG. 27.05.1955, 9013.

⁴ Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1/1, (Bahar 2014), 8: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1102129>; Mithat Ceran, *Kira Sözleşmesi Tahliye*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), 15.

⁵ Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 18, (Ankara: Beta Yayınları, 2018), 183; Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 2, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), 84; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 11, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), 230; Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, (TBK 327-333), 1, (İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2013), 5; Osman Oy, Gerçek Onur Oy, *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları*, 1, (İstanbul : Beta Yayınevi), 3.

olarak değiştirilmiştir. Yine ‘kiralayan’ kavramı ‘kiraya veren’ olarak, ‘ücret’ kavramı ise ‘kira bedeli’ olarak değiştirilmiştir.

1.2. Kira Sözleşmesinin Niteliği

1.2.1. Kira Sözleşmesinin Borç Doğuran Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi hem kiracı hem de kiraya veren açısından borç doğuran bir sözleşmedir. Sözleşme ile kiraya veren kiralanan şeyin kullanılmasını devretmeyi borçlanırken kiracı da kira bedelini ödemeyi borçlanır.⁶

Kiracının sözleşme ile elde ettiği kullanma hakkı, ayni değil şahsi bir haktır. Bu şahsi hak tapu siciline şerh edilerek ayni nitelik kazanmaz; ancak kuvvetlendirilebilir.⁷

1.2.2. Kira Sözleşmesinin Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.⁸ Kira sözleşmesi ile kiraya veren kiralananın kullanılmasını devretmeyi borçlanırken bu borcun karşılığı olarak da kiracı bir bedel ödemekle yükümlü hale gelir. Bu iki borç birbirlerinin karşılığıdır. Yani kiraya verenin devir borcuna karşılık, kiracı da karşılık olarak kira bedelini öder.⁹

1.2.3. Kira Sözleşmesinin Sürekli Borç Doğuran Bir Sözleşme Olması

Sürekli sözleşmelerde borç ilişkilerinin de sürekliliği söz konusudur. Kira sözleşmesi ile kiraya verenin kiralanan şeyi kullanıma hazır bulundurma borcu sözleşme sona erene kadar devamlı bir borç olarak devam ettiği için, kira sözleşmesi sürekli borç doğuran sözleşmelerdendir.¹⁰

Tarafların borç ve yükümlülükleri açısından sözleşmenin süresi önemli değildir. Yani kira sözleşmesi ister belirli süreli ister belirsiz süreli olsun sözleşme devam ettiği

2015), 3; Mustafa Kılıçoğlu, *Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılma Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti- Açıklama- Yorum)*, 4, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), 47.

⁶ Müslim Tunaboğlu, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2013), 155; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 16; Aydın, *Sona Erme*, 16.

⁷ Aydın, *Sona Erme*, 17; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 16; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 155.

⁸ Hüseyin Hatemi, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, (İstanbul: Beta Yayınları, 1999), 85.

⁹ Kılıçoğlu, *Tahliye*, 61; Aydın, *Sona Erme*, 16.

¹⁰ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 317.

sürece kiraya veren kiralananı kullanıma uygun tutmak, kiracı da kullanım nedeni ile kira bedelini ödemekle yükümlüdür.¹¹

1.2.4. Kira Sözleşmesinin İvazlı Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesinde tarafların borçları, yani edimleri karşılıklıdır. Bu nedenle kira sözleşmesi ivazlı, yani karşılıklı bir sözleşmedir. Sözleşme ile kiracı ivazlı bir kullanıma hakkı kazanır.¹²

Yapılan sözleşmede kullanmanın karşılığı olan kira bedelinin ödenmesine karar verilmemiş ise bu sözleşme kira sözleşmesi değil kullanım ödünçü sözleşmesi (TBK m. 379; ariyet sözleşmesi, BK m. 299) niteliği kazanır.¹³

1.2. 5. Kira Sözleşmesinin Rızai Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesinin kurulması için tarafların iradelerinin karşılıklı olması gerekir. Ayrıca irade beyanlarının birbirine uygun olması da gerekmektedir. Bu, kira sözleşmesinin kurulmuş olması için yeterlidir. Ayrıca kiraya verenin kiralananı teslim etmesi, kiracının da kiralananı kullanmaya başlaması gerekmez.¹⁴

1.3. Kira Sözleşmesinin Unsurları

1.3.1. Kiralananın Kullanılmasının Belirli ya da Belirsiz Bir Süre İçin Devredilmesi

1.3.1.1. Kiralanan Şey

Kiralanan, kira sözleşmesinin objektif kurucu unsurlarındandır. Yani geçerli bir kira sözleşmesinin kurulması için tarafların kiralanan konusunda anlaşmış olmaları gerekmektedir.¹⁵

¹¹ Tunaboylu, *Tahliye*, 155; Eren, *Borçlar Hukuku*, 316.

¹² Özge Tuçe Gökalp, “Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları,” (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2008), 3.

¹³ Eren, *Borçlar Hukuku*, 317; Engin Daşlı, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi*, (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2017), 57; Hikmet Kanık, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, 2, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 249.

¹⁴ Eren, *Borçlar Hukuku*, 317; Tunaboylu, *Tahliye*, 155; Aydın, *Sona Erme*, 16.

¹⁵ Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi, (TBK m. 299-321), Yenilenmiş ve Genişletilmiş*, 2, (İstanbul: Yetkin Yayınları, 2015), 84.

Maddi şeyler kira sözleşmesine konu olabilirler. Bu, bir menkul ya da gayrimenkul olabilir.¹⁶ Bu anlamda parça ya da çeşit malı olmasının bir önemi yoktur.¹⁷ Bir gayrimenkulün kiralanan olması durumunda bütünleyici parçalar ve aksi kararlaştırılmamışsa eklentiler de kiralanan olur.¹⁸

Menkul ya da gayrimenkulün ürün getirmeyen bir şey olması gerekir. Ancak ürün getiren şeylerde ürün getirme özelliğinden ayrı olarak kiralananmışsa adi kira sözleşmesi söz konusudur.¹⁹

Kiralanan şeyin tamamı değil de bir kısmının kirallanması yani kısmi kiralamada mümkündür. Örneğin bir reklam afişi asmak için binanın bir duvarının kiralanmasında durum böyledir. Kısmi kiralama bir şeyin haftanın bir günü kiralanmasında olduğu gibi zaman açısından da mümkündür.²⁰

Kiraya veren mutlaka kiralananın maliki olmak zorunda olmadığı gibi aynı anda birden fazla kiraya veren de bulunabilir. Paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyette durum böyledir. Keza kira sözleşmelerinde birden fazla kiracının da olması muhtemeldir. Bu durumda kiracılar aksini sözleşmede kararlaştırmamışlarsa kira borcunun bölünebilir borç olması nedeni ile kiraya verene karşı kendi payları oranında sorumludurlar. Kiracıların tacir olması durumunda ise aksi kararlaştırılmamışsa kiracılar kira borçları bakımından müteselsil sorumlu olacaklardır.²¹

¹⁶ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 237; Eren, *Borçlar Hukuku*, 319; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 213; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, (İstanbul: Beta Yayınları, 1992), 156; Gökalp, “Adi Kira Sözleşmesinde”, 4; “Bu durumun bazı istisnaları mevcuttur. Bu istisnalardan ilkinin kirallanması yasak olan şeyler teşkil eder. Bunun en tipik örneği mabedlerdir...Bunun yanı sıra kira sözleşmesinin konusunu kural olarak tükenmeyen mallar teşkil eder.” bkz. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 9.

¹⁷ Eren, *Borçlar Hukuku*, 319; Uğur İlkutlu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018), 16.

¹⁸ Eren, *Borçlar Hukuku*, 320; İlkutlu, “Kira Bedeli”, 16.

¹⁹ İlkutlu, “Kira Bedeli”, 16; “Mesela bir otelin bina olarak; bir tarla veya arazinin üzerinde odun kömür, portakal ya da karpuz satmak veya depolamak ya da araba parkı veya oyun alanı olarak kullanılmak üzere kiraya verilmesinde durum böyledir” Eren, *Borçlar Hukuku*, 320,

²⁰ Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 213-214; Acar, *Şerh*, 84; Eren, *Borçlar Hukuku*, 321.

²¹ Eren, *Borçlar Hukuku*, 321-322; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 186-188.

1.3.1.2. Kiralananın Kullanımının Devri

Kira sözleşmesi, tarafların kira bedeli ve kiralanan şeyin kullanımının devredilmesi konusunda anlaşmaları ile kurulmuş olur. Kiraya verenin kiralananın kullanımını fiilen devretmiş olması gerekmez.²²

Daha öncede belirttiğimiz gibi kira sözleşmesinin süresi belirli süreli olabileceği gibi belirsiz süreli de olabilir. Nasıl yapılırsa yapılsın kiraya veren kiralananın kullanımını devretmekle borçludur. Ancak bu kullanım devri, sınırlı olmalıdır. Çünkü kira sözleşmesinin bitimiyle kiracının kiralananı teslim etme borcu doğmaktadır.²³ Buradaki teslim etme borcu, kullanma yetkisinin tekrar kiraya verene geçirilmesi anlamına gelmektedir.²⁴

Kiraya veren kiralanan şeyi, kiracının yararlanması için teslim edememesi ya da kira sözleşmesi devam ederken yararlanmaya hazır halde bulunduramaması durumunda kiracının uğradığı zararı tazmin etmek zorunda kalabilir.²⁵

1.3.2. Kira Bedeli

1.3.2.1. Genel Olarak

Taraflar kira sözleşmesini yaparlarken sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde kira bedelini kendileri belirlerler. Kira bedeli kira sözleşmesinin esaslı unsuru olduğu için sözleşme yapıldığı zaman belirli ya da belirlenebilir nitelikte olması gerekir.²⁶ Kira sözleşmesi yapılırken taraflar sözleşme ile kira bedelini belirlememişlerse veya kira

²² Aydın, *Sona Erme*, 9; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 328; Gökalp, “Adi Kira Sözleşmesinde”, 5; Haluk Burcuoğlu, “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kiracının Kiralananı Teslim Almadığı Hallerde Sözleşme ile Bağlı Olmaktan Kurtulmak İsteyen Kiraya Verenine Başvurabileceği Yollar”, *Hasan Erman’a Armağan İçinde*, (253-265), (İstanbul: Der Yayınevi, 2015), 255.

²³ Eren, *Borçlar Hukuku*, 323; Aydın, *Sona Erme*, 9; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 214; Aral, *Ayrancı, Borçlar Hukuku*, 296.

²⁴ Aziz Erman Bayram, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XXI/ 4, (2017), 133.

²⁵ Aydın, *Sona Erme*, 14; Acar, *Şerh*, 77; Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 52; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 36; Haluk Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, *Üçüncü Tıpkıbasımından Dördüncü Tıpkıbasım*, C. 1/ 2, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008), 11; Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 82.

²⁶ Acar, *Şerh*, 90; Eren, *Borçlar Hukuku*, 325; Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku*, 158; Abdülkadir Arpacı, *Kira Hukuku ve Uygulaması Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2002), 18; “Doktrinde kiracıya veya üçüncü bir şahsa bedel belirleme yetkisinin tanındığı halde kira sözleşmesinin kurulmuş olacağı ileri sürülmektedir.” Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 239.

bedeli objektif olarak belirlenemiyor ise sözleşmenin esaslı unsurunun eksik olması ve bu eksikliğin de sonradan tamamlanamaması nedeni ile sözleşme kurulmamış olur.²⁷

Kira bedeli daha önce de belirttiğimiz gibi kiraya verenin asli edimi olan kiralananı kullanıma hazır bulundurmak ve teslim etmek edimine karşılık olan bir edimdir. Bu nedenle kiracının kiraya verene yapmış olduğu her türlü ödeme, kira bedeli olarak sayılmaz. Kira bedeli olarak sayılabilmesi için kiraya verenin kiralananı yararlanmaya hazır bulundurma ve teslim etme edimine karşılık olarak verilmesi gerekir.²⁸

Her ne kadar kural kira bedelinin para olarak belirlenmesi ise de kira bedeli olarak bir mal ya da hizmet de belirlenebilir.²⁹ Kira bedelinin ülke parası olması da şart değildir taraflar dilerlerse döviz ya da altın olarak da belirleyebilirler.³⁰

1.3.2.2. Kira Bedelinin Ödenme Yeri ve Zamanı

Kira sözleşmesi yapılırken taraflar kira bedelinin nerede ödeneceğini belirleyebilirler. Bu durumda sözleşmede neresi belirlenmiş ise kira bedeli orada ödenmelidir. Ancak bu konuda irade birliği yok ise kira bedelinin para olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda, BK m.73’de olduğu gibi TBK m. 89 hükümlerine göre de ödeme kiraya verenin ikametgâhında yapılmalıdır. Kira bedelinin misli bir eşya olması durumunda ise kiranın ödenmesi gereken yer yine, TBK hükümlerince kiracının borcun doğduğu zamanki ikametgâhıdır.³¹

²⁷ Eren, *Borçlar Hukuku*, 325; Acar, *Şerh*, 87; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 239.

²⁸ Acar, *Şerh*, 88-89; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 239; Hande Uysal, “Kira Bedelinin Tespiti”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019), 4; Özyakışır, *Kira Bedeli*, 98.

²⁹ *Kira sözleşmesi iki taraf için borç doğuran bir akitir. Bunun sonucu kiralayan kiralanan şeyi belli bir süre için kullanmak veya yararlanmak üzere kiracıya bırakır. Kiracı da buna karşılık kiralayana bir bedel ödemekle yükümlü olur. Ödenecek olan bu bedele kira karşılığı denir. Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey, örneğin; bir mal, bir hizmet akti, bir şey ima etmek (istisna akti) gibi şeyler de olabilir. Taraflar arasında mevcut kira karşılığında ise hem para ve hem de hizmet vardır. Davalının pay yapmayı taahhüt ettiği temizlik işi kira karşılığıdır. Yukarıda da izah edildiği gibi kira, karşılığının muhakkak para olması icap etmez. Bu hizmetin akit şartı olarak yerine getirilmesi davalıdan istenmiş ve davalı yapamayacağını, kendisi dahil bildirmiş olmakla akte aykırı hareket edilmiş demektir. Y. 6. HD, 23.05.1980, E. 1980/683, K. 1980/5353, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.12.2019.*

³⁰ Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 214; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 240; İzzettin Özkan Öztürk, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisans Üstü Eğitim Enstitüsü, 2019), İstanbul, 19; Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku*, 158; Aydın, *Sona Erme*, 11.

³¹ Ural Çınar, *Kira Bedelinin Ödenmemesi*, 84-85

Kira bedeli PTT havalesi ile ödeniyor ise göndermeye ilişkin masraflar kiracıya ait olmak şartıyla konutta ödemeli olarak gönderilmelidir.³² Kiracı kira bedelini bu şekilde göndermekle kira borcunu ödemiş kabul edilir ve temerrüde düşmez. Kiraya veren ödemeyi almamış olsa dahi kira bedeli ödenmiş sayılır. Ancak kiracı kira bedelini banka havalesi ile ya da adi posta havalesi ile öder ise bu durumda kiraya verenin kira bedelini banka şubesine ya da postaneye giderek almak zorunluluğu yoktur. Bu şekilde ödeme yapılması, kiracıyı temerrütten kurtarmamasına rağmen taraflar bu şekilde ödeme yapılması konusunda anlaşmışlar ise kiracı temerrütten kurtulur.³³ Kiraya veren bildirimde verilen sürede yapılan ödemeyi kabul etmez ise bu durumda alacaklının temerrüdü söz konusu olacaktır.³⁴

Kira bedeli genelde aylık olarak ödenirken taraflar dilerlerse tek seferde peşin olarak da ödenmesi kararlaştırılabilir. Ödeme zamanını, taraflar aralarında anlaşarak belirtmemişlerse ya da bu konuda yerel bir adet yok ise, her ayın sonunda ödenmelidir. Ödeme en geç kira süresinin sonunda yapılmalıdır.³⁵

³² "...Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmişse bu hususta göz önünde tutulmalıdır. Bu şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez..." Y. 6. HD, 16.01.2013, E.2012/16231, K. 2013/303, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.12.2091.

³³ Y. 8. HD, 6.12.2018, E. 2018/13454, K. 2018/1986, "...Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için istenen kira parasının muaccel (istenebilir) olması ve bu kira bedelinin verilen otuz (30) günlük sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir. Kira parası götürülüp ödenmesi gereken borçlardan olduğundan kiralayana götürülüp elden ödenmesi veya gideri kiracıya ait olmak koşuluyla konutta ödemeli olarak PTT kanalıyla gönderilmesi gerekir. Bundan ayrı, sözleşmede özel bir koşul kabul edilmiş ise bu husus da göz önünde tutulmalıdır. Açıklanan şekilde yapılmayan ödemeler yasal ödeme olarak kabul edilemez. Ancak teamül haline gelmiş bir ödeme şekli varsa bu şekilde yapılan ödeme de geçerlidir..." www.kazanci.com.tr, E.T. 13.12.2019; Talih Uyar, "Kiralanan Taşınmazın "Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt) Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi", *Ankara Barosu Dergisi*, (67/1, 2009), 80; Tandoğan, *Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri*, 168.

³⁴ Alpaslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede, Temerrüdü ve Hukuki Sonuçlar", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22/3, (2016): 101.

³⁵ TBK, m. 314; Y. 8. HD, 09.01.2018, E. 2017/4411, K.2018/108; YHGK, 22.05.2013, E. 2013/6-553, K. 2013/751, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 13.12.2019; Acar, *Şerh*, 89; Öztürk, "Kira Bedelinin Belirlenmesi", 21.

1.3.3. Anlaşma

1.3.3.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanları ile kurulacağından yukarıda³⁶ bahsetmiştik. Kiraya veren ile kiracının sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşmaları gerekmektedir. Bu unsurlar kiralananın kullanımının devri ve belirli veya belirlenebilir kira bedelidir. Tarafların bu esaslı unsurlarda anlaşmaları yeterlidir. Diğer hususlar ise taraflar kendi aralarında anlaşmamışlarsa ya da anlaşamıyorlarsa mahkeme tarafından da belirlenebilir.³⁷

Kiracı ve kiraya verenin yapmış olduğu kira sözleşmesinin geçerli bir sözleşme olup olmadığı hususu genel esaslara göre değerlendirilmelidir. Yani taraf ehliyeti şekil gibi konular TBK ve Türk Medeni Kanunu³⁸'nin (TMK) kişiler hukukuna ilişkin hükümleri çerçevesinde ele alınarak sözleşmenin geçerli olup olmadığı belirlenecektir.³⁹

1.3.3.2. Kira Sözleşmesinde Taraflar ve Taraf Ehliyeti

Kira sözleşmesinde iki taraf söz konusudur. Bunlar; kira bedeli karşılığı olarak bir şeyi kullanma ya da ondan yararlanma hakkını devreden kişi olan “kiraya veren” ve bu hakları kira bedeli karşılığı alan kişi olan “kiracı”dır.⁴⁰

Kira sözleşmesinin geçerli olarak yapılabilmesi için kiraya veren ile kiracının fiil ehliyetine sahip olmaları gerekmektedir. Sınırlı ehliyetsizler ise yasal temsilcilerinin izni ile kira sözleşmesi yapabilirler.⁴¹ Ancak kira sözleşmesinin süresi ürün kiralalarında bir yıl ve ya daha uzun, taşınmaz kiralalarında ise üç yıl ve ya daha uzun olacak ise bu durumda yasal temsilcinin vesayet makamından izin alması gerekmektedir.(TMK m. 462/1-6).⁴²

³⁶ Bkz. dpn. 14.

³⁷ Eren, *Borçlar Hukuku*, 326; Acar, *Şerh*, 90.

³⁸ R.G. 18.12.2001, 26407.

³⁹ Aydın, *Sona Erme*, 14; Ural Çınar, *Kira Bedelinin Ödenmemesi*, 33.

⁴⁰ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 18; Özyakışır, *Kira Bedeli*, 81- 85.

⁴¹ Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Akdin Muhtelif Nev'ileri Üzerine Çalışmalar*, C.3, 3, (İstanbul: Sermet Matbaası, 1977), 485; Nalan Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, (İzmir: Güncel Yayınevi, 2015), 9; Gökalp, 7.

⁴² Canan Ruhi, Ahmet Cemal Ruhi, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla)*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 20-21; Aydın, 14; Ural Çınar, *Kira Bedelinin Ödenmemesi*, 52.

Kiracı ve kiraya veren gerçek ya da tüzel kişi olabilirler. Daha öncede belirttiğimiz gibi tek bir kişi ya da birden fazla kişi de olabilirler. Paylı mülkiyete ya da iştirak halinde mülkiyete konu kiralananın kiraya verilmesi durumunda birden fazla kiraya veren vardır.⁴³ Kiracıların ise bir arada olma sebebi farklı olabilir. Yani birden fazla kişinin aynı evi kiralamalarında olduğu gibi iradi bir birliktelik ya da miras ortaklığında olduğu gibi hukuki bir gereklilik birden fazla kiracı bulunmasına sebep olabilir.⁴⁴

Kiraya verenin mutlaka malik olması da gerekmez. Başkasına ait bir şey de kiraya verilebilir. Kiralananın aile konutu olması durumu ise ilerde ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

1.3.3.3. Kira Sözleşmesinin Şekli

Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için herhangi bir şekil zorunluluğu yoktur. Tarafların iradesine göre yazılı veya sözlü olarak yapılabilir, ancak ispat edilebilirlik açısından yazılı yapılması daha uygun olmaktadır.⁴⁵ İstisna da olsa bazı özel düzenlemelerle kira sözleşmesine şekil şartı getirilmiştir.⁴⁶

1.3.3.4. Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerhi

Kira sözleşmesi sadece taraflara karşı ileri sürülebilir. Ancak sözleşmenin tapu kütüğüne şerh edilmesiyle (TBK m. 312)⁴⁷ sözleşme, kiralananı satış ya da cebri icra yoluyla satın alan yeni malike karşı da ileri sürülebilir hale gelir (TMK m. 1009).⁴⁸

⁴³ Acar, *Şerh*, 78-79; Ural Çınar, *Kira Bedelinin Ödenmemesi*, 57.

⁴⁴ Acar, *Şerh*, 67; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 241; Özyakışır, *Kira Bedeli*, 85.

⁴⁵ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 17; Acar, *Şerh*, 91, Aydın, *Sona Erme*, 15; Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Borçlar Hukuku*, 158; Arpacı, *Kira Hukuku ve Uygulaması*, 19.

⁴⁶ *Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müteahhit veya müşteri 31 inci maddeye göre onaylanan ihale kararının veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi, idareye vermek zorundadır.* Bkz. 2920 sayılı Sivil Havacılık Kanunu m. 119; “Kira ve carter sözleşmeleri yazılı şekilde yapılmadıkça muteber değildir. Kira sözleşmesinin üçüncü kişilere dermeyeran edilebilmesi için uçak siciline şerh verilmesi gereklidir.” Özyakışır, *Kira Bedeli*, 91-92.

⁴⁷ A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2015), 199, Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, 12, (İzmir: Barış yayınları Fakülteler Kitapevi, 2015), 169; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri* 7. bs, (İstanbul: Der yayınları, 2017), 41; O. Gökhan Antalya, *Eşya Hukuku*’ C. 3, (İstanbul: Legal Kitapevi, 2018), 177.

⁴⁸ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 312; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 1009. maddesinde tapu sicilinin beyanlar hanesine yazılabilecek şahsi haklar arasında kira sözleşmesinden doğan haklarda sayılmış ve maddenin 2.fıkrasında da, bu hakların şerhilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebileceği belirtilmiştir. Dava tarihinde yürürlükte olan 818 Sayılı Borçlar Kanunu’nun 255. maddesinde de bu hükme paralel bir düzenleme ile bir taşınmazın kiraya verilmesine

Şerh ile kendisini güvence altına alan kiracı TBK m. 350 ve 351 hükümlerinin uygulanılmasının önüne geçecektir. Bu anlamda TBK m. 351'e göre yeni malikin kendisinin, alt soy, üst soy veya bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi nedeni ile kira sözleşmesinin feshini istemesine ve her ne kadar kira sözleşmesinin taraflarında bir değişiklik olmasa da TBK m. 350'ye göre kiraya verenin kendisi eşi alt soyu üst soyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ya da işyeri gereksinimi ya da imar ve inşa nedeni ile dava açarak tahliye istemesine de engel olabilecektir.⁴⁹ Ancak doktrinde kira sözleşmesinin şerhi, kiracı ile kiraya veren arasındaki koşulları değiştirmeyecektir. Bu nedenle kira sözleşmesinin şerhi ile kiraya verenin TBK m. 350'ye göre tahliye talep etme hakkını engellediği söylenemez. Aksi durum sözleşme serbestisi ilkesine ve eşya hukuku ilkelerine aykırılık teşkil edecektir.⁵⁰ Biz de bu görüşe katılmaktayız.

Kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilebilmesi için, kira sözleşmesinde ya da tarafların daha sonra yapacakları bir sözleşmede buna ilişkin açık bir hükmün bulunması gerekir.⁵¹ Aksi durumda kiracının şerh talep edebilmesi için sözleşmenin noterce resen düzenlenmiş olması ya da sözleşmedeki imzaların noter onaylı olması gerekir.⁵²

dair sözleşmelerin tapu siciline şerh edilmesi halinde sonraki maliklerin kiracının sözleşme kapsamında taşınmazdan yararlanmalarına izin vermek mecburiyetinde bulundukları belirtilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesinde de taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği düzenlenmektedir. Kira sözleşmesinden kaynaklanan kişisel hakkın tapu kaydına şerhi bu hakkı güçlendirici bir niteliğe sahip olup mülkiyet hakkının malike verdiği yetkileri daraltmaktadır, Y. 3. HD, 11.02.2016, E. 2015/3564, K. 2016/850 www.kazanci.com.tr, E.T. 13.12.2019.

⁴⁹ Meliha Sermin Paksoy, "Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10/1, (2019): 134; Zevkliler, Gökyayla, 209; Sinan Sami Akkurt, "El Değiştiren Taşınmaz Kiraları Bakımından TBK m. 310 ile Kiranın Şerhine İlişkin TBK m. 312 Hükümlerinin Tahlili", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 68/1, (2019): 51.

⁵⁰ Paksoy, "Hüküm ve Sonuçları", 140.

⁵¹ Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 814; *Kira sözleşmesinde, sözleşmenin tapuya şerh edileceğine ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin yukarıda açıklandığı üzere kiracı tarafından tek taraflı olarak şerh ettirilmesine imkan bulunmadığından, bu gibi durumlarda kiraya verenin tescil yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde kiracı bu yükümlülüğün ifası için dava açabilir. Davalı-karşı davacı kiracı da kira sözleşmesindeki hükme dayanarak kira sözleşmesinin şerhini istediğine göre Mahkemece işin esasına yönelik bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Y. 3. HD, 15.1.2019, E. 2017/5478, K. 2019/81K www.kazanci.com.tr, ET. 13.12.2019.*

⁵² Acar, *Şerh*, 321.

Kiraya veren malik ise yazılı talep ile tapu kütüğüne şerh konulmasını isteyebilir.⁵³ Eğer kiraya veren malik değil ise tapuya şerh için malikin muvafakatinin de alınması gerekir.⁵⁴

Kira sözleşmesi süreli ya da süresiz olarak şerh edilebilir. Ancak kira süresi sona erdiğinde şerhin de artık bir etkisi kalmayacak ve şerh de sona ermiş olacaktır. Şerhin süresi kira süresinden fazla olamaz. Eğer kira sözleşmeyi tapuya şerh edilirken şerhin süresi kira süresinden daha uzun belirlenmişse bu fazla olan kısım geçersiz olacaktır. Ya da şerhin süresi kira süresinden kısa olarak belirlenmişse belirlenen sürenin dolması ile şerh etkinliğini kaybedecektir.⁵⁵

Şerhin süresinin dolması durumunda şerh, malikin talebi ile ya da tapu memuru tarafından resen terkin edilmektedir. Yine eğer şerhin süresi dolmadan kira sözleşmesi bir şekilde sona ermiş ise şerhin terkinini kiracının talep etmesi gerekir. Kiracı terkinini talep etmiyorsa kiraya veren dava yolu ile terkinini talep edebilecektir.⁵⁶

1.4. Kira Sözleşmesinde Süre

Taraflar kira sözleşmesinin süresini de sözleşme serbestisi ilkesi gereği kendi aralarında belirli bir süre ile ya da belirsiz süreli olarak belirleyebilirler. Eğer sözleşmede süre belirlenmişse ya da kiralananın kullanımından sözleşmenin belirli bir süre için yapılmış olduğu anlaşılıyor ise “belirli süreli kira sözleşmesi”, sözleşmede süre belirlenmemişse, sözleşmeden de anlaşılıyorsa ‘belirsiz süreli kira sözleşmesi’ söz konusu olur.⁵⁷

Her ne kadar kira sözleşmeleri belirsiz bir süre için yapılabilirse de süre açısından sınırsız bir kira sözleşmesi yapılması mümkün değildir. Daha önce bahsettiğimiz gibi kiralananın yararlanılması için teslim edilmesi ve bunun karşılığında kira bedeli ödenmesi her ne kadar sürekli bir borç olsa da süresiz bir borç değildir. Ancak taraflar aralarında süresiz bir kira sözleşmesi yapmışlarsa kişilik haklarına aykırı

⁵³ Tunaboğlu, 170; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 7; Seda Öktem Çevik, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, (İstanbul: On iki Levha Yayınları, 2016): 292.

⁵⁴ Oy, Oy, *Tahliye Davaları*, 8; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 25; Acar, *Şerh*, 320.

⁵⁵ Acar, *Şerh*, 325.

⁵⁶ Öktem Çevik, *Kiralananın Devri*, 304; Acar, *Şerh*, 326.

⁵⁷ Ruhi, *Kira Hukuku*, 22-23; Acar, *Şerh*, 96; Erhan Han, “Konut ve Çatışı İş yeri Kiralarının Kiralayandan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019), 6.

olarak ya da olağanüstü fesih sebebi sayarak sürenin azaltılması mümkün olabilir. Burada TBK m. 27 ve TBK m. 33'in uygulanması karşımıza çıkmaktadır.⁵⁸

1.5. Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları

Kira sözleşmesi tarafların birbirine uygun irade beyanları ile gerçekleşmekte ve sözleşmenin yapılması ile hem kiraya veren hem de kiracı borç altına girmektedir. Bu anlamda kiraya verenin borçları; sözleşme gereği belirtilen tarihte kira konusu şeyi kullanıma hazır şekilde teslim ederek sözleşme süresince bu durumu korumak,⁵⁹ kiralananın ayıplardan ve vergi ve benzer yükümlülüklerden sorumlu olmak ve yan giderleri ödemek⁶⁰ şeklinde sayılabilir.⁶¹

Kiracının borçları ise kira bedelini zamanında ödeme, kiralananı özenle kullanma, komşulara saygı gösterme⁶², tespit edilen ayıpları kiraya verene bildirme⁶³, kiralananın bakımını yapma ve temizlik giderini ödeme⁶⁴, kira sözleşmesi sona erdiğinde kiralananı geri verme borcu olarak sayılabilir.⁶⁵

1.6. Genel Olarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Tahliye Sebepleri

1.6.1. Olağan Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi

1.6.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sürenin Dolması

1.6.1.1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinde süre her ne kadar sözleşmenin esaslı unsuru olamasa da sözleşmenin sona ermesi bakımından kanun belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı yaptığı için süre ayrıca önem kazanmaktadır.⁶⁶ Eğer sözleşmede süre belirlenmişse ya da kiralananın kullanımından sözleşmenin belirli bir süre için yapılmış olduğu anlaşılıyor ise “belirli süreli kira sözleşmesi” nin varlığının söz konusu olduğundan daha önce bahsetmiştik.

⁵⁸ Eren, *Borçlar Hukuku*, 323; Acar, *Şerh*, 118-119.

⁵⁹ Y. 3. HD, 11.12.2018, E. 2018/6122, K. 2018/12639, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.12.2019.

⁶⁰ Y. 6. HD, 20.09.2016, E. 2016/5242, K. 2016/5291, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.12.2019.

⁶¹ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 157; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 5.

⁶² Y. 6. HD, 17.01.2011, E. 2010/999, K. 2011/103, www.kazanci.com.tr, ET. 13.12.2019.

⁶³ Y. 3. HD, 15.11.2018, E. 2017/9436, K. 2018/11608, www.kazanci.com.tr, ET. 13.12.2019.

⁶⁴ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 157.

⁶⁵ Elif Köküsarı, *Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 48.

⁶⁶ Aydın, *Sona Erme*, 45.

Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde taraflar kira sözleşmesini yaparken belirli bir süre belirtmişlerse TBK m. 327'ye göre kira sözleşmesi, şartları gerçekleşmişse tarafların belirlediği sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Bu durumda ayrıca fesih ihbarına gerek olmadan sürenin geçmesiyle kira sözleşmesi sona ermiş olur.⁶⁷

Kiraya veren kira sözleşmesindeki sürenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde ya kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesi için doğrudan icra müdürlüğünden (İİK m. 272 vd.) ya da tahliye davası açarak kiralananın tahliyesine karar verilmesini mahkemeden talep edebilir (TBK. m. 352).⁶⁸

1.6.1.1.2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesine Dönüşmesi

Taraflar sürenin dolmasına rağmen kira sözleşmesine devam ederek sözleşmeyi örtülü olarak eski şartlarla yenileyebilirler. Yani kiracı kiralananı boşaltmayarak kira bedelini ödemeye devam ederken, kiraya veren ise ödenen kira bedelini kabul edebilir. Bu durumda kira sözleşmesi aynı şekli ile devam ederken⁶⁹ belirli süreli kira sözleşmesi ise artık belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür (TBK m. 327/2).⁷⁰

Belirli süreli kira sözleşmesinin tarafları yeniden bir kira sözleşmesi yaparak da sözleşmenin devamını sağlayabilirler. Bu sözleşme eski sözleşmenin içeriğini hiç

⁶⁷ Aydın, *Sona Erme*, 63-64; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 52; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 366; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 69; Eren, *Borçlar Hukuku*, 383 “...Buna rağmen taraflar kira sözleşmesinde bir süreyi kabul etmeleri ve sürenin dolması ile birlikte sözleşmenin sona ermesini fesih bildirimine bağlı tutmaları mümkündür...” bkz. Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 313; aynı yönde Y. 6.HD, 19.06.2013, E. 2013/9525, K. 2013/12425, İstanbul BAM 35. HD, 20.06.2017, E. 2017/889, K. 2017/1103, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 19.06.2020.

⁶⁸ Kılıçoğlu, *Tahliye*, 367; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 69.

⁶⁹ Eren, 384; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 366; “İçerik itibarıyla önceki sözleşme ile aynı da olsa, yeni bir kira sözleşmesi ortaya çıktığı için önceki sözleşme döneminde verilen teminatların da sona erdiğini kabul etmek gerekir.” Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 75.

⁷⁰ Tunaboylu, *Tahliye Davaları*, 513; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 366; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 52; *Türk Borçlar Kanunu 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre somut olayda, taraflar arasında belirli süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır. Dosyadaki bilgi ve belgelerden, kira sözleşmesinin feshine dair fesih ihbarına rastlanmamıştır. Kira sözleşmesinde belirlenen 10 yıllık süre sona ermesine rağmen fesih ihbarı olmaksızın taraflarca kira ilişkisinin sürdürülmüş böylece taraflar arasındaki kira sözleşmesi, belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmüştür* Y. 3. HD, 13.03.2019, E. 2017/559, K. 2019/1993, karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 19.06.2020.

değiştirmeden yapılabileceği gibi eski sözleşme içeriğinin tamamen değiştirilmesi ile de yapılabilir.⁷¹

1.6.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi

1.6.2.1. Genel Olarak

Belirli süreli kira sözleşmesinin aksine taraflar kira sözleşmesi yaparken belirli ya da belirlenebilir bir süre kararlaştırmamışlarsa, belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusudur.⁷² Bu tür sözleşmeler feshi ihbar ile sona erdirilebilir (TBK m. 328/1, c. 1).⁷³

Türk Borçlar Kanunu m. 328'e göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde hem kiracı hem de kiraya verenin fesih hakkı vardır. Taraflar kanuni fesih dönemlerine ve fesih sürelerine uyarak fesih haklarını kullanabilirler.⁷⁴

Ayrıca taraflar aralarında farklı bir fesih bildirim dönemi ve daha uzun fesih süresi de kararlaştırabilirler. Şayet taraflar kendi aralarına daha uzun bir fesih süresi ya da başka bir fesih dönemi kararlaştırmış ise tarafların kendi aralarında kararlaştırdıkları bu süreler geçerlidir.⁷⁵ Nitekim Yargıtay da tarafların yapmış olduğu kira sözleşmesinde “kira süresi olan beş yılın bitiminden üç ay önce kira sözleşmesinin feshedileceğine ilişkin bir bildirim gönderilmezse sözleşmenin aynı şartlar ve aynı süre için yenileneceğine” dair hüküm bulunmasına rağmen, tarafların bu şekilde bir ihtar göndermemesi nedeni ile sözleşmenin aynı şartlar ve aynı süre için yenilendiğinin kabul edilmesi gerekirken, yerel mahkemenin verdiği ret kararını bozmuştur.⁷⁶

⁷¹ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 313; “Taraflar sözleşmeyi, aynı içerikle yenilemişlerse, açık yenilemeden, süre kaydı hariç yenilemişlerse, örtülü yenilemeden, içeriğini değiştirmişlerse, yeni bir sözleşmeden bahsetmek gerekir” Eren, *Borçlar Hukuku*, 385.

⁷² Eren, *Borçlar Hukuku*, 385; Pelin Kurşat, Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2017), 23.

⁷³ Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 52; Mustafa Alper Gümüş, “Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), 257; Kurşat, *Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi*, 65.

⁷⁴ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 315; Kılıçoğlu, 369; Aydın, 88; Gümüş, *Kira*, 256.

⁷⁵ Aydın, *Sona Erme*, 104; Gümüş, *Kira*, 257; Eren, *Borçlar Hukuku*, 385.

⁷⁶ “Sözleşmenin özel şartlar bölümü 5-e. maddesinde sözleşme süresinin beş yıl olup sürenin sona ermesinden üç ay önce taraflardan herhangi birinin akdi feshettiğini diğer tarafa münhasıran noter kanalıyla açık bir şekilde ihbar etmediği sürece sözleşmenin aynı şartlar ve aynı süre için uzatılmış sayılacağı kararlaştırılmıştır. Davada dayanan sözleşmenin özel şartlar 5-e. maddesinde de kira süresinin sonundan üç ay önce kira sözleşmesinin feshedileceğinin bildirilmemesi halinde akdin aynı şartlar ve aynı süre ile uzamış sayılacağı düzenlenmiş olup, davalı kiralayan tarafından beş yıllık sürenin bitiminden 3 ay önce ihtar gönderilmediğinden sözleşme aynı şartlarla yenilenmiştir. Mahkemece kira sözleşmesinin süresinde ve usulüne uygun olarak feshedilmediğinden davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken reddi isabetsizdir.” Y. 6. HD, 09.06.2015, E. 2014/9425, K. 2015/5705, www.kazanci.com.tr, E.T. 19.06.2020.

1.6.2.2. Fesih Dönemi ve Fesih Bildirim Süresi

Fesih döneminin başlangıcı, kira sözleşmesinin başladığı tarihtir (TBK m. 328/1, c. 2).⁷⁷ Fesih dönemlerinin hesaplanması için kiranın ne zaman başladığının bilinmesi gerekir. Eğer kiranın ne zaman başladığı bilinmiyorsa ya da açılan davada kiranın ne zaman başladığı ispat edilemeyen davanın reddi gerekmektedir.⁷⁸

Fesih bildirim süresi ise, fesih döneminde feshe ilişkin iradenin kullanılabileceği süredir. TBK'ya göre fesih ihbarı, fesih dönemine ve bildirim süresine uygun olarak yapılmış olmalıdır. Ancak bu iki unsura uyulmaması fesih ihbarını geçersiz hale getirmez. Böyle bir durumda yapılan fesih ihbarı bir sonraki dönem için geçerli olacaktır.⁷⁹

Fesih bildiriminin usulüne uygun yapılması ile açılan davada başkaca bir neden göstermeye gerek yoktur.⁸¹ Fesih bildirimi için bir şekil şartı öngörülmemiştir. Ancak ispat edilebilmesi için yazılı yapılması daha uygundur. Yine fesih şartlı olarak yapılmaz ve fesih hakkından feragat geçerli olmaz.⁸²

Kira sözleşmesinde birden fazla kiracının olması durumunda fesih bildirimin tek bir kiracıya yapılmış olması fesih ihbarından beklenen sonucu doğurmamaktadır. Bu nedenle birden fazla kiracının olduğu kira sözleşmelerinde fesih bildiriminin tüm kiracılara yapılması gerekmektedir.⁸³

1.6.2.3. Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında Feshi İhbar

Taşınır ve taşınmaz yapılarda fesih ihbarı TBK m. 329'da düzenlenmektedir. Maddede geçen taşınmaz ifadesi ile konut özelliği bulundurmayan taşınmaz ile altı ay

⁷⁷ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 314; Eren, 385; İlbars Dorukhan Varol, "Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Yolu ile Sona Erdirilmesi", (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019), 24; Kurşat, *Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi*, 30; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 209.

⁷⁸ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 70-71; Y. 6 HD, 27.10.2014, E. 2014/11209, K. 2014/11683, www.kazanci.com.tr, E.T. 19.06.2020; Aydın, *Sona Erme*, 91.

⁷⁹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 70-71; Eren, *Borçlar Hukuku*, 386; Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 16, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019), 315.

⁸⁰ 818 sayılı BK yürürlükte iken yapılan fesih ihbarları sadece kendi fesih ihbar süresi için geçerli idi bkz. Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 70-71.

⁸¹ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 465; Ceran, *Kira Sözleşmesi* 71; Eren, *Borçlar Hukuku*, 387.

⁸² Eren, *Borçlar Hukuku*, 387; Aydın, *Sona Erme*, 84-87.

⁸³ Ceran, *Kira Sözleşmesi* 71; Aydın, *Sona Erme*, 88; Gümüş, *Kira*, 260.

veya daha kısa süreliğine kiralanmış ve nitelikleri itibariyle geçici kullanıma özgülünmüş taşınmazlar kastedilmektedir.⁸⁴

Kanun koyucu fesih bildirim hakkını hem kiracıya hem de kiraya verene vermiştir.⁸⁵ Taraflar kira dönemi sonuna ilişkin bir yerel adet var ise buna uyarak, yok ise altı aylık kira dönemi sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmelerini feshedebilirler.⁸⁶ ⁸⁷ Kira sözleşmesinin feshedilmesi için bu sürelerle uyulursa, fesih için ayrıca bir sebebe gerek yoktur.⁸⁸

1.6.2.4. Taşınır Kiralarında Feshi İhbar

Taşınırla kastedilen ise başkasının arsasına yapılan kulübe, büfe, baraka gibi sürekli kullanma amacı güdülmeyen yapılardır.⁸⁹ Taşınır kirasında feshi ihbar nedeni ile tahliye, TBK m. 330/1'e göre taşınır kiralarında sözleşmenin her iki tarafına tanınan fesih hakkı üç gün öncesinden fesih bildiriminde bulunarak kullanılabilecektir. Burada bir fesih dönemi yoktur. Taraflar dilerse bir fesih dönemi kararlaştırabilirler.⁹⁰

TBK 330/2'ye göre eğer kiraya veren taşınır şeyi mesleki faaliyeti gereği kiraya veriyor ve kiracı da özel kullanımı nedeni ile kir alıyor ise, kiracı kira sözleşmesini üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay öncesinden yapacağı fesih ihbarnamesi ile sona erdirebilir.⁹¹

Burada TBK m. 330/2 fesih bildirimi ile sözleşmeyi feshetme hakkını sadece kiracıya tanımıştır. Kiracı bu hükme dayanarak sözleşmeyi feshederse kiraya veren fesih nedeni ile tazminat ya da zararının giderilmesini talep edemeyecektir.⁹²

⁸⁴ Aydın, *Sona Erme*, 94; Tandoğan, *Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri*, 204.

⁸⁵ Aydın, *Sona Erme*, 94.

⁸⁶ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 71; Eren, *Borçlar Hukuku*, 386; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, 208-209

⁸⁷ Daha önceki düzenleme olan 818 sayılı BK m. 262/2-1, 2'de ise feshi ihbar süreleri kiralananın niteliğine göre farklılıklar göstermekte idi bkz. Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 71.

⁸⁸ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 465; Gümüş, *Kira*, 259.

⁸⁹ Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 322; Aydın, *Sona Erme*, 94; Tandoğan, *Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri*, 208.

⁹⁰ İncoğlu, *Kira Hukuku, C. 2*, 210; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 323; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 67.

⁹¹ Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 324; Gümüş, *Kira*, 259; Bu düzenleme BK'da yer almamaktadır.

⁹² Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 467; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 73; "...Burada kira sözleşmesi tüketici işlemidir." Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 315.

1.7. Borçlar Kanunu’nun Genel Hükümlerine Göre Sona Erme Sebepleri

1.7.1. Kiracının Kira Bedelini Ödememesi Nedeni ile Fesih

1.7.1.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 315’e göre kiracının kira bedelini ya da yan giderleri ödeme borcunu yerine getirmemesi durumunda kiraya verene sözleşmeyi feshetme hakkı verilmiştir.⁹³ Kiraya veren, bu hakkını kullanabilmek için kiracıya yazılı olarak verdiği süre içinde borcunu ödemezse sözleşmeyi feshedeceğini bildirir. Kiracıya bildirim ile verilecek süre, en az on gün olmalıdır. Eğer kira sözleşmesinin konusu konut ve işyeri ise verilecek süre otuz günden az olamaz.⁹⁴

Bu düzenleme 818 sayılı BK m. 260’daki düzenlemeye karşılık gelmektedir. Ancak her iki hüküm arasında bazı farklar vardır. Bunlardan ilki temerrüde düşürecek borcun içeriği ile ilgilidir. BK m. 260’da kiracının sadece kira borcunu ödememesi onu temerrüde düşürürken, TBK kira bedeli yanında yan giderlerin ödenmemiş olmasını da hükme eklemiştir.⁹⁵ Yine BK m. 260, kiracıya ödeme için verilecek süreleri kira sözleşmesinin süresine göre belirlerken, TBK m. 315 kiracıya konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu ise en az otuz gün, diğer sözleşmelerde ise en az on günlük süre verilmesine hükmetmiştir.⁹⁶ Her iki hüküm arasındaki bir diğer farklılık ise verilen bu sürelerin hesaplanması açısındanadır. BK m. 260 sürelerin hesaplanmasında bildirimin yapıldığı günü de hesaba katarken;⁹⁷ TBK m. 315 bildirimin yapıldığı günün dikkate alınmayacağı yönündedir.⁹⁸ Ayrıca TBK m. 315 kiracıya yapılacak bildirimin şekli konusunda da yeni bir düzenleme getirmiştir. Bu düzenlemeye göre bildirim yazılı

⁹³ Eren, *Borçlar Hukuku*, 358; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 293; Akartepe, *Temerrüt*, 90; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 113.

⁹⁴ Akartepe, *Temerrüt*, 91; Gümüş, *Kira*, 285; “...çatılı işyeri niteliğindeki kiralananın kira alacağının tahsili için gönderilen davaya dayanak ihtarnamelerde 30 günlük ödeme süresi verilmediği görülmekte olup bu haliyle davaya dayanak ihtarnamenin tahliye yönelik hukuki sonuç doğurmayacağından temerrüt sebebiyle tahliye isteminin de reddine karar verilmesi gerekir...” Y. 6. HD, 21.12.2017, E. 2017/5876, K. 2017/18025, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.12.2019.

⁹⁵ Akartepe, *Temerrüt*, 91; Lütfü Başöz, Ramazan Çakmakçı, *Gerekçeli Karşılaştırma Tablolu Yeni ve Eski Kanun Metinleri ile Birlikte Yeni Türk Borçlar Kanunu*, (İstanbul: İstanbul Barosu Yayınları, 2013), 373.

⁹⁶ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 56; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 303; Akartepe, *Temerrüt*, 91.

⁹⁷ Fahrettin Aral, “*Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*”, 5, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2003), 285; Başöz, Çakmakçı, *Yeni*, 372.

⁹⁸ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 58; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 294; Acar, *Şerh*, 378.

olmak zorundadır. Bu şekil şartına uyulmadan, sözlü olarak yapılan bildirimler geçersiz olacaktır.⁹⁹

Her ne kadar temerrüt nedeni ile tahliye davası açmak süreye tabi değilse de ihtarname ile verilen sürelerin dolması gerekir.¹⁰⁰ Bu anlamda örneğin konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu ise otuz günlük ödeme süresinin dolmasını takip eden gün, tahliye davası açılabilir en erken tarih olacaktır. Süre dolmadan dava açılması durumunda dava reddedilecektir.¹⁰¹

Kira sözleşmesinin tarafları aralarında yapacakları sözleşmede on ve otuz günlük süreleri uzatabilirler. Çünkü TBK m. 315 nispi emredici hukuk kuralıdır. Taraflar yapacakları sözleşme ile süreleri kısaltamazlar. Süreler ancak kiracı lehine değiştirilebilir.¹⁰²

Kiraya verenin bu hükme dayanabilmesi için öncelikle kiralananın kiracıya teslim edilmesi gerekir. Kiralananın teslimi ile artık kira muaccel hale gelir. Muaccel kira ve yan gider borcunun kiraya veren tarafından gönderilen yazılı ihtarla rağmen süresi içinde ödenmemesi ile artık fesih hakkı doğmuş olur.¹⁰³

1.7.1.2. Yan Giderler

Kiraya verenin borçları arasında sayılan yan giderlere katlanma borcu TBK m. 303’de hüküm altına alınmıştır. Anılan hükme göre kiraya veren kendisi ve üçüncü kişiler tarafından yapılan yan giderlere katlanmak zorundadır.¹⁰⁴

⁹⁹ Akartepe *Temerrüt*, 96; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 304; İncoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 275; Acar, *Şerh*, 370.

¹⁰⁰ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 306; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 59.

¹⁰¹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 59.

¹⁰² Kılıçoğlu, *Tahliye*, 211; Acar, *Şerh*, 379; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 294.

¹⁰³ Sinem Karakaş, *Konut ve Çatılı İş yeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 49; ...Temerrüt nedeniyle tahliye davasının koşulları oluşmadığından, tahliye talebinin reddine karar verilmelidir. Temerrüt nedeniyle tahliyeye karar verilebilmesi için istenen kira parasının muaccel olması ve bu kira bedelinin verilen otuz günlük sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekir... Y. 6 HD. 16.01.2013, E. 2012/18689, K. 2013/348, www.kazanci.com.tr, E.T. 07.02.2020; Gümüş, *Kira*, 279.

¹⁰⁴ Ahmet Başkan, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Borçları”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019), 43, www.tez.yok.gov.tr; Mert Yayla, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerden Sorumluluk*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020), 71 ; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 293; İncoğlu, *Kira Hukuku*, 339.

Yan giderlere ilişkin bir tanım mevcut olmamakla birlikte yan giderlerin, bir yan edim olarak kiralananın kullanılmasından kaynaklanıyor olması¹⁰⁵ ve kiraya veren veya üçüncü kişiler tarafından yapılmış olması gerekmektedir.¹⁰⁶

Konut ve çatılı işyeri kiralarında ise TBK m. 341'e göre 'ısınma, aydınlanma ve su gibi' giderler yan gider olarak örneklendirilmiştir. Ancak kiracı tarafından bireysel yapılan elektrik, su gibi harcamalar bu kapsamda değildir. Örneğin, doğal gaz ile ısınmada merkezi sistemin kullanılması durumunda bu gider yan gider olarak sayılmaktadır. İnceoğlu'na göre ortak kullanımda olan alanların giderleri, örneğin bahçenin bakım giderleri, ortak alanın temizlik giderleri, kapıcı ya da güvenlik görevlisi ücretleri yan gider olarak sayılır.¹⁰⁷ Bu gibi giderlerden tarafların aralarında aksi yönde bir sözleşme ya da aksi yönde yerel bir âdet yok ise kiracı sorumludur.¹⁰⁸

Tüm bu düzenlemeler ışığında eğer aksine bir sözleşme ya da adet yok ise yan giderlerin ödenmemesi kiracının temerrüdüne neden olacak ve kiraya veren TBK m.315'e göre tahliye talep edebilecektir.¹⁰⁹

1.7.1.3. Yazılı Bildirim ve İçeriği

Kiracının temerrüdü söz konusu ise, kiraya veren tarafından yapılacak bildirimin TBK'nın getirdiği yeni düzenleme ile yazılı olması gerekmektedir. Daha önce de belirttiğimiz gibi bu şekil şartına uyulmadan yapılan bildirimler geçersiz olacaktır.

Kiraya veren bu bildirim ile kiracıya ödeme için süre verir. Süreler taraflar aralarında daha uzun bir süre belirlememişlerse; kira sözleşmesi konut ve çatılı işyeri dışındaki kiralara ilişkin ise on gün, konut ve çatılı işyeri kirası ise otuz gün olmalıdır. İhtarname ile kiracıya verilen sürenin yanlış verilmesi ihtarnameyi geçersiz hale

¹⁰⁵ ...Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 341. maddelerindeki ifadelerden yan giderlerin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 302.maddesinde sözü edilen kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ise kiralananın kullanılmasından değil kiralananın kendisinden kaynaklanan asıl giderlerden olup Türk Borçlar Kanunu'nun 303 ve 315.maddelerinde bahsedilen yan giderlerden kabul edilemez... Y. 6. HD, 20.09.2016, E. 2016/5242, K. 2016/5299, www.kazanci.com.tr, E.T. 04.02.2019.

¹⁰⁶ Akartepe, *Temerrüt*, 89; Başkan, "Kiraya Veren Borçları", 45-46; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 338; Acar, *Şerh*, 161; Nevran Suiçmez, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kiracının ve Kiraya verenin Yükümlülükleri" *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertay'a Armağan, 19/ Özel Sayı, (2017), 1607.

¹⁰⁷ Bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 340.

¹⁰⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 340; Acar, *Şerh*, 340.

¹⁰⁹ Akartepe, *Temerrüt*, 89-90; Tunaboylu, *Tahliye Davaları*, 303; Karakaş, *Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, 49; Gümüş, *Kira*, 280.

getirecektir ve bu ihtarname ile tahliye kararı verilemeyecektir.¹¹⁰ İhtarnamede verilen süre içinde eğer ödeme yapılmaz ise sözleşmenin feshedilerek tahliye davası açılacağına da ayrıca belirtilmesi gerekmektedir.¹¹¹

Kiracıya gönderilecek ihtarnamede temerrüde düşmüş kira bedelinin miktarı, hangi aylara ait olduğu ve hangi hesaba yatırılması gerektiği hususlarının da belirtilmesi gerekmektedir. Bu hususların eksik olması durumunda da yine yapılan ihtarname geçersiz olacak ve fesih ve tahliye talep edilemeyecektir.¹¹²

İhtarnamenin tarafları, kiraya veren ve kiracıdır. Kira sözleşmesinde birden fazla kiraya veren var ise ihtarnamenin tüm kiraya verenler tarafından gönderilmesi gerekir.¹¹³ Kiraya verenlerin biri ya da birkaçının ihtarname göndermesinden sonra diğer kiraya verenler tarafından da ihtarname göndererek eksikliğin tamamlanması mümkün değildir.¹¹⁴ Bildirimin muhatabı kiracıdır ve bu nedenle bildirimin bizzat kiracının kendisine karşı yapılması gerekmektedir. Kiracı sayısının birden fazla olması durumunda ise bildirimin tüm kiracılara karşı yapılması gerekir.¹¹⁵ Ancak bildirimle ilişkin evrak 7201 sayılı Tebligat Kanunu¹¹⁶ hükümlerine uygun olarak kiracıdan başkasına da tebliğ edilebilir.¹¹⁷

Kiraya veren kira alacağı dolayısı ile icra takibinde bulunması üzerine, İcra ve İflas Kanunu¹¹⁸ (İİK) m. 269'a göre gönderilecek ödeme emri ile de kira borcunun ödenmesini, ödenmemesi durumunda kira sözleşmesinin feshedileceği ve tahliye

¹¹⁰ Y. 3. HD, 27.06.2013, E. 2013/9399, K. 2013/11185, www.kazanci.com.tr, E.T. 07.02.2020; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 304; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 294; Eren, *Borçlar Hukuku*, 359.

¹¹¹ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 304; Akartepe, *Temerrüt*, 98; İncoğlu, *Kira Hukuku, C.I*, 227; Acar, *Şerh*, 376.

¹¹² Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 55; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 293; Gümüş, *Kira*, 284.

¹¹³ "... Kiralayanlar birden fazla ise aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan ihtarnameyi birlikte göndermeleri ve yine davayı da birlikte açmaları zorunludur..." Y. 6. HD, 18.03.2013, E. 2013/1774, K. 2013/4673, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 07.02.2020.

¹¹⁴ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 304; Akartepe, *Temerrüt*, 96; Acar, *Şerh*, 371; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 54.

¹¹⁵ Acar, *Şerh*, 374-375; Akartepe, *Temerrüt*, 97.

¹¹⁶ RG. 19.02.1959, 10139.

¹¹⁷ ...Tebligat Kanunu m. 16' Kendisine tebliğ yapılacak şahıs adresinde bulunmazsa tebliğ kendisi ile aynı konutta oturan kişilere veya hizmetçilerinden birine yapılır... İbrahim Özbay, Taner Emre Yardımcı, *Tebligat Hukuku (7101 sayılı Kanun ile Güncellenmiş ve Son Değişiklikler İşlenmiş)*, 2, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 49-51; ...Usulsüz yapılan tebligata rağmen kiracı duruşmaya katılırsa duruşmada bu usulsüzlüğü ileri sürmelidir aksi durumda mahkeme resen dikkate almayacağı hususunda... bkz. Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 57.

¹¹⁸ RG. 19.06.1932, 2128.

isteyeceğini bildirebilir. Süresinde kira borcu ödenmez ise kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir¹¹⁹ ve kiralananın tahliyesi kararı ile kiralananı boşalttırabilir.¹²⁰

1.7.1.4. Kiraya Veren Talepleri

Kiracı kendisine ihtarname ile verilen süre içinde kira borcunu ödemez ya da ödediğini ispat edemez ise kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir. Fesih ile birlikte kiracının kiralananı geri verme borcu doğacaktır. İşte kiracı kiralananı geri vermediği durumlarda konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren burada tahliyeye ilişkin bir dava açabilecektir.¹²¹

Kiraya veren gecikmiş kira borcu ve kiralananın tahliyesinin yanında kiracıdan temerrüt faizi ve sözleşmenin sona ermesi nedeni ile bir zarara uğramış ise bu zararın tazminini de talep edebilir.¹²²

1.7.2. Kiracının Ölümü Dolayısıyla Fesih ve Tahliye

1.7.2.1. Genel Olarak

6098 sayılı TBK m. 333'e göre kiracının ölmesi¹²³ durumunda onun mirasçıları kira sözleşmesini feshedebilirler. Bu durumda da fesih için yasal fesih bildirim sürelerine uyulması gerekmektedir. Kiracının ölümü ile kira sözleşmesinin tarafı haline gelen mirasçıları bu haklarını en yakın fesih dönemi sonu için kullanabilirler.¹²⁴ Kiracının mirasçıları bu fesih hakkını en yakın fesih dönemi için kullanmazlarsa artık kira sözleşmesini bu nedene dayanarak feshedemeyeceklerdir.¹²⁵

Kiracının ölümü dolayısı ile fesih hakkının kullanılması sadece gerçek kişi kiracıların ölümü halinde söz konusu olabilecektir. Kiracının tüzel kişi olması ya da bir ortaklık olması durumunda TBK m. 333 uygulama alanı bulamayacaktır. Kiracı tüzel

¹¹⁹ Akartepe, *Temerrüd*, 104; Eren, *Borçlar Hukuku*, 360.

¹²⁰ Eren, *Borçlar Hukuku*, 359- 360; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 63.

¹²¹ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 294; Akartepe, *Temerrüd*, 105; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 63.

¹²² Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 295; Akartepe, *Temerrüd*, 106; Acar, *Şerh*, 386.

¹²³ "...Burada tıbben ölüm, ölüm karinesi ve gaiplik hep beraber düşünülmelidir.." Aydın, *Sona Erme*, 130.

¹²⁴ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 76; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 533; Eren, *Borçlar Hukuku*, 393; İpek Sağlam, "Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 23/2, 225; Böylece bazı maddelerde yer alan sözleşmedeki ve yerel adetteki aksine olan süre belirlemelerinin dikkate alınmayacağı anlatılmıştır... Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 390.

¹²⁵ Sağlam, "Kiracının Ölümü", 253; Eren, *Borçlar Hukuku*, 318.

kişiliğin ya da ortaklığın tasfiyesi sona ermesi gibi durumlarda kira ilişkisi ancak TBK m. 331'e dayanılarak yani önemli sebeple feshedilebilir.¹²⁶

Kiracının ölümü dolayısı ile fesih hakkı TBK m. 333'e göre kira sözleşmesinin devamı sırasında ölen kiracının mirasçılarına verilmiştir.¹²⁷ Bu düzenlemeye göre kiraya verenin fesih hakkı yoktur. Ayrıca TBK m. 333'de kiracının ölümü nedeni ile fesih hakkının kullanılması için kira süresine ilişkin bir sınırlama da yoktur. Kira süresi ne olursa olsun kiracının ölümü onun mirasçılarına fesih hakkı verecektir.^{128 129}

Kanun hükmü sadece kiracının ölümünü fesih sebebi saymıştır. Kiraya verenin ölmesi durumunda onun mirasçılarına bu hak tanınmamıştır.¹³⁰ Yine kira sözleşmesinde birden fazla kiracı var ise, bunlardan birinin ölmesi, TBK m.333'e göre bir fesih sebebi değildir. Ancak bu durumda TBK m.331'e göre önemli nedenle fesih hakkı kullanılabilir.¹³¹

1.7.2.2. Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kiracının Ölümü

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının ölümünün kira sözleşmesine etkisi TBK m. 356'da düzenlenmiştir. Bu hükme göre konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının ölümü ile kira sözleşmesi sona ermemektedir. Kiracının ölümüne rağmen kiralanan konutta birlikte oturduğu kişiler sözleşmeye devam edebileceklerdir. Eğer kiralanan bir işyeri ise bu sefer de kiracının varsa ortakları, ya da ortakların aynı meslek ve sanatı icra eden mirasçıları sözleşmeye dilerlerse devam edebilirler.¹³²

¹²⁶ Aydın, *Sona Erme*, 130; İnceoğlu, *Kira Sözleşmesi*, C.2, 281; Gümüş, *Kira*, 264.

¹²⁷ 818 sayılı BK m. 265 ile hem kiracının mirasçılarına hem de kiraya verene fesih hakkı tanınmaktaydı bkz. Hatemi, *Borçlar Özel*, 93; aynı yönde Tandoğan, *Kira, Ariyet, Karz*, 237; İnceoğlu, *Kira Sözleşmesi*, C.2, 278.

¹²⁸ Tunaboylu, *Tahliye Davaları*, 533; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 76.

¹²⁹ 818 sayılı BK kiracının ölümü nedeni ile fesih hakkı süresi bir yıl ya da daha uzun süreli kira sözleşmelerinde söz konusu olabilmekteydi bkz. Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 318; aynı yönde Aydın, *Sona Erme*, 129.

¹³⁰ Sağlam, "Kiracının Ölümü", 252; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 330; Eren, *Borçlar Hukuku*, 393.

¹³¹ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 318; Eren, *Borçlar Hukuku*, 393; Aydın, *Sona Erme*, 131.

¹³² Sağlam, "Kiracının Ölümü", 263; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 330; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 537; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 290; Erol Türe, *Açıklamalı-İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri*, C.1, (İstanbul: Legal Yayınları, 2015), 490; Cansu Kaya Kızılırmak, "Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü ile Sona Ermesi", *Hasan Erman'a Armağan*, (İstanbul: Der Yayınları, 2015), 601; Y. 6. H.D, 20.03.2000, E. 2000/2110, K. 2000/2330, www.kazanci.com, E.T. 29.01.2020.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracının ölümü ile TBK m. 356’da sayılan kişiler yani “ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları”, kira sözleşmesini devam ettirmek istemiyorlarsa kira sözleşmesini TBK m. 347 hükümlerince bildirim yoluyla sona erdirebilirler.¹³³

Kiralananın aile konutu olması durumunda mirasçılar sağ kalan eşin rızasını almadan da fesih bildiriminde bulunabilirler. Çünkü ölümün gerçekleşmesi ile kira sözleşmesinin konusu artık aile konutu olma özelliğini kaybedecektir. TBK m. 349’da ki eş rızasına artık gerek kalmamaktadır.¹³⁴

1.7.2.3. Kiracının Ölümü Deneni İle Fesih Durumunda Tazminat

Önemli sebeplerle fesih durumunda TBK m. 331, f. 2’ ye göre hâkim feshin parasal sonuçlarına dair de karar verebilmektedir. Yani fesih nedeni ile bir zarara uğranılmışsa bu zararın tazmini söz konusu olabilmektedir. Bu düzenlemeden ayrı olarak kira sözleşmesi devam ederken kiracının ölmesi durumunda mirasçıların kira sözleşmesini feshetmesi tazminat açısından bir sorumluluk doğurmamaktadır.¹³⁵

1.7.3. Kiracının İflas Etmesi Dolayısıyla Fesih

1.7.3.1. Genel Olarak

Kiracının iflas etmesi dolayısıyla fesih TBK m. 332’de düzenlenmiştir. Buna göre, kira sözleşmesi devam ederken kiracının iflas etmesi durumunda, kiraya veren işleyecek kira bedellerinin güvence altına alınmasını isteyebilir. Kiracıya verilen süre içinde güvence verilmez ise, kiraya veren hiçbir fesih süresine uymak zorunda olmadan kira sözleşmesinin feshini hemen isteyebilir.¹³⁶ TBK m. 332 konut ve çatılı işyeri kiralarda da uygulanabilir.¹³⁷

Görüldüğü üzere bu hükme dayanarak kira sözleşmesinin feshedilmesi için öncelikle kiracının iflas etmesi gerekmektedir. Kiracı kiralananın tesliminden sonra iflas

¹³³ Aydın, *Sona Erme*, 145.

¹³⁴ Gümüş, *Kira*, 265.

¹³⁵ Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri*, 318.

¹³⁶ Eren, *Borçlar Hukuku*, 392; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 75; Aydın, *Sona Erme*, 151; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 258; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C.1, (İstanbul: Vedat Kitapçılık), 2008, 292.

¹³⁷ Kılıçoğlu, *Tahliye*, 381; Eren, *Borçlar Hukuku*, 392.

etmelidir.¹³⁸ İkinci olarak da kiraya verenin işleyecek kira bedelleri için güvence talep etmesi ve kiracıya güvence talebi için uygun bir süre vermesi gerekmektedir.¹³⁹

Kiracıya verilen süreye rağmen teminat gösterilmezse ya da gösterilen teminat yeterli olmazsa; bu durumda kiraya veren TBK m. 332'ye göre sözleşmeyi derhal feshetmelidir. Sözleşmenin derhal fesih edilmesi TBK m. 332 ile yapılan yeni bir düzenlemedir.^{140 141}

1.7.3.2. Güvence Talebi ve İçeriği

Güvence, 6098 sayılı TBK'da işleyecek kira bedelleri içindir.^{142 143} İşlemiş olan kira bedelleri için kiraya veren kiracının temerrüdü hükümlerine dayanarak kira sözleşmesini zaten feshedebilir.¹⁴⁴ Çünkü istenen güvence ile amaçlanan kiraya verenin işleyecek kira bedellerini garantiye alabilmesidir. Bu anlamda işlemiş olan kira bedelleri ve faiz güvencenin kapsamına girmemektedir.¹⁴⁵

Kiraya verenin güvence talep etmesi için kanunda bir süre belirtilmemiştir. Ancak iflasın öğrenilmesinden itibaren dürüstlük kuralı çerçevesinde makul bir sürede yazılı olarak talebin yapılması gerekmektedir.¹⁴⁶

Güvence talebi tek başına yeterli olmayıp ayrıca güvencenin yerine getirilmesi için uygun bir sürenin de verilmesi gerekir.¹⁴⁷ TBK m. 332'ye göre sürenin adı yazılı şekilde verilmesi gerekir. Bu şekil artı geçerlilik şartıdır.^{148 149}

¹³⁸ Kılıçoğlu, *Tahliye*, 381; Aydın, *Sona Erme*, 157; Gümüş, *Borçlar Hukuku, C.1*, 414.

¹³⁹ Eren, *Borçlar Hukuku*, 392; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 532; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 328.

¹⁴⁰ Gümüş, *Kira*, 296;

¹⁴¹ 818 sayılı BK m. 261 de fesih beyanının ne zaman yapılacağına ilişkin bir düzenleme mevcut değildi.

¹⁴² Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 381; Gümüş, *Kira*, 294.

¹⁴³ Güvence, 818 sayılı BK m. 261 de hem işlemiş hem de işleyecek kira bedeli için söz konusu idi, bkz. Gümüş, *Borçlar Hukuku*, 414; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 75.

¹⁴⁴ Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 329; Aydın, *Sona Erme*, 159.

¹⁴⁵ Aydın, *Sona Erme*, 159; "...İstenebilecek güvence birikmiş kiralar yanında belirli süreli sözleşmelerde bu sürenin sonuna kadar, belirli olmayan süreli sözleşmelerde ise feshi bildiriminin yapılabileceği ilk dönem sonuna kadar işleyecek kiralari karşılayacak miktarda olmalıdır..." Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 328.

¹⁴⁶ Aydın, *Sona Erme*, 162; İnceoğlu, *Kira Hukuku, C1*, 258; "...Kiralayan iflasın açılmasından sonra derhal teminat istemek zorunda değildir..." Gümüş, *Kira*, 294,

¹⁴⁷ Gümüş, *Kira*, 294; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 75.

¹⁴⁸ Kılıçoğlu, *Tahliye*, 381; Gümüş, *Kira*, 294.

¹⁴⁹ 818 sayılı BK m. 261 de kiracıya verilecek sürenin şekline ilişkin bir düzenleme mevcut değildi bkz. Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 75.

1.7.4. Kötü ve Sözleşmeye Aykırı Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunun Yerine Getirilmemesi Nedeni ile Fesih

1.7.4.1. Genel Olarak

Kiralanın ister taşınır ister taşınmaz olsun kiracının onu sözleşmeye uygun ve özenli kullanma ve kiralanının taşınmaz olması durumunda kiracının komşularına saygı gösterme yükümlülükleri vardır. Bu yükümlülükler TBK m. 316'da düzenlenmiş ve ihlali durumunda kiraya verene sözleşmeyi fesih hakkı verilmiştir.¹⁵⁰

Bu yükümlülüklerin ihlali durumunda kiracıya gönderilecek ihtar ile aykırılığın giderilmesi istenir. İhtarda ayrıca aykırılığın giderilmemesi durumunda sözleşmenin feshedileceği de yazılır. TBK m. 316 sadece konut ve çatılı işyeri kiralarında ve sözleşmeye aykırılık nedeni ile ihtar gönderilerek kiracıya en az otuz gün süre verilmesi, diğer kira sözleşmelerinde bir ihtara gerek olmaksızın sözleşmenin yazılı bildirim ile sona ereceği düzenlenmiştir.^{151 152}

1.7.4.2. Sözleşmeye Uygun Kullanma

Sözleşmeye uygun kullanma yükümlülüğü TBK m. 316 ile kiracının yükümlülükleri arasında sayılmaktadır.¹⁵³ Kiralanının sözleşmeye uygun kullanılması ile hem sözleşme şartlarına uygun kullanmak hem de sözleşmedeki kullanım sınırlarına uygun kullanmak kastedilmektedir.¹⁵⁴

Yargıtay'ın yerleşik görüşü, kira sözleşmesinin şartlarına aykırılık nedenine dayanılarak açılan davanın tahliye kararı ile sonuçlanabilmesi için sözleşmeye aykırı davranışın önemli olması ve kiralanının bizzat kullanılması ile ilgili olması yönündedir.¹⁵⁵ Yargıtay, güzellik merkezi olarak kiralanın taşınmazın randevu evi olarak kullanılmasını bu anlamda tahliye sebebi saymıştır.¹⁵⁶

¹⁵⁰ Emin Zeytinoğlu, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 28/14, (2015/2), 133; Eren, *Borçlar Hukuku*, 360.

¹⁵¹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 65-66.

¹⁵² Anılan madde 818 sayılı BK m. 256/1-2 ye karşılık gelmektedir. BK m. 256, her türlü kira sözleşmesinde ihtar gönderilmesini hüküm altına almış ve gönderilen ihtar ile verilecek süre konusunda bir düzenlemeye gitmemiştir. Bu nedenle BK m. 256 ile kiracıya verilecek süre makul bir süre olarak değerlendirilebilir bkz. Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 65-66.

¹⁵³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 362; Başöz, Çakmakçı, *Yeni Borçlar Kanunu*, 373; aynı yönde Ankara BAM 15. HD, 21.06.2017, E. 2017/1056, K. 2017/975, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020.

¹⁵⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 363.

¹⁵⁵ Y. 3. HD, 20.03.2019, E. 2017/6323, K. 2019/2368, www.kazanci.com. E.T. 19.06.2020; Haluk Burcuoğlu, "Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeni ile Fesih ve İade

Sözleşmeye aykırılığın kiralananın bizzat kullanımı ile ilgili olmadığı durumlar ise sadece sözleşmenin feshine sebep olabilecek ve bu durumda tahliye kararı verilemeyecektir.¹⁵⁷

Kiralananı kullanım sınırına uygun kullanmak da kiracının yükümlülükleri arasında sayılmıştır. Buradaki sınır kira sözleşmesinden ya da kanundan kaynaklı olabilir. Örneğin kira sözleşmesi ile kiralanda oturanların sayısının,¹⁵⁸ satılacak şeylerin ya da kiralananın kullanım saatlerinin belirlenmesi söz konusu olabilir. Kira sözleşmesi ile belirlenen bu sınırlara uyulmaması ise TBK m. 316 anlamında fesih sebebi olabilecektir.¹⁵⁹

1.7.4.3. Özenli Kullanma

Kiralananın sadece sözleşme şartlarına uygun kullanılması değil aynı zamanda da herhangi bir şekilde zarar görmesini engellemek¹⁶⁰ hususunda dikkatli ve tedbirli olmak suretiyle onu özenli kullanmak zorunluluğu da söz konusudur.¹⁶¹ Özenli

İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, *Yaşar Üniversitesi e dergisi*, 8/ Özel Sayı, (2013), 657, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/179444>; ...Doktrinde bir görüş, kiralananın kullanma amacından farklı kullanılmasının sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilebilmesi için, kiraya veren açısından daha yıpratıcı bir kullanımın mevcut olmasını aramaktır. Buna göre ayakkabı mağazası olarak kiralanan bir yerde kitap satılması sözleşmeye aykırı sayılmamalıdır...İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 364. ¹⁵⁶ Y. 6. HD, 25.09.2013, E. 2013/1160, K. 2013/13047K, www.kazanci.com, E.T 29.01.2020.

¹⁵⁷ Burcuoğlu, *Sözleşmeye Aykırılık*, 665; Y. 6. HD. 01.03.2011, E. 2011/11058, K. 2011/2240 (Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 256), ...davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 15.09.2011 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasındaki uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin genel hükümler kısmının 9. maddesinde kiralanan kantinin bizzat kiracı tarafından çalıştırılacağı, kantinin başkası tarafından çalıştırılmayacağı kararlaştırılmıştır. Bu şart geçerli olup, tarafları bağlar. Davacı, davalıya keşide ettiği 3.1.2012 tarihli ihtar ile söz konusu akde aykırılığın giderilmesini istemiştir. Yukarıda açıklandığı üzere davacı tarafından ileri sürülen hususlar mahkemenin de kabulünde olduğu üzere kiralananın kullanımıyla ilgili değildir. Bu sebeple akde aykırılık olgusundan söz edilemez ve davalının sözleşmeyle kararlaştırılan koşula uymaması akde aykırılık sebebiyle tahliyeyi gerektirmez. Sadece sözleşmenin feshine neden teşkil eder... Y. 6. HD, 11.6.2013, E. 2013/7705, K. 2013/10240, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020.

¹⁵⁸ ...Sözleşmede sınırlamaya rağmen kira sözleşmesi bu hali ile devam etmiş ise zımni kabul sayıldığı yönünde; ‘Taraflar arasındaki 1.11.1991 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi davalı Selma tarafından imzalanmış olmakla beraber davalının kiralanan annesi ve kardeşleriyle birlikte girdiği ve evlenerek kiralananı ayrıldığı 14.10.1995 gününe kadar birlikte oturdukları davalı tanıklarının beyanından ve tüm dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu itibarla kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren devam eden bu olgunun sözleşmeye aykırılık olarak nitelendirilemeyeceği nazara alınarak davanın reddine karar verilmek gerekirken yazılı şekilde tahliye karar verilmesi hatalı olmuştur...’, Y. 6. HD, 15.12.1997, E. 1997/10260, K. 1997/1049, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020.

¹⁵⁹ İnceoğlu, C.1, 365.

¹⁶⁰ Gümüüş, *Kira*, 158; Acar, *Şerh*, 395.

¹⁶¹ Damla Mamük, ‘Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ve Komşuluk Hakkı ile Taşkınlıktan Çekinme Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi” *Ankara Barosu Dergisi*, 1/1 (2013), 411. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33805/374384>; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 65.

kullanmaktan kasıt, kiralananın ekonomik değerini koruyarak, kullanım sırasında kiralananın zarar görmesini, yıpranmasını engellemektir.¹⁶²

Kiracının kiralananda yenilik ve değişiklik yapması kiraya verenden alacağı yazılı izin şartına bağlanmıştır. İşte bu şekilde bir izin bulunmadan kiracının kiralananda kapı pencere açılması ya da bir duvarın yıkılması gibi değişiklikler yapması bu madde kapsamına girmektedir.¹⁶³

Kiracının özen borcuna ilişkin 818 sayılı BK m. 256’da “*tam bir ihtimam*” diyerek bir ölçü belirlemişken, 6098 sayılı TBK m. 316 bu konuda bir düzenleme yoluna gitmemiştir.¹⁶⁴ Özen konusunda doktrinde kişinin kendi malına gösterdiği özeni kiralanana da göstermesi şeklinde bir yorumlama yapılmaktadır.¹⁶⁵ Ancak İnceoğlu’na göre kiracı kendi malını da özensiz olarak kullandığını iddia edebilir. Bu nedenle İnceoğlu özen konusunda “*tam bir ihtimam*” değil de makul ve dürüst bir insan davranışının ölçütü olarak alınması gerektiği görüşündedir.¹⁶⁶ Biz de bu görüşe katılmaktayız.

1.7.4.4. Komşulara Saygı Yükümlülüğü ve İhlali

Türk Borçlar Kanunu m. 316’dan da anlaşılacağı üzere kiracının komşulara saygı göstermesi de gerekmektedir. Dolayısıyla bu yükümlülüğün ihlal edilmesi de kiraya verene kira sözleşmesini fesih hakkı verir.¹⁶⁷ Saygı yükümlülüğü kiralananda ve kiralanana komşu taşınmazlarda ve kiralananın kullanımı ile ilgili durumlarda söz konusu olmaktadır.¹⁶⁸

¹⁶² İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 371; Tuğba Tekelioğlu, “TBK 316 Kapsamında Kiracının Kira Sözleşmesini İhlali”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 18/36, (Güz 2019/2): 126, <http://acikerisim.ticaret.edu.tr/xmlui/handle/11467/3369?locale-attribute=en>; Acar, *Şerh*, 395.

¹⁶³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 372; Acar, *Şerh*, 395.

¹⁶⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 381.

¹⁶⁵ Görüş için bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 381; aynı yönde ...Kiracı kiralananı kira müddeti boyunca tam bir özen içerisinde kullanmak zorundadır. Buradaki özen borcundan amaç kiracının kendi malı imiş gibi özen gösterme, örneğin tahrip etmeme, şeklini değiştirmeme gibi hususları içerir. Kiracının komşuluk ilişkilerine uymaması, rahatsız edici hareketlerde bulunması da sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilebilir... HGK, 10.07.2002, E. 2002/6-582, K. 2002/608, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020.

¹⁶⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 381.

¹⁶⁷ Acar, *Şerh*, 316-317; Eren, *Borçlar Hukuku*, 361; Tuba Karaman, *Kiracının Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2020), 77.

¹⁶⁸ Acar, *Şerh*, 316, Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 275; Mamük, “Özenle Kullanma”, 417; Tekelioğlu, “Kiracının İhlali”, 130.

Saygı yükümlülüğünün muhatabı, TBK’da kiralananla aynı taşınmazdaki kişiler ve komşuları olmuştur.¹⁶⁹ Yani kiracı komşularına, aynı binada oturanlara saygılı olmak, onlara herhangi bir şekilde zarar vermemek, iyi ilişkiler içinde olarak onları rahatsız etmemekle yükümlü hale gelmiştir.¹⁷⁰

Yapılan her ihlal sözleşmenin feshi sonucu doğurmayacaktır. Bu anlamda Yargıtay kiracının taşkınlık yaparak kiraya vereni ve komşularını rahatsız etmesini, topladığı hurdalar nedeni ile aşırı gürültü ve kokuya sebebiyet vermesini,¹⁷¹ komşuların ziline basıp kaçmasını, komşu çocuklarını taciz etmesini,¹⁷² kiralanda fuhuş yaptırmasını, yangın çıkartmasını,¹⁷³ saygı yükümlülüğünün ihlali kabul ederek TBK m. 316 kapsamında değerlendirmiştir.

1.7.4.5. Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kiracıya Verilecek Süre

Sözleşmeye aykırılık durumunda, eğer kiralanan konut veya çatılı işyeri ise kiraya veren kiracısına otuz günlük süre vererek aykırılığın giderilmesini aksi durumda sözleşmenin feshedileceğini yazılı olarak ihtar edebilir.¹⁷⁴

Burada bahsi geçen otuz günlük süre TBK ile getirilmiş bir yeniliktir. İhtar konut ve çatılı işyeri kiralaları için söz konusudur.¹⁷⁵ İhtar ile kiraya veren otuz günlük süreden kısa bir süre veremez.¹⁷⁶ Yargıtay kiracıya çekilen ihtarnamede otuz günlük süre yerine on beş günlük süre verilmesi nedeni ile ihtarnameyi geçersiz sayarak, bu süre sonunda açılan tahliye davasının reddine karar vermiştir.¹⁷⁷ Ancak kiraya veren, ihtarnamesinde otuz günden daha uzun bir süre verebilir.¹⁷⁸

¹⁶⁹ Gümüş, *Kira*, 158.

¹⁷⁰ Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 239.

¹⁷¹ Y. 3. HD, 16.01.2019, E. 2017/4483, K. 2019/189, www.kazanci.com.tr, E.T. 19.06.2020.

¹⁷² Y. 6. HD, 17.01.2011, E. 2010/9991, K. 2011/103, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020.

¹⁷³ Y. 6. HD, 17.01.2011, E. 2012/18614, K. 2013/1616, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020.

¹⁷⁴ Karaman, *Özenle Kullanma Borcu*, 115; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 65; Acar, *Şerh*, 405.

¹⁷⁵ ...Diğer kira ilişkilerinde ise kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın yazılı bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. (TBK. m. 316/II, İBK. M 257F, eBK. M 256/II). Diğer kira ilişkilerinde kira sözleşmesinin feshi için ihtar gerekmez ancak yazılı bildirim koşuldur... Kılıçoğlu, *Tahliye*, 280.

¹⁷⁶ Acar, *Şerh*, 316; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 65; Karaman, *Özenle Kullanma Borcu*, 116; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 271.

¹⁷⁷ Y. 6. HD, 07.12.2015, E. 2015/7635, K. 2015/10784, www.kazanci.com, E.T. 29.01.2020.

¹⁷⁸ Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 65.

1.7.4.6. Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Derhal Fesih Hakkı

Özen ve komşulara saygı yükümlülüğü için TBK m. 316/3'de kiracıya herhangi bir süre verilmeden, derhal fesih hakkı verilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında süreye gerek olmaksızın yazılı bildirim ile kira sözleşmesinin hemen sona erdirilebilmesi için kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, ihtar ile süre vermenin bir faydasının olmayacağını anlaşılmaması ya da kiracının davranışlarının katlanılamayacak boyutta olması gerekmektedir.¹⁷⁹ Bu durumlarda açıktan kötü kullanma söz konusudur. Kötü kullanma durumunda tahliye davası her zaman açılabilir.¹⁸⁰

Kötü kullanma ile sözleşmeye aykırılık birbirinden farklıdır. Kiracının yaptığı davranış ihtarnamede verilen süre ile telafi edilebilecek bir davranış ise sözleşmeye aykırılık söz konusudur. Eğer davranış ihtarnamede verilen süre ile telafi edilemeyecek kadar ciddi ise o zaman kötü kullanım söz konusu olacaktır.¹⁸¹ Mahkeme somut olayın özelliklerine göre kiracının davranışının kötü kullanma ya da sözleşme şartlarına aykırılık durumlarından hangisi olduğuna karar vermelidir.¹⁸²

Kiralananın sözleşmeye uygun normal kullanımı sırasında meydana gelen zararlar bu kapsamda değildir. Kanun koyucu, kiracının kiralananı kasıtlı olarak bir zarar vermesini aramaktadır.¹⁸³

1.7.4.7. Diğer Kira İlişkilerinde Durum

Kiracının özen ve komşulara saygı yükümlülüklerini ihlal etmesi durumunda TBK m. 316/2'ye göre konut ve çatılı işyeri kirası dışında kalan diğer kira ilişkilerinde

¹⁷⁹ Acar, *Şerh*, 408; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 66; Mamük, “Özenle Kullanma”, 421; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 280; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 66; Y. 6. HD, 05.02.2013, E. 2012/18614, K. 2013/1616; Y. 6. HD, 11.11.2002, E. 2002/5957, K. 2002/7063, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020.

¹⁸⁰ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 200; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 68.

¹⁸¹ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 199; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 125.

¹⁸² Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 198; Y. 6. HD, 16.03.2015, E. 2015/1717, K.2015/2521, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020; ...O halde mahkemece yapılması gereken iş, gerçeğin ortaya çıkması için (HMK.281 mad.) bilirkişi raporunda belirtildiği şekilde usulüne uygun numune aldırılıp konusunda uzman üniversiteler aracılığı ile dava konusu taşınmazlara ait ara duvarların yıkılmasının binanın statğine zarar verip vermediği bu itibarla iddia olunduğu gibi açıktan fena kullanım olgusunun oluşup oluşmadığı hususlarında Yargıtay denetimine elverişli, tarafların iddia ve itirazlarını cevaplandıran rapor alınarak, sonucuna göre hüküm kurmak gerekirken, bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir... Y. 6. HD, 10.06.2015, E. 2015/4112, K. 2015/5779, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020,

¹⁸³ Mamük, “Özenle Kullanma”, 416; Gümüş, *Kira*, 159; Karaman, *Özenle Kullanma Borcu*, 109.

kiracıya herhangi bir ihtar yapılmasına gerek olmaksızın kira sözleşmesi derhal feshedilebilir.¹⁸⁴

Fakat İncoğlu'nun bizim de katıldığımız görüşüne göre konut ve çatılı işyeri kirası dışında kalan kira ilişkilerinde kiracıya herhangi bir süre vermeden kira sözleşmesini feshetme hakkı verilmesi isabetli değildir. İncoğlu, gerek TBK m. 123' de sözleşmeden dönmeden borçluya süre verilmesi gerekse TBK m. 315 ile temerrüde düşen kiracıya süre verilmesi nedeni ile Türk Borçlar Kanunu sistematigi açısından aykırılık oluşturduğu, bu nedenle de diğer kira sözleşmelerinde de uygun bir süre öngörülmesi gerektiği görüşündedir.¹⁸⁵

1.7.4.8. Sonuçları

Kiralananın TBK m.316'ya aykırı kullanılması nedeni ile kiraya veren tarafından yapılacak fesih bildirimini kiracının hâkimiyet alanına ulaşmakla hüküm ve sonuçlarını doğurur ve kira sözleşmesi sona erer.¹⁸⁶ Böylece artık kira sözleşmesi feshedildiği için kiracı açısından kiralananın iadesi borcu doğacaktır. Kiracı buna rağmen kiralanayı kullanmaya devam ederse fuzuli işgalci durumuna düşecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesihden sonra tahliye gerçekleşmez ise tahliye talepli dava açmak gerekecektir.¹⁸⁷ Bu nedenle açılacak olan davaya uygulamada tahliye davası denilmektedir.¹⁸⁸

Dava açmak için, ihtarname ile verilen sürenin geçmiş olması ve sözleşmeye aykırılığın ya da özenli kullanma yükümlülüğünün ihlalinin giderilmemiş olması gerekir.¹⁸⁹ Kiracıya gönderilen ihtarnamede aykırılığın giderilmesi için süre

¹⁸⁴ Mamük, "Özenle Kullanma", 420; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 66; Y. 6. HD, 16.11.2016, E. 2016/8493, K. 2016/6719, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020; "...Ancak bu tür kira sözleşmelerinde ihtarda süre verilmiş ise artık o süreye uyulmalı, sürenin dolması beklenmelidir..." İncoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 413.

¹⁸⁵ İncoğlu, *Kira Hukuku*, 414.

¹⁸⁶ Eren, *Borçlar Hukuku*, 363.

¹⁸⁷ İncoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 415; "...Taşınmazlar bakımından doğrudan tahliye davası açılması halinde, fesih iradesinin de tahliye talebi bünyesinde bulunduğunu kabul etmek mümkün iken, sadece fesih iradesini içerir bir davada tahliye talebinin yer aldığını kabul etmek aynı ölçüde kolay olmayacaktır, fakat fesih ve tahliye istemli bir davada ise sorun yaşanmayacak, mahkeme hem feshe hem de tahliyeye (iadeye) karar verebilecektir..." Acar, *Şerh*, 404.

¹⁸⁸ Burcuoğlu, "Sözleşmeye Aykırılık", 659.

¹⁸⁹ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 198; Y. 6. HD, 19.01.2010, E. 2010/9558, K. 2010/194K, (Tunaboğlu 209); Y. 6 HD, 20.09.2016, E. /1580, K. 2016/5318, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020; Acar, *Şerh*; Karaman, *Özenle Kullanma Borcu*, 126; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 124.

verilmemesi durumunda ihtarname geçersiz olacağı için sözleşmeye aykırılık nedeni ile tahliye kararı verilemez.¹⁹⁰

Kiraya veren TBK m. 316 kapsamında fesih hakkını kullandığında kira ilişkisinin süresinden önce bitmesi kiraya veren açısından bir zarar doğuracaktır. Çünkü kira sözleşmesinin bitiminden tekrar kiraya verilmesine kadar geçecek süre içinde kiraya veren kira gelirinden yoksun kalacaktır. Kiraya veren uğramış olduğu bu zararı kiracısından talep edebilecektir.¹⁹¹ Kiracının sözleşmeye aykırı ve özensiz kullanması nedeni ile oluşacak zarardan sorumluluğuna ilişkin TBK m. 316’ da bir düzenleme olmamasına rağmen kiraya veren bu nedenle oluşacak zararı genel hükümler çerçevesinde kiracıdan talep edebilir.¹⁹²

Kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı ve özensiz kullanması durumunda kiraya veren eski hale iadeyi de talep edebilecektir. Örneğin kiralanda izinsiz değişiklik yapması, pencere açması, duvar yıkması gibi durumlarda eski hale iade söz konusu olabilecektir.¹⁹³

1.7.5. Kiraya Veren ve Kiracının Önemli Sebeplerden Dolayı Sözleşmeyi Feshetmesi

1.7.5.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi TBK m. 331’de düzenlenmiştir. Taraflar açısından kira ilişkisini sürdürmelerini çekilmez hale getiren önemli bir sebep var ise bu sebebe dayanarak ve yasal fesih bildirim sürelerine uyarak her zaman kira sözleşmesini feshedebilecekleri hüküm altına alınmıştır.¹⁹⁴ Kiralanan şey ne olursa olsun

¹⁹⁰ Y. 6. HD, 21.11.2005, E. 2005/8991, K. 2005/10607, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.01.2020; Karaman, *Özenle Kullanma Borcu*, 116.

¹⁹¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 416.

¹⁹² Acar, *Şerh*, 404; ...6098 sayılı T.B.K’ nun 316. (818 sayılı B.K.nun 256) maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı tam bir özenle kullanmak ve aynı kanunun 334. (818 sayılı B.K.nun 266) maddesi gereğince sözleşme sonunda aldığı hali ile kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Ancak kiracı sözleşmeye uygun olağan kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur. Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur. O halde mahkemece alınacak bilirkişi raporu ile hor kullanım ve olağan kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasar ayrımı yapıldıktan sonra kullanım süresi ile orantılı olarak yıpranma payının hesap edilip alacaktan düşülmesi gerekir... Y. 6. HD, 14.10.2015, E. 2014/9076, K. 2015/8417, www.kazanci.com.tr, E.T. 19.06.2020.

¹⁹³ Acar, *Şerh*, 405.

¹⁹⁴ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 74; Gümüş, *Kira*, 268-269; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 219; feshi ihbar sürelerin kısaltılamayacağı ama sürenin uzatılacağı hakkında bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 249.

ya da kira sözleşmesinin süresi ne olursa olsun taraflar için çekilmezlik söz konusu ise TBK m. 331'e dayanılarak kira sözleşmesinin feshi mümkün hale gelmiştir.^{195 196}

Ayrıca TBK m. 331'de kira sözleşmesinin feshedilmesi durumunda ödenecek tazminatın miktarına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır.¹⁹⁷ Ancak parasal sonuçlar açısından karar verme yetkisini hâkime vermiştir. Hâkim, hal ve koşullar çerçevesinde önemli sebeple feshin parasal sonuçlarına karar verecektir.¹⁹⁸

Her ne kadar TBK m. 331'de kira sözleşmesiyle kira sözleşmesinin feshi için bir süre öngörülmemişse de dürüstlük kuralı çerçevesinde önemli sebebin ortaya çıkmasından hemen sonra ihbar yapılmalıdır. Böylece önemli sebebin ortaya çıkmasından itibaren makul sürede sözleşme sona erdirilmelidir.¹⁹⁹

Ancak önemli sebebin varlığı nedeni ile derhal yapılan fesih bildirimi kira sözleşmesini hemen sonlandırmayacaktır. Fesih bildirimi hüküm ve sonuçlarını ancak fesih bildirim süresi sonunda doğuracaktır. Yani kira sözleşmesi fesih bildiriminin yapılması ile değil fesih bildirim süresinin sonunda feshedilmiş olacaktır.²⁰⁰

Kiracının Türk Ticaret Kanunu²⁰¹ (TTK)'na göre tacir olduğu ya da özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişisi olduğu kira sözleşmeleri açısından TBK m. 331'in uygulanması 07.04.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süre ile ertelenmişti. Çalışmamızın devamı sırasında ertelemeye ilişkin süre dolmuştur. Bu husus ileride ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

1.7.5.2. Önemli Sebep Kavramı

Önemli sebep kavramı madde metninde tanımlanmamıştır. Neyin önemli sebep olduğuna hâkim, TMK m. 4 hükümleri çerçevesinde takdir yetkisini kullanarak

¹⁹⁵ Tandoğan, *Kira, Ariyet, Karz*, 532; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 316; Eren, *Borçlar Hukuku*, 389; Aydın, *Sona Erme*, 251.

¹⁹⁶ Ancak BK m. 264'de belirli bir süre için yapılmış gayrimenkul kiralardan bahsedilmiştir. Fakat TBK m. 331 ile bu ayrım kaldırılmıştır bkz, Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 74; aynı yönde İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 219; Aydın, *Sona Erme*, 182.

¹⁹⁷ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 317.

¹⁹⁸ Aydın, *Sona Erme*, 257; Eren, *Borçlar Hukuku*, 390; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 219.

¹⁹⁹ Turan Şahin, "Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenlerle Sona Ermesi (TBK m. 331)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 68/1, (2019): 347; Halil İbrahim Şahin, "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi", (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016), 83.

²⁰⁰ Aydın, *Sona Erme*, 229; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 74.

²⁰¹ RG. 14.02.2011, 27846.

hakkaniyete uygun şekilde karar verecektir.²⁰² Nitekim Yargıtay, kira bedelinin ödenmemesini kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale gelme sebebi olarak kabul etmeyerek kiraya verenin iki haklı ihtar ile sözleşmenin feshini isteyebileceği bu nedenle açılan davanın reddi gerektiği yönünde karar vermiştir.²⁰³ Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi (BAM) ise, kira konusu olan baz istasyonunun etrafı çok rahatsız edici ses çıkarmasını ve çevrede oluşturduğu zararı haklı fesih sebebi olarak kabul etmiştir.²⁰⁴

Kira sözleşmesinin feshini gerektirecek önemli nedenin varlığı sözleşmenin feshedilmesi için yeterlidir. Bu nedenle kira sözleşmesine taraf olanların sebep olması şartı aranmaz.²⁰⁵ Fakat önemli sebebin ortaya çıkmasında kusuru bulunan taraf bu sebebe dayanarak fesih isteyemez.²⁰⁶ Her iki taraftan bağımsız gelişen bir sebep de kira sözleşmesini çekilmez hale getiriyorsa TBK m. 331'e göre fesih sebebi yapılabilir.²⁰⁷

Önemli sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesinde, önemli sebebin kiralananın tesliminden sonra ortaya çıkması şart değildir. Ancak sözleşme kurulurken bilinmemesi gerekir.²⁰⁸ Bu anlamda kiralanan şey teslim edilmeden önce de taraflar arasında kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale sokacak bir neden ortaya çıkarsa TBK m. 331'e göre kira sözleşmesinin feshi istenebilir.²⁰⁹

1.7.5.3. Önemli Sebeple Sözleşmenin Feshinin Parasal Sonuçları

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshine ilişkin düzenlemede ne tazminat şartına ne de tazminat miktarına yer verilmemiştir. Bu konuda karar TBK m.331/ 2 ile hâkime bırakılmıştır.²¹⁰ Burada parasal sonuç ile kastedilen feshin sebep olduğu müspet zarardır.²¹¹ Parasal sonuca ilişkin karar verme yetkisi hâkime verilmiştir. Hâkim parasal sonucu belirlerken, her olayın somut özelliğini dikkate alarak tarafların feshe sebep olan

²⁰² Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 532; Şahin, “Önemli Neden”, 342; Halil İbrahim Şahin, “Önemli Sebep”, 84.

²⁰³ Y. 6. HD, 27.10.2015, E. 2015/7331, K. 2015/9163, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.07.2020.

²⁰⁴ Gaziantep BAM 3. HD. 13.7.2017, E. 2017/623, K. 2017/7763, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.07.2020.

²⁰⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 223.

²⁰⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 235; Şahin, “Önemli Neden”, 343.

²⁰⁷ Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 332; Şahin, “Önemli Neden”, 67-68.

²⁰⁸ Eren, *Borçlar Hukuku*, 389; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 321.

²⁰⁹ Şahin, “Önemli Neden”, 342; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 223.

²¹⁰ Şahin, “Önemli Neden”, 351; 818 sayılı BK m. 264 tarafların tazminat vermesi şartı bulunmaktaydı. Yine kira süresinin bir yıl ve daha uzun olması durumunda da bu tazminatın miktarının altı aylık kira bedelinden az olmamasına hükmedilmişti bkz, Zeynep Dönmez, “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 2/ 93, (2019): 169.

²¹¹ Şahin, “Önemli Neden”, 351; Dönmez, “Önemli Sebeple Fesih”, 169.

durumda etkilerinin olup olmadığına dikkat ederek karar verecektir.²¹² Tazminatın belirlenmesinde tarafların kusuru önemli bir belirleyicidir. Hâkim somut olayın özelliklerine göre durum ve şartlar gerektiriyor ise tazminata karar vermeyebilir.²¹³

1.7.6. Kiracının Kiraya Veren Söleşmeye Uymaması Nedeni ile Fesih Hakkı

Daha öncede belirttiğimiz gibi kira sözleşmesiyle kiraya verenin kiralananı sözleşmeye uygun bir şekilde teslim etmesi ve bunu sözleşme süresince de devam ettirmesi borcu doğmaktadır. Kiraya verenin bu borcunu yerine getirmemesi kiracıya sözleşmeyi feshetme hakkını vermektedir.²¹⁴

Kiraya veren eğer kiralananı sözleşmeye uygun şekilde teslim etmez ise kiracı sözleşmeyi derhal feshedebilecektir. Ancak kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanıma hazır bulunduramaması durumunda ise verilen ek süre içinde ayıp giderilmezse kiracının fesih hakkı doğacaktır.²¹⁵

Kiraya veren kiralananı sözleşmeye uygun şekilde teslim etmez ya da sözleşme süresince kullanıma uygun şekilde tutmaz ise, bu durumda kiracının uğrayacağı zararı tazmin etmekle yükümlü olabilir. Kiraya veren bu yükümlülüğünden, ancak kusurunun bulunmadığını ispat ederek kurtulabilecektir.²¹⁶

1.8. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

1.8.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 1'e göre kiralanan şey eğer üzeri örtülü ve belediye teşkilatı sınırları içinde kalan yerlerde iskele, liman ve istasyonlarda bulunmakta ise GKHK hükümlerinin uygulama alanına girmekte idi.²¹⁷ TBK' da ise ne

²¹² Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 74; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 333; Aydın, *Sona Erme*, 230-232; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 253; Gümüş, *Kira*, 274.

²¹³ Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1249. “

²¹⁴ Eren, *Borçlar Hukuku*, 393.

²¹⁵ Eren, *Borçlar Hukuku*, 393.

²¹⁶ Eren, *Borçlar Hukuku*, 393.

²¹⁷ “...Kiralanan köy sınırları içerisinde bulunduğundan niteliği itibariyle taraflar arasındaki kira sözleşmesi Borçlar Kanunu’nun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi olup uyuşmazlığın Borçlar Kanunu hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir...” Y. 6. HD, 17.05.2009, 11.05.2009, E. 2009/1744, K. 2009/4367 (Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 472).

konut ve çatılı işyeri tanımını yapılmış ne de belediye teşkilatı bulunan yerler gibi bölgesel sınırlamaya yer verilmiştir.²¹⁸

Bu anlamda barınmaya yönelik her yer²¹⁹ konut kavramı içine girecektir. Daha açık bir ifade ile kiralan yerin konut ihtiyacını karşılayacak nitelikte olması gerekmektedir. Konut ihtiyacının karşılanması ile kastedilen korunabilecek ve barınma, uyku ihtiyaçlarını karşılayabilecek niteliğe sahip olmasıdır.²²⁰ Tüm bu özelliklerin yanında, yararlanmanın kesinti olmadan devam etmesi şartı aranmazken; devamlılığı olmadan geçici bir süre kullanımlarda konut kirasından bahsedilemeyecektir.²²¹

Eğer kira sözleşmesine konu olan şey üzeri örtülü olmak koşulu ile ekonomik ya da mesleki faaliyet için kullanılmakta ise işyeri kavramına dâhil edilecektir.²²² Başka bir kullanım amacı güderek kiralanmış bir yer, işyeri olarak kullanılsa dahi işyeri kirası söz konusu olmayacaktır. Burada da tıpkı konut kirasında olduğu gibi işyeri olarak kullanma amacının varlığı önem taşımaktadır.²²³

1.8.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulanma Alanı

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanma alanı TBK m. 339'da düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile konusu konut ve çatılı işyeri olan düzenlemeler; konut ve çatılı iş yerleri yanında kullanılması için kiracıya bırakılan eşyalar için de uygulanır. Bu eşyalar ile konut ya da çatılı işyeri arasında bir bağılılık

²¹⁸ Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 320-321; Merve Boztepe, “Konut ve Çatılı İş Yeri Sözleşmelerinin Uygulama Alanı” (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019), 12; Turgut Öz, *Yeni Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Yenilikler ve Değişiklikler 4.7.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’la Getirilen Dahil Bazı Değişiklikler İşlenmiş*, 3, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), 70 “...Kiralanan taşınmazın niteliğine ilişkin olarak 6570 sayılı Kanun’un 1. maddesinde aranan musakkaf olma (çatılı, üstü örtülü ve duvarları bulunan) şartı da 6098 sayılı Kanun’da konut ve çatılı işyeri olarak değiştirilmiştir. Ancak gerek konut kavramına gerekse çatılı işyeri kavramına ilişkin kanun maddesinde ve madde gerekçesinde herhangi bir açıklama getirilmemiştir...” Y. 12. HGK, 11.11.2014, E. 2014/244406, K. 2014/26824, www.kazanci.com.tr, E.T. 10.09.2020.

²¹⁹ “... Bu bakımdan kiracı tarafından fiili kullanımdan ziyade tarafların kira sözleşmesinde öngördükleri kullanım amacı dikkate alınmalıdır...” İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 9

²²⁰ Emre Gökyayla, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Uygulama Alanı”, *Aydın Zevkilere Armağan*, C.1,1218;

²²¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 9-11; Eren, *Borçlar Hukuku*, 399.

²²² Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 321; Boztepe, “Uygulama Alanı”, 59; Eren, *Borçlar Hukuku*, 400; Gökyayla, “Uygulama Alanı”, 1219; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2011), 30.

²²³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 14.

olması gerekir.²²⁴ Eğer bu şekilde bir eşyanın kullanımı kiracıya bırakılacaksa genellikle bu durum kira sözleşmesinde belirtilir. Bu eşya ile ilgili uyumsuzluklarda da taşınır kirasına ilişkin hükümler değil, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulanır.²²⁵

Ancak TBK m. 339'da da belirtildiği gibi nitelikleri gereği geçici olarak kullanılabilen taşınmaz kiralalarında eğer kira süresi altı ay veya altı aydan az ise konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanmayacaktır. Geçici kullanıma özgülenen taşınmazların kira süreleri altı aydan fazla ise o zaman bu hükümler kapsamına girecektir.²²⁶

Kamu kurum ve kuruluşları kira sözleşmesinde hem kiracı hem kiraya veren taraf olabilirler. Kira sözleşmesinin hangi tarafı oldukları ya da kira sözleşmesini hangi usul ve esasa yaptıklarına bakılmaksızın kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı kira sözleşmelerinde de TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri uygulanacaktır.²²⁷

Eğer kira sözleşmesinin konusu konut ve çatılı işyeri ise bu durumda TBK'nın ilgili maddeleri olan m. 339-356 arasındaki hükümler o kira sözleşmesine uygulanabilir. TBK'nın bu maddelerdeki düzenlemelerinden başka bir husus söz konusu olduğunda ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında yine TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel düzenlemeleri uygulama alanı bulacaktır.²²⁸

²²⁴ Gümüş, *Kira*, 278; Boztepe, "Uygulama Alanı", 28; Gökyayla, "Uygulama Alanı", 1226.

²²⁵ Boztepe, "Uygulama Alanı", 29.

²²⁶ Gümüş, *Kira*, 279; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 321; Eren, *Borçlar Hukuku*, 402; Murat Doğan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 3/22, (2011): 507.

²²⁷ Eren, *Borçlar Hukuku*, 401; Gümüş, *Kira*, 278.

²²⁸ Emre Selçuk, "Konut ve İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri", (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018), 4; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 321; ...6098 sayılı TBK.nun 339. ve devamı maddeleri konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilecek hükümler olup konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında kalmayan kiralananlar için Türk Borçlar Kanunu'nun 299.maddesinde tanımı yapılan genel hükümler (adi kira hükümleri) uygulanacağından mahkemece bu husus göz önünde bulundurularak kiralanan taşınmazın TBK.nun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kapsamında kalıp kalmadığı konusunda araştırma yapılarak öncelikle hangi hükümlerin uygulanacağını saptanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir... Y. 6. HD, 03.03.2014, E. 2014/1859, K. 2014/2404, www.kazanci.com.tr, E.T. 10.09.2020.

1.9. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Ermesi

1.9.1. Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Erme

1.9.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Bildirimi ile Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarının bildirim yoluyla sona ermesi, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 11 ile düzenlenmişti. Bu madde ile kira sözleşmesini feshetme hakkı sadece kiracıya verilen bir haktır. Kiracı eğer sözleşmeyi sona erdirmek istiyorsa kira sözleşmesinin süresinin bitiminden en az on beş gün²²⁹ önce kiralananı tahliye edeceğini yazılı olarak bildirmesi gerekmekte, eğer bu şekilde bir bildirim yapmazsa kira sözleşmesi aynı şartlarla bir sene daha uzatılmış sayılmakta idi. Görüldüğü üzere GKHK m. 11'e göre kiraya veren kira sözleşmesinin süresinin bitimi nedenine dayanarak sözleşmeyi feshedemiyordu.²³⁰ Kiraya veren GKHK m. 7/1²³¹'e göre kira sözleşmesini sona erdirebilirdi.²³²

Anılan hükmün TBK'daki karşılığı m. 347'dir.²³³ Bu maddede de GKHK m. 11'deki gibi kiracı kira sözleşmesinin süresinin bitmesinden en az on beş gün önce kira sözleşmesinin sona erdiğini bildirme hakkına sahiptir. Ancak bu şekilde bir bildirim yapmaz ise kira sözleşmesi aynı şartlarla bir sene daha uzamış sayılır.²³⁴

²²⁹ Bu sürenin emredici olup olmadığı tartışmalıdır. Gümüş'e göre bu süre emredici niteliktedir bkz. Gümüş, *Kira*, 316; Ancak Kılıçoğlu'na göre ise nispi emredici niteliktedir. Süre kiracı lehine olarak değiştirilebilir bkz. Kılıçoğlu, *Tahliye*, 437.

²³⁰ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 89; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 354; Gümüş, *Kira*, 317.

²³¹ GKHK m.7/1; *Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralayan a) Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi, b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında, c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında, ç) Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya iştigal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında, d) Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden 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 işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra, e) Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtara hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında, Tahliye davası açabilirler. 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...*

²³² Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 89.

²³³ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 594.

²³⁴ Acar, Yavuz ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 354; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 436; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 594; Tuba Birinci Uzun, "Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kirala Sözleşmelerinin Kiraya Veren

Kiracının yapacağı fesih beyanı kira sözleşmesinin sona ermesini ancak sözleşme süresinin sona ermesinde sağlayabilecektir. Bu nedenle de fesih bildirimi sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verene ulaşmış olmalıdır.²³⁵ Yapılacak fesih beyanının geçerli olması yazılı olarak yapılmasına bağlıdır (TBK m. 348).²³⁶ Dolayısıyla sözlü olarak yapılan fesih beyanları geçerli olmayacaktır.²³⁷

Görüldüğü üzere TBK m. 347’de fesih hakkını sadece kiracıya vermiştir. Kiraya verenin böyle bir hakkı yoktur. Ancak TBK m. 347, GKHK m.11’e göre konuyu daha geniş bir şekilde düzenlemiştir TBK m. 347/1, c. 3’e göre kiraya veren on yıllık uzama süresinden²³⁸ sonra, bu süreyi izleyen her yılın sonunda fesih hakkına sahip olacaktır.²³⁹ Kiraya veren sözleşmenin sona ermesi için her uzama yılının sonunda ve üç ay önceden ihbarda bulunmalıdır.²⁴⁰ Kiraya verenin bu durumda ayrıca bir sebep göstermesine de gerek yoktur.²⁴¹

1.9.2.1.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Bildirimi ile Sona Ermesi

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenleme TBK m. 347/2 de yer almaktadır. Bu hükme göre belirsiz süreli kira sözleşmelerini kiracı altı aylık fesih dönemi sonu için üç ay öncesinden yapacağı fesih bildirimi ile her zaman

Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK m. 347/f1)", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8/2, (2017), 142; Mustafa Alper Gümüş, "Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı", K.E. Gökyayla ve diğerleri, (Edt), Özer Seliçi'nin Anısına Armağan , (119-143), *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1, (2016): 120; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1263.

²³⁵ Eren, *Borçlar Hukuku*, 416.

²³⁶ "...Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır..." Uzun, "On Yıllık Uzama Süresi", 142.

²³⁷ Gümüş, *Kira*, 317; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 437.

²³⁸ On yıllık sürenin uzun olması ve beş yıla indirilmesi hususunda bkz. Eren, *Borçlar Hukuku*, 417.

²³⁹ ...4.2.2011 tarih ve 27836 sayılı R.G' de yayımlanan 12.1.2011 tarih ve 6101 sayılı Kanunu'nun Geçici 2. Maddesi hükmü gereğince "Bu Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347'nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır... Y. 6. HD, 29.02.2016, E. 2015/9208, K. 2016/1451 (Kılıçoğlu, *Tahliye*, 439); aynı yönde Y. 6. HD, 28.01.2016 E. 2015/3643, K. 2016/ 537 (Kılıçoğlu, *Tahliye*, 445); Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1266.

²⁴⁰ Kürşat Yağcı, "Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunacağı En Erken Süre", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 76/2, (2018), 628.

²⁴¹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 90.

feshedebilir.²⁴² Kiraya veren ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra fesih hakkını kullanabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi genel hükümlere göre yapılır.²⁴³

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de fesih bildirimi yazılı şekilde yapılmalıdır. Bildirimin yazılı şekilde yapılması geçerlilik şartıdır. Fesih bildirimi adi yazılı şekilde yapılabilir. Bunun yanında noter ya da telgraf yolu ile yapılması da mümkündür.²⁴⁴

1.9.2. Aile Konutuna İlişkin Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi

Türk Medeni Kanunu aile konutunun tanımını yapmamıştır. Ancak aile konutunu ailenin zamanlarını bir arada geçirdiği,²⁴⁵ konut özelliği taşıyan, ailenin kullanımına özgülenen yer olarak tanımlanabilir.²⁴⁶

Aile konutu ile ilgili düzenleme hem TMK m. 194 hem de TBK m. 349’da yer almaktadır. Her iki düzenleme de kiralanın taşınmazın aile konutu olması durumunda kira sözleşmesinin kiracı olmayan eşin rızası dışında feshedilemeyeceği şeklindedir.²⁴⁷

Başka bir ifade ile kiracı olmayan eşin açık rızası olmadan yapılan fesihler hükümsüzdür.²⁴⁸ Eşin rızası şekle tabi değildir. Eş rıza vermekten sebepsiz olarak kaçınırsa ya da eşin rızasının alınması mümkün değil ise mahkemeye başvurularak hâkimden bu konu ile ilgili karar vermesi istenebilir.²⁴⁹

²⁴² Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 356; Gümüş, *Kira*, 407; Kanık, *Kira Hukuku, Davaları*, 1275.

²⁴³ Kılıçoğlu, *Tahliye*, 553; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 90.

²⁴⁴ Eren, *Borçlar Hukuku*, 418.

²⁴⁵ “...Aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alandır...” Y. HGK, 04.10.2006, E. 2006/2-519, K. 2006/624, www.kazanci.com.tr, E.T.11.09.2020.

²⁴⁶ Faruk Acar, *Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı Genişletilmiş Güncellenmiş*, 5, (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2016), 18; Bilge Öztan, *Aile Hukuku*, 6, (Ankara: Turhan Kitapevi, 2015), 289.

²⁴⁷ Acar, *Mal Rejimleri*, 42; Tunaboğlu, *Tahliye*, 595; Eren, *Borçlar Hukuku*, 418.

²⁴⁸ Gamze Cumalı, “Aile Konutu ve Kira İlişkisi”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2012), 64; “...Bu gibi durumlarda bir eş ile işlem yapan üçüncü kişi, hakime başvurarak rızası alınmayan eşin icazetini verip vermeyeceği konusunda mehil tayini (sınırlı süre verilmesi) isteyecektir. Buna rağmen icazet verilmemesi durumunda yapılan işlem üçüncü kişi için de bağlayıcı olamayacaktır...” Y. 2. HD, 18.09.2019, E. 2019/5110, K. 2019/8865, www.kazanci.com.tr, E.T. 11.9.2020.

²⁴⁹ Eren, *Borçlar Hukuku*, 418; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 91; Cumalı, “Kira İlişkisi”, 102.

Kira sözleşmesine taraf olmayan eş kiraya verene bir bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelirse bu durumda hem fesih bildirimini hem de fesih ihbarına bağlı bir ödeme süresini her iki eşe de ayrı ayrı bildirmek zorundadır.²⁵⁰

1.9.3. Kira Sözleşmesinin Tahliye Davası Yoluyla Sona Ermesi

1.9.3.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce konut ve çatılı işyeri kiralalarında 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanmakta idi. Bu kanunun çıkarılma sebebi işyeri ve konut ihtiyacının artmasıyla artık 818 sayılı BK'nın kiracıyı yeterince koruyamamasıdır. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile bu kanunun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeleri uygulanmaya başlanmıştır.²⁵¹ TBK ikinci kısmın dördüncü bölümünde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemelere yer vermiştir.²⁵²

Konut ve çatılı işyeri kiralaları çoğunlukla tahliye davası ile sona ermektedir.²⁵³ Dava yolu ile sona erdirilme TBK m. 350-352 arasında düzenlenmiştir. Bu hükümlere göre açılan tahliye davası sonucunda mahkeme tahliyeye karar verirse, kararın kesinleşmesinden sonra kira sözleşmesi sona erer.²⁵⁴

Kira sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona ermesinde fesih bildiriminin muhataba ulaşması ya da fesih bildiriminin ulaşmasından itibaren geçecek belli sürenin sonunda kira sözleşmesi sona ermektedir. TBK m. 334'e göre kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiracının kiralanan şeyi nasıl teslim almış ise o hali ile teslim etmesi gerekir. Bu nedenle dava konusu bir gayrimenkul ise tahliye kararı verilirken, dava konusu menkul ise bu sefer o menkul malın teslimine karar verilmesi gerekecektir.²⁵⁵

Türk Borçlar Kanunu gerek kira sözleşmesi ile ilgili genel hükümlerde gerekse konut ve çatılı işyeri kiralalarında "tahliye" ifadesini kullanmamıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesine ilişkin düzenlemede dava yolu ile sona ermeden bahsedilmektedir. Tunaboğlu'nun bizim de katıldığımız görüşüne göre bu hükümlere

²⁵⁰ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 91; Cumalı, "Kira İlişkisi", 108.

²⁵¹ Eren, *Borçlar Hukuku*, 389; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 337; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 423.

²⁵² Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 320.

²⁵³ Gümüş, *Kira*, 321.

²⁵⁴ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 468.

²⁵⁵ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 467; Gümüş, *Kira*, 322.

dayanılarak açılan dava sonucu verilen kararda tahliye ifadesinin bulunmaması kararın icrası açısından sorun çıkarabilir.²⁵⁶

Çalışmamızın bundan sonraki bölümünde konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebeplerini açıklayacağız; ikinci bölümde tahliye davalarını usul hukuku açısından değerlendireceğimiz için dava açma sürelerini çalışmamızın ikinci bölümünde ele alacağız.

1.9.3.2. Tahliye Sebeplerinin Sınırlı Olması

TBK kira sözleşmesinin tahliye davası yoluyla sona ermesinde tahliye sebeplerinin kanunda yazılı sebeplerle sınırlandırmıştır.²⁵⁷ Bu maddenin başlığı “dava sebeplerinin sınırlılığı”dır. Dolayısı ile aşağıda ayrıntılı olarak açıklayacağımız TBK m. 350, 351 ve 352’de öngörülen sebepler dışında başka bir sebebe dayanarak tahliye davası açılmaz. Ancak bu sınırlama kiraya verenin genel hükümlere dayanarak kira sözleşmesini feshetme hakkına engel değildir.²⁵⁸ TBK m. 354’e göre kira sözleşmesinin sona erme sebepleri kiracının aleyhine olarak değiştirilemez.

Tahliye sebeplerinde sınırlı sayı ilkesinin geçerli olması kiracıyı koruma amacı gütmektedir. TBK m. 354 hükmü emredici nitelikte olduğu için tarafların yaptıkları sözleşmelerin kiracının aleyhine olacak şekilde bir hüküm içermemesi gerekir. Sözleşmenin bu şekilde hükümler içermemesi kesin hükümsüzlük sonucunu doğuracaktır.²⁵⁹

Yargıtay tarafların kira sözleşmesine kira süresinin bitimi beklenmeksizin iki ay öncesinde yazılı olarak haber vermek şartıyla hem kiraya verenin hem de kiracının kira sözleşmesini feshedebilecekleri yönündeki hükme dayanarak, kiraya veren tarafından açılan tahliye davasında; dava konusunun konut ve çatılı işyeri hükümlerine tabi olması ve bu nedenle dava sebeplerinin sınırlı olduğu, TBK m. 347’ye göre kira süresinin bitiminden 15 gün önce yazılı olarak bildirerek kiralananı tahliye hakkının sadece kiracıya verildiği, dolayısıyla tarafların aralarında anlaşma yaparak bu hakkı kiraya

²⁵⁶ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 468.

²⁵⁷ Eren, *Borçlar Hukuku*, 358; Gümüş, *Kira*, 322; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 531; Y. 6. HD, 25.06.2015, E. 2015/4496, K. 2015/6451, www.kazancihukuk.com.tr, E.T. 09.07.2020.

²⁵⁸ Eren, *Borçlar Hukuku*, 358; Gümüş, *Kira*, 321; Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 328; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 358.

²⁵⁹ Eren, *Borçlar Hukuku*, 359; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 88; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 359; Gümüş, *Kira*, 322.

verene de tanınmalarını TBK m. 354'e aykırı bularak yerel mahkemece kabul edilen davanın reddi gerektiği nedeni ile bozma kararı vermiştir.²⁶⁰

1.9.3.3. Tahliye Davası Süresinin Uzaması

Tahliye davasının süresinin uzaması TBK m. 353'te düzenlenmiştir. Buna göre; kiraya veren kiracıya dava açacağını en geç davanın açılması için öngörülen sürede yazılı olarak bildirirse dava açma süresi uzar. Uzama süresi, bir kira yılıdır.²⁶¹

Konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yolu ile sona ermesine ilişkin TBK m. 350 ve devamında ki maddelerde kural olarak dava açma süresi bir aydır. Ancak bu bir aylık sürenin başlangıç tarihlerinde farklar bulunmaktadır. Fakat TBK m. 353'e göre eğer kiraya veren bu bir aylık sürede dava açacağını kiracısına bildirirse dava açma süresi uzamış olur. Kiraya verenin dava açma süresi bir kira yılı uzamış olur.²⁶²

1.9.3.4. Yeniden Kiralama Yasağı

Yeniden kiralama yasağı başlıklı TBK m. 355'e göre kiraya veren gereksinim nedeniyle kiralananı tahliye etmiş ise kiralananın boşaltılmasından itibaren üç yıl süre ile haklı bir sebep olmaksızın bir başkasına kiraya veremez. Ancak tahliye ettiği eski kiracısıyla tekrar yeni bir kira sözleşmesi yapabilir.²⁶³

Kiralanan taşınmaz yeniden inşa ve imar nedeni ile tahliye edilmişse de haklı bir sebep olmaksızın üç yıl süre ile başkasına kiraya verilemez. Bu yasak kiralananın eski hali ile kalmış olması durumunda söz konusudur. Yeniden inşa ve imar edilen taşınmaz, emsaline uygun bir bedelle eski kiracısına kiralaması için gönderilen ihtarla rağmen bir

²⁶⁰ Y. 6. HD, 25.06.2015, E. 2015/4496, K. 2015/6451, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.03.2015.

²⁶¹ Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 328; Gümüş, *Kira*, 324; "...Bu hükmün uygulanması 31.3.2011 tarih ve 6217 sayılı kanun ile 1.7.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süre ile ertelenmiştir..." Öz, *Değişiklikler*, 79.

²⁶² İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 441; ...davaya dayanak yazılı kira sözleşmesi 01.10.2009 başlangıç tarihli, beş yıl sürelidir. Sözleşme 31.09.2014 tarihinde sona ermiş, davacı tarafından sözleşmenin yenilenmeyeceğine ilişkin süre kesici ihtarnamenin 02.07.2014 tarihinde davalı kiracıya tebliğ edilmesinden sonra, bildirim takip eden uzayan kira yılı sonuna kadar dava açılabilirliğinden 21.11.2014 tarihinde açılan dava süresindedir. Mahkemece işin esası incelenmek gerekirken yazılı gerekçe ile süre yönünden davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır... Y. 6. HD, 08.10.2015, E. 2015/6896, K. 2015/8137, www.kazanci.com.tr, E.T. 02.01.2020.

²⁶³ İbrahim Gül, "Eski Kiracıya Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XXIII/ 4, (2019): 105; Eren, *Borçlar Hukuku*, 361; Utku Saruhan, "Yeniden Kiralama Yasağı", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 10/37 (Ocak 2019): 355.

ay içinde eski kiracı tarafından yeniden kiralanamazsa o zaman bir başkasına kiraya verilebilir.²⁶⁴

Üç yıllık kiraya verme yasağı eğer haklı bir sebep var ise ortadan kalkar. Haklı sebep ile kastedilen ise kaçınılması mümkün olmayan ve kiraya verenden kaynaklanmayan ölüm ya da bir doğa olayı gibi sebeplerdir.²⁶⁵

Kiralananın yeniden bir başkasına kiralanmasını engelleyen bu hükmün uygulama alanı konut ve çatılı işyeri kiralardır. Bu tür kiralaların haricinde başka bir kira sözleşmesinde bu yasak hükmü uygulanamayacaktır.²⁶⁶

Yukarıda²⁶⁷ açıkladığımız bu yasaklara uyulmaması durumunda yani taşınmazın yeni bir kiracıya kiralanması durumunda son bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminata hükmedilir.^{268 269}

1.10. Tahliye Sebepleri

1.10.1. Kiraya Verenden Kaynaklı Tahliye Sebepleri

1.10.1.1. Gereksinim Sebebi ile Tahliye Davası

1.10.1.1.1. Genel Olarak

Gereksinim sebebi ile tahliye TBK m. 350’de düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanun’u m.350/1’e göre kiraya verenin gereksinim nedeni ile tahliye davası açabilmesi için kendisinin, eşinin, alt veya üst soyunun ya da bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut gereksiniminin olması gerekmektedir.²⁷⁰

Kiraya verenin kimlere bakmakla yükümlü olduğu Türk Medeni Kanunu’na göre belirlenir (TMK m. 364).²⁷¹ TBK m. 350/1 bakmakla yükümlü olunan kişiler açısından

²⁶⁴ Eren, *Borçlar Hukuku*, 361; Saruhan, “Yeniden Kiralama”, 369-370; Gül, “Eski Kiracı”, 109; “...Ancak bu hak davacı kiracıya dava yoluyla sözleşme yapmaya zorlama ve kira bedeli belirlenmesi hakkı vermez...” Y. 6. HD, 19.01.2016, E. 2015/7205, K. 2016/102, (Kılıçoğlu, 537).

²⁶⁵ Gül, “Eski Kiracı”, 110; Saruhan, “Yeniden Kiralama”, 363.

²⁶⁶ Saruhan, “Yeniden Kiralama”, 355.

²⁶⁷ Bkz. dpn. 263.

²⁶⁸ Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 329; Gümüş, *Kira*, I, 411; Kılıçoğlu, *Tahliye*, 537.

²⁶⁹ Bu durum 6570 sayılı GKH m. 16’da ‘altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası’ olarak düzenlenmişti bkz. Eren, *Borçlar Hukuku*, 361; aynı yönde Saruhan, “Yeniden Kiralama”, 374; Öz, *Değişiklikler*, 80.

²⁷⁰ Gümüş, *Kira*, 348; Tandoğan, *Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri*, 241; Mustafa Sonkurt “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi, 2018), 32.

²⁷¹ Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 329.

“...alt veya üst soy...” ifadesini kullanmıştır.²⁷² Kiraya verenin TBK’nın bu hükmüne dayanarak tahliye davası açması, belirlenen bu kişiler için de gerçekleşmiş bir konut ve işyeri gereksiniminin bulunması şartına bağlanmıştır.²⁷³

1.10.1.1.2. Konut Gereksinimi

Kiraya verenin konut gereksiniminden bahsedebilmek için; kiraya verenin de kiracı olması, sağlık durumu açısından konut değişikliğinin zorunlu olması ya da halen kullandığı konutun ihtiyacını karşılamıyor olması gibi durumlar söz konusu olmalıdır.²⁷⁴

Yargıtay konut gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olması²⁷⁵ şartını aramaktadır. Aynı zamanda geçici bir gereksinimin de tahliye sebebi olarak kabul edilmediği görülmektedir.²⁷⁶ Henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan gereksinim de tahliye sebebi olarak kabul etmeyerek, gereksinimin sadece dava açıldığı tarihte değil yargılama süresince var olması gerektiğine karar vermiştir.²⁷⁷

Konut veya işyeri gereksiniminin gerçek ve samimi olup olmadığını, hâkim gereksinim iddiasında bulunan tarafın sosyal ve ekonomik durumunu da göz önünde bulundurarak takdir eder.²⁷⁸ Yargıtay kiraya verenin kirada oturmasını,²⁷⁹ otuz dokuz yaşında olan davacının ailesinden ayrı evde oturmak istemesini,²⁸⁰ kiraya veren davacının kızının kreş açacak olmasını,²⁸¹ kiraya verenin kızının düğününün olmasını²⁸² gerçek ve samimi bularak davanın kabul edilmesi gerektiği yönünde kararlar vermiştir.

²⁷² “...artık sadece, kendisi, eş ve çocuklarının gereksinimi nedeniyle açılabilen tahliye ya da boşaltma davası; bundan böyle üst soy ya da büyükbaba ya da babasının; çocuk sözcüğü yerine alt soy diyerek torun ve torun çocukları ile bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için de açılacaktır...”bkz. Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, 123; aynı yönde Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 92.

²⁷³ Gümüş, *Kira*, 422; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 365; Sonkurt, “İhtiyaç Sebebi ile Tahliye”, 30.

²⁷⁴ Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 362; Mehmet Öztürk, “Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri” *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, 19/Özel Sayı (2017), 1563; Sonkurt, “İhtiyaç Sebebi ile Tahliye”, 33-37.

²⁷⁵ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 599; Y. 3. HD, 06.12.2017, E. 2017/7019, K. 2017/7123, www.kazanci.com.tr, E.T. 02.01.2020; Y. 6. HD, 14.03.2011, E. 2011/13084, K. 2011/2904 (Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 603).

²⁷⁶ Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1285; Y. 6. HD, 11.07.2014, E. 2014/11405, K. 2014/11609, sayılı kararında yazlık ihtiyacını sürekli konut ihtiyacının bir devamı saymıştır bkz. Kılıçoğlu, *Tahliye*, 469.

²⁷⁷ Gümüş, *Kira*, 421; Y. 6. HD, 01.10.2015, E. 2015/7043, K. 2015/7734, www.kazanci.com.tr, E.T. 02.01.2020.

²⁷⁸ Eren, *Borçlar Hukuku*, 422; Öztürk, “Sona Erme Halleri”, 1563; Çevik, *Kiralananın Devri*, 255.

²⁷⁹ Y.6. HD, 21.03.2013, E. 2013/2188, K. 2013/4985, www.kazanci.com.tr, E.T. 22.02.2020.

²⁸⁰ Y. 6. HD, 23.10.2015, E. 2014/6-224, K. 2015/2354, www.kazanci.com.tr, E. T. 22.02.2020.

²⁸¹ Y. 6. HD, 17.12.2014, E. 2014/1390, K. 2013/4985, www.kazanci.com.tr , E.T. 22.02.2020.

1.10.1.1.3. İşyeri Gereksinimi

Kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt veya üst soyunun ya da bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut gereksinimi için açıklanan tüm hususlar bu kişilerin işyeri ihtiyacında da geçerlidir. Diğer bir ifade ile kiraya verenin kendisinin, eşinin, alt veya üst soyunun ya da bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin işyeri gereksinimlerinin olması ve mahkemece bu gereksinimin gerçek ve samimi bulunması durumunda da TBK m. 350/1 hükmüne göre tahliye kararı verilecektir.²⁸³

Yargıtay, işyeri ihtiyacı nedeni ile tahliye davasında kiraya verenin kendi işyerinden tahliyesinin söz konusu olması ya da kiralanan işyerinin o iş için daha elverişli olması en azından eş değerde olması şartı gerçekleşmişse ihtiyacın varlığını kabul etmiştir.²⁸⁴

Kira sözleşmesinde kiraya verenin gerçek kişi ya da tüzel kişi olması gereksinim nedeni ile tahliye talep edebilmek için fark etmez. Kiraya veren gerçek kişi olabileceği gibi kamu hukuku ya da özel hukuk tüzel kişisi de olabilir. Tüzel kişi, işyeri ihtiyacı söz konusu ise bu nedene dayanarak tahliye talep edebilir. Ancak tüzel kişi konut gereksinimi nedeni ile tahliye talep edemez.²⁸⁵ Yargıtay davacının ortağı olduğu şirketin işyeri ihtiyacı nedeni ile açılan tahliye davasını kabul eden yerel mahkeme kararını şirket ihtiyacı için gerçek kişinin ihtiyaç nedeni ile tahliye davası açamayacağı gerekçesi ile bozulmasına karar vermiştir.²⁸⁶

1.10.2. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeni ile Tahliye

Taşınmazların mülkiyeti tapu sicilinde yapılacak tescille kazanılır.²⁸⁷ Ayrıca TMK m. 705/2, 712, 713'e göre taşınmaz mülkiyeti tescilsiz de kazanılabilecektir.²⁸⁸

²⁸² Y. 6. HD, 10.03.2003, E. 2003/10434, K. 2003/2328, www.kazanci.com.tr, E.T. 23.01.2020.

²⁸³ Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 423; Öztürk, "Sona Erme Halleri", 1568; Gümüş, *Kira*, 355; Çevik, *Kiralananın Devri*, 254; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1289; Sonkurt, "İhtiyaç Sebebi ile Tahliye", 48.

²⁸⁴ Y. 6. HD, 23.01.2018, E. 2018/ 8534, K. 2018/ 509, www.kazanci.com.tr, E.T. 23.01.2020.

²⁸⁵ Eren, *Borçlar Hukuku*, 421; Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 424.

²⁸⁶ Y. 6. HD, 14.01.2016, E. 2015/1237, K. 2016/6678, www.kazanci.com.tr, E.T. 02.01.2020; "...Buna karşılık adi ortaklığın mevcut olması halinde durumun farklı değerlendirilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığı için, adi ortaklığın dava açması söz konusu olmayacaktır. Bu nedenlerle adi ortaklığın ihtiyacının aynı zamanda ortağın ihtiyacı anlamına geldiği kabul edilmektedir..."İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 385.

²⁸⁷ Erman, *Eşya Hukuku*, 83; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 267.

²⁸⁸ Sezer Çabri, "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", *MÜHF – HAD*, 18/ 3, (2012), 174; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 101.

İşte kira sözleşmesi devam ederken kiralananın satış, miras, cebri icra gibi sebeplerle el değiştirmesi durumunda yeni malik kira sözleşmesini de devralmış olur.²⁸⁹

“Yeni malikin gereksinimi” başlıklı TBK m. 351’e göre yeni malik; kendisinin eşinin altsoy veya üst soyunun ya da TMK hükümlerince belirlenecek bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ya da işyeri gereksinimi söz konusu ise bu sebeplere dayanarak kiralananın tahliyesini isteyebilir.²⁹⁰

Gereksinim TBK’da “konut veya işyeri gereksinimi” olarak düzenlemiştir.^{291 292} Gereksinim nedeni ile tahliye davası başlığı altında yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir. TBK m. 351’in uygulanabilmesi için de yeni malikin konut ya da işyeri ihtiyacının samimi olması gerekmektedir.

Bu durumda yeni malik mülkiyeti kazanmasından itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı ihtarda bulunmalıdır. Kiracıya yapılacak ihtar bir aylık süre içinde kiracının eline geçmelidir. İhtar bu süre içinde yapılmazsa ya da kiracının eline geçmez ise sözleşme yeni malik ile kiracı arasında devam eder.²⁹³

1.10.3. Kiralananın Yeniden İnşa ve İmarı Nedeni ile Tahliye

Türk Borçlar Kanunu m. 350/2’ye dayalı olarak tahliye davası açılabilmesi için öncelikle kiralanda yeniden inşa, imar ya da esaslı onarımın yapılması gerekir. Küçük çaplı değişiklikler bu madde kapsamında esaslı bir değişiklik olarak kabul

²⁸⁹ Çabri, “Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi”, 173.

²⁹⁰ Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, 124; Eren, *Borçlar Hukuku*, 424; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 366; Sonkurt, “İhtiyaç Sebebi ile Tahliye”, 180;*Dosyada bir örneği bulunan taraflarca çekişme konusu olmayan 05/10/2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiralanan konut niteliğindeki mecurun yeni malik tarafından tahliyesi için dava açtığı, mecurun tapu kaydının dosyaya celbedildiği, davacının mecura ihtiyacı olduğunu ispata yönelik hiçbir delil bulunmadığı, malikin kirada oturduğunun dahi iddia ve ispat edilmediği, mecura malik olmanın veya önceki malikten mülkiyeti devralmanın kiracının tahliyesi için yeterli olmadığı, malikin ihtiyacının gerçek, samimi ve sürekli bir ihtiyaç olması gerektiği ve bu hususun iddia eden tarafça ispatı gerektiği halde ispata yönelik hiçbir delil ortaya konulamadığından davanın kabulünün mümkün olmadığı anlaşılmıştır...* İstanbul BAM, 35. HD, 08.03.2017, E. 2017/413, K. 2017/387, www.kazanci.com.tr, E.T. 21.01.2021.

²⁹¹ Meltem Ertuğrul, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Üçüncü Kişinin Hak Sahibi Olması”, *Ankara Barosu Dergisi*, 4, (2014), 562.

²⁹² 6570 sayılı GKHK gereksinimi; “tamamen veya kısmen mesken olarak” belirtmiştir (Bkz, Hatemi, 91).

²⁹³ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 366-367; Kanık, *Tahliye Davaları*, 1285; ...*Davacı davaya konu taşınmazı 07.06.2013 tarihinde iktisap etmiş ve 05.07.2013 tarihinde davalı adına keşide ettiği ihtarla kiracısı bulunulan taşınmazı ihtiyacı için satın aldığını, kiralananı tahliye etmesini bildirmiş ve ihtar davalıya 09.07.2013 tarihinde tebliğ edilmiştir. Bu durumda ihtar 1 aylık süre içinde tebliğ edilemediğine göre TBK’un 351.maddesinde düzenlenen yeni iktisap ve ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma koşullarının oluştuğundan söz edilemez. Bu sebeple davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru değildir...*Y. 6. HD, 30.05.2016, E. 2015/11227, K. 2016/4220, www.kazanci.com.tr, ET. 25.02.2020.

edilmemektedir.²⁹⁴ Yine sadece kazanç sağlamak ya da kazancı artırmak amacı ile yapılacak inşa ve onarım nedeni ile bu hükme dayanarak tahliye istenememektedir.²⁹⁵

İmar amacı yapılacak değiştirme ya da tamir gibi işlerin kiralananı kullanışlı hale getirmek, daha iyi duruma getirmek amacıyla yapılan işler olarak yorumlanması gerekir.²⁹⁶ Yargıtay’a göre mahkemenin yapacağı keşif sonrasında alınan bilirkişi raporu ile kiralanda yapılması amaçlanan işlemin imar amacıyla yapılıp yapılmadığı, zorunluluktan kaynaklanıp kaynaklanmadığı, bu esnada taşınmazda oturulup oturulmayacağı belirlenerek hüküm kurulmalıdır.²⁹⁷

Bir başka şart ise yapılacak işlemler sırasında kiralananın kullanılamayacak durumda olmasıdır. Bu süre zarfında kiracının kiralanda oturup oturamayacağı da yine bilirkişi tarafından belirlenir.²⁹⁸

Türk Borçlar Kanunu m. 350/2’ye dayanarak dava açılması için imar amacı ile onarım ya da yeniden inşa için imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde gereken proje, ruhsat gibi belgelerin de alınması gerekmektedir.²⁹⁹

²⁹⁴ Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 425- 426; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 384; Öztürk, “Sona Erme Halleri”, 1573; İncoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 409.

²⁹⁵ Öztürk, “Sona Erme Halleri”, 1573; Neşe Özkanoglu, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İş Yeri Kirala Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık: 2021), 121.

²⁹⁶ Gümüş, *Kira*, 426.

²⁹⁷ ...6570 sayılı Yasa’nın 7ç maddesi gereğince açılan tahliye davalarında tahliye kararı verilebilmesi için taşınmazda yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı bir surette onarım, genişletme ve değişiklik yapılmak istenmesi, onarımın ilgili belediye tarafından onaylanmış projeye bağlanması, imar amaçlı ve esaslı olduğunun ve de yapılacak işlemler sırasında kiralanda ikametinin fennin imkansız olduğunun uzman bilirkişi aracılığı ile saptanması gerekir. Yerinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda kiralanda yapılacak işlemin taşıyıcı sistemi etkilemeyen bölme duvarlarının kaldırılmasından ibaret olduğu zorunluluktan kaynaklanmadığı tespit edilmiştir. Duvar kaldırmaya dayalı işlemin imar amacı taşımadığı ve esaslı olmadığı açıkça anlaşılmaktadır. Kiralananın asgari teknik ve hijyenik koşulları taşınamaması 6570 sayılı Yasa’nın 7ç maddesine göre tahliye nedeni yapılamaz. Açıklanan bu olgu karşısında koşulları oluşmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken tahliyeye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır...Y. 6. HD, 10.06.2008, E. 2008/5745, K. 2018/7437, www.kazanci.com.tr, E.T. 22.02.2020; Gümüş, *Kira*, 426.

²⁹⁸ Gümüş, *Kira*, 363; İncoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 410.

²⁹⁹ Eren, *Borçlar Hukuku*, 443, Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 426, İncoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 411.

1.11. Kiracıdan Kaynaklı Tahliye Sebepleri

1.11.1. Yazılı Tahliye Taahhüdü Nedeni ile Tahliye

1.11.1.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 352/1'e göre kiralanan teslim edildikten sonra kiracı belli bir tarihte kiralananı boşaltmayı yazılı olarak kabul etmesine rağmen o tarihte kiralananı boşaltmaz ise TBK m. 352/1'e göre kiraya veren tahliye davası açarak ya da icraya başvurarak kira sözleşmesini sonlandırabilir.³⁰⁰

Taahhüt nedeni ile tahliye davasının açılması TBK'da ya tahliye davası açarak ya da icra müdürlüğüne başvurarak yapılabileceği düzenlenmiştir.^{301 302} Ancak tahliye taahhüdündeki imza kiracı tarafından inkâr edilirse; eğer tahliye taahhüdü noter vasıtasıyla düzenlenmemiş ya da onaylanmamış ise bu durumda kiraya veren sadece tahliye davası açma yolunu kullanabilecektir.³⁰³

1.11.1.2. Tahliye Taahhüdü

Tahliye taahhüdünün geçerliliği yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.³⁰⁴ Kiracının sözlü olarak yaptığı tahliye taahhüdü geçersizdir. Bu şekilde yapılan taahhüde dayanarak tahliye talep edilemez. Tahliye taahhüdü resmi şekilde de yapılabilir. Bu durumda kiracı tahliye taahhüdündeki imzasını inkâr edemeyecektir.³⁰⁵

Taahhüdün kiracı kim ise bizzat onun tarafından verilmiş olması³⁰⁶ gerekir. Ancak bir temsilci var ise bu durumda taahhüt temsilci tarafından da verilebilir.³⁰⁷

³⁰⁰ Eren, *Borçlar Hukuku*, 428; Özkanoglu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 128; "...Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin tüm hükümler olduğu gibi bu hüküm de emredici nitelikte olduğu tartışmasızdır. Tarafların bu tahliye sebebinin şartlarını sözleşme ile değiştirmeleri mümkün değildir..." İnceoglu, *Kira Hukuku*, C.2, 23.

³⁰¹ Eren, *Borçlar Hukuku*, 370; Altıntop, "Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", 534; Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 413.

³⁰² GKHK' da sadece icra dairesine başvurulmasına ilişkin bir düzenleme mevcut idi. Ancak uygulamada kiraya verenin sulh hukuk mahkemesinde tahliyeye ilişkin dava açabileceği kabul ediliyordu.

³⁰³ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 370; Eren, *Borçlar Hukuku*, 430.

³⁰⁴ Merve Altıntop, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", 5/9, *TAAD*, (2014), 522; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 369, Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 334; Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 413; Mehmet Erdem, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı," K.E. Gökyayla ve diğerleri, (Edt), Özer Seliçi'nin Anısına Armağan, (481-507), *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C.1, 145-146, 448.

³⁰⁵ Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 413; Altıntop, "Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye" 522.

³⁰⁶ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 369; Eren, *Borçlar Hukuku*, 429; Altıntop, "Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye" 524; Aral/Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 334; "...Ancak bir aile konutu söz konusu ise,

İnceoğlu'nun bizim de katıldığımız görüşüne göre temsilcinin taahhütte bulunabilmesi için bu konuda özel olarak yetkilendirilmiş olması gerekmektedir. Çünkü vekile verilen genel yetki ile olağan işlerin yapılması amaçlanmaktadır. Ancak tahliye taahhüdü vermek gibi alışlagelmişin dışında olan işleri diğer bir ifade ile olağan üstü işlerden sayılan işleri yapabilmek için vekilin ayrıca yetkilendirilmesi gerekmektedir.³⁰⁸ Kiralanan taşınmazın yeni maliki de önceki malik zamanında yapılan tahliye taahhüdüne dayanarak taliye talebinde bulunabilecektir.³⁰⁹

Tahliye taahhüdü, kiralananın teslim edilmesinden sonraki bir tarihte verilmelidir. Tahliye taahhüdü ilk kira sözleşmesi yapılırken, ya da ilk sözleşme yapılmadan önceki bir tarihte verilirse geçerli olmaz.³¹⁰ Ancak Yargıtay kiralananın tesliminden sonra yapılan ikinci sözleşme ile verilen tahliye taahhüdünün geçerli saymış, kiracının ikinci sözleşme ile verdiği bu taahhüdünü serbest iradesi ile verdiğini kabul etmiştir.³¹¹

Tahliye taahhüdünün tahliyeye ilişkin belirli ya da belirlenebilir bir tarih belirtiyor olması gerekmektedir.³¹² Bu, ay yahut gün olarak ya da belirli bir gün ve yıl belirtilerek olabilir. 818 sayılı BK yürürlükte iken Yargıtay; tahliye taahhütlerinde sadece ay belirtilmesi durumunda bunu ayın son günü olarak kabul edip tahliye taahhüdünü kabul etmekteydi.³¹³

kiracının kendisinin tahliye taahhüdünde bulunması için dahi, eşinin rızasının alınması gerektiği kabul edilmektedir..." İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 424.

³⁰⁷ Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 413; Özkanoglu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 109.

³⁰⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 425.

³⁰⁹ Y. 6. HD, 25.09.2014, E. 2014/ 9368, K. 2014/10385, www.kazanci.com.tr, E.T. 25.03.2020.

³¹⁰ Altıntop, "Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", 528; Eren, *Borçlar Hukuku*, 429; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 369; Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 414.

³¹¹ "...Yenilenen sözleşme ile verilen tahliye taahhüdünün baskı altında verildiği söylenemez..." Y. 6. HD, 16.05.2004, E. 2004/3544, K. 2004/ 3632, (Kılıçoğlu, *Tahliye*, 944); aynı yönde Y. 6. HD, 07.06.2004, E. 2004/4367, K. 2004/ 4573, (Kılıçoğlu, *Tahliye*, 493).

³¹² Eren, *Borçlar Hukuku*, 424; Gümüş, *Kira*, 413; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 369; Altıntop, "Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", 527; Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 334; Erdem, "Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları", 486; "...Tahliye taahhüdünde, tahliye tarihi belli (açık) bir şekilde yer almadığından Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin aradığı anlamda bir tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez..." Y. 6. HD, 09.03.2020, E. 2020/1175, K. 2020/2309, www. kazanci.com.tr, E.T. 25.03.2020.

³¹³ Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 413.

Yargıtay “Kiralananı sorunlarım ve gelir düzeyim eksik olduğundan L. H.'ye kendi rızamla teslim ediyorum, yapılan kontratlar karşılıklı olarak feshedilmiştir.” ifadesini şartları taşımadığı için tahliye taahhüdü olarak saymamıştır.³¹⁴

1.11.2. İki Haklı İhtar Nedeni ile Tahliye

1.11.2.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 352/2’de yapılan düzenlemeye göre kiracının kira borcunu ödememesi nedeni ile iki haklı ihtar yapılması kiraya verene tahliye davası açma hakkı vermektedir. Kiracının kira borcunu ödememesi “bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı ya da bir kira yılını aşan sürede olması gerekir” (TBK m. 352/1).³¹⁵

1.11.2.2. İhtarın Şekli ve İçeriği

Bu hükme göre tahliye davası açılabilmesi için öncelikle kiracıya iki ihtar gönderilmelidir. Bu ihtarlar; eğer kira sözleşmesinin süresi bir yıldan kısa ise, kira süresi içinde, kira sözleşmesinin süresi bir yıl ve daha fazla ise bir kira yılı ya da bir kira yılını aşan sürede kira bedeli ödenmediği için gönderilmelidir.³¹⁶

İhtarın geçerli olabilmesi için yazılı olması gerekmektedir.³¹⁷ Bu nedenle sözlü yapılan ihtarlar geçerli olmaz. Uygulamada ihtarlar noter vasıtası ile gönderilmektedir.³¹⁸

İhtarda kira borcunun hangi aylara ait ve ne kadar olduğunun belirtilmesi gerekirken, ihtarda belirtilen kira borcunun ödenmemesi sonucunda sözleşmenin feshedilerek tahliye davası açılacağına ayrıca belirtilmesi şart değildir.³¹⁹

TBK m. 352/2 kira bedelinin ödenmemesi durumunda uygulanabilecek bir hükümdür. Daha önce incelediğimiz yan giderlerin ödenmemiş olması TBK m. 352/2

³¹⁴ Y. 6. HD, 17.09.2014, E. 2014/9023, K. 2014/9961, www.kazanci.com.tr, E.T. 25.03.2020.

³¹⁵ Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 335.

³¹⁶ Yavuz, Aral ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 371; Eren, *Borçlar Hukuku*, 430-431; Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 415; Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, 126.

³¹⁷ Gümüş, *Kira*, 416; Eren, *Borçlar Hukuku*, 431; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 371; Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 2, (Ankara: Filiz Kitapevi, 2014), 695; Arpacı, *Kira Hukuku ve Uygulaması*, 126.

³¹⁸ Eren, *Borçlar Hukuku*, 431; Özkanoğlu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 135.

³¹⁹ Yavuz, Aral ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 371; Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 689; Gümüş, *Borçlar Hukuku, C.1*, 415.

anlamında bir tahliye sebebi doğurmaz. Eğer yan giderlere ilişkin bir gecikme söz konusu ise bu durumda TBK m. 315'e göre fesih ve tahliye davası açılacaktır.³²⁰

1.11.2.3. Haklı İhtar

Kiraya veren tarafından gönderilen ihtarların haklı olması gerekir. İhtarların haklı olup olmadığını ihtar gönderen kiraya veren ispat etmek zorundadır, kiraya veren ihtarın haklı olduğunu tanıkla da ispat edebilir.³²¹

İhtarın haklı olabilmesi için muaccel kira borcunu içeriyor olması³²² ve süresinde yapılması gerekir.³²³ Kira borcu kısmen ödenmiş ise ödenmeyen kısım için de ihtar gönderilebilir.³²⁴ Kiracı kira sözleşmesinde anlaşmaya varıldığı şekilde ya da sözleşmede belirtilmemişse yerel adetlere uygun şekilde kira parasını ödemek istemiş ancak kiraya veren bunu kabulden kaçınarak kiracıya ihtar göndermiş ise haksız ihtar söz konusu olur.³²⁵

Kiracı, kira bedelini farklı bir şekilde ödemiş bu ödeme kiraya veren tarafından uzun süre itirazsız kabul edilmiş ise artık bu ödeme şekli kabul edilmiş sayılmaktadır. Yani kiracı kira bedelini kira sözleşmesinden, yerel adetten, kanundan, uygulamadan farklı bir şekilde ödemiş ve bu da kiraya veren tarafından itirazsız kabul edilmiş ve uzun zaman devam etmiş ise artık taraflar arasında yeni bir ödeme zamanı ve yeni bir ödeme şekli benimsenmiş olur. Dolayısıyla daha önceki ödeme şekline ya da ödeme zamanına göre gönderilen ihtar haklı bir ihtar olmayacaktır.³²⁶ Yargıtay'a göre bu şekilde ödeme gününün değiştiğinin kabul edilebilmesi için kiranın uzun süre aynı günde, aynı şekilde ve düzenli olarak ödenmesi gerekir.³²⁷

³²⁰ Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 696; Gümüş, *Borçlar Hukuku, C.1*, 416; İncoğlu, *Kira Hukuku, C.1*, 454.

³²¹ Gümüş, *Borçlar Hukuku, C.1*, 415; Yavuz, Aral, Özen, *Borçlar Hukuku*, 373.

³²² "...Belirsiz vadeli kira sözleşmelerinde ihtarın yapılabilmesi için kiracının temerrüde düşmüş olması gerekmez..." Gümüş, *Kira*, 338.

³²³ İncoğlu, *Kira Hukuku, C.2*, 445.

³²⁴ Gümüş, *Kira*, 388.

³²⁵ Eren, *Borçlar Hukuku*, 431; Gümüş, *Kira*, 336; Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 696-697.

³²⁶ Gümüş, *Kira*, 338; Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 646;

³²⁷ Y. 6. HD, 22.02.2016, E. 2016/426, K. 2016/1202 (Kılıçoğlu, *Tahliye*, 521), ...Yargıtay daha eski tarihli bir kararında; ' Sözleşmede ayın ilk gününde ödeme yapılması kararlaştırılmış olmasına rağmen o ayın herhangi bir gününde ödeme yapılmış olması sözleşmenin özel şartlarındaki ödeme günü şartının zımnen ortadan kaldırdığı sonucu doğurmayacağı gibi belli günde ödeme yapılması zımnen ödeme gününü değiştirildiği sonucunu doğurmayacaktır...Y. 6. HD, 14.07.1998, E. 1998/6552, K. 1998/6533 (Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 1018).

İhtarın haklı sayıldığı bir diğer durum da kiracının ödemeyi ihtarın kendisine ulaşmasından sonra yapmış olmasıdır. İhtar henüz kiracıya ulaşmadan muaccel kira borcu ödenir ise o zaman ihtarın haklı olmasından söz edilemez.³²⁸

1.11.3. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutunun Bulunması

1.11.3.1. Genel Olarak

Bu düzenleme TBK m. 352/3'de yer almaktadır. Anılan hükme göre tahliye davası açılabilmesi için kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutunun olması gerekmektedir. Aynı zamanda bu konutun kiralanan taşınmaz ile aynı ilçe veya belde belediyesi sınırları içinde bulunması ve kira sözleşmesi yapılırken kiraya verenin bunu bilmiyor olması da gerekmektedir.³²⁹

Bu hüküm açısından TBK ile önemli değişiklikler yapılmıştır. TBK m. 352/2'de “aynı ilçe ve belde belediye sınırları” olarak değişiklik yapılması kiraya verenin bu konuttan haberinin olmaması şartının getirilmesi aslında TBK m. 352/2'nin uygulama alanı daraltılmıştır.^{330 331}

Kanun hükmü “birlikte yaşadığı eş” ifadesini kullanmakla; eşlerin evli olmaları yanında birlikte yaşamaları şartını da aramaktadır. Bu nedenle mevcut evliliğe rağmen eşi ile birlikte yaşamayan kiracının ya da eşinin oturmaya elverişli konutunun bulunması kiraya verene TBK m. 352/3 hükmü çerçevesinde tahliye hakkı vermeyecektir.³³²

³²⁸ Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 416; Aral, Ayrancı, *Borçlar Hukuku*, 335; ...İki haklı ihtar sebebiyle açılan davada tahliye karar verilebilmesi için kiracıya kira bedelini ödemediği için yazılı olarak iki haklı ihtarın bulunulması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Kira paralarının hangi tarihte ödendikleri üzerinde durularak ihtar tebliğinden sonra ödendiklerinin anlaşılması halinde iki haklı ihtar koşulunun gerçekleşeceği gözetilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekir... Y. 6. HD, 12.06.2013, E. 2013/7639, K. 2013/10358, www.kazanci.com.tr, E.T. 21.01.2021; aynı yönde Y. 6. HD, 19.09.1995, E. 2015/8199, K. 2015/ 8362 (Tunaboylu, *Tahliye Davaları*, 1028).

³²⁹ Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 687; Eren, *Borçlar Hukuku*, 432; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1361; Han, *Kiralayandan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, 36.

³³⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 461; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 113.

³³¹ Anılan hüküm GKHK m. 7/1'e karşılık gelmektedir. GKHK m. 7/1'de ‘aynı şehir ve belediye hudutları’ içerisindeki konuttan bahsedilmektedir ve kiraya verenin bu konuttan haberinin olmaması şartı da yoktur bkz. Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 113.

³³² Han, *Kiralayandan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, 36; Özkanoglu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 139.

Kiraya verenin malik olup olmaması bu hüküm açısından önemli değildir. TBK kiraya verenin malik olup olmaması açısından bir ayırım yapmaksızın dava açma hakkını kiraya verene tanımıştır.^{333 334}

1.11.3.2. Şartları

TBK m. 352/3'e göre tahliye davası açılabilmesi için öncelikli şart kiracının ya da onun birlikte yaşadığı eşinin oturabileceği bir konutun var olmasıdır.³³⁵

Bir diğer şart ise kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin konutlarının kiralanın taşınmazın bulunduğu ilçe ve belediye sınırları içinde bulunmasıdır.³³⁶ Eğer kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutları var, ancak kiralanın konut ile aynı ilçe veya belediye sınırları içinde değil ise, TBK m. 352/3'e göre tahliye davası açılmaz, ancak buna rağmen dava açılmış ise açılan tahliye davası reddedilecektir.³³⁷

Ayrıca kiraya verenin, kiracının ya da onun birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli bir konutunun bulunduğunu sözleşme yapıldığı sırada bilmemesi de gerekir.³³⁸ Kiraya verenin bilebilecek durumda olması,³³⁹ konutun kiralanmış olması ya da kiracının ailesinden birilerinin o konutta kalıyor olması TBK m.352/3'e göre tahliye isteme hakkına engel olmaz.³⁴⁰

1.12. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kiraya Veren Olduğu Kira Sözleşmelerinde Durum

Kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu her türlü kira sözleşmesinde TBK m. 339/2 hükmü gereğince yapılış usul ve esasına bakılmaksızın TBK hükümleri

³³³ Gümüş, *Borçlar Hukuku*, 418; Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 687; Tunaboğlu, 1087, Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, 126.

³³⁴ Bu hükme dayanarak tahliye davası açma hakkı GKHK ile kiraya veren malike tanınmıştı. Eğer kiraya veren malik değil ise bu hükme dayanarak dava açamazdı bkz. Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 113.

³³⁵ Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 418; Eren, *Borçlar Hukuku*, 432; Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 373; "...Bu nedene dayanılarak ancak konut olarak oturulabilecek yerler boşalttırılabilir. Buna karşılık işyeri olarak kiraya verilen yerler bu neden dayanılarak boşalttırılamaz..." Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 688; Taşınmazın aynı zamanda işyeri olarak da kullanılması durumunda ağırlıklı kullanım durumuna bakmak gerekir bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 463.

³³⁶ Eren, *Borçlar Hukuku*, 432; Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 419; Han, *Kiralayandan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, 36.

³³⁷ Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 420; Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, 126.

³³⁸ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 373; Eren, *Borçlar Hukuku*, 433; Aydoğdu, Kahveci, *Borçlar Hukuku*, 689; Han, *Kiralayandan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, 38; Özkanoglu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 141.

³³⁹ Eren, *Borçlar Hukuku*, 433; Yavuz, *Borçlar Hukuku*, 373.

³⁴⁰ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 1089.

uygulanır.³⁴¹ Bu hükümle beraber 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu³⁴² (DİK) hükümlerinin uygulama alanı bulup bulmayacağı sorunu ortaya çıkmıştır.

Devlet İhale Kanunu m. 75/3 “*Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.*” Şeklindedir. Devamla 4. fıkra ise “*İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.*” hükmünü içermektedir.

Görüldüğü üzere Devlet İhale Kanunu’na göre ihale ile kiralanan taşınmazlarda, ayrı bir düzenleme yok ise sözleşmede belirtilen sürenin dolması ile sözleşme sona erer. Buna rağmen kiracı olarak kiralananı kullanmaya devam eden kişi fuzuli şağıl yani haksız işgalci olmaktadır.³⁴³

Yargıtay, TBK yürürlüğe girmeden önce bu konuda çelişkili kararlar vermiştir.-³⁴⁴Bazı kararlarında kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmelerinde; sözleşme süresinin sona ermesi ile kira sözleşmesinin GKHK m.11’e göre 1 yıl yenileneceği, bu sebeple de kira süresinin dolması nedeni ile kiralananın tahliyesinin söz konusu olmayacağı³⁴⁵ görüşünde iken, bazı kararlarında da kira süresinin sona ermesi ile GKHK m. 11’in uygulanamayacağı yönünde kararlar vermiştir.³⁴⁶

Ancak TBK’nın yürürlüğe girmesi kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmelerinde tartışmaya son vermiştir. TBK m. 339/2’ye göre kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı konut ve işyeri kiralalarına TBK hükümleri uygulanacaktır.³⁴⁷

³⁴¹ Murat Aydoğdu, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Akdettikleri Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri”, *İzmir Barosu Dergisi*, (2014): 147, <http://www.izmirbarosu.org.tr/IzmirBaro/pdf/yayinlar/dergi2012.pdf>; Özyakışır, *Kira Bedeli*, 62.

³⁴² R.G. 10.09.1983, 18161.

³⁴³ Aydoğdu, “Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri”, 149; Y. 6. HD, 05.09.2016, E. 2015/10010, K. 2016/5098; Y. 6. HD, 21.04.2016, E. 2016/3087, K. 2016/3308, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 05.09.2020.

³⁴⁴ Mustafa Cahit Günel, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f.II)”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, LXXII/ 1, (2014): 839.<https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuhfm/issue/9191/115313>.

³⁴⁵ Y. HGK, 08.07.2009, E. 2009/13-282, K. 2009/320; Y. 13. HD, 20.04.2011, E. 2011/ 16666, K. 2011/ 6316 sayılı kararı (Günel, “ Kamu Kurum ve Kuruluşlarının”, dñn. 47).

³⁴⁶ Y. 6. HD, 05.02.2013, E. 2013/18053, K. 2013/1582; Y. 6. HD, E. 17.12.2012, K. 2012/ 17311, 2011/ 16816 (Günel, “ Kamu Kurum ve Kuruluşlarının”, dñn. 48).

³⁴⁷ İnceoğlu, C.2, 29; Günel, “ Kamu Kurum ve Kuruluşlarının”, 486.

Burada kamu kurum ve kuruluşunun kira sözleşmesinde kiracı ya da kiraya veren olup olmaması önem taşımaz.³⁴⁸

Her ne kadar azınlıkta kalsa da DİK hükümlerinin TBK hükümlerine göre özel nitelikte olduğu görüşünü savunanlar da vardır.³⁴⁹Buna göre DİK hükümlerince ihale yoluyla kiraya verilen yerlerde TBK hükümleri uygulanamayacaktır. Bu tür kiralarda 2886 sayılı DİK m. 75 hükümleri uygulanacaktır. Yani kira sözleşmesi belirlenen sürenin dolması ile sona erer, kira sözleşmesi yenilenmez.³⁵⁰

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kira süresinin dolmasına rağmen kira bedelinde enflasyon oranında artırım yaparak üç aylık kira bedelini peşin ödeyen kiracıyı haksız işgalci saymış ve kira sözleşmesinin uzamış sayılmaması nedeni ile yerel mahkemenin verdiği kira ilişkisinin devam ettiğine yönelik kararını bozmuştur.³⁵¹

Devlet İhale Kanunu m. 75 sadece hazinenin ihale ile kiraladığı taşınmazlarda değil aynı zamanda il özel idareleri, Vakıflar Genel Müdürlüğü, belediyeler ve bakanlıkların da ihale ile kiraladıkları taşınmazlara uygulanır.³⁵²

Kira süresinin bitmesine rağmen taşınmazı tahliye etmeyen kiracı eciri misil ödemek zorundadır. Ecri misilden kaynaklanan uyuşmazlıklar idari yargıda çözümlenir.³⁵³

İşgal edilen taşınmaz Devlet İhale Kanunu m. 75'e göre kiraya veren idarenin talebi ile taşınmazın bulunduğu yer mülki amiri tarafından 15 günlük sürede tahliye ettirilir ve ilgili idareye teslim edilir.³⁵⁴

Yargıtay'a göre bahse konu hüküm taşınmazın ihale ile kiralanmasında söz konusu olduğu için uyuşmazlıklarda taşınmazların hangi esaslara göre kiralandığının öncelikle tespit edilmesi önemlidir. Devlet İhale Kanunu'na göre ihale usulü ile kiraya verilmiş ise kira süresinin sonunda kira sözleşmesi sona erdiğinden kiracı haksız işgalci

³⁴⁸ Gökyayla, "Uygulama Alanı", 1230.

³⁴⁹ Aydoğdu, "Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri", 147; İnceoğlu'na göre "... 2886 sayılı Kanunun 75. maddesinin özel hüküm niteliğinde görülmesi isabetli değildir." bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 28.

³⁵⁰ Aydoğdu, "Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri", 147, Günel, " Kamu Kurum ve Kuruluşlarının", 846, İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 846.

³⁵¹ YHGK,14.02.2019, E. 2017/6-971, K. 2019/148, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.04.2020.

³⁵² Aydoğdu, "Uygulanacak ve Uygulanmayacak",148.

³⁵³ Ufuk Okan, Nurdoğan Ünal, *Kamu Taşınmazlarında Ecrimisil ve Tahliye*, (Ankara: DER Yayınları, 2013), 87.

³⁵⁴ Okan, Nurdoğan, *Kamu Taşınmazlarında*, 93.

olacaktır, eğer kiralanan ihale ile kiralanmamış ise kiralananın niteliği göz önünde bulundurularak TBK m. 347' ye göre sözleşme süresinin bitmesi nedeni ile sözleşmenin sona erdirilmesi istenemez. Ancak TBK' da belirtilen tahliye sebeplerinden biri ile kiralananın tahliyesi istenebilir. Eğer taşınmaz açık alan niteliğinde ise sözleşme süresiz hale dönüşür ve TBK m. 328-32 gereğince ihtarname gönderilerek tahliye istenebilir.³⁵⁵

1.13. Kiracının Tacir Sayılan Kişiler ya da Özel Hukuk ve Kamu Hukuku Tüzel Kişisi Olduğu Kira Sözleşmelerinde Durum

Türk Borçlar Kanunu'nun kira ilişkisini düzenleyen bazı maddeleri 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun³⁵⁶ ile ertelenmiştir.³⁵⁷ 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi "*Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11.1.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 322, 324, 330, 339, 431, 342, 343, 345, 346 ve 353. maddeleri 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur.*" şeklinde idi.

Dikkat edilirse bu düzenleme ile TBK'nın 322, 324, 330, 339, 431, 342, 343, 345, 346 ve 353'üncü maddeleri beş yıl süre ile ertelenmiş ve erteleme süresince çıkacak uyuşmazlıklarda tarafların aralarında yaptıkları sözleşme hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.³⁵⁸

Ancak 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un³⁵⁹ 53. maddesi ile tekrar değişiklik yapılmış ve 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesi "*kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354'üncü maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan*

³⁵⁵ Y. 3. HD, 27.6.2019, E. 2017/9042, K. 2019/5869, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.05.2020.

³⁵⁶ RG. 14.04.2011, 27905.

³⁵⁷ Acar, *Şerh*, 23; Ahmet Türkmen, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, 1, (2015): 1, 344. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/398246>.

³⁵⁸ Acar, *Şerh*, 23.

³⁵⁹ RG. 12.07.2011, 28351.

*konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.*³⁶⁰ şeklinde değiştirilmiştir.³⁶¹

Yapılan bu değişiklik ile daha önce ertelenen maddelerden m. 342, 343, 346. maddeler aynı kalmak şartı ile diğer maddeler değiştirilmiştir. Yine erteleme süresi beş yıldan sekiz yıla çıkartılmış ve sekiz yıl süre ile taraflar arasındaki anlaşmazlıklarda tarafların aralarında yaptıkları sözleşmenin uygulanacağı, eğer böyle bir sözleşme yoksa ya da uyuşmazlığa ilişkin bir hüküm içermiyorsa o zaman da 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir.³⁶²

Ertelenen hükümler her türlü kira sözleşmesi için değildir. Erteleme, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler (TTK m. 12) ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin olduğu çatılı çatısız bütün işyeri kiralari için söz konusudur.³⁶³

Tacir, ticari işletmeyi kısmen ya da tamamen kendi adına işleten kişilerdir (TTK m. 12/1). Yani eğer bir gerçek kişinin kendi adına işlettiği bir ticari işletmesi varsa kiracı sıfatı ile yaptığı tüm kira sözleşmelerinde 01.07.2012 tarihinden başlayıp sekiz yıl sonrası olan 1.7.2020 tarihine kadar yukarıda belirttiğimiz maddeler açısından erteleme söz konusu olacaktır.³⁶⁴ Bahsedilen erteleme süresi dolmuş ve TBK'nın ertelenen hükümleri de artık bu kira sözleşmeleri için yürürlüğe girmiştir.

³⁶⁰ ...6217 Sayılı Kanun'un geçici 2.maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Kanun'un 53.maddesine göre; kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara dair olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı da öngörülmektedir. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesinin ikinci cümlesi, kira sözleşmelerine konulan muacceliyet şartlarını geçersiz kılmış ise de, kiralanan işyeri nitelikli olup, davalı kiracı da Türk Ticaret Kanunu anlamında tacir sayılan limited şirket olduğundan sözleşmede kararlaştırılan muacceliyet şartı 6353 sayılı Kanun'un 53. maddesiyle değişik 6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi hükmü gereğince erteleme kapsamındadır. Başka bir anlatımla muacceliyet şartı geçerliliğini korumaktadır... Y. 6. HD, 04.11.2015, E. 2015/6657, K. 2015/9421, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.05.2020; aynı yönde Y. 6. HD, 18.12.2014, E. 2014/ 10460, K. 2014/1422; Y. 6. HD, 17.06.2014, E. 2014/ 6292, K. 2014/ 7977, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.05.2020.

³⁶¹ Türkmen, "Yürürlüğü Ertelenen Hükümler", 345; Gökyayla, "Uygulama Alanı", 1235.

³⁶² Acar, *Şerh*, 24; Türkmen, "Yürürlüğü Ertelenen Hükümler", 348; Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.2, 275.

³⁶³ Acar, *Şerh*, 34; Türkmen, "Yürürlüğü Ertelenen Hükümler", 345; Gökyayla, "Uygulama Alanı", 1236; "...kiracının esnaf sıfatı erteleme için yeterli olmaz; kiracı tacir'in gerçek kişi veya tüzel kişi olması önem taşımaz..." Gümüş, *Borçlar Hukuku*, C.1, 274.

³⁶⁴ Acar, *Şerh*, 35-36; Türkmen, "Yürürlüğü Ertelenen Hükümler", 345.

İKİNCİ BÖLÜM

TAHLİYE DAVALARINDA USULE İLİŞKİN ÖZELLİKLER

2.1. Tahliye Davasının Hukuki Niteliği

Bilindiği üzere davalar, talep edilen hukuki korumaya göre; tespit davası, eda davası ve inşai dava olarak sınıflandırılır.³⁶⁵ Tespit davası ile taraflar arasındaki bir hukuki ilişkinin var olup olmadığı açısından çıkan uyuşmazlıklar çözülür. Bu dava sonucunda bir tespit hükmü verilir. Dava sonunda verilen kararlar bir şey yapma, yapmama ya da yapmaktan kaçınma sonucu çıkmaz. Hukuki ilişkinin varlığı yokluğu ya da hukuki ilişkinin kapsamı belirlenir.³⁶⁶ Eda davalarının açılması için davacının hukuki yararının varlığı aranır. Eda davaları sonucunda bir şey yapma, yapmama ya da yapmaktan kaçınma hükmü çıkar. Eda davası sonunda verilen karar hem tespit hem de eda hükmü içerir.³⁶⁷ İnşai davalar ise bir inşai hakka dayanan, yenilik doğuran davalardır. İnşai davalar ile bir hukuki durumun yaratılması, içeriğinin değiştirilmesi ya da hukuki ilişkinin kaldırılması talep edilir.³⁶⁸

Bu sınıflandırmaya göre tahliye davaları eda davasıdır. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu³⁶⁹ (HMK) m. 105'e göre eda davası ile davacı dava sonucunda davalıdan taşınmazın tahliye edilmesinde olduğu gibi bir şeyi yapmasını talep edebileceği gibi, bir şeyi yapmamasını ya da vermesini talep edebilir.³⁷⁰

³⁶⁵ Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammet Özkes, *Medeni Usul Ders Kitabı*, 9, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 215; Baki Kuru, Burak Aydın, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, 6, (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021), 146; Timuçin Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 3, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2012), 127; Ali Cem Budak, Varol Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 5, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2021), 151; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 7, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 291.

³⁶⁶ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 216; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 140.

³⁶⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 216; Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 127.

³⁶⁸ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 144.

³⁶⁹ RG. 04.02.2011, 27836.

³⁷⁰ Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 128; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 212.

Eda davası ile önce davaya konu olan hakkın var olup olmadığı tespit edilir. Eğer mahkeme hakkın olmadığını tespit ederse davayı reddeder, hak var ise davanın kabulü ile bir eda hükmü yani yapma, yapmama, verme kararı verilir. Dolayısı ile mahkemenin vereceği karar edadan önce tespit içerir.³⁷¹ Yargıtay taahhüt nedeni ile tahliye davasında davacının tahliye taahhüdünün varlığının tespiti talebini, tespit davası açması gerekeceği nedeni ile reddeden ilk derece mahkemesinin kararının eda davası ile beraber tespit de istenebileceği gerekçesi ile bozulmasına karar vermiştir.³⁷²

Eda davasının konusu bir ayni hak olabileceği gibi bir şahsi hak da olabilir. Davacı eda davası ile şahsi hakka ilişkin olumlu ya da olumsuz bir eda hükmü isteyecektir. Tahliye davasında da şahsi hak sahibi davacı, mahkemeden kiralananın tahliye edilmesine karar verilmesini talep eder. Bu nedenle taşınmazın tahliyesine ilişkin davaların eda davası olduğu açıktır.

2.2. Tahliye Davalarında Görevli Ve Yetkili Mahkeme

2.2.1. Görevli Mahkeme

2.2.1.1. Genel Olarak

Görev bir davaya o yerdeki hangi mahkeme tarafından bakılabileceği konusunu belirler. Mahkemelerin görevi kanunla belirlenir.³⁷³ Asliye hukuk mahkemelerinin görevi HMK m. 2’de gösterilmiştir. Buna göre mal varlığına ilişkin davalar dava konusunun miktar ve değerine bakılmaksızın asliye hukuk mahkemelerinin görevindedir. Yine şahıs varlığına ilişkin davalar da asliye hukuk mahkemesinin görevine girmektedir. Bu davalar, aksine bir düzenleme mevcut ise o düzenleme ile gösterilen mahkeme tarafından görülecektir. HMK m. 2’den anlaşılacağı üzere asliye hukuk mahkemelerinin görevi asıldır. Asliye hukuk mahkemeleri sulh hukuk mahkemesinin ve özel görevli mahkemelerin görevi dışında kalan dava ve işlerde görevli mahkemedir. Sulh hukuk mahkemelerinin hangi dava ve işlerde görevli olduğu ise HMK m. 4’de gösterilmiştir.³⁷⁴

³⁷¹ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 290; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 216.

³⁷² Y. 6. HD, 20.12.1984, E.1984/12974, K. 1984/13209, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.05.2020.

³⁷³ Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 119; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 62; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 43; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 199.

³⁷⁴ Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 55; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 119.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4/1-a ile mülga HUMK'da ki sınırlandırma³⁷⁵ kaldırılmıştır.³⁷⁶ Anılan hükme göre kiralanın taşınmazın İcra ve İflas Kanunu hükümlerince tahliye edilmesine ilişkin hükümler dışında taraflar arasındaki bir kira ilişkisinden kaynaklanan davaların tamamı ve bu davalara karşı açılan karşı davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Bu hükümle bir sınırlama söz konusu olmadan, kira ilişkisinden doğan tüm davalar sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girmektedir.³⁷⁷

Davanın bir kira ilişkisinden kaynaklanıyor olması yeterlidir. Bu anlamda kira sözleşmesinin yazılı ya da sözlü yapılması arasında bir fark yoktur. Ancak taraflar arasında yazılı veya sözlü bir kira sözleşmesi yoksa ya da yapılan kira sözleşmesi herhangi bir nedenle geçersiz ise taraflar arasında bir kira ilişkisi olmadığı için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi değil asliye hukuk mahkemesi olacaktır.³⁷⁸ Bir başka deyişle kira sözleşmesi olmaksızın başkasına ait olan bir konutta oturan kişiye karşı açılacak dava, tahliye davası değil müdahalenin men-i davasıdır. Bu nedenle görevli mahkeme de sulh hukuk mahkemesi değil asliye hukuk mahkemesi olacaktır.³⁷⁹ Ancak taraflar arasında bir kira ilişkisi var ise fuzuli işgal de söz konusu olsa dava sulh hukuk mahkemesinde görülmelidir. Yargıtay, fuzuli işgal nedeni ile açılan tahliye davasında;

³⁷⁵ Yürürlükten kaldırılan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu³⁷⁵(HUMK) m. 8/II-1'e göre sadece her türlü tahliye davaları, kira sözleşmesinin feshi davaları, tespit davaları ve bu davalarla beraber açılan kira alacağı davaları, tazminat davaları ile bu davalara karşı açılan davalar sulh hukuk mahkemesinin görevinde idi .Ayrıca tahliye davasında tahliye talebi yanında başka bir talep de var ise bu durumda tahliye talebinin varlığı nedeni ile davanın yine sulh hukuk mahkemesinde açılması gerekirdi. Hatta bu şekilde açılan tahliye davasında tahliye talebinin reddedilmesi halinde sulh hukuk mahkemesi diğer talep açısından yargılamayı devam ettirecekti. Bkz. Ruhi/Ruhi, *Kira Hukuku*, 29; aynı yönde Y. 6 HD, 05.02.2001, E. 2001/ 202, K. 2001/711, www.kazanci.com.tr, E.T. 06.02.2021; Y. 6.HD, 05.02.2001, E. 2001/202, K. 2001/711, www.kazanci.com.tr, E.T. 06.02.2021.

³⁷⁶ Hülya Taş Korkmaz, "6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Görev, Yetki ve Yargı Yeri Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, 8/ Özel, (2013): 1767. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/jyasar/issue/19146/203205>; Ejder Yılmaz "Hukuk Muhakemeleri Kanununun Getirdikleri", *Ankara Barosu Dergisi*,2, (2011): 222, <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33791/374210>; İbrahim Özbay, *6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 2, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2013), 39.

³⁷⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 66; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 48; İstanbul BAM, 36. HD, 05.02.2018, E. 2018/146, K. 2018/147, www.kazanci.com.tr, E.T. 07.03.2020; Y. 3. HD, 12.12.2017, E.2017/16711, K. 2017/16495; Y. 3 HD, 20.03.2017, E. 2017/1907, K. 2017/3340; Y. 3. HD, 09.03.2017, E. 2017/1782, K. 2017/2783, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 06.02.2021.

³⁷⁸ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 66; ...*Dava taşınmazın boşaltılmasına dair taahhütnamenin geçersiz olması sebebiyle iptali istemine ilişkindir. Davacı, davalı ile aralarında kira sözleşmesi olmadığını iddia etmiş davalı tarafından bu iddia kabul edilmiştir. Taraflar arasında kira ilişkisi bulunmadığına göre, görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir...* Y. 6. HD,02.03.2015, E. 2015/1651, K. 2015/2016, www.kazanci.com.tr, E.T. 06.02.2021.

³⁷⁹ Baki Kuru, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, (İstanbul: Legal Yayınevi, 2015), 35, Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 29; Y. 6. HD, 08.02.2016 E. 2015/7977, K. 2016/1117 (Kılıçoğlu, *Tahliye*, 982).

davacı tarafın kira ilişkisinin devrine muvafakatleri olmadan devir yapıldığı iddiasının HMK m. 4'e göre sulh hukuk mahkemesi tarafından değerlendirilmesi gerektiği nedeni ile yerel mahkemenin verdiği görevsizlik kararının bozulmasına karar vermiştir.³⁸⁰

Tahliye davasında kira sözleşmesinin butlanı iddiası var ise, mülga HUMK m.8/2'de sayılan davalar içinde olmadığı için sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girmemekte idi. Çünkü mülga HUMK m.8/2'de tahliye davası, akdin feshi davası, tespit davası ve bu sayılan davalarla beraber açılan kira alacağı, tazminat davaları ile bunlara karşı açılacak davalar sayılmıştı.³⁸¹ Kira sözleşmesinin butlanı nedeni ile açılan tahliye davasında mahkeme öncelikle sözleşmenin geçerli olup olmadığını bekletici mesele yapmak zorunda kalabilecekti. Çünkü sözleşmenin geçerliliğine ilişkin görev kuralı genel hükümlere göre belirlenebilir. Ancak HMK m. 4/1-a'daki "tüm uyuşmazlıklar" ifadesi bu tür davalarda görev konusuna açıklık getirmiş ve sözleşmenin butlanı nedeni ile açılan tahliye davaları da sulh hukuk mahkemesi görev alanına girmiştir.³⁸²

2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu (KKK) kapsamında lojman olarak kullanılan yerlerin tahliyesi hem idari yoldan mümkün olmakta hem de sulh hukuk mahkemesine tahliye davası açılarak mümkün olmaktadır. Yine aynı şekilde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu (DİK)'na göre kiralanmış taşınmazların tahliyesine ilişkin davalar sulh hukuk mahkemesinde açılabilir.³⁸³

2.2.1.2. Tahliye Davalarına Karşı Açılacak Karşı Davalarda Görevli Mahkeme

Karşı dava, hala derdest olan bir davanın davalısı tarafından davacıya karşı açılan davadır. Ancak bir davanın karşı dava sayılabilmesi için bazı şartları taşıyor olması gerekmektedir. Her şeyden önce asıl davanın derdest olması gerekir bunun yanında iki dava arasında bağlantı da bulunmalıdır. Bağlantı ile kastedilen dava sebeplerinin aynı ya da benzer nitelikte olması ya da bir davada verilen kararın diğer davayı da etkileyecek olmasıdır.³⁸⁴ Son olarak karşı davanın cevap süresi içinde açılması gerekmektedir. Cevap süresi hâkim tarafından uzatılmış ise, karşı dava açma

³⁸⁰ Y. 3. HD, 27.02.2018, E. 2018/8920, K. 2018/1737, www.kazanci.com.tr, E.T. 06.02.202.

³⁸¹ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 66.

³⁸² İlhan E. Postacıoğlu, Sümer Altay, *Medeni Usul Hukuku Dersleri*, 7, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2015), 104; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 66.

³⁸³ Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 30.

³⁸⁴ Çiğdem Yazıcı, *Medeni Usul Hukukunda Karşı Dava*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 27; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 212.

süresi de uzatılmıştır diyebiliriz. Uzatılan cevap süresi içinde asıl davanın davalısı karşı davasını açabilecektir.³⁸⁵

Daha önce de ifade ettiğimiz gibi HMK m. 4'e göre tahliye davalarına karşı açılacak davalarda da görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.³⁸⁶ Kanun açıkça tahliye davalarına karşı açılacak davaların sulh hukuk mahkemesinde açılacağını belirtmektedir. Kaldı ki daha önce de belirttiğimiz gibi asıl dava ile karşılık davanın bağlantılı olması gerekmektedir. Dolayısı ile her iki dava da temelinde kira sözleşmesine dayanacaktır. Kira sözleşmesine dayanan her türlü dava da sulh hukuk mahkemesinin görevine girdiği için tahliye davalarına karşı açılacak karşı davaların da sulh hukuk mahkemesinde açılması gerekecektir.³⁸⁷ Örneğin tahliye davasına karşılık olarak açılan zorunlu ve faydalı masrafların iadesi davası da sulh hukuk mahkemesinin görevindedir.³⁸⁸

Yargıtay, eski tarihli vermiş olduğu kararında, yeniden inşaat nedeni ile tahliye davasına karşılık olarak açılan alacak davasında; davalının karşılık dava dilekçesini görevden reddeden yerel mahkemenin kararının mülga HUMK m. 8'e göre kira sözleşmesine dayanan her türlü davaya karşı açılacak davaların da sulh hukuk mahkemesinin görevine girmesi sebebi ile bozulması yönünde karar vermiştir.³⁸⁹

2.2.1.3. Tahliye Davalarında Görev Kurallarının Niteliği

Göreve ilişkin kurallar HMK'ya göre kamu düzenindendir ve dava şartı olduğu açıkça düzenlenmiştir (HMK m. 114/1-c). Bu nedenle yargılamanın her aşamasında taraflarca³⁹⁰ ileri sürülebilir ve mahkemece resen incelenir (HMK m. 115/1).³⁹¹ Taraflar kendi aralarında yapacakları bir sözleşme ile görevli mahkemeyi değiştiremezler.³⁹²

Dolayısı ile kira sözleşmesinin tarafları gerek kira sözleşmesi akdedilirken gerekse kira sözleşmesinden sonra ayrı bir sözleşme ile tahliye davasında görevli

³⁸⁵ Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 214.

³⁸⁶ Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 29; Kuru, *Ders Kitabı*, 35; Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 67; Postacıoğlu, Altay, *Medeni Usul Hukuku Dersleri*, 103; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 65; Yazıcı, *Karşı Dava*, 122.

³⁸⁷ Yazıcı, *Karşı Dava*, 122.

³⁸⁸ Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 29.

³⁸⁹ Y. 6. HD, 16.06.1992, E. 1992/7290, K. 1992/7752 (Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 34-35).

³⁹⁰ "...davacının da bu itirazı yapmasında hukuken bir engel yoktur..." Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 54.

³⁹¹ Y. 6. HD, 29.06.1993, E. 1993/7266, K. 1992/7479 (Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 34-35).

³⁹² Taş Korkmaz, "Görev, Yetki ve Yargı Yeri", 1756; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 61; Pekcanitez, Atalay, Özekes, *Ders Kitabı*, 65.

mahkemeyi değiştirmeyeceklerdir. Buna ilişkin sözleşme hükümleri geçersiz olacak ve taraflar görev konusunda farklı bir mahkeme üzerinde anlaşsalar da tahliye davaları sulh hukuk mahkemesinde görülecektir.

2.2.2. Tahliye Davalarında Yetkili Mahkeme

2.2.2.1. Genel Olarak

Bilindiği üzere yetki kurallarının amacı bir davaya neredeki görevli mahkemenin bakması gerektiğinin belirlenmesidir.³⁹³ HMK yetkili mahkemeleri genel ve özel yetkili mahkemeler olarak düzenlemiştir. HMK m. 6’ya göre genel yetkili mahkeme davalının dava açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.³⁹⁴

Davalı gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Eğer davalı gerçek kişi ise yerleşim yeri; TMK m. 19’a göre “Bir kimsenin sürekli kalmak niyeti ile oturduğu yerdir.” Davalıların birden fazla olması durumunda ise dava bunlardan birinin yerleşim yeri mahkemesinde açılacaktır. Bu durumda davalılardan birinin yerleşim yeri mahkemesi diğer davalılar için de yetkili mahkeme haline gelecektir.³⁹⁵

Davalının tüzel kişi olması durumunda ise yerleşim yeri; TMK m. 51’e göre “tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yerdir.”

Özel yetkili mahkeme ise genel yetkili mahkemelerin yanında ve onların yetkisini kaldırmayan mahkemelerdir. Özel yetkinin söz konusu olduğu durumlarda davacı davasını isterse genel yetkili mahkemede isterse özel yetkili mahkemede açabilecektir.³⁹⁶ Sözleşmeden doğan davalarda yetkili mahkeme HMK m. 10’da düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre sözleşme nerede ifa edilecekse o yer mahkemesi de yetkilidir.³⁹⁷ HMK m. 10 kesin olmayan seçimlik bir yetki kuralıdır.³⁹⁸ Dolayısı ile

³⁹³ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 129; Ömer Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 3, (Konya: Mimoza Yayınları, 2015), 160; Dilek Karademir Aydemir, *Medeni Usul Hukukunda Mahkemelerin Yetkisi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 35.

³⁹⁴ Karademir Aydemir, *Mahkemelerin Yetkisi*, 95.

³⁹⁵ Murat Yavaş, Ömer Faruk Saçar, “Ortak Yetkili Mahkemenin Kesin Yetkili Olup Olmadığına İlişkin Bir Değerlendirme (MHK m. 7)”, *MFD-HAD*, 27/2, (2021): 1418.

³⁹⁶ Pekcanıtez, Atalay ve zekes, *Ders Kitabı*, 72; Karademir Aydemir, *Mahkemelerin Yetkisi*, 96.

³⁹⁷ Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 164; Taş Korkmaz, “Görev, Yetki ve Yargı Yeri”, 1780; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 58; Bu düzenleme 1086 sayılı HUMK m. 10 da eğer davalı veya vekili dava açıldığı tarihte orada bulunuyor ise o zaman sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesinde de dava aılabilecek idi. Ancak uygulamada bu durumun tespiti zor olmaktaydı bkz. Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 44, Taş Korkmaz, “Görev, Yetki ve Yargı Yeri”, 1780.

sözleşmeden kaynaklanan bir dava istenirse genel yetkili mahkeme olan davalının ikametgâhı mahkemesinde açılabilceği gibi özel yetkili mahkeme olan sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir. Ancak bazı durumlarda özel yetkili mahkeme genel yetkili mahkemenin yetkisini kaldırmaktadır. Örneğin taşınmazın aynına ilişkin davalar taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılmalıdır. HMK m. 12'ye göre taşınmazın aynına ilişkin davalar sadece taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılabilir. Bu davalar genel yetkili olan davalının ikametgâhı mahkemesinde açılmayacaktır.³⁹⁹

Tahliye davaları hem genel yetki kuralına yani HMK m. 6'ya göre hem de özel yetki kuralı olan HMK m. 10'a göre açılabilir. Yani tahliye davalarında dava açıldığı tarihte davalının yerleşim yeri mahkemesi ve kira sözleşmesinin ifa edileceği yer mahkemesi de yetkilidir.⁴⁰⁰ Burada kesin olmayan seçimlik bir yetki söz konusudur. Ancak tahliye davaları HMK m. 12'ye göre taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılmayacaktır. Çünkü HMK m. 12 taşınmazın aynından doğan davalar için uygulanabilir. Ancak kira sözleşmesi ile doğan hak şahsi bir haktır bu nedenle tahliye davalarının taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılması zorunluluğu yoktur.⁴⁰¹

Ancak davalının ikametgâhının taşınmazın bulunduğu yerde olması ya da kira sözleşmesinden doğan kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcunun ifa yerinin taşınmazın bulunduğu yer olması gibi sebeplerle tahliye davalarının taşınmazın bulunduğu yerde açılması mümkün olabilmektedir.⁴⁰²

2.2.2.2. Tahliye Davalarında Yetki Kurallarının Niteliği

Bir yetki kuralının kesin olup olmadığını o düzenlemeden anlamak mümkündür. Kesin yetkinin söz konusu olduğu düzenlemelerde bu durum “*kesin yetkilidir*” şeklinde

³⁹⁸ Karademir Aydemir, *Mahkemelerin Yetkisi*, 218.

³⁹⁹ Karademir Aydemir, *Mahkemelerin Yetkisi*, 97.

⁴⁰⁰ Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 32, Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 39; Y. 6. HD. 01.03.1999 E. 1999/1603, K. 1999/1619; Y. 6. HD, 21.09.1998 E. 1998/6977, K. 1998/7184, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 03.04.2021.

⁴⁰¹ Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 39.

⁴⁰² Karademir Aydemir, *Mahkemelerin Yetkisi*, 316.

açıkça belirtilir. Eğer yetki kesin değil ise bu sefer düzenleme maddede gösterilen diğer mahkemelerde de dava açılabilirliği şeklinde yapılmaktadır.⁴⁰³

Davanın yetkili mahkemede açılması bir dava şartıdır. Bu nedenle bir yetki kuralı kesin ise mahkeme yetkisizliği davanın her aşamasında dikkate alabilir. Yine taraflar da davanın her aşamasında yetkisizlik itirazında bulunabilir. Ancak kesin olmayan bir yetki kuralı söz konusu ise burada yetki itirazı ancak cevap süresi içinde yapılabilmektedir.⁴⁰⁴

Kesin yetki kuralının söz konusu olduğu durumlarda yetki sözleşmesi yapılamaz. Kesin yetkinin olmadığı durumlarda ise davacının bir seçim hakkı vardır. Davacı davasını dilerse genel yetkili mahkemede dilerse seçimlik yetki kuralı ile belirtilen mahkemede açabilir.⁴⁰⁵

Tahliye davalarında HMK m. 12'deki "*Taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir.*" hükmü uygulama alanı bulamamaktadır. Çünkü kira sözleşmesinden doğan hak ayni hak değil bir kişisel haktır.⁴⁰⁶ Dolayısı ile tahliye davalarına ilişkin yetki kuralları kesin yetki kuralı değildir.

2.2.2.3. Tahliye Davalarında Yetki Sözleşmesi

Yetki sözleşmesi ile taraflar aslında yetkisiz olan bir mahkemeyi yetkili hale getirebilirler. Diğer bir ifade ile taraflar yapacakları bir sözleşme ile aralarındaki belirli ya da belirlenebilir bir uyuşmazlıkta yetkisiz olan bir ya da birkaç mahkemeyi yetkili hale getirebilirler.⁴⁰⁷ HMK m. 17 ile sadece tacirler ve kamu tüzel kişileri yetki

⁴⁰³ Emre, Konuralp, "Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Ortak Yetkili Mahkeme ile Münhasır Yetki Sözleşmesiyle Belirlenen Mahkemenin Yetkisinin Niteliği", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 142, (2019): 213, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2019-142-1846>; Karademir Aydemir, *Mahkemelerin Yetkisi*, 237.

⁴⁰⁴ Karademir Aydemir, *Mahkemelerin Yetkisi*, 109.

⁴⁰⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 78-79, Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 35; İbrahim Aşık, "Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Yetki Sözleşmesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 97, (2011): 13; <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2011-97-1105>; Karademir Aydemir, *Mahkemelerin Yetkisi*, 109.

⁴⁰⁶ Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 32; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 27.

⁴⁰⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 77; Nur Bolayır, *Medeni Usul Hukukunda Yetki Sözleşmeleri*, (İstanbul: Beta Yayınları, 2009), 150; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 152; 1086 sayılı HUMK' da herhangi bir ayırım yapmaksızın herkesin yetki sözleşmesi yapabileceği şeklinde bir düzenleme yer almakta idi bkz. Ali Cem Budak, "Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Yetki Sözleşmesi", *MİHDİR*, 8/21, (2012/1): 3; aynı yönde Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 53; Yılmaz, "Hukuk Muhakemeleri Kanununun Getirdikleri", 32.

sözleşmesi yapabilir. Yani bu maddeye göre tacirler ve kamu tüzel kişileri kendi aralarındaki ya da tacir ile kamu tüzel kişisi arasındaki uyuşmazlıklarda yetki sözleşmesi yapabileceklerdir.⁴⁰⁸

Yetki sözleşmesinin geçerli olabilmesi için taraflar açısından tarafların tacir ya da kamu tüzel kişisi olma şartından başka, kesin yetki kuralının söz konusu olmaması, sözleşmenin yazılı olması ve sözleşme de tarafların yetkilendirdiği mahkemenin açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir.⁴⁰⁹

Bu bilgiler ışığında kira sözleşmesinin tarafları tacir ya da kamu tüzel kişisi ise yetki sözleşmesi yapabileceklerdir. Tacirler ve kamu tüzel kişileri dışındaki kişiler aralarında tahliye davasına ilişkin yetki sözleşmesi yapamayacaklardır. Bu durumda yetki sözleşmesine rağmen davanın HMK m. 6 ya da HMK m. 10'a göre açılması gerekecektir.⁴¹⁰

Yetki sözleşmesi tahliye davası açılmadan önce yapılabileceği gibi henüz taraflar arasında bir ihtilaf çıkmadan önce kira sözleşmesi ile de yapılabilir.⁴¹¹ Mülga HUMK ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre taraflar tahliye davası için yetki sözleşmesi yapması genel yetkili mahkemenin yetkisini ortadan kaldırmıyordu.⁴¹² Ancak HMK m. 17/1'de belirtildiği taraflar aksini kararlaştırmamışlarsa yetki sözleşmesi genel ya da özel mahkemelerin yetkisini kaldıracaktır.⁴¹³ Dolayısıyla kira

⁴⁰⁸ Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 62; İbrahim Aşık, “Yetki Sözleşmeleri”, 21.

Süha, Tanrıver, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu Kapsamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/ Özel (2014), 461; *Konu ile ilgili kararında taraflar arasında kira sözleşmesine dayanan davada tarafların tacir olmamaları nedeni ile kira sözleşmesi yapılırken belirlenen yetki şartının geçersiz olduğu ve taraflar arasında kira sözleşmesine dayanan şahsi bir borç söz konusu olduğu için kesin yetki kuralının da söz konusu olmadığı, davanın yetkili mahkemesinin davalının ikametgâhi ve sözleşmenin icra edildiği ve aynı zamanda da gayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesinin olması nedeni ile ilk derece mahkemesinin verdiği yetkisizlik kararını bozmuştur*.Y. 6. HD, 21.04.2016, E. 2015/6831, K. 2016/3252, www.kazanci.com.tr. E.T. 03.04.2021.

⁴⁰⁹ Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 169-172; Taş Korkmaz, “Görev Yetki ve Yargı Yeri”, 1795-1796; Tanrıver, “Yetki Sözleşmeleri”, 463-465.

⁴¹⁰ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 27; Y. 6 HD, 01.04.2013, E. 2013/2716, K. 2013/5785, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.04.2021; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 64.

⁴¹¹ Saim Üstündağ, “Medeni Usul Hukukunda Salahiyet Anlaşmaları”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 27/1-4, (1961): 318, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/96806>.

⁴¹² Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 54; Y.6 HD, 4.9.2012 E. 2012/ 8307, K. 2012/ 10912; Y. 6HD, 4.3.2002 E. 2002/1044, K. 2002/1321, bkz. www.kazanci.com.tr. E.T.3.4.2021; “...Yetki sözleşmesi veya yetki şartı ile genel ve özel yetkili mahkemelerin yetkileri kaldırılamaz. Yargıtay'ın yerleşik uygulamaları da bu yöndedir...” Y. 3 HD, 22.11.2001 E. 2001/ 9800, K. 2001/10276, www.kazanci.com.tr. E.T. 03.04.2021.

⁴¹³ Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 54; Pekcanıtez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 80.

sözleşmesinin tarafları tahliye davası için yetki sözleşmesi yapmışlarsa artık davanın o mahkemede açılması gerekecektir.

2.2.2.4. Yetki İtirazı

Kesin yetkinin söz konusu olduğu davalarda yetki itirazı taraflarca davanın her aşamasında yapılabilir ve mahkeme de yetkili olup olmadığını re'sen dava sonuna kadar araştırır.⁴¹⁴ Yetkinin kesin olmadığı davalarda ise yetki itirazı ilk itirazlardandır. Cevap süresi içinde, cevap dilekçesi ile yapılması gerekmektedir. Cevap süresi iki haftadır. Dolayısı ile yetki itirazının da dava dilekçesinin davalıya tebliği ile başlayan bu iki haftalık sürede yapılması gerekmektedir.⁴¹⁵

Yetki itirazı yazılı olarak yapılmalıdır ve mutlaka hangi mahkemenin yetkili olduğu dilekçede gösterilmelidir. Dilekçede sadece itiraza ilişkin husus belirtilmiş yetkili mahkeme gösterilmemiş ise yapılan yetki itirazı mahkeme tarafından dikkate alınmayacaktır. Yetki itirazı yapılırken gösterilen mahkeme gerçekte yetkili mahkeme değilse yetki itirazının reddine karar verilir. Eğer davada birden fazla yetkili mahkeme var ise bunlardan hangisinin yetkili mahkeme olarak seçtiğinin belirtilmesi gerekecektir.⁴¹⁶

Usulüne uygun yapılan yetki itirazı sonunda mahkeme kendisinin yetkili olmadığı kanaatine varırsa yetkisizlik ve dosyanın yetkili mahkemeye gönderilmesi kararı verir. Mahkeme bu kararında yetkili mahkemeyi de göstermelidir. Bu yetkili mahkeme yetki itirazında yetkili olarak gösterilen mahkemedir.⁴¹⁷

Taşınmazın aynına ilişkin olmaması nedeni ile tahliye davalarının taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılması gerekliliği yoktur. Tahliye davaları sözleşmenin icra edildiği yer ya da davalının ikametgâhı mahkemesinde açılır.⁴¹⁸

Kesin yetkinin söz konusu olmadığı durumlarda yetki itirazı HMK m. 116/1-a'ya göre ilk itiraz olarak yapılmalıdır. Tahliye davalarında kesin yetki kuralı yoktur. Bu nedenle tahliye davalarında yetki itirazı HMK m. 116/ 1-a'ya göre ilk itiraz olarak,

⁴¹⁴ Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 69; Kuru, *Ders Kitabı*, 63; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 80; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 29.

⁴¹⁵ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 63.

⁴¹⁶ Aslan vd, *Medeni Usul Hukuku*, 239.

⁴¹⁷ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 63.

⁴¹⁸ Y. 6. HD. 18.06.2002, E. 2002/ 3922, K. 2002/3990, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.04.2021.

HMK m. 117/ 1'e göre de cevap dilekçesinde ileri sürülmelidir. Aksi durumda hâkim resen gözetemeyeceği için yetkisiz mahkeme artık yetkili kabul edilecek ve dava yetkisiz mahkemede karara bağlanacaktır.⁴¹⁹

2.3. Tahliye Davasının Tarafları

2.3.1. Genel Olarak

Bir davada biri hukuki koruma isteyen taraf davacı, diğeri de kendisine karşı hukuki koruma istenen taraf yani davalı olmak üzere iki taraf vardır. Bunlar aynı kişi olmaz. Hatta dava devam ederken de davacı ile davalı aynı kişi olursa o dava sona erer.⁴²⁰

Davada taraf olabilmek için taraf ehliyetine sahip olmak yani hak ehliyetine sahip olmak gerekir. Hak ehliyetine sahip herkes dava açabilir ya da kendisine karşı dava açılabilir.⁴²¹ Taraf ehliyetinin var olup olmadığı taraflarca dava sonuna kadar ileri sürülebilir ve hâkim de resen göz önünde bulundurur (HMK m. 114/1, d).⁴²²

Dava ehliyeti ise bir kişinin ya bizzat kendisinin ya da yetkili temsilcisi vekil aracılığı ile bir davayı takip edebilme usul işlemleri yapabilme ehliyetidir. Fiil ehliyetine sahip olan kişilerin taraf ehliyeti de vardır.⁴²³

Şekli taraf kavramı açısından dava dilekçesinde belirtilen kişiler davacı ve davalı taraftırlar. Ancak bu kişilerin dilekçede taraf olarak gösterilmesi taraf sıfatına haiz oldukları anlamına gelmez. Dava konusu hakkın sahibi kişiler ancak davada taraf sıfatı kazanırlar. Dava konusu hakkın sahibi olarak hukuki koruma talep eden taraf davacı, bu hakkın yükümlüsü olarak kendisine karşı hukuki koruma talep edilen taraf da davalıdır.⁴²⁴ Taraf sıfatı ile kişiler ile dava konusu arasındaki ilişki kastedilir. Taraf sıfatının bulunmadığına ilişkin itirazlar mahkeme tarafından dava dosyasından

⁴¹⁹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 30; Y. 6. HD, 05.04.2016, E. 2015/7388, K. 2016/2732; Antalya BAM, 3. HD, 09.06.2017, E. 2017/546, K. 2017/504, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 14.04.2020; Y. 6. HD, 21.01.2015, E. 2014/8139, K. 2014/9837 (Tombaloğlu, *Kira Tespiti*, 58).

⁴²⁰ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 141; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 255.

⁴²¹ Şanal Görgün, Levent Börü ve Mehmet Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 10, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 237; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 141; Evrim Erişir, *Medeni Usul Hukukunda Taraf Ehliyeti*, (İzmir: Güncel Yayınevi, 2007), 29.

⁴²² Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 219; İbrahim Ercan, *Medeni Usul Hukuku 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Yasasına Göre, Genişletilmiş Güncellenmiş 6*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011), 137.

⁴²³ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 148; Y. 3. HD, 29.03.2012, E., 2012/ 5109, K. 2012/ 8490, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021.

⁴²⁴ Serdar Kale, *Medeni Yargılamada Taraf Ehliyeti*, (İstanbul: XXII Levha Yayıncılık, 2010), 10.

anlaşıldığı ölçüde re'sen göz önünde bulundurulur ayrıca taraflar her zaman ileri sürebilirler.⁴²⁵ Dava dilekçesinde belirtilen kişilerin dava konusu hakkın sahibi ya da hakkın yükümlüsü olmadıkları belirlenirse dava sıfat yokluğundan yani husumet yokluğundan reddedilir. Bu ret kararı o davanın tarafı olarak gösterilen kişiler için kesin hükümdür.⁴²⁶

Kiralananın satılması durumunda yeni makilin kira sözleşmesinin tarafı olduğundan daha önce bahsetmiştik. Dolayısı ile kiralayan sıfatı yeni maliktedir. Bu durumda eski malik tarafından açılan kiralananın tahliyesine ilişkin davada eski malikin taraf sıfatı olmaması nedeni ile davanın reddi gerekir.⁴²⁷

Davacı bir dava açtığında o davayı takip yetkisine de sahip olmaktadır. Bir kişi kendisinin taraf olmadığı bir hakkın ya da hukuki ilişki ile ilgili hüküm kurulmasını isteyemez. Bu durumda davayı takip yetkisi doğmamış olur. Aynı durum davalı açısından da geçerlidir. Örneğin tahliye davasının kira sözleşmesinin tarafı olan kişiye karşı açılması gerekir. Taraflar arasındaki mevcut kira sözleşmesinin tarafı olmayan 3. bir kişiye karşı açıldığı takdirde davalının davayı takip yetkisi yoktur.⁴²⁸ Talep sonucu ile ilgili bir hüküm alabilecek kişinin davayı takip yetkisi vardır.

2.3.2. Tahliye Davasında Dava Açma Yetkisi

2.3.2.1. Kiraya Veren Dava Yetkisi

Çalışmamızın ilk bölümünde açıklandığı üzere kira sözleşmesinde kiraya veren ve kiracı olmak üzere iki taraf vardır. Tahliye davaları kiraya veren tarafından kiracıya karşı açılır.⁴²⁹ Kiraya veren kişinin mutlaka malik olması gerekmez. Kişinin kendi mülkiyetinde olmayan bir şeyi kiraya vermesi için yetkisinin bulunması gerekir. Bu yetki sözleşmeden ya da kanundan kaynaklanıyor olabilir. Yetki yok ise yapılan kira sözleşmesi malik açısından bağlayıcı olmaz.⁴³⁰ Kanundan ya da sözleşmeden aldığı yetkiye dayanarak başkasına ait taşınmazı kiraya veren kişi de tahliye davası açabilir.⁴³¹

⁴²⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 152; Y. 3. HD, 02.05.2019, E. 2017/7966, K. 2019/4086, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021.

⁴²⁶ Y. 3. HD, 13.04.2016, E. 2016/5231, K. 2916/5778, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021.

⁴²⁷ Y. 3. HD, 27.03.2013, E. 2013/ 1208, K. 2013/ 3126, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021.

⁴²⁸ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 150.

⁴²⁹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 31; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 37.

⁴³⁰ YHGK. E. 1996/1-405, K. 1996/ 535 (Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 145).

⁴³¹ "...Kiralayanın, kiralanan şeyin maliki olması zorunlu olmayıp, bir kimsenin başkasının malını üçüncü şahsa kiralaması mümkündür. Bu nedenle malik olmayan kiralayan sıfatı ile dava açma hakkının

Kiraya veren ölmüşse mirasçılık belgesinde görülen mirasçılar tahliye davası açabilirler. Bu durumda mirasçıların tamamının tahliye davasını açması gerekir.⁴³² Ayrıca tahliye davası için dava şartı olan ihtarnamelerin de aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu için, mirasçıların tümü tarafından gönderilmesi gerekir. Tek bir mirasçının gönderdiği ihtarla rağmen tüm mirasçılar tarafından tahliye davası açılmış olsa bile ihtardaki eksiklik sonradan tamamlanamayacağı için tahliye davası reddedilir.⁴³³

2.3.2.2. Kiraya Veren Birden Fazla Olması Durumunda Dava Yetkisi

Kira sözleşmesini kiraya veren olarak birden fazla kişi imzalamış ise tahliye davasını bunların hepsinin beraber açması gerekir.⁴³⁴ Birden fazla kiraya verenin kiracıya ihtar göndermesi gereken durumlarda da ihtarın bütün kiraya verenler tarafından gönderilmesi ve davanın da yine hep beraber açılması gerekir.⁴³⁵

İhtarnamede kiraya verenlerden birinin bulunmamasından kaynaklanan eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir. Örneğin iki haklı ihtar nedeni ile tahliye davası açılması için gönderilmesi gereken ihtarnamelerin tüm kiraya verenler tarafından gönderilmesi gerekmektedir. Bu kamu düzenine ilişkindir ve mahkeme tarafından re'sen dikkate alınmalıdır. Kiraya verenlerden biri ya da bir kaçının eksik olduğu ihtarname geçersiz olacağı için örneğimizde temerrüde esas anlamayacaktır. Ancak kiraya verenlerden biri ya da birkaçı tarafından açılan tahliye davası reddedilmeyip, diğer kiraya verenlerin muvafakati alınarak davaya devam edilmesi mümkündür. Yani her ne kadar ihtarnamelerdeki eksiklik sonradan tamamlanamaz ise de dava açılırken kiraya verenlerdeki eksiklik sonradan tamamlanabilecektir.⁴³⁶

bulunduğunu kabul etmek gerekir...” Y. 6. HD. 21.01.2002, E. 2001/9971, K. 2002/141, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021.

⁴³² Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 37; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143; Y. 6.HD, 13.07.2007, E. 2007/12639, K. 2007/1197, www.kazanci.com.tr, E.T. 26.04.2021.

⁴³³ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 31.

⁴³⁴ Y. 6. HD, 30.09.2015, E. 2015/5741, K. 2015/7678; Y. 6. HD, 16.02.2015, E. 2014/5262, K. 2015/1384; Y. 6. HD, 25.12.2014, E. 2014/13154, K. 2014/14575; Y. 6. HD, 27.10.2015, E. 2015/ 6521, K. 2015/ 9144, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 26.04.2021.

⁴³⁵ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 31.

⁴³⁶ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 31; ...*Davaya konu temerrüt ihtarnameleri de davacı tarafından tek başına keşide edilmiştir. Kiraya verenlerin birden fazla olması durumunda aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan tüm kiralayanların birlikte ihtar keşide etmeleri ve birlikte dava açmaları gerekir. Bu husus kamu düzenine dair olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır. Kiralayanlardan birinin yokluğu ile keşide edilen ihtarname geçersiz olup temerrüde esas tutulamaz. Davanın açılmasındaki noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün ise de temerrüde esas ihtarnamedeki*

Kira sözleşmesi ile kiraya verenlerden her biri için tek başına dava açabilme yetkisi tanınmış olabilir. Kiraya verenlere sözleşme ile verilen bu yetki çerçevesinde her bir kiraya veren tek başına tahliye davası açabilir. Böyle bir yetki olmadan bir kiraya veren tarafından açılan tahliye davası daha önce de belirttiğimiz gibi reddedilmeden diğer kiraya verenlerin muvafakatinin alınıp alınmamasına göre karar verilir.⁴³⁷

2.3.2.3. Tahliye Davasında Malikin Dava Yetkisi

Eğer kiraya veren ile malik aynı kişi ise bu kişi tahliye davası açabilir. Tahliye davası açma hakkı kira sözleşmesinden kaynaklanan bir haktır.⁴³⁸ Ancak kiraya veren ile malik aynı kişi olmayabilir. Malik olmayan kiraya verenin de tahliye davası açma hakkı vardır.⁴³⁹ Eğer kiraya veren ile malik aynı kişi değil ise tahliye davasının sebebi önem taşıyacak, bu sebebe göre malikin dava açma hakkı olup olmadığı belirlenecektir.⁴⁴⁰

Yazılı tahliye taahhüdüne rağmen taşınmazı tahliye etmeyen kiracıya karşı bu sebeple tahliye davası açılabilir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin taahhüt nedeni ile tahliye davası açma hakkı yoktur. Bu sebebe dayanarak açılacak tahliye davasını mutlaka kiraya veren açmalıdır. Çünkü sözleşme tarafları bağlar ve burada sözleşmenin tarafı kiraya verendir.⁴⁴¹

Tahliye sebeplerinden biri de kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunmasıdır. 6570

*noksanlığın sonradan giderilmesi mümkün değildir....*Y. 6. HD, 21.06.2016, E., 2016/ 7051, K., 2016/ 4847, www.kazanci.com.tr, E.T.26.04.2021

⁴³⁷ *...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. HD, 22.06.2015, E. 2015/2259, K. 2015/6224, www.kazanci.com.tr, E.T. 26.04.2021; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 144.

⁴³⁸ Y. 6. HD, 26.09.2013, E.2013/11183, K. 2013/ 1367, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴³⁹ “...Taşınmazın kiraya verilebilmesi için malik olmak gerekmediği gibi tahliye davası malik olmayan ancak kiraya veren sıfatı bulunan kişi tarafından da açılabileceğinden mahkemenin bu yöne ilişkin ret gerekçesi yerinde değildir....” Y. 6. HD, 14.1.2005, E. 2005/13303, K. 2015/149, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021; “....Kiralayan ve malik durumunda olmayan davacının tahliye davası yönünden aktif husumet ehliyeti sıfatı bulunmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekir....” Y. 6 HD, 11.3.2003, E. 2003/1207, K. 2003/1340, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁴⁰ Ceran, *Kira Sözleşmesi* 33.

⁴⁴¹ Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143; Y. 6. HD, 13.02.2007, E. 2006/12639, K. 2007/1197; Y. 6. HD, 27.02.2012, E. 2012/2071, K. 2012/2944; Y. 6. HD, 14.03.2016, E. 2015/9993, K. 2016/1961; Y. 6. HD, 24.04.2010, E.2010/ 1662, K. 2010/5005, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

sayılı Kanuna göre bu sebeple dava açma hakkı malike tanınmakta iken 6098 sayılı TBK'ya göre dava açma hakkı kiraya verendedir. TBK'ya göre kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması sebebi ile kiraya veren olmayan malikin dava açma hakkı yoktur.⁴⁴²

Mutlaka kiraya verenin açması gereken tahliye davalarından biri de sözleşmeye aykırılık nedeni ile açılacak davalardır. Sözleşmeye aykırılık nedeni ile açılacak tahliye davalarında kiraya veren olmayan malikin dava açma hakkı yoktur. Çünkü bir sözleşmeye uyulmasını ancak o sözleşmenin tarafları isteyebilir. Kiraya veren olmayan malik, kira sözleşmesinde taraf olmadığı için bu sözleşmeye uyulmasını isteyemez. Dolayısı ile kira sözleşmesine uyulmaması nedeni ile de tahliye davası açamaz.⁴⁴³

Fuzuli işgal nedeni ile tahliye davasını da sadece kiraya veren açabilir. Kiraya veren olmayan malikin bu sebebe dayanarak dava açma hakkı yoktur. Çünkü kira sözleşmesine uyulmasını ancak kira sözleşmesinin tarafları isteyebileceğinden tıpkı sözleşmeye aykırılık nedeni ile tahliye davasında olduğu gibi burada da sadece sözleşmenin tarafı olan kiraya verenin tahliye davası açma hakkı vardır.⁴⁴⁴

Tahliye davası konut ve işyeri gereksinimi nedeni ile açılabilir. Malik kendi gereksinimi için açabileceği gibi eşinin, alt ve üst soyunun ya da kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ve işyeri gereksinimi için de tahliye davası açabilir. Tahliye davasının gereksinim nedeni ile açılmasında dava hakkı kiraya verendedir. Ancak kiraya veren olmayan malik de bu sebebe dayanarak tahliye davası açabilir.⁴⁴⁵

Kiralananın taşınmazın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi sebebiyle açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren olmayan malik de aynı sebeple dava açabilecektir.⁴⁴⁶

⁴⁴² Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 34.

⁴⁴³ Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143; Y. 6. HD. 20.6.2006, E. 2005/4728, K. 2015/6313; Y. 6. HD, 16.11.2009, E. 2009/6796, K. 2009/ 9948, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁴⁴ Y. 6. HD, 07.04.2010, E. 2010/ 1655, K. 2010/ 4055, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021; Y. 6. HD, 20.06.2005, E. 2005/ 4728, K. 2005/6313, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁴⁵ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 33; Y. 6. HD, 30.09.2015, E. 2015/4275, K. 2015/8374; Y. 6. HD, 25.04.2016, E. 2016/ 3380, K.2016/ 334; Y. 6. HD, 26.10.2015, E. 2015/6580, K. 2015/9190; Y. 6. HD, 15.10.2014, E. 2014/ 9993, K. 2014/11075; Y. 6. HD, 19.02.2015, E. 2015/ 710, K. 2015/1570; Y. 6. HD, 11.03.2015, E. 2015/ 2352, K. 2015/ 3303, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁴⁶ Y. 6. HD, 02.03.2015, E.2015/824, K. 2015/ 2017, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

Temerrüt nedeni ile açılacak tahliye davasında dava açma hakkı kural olarak kiraya verendedir. Ancak kiraya veren olmayan malik de bazı şartları gerçekleştirdiği takdirde temerrüde dayanan tahliye davası açabilir. Öncelikle kiraya veren olmayan malik bir ihtarname ile kiracıya taşınmazın maliki olduğunu ve kira bedelinin kendisine ödenmesini bildirmelidir. İhtarnameden sonra kiracı kira bedelini malike ödemezse bu kez malik temerrüt ihtarı göndermelidir. Temerrüt ihtarnamesine rağmen süresinde kira bedeli ödenmez ise malik artık temerrüt nedeni ile tahliye davası açabilecektir.⁴⁴⁷

2.3.2.4. Kuru Mülkiyet Hakkı Sahibinin Dava Açma Yetkisi

Bilindiği üzere mülkiyet hakkı, sahibine mülkiyete konu şeyi kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkisi veren bir haktır.⁴⁴⁸ Taşınmaz üzerinde kurulan intifa hakkı, sükna hakkı gibi haklarla malikin yararlanma ve kullanma yetkileri intifa hakkı sahibi lehine kısıtlanmış olur ve malik sadece kuru mülkiyete sahip olur.⁴⁴⁹

Kuru mülkiyete sahip malik ise taşınmazdan yararlanma hakkına sahip olmadığı için o taşınmazı konu alan tahliye davası açma hakkı da yoktur.⁴⁵⁰ Örneğin kuru mülkiyet hakkı sahibi malik gereksinim nedeni ile tahliye davası açamaz. Bu durumda tahliye davası açma hakkı intifa hakkı sahibinindir.⁴⁵¹ Ya da kuru mülkiyet sahibi ve intifa hakkı sahibi beraber tahliye davası açabilirler.⁴⁵²

Bazı müşterek mülkiyet sahibi kişilerle intifa hakkı olmayan kuru mülkiyet sahibinin açtığı tahliye davasında sonradan intifa hakkı sahibinin ve diğer paydaşların muvafakatlerinin sağlanması kuru mülkiyet hakkı sahibine davayı kazandırmaz.⁴⁵³

⁴⁴⁷ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 33; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143; Y. 6. HD, 18.07.2005, E. 2005/5895, K. 2005/7; Y. 6. HD, 24.03.2016, E. 2015/10562, K. 2016/2331; Y. 6. HD, 26.10.2015, E.2015/9846, K.2015/9190; Y.6. HD. 16.02.2015, E. 2014/5262, K. 2015/13; Y. 6. HD, 29.4.2014, E.2014/ 4142, K.2014/ 5419, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁴⁸ Erman, *Eşya Hukuku*, 59; Ertaş, *Eşya Hukuku*, 212;

⁴⁴⁹ Burak Özen, *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008), 316.

⁴⁵⁰ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 145.

⁴⁵¹ Y. 6. HD, 04.04.2002, E. 2002/2213, K. 2002/2393; Y. 6. HD, 30.10.1990, E.1990/ 13129, K. 1990/12609, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁵² Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 871.

⁴⁵³ Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143; Y. 6. HD, 08.11.1999, E. 1999/9160, K. 1999/9215, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

2.3.2.5. İntifa ve Sükna Hakkı Sahibinin Dava Açma Yetkisi

Bilindiği üzere intifa hakkı, sahibine tam olarak yararlanma hakkı verir.⁴⁵⁴ Üzerinde intifa hakkı bulunan taşınmazın tahliyesine ilişkin davalarda tahliye davası açma hakkı intifa hakkı sahibindedir.⁴⁵⁵

Taşınmaz üzerindeki intifa hakkı birden fazla kişiye ait olabilir. Bu hem müşterek bir intifa hakkı hem de elbirliğiyle intifa hakkı şeklinde olabilir. Elbirliği ile intifa hakkı söz konusu olduğunda elbirliği mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanırken; intifa hakkında müştereklik söz konusu olduğunda da dava açma hakkı yönünden müşterek mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır.⁴⁵⁶ Müşterek mülkiyete tabi olan taşınmazlarda tahliye davası pay ve paydaş çoğunluğu ile açılmalıdır. Dolayısı ile üzerinde müşterek intifa hakkı kurulmuş olan taşınmazın tahliye edilebilmesi için tahliye davasında pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir.⁴⁵⁷ Bir taşınmazda ½ hisse ile malik olan kişinin ½ intifa hakkı sahibinin muvafakatini almadan ihtiyaç nedeni ile tahliye davası açması mümkün değildir.⁴⁵⁸

Sükna hakkı yani oturma hakkı ise sahibine bir binayı ya da binanın belli bir bölümünü ev olarak kullanma yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır.⁴⁵⁹ Bu anlamda sükna hakkı intifa hakkının daraltılmış halidir. Dolayısı ile intifa hakkı ile ilgili hükümler aynen sükna hakkı içinde geçerlidir.⁴⁶⁰ Sükna hakkı sahibi de şartları mevcutsa tahliye davası açma hakkına sahiptir.⁴⁶¹

⁴⁵⁴ Ertaş, *Eşya Hukuku* 505; Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku Zilyetlik-Tapu Sicili Taşınmaz Taşınır Mülkiyeti Kat mülkiyeti Sınırlı Ayni Haklar*, Gözden Geçirilmiş 20, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2017), 827; Aydın Aybay, Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, 4, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 258.

⁴⁵⁵ Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143, Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35.

⁴⁵⁶ Özen, *Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*, 27; Y. 6. HD, 08.05.1981, E. 1981/2249, K. 1981/7882, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁵⁷ Y. 6. HD, 02.03.1994, E. 1994/2195, K. 1994/ 2514, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

Y. 6. HD, 15.09.1997, E. 1997/6087, K. 1997/ 6320, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁵⁸ Y. 6. HD, 07.05.1970 Tarih ve 1740 (Oy, Oy, , *Kira Sözleşmesi*, 145).

⁴⁵⁹ Erman, *Eşya Hukuku*, 168; Jale G. Akipek, *Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili*, Gözden Geçirilmiş 2, (Ankara: Ankara Üniversitesi Yayınları, 1972), 77.

⁴⁶⁰ Ertaş, *Eşya Hukuku*, 515.

⁴⁶¹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35.

2.3.2.6. Tapusuz Taşınmaza Malik Olan Zilyedin Dava Açma Yetkisi

Kiralanan şey kira sözleşmesinin objektif kurucu unsurlarındandır. Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için sözleşmeye taraf olanların kira konusu şey üzerinde anlaşmaları gerekmektedir. Kiralanan şey menkul ya da gayrimenkul olabilir.

Bu hususların dışında kira sözleşmesinin mutlaka tapuya kayıtlı bir taşınmazı konu alması gerekmez. Kiralan taşınmaz tapusuz bir taşınmaz da olabilir. Tapusuz taşınmazın zilyedi olan kişi taşınmazını kiraya vermişse ve diğer şartlar da mevcutsa taşınmazın tahliyesine yönelik dava açabilir.⁴⁶²

2.3.2.7. Tapusuz Taşınmazı Haricen Satın Alanın Dava Yetkisi

Taşınmazların devrine ilişkin düzenleme TMK ile yapılmıştır. Tapusuz taşınmazların devri konusunda ise TMK'da boşluk vardır. Tapusuz taşınmazların devrinde taşınır mülkiyetinin devrine ilişkin hükümler kıyasen uygulanır.⁴⁶³ Yerleşik Yargıtay kararlarına göre tapusuz taşınmazların haricen satımlarında zilyetliğin devri mümkündür. Ancak taşınmaz teslim edilmemiş ise satışa rağmen satışı yapan kişiyi teslim zorlamak mümkün değildir. Satış gerçekleşmiş ve taşınmaz da teslim edilmiş ise teslim geçerlidir ve taşınmaz geri istenemez.⁴⁶⁴ Bu tür taşınmazların mülkiyeti nakil işlemleri sadece zilyetliğin devrinden ibarettir ve herhangi bir şekil şartına tabi değildir.⁴⁶⁵

Tapusuz bir taşınmazı harici satış ile satın alan kişi artık yeni maliktir. Yeni malik olarak eğer kendisinin ya da eşinin alt soy ya da üst soyunun, bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ya da işyeri gereksinimi nedeni ile tahliye davası açma hakkı vardır.⁴⁶⁶

2.3.2.8. Yeni Malikin Dava Açma Yetkisi

Yeni malik kiralananı satın alarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Taşınmazı kanuna uygun olarak iktisap ettikten sonra artık eski malikin halefidir ve bu

⁴⁶² Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35.

⁴⁶³ Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 5, (Konya: Adalet Yayınevi, 2003), 130; YİBGK, 09.10.1946, E. 1946/6, K. 1946/12, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku, Gözden Geçirilmiş*, 4, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 244.

⁴⁶⁴ Erman, *Eşya Hukuku*, 92.

⁴⁶⁵ Y. 1. HD, 19.10.2004, E. 2004/8241, K.2004/11548, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021; Ayan, *Mülkiyet II*, 130.

⁴⁶⁶ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35; Y. 6. HD, 15.09.2983, E. 1983/8281, K. 1983/ 8412, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

nedenle öncelikle kira sözleşmesine dayanarak sözleşme sonunda bir aylık sürede tahliye davası açabilir.⁴⁶⁷ Ya da TBK m. 351'e göre satın almadan itibaren bir ay sonra ihtarname göndererek satın alma tarihinden itibaren altı ay içinde gereksinim nedeni ile tahliye davası açabilir.⁴⁶⁸ Yeni malik gereksinim nedeni ile tahliye davasını altı aylık sürenin hemen sonunda açmak zorunda değildir, kira sözleşmesinin sonuna kadar süresi vardır. Ancak aynı durum ihtarnamenin süresi için geçerli değildir. İhtarnamenin bir aylık süre içinde mutlaka gönderilmesi şarttır. Görüldüğü üzere burada yeni malikin dava açma süresi bakımından ikili bir seçenek sunulmuştur. İki seçenekten biri seçilerek yeni malik tarafından tahliye davası açılabilir.⁴⁶⁹ Burada dikkat edilmesi gereken husus yeni malik seçimini TBK m. 351'e göre yapmış ise gönderilen ihtarname ile artık kiracısına kiralananda altı ay daha oturma hakkı tanımış olacağıdır. Dolayısı ile yeni malik seçimini TBK m. 351'e göre yapmış ise artık bundan dönemeyecektir.⁴⁷⁰

Yeni malike tanınan gereksinim nedeni ile tahliye davası açabilme hakkı sadece taşınmazı olduğu gibi kullanma gereksinimi içindir. Yeni malik kira sözleşmesine konu taşınmazı yıkıp yeniden inşa ederek konut ya da işyeri gereksinimi için kullanacak ise TBK m. 351 hükmüne dayanamaz. Yeni malikin inşaat nedeni ile tahliye davası açma hakkı yoktur.⁴⁷¹

Yeni malikin temerrüt nedeni ile tahliye davası açabilmesi için kiracıya öncelikle yeni malik olduğunu ve artık kira bedelinin kendisine ödenmesi gerektiğini bildirir ihtar göndermesi gerekir. Bu ihtarname sonuçsuz kalır ise sonra temerrüt ihtarını gönderilmelidir. Yeni malik kira bedelinin kendisine ödenmesine ilişkin ihtarını göndermeden temerrüt ihtarını gönderirse bu sebebe dayanarak tahliye davası açamaz.⁴⁷²

Tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak tahliye davasında dava hakkı kiraya verendedir. Yeni malik ise taşınmazı iktisap ederek artık kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Dolayısı ile eski malikin halefi olarak kiracısını tahliye taahhüdüne

⁴⁶⁷ Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 37; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143.

⁴⁶⁸ Y. 6. HD, 11.09.2014, E. 2014/ 7730, K. 2014/ 9613; Y. 6. HD. 10.05.2012, E. 2012/3307, K. 2012/7044, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁴⁶⁹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35; Tunaboylu, *Tahliye Davası*, 871.

⁴⁷⁰ Y. 6. HD, 15.04.2014, E. 2015/2277, K. 2015/3708, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021

⁴⁷¹ Y. 6. HD, 05.05.2014, E. 2014/4747, K. 2014/521, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021.

⁴⁷² Tunaboylu, *Tahliye Davası*, 304; Y. 6. HD. 03.05.2011, E. 2011/1301, K. 2011/5757, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021.

dayanarak tahliye ettirebilecektir. Burada taahhüdün satın alma tarihinde önce verilmiş olmasının önemi yoktur.⁴⁷³

Kira sözleşmesine konu taşınmaza daha önceden pay sahibi olan kişi iştirak halinde mülkiyet ya da müşterek mülkiyet hükümlerine göre birlikte ya da pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak tahliye davası açma hakkı vardır. Dolayısı ile paydaş yeni bir pay ya da taşınmazın tamamını iktisap ederse yeni malik sayılmayacağından TBK m. 51'deki sürelerden yararlanarak tahliye davası açamayacaktır.⁴⁷⁴ Bu gibi durumlarda tahliye davası açılabilmesi için kira sözleşmesinin bitimi beklenmelidir.⁴⁷⁵

Tahliye davası açıldıktan sonra kira sözleşmesine konu olan taşınmazın iktisap edilmesinde artık eski malikin davacı sıfatı kalmayacaktır.⁴⁷⁶ Yeni malikin açılmış davayı devam ettirebilmesi ya da eski malikin gönderdiği ihtara dayanarak dava açabilmesi için eski malik tarafından dava hakkının da devredilmesi gerekecektir. Dava hakkı devredilmemiş ise yeni malik eski malikin açmış olduğu tahliye davasını devam ettiremeyecektir.⁴⁷⁷

Bilindiği üzere taşınmazın tescil dışı kazanımı da mümkündür. TMK m. 705/2' ye göre miras, cebri icra, mahkeme kararı, kamulaştırma ve işgal halinde mülkiyet tescilden önce kazanılır. Dolayısı ile bir taşınmazı bu sebeplerle yani miras, cebri icra, mahkeme kararı, kamulaştırma ve işgal gibi sebeplerle ihtisap eden yeni malik ya da malikler de TBK m. 371'e dayanarak gereksinim nedeni ile tahliye davası açabileceklerdir.⁴⁷⁸

2.3.2.9. İştirak Halinde (El birliği) Mülkiyette Dava Yetkisi

Elbirliği mülkiyeti de denilen iştirak halinde mülkiyette kanundan ya da sözleşme ile kurulan bir topluluk vardır. Mülkiyet hakkına topluluktaki kişiler paylarına bölünmeden birlikte sahiptirler.⁴⁷⁹ İştirak halinde mülkiyette taşınmaz kiraya verilecek

⁴⁷³ Hasan Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2006), 698.

⁴⁷⁴ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 36; Tunaboğlu, *Tahliye Davası*, 871; Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 924; Y. 6. HD, 26.05.2015, E.2015/4291, K.2015/6467; Y. 6. HD, 17.11.1993, E. 1993/11819, K.1993/12061, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021.

⁴⁷⁵ Y. 6. HD, 02.04.1990, E. 1990/4632, K.1990/4916, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021.

⁴⁷⁶ Y. 6. HD, 25.09.2006, E.2006/ 6679, 2006/8989, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021.

⁴⁷⁷ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 36; Tunaboğlu, *Tahliye Davası* 917.

⁴⁷⁸ Y.HGK, 18.02.2015, E. 2015/ 6-2410, K.2015/ 818, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 36.

⁴⁷⁹ Erman, *Eşya Hukuku*, 79; Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 128.

ise kira sözleşmesinin tüm ortaklar tarafından birlikte yapılması gerekir.⁴⁸⁰ Eğer kira sözleşmesine elbirliği mülkiyetindeki tüm ortaklar katılmaz ise kira sözleşmesi geçersiz olur.⁴⁸¹

İştirak halinde mülkiyette taraflar arasındaki ortaklık kanundan ya da sözleşmeden kaynaklanabilir. Örneğin tereke üzerinde mirasçıların iştirak halinde mülkiyeti kanundan kaynaklanır. Bir mirasçı diğer mirasçı aleyhine ihtiyaç nedeni ile tahliye davası açması mümkün değildir.⁴⁸²

Ortaklardan biri üçüncü kişi ile kira sözleşmesi yaparsa; yapılan sözleşme tarafları bağlar. Sözleşmeyi yapan bu ortak kiraya veren sıfatında olduğu için her zaman tahliye davası açabilir. Sözleşmeye taraf olmayan diğer ortaklar sözleşme onlar açısından geçersiz olduğu için müdahalenin men'i davası açabilirler. Ya da yapılan kira sözleşmesini kabul ederek beraberce tahliye davası açabilirler.⁴⁸³

Kira sözleşmesine konu olan taşınmazda iştirak halinde mülkiyet söz konusu ise tahliye davasını bütün ortakların tamamının beraber açması gerekir. Kiraya veren sıfatında olan iştirak halinde ortak her zaman tahliye davası açabilir. Ancak Kiraya veren sıfatı olmayan iştirak halinde maliklerin tahliye davası açmaları için, aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan tüm paydaşların iştirakinin sağlanması gerekir. Eğer tahliye davasını ortaklardan biri ya da birkaçı açmış ise o zaman açılan dava reddedilmez. Öncelikle diğer ortakların katılımı için süre verilir. Bu süre içinde iştirak halinde mülkiyet ortaklarının tamamının davaya katılımı sağlanır ise davaya devam edilir. Bu katılım, ortak bir avukata verilecek vekâlet ile ya da duruşmada ortakların davaya muvafakatlerinin olduğuna dair beyanlarının alınması, ortakların muvafakat ettiklerine dair imzası noter onaylı belge sunulması⁴⁸⁴ ya da bir miras şirketi söz konusu ise temsilci atanması ile sağlanabilir.⁴⁸⁵ Aksi durumda dava reddedilir.⁴⁸⁶

⁴⁸⁰ Bkz, TMK, m. 702; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35.

⁴⁸¹ "...iştirak halinde mülkiyette tüm ortaklarca yapılmayan sözleşmeler de geçersizdir..." bkz., Y. 12.HD, 18.05.2000, E. 2000/ 7040, K. 2000/ 8141, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021.

⁴⁸² Y. 6. HD, 11.4.2002, E. 2002/ 2257, K. 2002/ 2583, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.5.2021.

⁴⁸³ Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143-144; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35.

⁴⁸⁴ Yardımcı, *Dava Arkadaşlığı*, 26; Y. 6. HD, 30.04.2002, E. 20102/2647, K. 2002/2948, www.kazanci.com.tr, E.T. 18.05.2021; Y. 6. DH, 20.05.2002, E. 2002/ 3290, K. 2002/ 3490, www.kazanci.com.tr, E.T. 18.05.2021.

⁴⁸⁵ Y. 6. HD, 13.07.1998, E. 1998/6453, K. 1998/ 6439, www.kazanci.com.tr, E.T. 18.05.2021; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 144.

⁴⁸⁶ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 35.

Ortaklar dava açmada beraber hareket ettikleri gibi kiracıya gönderilecek ihtarnamelerde de beraber hareket etmek zorundadırlar. Burada dikkat edilmesi gereken husus ihtarnamedeki bu eksikliğin sonradan giderilmesinin mümkün olmamasıdır. Ortakların tamamı tarafından gönderilmeyen ihtarnamelere dayanılarak tahliye davası açılmaz.⁴⁸⁷ Ancak ortaklardan biri ya da bir kaçının açtığı tahliye davasının hemen reddedilmeyeceğini, davaya iştiraklerinin sağlanması için süre verileceğini ve bu sürede iştirak sağlanmaz ise davanın reddedileceğini bir kez daha hatırlatmak isteriz.

2.3.2.10. Müşterek (Paylı) Mülkiyete Konu Taşınmazlarda Dava Yetkisi

Müşterek mülkiyette birden fazla kişi aslında maddi anlamda bölünmemiş bir şeyin tamamına belirli paylar oranında maliktirler.⁴⁸⁸ Müşterek mülkiyete tabi taşınmaza ilişkin önemli yönetim işleri ancak pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılır. Taşınmazın kiraya verilmesi de önemli yönetim işlerindendir ve dolayısı ile kira sözleşmesi pay ve paydaş çoğunluğu ile yapılır. Bu çoğunluk, sözleşme yapılırken olabileceği gibi sonradan da sağlanabilir.⁴⁸⁹ Sözleşmede imzası olan paydaş kiraya veren sıfatı ile dava açabilir.⁴⁹⁰

Müşterek mülkiyete konu taşınmazda kira sözleşmesine tüm paydaşlar malik sıfatıyla imza atmışlar ise tahliye davasının kural olarak tümü tarafından birlikte açılması zorunludur.⁴⁹¹ Kiraya veren olmayan paydaşın tahliye davası açması için ise pay ve paydaş çoğunluğu gerekir.⁴⁹² Paydaşlar tek başına tahliye davası açamazlar. Fakat pay ve paydaş çoğunluğu olmadan açılan tahliye davasında bu eksikliğin giderilmesi için süre verilir. Eksiklik giderilirse yargılama devam eder. Ancak eksiklik

⁴⁸⁷ ...İhtarnamenin tek bir paydaş tarafından keşide edilmesi hukuki sonuç doğurmaz. Yargılama sırasında tüm mülkiyet paydaşlarının muvaffakatının sağlanması da bu sonucu değiştirmez. İhtarnamedeki bu eksikliğin sonradan tamamlanması da mümkün değildir. Dava şartlarına ilişkin bu hususların mahkemece re'sen dikkate alınması icap eder... Y. 6. HD. 08.11.1999, E.1999/9160, K. 1999/9215, www.kazanci.com.tr, E.T. 18.05.2021; Y. 6. HD, 13.05.2002, E. 2002/ 3113, K. 2002/3275; Y. 6. HD. 13.07.1998 E. 1998/ 5453, K. 1998/6459; Y. 6. HD, 20.05.2002, E. 2002/ 3290, K. 2002/3473, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 18.05.2021.

⁴⁸⁸ Erman, *Eşya Hukuku*, 69.

⁴⁸⁹ Y. 6. HD. 28.05.2014, E. 2013/ 15366, K. 2014/6923 www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021.

⁴⁹⁰ Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 143.

⁴⁹¹ Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1283; Y. 3. HD, 12.07.2005, E. 2005/7452, K. 2005/7894, www.kazanci.com.tr, E.T. 18.05.2021.

⁴⁹² Y. 6. HD, 29.09.2014, E. 2014/8398, K. 2014/10523, www.kazanci.com.tr, E.T. 18.05.2021.

giderilmez yani verilen sürede pay ve paydaş çoğunluğu sağlanamazsa tahliye davası reddedilecektir.⁴⁹³

Kiracıya gönderilen ihtarnamelerin de pay ve paydaş çoğunluğu ile gönderilmesi gerekir. Bu çoğunluk sağlanmadan gönderilen ihtarnameler hukuki sonuç doğurmaz. İhtarnamelerdeki eksik olan pay ve paydaş çoğunluğu sonradan tamamlanamaz.⁴⁹⁴

2.3.2.11. Kanuni Temsilcinin Dava Yetkisi

Bilindiği üzere bir hukuki işlemin geçerliliği o hukuki işlemi yapan kişilerin bu konu da ehliyetli olup olmamalarına bağlıdır.⁴⁹⁵ TMK m. 10'a göre "Ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergin kişinin fiil ehliyeti vardır." Görüldüğü üzere kişinin kendi eylemleri ile haklara ve borçlara ehil olabilmesi için ayırt etme gücüne sahip ve ergin olması ve kısıtlı olmaması gerekir.

Kira sözleşmesi açısından baktığımızda mümeyyiz küçükler ve kısıtlılar kendilerine ait bir taşınmazı yasal temsilcileri aracılığı ile kiraya verebilirler. Dolayısıyla bu kişilerin yasal temsilcileri malik sıfatı ile tahliye davası açabileceklerdir.⁴⁹⁶

2.3.2.12. Malikin Tüzel Kişi Olması Durumunda Dava Yetkisi

Bilindiği üzere tüzel kişiler bir araya gelmiş mal ya da kişi topluluğudur. Bu bir araya gelmede ortak bir amacı gerçekleştirmek gayesi vardır. Tüzel kişiler haklara ve borçlara ehildirler. Gerçek kişiler gibi tüzel kişiler de davada taraf olabilirler.⁴⁹⁷ Tüzel kişilerin davada taraf olması organları aracılığı ile olur.⁴⁹⁸ Dolayısıyla tüzel kişiler de tahliye davası açabilir ya da onlar aleyhine tahliye davası açılabilir.⁴⁹⁹

⁴⁹³ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 34.

⁴⁹⁴ Y. 6. HD, 10.09.2001, E. 2001/5873, K. 2001/6171; Y. 6. HD. 27.09.1999, E. 1999/6794, K. 1999/7031, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2021.

⁴⁹⁵ Kemal Oğuzman, Nami Barlas, *Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar*, 18, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), 204.

⁴⁹⁶ Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 144.

⁴⁹⁷ Ömer Ergün, *Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinin Ehliyet Durumu*, (İstanbul: XXII Levha Yayıncılık, 2010), 7.

⁴⁹⁸ Ergün, *Ehliyet Durumu*, 7; Rona Serozan, *Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, 4, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013), 505.

⁴⁹⁹ Y. 6. HD. 27.05.1986, E. 1986/6038, K. 1986/7549, www.kazanci.com.tr, E.T. 16.06.2021; Oy, Oy, *Kira Sözleşmesi*, 144.

2.3.2.13. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Dava Yetkisi

Kat Mülkiyeti Kanunu⁵⁰⁰ (KMK) m. 18'e göre kat malikleri bağımsız bölümleri, eklentileri ya da ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. Aynı kanunun 24. Maddesi yapılması yasak olan işler düzenlerken 33. maddesi ise hâkimin müdahalesini düzenlemektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 33'e göre kat maliki veya kat malikleri diğer kat malikinin, kiracısının, oturma hakkı sahibi ya da başkaca bir sebeple sürekli olarak o taşınmazdan faydalanan kişilerin borçlarını ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeni ile zarar görmüş ise hâkimin müdahalesi için sulh hukuk mahkemesine başvurabilir.⁵⁰¹ Bu kanuna göre hâkimin müdahalesini isteme hakkı zarar gören kat maliki ya da kat maliklerine verilmiştir.⁵⁰²

Yargıtay, KMK m. 18 ve m. 33'e göre bağımsız bölümde oturan kişilerin diğer kat maliklerini rahatsız etmeleri durumunda tahliye istenilmeyeceği, KMK'ya göre tahliye istenebilmesi için KMK m. 24'deki yasak işlerin yapılmış olması gerektiği yönünde karar vermiştir.⁵⁰³ Kiracı gürültü yaparak diğer kat maliklerini rahatsız ediyorsa bu durum diğer kat maliklerine tahliye talebi hakkı vermez. Bu durumda rahatsız olan kat malikleri KMK m. 33'e göre hâkimin müdahalesini talep edebilirler.⁵⁰⁴ Ancak ev olarak kiralanmış bir bağımsız bölümün diğer kat maliklerinin rızasını almadan ev olarak değil de başka bir amaçla kullanılması diğer kat maliklerine tahliye isteme hakkı verecektir.⁵⁰⁵

2.3.3. Tahliye Davasında Husumet Sorunu

Tahliye davasının davalısı kiracı ya da fuzuli işgal edendir.⁵⁰⁶ Kiracının ölmüş olması durumunda tahliye davası onun mirasçılarına karşı açılır. Tahliye davası

⁵⁰⁰ RG. 2.7.1965, 12038.

⁵⁰¹ Y. 12. HD, 23.06.2009, E. 2009/5663, K. 2009/13748, www.kazanci.com.tr, E.T. 16.06.2021.

⁵⁰² Abdulkadir Arpacı, *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması Doğal Gaz ve Devre Mülk*, 6 (İstanbul: Temel Yayınları, 2002), 135.

⁵⁰³ Y. 18. HD, 11.05.2009, E. 2009/ 4903, K. 2009/ 5003, www.kazanci.com.tr, E.T. 16.06.2021.

⁵⁰⁴ Y. 18. HD, 05.03.20013, E. 2013/2060, K. 2013/3128, www.kazanci.com.tr, E.T. 16.06.2021.

⁵⁰⁵ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 36; Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 92.

⁵⁰⁶ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 36; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 38; Postacıoğlu, Altay, *Medeni Usul Hukuku Dersleri*, 201; Y. 6. HD, 15.04.2004, E. 2004/2637, K. 2004/2737, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

açıldıktan sonra dava devam ederken kiracının ölümü halinde ise kiracının mirasçısı ya da mirasçıları davaya dâhil edilerek davanın devamı sağlanabilir.⁵⁰⁷

Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı var ise tahliye davası kiracıların hepsine karşı açılmalıdır. Çünkü tahliye davası ile amaçlanan taşınmazın boşaltılmasıdır. Bu nedenle sadece aleyhlerine tahliye davası açılan kiracıların taşınmazı boşaltılması, dava ile istenen taşınmazın tamamen tahliye edilmesi sonucunu doğurmayacaktır.⁵⁰⁸ Eğer birden çok kiracı olmasına rağmen bir ya da birkaç kiracıya karşı tahliye davası açılmış ise diğer kiracıların da davaya dâhil edilmesi gerekir.⁵⁰⁹ Ancak kiracılar arasında, yapmış oldukları sözleşmeden ya da kanundan kaynaklanan bir teselsül durumu söz konusu ise o zaman kiracılardan yalnız birine karşı tahliye davası açılabilir. Kira sözleşmesi yapılırken birden fazla kiracı olmasına rağmen sözleşmenin devam ederken bu kiracılardan biri ya da birkaçı artık taşınmazda kalmıyorsa tahliye davasının taşınmazda kalmaya devam eden kiracı ya da kiracılara karşı açılması gerekir.⁵¹⁰

Bilindiği üzere taraflar, kira sözleşmesini yaparken kiralanan başkasına devredilmeyeceği yönünde bir hüküm koymamışlarsa kiracı taşınmazı üçüncü bir kişiye devredebilir. Taşınmazın kiracı tarafından devredilmesiyle artık kiracı sıfatı yeni kiracıya geçer. Dolayısı ile tahliye davası da bu yeni kiracıya karşı açılmalıdır.⁵¹¹ Ancak sözleşmede açıkça devre izin verilmemesine, devrin yasaklanmasına rağmen kiracı taşınmazı devrederse tahliye davasının hem kiracıya hem de fuzuli işgalci durumundaki üçüncü kişiye arşı açılması gerekir.⁵¹²

Alt kira, kiralananın kiracısı tarafından başka bir kişiye kiralınması durumudur. Alt kiranın söz konusu olduğu durumlarda ilk kiracının sorumluluğu devam ettiği için dava ilk kiracıya karşı açılmalıdır.⁵¹³ Açılan dava sonucu tahliye kararı çıkarsa bu karar ile alt kiracı da tahliye ettirilebilir.⁵¹⁴

⁵⁰⁷ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 37; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 38.

⁵⁰⁸ Aslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 540;

⁵⁰⁹ Y. 6 HD, 27.10.2014, E. 2014/11332, K. 2014/ 11611; Y. 6. HD, 24.01.1994, E. 1994/ 154, K. 1994/422, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁵¹⁰ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 37; Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 152.

⁵¹¹ Y. 6HD, 09.11.1999, E.1999/ 7087, K. 1999/ 9269; Y. 6. HD, 22.06.2015, E. 2015/ 4456, K. 2015/ 6263, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁵¹² Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 38.

⁵¹³ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 37.

⁵¹⁴ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 153.

Çalışmamızın ilk bölümünde de belirttiğimiz gibi kira sözleşmesinde herhangi bir şekil şartı aranmamaktadır. Kira sözleşmesi sözlü olabileceği gibi yazılı da olabilir. Yazılı kira sözleşmesini bizzat kiracı imzalayabileceği gibi kendisini bir vekille temsil ettirerek sözleşmeyi kiracıya vekâleten vekili de imzalayabilir. Bir vekille imzalanan kira sözleşmeleri söz konusu olduğunda tahliye davasının vekile karşı değil asıl kiracıya karşı açılması gerekmektedir.⁵¹⁵

Kira sözleşmesi eşlerden sadece biri ile yapılabilir. Bu durumda sözleşmeye taraf olan eş kiracıdır ve tahliye davası sadece bu eş aleyhine açılabilir. Kira sözleşmesini eşlerden birinin imzalaması sonrasında diğer tarafın kiraya verene aile konutu bildiriminde bulunması durumunda ise eşlerin her ikisi de kiracı sayılır.⁵¹⁶ Elbette ki kira sözleşmesinin eşler tarafından birlikte imzalanması da mümkündür. Eğer her iki eş de kira sözleşmesini imzalamışlarsa ikisi de kiracı sıfatına haizdir. Dolayısı ile tahliye davasının her iki eşe karşı açılması gerekir.⁵¹⁷ Gerek kira sözleşmesi düzenlenirken aile konutu olarak kiralınmasında gerekse sonradan aile konutu olduğunun bildirilmesi durumunda eşlerin birinin verdiği taahhüt geçersiz sayılmaktadır. Bu gibi durumlarda eşlerden birinin taşınmazdan ayrılması diğer eşin kiracılık sıfatını etkilemeyecektir.⁵¹⁸

Kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının iflas etmesi söz konusu olabilir. Eğer kiracı iflas etmiş ise tahliye davası iflas idaresine karşı açılmalıdır.⁵¹⁹

Kiralanan paylı mülkiyete konu olabilir. Paylı mülkiyette paydaşlardan biri payını diğer paydaşa kiraya verebilir. Payını kiraya veren paydaş kiracısına karşı tahliye davası açamaz. Her ne kadar sözleşmeye aykırılık, temerrüt ya da iki haklı ihtar sebepleri ile kira sözleşmesinin feshini talep edebilse de bu yönde alınan karar ile de kiralananın tahliyesi sonucunu doğurmaz.⁵²⁰

⁵¹⁵ Ceran, 37; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 38;

⁵¹⁶ Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1078;...Dava konut ihtiyacı nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Davacının dayandığı kira sözleşmesinde kiracı Ş. M. A. olup, Ş. A. kiracı değildir. Davalı Ş. Medeni Kanun'un 194/4. maddesi uyarınca kiralayana ihtar gönderip konutu eşi ile birlikte kullandıklarını aile konutu olduğunu bildirmediklerinden kira sözleşmesinin tarafı olmamıştır. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan Ş. hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekirken tahliyesine karar verilmesi doğru değildir... Y. 6. HD, 19.11.2009, E. 2009/6464, K. 2009/ 10160, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁵¹⁷ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 153; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 37.

⁵¹⁸ Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1078.

⁵¹⁹ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 153; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 38.

⁵²⁰ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 153; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 37.

2. 4. Tahliye Davalarında Taraf Değişikliği

Görülmede olan bir davada taraf değişikliği olması mümkündür. Ancak bunun için karşı tarafın izni gerekmektedir.⁵²¹ Taraf değişikliği iradi taraf değişikliği ve kanuni taraf değişikliği olarak ikiye ayrılmaktadır. İradi taraf değişikliği taraf iradesi ile gerçekleşirken; kanuni taraf değişikliği ise örneğin taraflardan birinin ölümü, şirket olan tarafın birleşmesi, bölünmesi gibi durumlarda ya dava konusu hakkın bir başka kişiye geçmesi ya da davayı takip yetkisinin değişmesi gibi durumlarda karşımıza çıkmaktadır.⁵²²

Bilindiği üzere bir taşınmaz birden fazla kişi tarafından kiralanabilir. Aynı zamanda kiraya veren de birden fazla kişi olabilir. İşte bu gibi durumlarda tahliye davasının tüm kiraya verenler tarafından tüm kiracılara karşı açması gerekmektedir. Çünkü tahliye borcu bölünemeyen borçlardandır.⁵²³ Aksi durumda yani kiraya verenlerden birinin tek bir kiracıya karşı tahliye davasını açması durumunda diğer kiraya verenlerin ve kiracıların iradi taraf değişikliği yolu ile davalı ve davacı olarak davaya katılmaları gerekecektir.⁵²⁴

2.5. Tahliye Davalarında Tarafların Temsili

2.5.1. Genel Olarak

Kişilerin her hukuki işlemi bizzat kendilerinin yapması iş yoğunluğu, hukuki işlem çeşitliliği, hukuki işlemin zorluğu ya da zaman ve yer açısından oluşabilecek olumsuzluklar ya da kanundan kaynaklı bazı sebeplerle mümkün olmayabilir. Bu nedenle bazen kişiler bir hukuki işlem yapmak için bir yardımcıya ya da bir aracıya ya da bir temsilciye ihtiyaç duyabilirler. Temsilci hukuki işlemi temsil ettiği kişi adına ve

⁵²¹ Hülya Taş Korkmaz, *Medeni Usul Hukukunda İradi Taraf Değişikliği*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2014), 31; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 254.

⁵²² Taş Korkmaz, *Taraf Değişikliği*, 110; Tolga Akkaya, “Medeni Hukukta İradi Taraf Değişikliği”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/ Özel Sayı, (2015): 899, <https://dergipark.org.tr/tr/pub/deuhfd/issue/46919/588490>.

⁵²³ Y. 6 HD, 28.09.2015, E. 2015/ 5568, K. 2015/ 7611; Y. 6. HD, 31.10.2016 E. 2016/12661, K. 2016/6306; Y. 6. HD, 24.6.2015, E. 2015/1759, K. 2015/ 6322, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 03.05.2021.

⁵²⁴ Taş Korkmaz, *Taraf Değişikliği*, 108; Aksi görüş için bkz. Akkaya, “İradi Taraf Değişikliği”, 918.

hesabına yapar. Böylece o hukuki işlemin hüküm ve sonuçları temsil edilen kişi üzerindedir.⁵²⁵

Bir hukuki işlemi bir temsilci aracılığı ile yaptırılmasında temsilci bir yetki sözleşmesi ile hukuki işlem açısından yetkilendirilebilir. Bu yetki temsil yetkisidir. Temsil edilenin vermiş olduğu temsil yetkisine dayanarak temsilci hukuki işlemi temsil edilen adına ve hesabına yapar. Temsilci yapılan hukuki işleme taraf olmaz. Hukuki işlem temsil edilen adına hüküm ve sonuç doğurur (TBK m. 40).⁵²⁶

Her hukuki işlemin temsilci aracılığı ile yapılması mümkün değildir. Evlenme, vasiyetname düzenleme, evlilik dışı çocuğun tanınması gibi bazı hukuki işlemler temsilci aracılığı ile yapılamazlar. Kişiyi sıkı sıkıya bağlı haklar ancak kişinin bizzat kendisi ile hukuki işleme konu olabilirler.⁵²⁷

Temsil edilen tarafından verilen temsil yetkisinin kapsamını temsil edilen belirleyebilir. Verilen temsil yetkisi bazen kötüye kullanılabilir. Bu gibi istenmeyen sonuçları önlemek için temsil edilen temsil yetkisini sınırlandırabilir. Kanuni temsilde ise bu sınırlandırma kanun ile yapılmaktadır.⁵²⁸

Verilen temsil yetkisi sınırlandırılabilceği gibi sonradan iptal de edilebilir. Ya da temsil yetkisinin süreli verilmesinde süre dolmuş olabilir. Temsil yetkisinin iptali ile artık temsilcinin yapmış olduğu işlemler yetkisiz temsil olmaktadır. Yetkisiz temsil aynı zamanda hiç temsil yetkisi verilmeden yapılan hukuki işlemlerde, verilen temsil yetkisinin aşılması durumunda ya da verilen temsil yetkisinin geçersiz olması gibi durumlarda da söz konusu olmaktadır.⁵²⁹

Yetkisiz temsille yapılan hukuki işlem askıda hükümsüz olmaktadır. Temsil olunanın hukuki işleme sonradan onay verebilir ya da onay vermeyebilir. Onay vermesi ile hukuki işlem baştan itibaren geçerli hale gelmektedir. Temsil edilenin onay vermemesi durumunda ise hukuki işlem yapıldığı andan itibaren geçersiz hale gelir.⁵³⁰ Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus sonradan verilen onayın bir yetkilendirme

⁵²⁵ Serozan, *Kişiler Hukuku*, 405; Murat İnceoğlu, *Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2009), 5.

⁵²⁶ Şener Akyol, *Türk Medeni Hukukunda Temsil*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2009), 3.

⁵²⁷ Serozan, *Kişiler Hukuku*, 407.

⁵²⁸ Akyol, *Temsil*, 103.

⁵²⁹ Akyol, *Temsil*, 449.

⁵³⁰ Akyol, *Temsil*, 465; Ayfer Kutlu Sungurbey, *Yetkisiz Temsil*, (İstanbul: Yasa Yayınları, 1988), 44.

olmadığıdır. Çünkü hukuki işlem onaydan önce yetkisiz temsilci tarafından yapılmıştır.⁵³¹

Temsil, kanuni- iradi, doğrudan-dolaylı, yetkili-yetkisiz gibi çeşitleri vardır. Aşağıda kanuni ve iradi temsil ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

2.5.2. İradi Temsil

İradi temsil de temsil yetkisi kişi ya da onun kanuni temsilcisi tarafından verildiği için, temsil yetkisi iradeye dayanır.⁵³² Bu yetki, temsil işleminin kurucu unsurudur. Temsil yetkisi bir hukuki işlemle temsilciye verilir. Böylece temsilci yetkilendirilmiş olur.

İradi temsilde temsil yetkisi herhangi bir şekle bağlı değildir. Ancak ispat kolaylığı açısından yazılı olarak verilmesi uygun olacaktır.⁵³³ Temsil yetkisi veren iradesi ile temsil yetkisinin sınırlarını kendi belirler. Bu anlamda temsil olunan temsil yetkisinde bir sınırlama belirleyebilir ya da hiç sınırlama belirlemeden tam temsil yetkisi de verebilir.⁵³⁴

İradi temsil HMK’ da “davaya vekâlet olarak” düzenlenmiştir. Bir kişinin dava açabilmesi ya da kendisine karşı açılmış bir davayı takip edebilmesi için dava ehliyetinin bulunması gerekir. HMK m. 71’e göre dava ehliyetine sahip olanlar isterlerse davalarını kendileri açıp takip edebilecekleri gibi bunu bir vekille de yapabilirler. Eğer kendilerini bir vekille temsil ettirecekler ise iradi temsil söz konusu olacaktır.⁵³⁵

Vekilin davayı takip edebilmesi için usulüne uygun hazırlanan vekâletnamesini mahkemeye sunması gerekir. Aynı zamanda vekilin davaya vekâlet ehliyetinin de olması gerekir (HMK m. 114/f 1, d bendi).⁵³⁶

⁵³¹ Akyol, *Temsil*, 44. Mustafa Reşit Belgesay, *Hukuki Muamelelerde Temsil*, (İstanbul: İ.Ü.H.F. Yayınları, 1941), 15; Adem Yelmen, “Yetkisiz Temsil”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1/ Özel Sayı, (2015): 433; Serozan, *Kişiler Hukuku*, 412; Y. 6. HD. 11.12.2014, E. 2014/12150, K. 2014/13863, www.kazanci.com.tr, E.T. 01.01.2022.

⁵³² Mehmet Akif Tutumlu, Murat Usta, *Asliye Hukuk ve Tüketici Mahkemesinde Vekâlet Ücreti Davası*, (Ankara: Seçkin Yayınevi 2017), 26; Akyol, *Temsil*, 44.

⁵³³ Tutumlu, Usta, *Vekâlet Ücreti Davası*, 23.

⁵³⁴ Akyol, *Temsil*, 104.

⁵³⁵ Tutumlu, Usta, *Vekâlet Ücreti Davası*, 26.

⁵³⁶ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 245.

Kiraya ilişkin olarak gerek kira sözleşmesinin yapılması için gerek kiraya ilişkin davalarda ve tabi ki tahliye davalarında iradi temsil söz konusu olabilir. Kiraya veren ya da kiracı bir temsilci tayin ederek kira sözleşmesi yapabileceği gibi tahliye davasında kendisini bir ya da birkaç vekille de temsil ettirebilir.

2.5.3. Kanuni Temsil

Ayırt etme gücü olmayanlar, küçükler, kısıtlılar, fiil ehliyetine sahip değildirler. Bu nedenle bu kişiler veli, vasi veya kayyım ile temsil edilirler.⁵³⁷ Kanuni temsil iradi temsilden farklı olarak kişinin iradesinden değil kanundan kaynaklanmaktadır.⁵³⁸

Ayırt etme gücü bulunmayanlar, küçükler ve kısıtlılar dava açacaklarında ya da kendilerine karşı bir dava açıldığında da yine kanuni temsilcileri tarafından temsil edilmektedirler. Tüzel kişiler ise davada yetkili organları tarafından temsil edilirler (HMK m. 52).⁵³⁹

Vasi, dava açmadan önce TMK m. 462/8'e göre vesayet makamından izin almak zorundadır. Bu husus kamu düzenine ilişkindir ve mahkemece resen gözetilmelidir. Dolayısı ile vesayet makamı olan sulh hukuk mahkemesinden yetki almadan bir vasinin açacağı tahliye davasında, vasinin bu eksikliği tamamlaması için süre verilmesi gerekmektedir. Bu eksiklik giderilmeden açılan tahliye davasının esası hakkında bir karar vermek bozma nedenidir.⁵⁴⁰

Velayet altında bulunan küçüğe ait bir taşınmazı velisi kiraya verebilir. Ancak küçüğün reşit olmasından sonra açılacak bir tahliye davasını artık reşit olan kişi açmalıdır. Kira sözleşmesini veli imzalamış olsa dahi küçüğün reşit olmasından sonra velinin dava açması usul ve yasaya aykırıdır. Çünkü veli kira sözleşmesini küçüğün adına imzalamıştır; ancak tahliye davası açılacakken artık küçük reşittir, dolayısı ile onun adına velisinin dava açma yetkisi yoktur.⁵⁴¹

Örneğin bir şirket yönetimine yönetimden el çektilmiş ve şirkete bir kayyum atanmış olabilir. Bu durumda da şirket adına dava açma ve takip elbette ki kayyum tarafından yapılacaktır. Müdürünün azledilmesi ve şirkete kayyum atanması için bir

⁵³⁷ Serozan, *Kişiler Hukuku*, 405.

⁵³⁸ Tutumlu, Usta, *Vekâlet Ücreti Davası*, 24; Akyol, *Temsil*, 104.

⁵³⁹ Tutumlu, Usta, *Vekâlet Ücreti Davası*, 24.

⁵⁴⁰ Y. 6. HD, 28.01.2016, E. 2016/ 9027, K. 2016/511, www.kazanci.com.tr, E.T. 01.01.2022.

⁵⁴¹ Y. 6. HD. 28.11.1996, E. 1996/ 10745, K. 1996/10938, www.kazanci.com.tr, E.T. 01.01.2022.

dava açılan limitet şirkette henüz bu karar kesinleşmemişse öncelikle bu kararın kesinleşmesinin beklenilmesi ve daha sonra tahliye davasına devam edilmesi gerekmektedir.⁵⁴²

2.6. Tahliye Davalarında Dava Arkadaşlığı

Bilindiği üzere bir davada davacı ve davalı olmak üzere iki taraf vardır. Ancak bazı davalarda örneğin birden fazla kiraya verenin ya da kiracının olduğu tahliye davalarında olduğu gibi davanın tarafları birden fazla kişiden oluşabilir. Böyle durumlarda bu kişiler arasında dava arkadaşlığı söz konusu olmaktadır.⁵⁴³ Davacı tarafın birden fazla kişiden oluşması ile gerçekleşen dava arkadaşlığı aktif dava arkadaşlığı, davalı tarafın oluşturduğu dava arkadaşlığı ise pasif dava arkadaşlığıdır.⁵⁴⁴

Dava arkadaşlığı ikiye ayrılmaktadır. Bunlar zorunlu (mecburi) dava arkadaşlığı ve ihtiyari dava arkadaşlığıdır. İhtiyari dava arkadaşlığında aslında birbirinden bağımsız birden fazla davanın varlığı söz konusu olmaktadır (HMK m.58). Çünkü davada kaç tane dava arkadaşı varsa o kadar da dava var demektir. Bu davalar her ne kadar beraber görülse de dava şartları, ilk itirazlar gibi hususlar her dava için ayrı değerlendirilir.⁵⁴⁵

Mecburi dava arkadaşlığında ise davanın aynı hakka dayalı davanın birden fazla kişi tarafından açılması ya da birden fazla kişiye karşı birlikte açılması söz konusudur (HMK m. 59). Mecburi dava arkadaşlığında ihtiyari dava arkadaşlığında olduğu gibi ayrı ayrı değil tek bir hüküm verilmektedir.⁵⁴⁶

Mecburi dava arkadaşlığı genel olarak maddi hükümlerden kaynaklanır. Bu durumda maddi anlamda mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olur. Bazı durumlarda da usul hukuku kaynaklı da olabilmektedir. Bu durumda da şekli anlamda mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olacaktır.⁵⁴⁷

⁵⁴² Y. 6. HD. 16.12.2013, E. 2013/14438, K. 2013/16844, karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 01.01.2022.

⁵⁴³ Ömer Ulukapı, *Medeni Usul Hukukunda Dava Arkadaşlığı*, (Konya: Mimoza Yayınları, 1991), 43.

⁵⁴⁴ Pekcanıtez, *Usul, C. I*, 685.

⁵⁴⁵ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 395; Hakan Pekcanıtez, Hülya Taş Korkmaz, “Taraflar”, içinde *Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku, C. I*, 15, ed. Hakan Pekcanıtez, Muhammet Özkes, Mine Akkan, Hülya Taş Korkmaz, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017), 695.

⁵⁴⁶ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 368; Görgün vd. *Medeni Usul Hukuku*, 399; Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 144.

⁵⁴⁷ Abdurrahim Karşı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2014), 312; Taner Emre Yardımcı, *Hukuk Davalarında Mecburi Dava Arkadaşlığı*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 7; Ömer Faruk Saçar, *Medeni Usul Hukukunda İhtiyari Dava Arkadaşlığı*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 135.

Daha önce de bahsettiğimiz gibi kira ilişkisinde birden fazla kiracı ya da kiraya veren taraf olabilir. Bu şekilde bir kira sözleşmesine dayalı olarak açılan tahliye davasında maddi bakımdan mecburi dava arkadaşlığı vardır. Çünkü tahliye borcu bölünmez bir borçtur, kira sözleşmesinde imzası olan kiracıların tamamına karşı dava açılmalıdır.⁵⁴⁸ Birden fazla kiraya veren var ise örneğin kira borcu nedeni ile yapılacak takibin de yine kiraya verenlerin hepsi tarafından yapılması gerekmektedir. Burada da kiraya verenler arasında yine mecburi dava arkadaşlığı vardır.⁵⁴⁹

Kira sözleşmesine taraf olan kiraya verenlerden biri ya da bazıları tahliye davası açmış ise ya da tahliye davası kiracılardan biri ya da birkaçına karşı açılmış ise bu eksikliğin giderilmesi yani diğer zorunlu dava arkadaşlarının da davaya dâhil edilmesi için mahkeme tarafından süre verilmektedir. Bu süre içinde diğer zorunlu dava arkadaşları da davaya dâhil edilirlerse yargılama devam eder. Ancak diğerlerinin dâhil edilememesi durumunda dava taraf eksikliğinin tamamlanmaması nedeni ile reddedilir.⁵⁵⁰

2.6.1. Birden fazla Kiraya Veren Olduğu Tahliye Davalarında Dava Arkadaşlığı

Kira sözleşmesini birden fazla kiraya veren imzalamış ise bu durumda kiracıya karşı açılacak tahliye davasının kiraya verenlerin hepsi tarafından açılması gerekir. Tahliye borcunun bölünmezliği kiraya verenler arasında zorunlu dava arkadaşlığı sonucuna sebep olmaktadır.⁵⁵¹

Ancak taraflar yapmış oldukları kira sözleşmesinde özel bir hüküm koyarak bir ya da birkaç kiraya verenin tahliye davası açabileceğini kararlaştırabilirler. Bu durumda sözleşmede belirtilen kiraya verenler tahliye davası açabilecektir. Ya da kiraya

⁵⁴⁸ Pekcanıtez, Taş Korkmaz, “Taraflar”, 703; Süha Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku, C.I*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 538; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 125; Yardımcı, *Mecburi Dava Arkadaşlığı*, 60-61; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 371;

⁵⁴⁹ Pekcanıtez, *Usul, C.I*, 704; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 371; Y. 6. HD. 18.09.2013, E. 2013/10610, K. 2013/12548, www.kazanci.com.tr, E.T. 21.12.2021.

⁵⁵⁰ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 400; Y. 6. HD, 22.06.2015, E. 2015/2559, K. 2015/6224, www.kazanci.com.tr, E.T. 21.12.2021.

⁵⁵¹ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 475; Ulukapı, *Dava Arkadaşlığı*, 94; Kuru, *Ders Kitabı*, 356; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 122; Y. 6. HD. 18.01.2016, E. 2016/8845, K. 2016/60; “...Aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olan kiralayanlardan biri tarafından yapılan takibe dayanarak tahliye kararı verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmektedir...” Y. 6. HD, 25.1.2010, E. 2009/12298, K. 2010/410, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 21.12.2021.

verenlerden biri diğerlerinin de muvafakatini alarak tek başına tahliye davası açabilecektir.⁵⁵²

Birden fazla kiraya verenin bulunduğu kira sözleşmelerine dayanarak açılan tahliye davasının kiraya verenlerin hepsi tarafından açılmaması durumunda bu eksiklik sonradan tamamlanabilir. Ancak örneğin temerrüt nedeni ile açılacak tahliye davasında gönderilmesi gereken ihtarnamelerin tüm kiraya verenler tarafından gönderilmesi gerekir. Dava şartı olarak ön görülen ihtarnamenin bir ya da birkaç kiraya veren tarafından gönderilmesi ihtarnameden beklenen sonucu doğurmaz. Bu eksiklik sonradan da giderilemeyeceğinden ihtarnamenin tüm kiraya verenler tarafından gönderilmesi gerekir.⁵⁵³

Dava konusu taşınmaz paylı mülkiyete ya da el birliği ile mülkiyete konu olabilir. Paylı mülkiyette kiraya veren olmayan paydaş da kira alacağını talep edebilir. Ancak paylı mülkiyette tahliye davası açılması durumunda ise pay ve paydaş çoğunluğunu sağlanması gerekir. Eğer kiralanda elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise ortakların tamamının davaya katılmaları gerekmektedir.⁵⁵⁴

2.6.2. Kiraya Veren Ölümü Halinde Dava Arkadaşlığı

Murisin ölümü ile beraber tüm mirasçılar arasında kendiliğinden ve zorunlu bir miras ortaklığı kurulur. Miras ortaklığında mirasçılar arasında elbirliği mülkiyeti vardır. Bu nedenle de mirasçılar tek başlarına hareket edemezler.⁵⁵⁵

Kiraya verenin ölümü ile mirasçıları arasında kurulan miras ortaklığının da bir gereği olarak tüm mirasçılar gerek dava açılması gerek davanın takibi konusunda beraber hareket etmelidirler. Burada kiraya verenin mirasçıları arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Tahliye davası açılmadan önce gönderilmesi gereken ihtarnamelerin de davanın açılması gibi tüm mirasçılar tarafından beraberce yapılması gerekmektedir.

⁵⁵² Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 475; Y. 6. HD, 22.6.2015, E. 2015/2559, K. 2015/6224, www.kazanci.com.tr, E.T. 21.12.2021.

⁵⁵³ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespit*, 537; Y. 6. HD, 16.12.2001, E. 2001/7732, K. 2001/8071; Y. 6. HD, 20.12.2012, E. 2012/15231, K. 2012/17110; Y. 6. HD, 28.03.2005 E. 2005/1263, K. 2005/ 2774; Y. 6. HD, 28.04.2011, E. 2011/ 3801, K. 2011/ 5571; İzmir BAM 12. HD, 28.11.2019, E. 2019/677, K. 2019/2266, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 21.12.2021.

⁵⁵⁴ Y. 6. HD, 07.06.2016, E. 2015/11702, K. 2016/4466, www.kazanci.com.tr, E.T. 21.12.2021; Ulukapı, *Dava Arkadaşlığı*, 95; Saçar, *İhtiyari Dava Arkadaşlığı*, 140; Yardımcı, *Mecburi Dava Arkadaşlığı*, 27.

⁵⁵⁵ Rona Serozan, Baki İlkey Engin, *Miras Hukuku*, 3, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2012), 476; O. Gökhan Antalya, *Miras Hukuku*, 2, (İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2009), 55; Kuru, *Ders Kitabı*, 355.

Ayrıca mirasçılar miras şirketine bir temsilci atayarak da kendilerini temsil ettirebilirler.⁵⁵⁶

2.6.3. Birden Fazla Kiracının Olduğu Tahliye Davalarında Dava Arkadaşlığı

Bir kira sözleşmesinde birden fazla kiracı var ise kiracılar arasında tahliye davası bakımından mecburi dava arkadaşlığı vardır. Tahliye davasının kiracıların hepsine karşı açılması gerekir.⁵⁵⁷ Tahliye borcu bölünemeyen bir borçtur. Davanın bir ya da birkaç kiracıya karşı açılması ve bu dava sonucunda bu kiracılara karşı tahliye kararının alınması diğer kiracılar için uygulanamayacağından tahliye talebindeki amaç gerçekleşmeyecektir. Tahliye borcunun bölünmezliği nedeni ile tüm kiracılar açısından tahliye kararının verilmesini gerektirmektedir.⁵⁵⁸

Birden fazla kiracıya karşı bir tahliye davası açıldığında kiracıların bazıları hakkında davadan feragat edilmesi durumunda dava da reddedilir. Çünkü tahliye borcu bölünemez bir borçtur ve kiracılar arasında da zorunlu dava arkadaşlığı vardır.⁵⁵⁹

Taraflar sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde kanuna, ahlaka, kamu düzenine aykırı olmamak ve konusu imkânsız olmamak şartıyla diledikleri gibi sözleşme yapabilmektedirler. Buna göre taraflar kira sözleşmesinde kira borcundan kiracıların müteselsilen sorumlu olmalarına karar verebilirler. İşte sözleşme ile kiracıların müteselsilen sorumlu olduğu bir kira sözleşmesinde kira borcunun ödenmemesi nedeni ile dava açılacak ise dava tek bir kiracıya karşı açılabilir. Bu şekilde açılan bir dava sonucunda verilen tahliye kararı davalı olmayan diğer kiracıları da bağlayacaktır.⁵⁶⁰

Çalışmamızın ilk bölümünde de açıklamaya çalıştığımız gibi tahliye davaları fuzuli işgal ve sözleşmeye aykırılık nedenleri ile de açılabilir. Her ne kadar birden fazla kiracının olduğu kira sözleşmelerinde tahliye davası zorunlu dava arkadaşlığı nedeni ile

⁵⁵⁶ Ulukapı, *Dava Arkadaşlığı*, 98; Y. 6. HD. 09.07.2003, E. 2003/5088, K. 2013/5355; Y. 6. HD. 17.06.2013, E. 2013/8788, K. 2013/10526; Y. 6. HD. 13.07.1998, E. 1998/6453, K. 1998/6439, Ankara BAM 15. HD, 30.05.2019, E. 2019/ 1277, K. 2019/1198, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 21.12.2021.

⁵⁵⁷ Ulukapı, *Dava Arkadaşlığı*, 98; Y. 6. HD. 18.09.2013, E. 2013/10610, K. 2013/12584, www.kazanci.com.tr, E.T.25.12.2021; Aksi görüş için bkz. Yardımcı, *Mecburi Dava Arkadaşlığı*, 114;

⁵⁵⁸ Ulukapı, *Dava Arkadaşlığı*, 99; Aslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 541; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 356; Birden fazla kiracının olduğu kira sözleşmelerinde kiraya verenin sadece bir ya da birkaç kiracının tahliyesini istemesi durumunda kiracılara birlikte dava açılması şartının isabetli olmadığı yönünde bkz. Yardımcı, *Mecburi Dava Arkadaşlığı*, 115;

⁵⁵⁹ Y. 6. HD. 26.06.2013, E. 2013/ 8891, K. 2013/11117, Pekcanıtez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 704.

⁵⁶⁰ Ulukapı, *Dava Arkadaşlığı*, 99.

bütün kiracılara karşı açılmalı ise de sözleşmeye aykırılık ve fuzuli işgal den dolayı tahliye davası açılacak ise burada kiracı ve fuzuli işgalci arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olmaz. Bu nedenle ayrı ayrı da dava açılabilir.⁵⁶¹

2.6.4. Kiracının Ölümü Halinde Dava Arkadaşlığı

Kiracının ölümü, TBK m. 333'e göre kiracının mirasçılarının sözleşmeyi fesih hakkı verir. Mirasçılar fesih süresine uyararak sözleşmeyi en yakın fesih dönemi için sonlandırabilirler.⁵⁶²

Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının ölümü halinde onunla beraber aynı konutta birlikte oturan kişiler kira sözleşmesini devam ettirebileceklerdir. Kira sözleşmesinin konusu bir işyeri ise ve kiracı ölmüşse kiracının varsa ortakları ya da aynı işi yapan mirasçıları yine isterlerse kira sözleşmesini devam ettirebilmektedirler.⁵⁶³

Birden fazla kiracının bulunduğu kira sözleşmelerinde kiracılardan birinin ölümü ise TBK m. 333'e göre fesih hakkı vermez. Eğer bu durumda kira sözleşmesi feshedilecek ise TBK m. 331'e göre önemli nedenle fesih hakkı vermektedir.⁵⁶⁴

Kiracının ölümü halinde onunla beraber oturan kişilere karşı bu sebeple tahliye davası açılamaz; ama kira süresinin bitmesi, ihtiyaç gibi nedenlerle tahliye davası açılabilir. Murisin ölümü onun hak ve borçlarının mirasçılara geçmesi sonucunu doğurur. Terekenin içinde kira sözleşmesinden doğan haklar ve borçlar da vardır. Bunlar kiracının mirasçılara iştirak halinde geçer. Bu nedenle de mirasçılara karşı açılacak davanın tüm mirasçılara karşı açılması gerekir. Eğer dava bir ya da birkaç mirasçıya karşı açılmışsa diğer mirasçılar da davaya zorunlu olarak katılmalıdırlar. Çünkü kiracının mirasçıları arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır.⁵⁶⁵

Kiracının ölmesi onun mirasçıları arasında zorunlu dava arkadaşlığı sonucunu doğurur. Örneğin kiracının ölmesinden sonra kira sözleşmesine onun mirasçıları ile

⁵⁶¹ Ulukapı, *Dava Arkadaşlığı*, 100; Y. 6. HD, 29.09.2010, E. 2010/5011, K. 2010/10041 www.kazanci.com.tr, E.T. 25.12.2021; Y. 6. HD. 01.06.2010, E. 2010/5129, K. 2010/6533 www.kazanci.com.tr, E.T. 25.12.2021; Y. 6. HD, 06.12.2005, E. 2005/9934, K. 2005/11288, www.kazanci.com.tr, E.T. 25.12.2021.

⁵⁶² Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 76; Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 553; Eren, *Borçlar Hukuku*, 393; Ruhi, *Kira Hukuku*, 390.

⁵⁶³ Sağlam, "Kiracının Ölümü", 263; Zevkliler, Gökyayla, *Borçlar Hukuku*, 330; Kılıçoğlu, *Tahliye Tespit Uyarlama*, 537; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.2, 290.

⁵⁶⁴ Yavuz, Acar ve Özen, *Borçlar Hukuku*, 318; Eren, *Borçlar Hukuku*, 393; Aydın, *Sona Erme*, 131.

⁵⁶⁵ Y. 6. HD, 09.10.2000, E. 2000/ 6663, K. 2000/ 8455, www.kazanci.com.tr, E.T. 26.12.2021.

devam edildiğinde ama kira sözleşmesinin süresinin bitmesi nedeni ile tahliye istenilmesinde; tahliye davası mirasçı kiracıların hepsine karşı açılacaktır. Birine karşı açılması durumunda diğer kiracı da davaya dâhil edilerek davaya devam edilebilir.⁵⁶⁶

2.7. Tahliye Davalarında Davaya Müdahale

2.7.1. Genel Olarak

Dava sonunda verilen karar o davanın taraflarını bağlar. Burada tarafın bir kişi ya da birkaç kişi olmasının önemi yoktur. Ancak bazı durumlarda verilen karar davanın tarafı olmayan yani davacı ya da davalı olmayan kişileri de etkileyebilir. Verilen karardan etkilenecek olan üçüncü kişilerin de kendi haklarını koruması gerekmektedir. Bu sebeple onların da davaya katılabilmeleri gerekmektedir.⁵⁶⁷

Üçüncü kişilerin haklarını koruyabilmeleri asli ve ferî müdahale şeklinde mümkündür. HMK m. 65-66'da asli ve ferî müdahale düzenlenmiştir.⁵⁶⁸

2.7.2. Tahliye Davalarında Ferî Müdahale

Bir davada yer almasında hukuki yararı olan kişi tahkikat sonuna kadar ferî müdahale talebinde bulunabilir. Ferî müdahil davalı ve davacı tarafta yanında katılması onun hukuki yararına bağlıdır. Ferî müdahilin hangi tarafta hukuki yararı var ise o taraf yanında ona yardımcı olarak katılabilir.⁵⁶⁹

Ferî müdahaleden bahsedebilmemiz için dava sonunda verilecek kararda müdahale talebinde bulunan kişinin hukuki yararının olması gerekir. Kira sözleşmesinin feshine ilişkin verilen karar sadece davanın taraflarını etkileyeceği için burada üçüncü kişi açısından karardan doğrudan etkilenme söz konusu olmayacaktır.⁵⁷⁰

Ferî müdahilin davanın tarafı olup olmadığı hususunda mülga HUMK döneminde doktrinde yer alan tartışma HMK ile sona erdirilmiştir.^{571 572} HMK m. 66'da

⁵⁶⁶ Y. 6. HD, 27.10.2014, E. 2014/ 11332, K. 2014/ 11611, www.kazanci.com.tr, E.T. 26.12.2021.

⁵⁶⁷ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 384; Karslı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 297; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, 169.

⁵⁶⁸ Karslı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 297; HUMK' da ise sadece ferî müdahale düzenlenmişti.

⁵⁶⁹ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 385; Hakan Pekcanitez, Nedim Meriç, *Medeni Usul Hukukunda Ferî Müdahale*, 2, (Ankara: On İki Levha Yayıncılık, 2020), 40; Ali Cem Budak, *Medeni Usul Hukukunda Üçüncü Kişilerin Haklarının Korunması*, (İstanbul: Beta Yayınları, 2020), 49.

⁵⁷⁰ Pekcanitez, *Ferî Müdahale*, 95.

⁵⁷¹ Pekcanitez, Meriç, *Ferî Müdahale*, 38; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 387.

⁵⁷² Aksi görüş için bkz. Pekcanitez, Meriç, *Ferî Müdahale*, 33-41.

fer'i müdahil taraf yardımcısı olarak ifade edilmiştir.⁵⁷³ Dava sonunda onun hakkında bir karar verilmez. O dava ile verilen karardan etkileneceği için sadece hukuki yararı doğrultusunda yanında davaya katıldığı tarafa yardım eder. Kendisi ile ilgili bir talepte bulunamaz.⁵⁷⁴

Fer'i müdahalede bulunmak isteyen kişi mahkemeye bu konudaki bir dilekçe ile başvurarak dilekçede davaya hangi tarafın yanında katılmak istediğini ve hukuki yararını belirtmelidir. Müdahale talebinin kabulü ile fer'i müdahil müdahaleden sonraki işlemlerde davayı takip edebilir (HMK m. 68/1, c. 1). Müdahaleden önceki işlemlere itiraz edemez.⁵⁷⁵

Fer'i müdahil davaya yanında katıldığı tarafın yardımcısı olduğu için o tarafla beraber hareket etmek zorundadır. Bu anlamda yaptıkları hukuki işlemlerin birbirleri ile uyumlu olması gerekir. Fer'i müdahil yanında katıldığı tarafın işlemlerine ya da onun ifadesine uyumlu olarak her türlü usul işlemini yapabilir (HMK m. 68/1, c. 2).⁵⁷⁶

Fer'i müdahil davayı tek başına temyiz edemez.⁵⁷⁷ Fer'i müdahilin yanında davaya katıldığı taraf verilen kararı temyiz ettiğinde fer'i müdahil de temyiz edebilir. Yargıtay'ın da kararları bu yöndedir.⁵⁷⁸ Fer'i müdahil aynı dilekçe ile temyiz edebileceği gibi ayrı bir dilekçe de verebilir.⁵⁷⁹ Örneğin taşınmazın icra yoluyla tahliyesinde davaya fer'i müdahil olarak katılma talep eden kişinin talebi hakkında bir karar verilmediği için fer'i müdahilin davayı temyiz etme hakkı da olmayacaktır.⁵⁸⁰ Dava sonucunda verilen kararı davanın tarafı temyiz etmese dahi yanında bulunan fer'i müdahil kararın kendisi ile ilgili olan kısmını temyiz edebilir. Ancak bunun için de müdahilin yapmış olduğu bu işlemin asıl tarafın işlemine aykırı olmaması gerekir.⁵⁸¹

Kira sözleşmesine müteselsil kefil olarak imza atan kişi kiracıya karşı açılan kira alacağı davasında kiracının yanında davaya müdahil olabilir. Kiracının davayı

⁵⁷³ Karşlı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 298.

⁵⁷⁴ Pekcanitez, Meriç, *Fer'i Müdahale*, 37; Karşlı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 298.

⁵⁷⁵ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 387; Karşlı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 299.

⁵⁷⁶ Karşlı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 300.

⁵⁷⁷ Y. 6. HD, 25.03.2015, E. 2015/2810, K. 2015/2965, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.12.2021; Bu konuda farklı görüşler için bkz. Pekcanitez, Meriç, *Fer'i Müdahale*, 310.

⁵⁷⁸ Pekcanitez, Meriç, *Fer'i Müdahale*, 311.

⁵⁷⁹ Fer'i müdahilin ayrı temyiz hakkının olup olmadığına ilişkin farklı görüşler için bkz. Pekcanitez, Meriç, *Fer'i Müdahale*, 310-311; Y. 6. HD, 28.05.2014, E. 2013/15507, K. 2014/6988, karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 29.12.2021.

⁵⁸⁰ Y. 6. HD, 07.05.2019, E. 2019/ 612, K. 2012/4170, karararama.yargitay.gov.tr, E.T. 29.12.2021.

⁵⁸¹ Karşlı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 300; Pekcanitez, *Fer'i Müdahale*, 153.

kazanmasında müteselsil kefilin hukuki yararı vardır. Bu nedenle feri müdahil olarak davaya katılarak kiracının davayı kazanmasına yardımcı olabilir.⁵⁸²

Tahliye davalarında da fer'i müdahale mümkündür. Örneğin temerrüt nedeni ile açılan tahliye davasında kira sözleşmesinin tarafı olduğunu iddia eden kişiler davaya davalı yanında feri müdahil olarak müdahale edebilirler.⁵⁸³

2.7.3. Tahliye Davalarında Asli Müdahale

Asli müdahale her ne kadar mülga HUMK'da düzenlenmese de HMK m. 65'de düzenlenmiştir. Buna göre asli müdahaleden söz edilebilmesi için üçüncü kişinin görülmekte olan dava konusu üzerinde kısmen ya da tamamen hak iddia etmesi gerekmektedir. Asli müdahil bunu o davada hüküm verilinceye kadar yapabilir.⁵⁸⁴

Asli müdahale için derdest bir dava olması gerekir. Asli müdahale ile müdahil bu davanın davalı ve davacısına karşı bir dava açmış olur, diğer bir anlatımla asli müdahil açtığı ikinci davanın davacı tarafı olur.⁵⁸⁵ Fer'i müdahaleden farklı olarak taraflardan birinin yanında onun yardımcısı olarak katılması söz konusu değildir. Yine asli müdahil fer'i müdahilden farklı olarak ilk davanın taraflarından bağımsızdır ve dava konusu üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir.⁵⁸⁶

Tahliye davalarında da asli müdahale mümkündür. Yukarıda⁵⁸⁷ açıklamaya çalıştığımız gibi açılmış bir davada dava konusu üzerinde kısmen ya da tamamen bir hak iddia eden kişi asli müdahale davası açabilmektedirler. Esaslı onarım nedeni ile açılan tahliye davasında davaya asli müdahale talebinde bulunan kişi dilekçesinde bağımsız bir hak iddia etmemiş ise asli müdahale talebinin kabul edilmemesi gerekmektedir.⁵⁸⁸

Asli müdahale aslında yeni açılmış bir davadır. Dolayısı ile bu yeni dava için harç ödenmesi gerekmektedir. Örneğin temerrüt nedeni ile açılan bir tahliye davasında,

⁵⁸² Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 384.

⁵⁸³ Y. 6. HD. 23.01.1997, E. 1997/149, K. 1997/290, www.kazanci.com.tr, E.T. 29.12.2021.

⁵⁸⁴ Baki Kuru, *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, 6, C. IV, (İstanbul: Demir Demir Yayıncılık, 2001), 3492; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 390; Mehmet Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukukunda Asli Müdahale*, (Ankara: Legem Yayıncılık, 2018), 90.

⁵⁸⁵ Muhammet Özekes, *Medeni Usul Hukukunda Asli Müdahale*, (İstanbul: Alfa Basım Dağıtım, 1995), 29.

⁵⁸⁶ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 393; Karşı, *Medeni Muhakeme Hukuku*, 304.

⁵⁸⁷ Bkz. dpn. 583.

⁵⁸⁸ Y. 6. HD. 04.10.2005, E.2005/ 7794, K. 2005/9036, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.12.2021.

dava konusu iş hanının bazı bölümlerinin alt kiracısı davaya asli müdahil olabilir. Alt kiracı vermiş olduğu müdahale dilekçesinde davacı ile davalının kira sözleşmelerin herhangi bir şekilde sona ermesinde kendileri ile olan kira sözleşmesinin devam edeceğinin taahhüt edildiğini belirtmiş ve müdahale talep etmiştir. İlk derece mahkemesi asli müdahale dilekçesinin haçlandırılmamış olmasına rağmen müdahale talebini kabul etmiştir. Bu nedenle de Yargıtay ilk derece mahkemesinin kararının bozulmasına karar vermiştir.⁵⁸⁹

Daha önce de belirttiğimiz gibi kiraya verenin ölmesi ile mirasçıları zorunlu dava arkadaşı olarak örneğin iki haklı ihtar nedeni ile tahliye davası açabilirler. Bu şekilde usulüne uygun açılmış tahliye davasında tapuda malik görünen kiraya verenin mallarına hazine tarafından el konulmuş olması durumunda hazine tahliye davasına asli müdahil olabilir.⁵⁹⁰

2.8. Tahliye Davasında Süreler

Davanın taraflarının ya da davaya bakan mahkemenin yapacağı işlemler belirli sürelerle bağlanmıştır. Bu sürelerin bir kısmını kanun belirlerken bir kısmını da davaya bakan hâkim belirleyebilmektedir.⁵⁹¹ Sürelere ilişkin kurallar uyulması gereken kesin kurallardır. Taraflar sürelerle ilişkin bir hususta kendi aralarında anlaşarak bir değişiklik yapamazlar.⁵⁹²

Kanunda belirtilen süreler mahkemeler için ya da taraflar için olabilir. HMK m. 94'e göre bu süreler kural olarak kesindir. Mahkeme ya da taraflar bu süre içinde o işlemi yapmak zorundadırlar. Ancak mahkemeler için belirlenmiş süreler hak düşürücü değildir. Yani hâkim belirlenmiş süre geçtikten sonra da işlemi yapmış olsa bu durum yapılan işlemi ya da verilen kararı etkilemez. Ancak hâkimin kusuru var ise onun açısından disiplin soruşturması söz konusu olabilir ya da geç yapılan işlem nedeni ile zarara uğrayan taraf devlete karşı tazminat davası açabilir. Taraflar için belirlenen

⁵⁸⁹ Y. 6. HD, 02.03.2011, E. 2011/12470, K. 2011/2312, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.12.2021.

⁵⁹⁰ Y. 6. HD, 30.11.2011, E. 2011/8586, K. 2011/133389, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.12.2021.

⁵⁹¹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 124; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 200; Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 181.

⁵⁹² Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 201.

süreler ise hak düşürücü sürelerdir. Taraflar belirlenen süre içinde o işlemi yapmak zorundadırlar. Yapılmadığı takdirde bir daha o işleme başvurmazlar.⁵⁹³

Hâkim tarafından belirlenen süreler ise kural olarak kesin değildir. Bu nedenle kesin olmayan süreyi hâkim uzatabilir, kısaltabilir hatta tarafın talebi ile yeniden süre verebilir. Verilen bu ikinci süre kural olarak kesindir. Ancak hâkim süreyi belirlerken kesin süre olarak da belirleyebilir. Kesin olarak belirlenen sürede işlem yapılmazsa artık o işlemin yapılmasına ilişkin hak ortadan kalkar.⁵⁹⁴ Yargıtay, kira borcunun ödenmemesi nedeni ile açılan tahliye davasında davalıya bedelin ödendiğine ilişkin makbuzları sunması için verilen on günlük kesin sürede davalının o süre içinde makbuzları sunamaması ancak duruşma gününde hazır bulundurması sonucu talebinin reddedilmesini kesin sürenin verilme amacına aykırı olması nedeniyle kanuna aykırı bulmuş ve yerel mahkemenin kararını bozmuştur.⁵⁹⁵

2.8.1. Belirli Süreli ve Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Dava Açma Süresi

Tahliye davalarında dava açma süreleri kural olarak hak düşürücü süredir.⁵⁹⁶ Yeniden inşa ve onarım ile gereksinim nedeni ile açılacak tahliye davalarında kira sözleşmesinin belirli süreli ve belirsiz süreli olmasına göre hak düşürücü süreler değişmektedir.⁵⁹⁷

Belirli süreli kira sözleşmelerinde tahliye davası sürenin sonundan itibaren bir ay içinde açılmalıdır. Bu bir aylık süre hak düşürücü süredir. Yani bu süre içinde dava açılmaz ise kiraya veren artık tahliye davası açamayacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus TBK m. 353'dür. Bu madde tahliye davası açma süresini bir kira yılı uzatır. Şöyle ki; eğer kiraya veren dava açılması için öngörülen süre içinde kiracısına tahliye davası açacağını ihtar etmişse tahliye davası açma süresi bir yıl uzayacaktır. TBK m. 353'ün uygulanmasında önemli olan husus kiraya veren tarafından

⁵⁹³ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 124; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuk*, 202; Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 183; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 144.

⁵⁹⁴ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 201-202; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 125; Muşul, *Medeni Usul Hukuku*, 183.

⁵⁹⁵ Anıl Köroğlu, "Medeni Usul Hukukunda Sürelere İlişkin Esaslar", (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014), 106.

⁵⁹⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 391.

⁵⁹⁷ Özkanoglu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 123; Karakaş, *Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, 167,

gönderilecek ihtarın dava açma süresinde yani hak düşürücü süre içinde kiracıya ulaşması gerektirir.⁵⁹⁸

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih dönemlerine ya da fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak yine bir aylık süre içinde tahliye davası açılmalıdır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde tahliye davası açmak için belirlenen bir aylık sürenin başlangıcı fesih döneminde ya da fesih bildirimi için öngörülen sürede olacaktır.⁵⁹⁹

2.8.2. Yeni Malikin Dava Açma Süresi

Yeni malik tahliye davası açacak ise önünde iki seçenek vardır. Yeni malik isterse kiralananı edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içinde durumu kiracısına ihtar göndererek altı ay sonra tahliye davası açabilecektir (TBK m. 351/1).⁶⁰⁰ Bir aylık sürenin başlangıcı yevmiye defterine kayıt tarihidir.⁶⁰¹

Diğer tahliye sebeplerinden farklı olarak burada bir hak düşürücü süre düzenlenmemiştir. Yeni malik aylık sürede ihtarını gönderdikten altı ay sonra tahliye davası açabilecektir. Doktrinde hâkim olan görüşe göre altı aylık sürenin dolmasından itibaren bir ay içinde tahliye davasının açılması gerekmektedir. Ancak İnceoğlu'na göre bu görüş isabetli değildir. İnceoğlu'na göre edinim tarihinden itibaren bir aylık sürede ihtar yapılması bir ön şarttır. Bu ön şart gerçekleştiği durumlarda, TBK m. 353'e göre tahliye davası açılacağı kiracıya bildirildiğinde süre bir kira yılı için uzayacağından, tahliye davası da kira döneminin sonuna kadar açılabilirdir.⁶⁰² Biz de bu görüşe katılmaktayız.

Yeni malik için ikinci seçenek ise kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir aylık sürede tahliye davası açabilmesidir. Bu seçenekte ise yeni malik bir aylık süre içinde bir ihtarname göndererek dava açma süresini bir kira yılı için uzatabilecektir.⁶⁰³

⁵⁹⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 392.

⁵⁹⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 392.

⁶⁰⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku* C.1, 392; Gümüş, *Kira*, 359; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 103; Karakaş, *Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, 176.

⁶⁰¹ Taraf değişikliğinin tescil ile gerçekleştiğini savuna görüşler için bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 393.

⁶⁰² İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, 396; Özkanoğlu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 126.

⁶⁰³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 398; Eren, *Borçlar Hukuku*, 425.

2.8.3. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Açılacak Tahliye Davasında Dava Açma Süresi

Yazılı tahliye taahhüdüne dayalı olarak açılacak tahliye davasında eğer kira sözleşmesi belirli süreli ise hak düşürücü süre sözleşmeni süresinin sonundan itibaren bir aydır. Davanın bu bir aylık sürede açılması gerekir. Elbette ki burada da TBK m. 353 uygulanma alanı bulabilecektir. Yani eğer kiraya veren en geç dava açılması için öngörülen sürede kiracısına tahliye davası açacağını ihtar ederse bu durumda dava açma süresi bir kira yılı için uzamış olacaktır.⁶⁰⁴ Gümüş ise tahliye taahhüdünün tarihinden önceki bir tarihte gönderilen ihtarnamenin bu anlamda süreyi uzatması söz konusu olamayacaktır.⁶⁰⁵

Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması durumunda ise taahhüt nedeni ile tahliye davası açmak için bir aylık süre fesih döneminden itibaren başlayacaktır. Yani yerel adetler aksine olmadıkça bir aylık süre altı aylık kira döneminin sonundan itibaren başlayacaktır.⁶⁰⁶

2.8.4. İki Haklı İhtar Nedeni ile Tahliye Davası Açma Süresi

Eğer 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 takdirde, kiraya veren tarafından iki yazılı ve haklı ihtarın gönderilmesi gerekmektedir. Bu şekilde ihtarlar gönderildikten sonra kiraya veren bir ay içinde tahliye davası açabilecektir (TBK m. 351/2). Bir aylık sürenin başlangıcı kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren başlar.⁶⁰⁷

Burada da bir aylık süre hak düşürücü süredir. Eğer kiraya veren dava açacağını bildiren bir ihtar yaparsa dava süresi bir kira yılı için uzayacaktır. Ama bu ihtarın iki haklı ihtardan sonra yapılması gerekmektedir.⁶⁰⁸

⁶⁰⁴ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 496.; İncoğlu, *C. 1*, 436; Eren, *Borçlar Hukuku*, 430.

⁶⁰⁵ Gümüş, *Kira*, 322; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 106; Özkanoğlu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 132; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1342.

⁶⁰⁶ İncoğlu, *Kira Hukuku, C.1*, 437.

⁶⁰⁷ Eren, *Borçlar Hukuku*, 432; Gümüş, *Kira*, 336; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1356; İncoğlu, *Kira Hukuku, C.1*, 460; Özkanoğlu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 137.

⁶⁰⁸ İncoğlu, *Kira Hukuku, C. 1*, 460.

2.8.5. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması Sebebi ile Açılacak Tahliye Davalarında Dava Açma Süresi

Bu sebeple açılacak tahliye davalarında da hak düşürücü süre kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir aydır. Bu bir aylık sürede davanın açılması gerekmektedir. Bir aylık süre belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin bitiminden itibaren başlarken, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih dönemlerinden itibaren başlamaktadır. Sürenin uzaması TBK m. 353'e göre mümkündür. TBK m. 353'e göre kiraya veren bir aylık dava açma süresi içinde dava açacağı yönünde yapacağı ihtar ile dava açma süresini bir kira yılı için uzatmış olacaktır.⁶⁰⁹

2.8.6. Yeniden İnşa ve İmar Nedeni İle Tahliye Davasında Dava Açma Süresi

Yeniden inşa ve imar nedeni ile tahliye davası açma süresi de bir aydır. Ancak sürenin başlangıcı TBK m. 350/ 3'e göre kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasına göre değişmektedir. Kira sözleşmesi belirli süreli ise bir aylık süre kira sözleşmesinde belirlenen kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren başlar. Belirli süreli kira sözleşmelerinde yeniden inşa ve imar nedeni ile tahliye davası kısa süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde açılmalıdır.⁶¹⁰

Kira sözleşmesi belirsiz süreli ise dava açma süresi genel hükümler çerçevesinde fesih döneminde ya da fesih bildirimi için ön görülen sürelerle uygun şekilde belirlenen tarihten itibaren başlar. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde yeniden inşa ve imar nedeni ile tahliye davası bu sürelerden itibaren bir ay içinde açılmalıdır.⁶¹¹

2.9. Tahliye Davalarının Birden Fazla Sebebe Dayanarak Açılması

Bir davada talebin birden fazla hukuki sebebe dayandırılması mümkün olabilir. Bu durumda mütelahik dava yani yarışan haklara dayalı dava söz konusu olur.⁶¹²

⁶⁰⁹ Inceoğlu, *Kira Hukuku*, C.1, 482; Eren, *Borçlar Hukuku*, 423; Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 752; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 114; Özkanoglu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 141; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1364.

⁶¹⁰ Özkanoglu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 123; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 99; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1328; Karakaş, *Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*, 130.

⁶¹¹ Özkanoglu, *Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*, 123; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 99;

⁶¹² Derya Gülsüm Bütün Yılmaz, "Mütelahik (Hakların Yarıştığı) Dava", (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017), 12.

Yarışan haklara dayalı davada davacı talep ettiği sonuç açısından birden fazla hukuki sebep gösterir. Değişen sadece hukuki sebeptir. Bunun yanında davanın tarafları ve talep gibi hususlar aynı kalmaktadır.⁶¹³

Tahliye davalarında da davacı dava dilekçesinde birden fazla sebebe dayanabilmektedir. Bu anlamda örneğin bir tahliye davasının sebebi hem ihtiyaç hem temerrüt hem de iki haklı ihtar olabilir.⁶¹⁴ Burada davacı tek bir dava dilekçesi ile birden fazla sebebe dayanabileceği gibi ayrı ayrı tahliye davaları da açabilir. Çünkü taraflar arasında kira sözleşmesinden doğan ilişki dava konusu kiralananın usulüne uygun şekilde tahliye edilerek ya da icra vasıtası ile kiraya verene teslim edilmesine kadar devam eder. Dolayısı ile başka bir davada verilen tahliye kararı ile dava konusuz kalmaz.⁶¹⁵

Tahliye davasının birden fazla sebebe dayanarak açılması durumunda hâkim sübut bulan nedenle davayı kabul edecektir. Sabit olmayan nedenler ise reddedilecektir.⁶¹⁶ Yargıtay tahliye taahhüdü ve mesken ihtiyacına dayanan sebepler ile açılan tahliye davasında tahliye taahhüdü nedeni ile davayı reddeden ancak mesken ihtiyacı sebebi ile tahliye talebi hakkında ret ya da kabul olarak bir karar vermeyen ilk derece mahkemesi kararını bu sebeple bozmuştur.⁶¹⁷

Burada yeri gelmişken dava dilekçesinde gösterilen bir nedenin kabulü diğer nedenlerin reddi davanın kısmi kabul kısmi reddi anlamına gelmemektedir. Bu nedenle bu kararlar davalı lehine vekâlet ücreti doğmaz ve yargılama giderleri paylaştırılmaz.⁶¹⁸

⁶¹³ Nur Bolayır, *Medeni Usul Hukukunda Hakimin Hukuku Re'sen Uygulaması İlkesi*, (İstanbul; On İki Levha Yayıncılık, 2019), 283.

⁶¹⁴ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 276; ...Davacı dava dilekçesinde hem akde aykırılık ve hem de temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Böylelikle davacı tahliyeye ilişkin istem ve sonucunu birden fazla olay ve hukuki sebebe dayandırmıştır. Ayrı hukuksal nedenleri bulunan tahliye istekleri birbirinden bağımsız olup ayrı ayrı veya birlikte dava edilmeleri mümkündür... Y. 3. HD, 08.10.2018, E. 2018/1715, K. 2018/7558, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶¹⁵ Y. 6. HD, 20.06.2005, E. 2005/5527, K. 2005/6336, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶¹⁶ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 277; Y. 6. HD, 02.06.1998, E. 1998/4843, K. 1998/4792, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶¹⁷ Y. 6. HD, 15.10.2007, E. 2007/9539, K. 2005/10691, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶¹⁸ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 277; ...Tahliye davaları, aynı dava içinde birden fazla sebebe dayanılarak açılabilir. Bunu yasaklayan herhangi bir yasa hükmü yoktur. Somut olayda; Mahkemece, her bir tahliye sebebi araştırılıp, her bir tahliye sebebi yönünden ayrı ayrı davanın reddine karar verilmiş olup kiralananın tahliyesi davası reddedildiğine göre, vekili bulunan davalı yararına tek vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken, bu yön gözetilmeksizin yazılı şekilde davalı yararına birden fazla vekalet ücretine hükmedilmesi, usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.... Y. 3. HD, 30.09.2020, E. 2020/2920, K. 2020/5059, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021

2.10. Tahliye Davasının Konusuz Kalması

Açılan bir davada yargılama devam ederken dava konusu ortadan kalkabileceği gibi yargılama sırasında davacının hukuki yararı da ortadan kalkabilir. Davanın konusuz kalması artık o davada yargılama yapılmasına gerek kalmadığı anlamına gelmektedir ve mahkeme davanın esası hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verir.⁶¹⁹

Tahliye davalarında davanın konusuz kalması; yargılama sırasında davaya konu taşınmazın tahliye edilmesi ya da tarafların tekrar bir kira sözleşmesi yaparak kira ilişkisine devam etmeleri durumunda karışımıza çıkabilir.⁶²⁰ Eğer tahliye davası devam ederken taşınmaz tahliye edilirse dava ile istenilen sonuç yargılama sırasında gerçekleştiği için dava konusuz kalır ve mahkeme esas hakkında karar verilmesine yer olmadığına dair karar verecektir.⁶²¹

2.11. Tahliye Davalarında Karşı Dava Sorunu

Karşı dava, derdest bir davada davalının da davacıya karşı aynı mahkemede aynı dosya üzerinde açtığı davaya denir. Açılan karşı dava da asıl dava ile beraber görülmektedir.⁶²²

Davalının davacıya karşı açtığı davanın karşı dava olabilmesi için bazı şartlar gerekmektedir. Bunlardan ilki asıl davanın derdest olmasıdır. Karşı dava açıldığı anda asıl davanın da derdest olması gerekir. Bir diğer şart açılan karşı dava ile asıl davanın aynı yargılama usulüne tabi olması ya da aynı yargı yoluna tabi olmasıdır. Son olarak karşı davanın geçerli olması ve her iki dava arasında yakın ilişkinin de olması gerekmektedir. Karşı dava tüm bu şartları taşımalıdır.⁶²³

⁶¹⁹ Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 407; Kuru, *Ders Kitabı*, 337; Baki Kuru, Ramazan Aslan ve Ejder Yılmaz, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, 24, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2013), 452; Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti* 183.

⁶²⁰ Kuru, *Ders Kitabı*, 337; Y. 3. HD, 27.03.2019, E. 2017/6065, K. 2019/2610, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021.

⁶²¹ Tanrıver, *Usul, C. I*, 431; Y. 6. HD. 04.03.2015, E. 2015/12658, K. 2015/2147; Y. 6. HD, 11.12.2014, E. 2014/11743, K. 2014/13884; Y. 6. HD, 29.01.2014, E. 2014/16353, K. 2014/1072; Y. 6. HD, 10.05.2016, E. 2016/4558, K. 2016/3822; Y. 6. HD, 29.01.2014, E. 2014/16353, K. 2014/1072, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 08.12.2021.

⁶²² Kuru, Aslan ve Yılmaz, *Medeni Usul Hukuku*, 524; Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 262; Yazıcı, *Karşı Dava*, 28.

⁶²³ Kuru, Aslan ve Yılmaz, *Medeni Usul Hukuku*, 526-527; Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 263; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 401; Tuğçe Arslanpınar, *Medeni Usul Hukukunda Karşı Dava*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), 4; Yazıcı, *Karşı Dava*, 107.

Karşı davanın cevap süresi içinde açılması gerekmektedir. Basit yargılama usulünde davalının talebi ile cevap süresi mahkeme tarafından bir defaya mahsus olarak ve iki haftayı geçmemek koşulu ile uzatılabilir. Karşı dava uzatılan cevap süresi içinde de açılabilir.⁶²⁴

Karşı dava yukarıda⁶²⁵ belirtilen şartları taşııyorsa davaların ayrılmasına karar verilir. Bu karar re'sen olabileceği gibi tarafların talebi ile de olabilir. Ayırma kararı ile gerekli ise davanın görevli mahkemeye gönderilmesi kararı da verilir. Karşı dava süresinde açılmamış ise bu defa mahkeme ayırma kararını re'sen vermektedir. Ancak bu ayırma kararında ayrılan davanın görevli mahkemeye gönderilmesi kararı da verileceğine dair bir hüküm yoktur.⁶²⁶

Örneğin davacının açmış olduğu ihtiyaç nedeni ile tahliye davasına karşılık olarak davalı da kendi yaptığı tamir masraflarının ödenmesi için karşı dava açılabilir.⁶²⁷ Burada her ne kadar her iki dava beraber görülse de tamir masrafları için açılan dava yani karşılık dava asıl dava olan tahliye davasından ayrı ve bağımsız bir davadır.⁶²⁸

2.12. Tahliye Davalarında İddia ve Savunmanın Genişletilmesi veya Değiştirilmesi Yasağı

2.12.1. Tahliye Davalarında İddianın Genişletilmesi ve Yasağı

Taraflar HMK m. 141'e göre cevaba cevap ve ikinci cevap dilekçeleri ile iddia ve savunmalarını serbestçe değiştirebilirler. Ya da iddia ve savunmalarını genişletebilirler. Ancak dilekçelerin karşılıklı olarak verilmesinden sonra artık iddia ve savunma değiştirilemez ve genişletilemez.⁶²⁹

Basit yargılama usulünde ise HMK m. 319'a göre iddianın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı davanın açılması ile başlar.⁶³⁰ Dolayısı ile basit yargılama usulüne

⁶²⁴ Yazıcı, *Karşı Dava*, 157.

⁶²⁵ Bkz. dpn. 620.

⁶²⁶ İbrahim Ermenek, *Medeni Usul Hukukunda Davaların Birleştirilmesi ve Ayrılması*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2014), 229; Yargıtay'ın bu konudaki farklı kararları için Bkz., Yazıcı, *Karşı Dava*, 157, dpn. 558.

⁶²⁷ Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 264.

⁶²⁸ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 404.

⁶²⁹ Kılıçoğlu, 1056; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 271; Saim Üstündağ, *İddia ve Müdafanın Değiştirilmesi Yasağı*, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1967), 15.

⁶³⁰ Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 258; HMK, m. 319/1.

tabi olan tahliye davalarında da iddianın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı davanın açılması ile başlamaktadır.

Davacı dava konusunu artırarak ya da yeni bir talep ekleyerek daha açık ifade ile davanın tarafında, dava sebebinde ya da dava konusunda bir değişiklik yaparsa dava konusunu genişletmiş ya da değiştirmiş olur. Bu da iddiayı genişletmek ya da değiştirmek anlamına gelir.⁶³¹ Tahliye davaları açısından ise örneğin temerrüt nedeni ile açılan bir tahliye davası sonradan ihtiyaç sebebi ile tahliye davasına dönüştürülmesinde iddianın değiştirilmesi söz konusu olur.⁶³²

Bir tahliye davasında dava dilekçesinde belirtilen sebebinin sonradan değiştirilmesi mülga HUMK m. 185/2'ye göre mümkün değil idi.⁶³³ Yargıtay Ağustos 1999'a ait kira bedelinin ödenmediği belirtilerek açılan temerrüt nedeni ile tahliye davasının yargılaması sırasında o tarihteki kira bedelinin ödendiğinin ispatlanması üzerine, davacının duruşma sırasında Ekim 1999 ve Kasım 1999 tarihlerine ait kira bedelinin ödenmediğini ileri sürmesini iddianın değiştirilmesi olarak değerlendirildiğinden, mülga HUMK m. 185/2 gereğince iddianın değiştirilmesi ve genişletilmesinde davalının rızasının aranması gerektiği, davalının rızasının bulunmaması ve bu nedenle de kabul yönündeki kararın bozulmasına karar vermiştir.⁶³⁴ Ancak daha sonraki kararlarında davacının hukuki sebebi değiştirmesini ıslah kapsamında değerlendirerek davalının rızasını aramamıştır.⁶³⁵

İhtiyaç nedeni ile açılan tahliye davalarında başlangıçta belirtilen ihtiyaç sebebinin sonradan değiştirilmesi mümkündür. Bu şekildeki değişiklik iddianın genişletilmesi olarak kabul edilmemektedir.⁶³⁶ Örneğin davacı kendi ihtiyacı nedeni ile tahliye davasını açmış olmasına rağmen daha sonra duruşmada ihtiyaç sahibini eşi ya da oğlu olarak gösterebilir. Bu durumda davalı tarafın bu değişikliğe rıza gösterip

⁶³¹Cemil Kaya, Recep Akcan, "Medeni ve İdari Yargıda İddia ve Savunmanın Genişletilmesi ve Değiştirilmesi Yasağı", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, LXVII/ 1-2, (2009), 125, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/97580>; Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 260.

⁶³² Postacıoğlu, Altay, *Medeni Usul Hukuku Dersleri*, 477.

⁶³³ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 276.

⁶³⁴ Y. 6. HD, 20.02.2001, E. 2001/1330, K. 2001/1467, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶³⁵ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 276; Y. 6. HD, 25.11.2014, E. 2014/10227, K. 2014/12941, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶³⁶ Y. 6. HD, 16.12.1993, E. 1993/13045, K. 1993/12347; Y. 6. HD, 14.02.1991, E. 1991/1098, K. 1999/1098, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

göstermediği önemli değildir.⁶³⁷ Davacıya ait kiralananda eşinin market açacağından bahisle işyeri ihtiyacı için açılan tahliye davasında bilirkişi raporunun verilmesinden sonra ihtiyaç sebebinin market değil de tekstil, hediyelik eşya vs. olarak değiştirilmesinde yerel mahkeme, başlangıçta belirtilen ihtiyaç sebebinin sonradan değiştirilmeyeceğini değerlendirmesine karşın Yargıtay kararında bunun mümkün olduğunu ve bu değişikliğin “...davanın nitelik, konu ve sebebinde bir değişikliğe neden olmadığını...” belirtmiştir.⁶³⁸

2.12.2. Tahliye Davalarında Savunmanın Değiştirilmesi ve Genişletilmesi ve Yasağı

Savunmayı genişletme ve ya değiştirme yasağı HMK m. 141’e göre ikinci cevap dilekçesinin verilmesi ile başlar. Kanunda belirtilen istisnalar dışında savunma genişletilemez ve değiştirilemez. Davalı ikinci cevap dilekçesi ile savunmasını değiştirebilir ya da genişletebilir. Ancak ikinci cevap dilekçesinin verilmesinden sonra artık savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı başlayacağından, ikinci cevap dilekçesinden sonra savunmasını genişletemez ve değiştiremez.⁶³⁹

Hukuki sebep ya da sebeplerin değiştirilmesi ya da savunmanın daraltılması yasak kapsamında değildir. Yine HMK m. 141/2’ye göre ıslah ve karşı tarafın açık muvafakati de yasak kapsamında değildir.⁶⁴⁰

Basit yargılama usulünde savunmayı genişletme yasağı davalı açısından cevap dilekçesinin verilmesi ile başlar. Savunmayı genişletme ya da değiştirilmesi yasağının ihlalinin davacı tarafından ileri sürülmesi gerekir. Savunmayı genişletme yasağı mahkeme tarafından re’ sen göz önüne alınmaz.⁶⁴¹ Dolayısıyla tahliye davasında da savunmanın genişletilmesi yasağı cevap dilekçesinin verilmesi ile başlar ve davacı tarafından ileri sürülmediği sürece mahkeme tarafından re’sen dikkate alınmaz.

⁶³⁷ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 276.

⁶³⁸ Y. 6. HD, 29.01.20013, E. 2013/17341, K. 2013/1199; Y. 6 HD, 22.9.1997, E. 1997/6450, K. 1997/6827, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶³⁹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 274; Y. 6. HD, 3.3.2016, E. 2016/1166, K. 2016/1618, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶⁴⁰ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 275; Orhan Eroğlu, *Islah*, 4, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 58

⁶⁴¹ Y. 6. HD, 17.10.2016, E. 2015/10355, K. 2016/5976; Y. 6. HD, 17.10.2016, E. 2015/10355, K. 2016/5976, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021; Eroğlu, *Islah*, 82.

Davalının cevap dilekçesi vermemesi davanın inkârı sayılmaktadır. Cevap dilekçesinin verilmediği durumlarda yapılabilecek savunma sadece inkâra yönelik olabilecektir. Davalının inkâr dışında yapacağı her savunma savunmayı genişletme ve değiştirme olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle Yargıtay cevap dilekçesi vermeyen davalının takasa ilişkin savunmalarını savunmanın genişletilmesi yasağı kapsamında değerlendirmiştir.⁶⁴²

Temerrüt nedeni ile açılan tahliye davasında ödemeye ilişkin belgelerin yargılama aşamasında değil de temyiz aşamasında ileri sürülmesi Yargıtay tarafından, belgenin borcu söndüren belge olması nedeni ile savunmayı genişletme olarak sayılmamıştır.⁶⁴³

2.13. Tahliye Davalarında Islah

Yukarıda⁶⁴⁴ belirttiğimiz iddianın genişletilmesi yasağı nedeni ile davaya taraf olanların yapamadıkları işleri ıslah ile yapabilmektedirler. Taraflar ıslah ile bu yasak nedeni ile yapamadıkları işlemleri yaparak verdikleri dilekçeleri tamamen veya kısmen düzeltebilirler.⁶⁴⁵

Tek taraflı bir irade açıklaması olan ıslah için karşı tarafın kabulü aranmaz.⁶⁴⁶ Yapılacak ıslah ile dava dilekçesinde belirtilen vakalar, dava sebebi ve talep sonucu değiştirilebilir.⁶⁴⁷ Ancak dava dilekçesinde belirtilmeyen hususlar ıslah edilemez. Yargıtay işyeri ihtiyacı nedeni ile açılan tahliye davasında dava konusu yerin yargılama devam ederken tahliye edilmesi neticesinde davacının dava konusuna eklenti olan yerin de tahliye edilmesi yönündeki dilekçesini ıslah sayarak bu konuda hüküm kuran yerel mahkeme kararını bozulmasına karar vermiştir.⁶⁴⁸ Aynı şekilde dava sebebi de ıslah ile değiştirilebilir. Ancak bu şekilde yeni bir dava eklenemez. Şöyle ki Yargıtay hem dava dilekçesinde dava konusu olarak hem de dilekçenin talep sonucu kısmında kiralananın

⁶⁴² Y. 6. HD, 03.03.2016, E. 2015/11166, K. 2016/71618, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶⁴³ Y. 6. HD, 09.04.2012, E. 2012/2755, K. 2012/5511, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶⁴⁴ Bkz. dpn. 639.

⁶⁴⁵ Adnan Deynekli, *Medeni Usul Hukukunda Islah*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 15; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 302; Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 311.

⁶⁴⁶ Ejder Yılmaz, *(Medeni Usul Hukukunda) Islah*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2013), 50; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 302; Eroğlu, *Islah*, 152.

⁶⁴⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 302; Y. 6. HD. 14.4.2016, E. 2015/7714, K. 2014/ 3087, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶⁴⁸ Y. 6. HD, 10.11.2016, E. 2015/13286, K. 2016/6627, www.kazanci.com.tr , E.T. 03.12.2021.

ihtiyaç nedeni ile tahliyesini isteyen davacının sonradan temerrüt nedeni ile tahliye davası eklemesini dava sebebinin değiştirilmesi değil mevcut davaya yeni bir talep eklenmesi olduğu dolayısı ile ıslah olarak kabul edilmemesi gerektiğine karar vermiştir.⁶⁴⁹

Islah, HMK m. 177/1’de belirtildiği gibi tahkikat aşaması bitene kadar yapılabilir. Ancak 22.7.2020 tarihli HMK değişikliği ile eklenen 177/2’ye göre “Yargıtay’ın bozma kararından sonra ya da bölge adliye mahkemesinin kaldırma kararından sonra dosya tekrar ilk derece mahkemesine gönderildiğinde, ilk derece mahkemesi tahkikata ilişkin bir işlem yapması halinde tahkikat sona erinceye kadar da ıslah yapılabilir.”⁶⁵⁰

Islah yazılı veya sözlü olarak yapılabilir. Ayrıca ıslah tamamen olabileceği gibi kısmen de mümkündür. Eğer dava sebebi ya da talep sonucu değiştirilecek ise yapılan ıslah tamamen ıslahtır. Tamamen ıslahta ıslah beyanından sonra bir hafta içinde mahkemeye yeni bir dilekçe verilmelidir. Yeni dilekçe verilmemesi durumunda dava hiç ıslah edilmemiş sayılır.⁶⁵¹ Kısmen ıslahta ise ıslah edilen usulü işlem için ıslah edene bir haftalık süre verilir. Bu süre içinde o işlemin yapılmaması halinde ıslah yapılmamış sayılır.⁶⁵²

Davanın tamamen ya da kısmen ıslahı ıslahın etkisi bakımından farklı sonuçlar doğurur. Davanın tamamen ıslahında dava dilekçesinin verilmesinden sonra yapılan bütün usul işlemleri yapılmamış sayılırken; davanın kısmen ıslahında ise kısmen ıslaha konu olan işlemler yapılmamış sayılırlar.⁶⁵³

Tahliye davalarında da davanın kısmen ya da tamamen ıslah edilmesi mümkündür. Tahliye davasında davacı ıslah ile dava sebebini değiştirebilir ya da dilekçesinde eksik olarak belirttiği vakaları ıslah ile tamamlayabilir. Ancak dava dilekçesindeki dava sebebinden vazgeçmeden ıslah ile yeni bir dava sebebi eklemesi mümkün değildir. Örneğin akde aykırılık ve fuzuli işgal sebebiyle açılan bir tahliye davasında bu sebeplerden vazgeçmeden ıslah dilekçesi ile bu sebeplere kiracının aynı

⁶⁴⁹ Y. 6. HD, 20.04.2016, E. 2016/10307, K. 2016/3229, www.kazanci.com.tr, E.T. 03.12.2021.

⁶⁵⁰ Eroğlu, *Islah*, 128; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1087.

⁶⁵¹ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 318; Eroğlu, *Islah*, 152; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1087.

⁶⁵² Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 318; Eroğlu, *Islah*, 151; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1087.

⁶⁵³ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 321; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1087.

belde belediye sınırları içinde oturmaya müsait evinin olmasını da dava sebebi olarak eklenmesi mümkün değildir.⁶⁵⁴

2.14. Tahliye Davalarında Dava Konusunun Devri

Bir dava açıldıktan sonra taraflardan herhangi biri hüküm kesinleşinceye kadar o davanın konusu olan şeyi ya da hakkı devredilebilir. Bu devir sonucunda dava hakkı da devredilmiş sayılır. Çünkü dava hakkı, dava konusu olan şeye ya da hakka bağlıdır. Dava konusunu devreden kişinin artık o davada taraf sıfatı kalmamaktadır.⁶⁵⁵

Tahliye davasında yargılama devam ederken davacının dava konusu taşınmazın mülkiyetini devretmesi ile artık kira sözleşmesinden doğan hak ve borçlar devralana geçmektedir. Dolayısı ile devredenın açmış olduğu davanın da reddi gerekmektedir.⁶⁵⁶

Tahliye davasının davacısı dava devam ederken dava konusunu bir başka kişiye devrederse HMK m. 125/2'ye göre dava artık devralan kişi ile davalı arasında devam edecektir. Devir davanın hangi aşamasında gerçekleşmişse dava yeni tarafları ile o aşamadan devam eder.⁶⁵⁷ Bunun için ayrıca dava konusu ile beraber dava hakkının da devredilmesi gerekmemektedir. Ancak taşınmazın devri sırasında aksinin kararlaştırılması mümkündür.⁶⁵⁸

Dava konusunun devredilmesine rağmen kira sözleşmesinin taraflarının değişmemesi durumunda davanın taraf sıfatında da bir değişiklik olmayacaktır. Şöyle ki; eğer taşınmazı kiraya veren malik değil ise bu üçüncü kişi ile dava konusunu devralan aralarında yapacakları anlaşma ile kiraya veren sıfatını koruyabilirler. İşte bu durumda kira sözleşmesinin tarafları değişmeyeceğinden dava konusunu devreden kişi aynı zamanda kiraya veren olarak kalacağı için davaya da davacı olarak devam edebilir.⁶⁵⁹

⁶⁵⁴ Y. 6. HD, 14.03.2013, E. 2013/1617, K. 2013/4511, www.kazanci.com.tr , E.T. 08.12.2021.

⁶⁵⁵ Kuru, Aslan ve Yılmaz, *Medeni Usul Hukuku*, 519; Y. 6. HD, 11.06.2013, E. 2013/ 6498,K. 2013/10270, www.kazanci.com.tr, E.T. 10.12.2021.

⁶⁵⁶ Y. HGK, 09.06.2004, E. 2004-6/341, K. 2004/358, www.kazanci.com.tr, E.T. 08.12.2021; Y. 6. HD, 28.06.2012 E. 2012/8382, K. 2012/9766, www.kazanci.com.tr, E.T. 08.12.2021.

⁶⁵⁷ Kuru, Aslan ve Yılmaz, *Medeni Usul Hukuku*, 522.

⁶⁵⁸ Levent Börü, *Dava Konusunun Devri*, (Ankara; Yetkin Yayınları, 2012), 281, dpn. 654.

⁶⁵⁹ Börü, *Dava Konusunun Devri*, 281, dpn., 654.

2.15. Tahliye Davalarında Derdestlik ve Derdestlik İtirazı

Dava, açılması ile derdest hale gelir. Bu anlamda derdestlik itirazından bahsedebilmemiz için öncelikle açılmış iki dava söz konusu olmalıdır. Yine bu davaların taraflarının dava konusu ve dava sebeplerinin de aynı olması gerekir.⁶⁶⁰

Dava sebeplerinin farklı olması durumunda derdestlikten söz edilemez. Yargıtay önceki malikin halefi olarak kira sözleşmesi esas alınarak açılmış olan tahliye davası ile yeni iktisap ve işyeri ihtiyacı nedeni ile açılan tahliye davalarının dava konusu aynı olmadığı için derdestlik oluşturmayaacağına karar vermiştir.⁶⁶¹

Derdestlikten söz edebilmek için hem davanın taraflarının hem de dava konusunun hem de dava sebeplerinin aynı olması gerekir. Yargıtay kira sözleşmesinin sona ermesi ile fuzuli işgalci durumuna düşen davalı aleyhine açılan eciri misil ve el atmanın önlenmesi davası ile sözleşmenin feshi ve tahliye istemli davada tarafların aynı olmasına rağmen dava konularının farklı olması nedeni ile derdestlikten söz edilemeyeceğine karar vermiştir.⁶⁶²

Yargıtay'ın yerleşik kararlarına göre süreye tabi olarak açılacak tahliye davalarında önceki davanın süre yönünden reddedilmesi yeni dönemde aynı sebeple bir tahliye davası açılmasına engel değildir. Bu durumda önceki dava derdest sayılmaz. Bu sebeple önceden açılan yeniden inşa nedeni ile tahliye davasının süresinde açılmaması nedeni ile reddedileceği için yeni dönemde süresinde aynı nedenle dava açılmasında derdestlikten söz edilemez.⁶⁶³ Aynı şekilde feshi ihbar süresine uyulmadığı gerekçesi ile reddedilen mesken ihtiyacına dayalı tahliye davası, aynı sebeple yeniden açılan tahliye davası için derdestlik teşkil etmeyecektir.⁶⁶⁴

Eğer tahliye davasında davanın da konusu, sebebi ve tarafları aynı ise o durumda derdestlik itirazında bulunulabilir. HMK m. 114/1'e göre derdestlik dava şartı olarak düzenlenmiştir. HMK'ya göre tahliye davalarında derdestlik bir dava şartıdır ve

⁶⁶⁰ Alangoya, Yıldırım ve Yıldırım, *Medeni Usul Hukuku*, 244; Süha Tanrıver, *Medeni Usul Hukukunda Derdestlik İtirazı*, 2, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2007), 5; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, 248; Meltem Ercan Özler, *Medeni Usul Hukukunda Dava Konusu*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019), 396; aynı yönde İstanbul BAM 13. HD, 24.09.2020, E. 2020/897, K. 2020/932, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.11.2021.

⁶⁶¹ Y. 6. HD, 13.05.2002, E. 2002/3059, K. 2002/3181, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.11.2021.

⁶⁶² Y. 6 HD, 20.05.1998, E. 1998/4371, K. 1998/4364, Tunaboylu, *Tahliye Davaları*, 75.

⁶⁶³ Y. 6. HD, 09.02.2008, E. 2008/12816, K. 2008/1006, Tunaboylu, *Tahliye Davaları*, 74.

⁶⁶⁴ Y. 6. HD, 17.02.2000, E. 2000; İstanbul BAM, 13. HD, 07.05.2020, 2018/1164, K. 2000/1368, İstanbul BAM 13. HD, 07.05.2020, E. 2018/1841, K. 2020/522, www.kazanci.com.tr, E.T. 13.11.2021.

derdestlik mahkeme tarafından resen gözetilir. Taraflar ise dava şartlarının noksan olduğunu yargılamanın her aşmasında ileri sürebilirler.⁶⁶⁵

2.16. Tahliye Davalarında Kesin Hüküm

Kesin hükmün şekli anlamda kesin hüküm ve maddi anlamda kesin hüküm olmak üzere iki türü bulunmaktadır. Şekli anlamda kesin hüküm; usul hukuku açısından başvurulması gereken temyiz, istinaf gibi tüm olağan kanun yolları tüketildiğinde, artık o hüküm açısından başvurulabilecek bir hukuki yol kalmadığında, süresinde kanun yoluna başvurulmadığında ya da karara karşı kanun yolunun kapalı olduğu durumlarda gerçekleşmektedir.⁶⁶⁶ Maddi anlamda kesin hükümden söz edebilmek için ön şart olarak o hükmün şekli anlamda kesin hüküm haline gelmesi gerekmektedir.

Kesin hüküm HMK m. 303'de düzenlenmiştir. Buna göre bir davada verilen şekli anlamda kesin hükmün bir diğer davada maddi anlamda kesin hüküm olabilmesi için davaların taraflarının, sebeplerinin ayrıca ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davanın talep sonucunun aynı olması gerekmektedir.⁶⁶⁷ Yargıtay esaslı tamir ve tadilat nedeni ile açılan tahliye davasında tarafları farklı olan önceki hükmü kesin hüküm olarak kabul etmemiş, ancak açılan yeni dava için güçlü delil olarak kabul etmiştir.⁶⁶⁸

Kesin hükümden söz edilebilmesi için tarafları, konusu ve sebepleri aynı iki davanın olması ve bu davalardan birinin kesinleşmesi gerekmektedir. Yargıtay kararında tarafları ve konusu aynı olan tahliye davalarında sebeplerin farklı olması nedeni ile kesin hüküm kabul etmemiştir. Tarafları ve konusu aynı olmasına rağmen 2003 yılında açılan temerrüt nedeni ile tahliye davasının kesinleşen hükmünü 2009 yılında aynı sebebe dayalı açılan davada kesin hüküm olarak kabul etmemiştir. Çünkü 2009 yılında açılan temerrüt nedeni ile tahliye davası yeni kira dönemine aittir ve bu

⁶⁶⁵ Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 347; Derdestlik HUMK da bir ilk itiraz olarak düzenlenmişti. Derdestlik itirazı yazılı yargılama usulünde dava dilekçesinin tebliğinden itibaren on gün içinde, basit yargılama usulünde ise duruşma gününe kadar yapılabilmekte idi. Dolayısı ile HUMK yürürlükte iken tahliye davalarında derdestlik bir ilk itirazdı ve ilk duruşma gününe kadar itirazda bulunulabilmekte idi, bkz. Tanrıver, *Derdestlik İtirazı*, 35; Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 275.

⁶⁶⁶ Kılıçoğlu, *Tahliye Tespit Uyarlama*, 1060; Kuru, *Ders Kitabı*, 575; Hamide Özden Özkaya Ferendeci, *Kesin Hükümün Objektif Sınırları, I*, (İstanbul: XII Levha Yayınları, 2009), 4; Pekcanıtez, Atalay ve Özkes, 455.

⁶⁶⁷ Ahmet Cahit İyilikli, *Hukuk Yargılamasında Kesin Hüküm*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 40; Y. 6. HD, 13.04.2004, E. 2004/2607, K. 2004/2717, www.kazanci.com.tr, E.T. 20.11.2021; Y. 6. HD, 14.02.1994, E. 1994/14488, K. 1999/1787, Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 101; Kılıçoğlu, *Tahliye Tespit Uyarlama*, 1061.

⁶⁶⁸ Y. 6. HD, 10.9.2001, E. 2001/5632, K. 2001/6192, www.kazanci.com.tr, E.T. 20.11.2021.

nedenle iki davanın sebepleri farklıdır.⁶⁶⁹ Yine daha önce açılan tahliye taahhüdü nedeni ile tahliye davasına verilen ret kararının ihtiyaç nedeni ile açılan tahliye davasında kesin hüküm teşkil etmeyeceği yönünde karar vermiştir.⁶⁷⁰

İhtiyaç sebebi ile açılan tahliye davalarında ihtiyaç sebeplerinin aynı olması kesin hüküm teşkil etmektedir. İhtiyacın samimi olmaması nedeni ile reddedilen bir davanın daha sonra aynı sebeple yeniden açılmasında kesin hüküm söz konusu olmaktadır.⁶⁷¹

Ancak ihtiyaç nedeni ile açılan tahliye davalarında ikinci davanın reddedilen dava ile ihtiyaç sebeplerinin farklı olması ya da önceki davanın reddinden sonra durumda bir değişiklik olması kesin hükme engel olur. Davacının oğlunun ihtiyacı sebebi ile açmış olduğu ve davanın reddi ile sonuçlanan tahliye davasından sonra değişen şartlara dayanarak yeniden ihtiyaç nedeni ile tahliye davasında yapılan kesin hüküm itirazı reddedilmiş ve davaya devam edilmiştir. Görüldüğü üzere her iki davada da dava sebebi aynı iken ilk davadan sonra değişen şartların varlığı kesin hüküm itirazının reddine sebep olmuştur.⁶⁷² Farklı bir ihtiyaç sebebine dayanan iki dava da kesin hükümden söz edilemez.⁶⁷³ Örneğin yazlık ihtiyacı nedeni ile açılıp reddedilen tahliye davasının varlığı aynı taşınmaz için hastalıktan kaynaklı ihtiyaç nedeni ile tahliye davası açılmasında kesin hüküm söz konusu olmayacaktır.⁶⁷⁴

Bilindiği üzere bazı tahliye davalarının belirli sürelerde açılması gerekmektedir. Bu anlamada örneğin temerrüt nedeni ile tahliye davası açılabilmesi için kiracıya verilen sürenin geçmiş olması gerekmektedir. Bu süre dolmadan açılan tahliye davaları süreden reddedilir. Bu gibi eğer bir tahliye davası süreden reddedilmişse, görülmekte olan dava için kesin hüküm oluşturmaz. Çünkü süreden reddedilen davalar esastan incelenmediğinden maddi anlamada kesin hükümden söz edilemez.⁶⁷⁵

⁶⁶⁹ Y. 6. HD, 09. 11. 2010, E. 2010/8107, K. 2010/12372, www.kazanci.com.tr, E.T. 20.11.2021.

⁶⁷⁰ Y. 6. HD, 17.03.2005, E. 2005/753, K. 2005/2348, www.kazanci.com.tr, E.T. 20.11.2021.

⁶⁷¹ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 560.

⁶⁷² Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 565;

⁶⁷³ Y. 6. HD, 16.03.2010, E. 2009/12830, K. 2010/2855, www.kazanci.com.tr, E.T. 20.11.2021, Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 278.

⁶⁷⁴ Alangoya, Yıldırım, Yıldırım, *Medeni Usul Hukuku* 563.

⁶⁷⁵ Y. 6. HD, 21.01.2002, E. 2001/9958, K. 2001/174, www.kazanci.com.tr, E.T. 20.11.2021; Y. 6. HD, 20.05.2002, E. 2002/3354, K. 2002/3480, www.kazanci.com.tr, E.T. 20.11.2021; Y. 6. HD, 15.03.1999, E. 1999/2178, K. 1999/2267, www.kazanci.com.tr, E.T. 20.11.2021; Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 278; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 40.

2.17. Tahliye Davalarında Yargılama Usulü

Bilindiği üzere HMK’da yargılama yazılı yargılama ve yazılı yargılamaya oranla daha basit ve hızlı olan basit yargılama olmak üzere iki türdür.⁶⁷⁶ Kural olarak asliye hukuk mahkemelerinde yazılı yargılama usulü uygulanmaktadır. Sulh hukuk mahkemelerinde ise basit yargılama usulü uygulanmaktadır. Basit yargılama usulü HMK m. 316-322 arasında düzenlenmiştir. HMK m. 316’da basit yargılamaya tabi dava ve işler sayılmıştır. Bunlardan ilki sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işlerdir. Dolayısı ile tahliye davaları da basit yargılamaya tabi davalardandır.⁶⁷⁷

Basit yargılama usulünde dava HMK m. 317/1’e göre bir dilekçe ile açılır. Davaya cevap da yine dilekçe ile verilir. Ancak bu dilekçeler Yazı İşleri Yönetmeliği⁶⁷⁸ m. 198’e uygun olarak form doldurulması suretiyle de verilebilir. Bu şekilde basit yargılama usulünde davaların daha kolay açılması ve davalara daha kolay cevap verilmesi hedeflenmiş ve bu şekilde hak kayıpları önlenmeye çalışılmıştır.⁶⁷⁹

Basit yargılama usulünde dolayısı ile tahliye davalarında da taraflar dilekçelerinde tüm delillerini ve bunların hangi vakıalara ilişkin olduğunu belirtmeleri gerekir. Eğer tarafların başka yerden getirilecek delilleri var ise bu delilleri de dilekçelerinde göstermeleri gerekir. Aksi durumda taraflar artık o delile dayanamazlar.⁶⁸⁰

Tahliye davalarında davalı HMK m. 317/2, c.1’e göre iki hafta içinde cevap dilekçesini verebilir.⁶⁸¹ Bu süre dava dilekçesinin tebliğinden itibaren başlar. Fakat bazı durumlarda cevap dilekçesinin bu sürede verilmesi mümkün olmaya bilir. İşte bu gibi durumlarda HMK m. 317/2, c. 2’ye göre, bir defa olmak kaydıyla davalıya iki haftayı

⁶⁷⁶ Kuru, *Ders Kitabı*, 664; Murat Atalı, “Basit Yargılama Usulü”, içinde *Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku*, C. III, 15, ed. Hakan Pekcanitez, Muhammet Özekes, Mine Akkan, Hülya Taş Korkmaz, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017), 2090.

⁶⁷⁷ Meral Sungurtekin Özkan, *Türk Medeni Yargılama Hukuku*, (İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitapevi, 2013): 343; Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 331; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 41.

⁶⁷⁸ Bölge Adliye ve Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Cumhuriyet Başsavcılıkları İdari ve Yazı İşleri Hizmetlerinin Yürütülmesine Dair Yönetmelik, RG. 06.08.2015, 294437.

Atalı, “Basit Yargılama Usulü”, 2094; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 39.

⁶⁸⁰ Arslan, vd., *Medeni Usul Hukuku*, 729.

⁶⁸¹ ...*Hukuk Mahkemeleri Kanun'unun 317/2. maddesinde basit yargılama usulünde cevap süresinin dava dilekçesinin davalıya tebliğinden itibaren iki hafta olduğu düzenlenmiştir. Somut olayda; Davanın 13.01.2014 tarihinde açıldığı, dava dilekçesinin davalıya 12.02. 2014 tarihinde tebliğ edildiği, davalının iki haftalık cevap süresi hakkı elinden alınarak duruşmanın aynı gün yapıldığı görülmüştür. Davalı borçlunun savunma hakkı kısıtlanarak iki haftalık cevap süresi beklenmeden ilk duruşma yapıp karar verilmesi doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır...* Y. 6. HD. 06.11.2014, E. 2014/11147, K.2014/12052, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.10.2021.

geçmemek üzere ek süre verilebilir. Bunun için ise davalının dava dilekçesinin tebliğinden itibaren başlayacak iki haftalık yasal cevap süresi içinde mahkemeye başvurması gerekir.⁶⁸² Ayrıca HMK m. 317/3'e göre basit yargılama usulünde cevaba cevap ve ikinci cevap verilemez.⁶⁸³

Basit yargılama usulünde mümkün olan hallerde dosya üzerinden de karar verilebilir. Eğer bu mümkün değil ise duruşma günü tayin edildikten sonra taraflar duruşmaya çağrılır.⁶⁸⁴ Davacı bir kira sözleşmesine dayanarak tahliye davası açmışsa ve dava da davalının yokluğunda devam ediyor ise; kira sözleşmesindeki imzanın davalıya ait olup olmadığı konusunda bir isticvap davetiyesi düzenlenmelidir. Buna rağmen davacı gelmez ise davaya dayanak olan kira sözleşmesindeki imzanın kendisine ait olduğunu kabul etmiş sayılır.⁶⁸⁵

Basit yargılama usulünde duruşmaya davet edilen tarafların her ikisi de duruşmaya katılmazsa ya da katılan taraf davayı takip etmeyeceğini beyan ederse dosya işleminden kaldırılır.⁶⁸⁶ Bu tarihten itibaren üç aylık süre içinde dosya yenilenebilir. Yenilemeden sonra tekrar takipsiz bırakılan dava açılmamış sayılmaktadır.⁶⁸⁷ Bu nedenle bir kez takipsiz bırakılan tahliye davası yenilendikten sonra tekrar takipsiz bırakıldığında davanın açılmamış sayılmasına karar verilir.⁶⁸⁸

Tahkikatın tamamlanması ile hâkim davalı ve davacının son beyanlarını alarak kararını tefhim eder. Bu aşamada yazılı yargılama usulünde olduğu gibi taraflara son beyanları için süre verilmez.⁶⁸⁹

Sulh hukuk mahkemesinin görevine giren davalar adli tatilde görülmez. Dolayısı ile tahliye davaları da adli tatilde görülmeyecektir. Ancak tahliye davalarına ilişkin

⁶⁸² Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 729.

⁶⁸³ Kuru, *Ders Kitabı*, 669; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 39.

⁶⁸⁴ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 39; ...ancak hukukun cevaz verdiği "ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz vb. gibi" veya İİK'nun 17-18 maddelerinde öngörülen şikayet davalarında olduğu gibi Kanunun duruşma açılmadan dosya üzerinden karar verilmesinde hakime takdir hakkı tanıdığı hallerde dosya üzerinden karar verilebilir. Kanunun açıkça duruşma açılarak yargılama yapılmasını emrettiği durumlarda dosya üzerinden karar verilemez... Y. 6. HD, 20.03.2013, E. 2013/2830, K. 2013/4914, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.10.2021; Aynı yönde bkz. Y. 6. HD, 11.09.2012, E. 2012/8369, K. 2012/11305, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.10.2021.

⁶⁸⁵ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 275.

⁶⁸⁶ Y. 6. HD. 05.11.2014, E. 2014/2129, K. 2014/11981, www.kazanci.com.tr, E.T. 28.10.2021.

⁶⁸⁷ HMK m. 150; Kuru, *Ders Kitabı*, 671; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 42; Y. 6. HD. 17.6.2014, E. 2013/15927, K. 2014/ 7976 www.kazanci.com.tr , E.T. 28.10.2021.

⁶⁸⁸ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 39.

⁶⁸⁹ Kuru, *Ders Kitabı*, 670.

HMK m. 103/3’de belirtildiği gibi ...dava, karşı dava, istinaf ve temyiz dilekçeleri ile bunlara karşı verilen cevap dilekçelerinin ve dosyası işlemde kaldırılan davaları yenileme dilekçelerinin alınması, ilam verilmesi, her türlü tebligat, dosyanın başka bir mahkemeye, bölge adliye mahkemesine veya Yargıtay’a gönderilmesi... gibi işlemler adli tatilde de yapılabilmektedir.⁶⁹⁰

2.18. Tahliye Davalarında Yargılama Gideri ve Vekâlet Ücreti

Yargılama giderleri HMK m. 323’de düzenlenmiştir. Buna göre yargılama giderleri o davada harç, tebligat gideri, posta gideri, tanıklara verilen tanıklık ücreti, keşif, bilirkişi ve vekâlet ücreti gibi dava açılırken ve devam ederken yapılan giderlerdir.⁶⁹¹

Yargılama giderlerinden sorumluluk HMK m. 326’da düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre bir davaya ait yargılama giderleri dava sonunda o davayı kaybeden tarafa yüklenmektedir. Açılan dava kabul ile sonuçlanır ise yargılama giderleri davalı tarafa; ret ile sonuçlanırsa davacı tarafa yükletilmektedir. Bunun için tarafın bir talepte bulunmasına gerek yoktur.⁶⁹² Dava konusuz kalmışsa mahkemenin davalının dava açılmasına sebebiyet verip vermediğini araştırması gerekmektedir. Eğer davanın açılmasına davalı sebebiyet vermiş ise HMK m. 331/2’ye göre yargılama giderleri davalıya yükletilir.⁶⁹³

Tahliye davaları nispi harca tabi davalardır. Harçlar Kanunu⁶⁹⁴ m. 27-28’e göre başvurma harcı ile nispi karar ve ilam harcının dörtte biri peşin olarak alınmaktadır. Eğer harç eksik alınmış ise tamamlanması gerekmektedir. Bunun için davacıya süre verilir. Davacı süre içinde eksik harcı tamamlamaz ise dosya işlemde kaldırılır. HMK m. 150/4’e göre dosyanın işlemde kaldırıldığı tarihten itibaren üç ay içinde yenileme

⁶⁹⁰ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 623.

⁶⁹¹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 40; Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, 276; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 43; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1094.

⁶⁹² Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 42; Y. 6. HD. 27.6.1995, E. 1995/6447, K. 1995/6632, Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 110; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 40; Y. 6. HD. 07.04.1993, E. 1993/ 771, K. 1993/4247, Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 114; Kılıçoğlu, *Tahliye Tespit Uyarlama*, 1099.

⁶⁹³ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 114; Y. 6. HD. 25.05.1992, E. 1992/6638, K. 1992/7021, Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 114; Y. 6. HD. 25.05.1993 E. 1993/ 6089, K. 1993/6271, Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 113; bkz. aksi durum: ‘...Davalının davanın açılmasını sebebiyet vermediği ve ücreti vekâlet ile mahkeme masraflarından sorumlu tutulamayacağı...’Y. 6. HD. 05.06.1995, E. 1995/5459, K. 1995/5655 Tunaboğlu, *Tahliye Davaları*, 111; aynı yönde Y. 6. HD. 26.12.2016, 2016/ 11824, K. 2016/7840, www.yargitay.gov.tr, E.T. 05.12.2021.

⁶⁹⁴ RG. 17.07.1964, 111756.

talep edilebilir. HMK m. 150/5'e göre dosyanın işleminden kaldırıldığı günden itibaren üç ay içinde yenilenmeyen davalar bu üç aylık sürenin dolmasından itibaren açılmamış sayılmaktadır.⁶⁹⁵

Taraflar davayı kendileri takip edebilecekleri gibi bir avukat aracılığı ile takip edebilmektedirler. Avukattan alınan bu hukuki yardımın karşılığında da avukata vekâlet ücreti ödenmektedir.⁶⁹⁶ Vekile ödenecek avukatlık ücreti HMK m. 330'da düzenlenmiştir. Davayı kazanan taraf eğer kendisini bir avukatla temsil ettirmiş ise Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi⁶⁹⁷ (AAÜT) 'ne göre bir avukatlık ücretine hükmedilir.⁶⁹⁸

Tahliye davalarında vekâlet ücreti AAÜT m. 9'a göre belirlenir. AAÜT m. 9'a göre tahliye davalarında vekâlet ücreti bir yıllık kira bedeli üzerinden AAÜT'nin üçüncü kısmına göre hesaplanmaktadır. AAÜT'nin İkinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre bir vekâlet ücreti tespit edilmiştir. Bir yıllık kira bedeli üzerinden hesaplanan vekâlet ücreti bu ücretin altında olmaz.⁶⁹⁹

Yukarıda da belirttiğimiz gibi birden fazla sebebe dayanarak tahliye davası açılabilir. Bu şekilde açılmış ve kabul edilmiş bir tahliye davasında tek bir vekâlet ücretine hükmedilir. Yine bu sebeplerden sadece birinin kabulü diğerlerinin reddi durumunda dava kısmi kabul kısmi ret sayılmadığı için kabul edilmeyen sebepler için davalı lehine vekâlet ücreti ve yargılama gideri verilmez.⁷⁰⁰

Tahliye davalarının birden fazla sebeple açılabileceği gibi birden fazla tahliye davası da açılabileceğinden bahsetmiştik. Bu gibi tahliye davaları ayrı açılmış ama sonrasında birleştirilmişse her bir dava için hüküm kurularak yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedilmesi gerekmektedir.⁷⁰¹

⁶⁹⁵ Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1097.

⁶⁹⁶ Mehmet Akif Tutumlu, Murat Usta, "Asliye Hukuk ve Tüketici Mahkemesinde Vekâlet Ücreti Davası", (Ankara: Seçkin Yayınları, 2017), 86.

⁶⁹⁷ RG 20 Kasım 2021, Sayı, 31665.

⁶⁹⁸ Zekeriya Yılmaz, *Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Hukuk Davalarında Yargılama Harç ve Giderleri ile Vekâlet Ücreti*, *Yenilenmiş Genişletilmiş*, 4, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011), 772; Y. 6. HD, 26.12.2016, 2016/ 535, K. 2016/ 7881, www.yargitay.gov.tr, E.T. 05.12.2021.

⁶⁹⁹ Yılmaz, *Yargılama Harç ve Giderleri ile Vekâlet Ücreti*, 792; Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 40; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 42.

⁷⁰⁰ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 40; Y. 6. HD, 20.11.2014, E. 2014/11441, K. 2014/12749, www.yargitay.gov.tr, E.T. 5.12.2021; Erdoğan, 273; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 1095.

⁷⁰¹ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 40; Y. 6 HD, 6.12.2016, E. 2016/ 7690, K. 2016/7240, www.yargitay.gov.tr, E.T. 5.12.2021; Erdoğan, 273.

Tahliye davasının konusuz kalması durumunda ise yargılama giderleri ve tabi ki vekâlet ücreti davacı ve davalının haklılık durumuna göre değerlendirilir. Davanın konusuz kalmasında hâkim davacı ve davalının dava açıldığı tarihteki haklılıklarını değerlendirerek, haksız olan tarafa yargılama giderleri ve vekâlet ücretini yükler.⁷⁰² Örneğin süresinde açılmaması nedeni ile zaten reddedilecek davanın, konusuz kalması durumunda mahkeme karar verilmesine yer olmadığına dair hüküm kurarken; yargılama devam etse idi dava reddedileceği için davalı lehine de vekâlet ücretine hükmeder.⁷⁰³

Tahliye davası sulh ile bitmiş ise yargılama giderleri ve vekâlet ücreti tarafların yaptıkları sulh anlaşmasına göre belirlenmelidir. Taraflar sulh sözleşmesinde, yargılama gideri ve vekâlet ücreti istemedikleri yönünde anlaşabilirler ya da yargılama giderlerinin davalıdan alınması veya davacı üzerinde kalmasını şeklinde de anlaşabilirler. Mahkeme hüküm kurarken taraflar sulh protokolünde nasıl kararlaştırmışlarsa yargılama giderleri ve vekâlet ücretinin o tarafa yüklenilmesine karar verecektir.⁷⁰⁴

Davaların feragat ve kabul ile sona ermeleri durumunda yargılama giderlerine ilişkin düzenleme HMK m. 312’de yer almaktadır. Düzenlemeye göre tahliye davası feragat ile sona ererse mahkeme bu yönde beyanda bulunan taraf aleyhine hüküm verilmiş gibi yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedecektir.⁷⁰⁵ Aynı şekilde kabulde de kabul beyanda bulunan taraf aleyhine yargılama gideri ve vekâlet ücretine karar verilecektir. Eğer kabul ve feragat kısmi yapılmış ise yargılama giderlerine mahkûmiyet ona göre yapılacaktır. Ayrıca davalı davanın açılmasına sebep olmamışsa ve henüz yargılamanın ilk duruşmasında talep sonucunu kabul etmiş ise davalı aleyhine yargılama gideri tesis edilemez.⁷⁰⁶

⁷⁰² Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 143; Kuru, Aslan ve Yılmaz, *Medeni Usul Hukuku*, 453; Y.6.HD, 10.05.2016, E. 2016/4458, K. 2016/ 3822, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021; Y. 6. HD, 13.04.2015, E. 2015/3149, K. 2015/3632, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021; Y. 6. HD, 30.09.2014, E. 2014/7612, K. 2014/10626, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021; Y. 6. HD, 01.06.2010, E. 2010/ 2406, K. 2010/6604, www.kazanci.com.tr, E.T.05.12.2021.

⁷⁰³ Y. 6. HD, 03.11.2015, E. 2015/6020, K. 2015/9320, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021.

⁷⁰⁴ ...Somut olayda taraflar arasında sulh protokolü düzenlendiği, anılan protokolde asıl ve birleşen davada davalının iş bu asıl ve birleşen davada feragat nedeniyle vekalet ücreti talebinde bulunmayacağına belirtildiği görülmüştür. Bu durumda asıl ve birleşen davada vekalet ücretine hükmedilmemesi gerekli iken hatalı olarak asıl ve birleşen davada davalı yararına vekalet ücreti takdir yapıldığı anlaşıldığından... Y. 6. HD, 21.09.2012, E. 2021/ 648, K. 2021/251, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021.

⁷⁰⁵ Y. 6. HD, 02.06.2015, E. 2014/11476, K. 2015/5353, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021; Y. 6. HD, 16.04.2015, E. 2015/3563, K. 2015/3872, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021.

⁷⁰⁶ Y. 6. HD, 27.04.2014, E. 2014/11755, 2014/3930, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021.

Tahliye davası davanın konusuz kalması, feragat, kabul, sulh, gibi bir sebeple sona ererse AAÜT m. 6'ya göre eğer ön inceleme tutanağı henüz imzalanmadan gerçekleşirse takdir edilecek vekâlet ücreti tarifiedeki vekâlet ücretinin yarısı olacaktır. Eğer ön inceleme tutanağı imzalandıktan sonra gerçekleşirse bu durumda tarifiedeki vekâlet ücretinin tamamına hükmedilecektir.⁷⁰⁷

Tahliye davasının görevsizlik veya yetkisizlik kararı verilmesinde ise HMK m. 331/3'e göre yargılama gideri ve vekâlet ücreti konusunda kararı görevsizlik veya yetkisizlik kararı veren mahkeme verecektir.⁷⁰⁸

2.19. Tahliye Davasında İspat Ve Deliller

2.19.1. Tahliye Davalarında İspat ve İspat Yükü

İspat; dava konusunun ya da buna karşı olarak yapılan savunmaya dayanak olan vakaların doğruluğu konusunda hâkimin kanaat sahibi olmasına ilişkin olarak yapılan faaliyetlerdir.⁷⁰⁹

Davaya taraf olanların ispat hakları vardır. Bu haklarını kanunda belirtilen sürede ve yine kanunda belirtilen usule uygun olarak kullanırlar. İspat hakkı hukuki dinlenilme hakkının bir gereği olarak taraflara tanınmıştır (HMK m. 189/1).

İspatın konusu HMK m. 187/1'e göre tarafların üzerinde anlaşılmadıkları ve uyuşmazlığın çözümünde etkili olabilecek vakialardır. Ancak bunların dışında da bazen bir örf ve âdetin ya da yabancı kanun hükmünün de ispatlanması gerekir. Bu durumda ispatın konusu o örf ve adet ya da yabancı kanun hükmü olmaktadır.⁷¹⁰

Dava sırasında bazen taraflardan birinin diğer tarafın onun aleyhine olarak iddia ettiği bir vakayı kabul ettiği görülmektedir. Buna ikrar denir. Taraflardan birinin ikrarı durumunda artık iddia sahibinin o iddiasını ispat etmesine gerek yoktur (HMK m. 188/1). Tıpkı ikrarda olduğu gibi herkesçe bilinen vakalar ile çekişmesiz vakaların ve kanuni karinelerin de ispatlanmasına gerek yoktur (HMK m. 187/2).

⁷⁰⁷ Y. 6. HD, 23.12.2014, E. 2014/3910, K. 2014/14321, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021; Y. 6. HD, 10.05.2016, E. 2016/4558, K. 2016/3822, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021.

⁷⁰⁸ Y. 6. HD, 29.06.2010, E. 2010/6352, K. 2010/ 8065, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.12.2021.

⁷⁰⁹ Kuru, *Ders Kitabı*, 230; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 461; Oğuz Atalay, *Medeni Usul Hukukunda Menfi Vakaların İspatı*, (İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, 2001), 5.

⁷¹⁰ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 332.

Kural olarak herkes iddiasını ispatla yükümlüdür (TMK m. 6).⁷¹¹ Davanın taraflarının iddialarının hangi tarafça ispat edileceğini ise ispat yükü belirler. Hâkimde karar vermek için yeterli kanaat oluşmaması durumunda ortaya çıkan belirsizlik ispat yükünü gündeme getirecektir.⁷¹² İspat yükü, HMK m. 190'da düzenlenmiştir. Buna göre eğer kanunda buna ilişkin özel bir düzenleme yok ise ispat yükü iddia edilen vakaya bağlanan özel sonuçtan kim faydalıyor ise yani o hukuki sonuç kimin lehine ise o tarafa aittir. Örneğin aylık kira bedeli ile taraflar arasında bir kira ilişkisinin var olduğu konusunda ispat yükü kiraya verende iken kira bedelinin ödendiğinin ispatı kiracıya düşer.⁷¹³ Bu durumda ispat yükü kimde ise onun ispat yükünü yerine getirmesi gerekir.⁷¹⁴

Az önce de belirttiğimiz gibi ispat yükünün kime ait olduğu bazen kanun tarafından belirlenebilir. Eğer ispat yüküne ilişkin bu şekilde özel bir düzenleme var ise hangi tarafta olduğu genel kurala göre değil kanundaki bu düzenlemeye göre belirlenecektir. Aynı şekilde iddiasını bir karineye dayandıran taraf her ne kadar karineye sebep olan vakayı ispat etmesi gerekirse de uygulanacak hükmün koşul vakasını ispat etmek zorunda değildir.⁷¹⁵

İspat yükü kuralının bir istisnası da tarafların aralarında ispat yükü sözleşmesi yapmalarıdır. Taraflar üzerinde serbestçe tasarruf ettikleri konuda vakaları belirterek ispat yükü sözleşmesi yapabilirler.⁷¹⁶

Konut gereksinimi nedeni ile açılacak tahliye davasında gereksinimin gerçek ve samimi olduğunun ispatlanması gerekmektedir. Burada ispat yükü davacı kiraya verendedir.⁷¹⁷ Hatta kiraya veren kendi taşınmazını kullanıyor olsa da sağlık ihtiyaçları nedeni ile kiradaki taşınmaza ihtiyaç duyduğunu ispatlarsa yine gereksinim nedeni ile

⁷¹¹ Y. 6. HD, 09.11.2015, E. 2015/ 6179, K. 2015/ 9649, www.kazanci.com.tr, E.T. 08.02.2021.

⁷¹² Atalay, *Menfi Vakaların İspatı*, 10.

⁷¹³ Filiz Berberoğlu Yenipınar, *Hukuk Davalarında İspat*, 2, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 155; Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 354; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 462; Y. 6. HD. 28.03.2019, E. 2017/5144, K. 2019/2710, İstanbul BAM 35. HD, 10.01.2017, E. 2017/14, K. 2017/48, www.kazanci.com.tr, E.T. 08.02.2022.

⁷¹⁴ Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 354.

⁷¹⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 352.

⁷¹⁶ Bilge Umar, Ejder Yılmaz, *İspat Yükü*, 2, (İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları, 1980), 14; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 354.

⁷¹⁷ Umar, Yılmaz, *İspat Yükü*, 113; Y. 6. HD, 08.04.2002, E. 2002/2320, K. 2002/2512, www.kazanci.com.tr, E.T. 08.02.2022.

tahliye davasından tahliye kararı alınabilir.⁷¹⁸ Aynı durum işyeri gereksinimi nedeni ile tahliye davalarında da söz konusudur. Bu nedenle açılan tahliye davalarında gereksinimin kiraya veren ya da onun kanunda sayılan akrabaları tarafından meslek ve sanatlarının icrası için gerçek ve samimi bir gereksinimin ispatlanması gerekmektedir.⁷¹⁹

Bilindiği üzere gereksinim nedeni ile tahliye davasında önemli bir husus da kiraya verenin kiralanan taşınmazla aynı il sınırları içinde hayatını sürdürüyor olmasıdır. Aksi durumda gereksinim samimi ve gerçek olmayacaktır. Kiraya verenin kiralananın bulunduğu yerden başka bir yerde yaşıyor olması durumunda açılan tahliye davasında kiraya verenin, kiralananın bulunduğu yere taşınacağını ispatlaması gerekecektir. Aynı şekilde yurt dışında yaşayan kiraya veren de yurda kesin dönüş yapacağını ispatlarsa gereksinim nedeni ile tahliye davası açabilecektir.⁷²⁰

Yeniden inşa, imar nedeni ile tahliye davası açılacak ise burada da imar kastının ispatlanması gerekecektir. İmar kastının ispatı da ileride “Deliller” başlığı ile ele alınacağı gibi; imara ilişkin belediye tarafından onanmış proje vb. ile mümkün olacaktır.⁷²¹

Eğer kiracıdan tahliyeye ilişkin bir taahhüt alınacaksa bu taahhüdün geçerli olabilmesi için kira sözleşmesinden sonraki bir tarihte olması gerekir. Tahliye taahhüdü kira sözleşmesinden önceki bir tarihte alınmışsa ya da kira sözleşmesi ile aynı tarihli ise taahhüt geçersiz olacaktır. Ancak bazen kiraya verenin kiracısından boş bir kâğıda imza alarak bu kâğıdı daha sonra tahliye taahhüdü olarak doldurulduğu da görülmektedir. Beyaza imza şeklinde alınan bu tahliye taahhütlerinin geçersiz olabilmesi için taraflar arasındaki sözleşmeye aykırı olduğunun ispatlanması gerekmektedir. Çünkü doktrinde tahliye taahhüdünün anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğu ispat edilemezse geçerli kabul edilmektedir.⁷²² Taahhüdün anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğunu davalı tarafın yani kiracının ispat etmesi gerekmektedir.⁷²³

⁷¹⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 245; Gümüş, *Kira*, 342.

⁷¹⁹ Gümüş, *Kira*, 349; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 352.

⁷²⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 360.

⁷²¹ Gümüş, *Kira*, 355.

⁷²² Bkz., İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 428, dpn., 988.

⁷²³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 428; “...Maksada uygun yazılmak suretiyle beyaza imza geçerlidir. Boş belgenin maksada uygun doldurulmadığının davalı tarafça ispatı gerekir. Ancak, davalının beyaza

İki haklı ihtar nedeni ile tahliye davasında da kiracıya gönderilen ihtarların haklı olması gerekir. İhtar kiracının ödemediği kira bedeli ile yan giderlerin talep edildiği sürece haklıdır.⁷²⁴ İki haklı ihtar nedeni ile açılan tahliye davasında ihtarın haklı olduğunu davacı yani kiraya verenin ispatlaması gerekmektedir.⁷²⁵

Kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutunun bulunması nedeni ile açılacak tahliye davalarında ise davacı kiracısının ya da onun eşinin oturmaya elverişli konutunun varlığını ve bunu kira sözleşmesi yapılırken bilmediğini ispatlamalıdır. Davalı ise konutun oturmaya elverişli olmadığını, eşi ile ayrı olduğunu ya da kira sözleşmesi yapılırken kiraya verenin bunu bildiğini ispatlayarak davanın reddini sağlayabilir.

2.19.2. Tahliye Davasında Deliller

Delil dava konusunu ya da savunmayı ispat etmeye yarayan araçlardır.⁷²⁶ Kesin delil ve takdiri delil olarak ikiye ayrılmaktadır. Kesin deliller de hâkim takdir yetkisine sahip değildir. Gerek şartlarını gerekse hüküm ve sonuçlarını kanun belirler. Bu nedenle kanuni delil de denilmektedir. Kesin deliller; kesin hüküm, yemin ve senettir. Bunlar taraflarca getirme ilkesinin hâkim olduğu davalarda hâkimi bağlarken, resen araştırma ilkesinin uygulandığı davalarda yemin ve senet hâkimi bağlamamaktadır. Takdiri delilleri ise hâkim serbestçe takdir eder. Bu deliller hâkimi bağlamaz, kanun tarafından düzenlenmemiştir. Takdiri deliller ise keşif, tanık, bilirkişidir.⁷²⁷

Tahliye davalarında, tarafların dilekçelerinde gösterdikleri gerek kesin gerekse kesin olmayan yani takdiri delillere başvurulabilir. Gereksinim nedeni ile tahliye davasında gereksinim tanık da dâhil her türlü delil ile ispatlanabilir.⁷²⁸ Ancak az öce de belirttiğimiz gibi örneğin tanık delil olarak dilekçede gösterilmez ise yargılama sırasında tanık deliline başvurulamayacaktır.⁷²⁹

imza atmakla da sonradan meydana gelecek olayların sonucuna katlanması gerektiğinin kabulü gerekir...” Y. 6. HD, 09.10.1991, E. 1991/11123, K. 1991/11792, www.kazanci.com.tr, E.T. 08.02.2022.

⁷²⁴ Eren, *Borçlar Hukuku*, 431.

⁷²⁵ Gümüş, *Kira*, 331; Umar, Yılmaz, *İsbat Yüğü*, 106.

⁷²⁶ Kuru, *Ders Kitabı*, 230; Ulukapı, 365; Haluk Konuralp, *Medeni Usul Hukukunda İspat Kurallarının Zorlanan Sınırları*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2009), 8.

⁷²⁷ Pekcanıtez, Atalay, Özekes, 373-374.

⁷²⁸ Y. 6. HD, 10.6.2010, E. 2010/2699, K. 2010/7132, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022.

⁷²⁹ Y. 6. HD, 22.12.2005, E. 2005/10511, K. 2005/12033, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022.

Yargıtay'ın tahliye taahhüdünün tarihinin ancak yazılı delille ispatının mümkün olabileceği yönünde kararları mevcuttur.⁷³⁰ Ancak Gümüş ve İnCEOğlu'na göre tahliye taahhüdüne dayanan davalarda tahliye taahhüdünün tarihi yine her türlü delille ispat edilebilir. Örneğin tahliye taahhüdünün tarihinin sözleşmeden önce yapıldığını kiracı tanık da dâhil her türlü delille ispatlayabilecektir.⁷³¹

Yeniden inşa ve imar nedeni ile açılacak tahliye davasında imar ve inşa kastının ispatlanması gerektiğinden daha önce bahsetmiştik. İmar ve inşa nedeni ile tahliye davasında imarca onaylı ya da avam projenin delil olarak sunulması zorunludur. Sunulan projelerle imar ya da inşa kastı delillendirilerek ispatı sağlanmaktadır.⁷³² Mahkeme yeniden imar ve inşa nedeni ile tahliye davasında her ne kadar onaylı ya da avam proje delil olarak sunulmuş ise de gerekli görürse davaya konu kiralanda keşif de yaparak somut olayı çözümleyebilecektir.⁷³³

2.19.3. Tahliye Davalarında Senetle İspat Zorunluluğu

Senetle ispat zorunluluğu HMK m. 200/1'e göre, hukuki işlemlerin ispatında söz konusudur. Dolayısıyla hukuki fiiller ve hukuki işlem benzeri fiillerin ispatında senetle ispat zorunluluğu yoktur. Belirli bir parasal miktarın üzerinde kalan hukuki işlemler senetle ispatlanmalıdır.⁷³⁴ Bu sınır 2022 yılı için altı bin altı yüz kırk Türk Lirası'dır.⁷³⁵

Senetle ispat zorunluluğu aslında kesin delille ispat zorunluluğudur. Senetle ispat edilmesi gereken bir hukuki işlem kesin delillerle de ispat edilebilir. Yani kesin hüküm ve yemin ile de senetle ispatı zorunlu olan hukuki işlem ispat edilebilecektir.⁷³⁶

Senede karşı senetle ispat zorunluluğu sadece senedin tarafları için söz konusudur. Bu anlamda üçüncü kişiler örneğin senedin muvazaalı olduğunu senetle ispatlamak zorunda değildirler.⁷³⁷

⁷³⁰ Y. 6. HD, 25.11.2014, E. 2014/1142, K. 2014/12971, www.kazanci.com.tr, ET. 09.02.2022; Y. 6. HD, 7.5.2001, E. 2001/3522, K. 2001/3710, www.kazanci.com.tr, ET. 09.02.2022.

⁷³¹ İnCEOğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, 432; Gümüş, *Kira*, 329.

⁷³² Y. 6. HD, 28.02.2018, E. 2017/12793, K. 1797, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022; Y. 3. HD, 25.12.2017, E. 2017/7764, K. 2017/ 18113, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022.

⁷³³ Ceran, *Kira Sözleşmesi*, 100; Y. 6. HD, 17.11.2009, E. 2009/ 7039, K. 2009/ 10082, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022.

⁷³⁴ Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 373; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 313; Pekcanitez, Atalay ve Özeker, *Ders Kitabı*, 397.

⁷³⁵ Parasal sınır her yıl yeniden değerlendirme oranı esas alınarak güncellenmektedir. Parasal sınır için bkz. Nedim Meriç, " HMK ve İİK'da Yer Alan Parasal Sınırlar (2022 Yılı İçin)", *MİHDER*, 16/47, (2020), 1085.

⁷³⁶ Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 373.

Bu kural açısından önemli bir husus da birbirlerine karşı sunulan senetlerin aynı nitelikte olmasının gerekmediğidir. Yani resmi senet ve adi senet arasında kesin delil olabilme açısından bir fark yoktur. Adi senede karşı resmi senetle, resmi senede karşı ise adi senetle vakıa ispat edilebilmektedir.⁷³⁸

Kira sözleşmesine dayana davalarda dolayısı ile tahliye davalarında kira sözleşmesinin varlığının ispatı HMK m. 200'e göre 2022 yılı için aylık kira bedelinin altı bin altı yüz kırk TL'yi geçmesi durumunda senetle ispatlamak durumundadır.⁷³⁹

Yukarıda da belirtildiği gibi Gümüş ve İnceoğlu'na göre tahliye taahhüdünün tarihinin ispatında senetle ispat zorunluluğu uygulanmamalı tarih tanık da dâhil her türlü delille ispatlanabilmelidir. Ancak Yargıtay'ın senetle ispat zorunluluğu gereğince yazılı delille ispatlanması gerektiği yönünde kararları da mevcuttur.⁷⁴⁰

Aynı şekilde kiralanın kendisine teslim edilmediğini iddia eden davalı da bu iddiasını kesin delille ispatlamalıdır. Kiralananın teslim edilmediği konusunda ispat yükü davalı kiracıdadır. Davalı bu iddiasını kesin delille ispat etmek zorundadır.⁷⁴¹

2.20. Tahliye Davalarında Davaya Son Veren Taraf İşlemleri

2.20.1. Davadan Feragat

Bilindiği üzere davadan feragat, davacının talebinin bir kısmından ya da tamamından vazgeçmiş olmasıdır ve HMK m. 307'de düzenlenmiştir. Bu şekilde davacı açmış olduğu davasını kısmen ya da tamamen sona erdirmektedir.⁷⁴² Feragat HMK'da davacı tarafından yapılacak bir usul işlemi olarak düzenlenmiştir.⁷⁴³

⁷³⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 397; Murat Yavaş, *Senetle İspat ve Senede Karşı Senetle İspat Kuralları ile Bu Kuralın İstisnaları*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2009), 374.

⁷³⁸ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 385.

⁷³⁹ Y. 6. HD. 10.03.2016, E. 2015/ 6417, K. 2016/1850, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022; Y. 6. HD, 04.10.2018, E. 2018/5842, K. 2018/9609, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022.

⁷⁴⁰ Y.6. HD. 07.05.2001, E. 2001/3522, K. 2001/3710, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022; Y. 6. HD, 25.11.2014, E. 2014/ 11422, K. 2014/12971, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022.

⁷⁴¹ Y. 6. HD, 12.4.2016, E. 2015/6761, K. 2016/2970, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022.

⁷⁴² Kuru, *Ders Kitabı*, 105; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 342; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 444; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 397; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 590; Erzurum BAM2 2. HD, 09.12.2019, E. 2019/2697, K. 2019/981, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022.

⁷⁴³ Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 375; Baki , *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Hukuk Muhakemeleri Usulü*, 6, C.4 (İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2001), 3544.

Davacı açtığı her davadan yargılama sırasında sözlü ya da bir dilekçe ile ancak kayıtsız şartsız feragat etmelidir.⁷⁴⁴ Dolayısı ile tahliye davasını açan davacı taraf, davasından feragat edebilir.

Tahliye davasında davadan feragati kiracı ve kiraya verenin birden fazla olması durumunda ayrı ayrı ele almak gerekecektir. Tahliye davalarında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur. Bu nedenle birden fazla kiracısı bulunan kira sözleşmelerine dayanarak açılan tahliye davalarında davacının bazı davalılar yani bazı kiracılar açısından davasından feragat etmesi durumunda davanın reddedilmesi gerekmektedir.⁷⁴⁵ Burada davalı tek bir kiracıya karşı feragat iradesini yöneltmiş olsa da tahliye talebi bölünmez olduğundan zorunlu olarak diğer kiracı ya da kiracılar açısından da feragat geçerli olacaktır.⁷⁴⁶

Davacının yani kiraya verenin birden fazla olması durumunda ise; aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunan davacılardan birinin feragat etmesi durumunda tahliye davasına devam edilmesi gerekir. Çünkü niteliği gereği tahliye talebi bölünemez dolayısı ile aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunan davacılardan biri dava konusu hakkında tek başına tasarrufta bulunamaz.⁷⁴⁷

Feragat edilen tahliye davasında da vekil ile temsil söz konusu ise Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi m. 6'ya göre karar verilir. Bu maddeye göre “davanın konusuz kalması delillerin toplanmasına ilişkin ara kararın yerine getirilmesine kadar feragat, kabul sulh gibi nedenlerle ortadan kalkarsa vekâlet

⁷⁴⁴Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 427; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 399; Arslan vd., *Medeni Usul Hukuku*, 591; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 345.

⁷⁴⁵ Leyla Akyol Aslan, *Medeni Usul Hukukunda Davadan Feragat*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2011), 367; Kuru Usul, *Usul*, C.4, 3582; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 399.

⁷⁴⁶ Yargıtay temerrüt nedeni ile tahliye talebi ile açılan davada kiracıların birden fazla olması ve bazıları hakkında dava açıldıktan sonra davadan feragat edilmesi durumunda diğer kiracılar için de davanın reddine karar verilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir (bkz Y. 6. HD, 26.06.2013 E. 2013/8891, K. 2013/11117 www.kazanci.com.tr, E.T. 07.02.2021).

⁷⁴⁷ Yardımcı, *Mecburi Dava Arkadaşlığı*, 246; Akyol Aslan, *Feragat*, 367; ...Tahliye istemi bölünemeyeceğinden kiralayanlar tarafından birlikte dava açıldıktan sonra davacılardan bir kısmı davadan feragat etse dahi, davaya devam edilerek tüm davacılar yönünden aynı yönde karar verilmesi gerekir. Mahkemece kiralayanlardan biri tarafından açılan davanın reddine diğeri tarafından açılan davanın kabulüne şeklinde karar verilmesi de doğru değildir... Y. 6. HD, 10.6.2013, E. 2013/8273, K. 2013/10163, www.kazanci.com.tr, ET. 05.04.2021.

ücretinin yarısına, ara kararın yerine getirilmesinden sonra kalkarsa tamamına hükmedilir”.⁷⁴⁸

Davacı HMK m. 310/1’e göre açmış olduğu davadan hüküm kesinleşene kadar her zaman feragat edebilir.⁷⁴⁹ Tahliye davaları açısından da durum böyledir. Nitekim Erzurum Bölge Adliye Mahkemesi, taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti ve tahliye talepli davada davacının hüküm kesinleşmeden önce feragat etmesi nedeni ile ilk derece mahkemesinin verdiği tahliye kararının kaldırılmasına ve yerel mahkeme yerine geçerek davanın feragat nedeni ile reddine karar vermiştir.⁷⁵⁰

7251 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’u m. 29⁷⁵¹ ile HMK m. 310’a iki fıkra eklenmiştir.⁷⁵² Buna göre eğer feragat ve kabul hüküm verildikten sonra yapılmış ise kanun yoluna başvurulmuş olsa bile dosya kanun yolu incelemesine gönderilmez; bu durumda ya ilk derece mahkemesi ya da bölge adliye mahkemesi yapılan feragat veya kabule göre karar verir (HKM m. 310/2). HMK m. 310/3’e göre feragat ve kabulün temyiz incelemesi için dosyanın gönderilmesinden sonra yapılması durumunda ise Yargıtay dosyayı tekrar ilk derece mahkemesine gönderir. Yargıtay bu durumda temyiz incelemesi yapmaz ve ilk derece mahkemesi de yapılan feragat veya kabule göre kararını verir.⁷⁵³

Davacı feragat ettiği dava konusunu tekrar başka bir dava konusu yapamaz. Burada davadan feragat ile davanın geri alınması hususunun aynı anlama gelmediğini, davanın geri alınmasında davacının davasını daha sonra tekrara açabileceği hususunu hatırlatmak isteriz.⁷⁵⁴

⁷⁴⁸ Y. 6. HD, 19.06.2013, E. 2013/8620, K. 2013/10704, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.04.2021; Y. 6. HD, 19.06.2013, E. 2013/8411, K. 2013/10731, www.kazanci.com.tr, E.T.05.04.2021.

⁷⁴⁹ Kuru, *Ders Kitabı*, 408; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 445; Ruhi, Ruhi, *Kira Hukuku*, 40.

⁷⁵⁰ Erzurum BAM. 2. HD, 09.02.2019, E. 2019/2697, K. 2019/981, www.kazanci.com.tr, E.T. 05.04.2021.

⁷⁵¹ RG, 22.7.2020, 31199.

⁷⁵² Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammed Özekes, “Hukuk Muhakemeleri Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair 7251 Sayılı Kanun Hakkında Değerlendirme”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 150, (2020): 267.

⁷⁵³ Selçuk Öztekin, Sema Taşpınar Ayvaz, Serdar Kale, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 20 Mart 2020 Tarihinde Yapılan Kanun Teklifi’ne İlişkin Bazı Açıklamalar ve Kanun Teklifinin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 149, (2020): 138-139.

⁷⁵⁴ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 445.

2.20.2. Sulh

Sulh, HMK m. 313 vd. da düzenlenmiştir. HMK m. 313/1'e göre "Sulh, görülmekte olan bir davada, tarafların aralarındaki uyuşmazlığı kısmen veya tamamen sona erdirmek amacıyla, mahkeme huzurunda yapmış oldukları bir sözleşmedir."⁷⁵⁵

Davanın tarafları HMK m. 313/2' ye göre ancak üzerinde serbestçe tasarruf yetkilerinin olduğu davalarda sulh olabilirler.⁷⁵⁶ Tahliye davalarında taraflar mahkeme huzuruna ya da mahkeme dışında⁷⁵⁷ yapacakları sulh ile davayı sona erdirebilirler.⁷⁵⁸

Sulh de feragatte olduğu gibi davayı sona erdirir.⁷⁵⁹ Tahliye davasında tarafların sulh olması durumunda; taraflar mahkemeden sulhe göre karar vermesini talep ederlerse mahkeme sulhe uygun karar verir (HMK m. 315/1,c.2).⁷⁶⁰ Yargıtay, yeniden inşa nedeni ile tahliye davasında tarafların yargılama gideri ve vekâlet ücreti ile taşınma masrafı ve bir yıllık kira bedelinin davalı kiracıya ödenmek şartıyla kiralananın tahliyesi konusunda sulh olmalarına ve davalı tarafın sulhe göre karar verilmesini talep etmesine rağmen sulhe uygun olmayarak kiralanan taşınmazın tahliyesine ve yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davacı üzerine bırakılması yönündeki ilk derece mahkemesinin kararını sulhe uygun olmadığı nedeni ile bozulmasına karar vermiştir.⁷⁶¹ Aksi duruma yani sulhe göre karar verilmesini talep etmezlerse mahkeme karar verilmesine yer olmadığına karar verir.⁷⁶²

Sulh, HMK m. 313/4'e göre şarta bağlı olarak da yapılabilir.⁷⁶³ Ancak sulh eğer şarta bağlı olarak yapılırsa bu şart mahkemenin vereceği kararda belirtilememektedir. Çünkü mahkemelerin kararlarını şarta bağlı olarak vermesi mümkün değildir. Fakat taraflar şarta bağlı olarak sulh yaptıklarında da aslında davaya son vermek

⁷⁵⁵ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 448.

⁷⁵⁶ Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 600; Ayşe Kılınç, "Mahkeme Dışında Yapılan Sulh ve Yargılamaya Etkisi", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 77/2, (2019): 507; Kemal Fikret Arık, "Mahkeme Önünde Sulh", *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 9/1, (1954): 5; Ergun Önen, *Medeni Yargılama Hukukunda Sulh*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1972): 44.

⁷⁵⁷ Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 602; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 448; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 413.

⁷⁵⁸ Arslan vd., *Medeni Usul Hukuku*, 600.

⁷⁵⁹ Cenk Akil, "Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Sulh ve Sulh Yoluyla Şarta Bağlı Hüküm Verilip Verilemeyeceği Meselesi", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/4, (2012): 6.

⁷⁶⁰ Ayşe Soy, *Türk Medeni Yargılama Hukukunda Sulh*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017), 27.

⁷⁶¹ Y. 6. HD, 25.02.2014, E. 2014/931, K. 2014/2043, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.04.2020.

⁷⁶² Y. 3. HD, 28.09.2017, E. 2017/14759, K. 2017/2845, www.kazanci.com.tr, ET. 12.04.2021.

⁷⁶³ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 414; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 601; Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 380.

istemektedirler. Dolayısı ile bu iradenin sonucu olarak şarta bağlı sulhlarda mahkeme davayı sona erdirmeye kararı verecektir. Tahliye davasında da şarta bağlı olarak yapılan sulhlarda mahkeme şarta bağlı olarak hüküm kuramayacaktır. Ancak sulh ile tarafların da artık davaya son vermek istedikleri yönünde iradeleri olduğu için, bu durumda mahkeme karar verilmesine yer olmadığına dair karar vermelidir.⁷⁶⁴

Tahliye davalarında maddi bakımdan mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olduğundan ancak birlikte hareket edilmesi durumunda dava konusu üzerinde tasarruf edilebilmesi söz konusu olabilecektir. Bu nedenle dava arkadaşlarının hep beraber sulh olmaları gerekir. Bazılarının sulh olmasına rağmen sulh olmayan dava arkadaşlarının varlığı sulhun geçersiz olmasına neden olacaktır.⁷⁶⁵

Tahliye davası devam ederken tarafların sulh olmaları durumunda mahkeme tarafların sulh oldukları konuları tutağa geçirerek imzalı beyanlarını alır. Tarafların sulh anlaşmalarına göre yargılama giderleri ve vekâlet ücretine hükmedilir.⁷⁶⁶ Taraflar yargılama giderleri ve vekâlet ücreti konusunda da anlaşmışlar ise mahkeme bu anlaşmaya uygun karar verir, bu konuda taraflar arasında bir anlaşma yok ise anlaşmaları için bir süre verebilir. Anlaşmaya varılamaması durumunda ise sulh anlaşmasının esasları dikkate alınarak bir karar verilmesi gerekir.⁷⁶⁷

Tarafların karşılıklı olarak anlaşmaları ile sulh sözleşmesi hüküm kesinleşinceye kadar davanın her aşamasında yapılabilir.⁷⁶⁸ 7251 sayılı Hukuk Muhakemeleri kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına dair Kanun m. 30 ile HMK' nın sulh ile ilgili 314. maddesine iki fıkra eklenmiştir.⁷⁶⁹

2.20.3. Davayı Kabul

Davayı kabul HMK m. 308 vd. da düzenlenmiştir. HMK m. 308/1'e göre "kabul davacının talep sonucuna davalının kısmen veya tamamen muvafakat etmesidir.".Kabul, davalı tarafından yapılacak bir usul işlemidir ve HMK m. 309/2'ye göre, 'davalı' tarafın

⁷⁶⁴Soy, *Sulh*, 144; Arslan, vd.,*Medeni Usul Hukuku* , 414; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 448.

⁷⁶⁵ Soy, *Sulh*, 131; Yardımcı, *Mecburi Dava Arkadaşlığı*, 246.

⁷⁶⁶ Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti*, s. 277.

⁷⁶⁷ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 430; Y. 6. HD, 25.02.2014, E. 2014/931, K. 2014/2014, (Soy, *Sulh*, 171, dñn., 518).

⁷⁶⁸ Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 429; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 601; Akil, "Şarta Bağlı Hüküm Verilip Verilemeyeceği Meselesi", 10; Y. 3. HD, 28.09.2017, E. 2017/14759, K. 2017/12845, www.kazanci.com.tr, E.T. 12.4.202.

⁷⁶⁹ Öztekin, Taşpınar Ayvaz ve Kale, "Kanun Teklifinin Değerlendirilmesi", 139.

mahkemeye karşı tek taraflı beyanı ile kabul tamamlanır.⁷⁷⁰ Karşı tarafın kabulü gerekmez (HMK m. 309/2).⁷⁷¹

Hüküm kesinleşinceye kadar davanın her aşamasında kabul yapılabilir (HMK m. 310/1).⁷⁷² Kabul dava görülmekte iken mahkemeye sunulacak bir dilekçe ile yapılabileceği gibi dava sırasında sözlü olarak da yapılabilir (HMK m. 309/1).⁷⁷³

Kabul de şarta bağlı olarak yapılamaz (HMK m. 309/1); ancak kısmi kabul yapılabilir (HMK m. 309/3). Kısmi kabul ile talep sonucunun sadece bir kısmı kabul edilir ve bu kısım için dava sonuçlanmış olur. Kabul edilmeyen kısım için ise dava devam eder.⁷⁷⁴

Kabul ile yargılama giderleri HMK m. 312/1, c. 2'ye göre davalı üzerine kalır. Ancak ilk duruşmada davanın kabul edilmesi durumunda eğer davalı, davanın açılmasına sebep olmamış ise bu durumda yargılama giderleri üzerine kalmaz.⁷⁷⁵

Kabul de kesin hüküm sonucunu doğurur. Kabulden dönülmesi mümkün değildir.⁷⁷⁶ Ancak sakatlanmış bir irade söz konusu ise bu durumda dava yolu ile kabulün iptali talep edilebilir.⁷⁷⁷

Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemedikleri davalarda davalının davayı kabul etmesi durumunda dava sona ermez (HMK m. 308/2). Örneğin boşanma davalarında, babalık davalarında, soy bağının tespitine ilişkin davalarda kabul hukuki sonuç doğurmaz. Bu davalarda mahkeme davaya devam eder.⁷⁷⁸ Ancak tahliye davası gibi tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri davalarda kabul söz konusu

⁷⁷⁰ Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 592; Yavuz Alangoya, Kamil Yıldırım ve Nevhis Deren-Yıldırım, *Medeni Usul Hukuku Esasları*, 8, (İstanbul: Beta Yayınları, 2011), 427; İbrahim Ermenek, *Medeni Usul Hukukunda Davayı Kabul (Mahkeme Huzurunda Yapılan Kabuller)*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2009), 7; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 557.

⁷⁷¹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 446; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 592.

⁷⁷² Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 405; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 596; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 345.

⁷⁷³ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 406; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 345.

⁷⁷⁴ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 447.

⁷⁷⁵ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 408; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 447.

⁷⁷⁶ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 447.

⁷⁷⁷ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 410; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 345.

⁷⁷⁸ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 410; Murat Uyumaz, *Soy Bağı Davalarında Usule ilişkin Hükümler*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2015), 136.

olmaktadır. Dolayısı ile tahliye davalarında da tıpkı feragat ve sulh olduğu gibi kabul de davaya son veren taraf işlemlerindedir.⁷⁷⁹

Yargıtay bazı kararlarıyla tahliye davasında dava devam ederken kiralananın tahliye edilmesini davalının davayı kabul etmesi olarak değerlendirmektedir.⁷⁸⁰ Ancak bizim de katıldığımız ve doktrinde hâkim olan görüşe göre bu durum davanın konusuz kalmasına neden olmaktadır.⁷⁸¹ Davalının davayı kabul etmesi sonucunda artık davacı açısından hukuki yarar kalmamaktadır. Davalının davayı kabul etmesi sonucu mahkeme davaya devam edemez. Çünkü davalının davayı kabulü ile artık ortada karar verilmesini gerektirecek dava kalmamaktadır.⁷⁸²

Tahliye davalarında mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olduğu için kabulün hep birlikte yapılması gerekir. Dava arkadaşlarından birinin davayı kabul etmemesi durumunda kabul yokmuş gibi mahkeme davaya devam eder.⁷⁸³

2.21. Tahliye Davalarında Geçici Hukuki Koruma Tedbirleri

2.21.1. Genel Olarak

Geçici hukuki koruma tedbirleri; açılan davaların normalden uzun sürmesi, yargılama sırasında tarafların kötü niyetle davranabilmesi, yargılamanın sonuçlanması için geçen süreçte taraflar için telafisi imkânsız zararların ortaya çıkması gibi durumlarda tarafların her ikisini ya da bir tarafı korumak için düzenlenmiştir.⁷⁸⁴ Bu anlamda geçici hukuki koruma tedbirlerini; yargılama başlamadan önce ya da yargılamanın sonuçlanması ile kesin hukuki koruma sağlanana kadar geçen sürede olabilecek zararlardan davanın taraflarından her ikisini ya da sadece birini korumak için mahkemeler tarafından verilen korumaları sağlayan araçlar olarak tanımlayabiliriz.⁷⁸⁵

⁷⁷⁹ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 407; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 447.

⁷⁸⁰ Ermenek, *Davayı Kabul*, 14; Y. 4. HD, 18.10.1997, E. 1997/8235, K. 1997/9691 (Ermenek, *Davayı Kabul*, 14, dpn. 38).

⁷⁸¹ Ermenek, *Davayı Kabul*, 18.

⁷⁸² Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 345; Ermenek, *Davayı Kabul*, 19.

⁷⁸³ Ermenek, *Davayı Kabul*, 68; Y. 6. HD, 03.03.1998, E. 1998/1667, K. 1998/1730, www.kazanci.com.tr, E.T. 12.04.2021.

⁷⁸⁴ Ejder Yılmaz, *Geçici Hukuki Himaye Tedbirleri*, C.1, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2001), 32; Saim Üstündağ, *İhtiyati Tedbirler, (Geçici Hukuki himaye (Koruma) Önlemleri)*, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1981), 1; Evrim Erişir, *Geçici Hukuki Korumanın Temelleri ve İhtiyati Tedbir Türleri*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013), 5.

⁷⁸⁵ Yılmaz, *Hukuki Himaye*, 32; Nevhis Deren-Yıldırım, *Haksız Rekabet Hukuku ile Fikri ve Sınai Mülkiyet Hukuku'nda İhtiyati Tedbirler*, 2, (İstanbul: Alkım Yayınevi, 2002), 2.

Geçici hukuki koruma tedbirleri kural olarak yargı organlarından talep edilebilir. İstisnai durumlarda kanunlarda gösterilen kişi ya da makamlarca da geçici hukuki koruma tedbiri kararı verilebilir.⁷⁸⁶ Bu nedenle de geçici hukuki koruma kararı bağlayıcıdır. Bu kararlara aykırı davranılmasının cezai yaptırımları vardır.⁷⁸⁷

Geçici hukuki koruma tedbirlerinin sağlamış oldukları hukuki koruma geçicidir.⁷⁸⁸ Yani sonuç olarak verilen kesin hukuki himayeye göre ortadan kalkabilir, değişebilir ya da kesinleşebilir.⁷⁸⁹

Geçici hukuki koruma tedbir kararının mümkün olan en kısa sürede alınması ve aynı hızla da uygulanması gerektiği için yargılama usulü hızlı ve basit tamamlanacak şekilde düzenlenmiştir. Bu nedenledir ki karşı tarafın iddia savunma ve delillerinin değerlendirilmesini sonraya bırakarak evrak üzerinden karar verilebilir.⁷⁹⁰

Hukuk Muhakemeleri Kanunu, İcra ve İflas Kanunu dışında Ailenin Korunması ve Kadına Yönelik Şiddetin Önlenmesine Dair Kanun, Türk Medeni Kanunu gibi kanunlarda yer alan birçok geçici hukuki koruma tedbiri mevcuttur. Aşağıda ihtiyati tedbir ve delil tespiti tahlili davaları açısından incelenecektir.

2.21.2. İhtiyati Tedbir

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız geçici hukuki koruma tedbirleri ile ihtiyati tedbirler aynı kavramlar değildir. İhtiyati tedbirler daha geniş bir kavram olan geçici hukuki korumaların bir türüdür.⁷⁹¹

İhtiyati tedbire ilişkin HMK m. 389/1'deki düzenleme sadece ihtiyati tedbirlerin şartlarına yer verilmiş ve tedbirle ilgili mahkemeye takdir yetkisi verilmiştir.⁷⁹² Buna göre “Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde

⁷⁸⁶ Yılmaz, *Hukuki Himaye*, 36; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 557.

⁷⁸⁷ Yılmaz, *Hukuki Himaye*, 36; Ulukapı, 517; Kuru, *Usul*, C.4, 4342.

⁷⁸⁸ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 696, Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 557.

⁷⁸⁹ Yılmaz, *Hukuki Himaye*, 73.

⁷⁹⁰ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 697; Yılmaz, *Hukuki Himaye*, 37; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 557.

⁷⁹¹ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 555, Yılmaz, *Hukuki Himaye*, 238; Müjgan Tunç Yücel, *HMK Uyarınca Tahkimde İhtiyati Tedbir ve Delil Tespiti*, (Ankara; Seçkin Yayıncılık, 2013), 21.

⁷⁹² Cengiz Serhat Konuralp, “6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre İhtiyati Tedbirler”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 8 /LXXI, (2013): 226; Mustafa Göksu, “Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre İhtiyati Tedbirleri Talep Etme Zorunluluğu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/Özel Sayı (2014, 1253-1273 (Basım Yılı: 2015) Prof. Dr. Hakan Pekcanitez Armağan 1256; Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 480.

edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir.” İhtiyati tedbir kararı verilebilmesi için bir zararın mevcut olması ya da hakkın kazanımının zorlaşması şart değildir. Zararın ya da zorlaşmanın bir ihtimal olarak var olması ve bu durumun tedbir talep eden tarafından yaklaşık ispat edilmiş olması tedbir kararı için yeterlidir.⁷⁹³

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 390/1’e göre dava açmadan önce talep edilen ihtiyati tedbirler ancak esas davanın yetkili ve görevli mahkemesinden istenebilecektir. Bu düzenleme ile ihtiyati tedbir talebinde yetki ve göreve ilişkin öncesinde var olan belirsizlik artık ortadan kaldırılmıştır. Dava açıldıktan sonra talep edilecek ihtiyati tedbirler HMK m. 390/1’e göre dava hangi mahkemede görülmekte ise o mahkemeden istenecektir.⁷⁹⁴

Boşanma ya da ayrılık davası gibi istisnalar haricinde kural olarak ihtiyati tedbir kararı verilebilmesi için bu yönde talep şarttır. Talep edilmeden hâkim ihtiyati tedbire karar veremeyecektir.⁷⁹⁵

Basit yargılama usulü ile incelenen tedbir talebi davalı tarafın dinlenilmesi ile karara bağlanabileceği gibi HMK m. 390/2’ye göre tedbir talep edenin hakkının hemen korunması gerekiyor ise davalı tarafı dinlemeden de verilebilir.⁷⁹⁶ İhtiyati tedbir talebi sonucunda mahkeme tedbir talebinin reddine ya da tedbir talebinin kabulü ile tedbirle korunması istenen mal ya da hakka yönelik tehlikeyi kaldıracak ya da zararı engelleyecek şekilde her türlü kararı verebilir (HMK m.391/1) .⁷⁹⁷ Ancak verilen tedbir

⁷⁹³ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 695; Pekcanitez, Atalay, Özekes, 562-563; Tunç Yücel, 29; Y. 6HD, 19.2.2014, E. 2014/811, K. 2014/1770, www.kazanci.com.tr, E.T. 12.04.2021.

⁷⁹⁴ Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 482; Yılmaz, *HMK’nın Getirdikleri*, 251; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 561; Konuralp, “İhtiyati Tedbirler” 234; İhtiyati tedbir dava açılmadan önce talep edilecekse HUMK m. 104’ e göre en az masraf ile en çabuk şekilde hangi mahkemeden alınabilecek ise o mahkemeden talep edilebilirdi. Yani göreve ilişkin hükümler dikkate alınmadan sulh hukuk mahkemesinden ya da asliye hukuk mahkemesinden kendi görev alanına girmese de ihtiyati tedbir talep edilmekte idi Bkz., İbrahim Ercan, “Medeni Usul Hukukunda İhtiyati Tedbir”, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi*, 4/1, (2000): 96, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/97835>.

⁷⁹⁵ Konuralp, “İhtiyati Tedbirler”, 230.

⁷⁹⁶ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 705; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku* 724; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 561.

⁷⁹⁷ Şanal Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 5, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 656; Özbay, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 484.

kararının asıl davayı çözecek bir karar olmaması gerekir. İhtiyati tedbir davanın çözümlenmesi için değil, davanın sonuçlanması ile talep edilen hakkın kazanılmasının sağlanması içindir.⁷⁹⁸ Bu nedenledir ki tahliyeye ilişkin davalarda verilen ihtiyati tedbir kararının da asıl uyuşmazlığı halledecek tahliye kararı olmaması gerekir.⁷⁹⁹

Tedbir kararının tedbir talep eden tarafa tefhim ve ya tebliğinden itibaren bir hafta içinde uygulanmasının talep edilmesi gerekir (HMK m. 393/1, c.1). Bu HMK ile getirilen bir düzenlemedir. Tedbir talep eden bir haftalık süre içinde tedbir kararının uygulanmasını talep etmezse, ihtiyati tedbirler kendiliğinden ortadan kalkacaktır (HMK m. 393/1, c. 2). Eğer tedbir asıl dava açılmadan önce istenmiş ise asıl davanın iki hafta içinde açılması gerekir. Aksi durumda tedbir uygulanmaz.⁸⁰⁰ Tedbir kararına uymayanlar ise disiplin cezası ile cezalandırılırlar.⁸⁰¹

Karşı taraf dinlenilerek tedbir kararı verilmişse karara itiraz edilemez. Ancak zorunluluk nedeni ile karşı taraf dinlenilmeden ihtiyati tedbir kararı verilmişse itiraz edilebilir.⁸⁰² Tedbir kararına yapılan itiraz sonucunda verilen karara karşı kanun yoluna başvurulabilir (HMK m. 394/5, c. 1). Ancak kanun yoluna başvurulmuş olması ihtiyati tedbir kararının icrasına engel değildir (HMK m. 394/5, c. 3).⁸⁰³

İhtiyati tedbir kararına itiraz edilmesinden başka teminat gösterilerek ya da tedbiri gerektiren koşullarda değişiklik olması durumlarında da tedbirin kaldırılması ya da değiştirilmesi istenebilir.⁸⁰⁴

⁷⁹⁸ Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 656.

⁷⁹⁹ ...davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilmesi HMK'nun 394/5. maddesine aykırılık oluşturur. Mahkemece, davalı kiraya veren vekilinin itirazının kabul edilerek ihtiyati tedbir kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerekirken, itirazın reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmiştir... Y. 6. HD, 23.09.2013, E. 2013/12335, K. 2013/12868, (Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 514, dph. 144).

⁸⁰⁰ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 711; Yılmaz, *HMK'nın Getirdikleri*, 251; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 588; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 729.

⁸⁰¹ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 710; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 729; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 589.

⁸⁰² Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 712; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 592; ...Yargıtay'a göre karşı taraf dinlenmeden verilmiş olan tedbir kararlarına itiraz edilebilir. Yapılan itiraz üzerine, ilgililerin dinlemek üzere davet edilmesi gerekir eğer taraflar davete rağmen gelmezlerse dosya üzerinden inceleme yaparak karar verilebilir. İtiraz üzerine ilgililere usulüne uygun tebligat yapılarak davet edildikten sonra deliller incelenerek ve sözleşme hükümleri gözetilmek suretiyle karar verilmesi gerekirken, taraflar davet edilmeden dosya üzerinden karar verilmesi doğru olmadığı gibi tedbir kararının gerekçesiz olarak verilmiş olması da doğru değildir...Y. 6. HD. 18.3.2013, E. 2013/3628, K. 2013/4653, www.kazanci.com.tr, E.T. 14.05.2020.

⁸⁰³ Görgün, *Medeni Usul Hukuku*, 663-664; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 715.

⁸⁰⁴ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 717; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 612.

İhtiyati tedbirin haksız olarak verilmiş olması mümkün olabilmektedir. Verilen haksız tedbir de birtakım zararlara neden olabilmektedir. Bu şekilde tedbir kararı haksız olarak verilmiş ve verilen bu haksız tedbir nedeni ile de bir zarar meydana gelmiş ise bu zararın giderilmesi için tazminat talep edilebilir (HMK m. 399/1). Tazminat talebi için zararlar haksız ihtiyati tedbir arasında illiyet bağının varlığı aranmaktadır. Haksız tedbir nedeni ile tazminat talep hakkı bir yıllık zamanaşımı süresine tabidir. Zamanaşımı süresi hükmün kesinleşmesinden ya da ihtiyati tedbir kararının kalmasından itibaren başlar (HMK m. 399/3).⁸⁰⁵

2.21.3. Delil Tespiti

Delil tespiti ile hukuki yararı olan taraf, henüz açılmamış ya da açılmış bir davada inceleme sırası gelmemiş olan delillerin tespitini isteyerek delilleri koruma altına almış olur.⁸⁰⁶ Dolayısı ile delil tespiti henüz açılmamış bir dava için istenebileceği gibi açılmış bir davada henüz inceleme sırası gelmemiş deliller için de istenebilmektedir (HMK m. 400/ 1).⁸⁰⁷

Örneğin tahliye davasında tanık olarak gösterdiği kişinin delillerin incelenmesi aşamasında ağır hastalık gibi bir nedenle tanıklık yapamayacağını düşünüyor ise o tanığın beyanlarının önceden tespitini isteyebilir.⁸⁰⁸ Ya da tahliye davasından sonra kiracının kiralanan zararı vermesi durumunda bu zararın tazmini için açılacak davada, mahkeme kiralanan keşif yaparak zararı tespit edecek ve ona göre bir karar verecektir. Ancak zararı tazmin için dava açılacağı zamana kadar kiralananın o halde tutulması güçtür. Dolayısı ile kiraya veren kiralananın zararını tespit etmek için dava

⁸⁰⁵ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 718-719; Y. 3. HD, 02.10.2018, E. 2018/5628, K. 2018/9390, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021.

⁸⁰⁶ Pekcanitez, *PekcanitezUsul*, C. III, 2563; Murat Yavaş, “Medeni Usul Hukukunda Delil Tespiti”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1999,) 73-75; Aziz Serkan Aslan, “6100 sayılı HMK Madde 401 Hükmüne Göre Delil Tespitinde Yetkili ve Görevli Mahkeme”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21/2, (2013): 243; Filiz Berberoğlu Yenipınar, *Delil Tespiti ve Diğer Geçici Hukuki Korumalar (İhtiyati Tedbir-İhtiyati Haciz)*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020), 30; Birce Arslandoğan, *Medeni Yargılama Hukukunda Delil Tespiti*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020), 15.

⁸⁰⁷ Leyla Akyol, *Medeni Usul Hukukunda Delil Tespiti (Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre)*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2011), 29.

⁸⁰⁸ Tunç Yücel, *İhtiyati Tedbir ve Delil Tespiti*, 44; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 617.

açmadan önce mahkemeye başvurarak delil tespiti isteyebilecektir. Bu şekilde tutulan bilirkişi raporu açılacak tazminat davasında delil olarak kullanılabilir.⁸⁰⁹

Delil tespiti istemek için her ne kadar hukuki yarar aransa da eğer bir kanun hükmü delil tespiti istenebileceğine dair bir hüküm içeriyor ise o durumda hukuki yarar aranmadan da o kanun hükmüne dayanarak delil tespiti yoluna gidilebilir.⁸¹⁰

Delil tespiti mahkemeye verilecek bir dilekçe ile istenir. Ayrıca noterler tarafından da delil tespitine yönelik işlemler yapılabilir.⁸¹¹ Ancak her ne kadar noterler tarafından da delil tespitine yönelik işlemler yapılsa da eğer bir dava konusu olmuş ise artık noterler delil tespiti yapamayacaklardır. Noter tarafından yapılan bir delil tespitinin varlığına rağmen mahkemeden de delil tespiti istemek mümkündür.⁸¹²

Delil tespiti; HMK m. 400/ 1'e göre eğer henüz dava açılmamışsa davanın açılacağı yer mahkemesinden ya da keşif ya da bilirkişi incelemesi yapılması gerekiyor ise bunların yapılacağı şeyin bulunduğu yer mahkemesinden ya da delil tespiti olarak tanık dinlenecek ise tanığın oturduğu yer sulh hukuk mahkemesinden istenebilir. Yukarıda belirttiğimiz gibi açılmış bir davada delil tespiti gerekiyor ise görevli ve yetkili mahkeme davanın görüldüğü yer mahkemesidir.⁸¹³

Tahliye davaları için de delil tespiti istemek mümkündür. Gerek tahliye davası açılmadan önce gerekse dava sırasında inceleme sırası gelmemiş deliller için delil tespiti talep edilebilir. Tahliye davası açılmadan önce delil tespiti istenecek ise tespit talebi davaya bakacak mahkemeden isteneceği için yetkili sulh hukuk mahkemesinden talep edilecektir. Tahliye davası sırasında delil tespiti istenecek ise bu talep de yine tahliye davasının görülmekte olduğu sulh hukuk mahkemesine yapılabilir.

Tahliye davasında tanık olarak gösterilen kişinin delillerin incelenmesi aşamasında dinlenmesine engel olabilecek geçerli bir sebep var ise tanığın o aşamada

⁸⁰⁹ Akyol, *Delil Tespiti*, 31; Y. 6. HD, 03.12.2015, E. 2015/10242, K. 2015/5593, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021; Y. 6. HD, 04.12.2016, E., 2015/9443, K. 2016/5635, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021.

⁸¹⁰ Cenk Akil, "Medeni Yargılama Hukukunda Mahkemelerce Yapılan Delil Tespiti", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8/ 1, (2009): 16.

⁸¹¹ Noterlerin tespit işleri için bkz. Arslandoğan, *Delil Tespiti*, 158-159.

⁸¹² Pekcanıtez, *Pekcanıtez, Usul, C. III*, 2565; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 741.

⁸¹³ Berberoğlu Yenipınar, *Delil Tespiti*, 31; Arslandoğan, *Delil Tespiti*, 161; İstanbul BAM, 13. HD, 14.5.2020, E. 2018/1948, K. 2020/ 550, www.kazanci.com.tr, E.T. 24.04.2021.

tanıklık yapamayacağı düşünülüyorsa örneğin tanık ağır hasta ise o tanığın beyanlarının önceden tespit istenebilir.⁸¹⁴

Bazı durumlarda da tahliye davasından sonra delil tespiti gerekebilmektedir. Bazen tahliye davasından sonra kiracının kiralanana tahliye ederken ona zarar vermesi söz konusu olabilir. Kiralanana zarar vermesi durumunda bu zararın tazmini için açılacak davada, mahkeme kiralananda keşif yaparak zararı tespit edecek ve ona göre bir karar verecektir. Ancak zararı tazmin için dava açılacağı zamana kadar kiralananın o halde tutulması güçtür. Dava açılana kadar ya da mahkemenin keşif ile inceleme yapmasına kadar geçecek süre içinde kiralanın bakım ve onarımının yapılması ya da kiralananın yeniden kiraya verilmesi isteyen kiraya veren kiralanandaki zararı tespit etmek için zararın tazminine yönelik dava açmadan önce mahkemeye başvurarak delil tespiti isteyebilecektir.⁸¹⁵

⁸¹⁴ Tunç Yücel, *İhtiyati Tedbir ve Delil Tespiti*,44; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*,738.

⁸¹⁵ Berberoğlu Yenipınar, *Delil Tespiti*, 154-155.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE DAVALARINDA KANUN YOLLARI, TAHKİM VE ARABULUCULUK

3.1. Tahliye Davalarında Kanun Yolları

3.1.1. Genel Olarak

Kanun yolları ilk derece mahkemelerince ve bunların kararları üzerine istinaf mahkemelerince verilen kararların bir kez daha incelenebilmesi amacıyla getirilmiştir. Verilen kararın yanlış olduğunu düşünen taraf bu kararın tekrar incelenmesi için kanun yollarına başvurabilir.⁸¹⁶

Kanun yolları olağan kanun yolları ve olağanüstü kanun yolları olarak ikiye ayrılır. Bir nihai kararın yeniden gözden geçirilmesi için olağan kanun yoluna başvurulması o nihai kararın kesinleşmesini engeller.⁸¹⁷ HMK'nın yürürlüğe girmesi ile istinaf da kabul edilmiş ve HMK'ya göre olağan kanun yolu istinaf ve temyiz olmuştur.⁸¹⁸

Olağanüstü kanun yolu ise yargılamanın iadesidir. Bu yola olağan kanun yolundan farklı olarak kesinleşmiş kararlar için başvurulur. Mahkemenin verdiği bir karar olağan kanun yolları tüketildiğinde ya da bu yollara hiç başvurulmadığında artık kesinleşmiş olur. Ancak verilen kararlar bazen ağır yargılama hataları ile verilmiş olabilir. Bu durumda aynı dava sebebi ile aynı taraflar aynı konuda dava açıp bu verilen kararı denetleyemeyecekleri için yargılamanın iadesi yolu getirilmiştir.⁸¹⁹

⁸¹⁶ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 474; Pekcanitez Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 621; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 393; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 621.

⁸¹⁷ Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 622; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 485.

⁸¹⁸ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 485; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 478.

⁸¹⁹ Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 396; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 485.

Bir tarafın kanun yoluna başvurabilmesi için korunmaya değer hukuki yararının olması gerekir. Bu kanun yoluna başvurulabilmesi için yeterli değildir. Başvurunun süresi içinde de yapılması gerekir. Süresinde yapılmayan başvuru kabul edilmez. Ayrıca taraf ya da vekâletnamesinde yetki bulunan vekil yine süresi içinde kanun yoluna başvuru hakkından feragat edebilecekleri gibi yapılmış olan başvurudan da feragat edebileceklerdir.⁸²⁰

Daha öce de bahsettiğimiz gibi birden fazla kiraya veren ya da kiracı olması durumunda aralarında mecburi dava arkadaşlığının söz konusudur. Mecburi dava arkadaşlığının söz konusu olduğu tahliye davalarında mecburi dava arkadaşları kanun yoluna mutlaka beraber başvurmalıdırlar.⁸²¹

3.1.2. Tahliye Davalarında Kanun Yolları

HMK'nın yürürlüğe girmesi ile kanun yolu olarak istinaf da kabul edilmiştir. İstisnası olmakla beraber temyiz yolu artık ilk derece mahkeme kararları için değil istinaf mahkemesi kararları için düzenlenen bir kanun yolu olmuştur.⁸²²

3.1.2.1. İstinaf

İstinaf ilk derece mahkemelerinin verdiği nihai kararlara karşı başvurulabilen bir kanun yoludur. Bu kanun yolu ile ilk derece mahkemesinin kararı hem maddi hem de hukuki olarak incelenmektedir.⁸²³

Malvarlığına ilişkin hakları konu alan davalar bakımından kanunda yer alan sınırlama⁸²⁴ dışında davanın tarafları ilk derece mahkemelerinin verdiği nihai karara karşı istinaf yoluna başvurabileceklerdir. Ara kararlara karşı istinaf yoluna gidilemez.⁸²⁵ Ayrıca ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz talebinin reddine ilişkin kararlara, karşı tarafın yüzüne karşı verilen ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz kararlarına ve karşı tarafın yokluğunda verilen ihtiyati tedbir kararına karşı yapılan itiraz sonucu verilen kararlara

⁸²⁰ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 487.

⁸²¹ Yardımcı, *Mecburi Dava Arkadaşlığı*, 371.

⁸²² Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 649; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 401.

⁸²³ Tolga Akkaya, *Medeni Usul Hukukunda İstinaf*, (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2009), 62.

⁸²⁴ “Miktar veya değeri üç bin Türk Lirasını geçmeyen malvarlığı davalarına ilişkin kararlar kesindir.” (bkz. HMK m. 341/2, c. 1).

⁸²⁵ Adem Albayrak, *Avukatlar İçin Sorularla Hukukta İstinaf El Kitabı*, 3, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017), 13; Deniz Meraklı Yayla, *Medeni Usul Hukuku'nda İstinaf Kanun Yolunda Yeniden Tahkikat Yapılması*, (Ankara: Yetkin yayınları, 2014), 22.

karşı istinaf yoluna başvurulabilir (7251 sayılı Kanunla değişik m. 341/1/b, m. 391/3 ve m. 258/3).⁸²⁶

Davanın tarafı olan kişiler hukuki yararları varsa istinaf yoluna başvurabilirler. Davaya ferî müdahil olarak katılan kişiler ise müdahale ederek yanında oldukları tarafla beraber istinaf yoluna başvurabilirler. Bunun için ferî müdahilin müdahale talebinin kabul edilmiş olması gerekir. Davanın tarafı olan asli müdahil ise tek başına istinaf yoluna başvurabilecektir.⁸²⁷

Yukarıda saydığımız kişiler ilk derece mahkemesinin haklarında verdiği kararı istinaf etmek isterlerse özel kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla bunu iki hafta içinde yapmaları gerekmektedir (HMK m. 345).⁸²⁸ Bu süre ilk derece mahkemesi kararının taraflara tebliği ile başlayacaktır. Kararın taraflara tebliğinin aynı gün olması mümkün olamayacağından istinaf için süre taraflar için farklı günlerde başlayıp farklı günlerde bitebilecektir.⁸²⁹

İstinaf sebeplerine ilişkin bir düzenleme HMK’da mevcut değildir.⁸³⁰ Ancak ilk derece mahkemesinin verdiği kararın hukuka uygun olmaması sebebi ile istinaf edilebileceğini HMK m. 353’ten yola çıkarak söyleyebiliriz.⁸³¹

Tahliye davasında da davanın tarafları ilk derece mahkemesi kararının kendilerine tebliğinden itibaren iki hafta içinde istinaf yoluna başvurabilirler. Tahliye davasında müdahale söz konusu ise asli müdahil davaya taraf olacağı için kendisi istinaf yoluna başvurabilecektir. Ferî müdahil ise ancak yanında davaya katıldığı tarafla beraber istinaf yoluna başvurabilecektir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 348’e göre istinaf yoluna katılma yolu ile de başvurmak mümkündür.⁸³² Dolayısı ile tahliye davasında eğer taraflardan birinin başvurma hakkı yok ise ya da taraflardan biri süresinde istinafa ilişkin dilekçe vermemişse ya da süreyi kaçırmış ise diğer tarafın vermiş olduğu istinaf dilekçesine

⁸²⁶ Pekcanıtez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 483; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 402.

⁸²⁷ Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 652; Akkaya, *İstinaf*, 125.

⁸²⁸ Akkaya, *İstinaf*, 156; Ejder Yılmaz, *İstinaf*, (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2005), 57; Zeki Gözütok, *Hukuk Davalarında İstinaf ve Temyiz Başvuru ve Uygulama Rehberi (Eklenmiş Dilekçe ve Karar Örnekleriyle)*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2016), 60.

⁸²⁹ Akkaya, *İstinaf*, 158.

⁸³⁰ Cenk Akil, *İstinaf Kavramı*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2010), 351.

⁸³¹ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 493; Akil, *İstinaf Kavramı*, 352.

⁸³² Albayrak, *İstinaf El Kitabı*, 65; Akkaya, *İstinaf*, 161; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 658.

yazacağı cevap dilekçesinde sebepleri ileri sürerek katılma yoluyla da istinafa başvurabilecektir.

İstinafa başvuru hakkından feragat mümkündür. Ancak ilk derece mahkemesinin kararının tebliğinden önce istinaf hakkından feragat edilemez (HMK m. 349/1). İlamın tebliğinden sonra istinaf başvuru süresi içinde feragat edilebilir. İstinafa başvurulduktan sonra da istinaf başvurusundan feragat edilebilir. İlk derece mahkemesi kararı tebliğ edilmeden başvuru hakkından feragat edilmesi mümkün değildir. Çünkü İlk derece mahkemesinin kararının tebliği ile istinaf başvuru hakkı doğacaktır. Henüz doğmamış bir haktan feragat edilemez. İstinaf başvurusu yapıldıktan sonra başvuruya ilişkin karar verilinceye kadar feragat edilebilir (HMK m. 249/2).⁸³³

Tahliye davasında da ilk derece mahkemesi kararı taraflara tebliğ edildikten sonra taraflar istinaf başvuru hakkından feragat edebilirler. Tahliye davası sonucunda istinaf başvurusu yapıldıktan sonra başvuruya ilişkin karar verilene kadar istinaf başvurusundan da feragat edilebilecektir.

İstinaf başvurusu yapıldıktan sonra bu aşamada karşı dava açılmaz, dava ıslah edilemez ve davaya katılma talep edilemez.⁸³⁴ Taraflar istinaf mahkemesi için bir yetki sözleşmesi yapamayacaklardır (HMK m 357/2). Resen göz önünde bulundurulacaklar dışında yeni bir iddia ve savunma da ileri sürülemez. Tahliye davası sonucunda istinafa başvuran taraflar bu aşamada karşı dava açamayacak, davayı ıslah edemeyeceklerdir. Yine davaya katılma da mümkün olmayacaktır.

İstinafa başvurulması ilk derece mahkemesinin kararının icrasını durdurmaz.⁸³⁵ Tahliye davasında verilen karar için istinaf yoluna gidilmesi durumunda kararın icrası durmaz. Eğer başvuruda bulunan taraf aynı zamanda kararın icrasını da durdurmak istiyorsa ayrıca icranın geri bırakılması kararı da alması gerekmektedir (HMK m. 350/1, c. 2 ve İİK m. 36).

⁸³³ Gözütok, *Başvuru ve Uygulama Rehberi*, 58; Akkaya, *İstinaf*, 144; Görgün, Börü ve Kodakoğlu *Medeni Usul Hukuku*, 654.

⁸³⁴ Akkaya, *İstinaf*, 294; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 501.

⁸³⁵ Yılmaz, *İstinaf*, 62; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 637.

3.1.2.2. Temyiz

Temyiz incelemesini Yargıtay yapar. Yargıtay istinaf mahkemesinden ayrı olarak tarafların ileri sürdüğü vakaları ve delilleri incelemeyiz. Sadece istinaf sonucu verilen kararın hukuka uygun olup olmadığı yönünden bir inceleme yapar.⁸³⁶Temyiz başvurusu hukuki yararı bulunan tarafça yapılabilir. Davaya müdahale eden asli müdahil tek başına temyiz edebilirken feri müdahil yanında katıldığı taraf ile beraber temyiz edebilecektir. Dava arkadaşlığı durumunda ise mecburi dava arkadaşları beraber, ihtiyari dava arkadaşları da ayrı ayrı temyiz edebilirler.⁸³⁷

İstinaf mahkemesi kararını temyiz etmek isteyen taraf temyize ilişkin süreyi kaçırmış olsa hatta temyiz hakkı bulunmasa bile karşı tarafın yapmış olduğu temyiz başvurusuna vereceği cevap dilekçesi ile de temyiz yoluna başvurabilir. Yani temyiz yoluna da katılma yolu ile başvurulabilecektir.⁸³⁸

Temyize ilişkin süre de HMK m. 361/1'e göre iki haftadır ve bu süre de istinaf mahkemesi kararlarının taraflara tebliğ edilmesi ile başlar. İstinafa ilişkin açıklamalarımızda da belirttiğimiz gibi istinaf mahkemesinin kararı taraflara farklı günlerde tebliğ edilebileceği için süre taraflar için ayrı zamanlarda başlar ve biter.⁸³⁹

İstinaf mahkemesinin vermiş olduğu malvarlığına ve şahıs varlığına ilişkin kararlar temyiz edilebilir.⁸⁴⁰ Temyiz edilemeyecek kararlar HMK m. 362'de sayılmıştır. HMK m. 362/1-b'ye göre *Kira ilişkisinden doğan ve miktar veya değeri itibarıyla temyiz edilebilen alacak davaları ile kira ilişkisinden doğan diğer davalardan üç aylık kira tutarı temyiz sınırının üzerinde olanlar hariç olmak üzere 4 üncü maddede gösterilen davalar ile (23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğup taşınmazın aynına ilişkin olan davalar hariç) özel kanunlarda sulh hukuk mahkemesinin görevine girdiği belirtilen davalarla ilgili kararlar temyiz edilemeyeceklerdir. Tahliye davaları HMK m. 4'e göre sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girmektedir. Ancak HMK m. 362/1-b'ye göre kira ilişkisinden doğan diğer davalardan üç aylık kira bedeli temyiz sınırının üzerinde olanlar hakkında verilen istinaf mahkemesi kararlarına karşı*

⁸³⁶ Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 684; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 512; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 438.

⁸³⁷ Atalı, Ermenek, *Medeni Usul Hukuku*, 633; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 503.

⁸³⁸ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 523; Pekcanitez, Atalay, Özekes, *Ders Kitabı* 504.

⁸³⁹ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 521; Atalı/ Ermenek, *Medeni Usul Hukuku*, 639; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 366; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 504.

⁸⁴⁰ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 513.

temyiz yoluna başvurulabilecektir. Tahliye davasında üç aylık kira bedeli temyiz sınırını aşılıyor ise temyiz yoluna başvurulması mümkündür.⁸⁴¹

Temyiz yoluna başvurulmuş olması kural olarak istinaf mahkemesinin vermiş olduğu kararın icrasını durdurmayacaktır. Temyiz yoluna başvuran taraf aynı zamanda istinaf mahkemesinin verdiği kararın icrasının da durdurulmasını istiyor ise teminat göstererek icranın geri bırakılması kararı almak zorundadır.⁸⁴² Dolayısı ile tahliye davalarında temyiz yoluna başvuran taraf eğer istinaf mahkemesinin vermiş olduğu kararın icrasını da durdurmak istiyor ise icranın geri bırakılması kararı alması gerekmektedir.

3.1.2.3. Kanun Yararına Temyiz

Kanun yararına temyiz ilk derece mahkemeleri ile BAM'ın verdiği kesin kararlar ile hakkında istinaf ya da temyiz yoluna gidilmeden kesinleşen kararlar hakkında Adalet Bakanlığı ya da Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından başvurulabilecek bir kanun yoludur (HMK m. 363/1).⁸⁴³

Adalet Bakanlığı ya da Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının yapmış olduğu kanun yararına temyiz talebi yerinde görülür ise karar kanun yararına bozulur. Ancak bu bozma kararı HMK m. 363/2'ye göre kararın hukuki sonuçlarını ortadan kaldırmaz. Bozma kararı Adalet Bakanlığı'nca Resmi Gazetede yayımlanır (HMK m. 363/3).⁸⁴⁴

3.1.2.4. Yargılamanın İadesi

Olağanüstü kanun yolu olan yargılamanın iadesi yolu kesinleşmiş kararlar için başvuru bir kanun yoludur.⁸⁴⁵ Kesinleşmemiş bir yargı kararında yargılamanın iadesi sebepleri olsa bile bu yola başvurulamaz. Bu durumda yargılamanın iadesi sebepleri

⁸⁴¹ Görgün, Börü ve Kodakoğlu 684; Atalı/ Ermenek, 631; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 514; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 439; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 650.

⁸⁴² Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 520; Atalı, Ermenek, 641; Murat Yavaş *Medeni Usul Hukukunda Temyiz*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015), 115.

⁸⁴³ Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 482; Arslan, vd. *Medeni Usul Hukuku*, 663; Ejder Yılmaz, *Olağanüstü Temyiz, Kanun Yararına Bozma Yazılı Emirle Bozma*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2003), 54.

⁸⁴⁴ Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 482; Arslan, vd. *Medeni Usul Hukuku*, 663; Yılmaz, *Olağanüstü Temyiz*, 387.

⁸⁴⁵ Ramazan Arslan, *Medeni Usul Hukukunda Yargılamanın Yenilenmesi*, (Ankara: Turhan Kitapevi, 1977), 70.

istinaf ve temyiz sebebi olarak da kabul edilebileceğinden kesinleşmemiş karar için istinaf ve temyiz yoluna başvurulabilir.⁸⁴⁶

Yargılamanın iadesi ile maddi anlamda kesin hükümde ağır yargılama hatasının varlığı ya da yargılamada ağır eksikliklerin olması o hükmün ortadan kaldırılması ya da yeniden bir yargılama yapılarak tekrar incelenmesi sağlanır.⁸⁴⁷

Yargılamanın iadesine başvuru süresi kural olarak üç aydır. Bu üç aylık sürenin başlangıcı yargılamanın iadesi sebeplerine göre değişmektedir. Başvuru için on yıllık bir üst sınırdır. On yıllık süre yenileme talebinin konusu olan hükmün kesinleşmesinden itibaren başlar.⁸⁴⁸

Yargılamanın iadesi yoluna başvurabilecekler HMK m. 375/1, 1 bendine göre kural olarak o davanın taraflarıdır. Ancak HMK m. 377’de “...davanın taraflarından birisinin alacaklıları veya aleyhine hüküm verilen tarafın yerine geçenler...”in de yargılamanın iadesi yoluna başvurabilecekleri belirtilmiştir.⁸⁴⁹

Tahliye davalarında da davaya taraf olan kişiler ya da HMK m. 377’de belirtilen durumların varlığında hükümde sayılan kişiler yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurabilirler. Bu kişiler tahliye davası için verilen karardaki ağır eksiklik ya da ağır hukuka aykırılık durumunu öğrenmelerinden itibaren üç ay içinde yargılamanın iadesi davası açmalıdırlar. Her durumda on yıllık sürenin geçmemesi gerekir.

3.2. Tahliye Davalarında Tahkim ve Arabuluculuk Sorunu

3.2.1. Tahliye Davalarında Tahkim

3.2.1.1. Genel Olarak

Tahkim, uyuşmazlıkların hakemler tarafından çözümlendiği bir yoldur⁸⁵⁰. Tahkim ile taraflar kanun tarafından izin verildiği durumlarda aralarındaki uyuşmazlığın

⁸⁴⁶ Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 665; Tanrıver, *Usul C. 2*, 142.

⁸⁴⁷ Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 625; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 663; Tanrıver, *Usul C. 2*, 173.

⁸⁴⁸ Pekcanitez, Atalay, ve Özekes, *Ders Kitabı*, 521; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 670; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 676; Mert Namlı, *Türk ve Fransız Medeni Usul Hukukunda Yargılamanın Yenilenmesi*, (İstanbul: Beta Yayınları, 2014), 413.

⁸⁴⁹ Tanrıver, *Usul C. 2*, 173.

⁸⁵⁰ Mustafa Serdar Özbek, *Tahkim Hukuku, C. 1*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 139; Nagehan Okumuş, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Hakem Kararlarının İptali*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021), 5; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 694; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 605.

çözümlemesi için hâkime değil de hakemlere ve ya hakem heyetine başvurular. Bu başvuru sonucunda hakemler tarafından verilen karar kesin ve bağlayıcıdır.⁸⁵¹

Tarafların tahkim yolu ile çözmek istedikleri uyuşmazlık eğer yabancılık unsuru (MTK m. 2) taşıyorsa dış tahkim diğer bir ifade ile milletler arası tahkim söz konusu olacaktır. Tarafların zorunlu olarak tahkime başvurmaları gereken durumlarda zorunlu tahkim, tahkime başvuru konusunda taraf iradeleri serbest bırakılmışsa da ihtiyari tahkim söz konusu olacaktır. Buna göre tahkimi iç- dış tahkim ya da zorunlu- ihtiyari tahkim olarak sınıflandırmak mümkündür.⁸⁵²

Kamu kuruluşları arasındaki uyuşmazlıklar mecburi tahkim yolu ile çözülür. 3533 sayılı Umumi Mülhak ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete veya Belediyeye veya Hususi İdarelere Aid Daire ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yoluyla Halli Kakındaki Kanun'un 2570 sayılı Kanun ile değişik 4. maddesine göre *“Katma bütçe ile idare edilen daireler, belediyeler, özel bütçe ile idare olunan veya sermayesinin tamamı Devlet, belediye veya özel idarelere ait olan daire ve müesseselerin veya bu daire ve müesseselerden biriyle ikinci maddede yazılı dairelerden biri arasında çıkan uyuşmazlıklar, bulunduğu yerin ve taşınmaza ilişkin uyuşmazlıklarda, taşınmazın aynına yönelik olanlar hariç olmak üzere o taşınmazın bulunduğu yerin ve taraflar değişik yerlerde bulunuyorlarsa davalı durumunda olan daire veya müessesenin ve davalılar birden çok olduğu takdirde bunlardan birinin bulunduğu yerin yüksek dereceli hukuk mahkemesi başkanı veya hâkimi tarafından hakem sıfatıyla çözülür.”* Yargıtay, bu hükme göre, tarafları bu hüküm kapsamında olan ihtiyaç nedeni ile tahliye davasında uyuşmazlık mecburi tahkim yoluna gidilerek hakem sıfatı ile yüksek dereceli asliye hukuk mahkemesi hâkimi tarafından çözülmesi gerekçesi ile yerel mahkemenin açılan davayı görerek karara bağlaması usul ve yasaya aykırı bulmuştur.⁸⁵³

⁸⁵¹ Ziya Akıncı, *Milletler Arası Tahkim, Genişletilmiş ve Güncellenilmiş 4*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2016), 3; Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 529; Kuru, *Usul*, C.6, 5875; Hatice Selin Pürselim, “Milletler Arası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 27/1, (2021): 499; İbrahim Özbay, *Hakem Kararlarının Temyizi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2004), 44.

⁸⁵² Ulukapı, *Medeni Usul Hukuku*, 531; Fatih Aydemir, *Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017), 9-11.

⁸⁵³ Y. 6. HD. 16.2.2015, E 2015/398, K. 2015/1369, www.kazanci.com.tr, E.T. 12.04.2022.

Kamu düzenini ilgilendiren örneğin soy bağına ilişkin uyuşmazlıklar yabancılık unsuru taşınmazlar da tahkime elverişli değildirler. Bu tür uyuşmazlıklar genelde taraf iradelerine bağlı değildirler. Bir taşınmaza ilişkin aynı hakkı konu alan bir uyuşmazlık da aynı şekilde tahkime elverişli değildir (HMK m. 408). Eğer uyuşmazlık iki tarafın iradesinden kaynaklanıyorsa, taraflar uyuşmazlık üzerinde sulh olabiliyorlarsa o zaman tahkime elverişlilikten söz edilebilir (HMK m. 408).⁸⁵⁴ Taşınmaz üzerinde aynı değil de kişisel bir hakka ilişkin bir uyuşmazlık için taraflar tahkim yoluna gidebileceklerdir.⁸⁵⁵

Tahkime ilişkin hükümler HMK'nın 407-444 maddeleri arasında yer almaktadır. Bu hükümler yabancılık unsuru içermeyen ve tahkim yerinin Türkiye olduğu uyuşmazlıkların çözümünde uygulama alanı bulacaktır (HMK m. 407).⁸⁵⁶

Tahkimde mahkemenin yapacağı işlerde görevli ve yetkili mahkeme tahkim yeri belli ise konusuna göre o yer asliye hukuk veya asliye ticaret mahkemesidir. Eğer tahkim yeri belli değil ise görevli mahkeme yine asliye hukuk ya da asliye ticaret olmak üzere yetkili mahkeme davalının Türkiye'deki yerleşim yeri, oturduğu yer ya da işyeri mahkemesidir (HMK m. 410).⁸⁵⁷

Taraflar uyuşmazlıkların çözümü için tahkim yoluna gidilebileceği yönünde anlaşma yapabilirler. Bu sözleşme ile tahkime elverişli bir konuda çıkabilecek anlaşmazlıkların tamamının ya da bir kısmının çözümü hakeme ya da hakem kuruluna bırakabilirler (HMK m. 412/1).⁸⁵⁸ Tarafların tacir olması ya da söz konusu uyuşmazlığın ticari bir işten kaynaklanması gibi bir zorunluluk olmadan taraflar uyuşmazlık konusu tahkime elverişli ise tahkim sözleşmesi yapabileceklerdir.⁸⁵⁹

Tahkim yargılaması sonunda verilen karara karşı iptal davası açılabilmektedir. İptal davası 7101 sayılı İcra ve iflas Kanununu ve Bazı kanunlarda Değişiklik

⁸⁵⁴ Görgün, Börü ve Kodakoğlu 756; Ulukapı, 532; İbrahim Özbay, Yavuz Korucu, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Tahkim*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2016), 7.

⁸⁵⁵ Özbay, Korucu, *Tahkim*, 8.

⁸⁵⁶ Görgün, Börü ve Kodakoğlu 755; Akıncı, 24, Pekcanıtez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 586.

⁸⁵⁷ Okumuş, *Hakem Kararlarının İptali*, 95; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 483.

⁸⁵⁸ Pekcanıtez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 588; Arslan, vd., 782; Özbek, *Tahkim Hukuku, C. I*, 395; Aydemir, *Tahkim Sözleşmesi*, 55; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 697; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 734; aynı yönde İstanbul BAM 12. HD, 21.06.2018, E. 2018/457, K. 2018/751, www.kazanci.com.tr, E.T. 12.04.2022.

⁸⁵⁹ Bu konuda farklı görüşler için bkz. Özbay, Korucu, *Tahkim*, 12; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 481.

Yapılması Hakkında Kanun⁸⁶⁰ ile HMK m. 439'da yapılan değişiklikle görevli mahkeme bölge adliye mahkemesidir.⁸⁶¹ İptal davasında yetkili mahkeme ise HMK m. 439/1'e göre tahkim yeri mahkemesidir. Takim yerinin belirlenememesi durumunda ise yetkili mahkeme HMK m. 410/2'ye göre davalının Türkiye'deki yerleşim yeri mahkemesi, oturduğu yer mahkemesi veya işyeri mahkemesidir.⁸⁶²

İptal davası HMK m. 439/4'e göre hakem kararının, düzeltme, tamamlama ya da tavzih kararının taraflara bildirildiği tarihten itibaren başlayacak bir aylık sürede açılması gerekmektedir. Hakem kararlarının icra edilebilmesi için kesinleşmesine gerek yoktur; bu nedenle açılan iptal davası kararın icrasını durdurmaz (HMK m. 439/4, c. 3).⁸⁶³ İptal davası sonucu bölge adliye mahkemesinin verdiği karara karşı ise sadece iptal sebepleriyle sınırlı olmak kaydı ile temyiz yoluna gidilebilecektir. Yapılan temyiz başvurusu da hakem kararının icrasını durdurmaz (HMK m. 439/6).⁸⁶⁴

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız olağanüstü kanun yolu olan yargılamanın iadesine hakem kararları için de başvurulabilmektedir. Hakem kararları için yargılamanın iadesi yoluna başvuru HMK m. 410/1'e göre konusuna göre tahkim yeri asliye hukuk veya asliye ticaret mahkemesidir.⁸⁶⁵

3.2.1.2. Tahliye Davalarının Tahkime Elverişliliği Sorunu

Çalışmamızın konusu olan tahliye davalarında 3533 sayılı Kanun' un 1. Maddesine göre “Umumi, mülhak ve hususi bütçelerle idare edilen daireler ve belediyelerle sermayesinin tamamı Devlete veya belediye veya hususi idarelere aid olan daire ve müesseseler arasında çıkan ihtilâflardan adliye mahkemelerinin vazifesi dâhilinde bulunanlar bu kanunda yazılı tahkim usulüne göre halledilirler.” Dolayısı ile tarafları bu hükümde geçen kuruluşlar olan tahliye davalarında zorunlu tahkim yoluna gidilecektir.⁸⁶⁶

⁸⁶⁰ RG. 16.07.1938, 3961.

⁸⁶¹ Okumuş, *Hakem Kararlarının İptali*, 96; Mustafa Serdar Özbek, *Tahkim Hukuku*, C. 2, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 2077; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 765.

⁸⁶² Okumuş, *Hakem Kararlarının İptali*, 97.

⁸⁶³ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 766.

⁸⁶⁴ Özbay, Korucu, *Tahkim*, 222; Özbek, *Tahkim Hukuku*, C. 2, 2101; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 86; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 493.

⁸⁶⁵ Özbek, *Tahkim Hukuku*, C. 2, 2108; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 711.

⁸⁶⁶ Y. 6. HD. 16.2.2015, E. 2015/398, K. 2015/1369; Y. 6. HD. 27.1.2000, E. 2000/ 143, K. 2000/ 342, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 12.04.2022.

Kiraya ilişkin hükümlerde kanun koyucu genel olarak kiracıyı korumayı amaçlamaktadır. Bu nedenle de kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların hakemler aracılığı ile değil de mahkemeler tarafından çözümlenmesi uygun görülmektedir. Yargıtay'da kira sözleşmesinin ve tahliye davalarının tahkime elverişli olmadığı yönünde karar vermiştir.⁸⁶⁷

Taraflar kira sözleşmesi yaparken aralarında olabilecek tahliye davasında bunun mahkemeye gitmeden tahkim yolu çözüleceğine dair bir hüküm koymuş olsalar bile bu sözleşme hükmü tahliye davalarının tahkime elverişsiz olması sebebi ile geçersiz olarak kabul edilmektedir. Tarafların kira sözleşmesi dışında ayrıca bir tahkim sözleşmesi yapması söz konusu olsa bile aynı şekilde yapılan sözleşme geçersiz sayılmaktadır.⁸⁶⁸

Doktrinde ise kira sözleşmesinin ilk defa düzenlenmesi sırasında bir tahkim şartı konulmuş ise bunun geçersiz olduğu kabul edilmektedir. Ancak tahkim şartı ilk kira sözleşmesine değil de kira süresinin uzaması ile sonradan düzenlene kira sözleşmelerine konulabilir ya da kira sözleşmesinden daha sonraki bir tarihte tahkime ilişkin ayrı bir sözleşme yapılabilir. İşte bu iki durumda tahkim şartının geçerli olduğu görüşü savunulmaktadır.⁸⁶⁹

Kira sözleşmesinin imzalanması sırasında kiracının baskı altında kalması söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinden sonraki bir tarihte yapılan tahkim şartlarının geçerli olması gerektiği görüşüne biz de katılmaktayız. Özbek'e göre taraflar arasında imzalanan ilk kira sözleşmesine konan tahkim şartı ile tahliye taahhüdündeki tahkim şartının da geçerli olması gerekmektedir.⁸⁷⁰ Asıl sözleşmenin geçersizliği tahkim şartını etkilemeyeceği için tahliye taahhüdünün geçersizliği tahkim şartının da geçersiz olmasına sebep olmayacaktır.⁸⁷¹

Ancak her iki tarafı da tacir olan bir kira sözleşmesinde taraflar aralarında çıkabilecek tahliye davası sorunları için tahkim yoluna gidilmesi konusunda bir hüküm koyarak sonrasında çıkan tahliye uymazlığını tahkimle çözmek istenmiş ancak üçüncü hakem konusunda anlaşamamışlardır. Bunun üzerine taraflardan biri mahkemeden hakem atanmasını istemiştir. Mahkemenin hakem tayin etmesi üzerine verilen karar

⁸⁶⁷ Akıncı, *Milletler Arası Tahkim*, 74.

⁸⁶⁸ Aydoğdu, Kahveci, 662; Akıncı, *Milletler Arası Tahkim*, 74.

⁸⁶⁹ Aydemir, *Tahkim Sözleşmesi*, 241; Özbek, *Tahkim Hukuku*, C. I, 918; Kuru, *Usul*, C. VI, 5952.

⁸⁷⁰ Bkz. Özbek, *Tahkim Hukuku*, C. I, 918.

⁸⁷¹ Özbay, Korucu, *Tahkim*, 45.

tahliye davasının tahkime elverişli olmadığı gerekçesi ile temyiz edilmiş ancak karar Yargıtay tarafından onanmıştır.⁸⁷²

3.2.2. Tahliye Davalarında Arabuluculuk

3.2.2.1. Genel Olarak

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nda⁸⁷³ (HUAK) arabuluculuk, *sistemik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemi* olarak tanımlanmıştır.

Hangi uyuşmazlıkların çözümü için arabulucuya gidilebileceği, arabuluculuk sürecinin nasıl olacağı sonucunda verilen kararın niteliği, arabulucuların tabi olacakları mesleki kurallar 6325 sayılı Kanunun ile düzenlenmiştir.⁸⁷⁴

Taraflar üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri her özel hukuk uyuşmazlığı için arabulucuya başvurabileceklerdir (HUAK m 1/2). Ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunamadıkları konulardaki uyuşmazlıklarda arabuluculuk çözüm yolu olarak değerlendirilemeyecektir. Ayrıca yabancılık unsuru taşıyan uyuşmazlıklarda da arabuluculuk yoluna başvurulabilecektir. Budak, Karaaslan'a göre taşınmazların aynı ile ilgili uyuşmazlıklarda da arabuluculuk yoluna gidilebilecektir.⁸⁷⁵

Arabuluculuk tarafların aralarındaki uyuşmazlıkları mahkemeye gitmeden arabulucular aracılığı ile çözdükleri bir çözüm yöntemidir.⁸⁷⁶ Arabuluculuk esasen ihtiyari bir çözüm yöntemidir. Diğer bir ifade ile arabuluculuğa dair sürecin başlatılması, devam edilmesi ve bitirilmesi tarafların iradelerine bağlıdır. Ancak tarafların anlaşması durumunda arabulucunun çözümü tarafları bağlayıcı hale

⁸⁷² Y. 19. HD. 16.12.2004, E. 2004/5413, K. 2004/12656, www.kazanci.com.tr, E.T. 12.04.2022.

⁸⁷³ RG. 22.06.2012, 28331.

⁸⁷⁴ Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 445.

⁸⁷⁵ Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 501.

⁸⁷⁶ Pınar Akan, *Arabuluculuk ve Deniz Hukukuna İlişkin İhtilaflarda Uygulanması*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 7.

gelecektir.⁸⁷⁷ Taraflar arabuluculuk görüşmelerinden sonra uyuşmazlığın çözümü konusunda bir anlaşmaya varamazlarsa o takdirde uyuşmazlık mahkeme kanalı ile çözülebilecektir.⁸⁷⁸

Arabuluculuk açılan bir davada hâkim tavsiyesi ile de gidilebilecek bir yoldur. Tarafların uyuşmazlıkları hâkim önüne geldiğinde hâkim uyuşmazlık konusunu belirledikten sonra tarafları sulh ya da arabulucu konusunda teşvik eder (HUAK m. 13/1).⁸⁷⁹ Bu durumda taraflar arabuluculuk üzerinde anlaşılırsa mahkeme üç ay ertelenerek arabuluculuk görüşmelerinin sonucu beklenir. Bu görüşme sonucunda taraflarca imzalanan görüşme belgesinin icra edilebilmesi için şerh edilmesi mahkemeden istenir (HUAK m. 18/2). İcra edilebilirlik şerhi verilmesi çekişmesiz yargı işidir (HUAK m. 18/ 3, HMK m. 385/1, m. 320/1). İcra edilebilirlik şerhinin verilmesi dosya üzerinden yapılır. Mahkemenin incelemesi tarafların anlaşmalarının arabuluculuğa elverişli olup olmadığı ve anlaşmanın icra edilebilir olup olmaması hususundadır.⁸⁸⁰

Mahkemenin verdiği bu karar bir nihai karardır ve istinaf veya temyizi mümkündür. Taraflar arasında arabuluculuk görüşmesinden sonra anlaşma sağlanamaması durumunda talep üzerine davaya devam edilir. Arafaların bu konuda bir talepleri olmazsa dosya işlemiden kaldırılır.⁸⁸¹

3.2.2.2. Dava Şartı Olarak Arabuluculuk

Her ne kadar arabuluculuk yoluna başvurmak iradi ise de kanun bazı hallerde arabulucuya başvurulmasını dava şartı olarak kabul etmiştir. HUAK m.18/A ve 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunum. 3, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na eklenen 5/A

⁸⁷⁷ Akan, *Arabuluculuk*, 11; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 443; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 416; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, 774.

⁸⁷⁸ Akan, *Arabuluculuk*, 12; Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuku*, 444.

⁸⁷⁹ Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 1524; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 419; Y. 3. HD, 07.06.2018, E. 2016/19762, K. 2018/ 6591; Y. 3. HD. 18.02.2019, E.2019/ 5833, K. 2018/ 1248, bkz. www.kazanci.com.tr, E.T. 09.05.2022.

⁸⁸⁰ Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 817; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 420; ; Pekcanitez, Atalay ve Özkes, *Ders Kitabı*, 642; İbrahim Ermenek, *Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 206; Süha Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku*, C. 2, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 307.

⁸⁸¹ Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 420-421; Akan, *Arabuluculuk*, 56; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 816.

maddesinde ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a eklenen 73/A maddelerine göre arabuluculuk bir dava şartı olarak düzenlenmiştir.⁸⁸²

Dava şartı olarak arabuluculuğa başvuran taraf uyuşmazlığın diğer tarafının da iletişim bilgilerini arabulucuya bildirmelidir (HUAK m. 18/A-2). Arabulucu bu bilgiler ışığında taraf teşkilini sağlayacaktır. Arabulucu verilen bilgilerle tafrı ulaşamazsa ya da ulaşılmış olmasına rağmen taraf görüşmelere katılmaz ise görüşmeler sona erecektir.⁸⁸³

Arabuluculuğun bir dava şartı olarak belirlenmiş olduğu durumlarda dava açacak olan tarafın öncesinde arabulucuya başvurduğunu ve bu görüşmelerde bir anlaşma sağlanamadığına ilişkin belgeyi dava dilekçesine eklemesi gerekmektedir. Bu belge dava dilekçesinde eklenmezse ve mahkemenin verdiği kesin süre içinde de mahkemeye sunulmaz ise ya da arabuluculuk yoluna hiç başvurulmamış ise açılan dava usulden reddedilir.⁸⁸⁴

3.2.2.3. Tahliye Davalarında Arabuluculuk

Tahliye davaları zorunlu arabuluculuk kapsamında değildir. Tahliye davalarında arabuluculuk ihtiyari bir yoldur. Tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunduğu özel hukuka ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuk yoluna gidilebilmektedir. Bu anlamda tahliye davalarında da ihtiyari arabuluculuk yoluna gidilebilir.

Tahliye davasında öncesinde uyuşmazlığın arabulucu ile çözümü istenebileceği gibi açılan bir davada da hâkimin tavsiyesi üzerine taraflar uyuşmazlığı arabulucu vasıtası ile çözebileceklerdir. Hâkim tavsiyesi ile arabuluculuk yoluna gidilmesi durumunda tahliye davası üç ay ertelenir. Bu süreçte taraflar anlaşmaya ilişkin tutanak sunarlarsa hâkim uyuşmazlık tam olarak çözülmüşse ve kararın icrası mümkün ise şerh verir ve böylece uyuşmazlık hakkında nihai karar verilmiş olur. Aksi durumda yani taraflar anlaşmamışlarsa taraflardan birinin talebi ile dava görülmeye başlanır. Üç aylık sürenin sonunda taraflar davanın görülmesini talep etmezlerse hâkim tahliye davası dosyasını işlemiden kaldırır.

⁸⁸² Süha Tanrıver, “Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”, *TBB Dergisi*, 147, (2020): 47; Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 505; Kuru, Aydın, *Ders Kitabı*, 419; Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 817; Görgün, Börtü ve Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 803-804.

⁸⁸³ Budak, Karaaslan, *Medeni Usul Hukuk*, 454; Mustafa Yavuz, “Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk”, *Gümrük Ticaret Dergisi*, 15/5, (2019): 56.

⁸⁸⁴ Pekcanitez, Atalay ve Özekes, *Ders Kitabı*, 508; Kanık, *Kira Hukuku Davaları*, 217; aynı yönde İstanbul BAM 12. HD, 04.11.2021, E. 2021/1879, K. 2021/1606, İstanbul BAM 43. HD, 07.07.2021, E. 2021/1005, K. 2021/870, www.kazanci.com.tr, E.T. 09.05.2022.

SONUÇ

Kira sözleşmesi tam iki tarafa sürekli borç yükleyen ivazlı ve rızaya bağlı bir sözleşmedir. Bu sözleşme ile kiracının ödediği kira bedeline karşılık kiraya veren de kiralananın kullanımını ya da kiralananı yararlanma hakkını kiracıya verir.

Kira sözleşmesinin kurucu unsurlarından biri kiralanan şeydir. Kiralanan şeyin kullanımının devri ve belirli ya da belirlenebilir bir kira bedeli üzerinde anlaşmaları ile kira sözleşmesi kurulmuş olur. Kiraya ilişkin hükümler 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce BK ve GKHK da düzenlenmekte idi. 1 Temmuz 2012 tarihinde 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesiyle herhangi bir ayırım yapılmaksızın bütün kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerle beraber tahliye davalarına dair hükümler de TBK' da düzenlenmiştir.

Bir eda davası olan tahliye davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. HMK m.4/1-a ya göre kiralananın İcra İflas kanunu hükümlerine göre tahliye edilmesine ilişkin hükümler yarı kalmak şartı ile kira ilişkisinden kaynaklanan davaların tamamı ve bu davalara karşı açılan tüm davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Yetkili mahkeme ise hem dava açıldığı tarihte davalının yerleşim yeri mahkemesi hem de kira sözleşmesinin ifa edileceği yer mahkemesidir.

Tahliye davalarında taraflar feragat sulh ve davayı kabul ile davaya son verebilirler. Bu anlamda tahliye davalarında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olduğu için birden fazla kiracının bulunduğu davalarda tek bir kiracıya yönelik feragat tüm kiracılar açısından sonuç doğuracaktır. Ancak birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda ise bunlardan birinin davadan feragat etmesi tahliye davasını feragat nedeni ile sonlandırmayacak tahliye devam edecektir. Tahliye davalarında taraflar hem mahkeme huzurunda hem de mahkeme dışında sulh olarak davayı sona erdirebilirler. Tahliye davalarında mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olduğu için sulh konusunda da tarafların beraber hareket etmeleri gerekecektir. Davayı kabul ise tarafların üzerinde serbestçe tasarruf ettikleri davalarda söz konusu olacağı için tahliye davalarında davayı kabul mümkün olabilir.

İhtiyati tedbir açısından tahliye davalarında dava sırasında ya da tahliyeden sonra delil tespiti istenmesi mümkündür. Dava sırasında henüz incelenmemiş bir delilin inceleme aşaması gelmeden davanın görüldüğü sulh hukuk mahkemesinden

incelenmesinin istenmesi mümkündür ya da tahliyeden sonra kiralanan da keşif yapılarak açılacak bir tazminat davasında delil tespiti istenmesi mümkündür.

Tahliye davaları basit yargılama usulü ile görülür. Bu nedenle taraflar dilekçelerinde tüm delillerini ve bu delillerin bağlantılı olduğu vakaları belirtmeleri gerekmektedir. Davalı iki haftalık süre içinde cevap dilekçesini vermelidir. Ancak davalının dava dilekçesinin tebliğinden itibaren on beş günlük yasal süresi içinde mahkemeye başvurmasıyla cevap süresi bir defaya mahsus olmak üzere iki haftayı geçmeyecek şekilde ek süre verilebilir.

Davanın konusu sebebi ve taraflarının aynı olması durumunda derdestlik itirazında bulunulabilir. Yargıtay’a göre süreye bağlı açılacak tahliye davalarının süre yönünden reddedilmesi yeni dönemde aynı sebeple bir tahliye davası açılmasına engel değildir.

Tarafları ve konusu aynı tahliye davasında sebeplerin farklı olması Yargıtay tarafından kesin hüküm olarak kabul edilmemiştir. İhtiyaç nedeni ile açılan tahliye davalarında ihtiyaç sebeplerinin aynı olması kesin hüküm teşkil ederken ihtiyaç sebeplerinin farklı olması kesin hüküm teşkil etmeyecektir. Süreden reddedilen tahliye davaları işin esasına girilmediği için açılacak yeni dava da kesin hüküm teşkil etmezler.

İhtiyaç sebebi ile açılan tahliye davasında başlangıçta belirtilen ihtiyaç sebebinin sonradan değiştirilmesi mümkündür. Tahliye davasının birden fazla sebebe dayanarak açılması mümkündür. Bu durumda hâkim ispat edilen neden açısından davayı kabul edecek ispatlanmayan nedenler ise reddedilecektir. Tahliye davası devam ederken kiralananın tahliye edilmesi ya da tarafların yeniden kira sözleşmesi yapmaları davayı konusuz bırakacaktır. Tahliye davasının konusuz kalması durumunda hâkim karar vermeye yer olmadığı şeklinde hüküm kurar. Tahliye davası devam ederken kiralananın devri mümkündür. Bu durumda kiralananla beraber daha hakkı da devredilirse dava yeni devralan kişi ile kaldığı yerden devam edecektir.

Tahliye davalarında vekâlet ücreti AAÜT m. 9’a göre belirlenir. Eğer tahliye davası birden fazla sebebe dayanarak açılmış ise yargılama sonunda tek bir vekâlet ücretine hükmedilecektir. Bu sebeplerden birinin kabulü diğerlerinin reddi durumunda ise dava kısmi kabul kısmi ret olacağı için davalı lehine vekâlet ücretine hükmedilmez.

Birden fazla tahliye davası açılmış ve bu davalar birleştirilmiş ise her bir dava için vekâlet ücretine hükmedilecektir.

Tahliye davalarında birden fazla kiraya veren ve kiracı bulunabilir. Bu durumda taraflar arasında tahliye borcu bölünmez bir borç olduğu için mecburi dava arkadaşlığı vardır. Ayrıca davaya feri müdahale ve asli müdahalede mümkündür. Tarafların kendilerini bir vekille temsil ettirmeleri de mümkündür.

Tahliye davalarında taraflar dilekçelerinde gösterdikleri kesin ve kesin olmayan delillere başvurabilirler. Taraflar iddialarını ispatlamakla yükümlüdürler. Yargıtay tahliye taahhüdünün ispatında taahhüt tarihinin ispatını yazılı delille olması gerektiği görüşündedir. Kira sözleşmesine dayanan davarda dolayısı ile tahliye davalarında da aylık kira bedelinin 2022 yılı için altı bin altı yüz kırk TL'yi geçmesi durumunda senetle ispatlanması gerekmektedir.

Tahliye davalarının tarafları kararların kendilerine tebliğinden itibaren iki hafta içinde istinaf yoluna başvurabileceklerdir. Ancak tahliye davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olduğu için bu mahkemenin tahliyeye ilişkin verdiği kararlar temyiz edilemeyecektir. Taraflar HMK m. 377'de belirtilen şartların varlığı halinde yargılamanın yenilenmesi yoluna da gidebileceklerdir.

Yargıtay kira sözleşmelerinin ve tahliye davasının tahkime elverişli olmadığı yönünde karar vermiştir. Kiraya ilişkin hükümler genelde kiracıyı koruma amacı güttükleri için kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların da hakemler aracılığı ile değil de mahkemeler tarafından çözülmesi gerekmektedir. Doktrinde ise kira sözleşmesinin ilk defa düzenlenmesi sırasında bir tahkim şartı konulmuş ise bunun geçersiz olduğu kabul edilmektedir. Ancak tahkim şartı ilk kira sözleşmesine değil de kira süresinin uzaması ile sonradan düzenlene kira sözleşmelerine konulabilir ya da kira sözleşmesinden daha sonraki bir tarihte tahkime ilişkin ayrı bir sözleşme yapılabilir. İşte bu iki durumda tahkim şartının geçerli olduğu görüşü savunulmaktadır.

Tahliye davaları zorunlu arabuluculuk kapsamında değildir. Tahliye davalarında arabuluculuk ihtiyari bir yoldur. Tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunduğu özel hukuka ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuk yoluna gidilebilmektedir. Bu anlamda tahliye davalarında da ihtiyari arabuluculuk yoluna gidilebilir. Tahliye davasında

öncesinde uyuşmazlığın arabulucu ile çözümü istenebileceği gibi açılan bir davada da hâkimin tavsiyesi üzerine taraflar uyuşmazlığı arabulucu vasıtası ile çözebileceklerdir.



KAYNAKÇA

- Acar, Faruk. *Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*5. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2016.
- Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi*, 2. İstanbul: Yetkin Yayınları, 2015.
- Akan, Pınar. *Arabuluculuk ve Deniz Hukukuna İlişkin İhtilaflarda Uygulanması*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- Akartep, Alpaslan. “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede, Temerrüdü ve Hukuki Sonuçlar”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. 22/3, (2016): 83-110.
- Akıncı, Ziya. *Milletler Arası Tahkim*, 4. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2016.
- Akil, Cenk. “Medeni Yargılama Hukukunda Mahkemelerce Yapılan Delil Tespiti”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 58/1, (2009): 1-62.
- Akil, Cenk. “Medeni Yargılama Hukukunda Mahkemelerce Yapılan Delil Tespiti”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8/ 1, (2009): 16.
- Akil, Cenk. *İstinaf Kavramı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2010.
- Akil, Cenk. “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Sulh ve Sulh Yoluyla Şarta Bağlı Hüküm Verilip Verilemeyeceği Meselesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/4, (2012): 1-18.
- Akipek, Jale G. *Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili* 2. Ankara: Ankara Üniversitesi Yayınları, 1972.
- Akkaya, Tolga, *Medeni Usul Hukukunda İstinaf*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2009.
- Akkaya, Tolga. “Medeni Hukukta İradi Taraf Değişikliği”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/ Özel Sayı, (2015): 341-368,
- Akkurt, Sinan Sami. “El Değiştiren Taşınmaz Kiraları Bakımından TBK m. 310 ile Kiranın Şerhine İlişkin TBK m. 312 Hükümlerinin Tahlili”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 68/1 (2019): 39-56.
- Akyol Aslan, Leyla. *Medeni Usul Hukukunda Davadan Feragat*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2011.
- Akyol, Leyla. *Medeni Usul Hukukunda Delil Tespiti (Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre)*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2011.
- Akyol, Şener, *Türk Medeni Hukukunda Temsil*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2009.
- Alangoya, Yavuz, Kamil Yıldırım ve Nevhis Deren-Yıldırım. *Medeni Usul Hukuku Esasları*, 8. İstanbul: Beta Yayınları, 2011.
- Albayrak, Adem, *Avukatlar İçin Sorularla Hukukta İstinaf El Kitabı*, 3. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.
- Altıntop, Merve, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, 5/9, *TAAD*, (2014), <http://lucernaiuris.com/wp-content/uploads/tahliye-taahhudu.pdf>

- Antalya, O. Gökhan. *Eşya Hukuku*, C. 3. İstanbul: Legal Kitapevi, 2018.
- Antalya, O. Gökhan. *Miras Hukuku*, 2. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2009.
- Aral, Fahrettin, Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 11. Ankara: Yetkin Yayınları, 2015.
- Aral, Fahrettin. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* 5. Ankara: Yetkin Yayınları, 2003.
- Arık, Kemal Fikret. "Mahkeme Önünde Sulh", *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 9/1, (1954): 141-157.
- Arpacı, Abdülkadir. *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması Doğal Gaz ve Devremülk*, 6. İstanbul: Temel Yayınları, 2002.
- Arpacı, Abdülkadir. *Kira Hukuku ve Uygulaması Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2002.
- Arslan vd. *Medeni Usul Hukuku*, 7. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Arslan, Ramazan. *Medeni Usul Hukukunda Yargılamanın Yenilenmesi*. Ankara: Turhan Kitapevi, 1977.
- Arslandoğan, Birce. *Medeni Yargılama Hukukunda Delil Tespiti*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Arslanpınar, Tuğçe. *Medeni Usul Hukukunda Karşı Dava*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.
- Aslan, Aziz Serkan. "6100 sayılı HMK Madde 401 Hükmüne Göre Delil Tespitinde Yetkili ve Görevli Mahkeme". *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21/2, (2013): 241-254.
- Aşık, İbrahim. "Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Yetki Sözleşmesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 97/0, (2011): 11-48,
- Atalay, Oğuz. *Medeni Usul Hukukunda Menfi Vakaların İspatı*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, 2001.
- Atalı, Murat, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Atalı, Murat. "Basit Yargılama Usulü". İçinde *Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku*, C. III, 15, ed. Hakan Pekcanitez, Muhammet Özekes, Mine Akkan, Hülya Taş Korkmaz. 2098-2104. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 5. Konya: Adalet Yayınevi, 2003.
- Aybay, Aydın, Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, 4. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Aydemir, Fatih. *Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Aydın, Gülşah Sinem. *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, (TBK 327-333), 1. İstanbul: Seçkin Yayınları, 2013.
- Aydoğdu, Murat, Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 2. Ankara: Filiz Kitapevi, 2014.

- Aydoğdu, Murat. “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Akdettikleri Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri”. *İzmir Barosu Dergisi*, 79/2, (2014): 142-158,
- Başkan, Ahmet “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kiraya Veren Borçları”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- Başöz, Lütfü, Ramazan Çakmakçı, ‘*Gerekçeli Karşılaştırma Tablolu Yeni ve Eski Kanun Metinleri ile Birlikte Yeni Türk Borçlar Kanunu*’. İstanbul: İstanbul Barosu Yayınları, 2013.
- Bayram, Aziz Erman. “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XXI/4 (2017): 131-182.
- Belgesay, Mustafa Reşit. *Hukuki Muamelelerde Temsil*. İstanbul: İ.Ü.H.F. Yayınları, 1941.
- Birinci Uzun, Tuba. “ Belirli süreli Konut ve Çatılı İş Yeri Kirala Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK m. 347/f1)”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8/2 (2017):137-158.
- Bolayır, Nur. *Medeni Usul Hukukunda Hâkimin Hukuku Re’sen Uygulaması İlkesi*. İstanbul; On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Boztepe, Merve. “Konut ve çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Uygulama Alanı”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- Börü, Levent. *Dava Konusunun Devri*. Ankara; Yetkin Yayınları, 2012.
- Budak, Ali Cem, “Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre Yetki Sözleşmesi” *Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi*, 8/ 21, (2012): 1-25.
- Budak, Ali Cem, Varol Karaaslan. *Medeni Usul Hukuku*, 5.İstanbul: Filiz Kitapevi, 2021.
- Budak, Ali Cem. *Medeni Usul Hukukunda Üçüncü Kişilerin Haklarının Korunması*, İstanbul: Beta Yayınları, 2020.
- Burcuoğlu, Haluk. “Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık nedeni ile Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”. *Yaşar Üniversitesi E Dergisi*, 8/ Özel Sayı, (2013): 657-673.
- Burcuoğlu, Haluk. “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kiracının Kiralananı Teslim Almadığı Hallerde Sözleşme ile Bağlı Olmaktan Kurtulmak İsteyen Kiraya Veren Başvurabileceği Yollar”. *Hasan Erman’a Armağın*.(253-265), İstanbul, 2015.
- Bütün Yılmaz, Derya Gülsüm. “Mütelahik (Hakların Yarıştığı) Dava”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017.
- Ceran, Mithat. *Kira Sözleşmesi Tahliye*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.

- Cumalı, Gamze. “*Aile Konutu ve Kira İlişkisi*”. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2012.
- Çabri, Sezer. “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı ayni hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”. *MÜHF-HAD*, 18/3, (2012): 163-200.
- Çevik, Seda Ökten. *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, İstanbul: On iki Levha yayınları, 2016.
- Daşlı Engin. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, (Danışman: Doç. Dr. Hayrunnisa Özdemir), Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 2016.
- Deynekli, Adnan. *Medeni Usul Hukukunda Islah*, Ankara 2013.
- Doğan Murat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş yeti Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 3/22, (2011).
- Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.
- Dönmez, Zeynep. “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 2/93, (2019): 159-173.
- Ercan Özler, Meltem. *Medeni Usul Hukukunda Dava Konusu*, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019.
- Ercan, İbrahim. *Medeni Usul Hukuku 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Yasasına Göre, Genişletilmiş Güncellenmiş 6*, İstanbul: XXII Levha Yayıncılık, 2011.
- Ercan, İbrahim “Medeni Usul Hukukunda İhtiyati Tedbir”, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi*, 4/1, (2000): 93-100.
- Erdem Mehmet, “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, K.E. Gökyayla ve diğerleri, (Edt), Özer Seliçi’nin Anısına *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, 481-507
- Erdoğan, Hasan. *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2006.
- Eren Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Ankara: Yetkin Yayınları 2019.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku, Gözden Geçirilmiş*, 4, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 244.
- Ergün, Ömer. *Medeni Hukuk Tüzel Kişilerinin Ehliyet Durumu*, İstanbul: XXII Levha Yayıncılık, 2010.
- Erişir, Evrim. *Medeni Usul Hukukunda Taraf Ehliyet*. İzmir: Güncel Yayınevi, 2007.
- Erişir, Evrim. *Geçici Hukuki Korumanın Temelleri ve İhtiyati Tedbir Türleri*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013.
- Erman Hasan, ‘*Eşya Hukuku Dersleri*’, 7. İstanbul: Der Yayınları, 2017.

- Ermenek, İbrahim. *Arabuluculuk Sürecinde Zayıf Tarafın Korunması*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Ermenek, İbrahim. *Medeni Usul Hukukunda Davaların Birleştirilmesi ve Ayrılması*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2014.
- Ermenek, İbrahim. *Medeni Usul Hukukunda Davayı Kabul (Mahkeme Huzurunda Yapılan Kabuller)*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2009.
- Eroğlu, Orhan. *Islah*, 4. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Ertaş, Şeref. *Eşya Hukuku*, 12. İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitapevi, 2015.
- Ertuğrul Meltem. “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Üçüncü Kişinin Hak Sahibi Olması”. *Ankara Barosu Dergisi*, 4, (2014): 541-578. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33819/374535>.
- Erzurumluoğlu, Erzan. *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 2. Bs., Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.
- Erzurumluoğlu, Erzan. *Sözleşmeler Hukuku*, 7.Bs, Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.
- Ferendeci Özkaya, Hamide Özden. *Kesin Hükümün Objektif Sınırları*, 1, İstanbul: XII Levha Yayınları, 2009.
- Gökalp, Özge Tuçe. “Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları”. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2008.
- Göksu, Mustafa. “Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre İhtiyati Tedbirin Uygulanmasını Talep Etme Zorunluluğu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16/ Özel Sayı, 2015. Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan.
- Gökyayla, Emre. ‘Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarının Uygulama Alanı’, Aydın Zevkilere Armağan, C.1.
- Görgün, Şanal, Levent Börü ve Mehmet Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 10, Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Görgün, Şanal. *Medeni Usul Hukuku*, 5, Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.
- Gözütok, Zeki. *Hukuk Davalarında İstinaf ve Temyiz Başvuru ve Uygulama Rehberi (Eklenmiş Dilekçe ve Karar Örnekleriyle)*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.
- Gül İbrahim, “Eski Kiracıya Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XXIII/ 4, (2019): 99-119.
- Gümüş, Mustafa Alper. “Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İş yeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı”, ed. K.E.Gökyayla ve diğerleri, *Özer Seliçi’nin Anısına Armağan İçinde, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1, 2016, 119-143.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C.1, İstanbul, 2012.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C.1, İstanbul, 2008.

- Gümüş, Mustafa Alper. *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, İstanbul 2011.
- Günel, Mustafa Cahit. “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f.II)”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. LXXII/ 1, (2014):142-158.
- Han, Erhan. “Konut ve Çatılı İş yeri Kiralarının Kiralayandan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- Hanağası, Emel. *Davada Menfaat*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2009.
- Hatemi, Hüseyin, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: Beta Yayınları, 1992.
- Hatemi, Hüseyin. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 1999, 85.
- İlkutlu, Uğur. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli”, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018.
- İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku, 1, C.1*, İstanbul. On İki Levha Yayınları, 2014.
- İnceoğlu, Murat. *Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil*. İstanbul: XII Levha Yayıncılık, 2009.
- İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku, 1, C.2*, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014.
- İyilikli, Ahmet Cahit. *Hukuk Yargılamasında Kesin Hüküm*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.
- Kahveci, Nalan. *Alt Kira ve Kiranın Devri*. İzmir: Güncel Yayınevi, 2015.
- Kale, Serdar. *Medeni Yargılamada Taraf Ehliyeti*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2010.
- Karademir Aydemir, Dilek. *Medeni Usul Hukukunda Mahkemelerin Yetkisi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019 .
- Karakaş, Sinem. *Konut ve Çatılı İş yeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Karaman, Tuba. *Kiracının Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2020.
- Karşlı, Abdurrahim. *Medeni Muhakeme Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2014.
- Kaya, Cemil, Recep Akcan. “Medeni ve İdari Yargıda İddia ve Savunmanın Genişletilmesi ve Değiştirilmesi Yasağı”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, LXVII/ 1-2, (2009):123-141.
- Kaya, Kızılırmak Cansu. Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü ile Sona Ermesi, Hasan Erman’a Armağan İçinde ,587-659. İstanbul: Der Yayınları, 2015.
- Kılıçoğlu, Mustafa. *Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti- Açıklama- Yorum) 4*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.
- Kılınç, Ayşe. “Mahkeme Dışında Yapılan Sulh ve Yargılamaya Etkisi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 77/2, (2019), 503-521.

- Koç, Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi*, 1/1, (Bahar 2014): 7- 35.
- Kodakoğlu, Mehmet. *Medeni Usul Hukukunda Asli Müdahale*. Ankara: Legem Yayıncılık, 2018.
- Konuralp, Cengiz Serhat. “6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’na Göre İhtiyati Tedbirler”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*. 8/LXXI, (2013): 225-274.
- Konuralp, Emre. “Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Ortak Yetkili Mahkeme ile Münhasır Yetki Sözleşmesiyle Belirlenen Mahkemenin Yetkisinin Niteliği”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 142, (2019), 211-230.
- Konuralp, Haluk. *Medeni Usul Hukukunda İspat Kurallarının Zorlanan Sınırları*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2009.
- Köküsarı, Elif. *Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.
- Köroğlu, Anıl. “Medeni Usul Hukukunda Sürelere İlişkin Esaslar”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (2014),
- Kurşat, Pelin. *Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2017.
- Kuru, Baki, Ramazan Aslan ve Ejder Yılmaz. *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, 24. Ankara: Yetkin Yayınları, 2013.
- Kuru, Baki, Ali Cem Budak. *Tespit Davaları.2*, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2010.
- Kuru, Baki, Burak Aydın. *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*. 6. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021.
- Kuru, Baki. *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, 6, C. IV. İstanbul: Demir Demir Yayıncılık, 2001.
- Kuru, Baki. *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*. İstanbul: Legal Yayınevi, 2015.
- Mamük, Damla. “Kiracının Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ve Komşuluk Hakkı ile Taşkınlıktan Çekinme Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*. (2013): 407-453.
- Muşul, Timuçin. *Medeni Usul Hukuku*, 3, Ankara: Adalet Yayınevi, 2012.
- Namlı, Mert. *Türk ve Fransız Medeni Usul Hukukunda Yargılamanın Yenilenmesi*, İstanbul: Beta Yayınları, 2014.
- Oğuzman, Kemal, Nami Barlas. *Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar*, 18, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Oğuzman, Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir. *Eşya Hukuku Zilyetlik-Tapu Sicili Taşınmaz Taşınır Mülkiyeti Kat mülkiyeti Sınırlı Ayni Haklar*, Gözden Geçirilmiş 20, İstanbul: Filiz Kitapevi, 2017.

- Okan, Ufuk, Nurdoğan Ünal. Ufuk Okan, Nurdoğan Ünal, *Kamu Taşınmazlarında Ecrimisil ve Tahliye*, 2. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013.
- Okumuş, Nagehan. *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Hakem Kararlarının İptali*, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021.
- Oy, Osman, Gerçek Onur Oy. *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları*, 1. Bs. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2015.
- Önen, Ergun. *Medeni Yargılama Hukukunda Sulh*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1972.
- Öz, Turgut. *Yeni Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler ve Değişiklikler 4.7.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'la Getirilen Dahil Bazı Değişiklikler İşlenmiş*, 3, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012,
- Özbay İbrahim, Taner Emre Yardımcı, *Tebliğat Hukuku(7101 sayılı Kanun ile Güncellenmiş ve Son Değişiklikler İşlenmiş*, 2. Ankara: Adalet Yayınevi 2020.
- Özbay, İbrahim. *6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Neler Getirdi*, 2. Ankara: Seçkin Yayınları, 2013.
- Özbay, İbrahim. *Hakem Kararlarının Temyizi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2004.
- Özbay, İbrahim. Yavuz Korucu. *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Tahkim*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.
- Özbek, Mustafa Serdar, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Özbek, Mustafa Serdar. *Tahkim Hukuku, C. 1-2*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Özekes, Muhammet *Medeni Usul Hukukunda Asli Müdahale*. İstanbul 1995, s. 29.
- Özen, Burak. *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*.İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.
- Özkan Sungurtekin, Meral. Meral Sungurtekin Özkan, *Türk Medeni Yargılama Hukuku*. İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitapevi, 2013.
- Özkanoglu, Neşe. *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İş Yeri Kirala Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi*.Ankara: Seçkin Yayıncılık: 2021.
- Öztan, Bilge, Bilge Öztan. *Aile Hukuku B. 6*. Ankara: Turhan Kitapevi, 2015, 289.
- Öztek, Selçuk, Sema Taşpınar Ayvaz ve Serdar Kale. “Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 20 Mart 2020 Tarihinde Yapılan Kanun Teklifi’ne İlişkin Bazı Açıklamalar ve Kanun teklifinin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 149, (2020):77-152.
- Öztürk, İzzettin Özkan. ‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi’, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisans Üstü Eğitim Enstitüsü, 2019.
- Öztürk, Mehmet. Konut ve Çatılı İş Yeri Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri. *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, 19/ÖzelSayı-2017.

- Özyakışır Özkan. *Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinde Kira Bedeli*. Ankara:Adalet Yayınevi, 2019.
- Paksoy, Meliha Sermin. “Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10/1, (2019): 133-143.
- Pekcanıtez, Hakan / Oğuz Atalay/ Muhammed Özekes, “Hukuk Muhakemeleri Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair 7251 Sayılı Kanun Hakkında Değerlendirme”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. 150, (2020): 247-299.
- Pekcanıtez, Hakan Hülya Taş Korkmaz. “Taraflar”, içinde *Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku, C. I, 15*, ed. Hakan Pekcanıtez, Muhammed Özekes, Mine Akkan, Hülya Taş Korkmaz, 548-772, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Pekcanıtez, Hakan Oğuz Atalay ve Muhammed Özekes. *Medeni Usul Ders Kitabı*, 9. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Pekcanıtez, Hakan, Nedim Meriç. *Medeni Usul Hukukunda Fer’i Müdahale*, 2. Ankara: On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Postacıoğlu, İlhan E. / Sümer Altay. *Medeni Usul Hukuku Dersleri*, 7. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2015.
- Pürselim Hatice Selin. “Milletler Arası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*. 27/ 1, (2021): 497-512.
- Ruhi Canan, Ahmet Cemal Ruhi. *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla)*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Saçar, Ömer Faruk. *Medeni Usul Hukukunda İhtiyari Dava Arkadaşlığı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Sağlam İpek, Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*,23/2, 249-266.
- Saruhan Utku, Utku Saruhan. “Yeniden Kiralama Yasağı”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 10/37, (Ocak2019): 353-382.
- Selçuk, Emre. *Konut ve İş Yeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri’*. Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 2018.
- Serozan, Rona, Baki İlkay Engin. *Miras Hukuku*, 3, Ankara: Seçkin Yayınları, 2012.
- Serozan, Rona. *Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, 4, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.
- Sirmen, A. Lale. *Eşya Hukuku*.3, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2015.
- Sonkurt, Mustafa. “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi”. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi, 2018.
- Soy, Ayşe ‘*Türk Medeni Yargılama Hukukunda Sulh*’. Ankara 2017,

- Suiçmez, Nevran. ‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri’ *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, 19/Özel Sayı-2017.
- Sungurbey, Ayfer Kutlu. *Yetkisiz Temsil*, İstanbul: Yasa yayınları, 1988.
- Süha Tanrıver. “Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Bazı Düşünceler”, *TBB Dergisi*. 147, (2020): 111-142.
- Şahin, Halil İbrahim. “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi”. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016.
- Şahin, Turan. “Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenlerle Sona Ermesi (TBK m. 331)”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 68/1, (2019):337-359.
- Tandoğan, Haluk. *Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Üçüncü Tıpkıbasımdan Dördüncü Tıpkıbasım*. c.1/ 2, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.
- Tanrıver Süha. *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Kapsamında Akdedilen Yetki Sözleşmeleri Üzerine Bazı Düşünceler*.
- Tanrıver, Süha. *Medeni Usul Hukuku Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması*, 1. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016, 457.
- Tanrıver, Süha. *Medeni Usul Hukuku*.C.1-2,Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Tanrıver, Süha. *Medeni Usul Hukukunda Derdestlik İtirazı*, 2. Ankara 2007.
- Taş Korkmaz, Hülya 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun Görev, Yetki ve Yargı Yeri Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi. *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*. 8/ Özel (2013): 1753-1818.
- Taş Korkmaz, Hülya. *Medeni Usul Hukukunda İradî Taraf Değişikliği*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2014.
- Tekelioğlu, Tuğba. “TBK 316 Kapsamında Kiracının Kira Sözleşmesini İhlali”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*. 18/36, (Güz 2019/2): 126,
- Tunaboylu, Muslim. *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2013.
- Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Akdî Muhtelif Nev’ileri Üzerine Çalışmalar*.3. İstanbul: Sermet Matbaası, 1977.
- Tutumlu, Mehmet Akif, Murat Usta. *Asliye Hukuk ve Tüketici Mahkemesinde Vekâlet Ücreti Davası*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2017.
- Türe Erol. *Açıklamalı-İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmeleri*. 1, İstanbul: Legal Yayınları, 2015.
- Türkmen, Ahmet. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*. 1, (2015): 341-368.
- Ulukapı, Ömer. *Medeni Usul Hukuku*, 3. Konya: Mimoza Yayınları, 2015.

- Ulukapı, Ömer. *Medeni Usul Hukukunda Dava Arkadaşlığı*. Konya: Mimoza Yayınları, 1991.
- Umar, Bilge. Ejder Yılmaz. *İsbat Yüğü*. Yeniden Yazılmış, Genişletilmiş, 2.İstanbul: Kazancı Hukuk Yayınları,1980.
- Ural, Çınar Nihal. *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Uyar, Talih. Kiralanan Taşınmazın 'Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)'Nedeniyle İhlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi, *Ankara Barosu Dergisi*. 67/1, (2009):75-106.
- Uysal, Hande. "Kira Bedelinin Tespiti: İstanbul". Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019.
- Uyumaz, Murat. Soy Bağı Davalarında Usule ilişkin Hükümler. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2014.
- Uzun, Tuba Birinci. "Belirli süreli Konut ve Çatılı İş Yeri Kirala Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK m. 347/f1)", *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*.8/2, (2017), 137-158.
- Üstündağ, Saim. "Medeni Usul Hukukunda Salahiyet Anlaşmaları", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*. 27/1-4, (1961): 310-338.
- Üstündağ, Saim. *İddia ve Müdafaa'nın Değiştirilmesi Yasağı*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1967.
- Üstündağ, Saim. Saim Üstündağ, *İhtiyati Tedbirler, (Geçici Hukuki himaye (Koruma) Önlemleri)*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1981.
- Varol, İlbars Dorukhan. "Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Yolu İle Sona Erdirilmesi", Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- Yağcı, Kürşat. "Belirli Süreli Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunacağı En Erken Süre", *İstanbul Hukuk Mecmuası*. 76/2 (2018): 623-665.
- Yardımcı, Taner Emre. *Hukuk Davalarında Mecburi Dava Arkadaşlığı*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.
- Yavaş Murat, Ömer Faruk Saçar. "Ortak Yetkili Mahkemenin Kesin Yetkili Olup Olmadığına İlişkin Bir Değerlendirme (MHK m. 7)", *MÜFD-HAD*. 27/2, (2021): 1418
- Yavaş, Murat, *Senetle İspat ve Senede Karşı Senetle İspat Kuralları ile Bu Kuralın İstisnaları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2009.
- Yavaş, Murat. "Medeni Usul Hukukunda Delil Tespiti", Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1999.
- Yavuz, Cevdet. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*.16. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019.

- Yavuz, Cevdet. Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler) Güncellenmiş ve Yenilenmiş*, 16. İstanbul: Beta Yayınları, 2019.
- Yavuz, Mustafa. “Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk”, *Gümrük Ticaret Dergisi*, 15/5, 2019.
- Yayla, Mert. *Kira Sözleşmesinde Yan Giderlerden Sorumluluk*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020.
- Yayla-Meraklı, Deniz, *Medeni Usul Hukuku’nda İstinaf Kanun Yolunda Yeniden Tahkikat Yapılması*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.
- Yazıcı, Çiğdem. *Medeni Usul Hukukunda Karşı Dava*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Yelmen, Adem. “Yetkisiz Temsil”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 1/ Özel Sayı, (2015): 429-448.
- Yenipınar, Berberoğlu, Filiz. *Delil Tespiti ve Diğer Geçici Hukuki Korumalar (İhtiyati Tedbir-İhtiyati Haciz)*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.
- Yenipınar, Berberoğlu, Filiz. *Hukuk Davalarında İspat*, 2. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Yıldırım Deren, Nevhis. *Haksız Rekabet Hukuku ile Fikri ve Sınai Mülkiyet Hukuku’nda İhtiyati Tedbirler*, 2. İstanbul: Alkım Yayınevi, 2002.
- Yılmaz, Ejder. *(Medeni Usul Hukukunda) Islah*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2013.
- Yılmaz, Ejder. “Hukuk Muhakemeleri Kanununun Getirdikleri”, *Ankara Barosu Dergisi*. 2, (2011): 213-254.
- Yılmaz, Ejder. *Geçici Hukuki Himaye Tedbirleri, C.1*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2001.
- Yılmaz, Ejder. *İstinaf*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2005.
- Yılmaz, Ejder. *Olağanüstü Temyiz, Kanun Yararına Bozma Yazılı Emirle Bozma*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2003.
- Yılmaz, Zekeriya. Zekeriya Yılmaz, *Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Hukuk Davalarında Yargılama Harç ve Giderleri ile Vekâlet Ücreti*. Yenilenmiş Genişletilmiş, 4, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011.
- Yücel Tunç, Müjgan. *HMK Uyarınca Tahkimde İhtiyati Tedbir ve Delil Tespiti*. Ankara; Seçkin Yayıncılık, 2013.
- Zevkliler, Aydın, Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 18. Bs., Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.
- Zeytinoğlu, Emin. “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları” *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*. 28/ 14, 2015/2, 111-144.

İnternet Kaynakları

www.kazanci.com.tr

www.kararama.yargitay.com.tr

www.dergipark.gov.tr.



ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Dilek ÖVDÜR	
Eğitim Bilgileri	
Lisans	
Üniversite	Selçuk Üniversitesi
Fakülte	Hukuk Fakültesi
Bölümü	Hukuk
Yüksek Lisans	
Üniversite	
Enstitü Adı	
Ana Bilim Dalı	
Programı	
Makale ve Bildiriler (Varsa)	