

**T.C.  
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KİRALANANIN İHTİYAÇ NEDENİYLE  
TAHLİYESİ**

**Güliz ÖZELÇİ GENÇ  
2501080591**

**TEZ DANIŞMANI  
DR. ÖĞR. ÜYESİ Mustafa Cahit GÜNEL**

**İSTANBUL-2019**



T.C.  
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS  
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : GÜLİZ ÖZELÇİ GENÇ Numarası : 2501080591  
Anabilim Dalı /  
Anasanat Dalı / Programı : ÖZEL HUKUK Danışmanı : DR. ÖĞR. ÜYESİ MUSTAFA CAHİT  
GÜNEL  
Tez Savunma Tarihi : 02.08.2019 Saati : 11.00  
Tez Başlığı : KIRALANANIN İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYESİ

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış,  
sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULÜNE OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUyla** karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-DR. ÖĞR. ÜYESİ EVREN KOÇ		KABUL
2-DR. ÖĞR. ÜYESİ MUSTAFA CAHİT GÜNEL		Kabul
3-DR. ÖĞR. ÜYESİ MÜGE ÜREM		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-DR. ÖĞR. ÜYESİ CANSU KAYA KIZILIRMAK		
2-DR. ÖĞR. ÜYESİ CÜNEYT BELLİCAN		

## ÖZ

### KİRALANANIN İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYESİ

Bu çalışma İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır. Tez konumuz Türk Borçlar Kanunu'nda "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi" başlığı kapsamında kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinden biri olarak TBK md. 350/1.1 maddesinde düzenlenen kiralananın kiraya veren tarafından ihtiyaç nedeniyle tahliyesine ilişkindir.

Çalışmamızın birinci bölümünde; kira sözleşmesi, kira sözleşmesinin unsurları, konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından kira sözleşmesinin sona ermesi halleri incelenmiştir. Çalışmamızın ikinci bölümde kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi ve bu kapsamda ihtiyaç kavramı, konut ihtiyacı ve iş yeri ihtiyacı kavramları irdelenmiş, kiralananın tahliyesi sonucu doğuran ihtiyacın niteliği yüksek yargı kararları ve doktrindeki görüşler ile birlikte incelenmiştir. Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi davası ve sonuçları doktrin ve yüksek yargı kararları ışığında incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri, Kiralanan, İhtiyaç, Tahliye, Kiralananın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Davası.

## ABSTRACT

### RENTAL'S EVACUATION DUE TO A NECESSITY

This study has been issued as the post graduate thesis in İstanbul University's Institute Of Social Sciences. The subject of our thesis is about rental 's evacuation by the renter due to a necessity which is stated on TBK's (Turkish Obligations Code) 350/1.1st art. Which are considered as the termination causes that derives from the renter, with in the scope of “Termination of The Agreements For Dwellings and Work places With Roof” pursuant to Turkish Obligations Code.

With in the first part of our study, rental agreement, aspects of the rental agreement, states of termination of the agreements for dwelling sand work places with roof have been examined. With in the second part of our study, rental 's evacuation due to a necessity, the concept of necessity in this scope, the concepts of dwelling and work 1 place necessity have been studied; traits of the necessity which causes the rental's evacuation have been examined together with the decrees of the high Judicial bodies and the opinions with in the doctrin. As the third part of our study, the law suit of rental 's evacuation due to a necessity and it's results have been examined in the light of the decrees of the high Judicial bodies and the opinions within the doctrin.

**Keywords:** Rental Agreement, Dwelling and Work place With Roof, Necessity, Evacuation, The Law suit of Rental's Evacuation Due to a Necessity.

## ÖNSÖZ

Türk Borçlar Kanununun 350. maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi halleri düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1.1.bendinde ise kiraya verenin kira sözleşmesini; kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da iş yeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa açacağı dava ile sona erdirebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu tez çalışmasında, Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi hükümleri, yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri ile kıyaslanarak değişiklikler üzerinde durulmuş, ihtiyaç kavramı irdelenerek, konut ihtiyacı ve işyeri ihtiyacı ayrımı yapılarak, ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olduğu haller emsal yüksek yargı kararları ve doktrindeki görüşler ışığında incelenmiştir.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi konulu bu tez çalışmasının hazırlanması aşamasında destek ve katkılarını esirgemeyen tez danışmanım sayın hocam Dr. Öğr. Üyesi Mustafa Cahit Günel'e teşekkürü bir borç biliyorum.

Bu vesileyle ortaya konulan çalışmanın tüm hukukçular açısından faydalı olmasını temenni ediyorum.

İstanbul, 2019

Güliz ÖZELÇİ GENÇ

## İÇİNDEKİLER

ÖZ .....	iii
ABSTRACT .....	iv
ÖNSÖZ.....	v
KISALTMALAR LİSTESİ.....	x
GİRİŞ .....	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
TÜRK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL OLARAK SONA ERME HALLERİ.....	3
I. TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN KİRA SÖZLEŞMESİNİ DÜZENLEYEN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ HALLERİ .....	3
<b>A. Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Hukuki Niteliği .....</b>	<b>3</b>
B. Kira Sözleşmesinin Unsurları .....	6
C. Kira Sözleşmesinde Süre .....	9
D. Genel Hükümler Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Halleri ..	10
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	11
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Olağan Fesih Yoluyla Sona Ermesi .....	12
3. Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Fesih Yolu ile Sona Ermesi .....	14
<b>II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER     ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL OLARAK SONA     ERMESİ HALLERİ .....</b>	<b>18</b>
A. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı ve Kira Sözleşmesini Düzenleyen Genel Hükümlerde Yer Alan Sona Erme Hallerinin Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Uygulanması.....	18
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	26
1. Bildirim Yoluyla Sona Ermesi .....	27
a. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi .....	27

b.	Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi .....	29
c.	Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.....	30
2.	Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme .....	31
a.	Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Erme .....	32
(1)	Yazılı Tahliye Taahhüdü .....	32
(2)	İki Haklı İhtar .....	34
(3)	Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belediye Sınırları İçerisinde Oturmaya Elverişli Bir Konutunun Olması .....	36
b.	Kiraya Verenden Kaynaklanan Nedenlerle Sona Erme .....	39
(1)	Kiraya Verenın İhtiyacı .....	39
(2)	Yeniden İnşa ve İmar.....	39
<b>İKİNCİ BÖLÜM .....</b>		<b>42</b>
<b>KİRALANANIN İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYESİ ŞARTLARI .....</b>		<b>42</b>
<b>I.GENEL OLARAK İHTİYAÇ KAVRAMI .....</b>		<b>42</b>
A.	İhtiyaç Kavramı .....	42
B.	İhtiyacın Tespiti .....	43
1.	İhtiyacın Gerçek, Samimi ve Zorunlu Olması .....	43
2.	İhtiyacın Gerçekleşmiş Olması ve Devamlılık Arz Etmesi .....	46
<b>II. KİRALANANIN KONUT İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYESİ.....</b>		<b>47</b>
A.	Gerçek Kişiler Açısından Konut İhtiyacı .....	47
1.	Kiraya Verenın Kendisinin Konut İhtiyacı .....	49
a.	Kiraya Verenın Kendisinin Kirada Olması .....	49
b.	Kiraya Verenın Başkasının Yanında Oturması .....	51
c.	Kiraya Verenın Sağlık Durumunun Kiralanana Geçmesini Gerektirmesi .....	53
d.	Kiralananın Fiziki, Ekonomik ve Konum Yönünden Daha Elverişli Olması .....	55
e.	Kiraya Verenın Eşya Koymaya Yönelik İhtiyacı.....	58
f.	Yurt Dışında Bulunan Kiraya Verenın İhtiyacı.....	59
2.	Kiraya Verenın Eşinin Konut İhtiyacı.....	63

3.Kiraya Verenin Altsoyu, Üstsoyu ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı.....	64
B. Tüzel Kişiler Açısından Konut İhtiyacı .....	67
<b>III. KİRALAYANIN İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYESİ.....</b>	<b>69</b>
A. Genel Olarak .....	69
B. Şartları.....	70
1. Kiralananın İşyeri Olarak Kullanmaya Uygun Olması.....	71
2. İhtiyaç Sahibinin İşyerinde Yapılacak İş Yapabiliyor Olması.....	77
C. Kiraya Verenin İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar .....	79
1. Kiraya Verenin Başka İşinin Olmaması.....	79
2. Kiraya Verenin Başka Bir İşyerinde Kiracı Olması.....	82
3. Kiraya Verenin İşlerini Genişletme Amacı Taşınması .....	84
4. Yurtdışında Bulunan Kiraya Verenin İşyeri İhtiyacı .....	85
D. Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı .....	87
<b>IV. YENİ MALİKİN İHTİYACI.....</b>	<b>89</b>
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM .....</b>	<b>92</b>
<b>İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI VE SONUÇLARI .....</b>	<b>92</b>
<b>I.İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI.....</b>	<b>92</b>
A. Genel Olarak .....	92
B. Hukuki Niteliği.....	93
<b>II. KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE DAVALARINDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME, DAVANIN TARAFLARI VE DAVA AÇMA SÜRESİ.....</b>	<b>94</b>
A. Görevli Mahkeme.....	94
B. Yetkili Mahkeme.....	98
C. Davanın Tarafları .....	103
1. Davacı.....	103
2. Davalı.....	106
D. Tahliye Davası Açma Süresi.....	108
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Dava Açma Süresi .....	110
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Dava Açma Süresi .....	111
3. Dava Süresinin Uzaması .....	113



<b>III. YARGILAMA USULÜ AÇISINDAN KİRA TAHLİYE DAVASI.....</b>	<b>115</b>
<b>IV. TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI .....</b>	<b>115</b>
A. Tahliye Davasının Reddedilmesi .....	115
B. Tahliye Davasının Kabul Edilmesi ve Sonuçları .....	118
1. Genel Olarak .....	118
2. Kiracının Kiralananı Geri Vermesi Borcu .....	118
3. Kiraya Verenın Yeniden Kiralama Yasağı.....	123
a. Hükmün Kapsamı.....	123
b. Haklı Sebeplerin Varlığı Durumunda Yeniden Kiralamanın Mümkün Olması .....	124
c. Tazminat Yükümü.....	126
d. Zamanaşımı .....	128
<b>SONUÇ.....</b>	<b>130</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>136</b>

## KISALTMALAR LİSTESİ

<b>Bkz.</b>	: Bakınız
<b>bs.</b>	: Bası
<b>C.</b>	: Cilt
<b>dn.</b>	: Dipnot
<b>E.</b>	: Esas
<b>EBK</b>	: 818 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>GKHK</b>	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HMK</b>	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>HUMK</b>	: 1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
<b>İK</b>	: İcra İflas Kanunu
<b>K.</b>	: Karar
<b>m.</b>	: Madde
<b>RG</b>	: Resmi Gazete
<b>S.</b>	: Sayı
<b>s.</b>	: Sayfa
<b>t.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>TMK</b>	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>UYAP</b>	: Ulusal Yargı Ağı Projesi
<b>vb.</b>	: Ve Benzeri
<b>vd.</b>	: Ve Devamı

## GİRİŞ

01 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Özel Borç İlişkileri" başlıklı ikinci kısmının dördüncü bölümünde "Kira Sözleşmesi" düzenlenmekte olup, birinci ayırım altında TBK 299 ve TBK 338. maddeleri arasında kira sözleşmesine dair genel hükümler düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralari başlığı altında ikinci ayırımda ise TBK 339 ve TBK 357. maddeleri arasında konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı, kira bedeli, konut ve işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi halleri detaylı olarak düzenlenmiştir.

Çalışmamızda, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin dava yoluyla sona erme hallerinden, TBK'nun 350/1-1 bendinde düzenlenen kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi doktrindeki tartışmalar ve yüksek yargı kararları çerçevesinde ayrıntılı olarak incelenmekte, konut ve çatılı işyeri kiralalarında dava yoluyla sona erme hallerinden; TBK 351. maddede düzenlenen yeni malikin ihtiyacı, TBK 350/1.2. bendinde düzenlenen yeniden inşa ve imar ile TBK 352. maddede düzenlenen kiracıdan kaynaklanan sona erme halleri ise genel hatlarıyla ele alınmaktadır. Bu çerçevede sınırlandırılan tezimiz üç bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, kira sözleşmesine ilişkin Türk Borçlar Kanununda düzenlenen genel hükümlerin (m. 299 – 338) düzenleniş biçimi ile kira sözleşmesinin tanımı, hukuki niteliği ve unsurları hakkında bilgi verilecektir. Bununla birlikte konut ve çatılı işyeri kavramı üzerinde durulmakla, konut ve çatılı işyeri hükümleri çerçevesinde kira sözleşmesinin sona erme halleri incelenecektir.

İkinci bölümde, tezimizin ana konusu olan ihtiyaç kavramı üzerinde durulacak, ihtiyacın varlığı için gerekli unsurlar göz önünde bulundurularak, kiralananın tahliyesine neden olacak ihtiyaç kavramı doktrin ve emsal Yüksek Mahkeme kararları ışığında irdelenecek, konut ihtiyacı ve işyeri ihtiyacı kavramları ayrı olarak ele alınarak, kiralananın konut ve çatılı işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesi ayrıntılı olarak incelenecektir.

Üçüncü bölümde ise konut ve çatılı işyeri ihtiyacı nedeniyle açılacak tahliye davasının tarafları, görevli ve yetkili mahkeme ile dava açma süresi ele alınacaktır. Ayrıca tahliye davası yargılama usulü açısından ele alınıp, davanın reddi ve kabulünün sonuçları incelenecektir.

Sonuç bölümünde Türk Borçlar Kanunundaki son düzenlemeler dikkate alınarak tezimizde ortaya koyduğumuz veriler çerçevesinde genel bir değerlendirmede bulunulacaktır.



## BİRİNCİ BÖLÜM

### TÜRK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL OLARAK SONA ERME HALLERİ

#### I. TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN KİRA SÖZLEŞMESİNİ DÜZENLEYEN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ HALLERİ

##### A. Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Hukuki Niteliği

818 sayılı Türk Borçlar Kanununun (EBK) 248-298. maddeleri kira hukukuna ilişkin hükümlere ayrılmıştı. Buna göre kira sözleşmesi, adi kira hükümleri (m. 248-269) ve ürün kirasına ilişkin hükümler (m. 270-298) olarak iki ayrıım halinde düzenlenmişti. Ancak kira sözleşmesine ilişkin hükümler EBK’de yer alan düzenlemelerle sınırlı kalmamıştır. Özellikle köyden kente göçlerin 1950’li yıllardan sonra hızlı bir şekilde artması şehirlerdeki konut ve işyeri ihtiyacını artırmış ve yeterli sayıda konut ve işyerinin olmaması kiracı konumundakileri zor durumda bırakmıştır<sup>1</sup>. Bu bağlamda 18.05.1955 tarihinde kabul edilen 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) ile kiracının korunması esas alınarak sözleşme serbestisi ilkesi sınırlandırılmıştır. Kiracının korunmasının esas alınmasındaki temel düşünce, kiracıların ekonomik olarak zayıf konumda bulunmaları değil, kiraya veren karşısındaki pazarlık güçlerinin zayıf olmasıdır<sup>2</sup>. Genellikle emredici hükümler içeren bu kanun, özellikle kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sonlandırılmasını güçleştirmiştir<sup>3</sup>.

---

1 Mehmet Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku C. II**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 1; Emre Gökyayla, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339).” **Yaşar Üniversitesi Dergisi**, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C.VIII Özel Sayı, 2013, s. 1203 vd.; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 9.bs. Ankara, Yetkin yayınları, 2012, s. 208; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2014, s. 415.

2 Şahin Akıncı, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi.” **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**,

Türk Borçlar Kanununun dördüncü bölümü (m. 299 – 378) kira sözleşmesine ayrılmıştır. Dördüncü bölümün birinci ayırım / genel hükümler başlığı altında (m. 299) kira sözleşmesinin tanımına yer verilmiştir. Buna göre, “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*”

Dar anlamda kira sözleşmesi<sup>4</sup>, kiraya veren tarafından kira konusu eşyanın kira bedeli karşılığında kiracıya bırakıldığı sözleşmedir<sup>5</sup>.

Kira sözleşmesi, kullanma ve yararlanma hakkı tanıyan bir sözleşmedir<sup>6</sup>. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Kiraya veren ve kiracının karşılıklı ve birbirlerine uygun irade beyanları ile sözleşme kurulur<sup>7</sup>.

---

C.LVII, S.3, 2008, s. 38 vd.; Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1205; Ahmet Türkmen, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi” **Ankara Barosu Dergisi**, Sa. 1, 2015, s. 342.

3 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1205. Ayrıca bkz. Abdülkadir Arpacı, “Konut ve İşyeri Kiraların Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur?” **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.V, S.2, 2008, s. 3 vd.

4 Söz konusu sözleşme doktrinde farklı şekilde anılmıştır. Bazı yazarlar “*olağan kira sözleşmesi*”ni tercih ederken ( Aydın Zevkliler ve Ayşe Havutçu, **Özel Borç İlişkileri**, Ankara, Sözkese Matbaası, 2007, s. 159 vd.), bazı yazarlar ise “*normal kira sözleşmesi*” ifadesini kullanmışlardır (Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 7.bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2017.). Bazı yazarlar ise bizim de tercih ettiğimiz “*dar anlamda kira sözleşmesi*”ni kullanmıştır (Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 2).

5 Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 2; İnceoğlu, **Kira C. I**, s. 7; Aydemir, s. 18; Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi**, 4.bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2017, s. 51; Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri C.I/2**, 4.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 2; Eren, **Özel Hükümler**, s. 332; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri-Sözleşmeler Hukuku**, 3.bs. Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s. 368; Aral / Ayrancı, s. 210; Figen Güneş, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları.” **Konya Barosu Dergisi**, S.23, 2013, s. 47; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri**, 14.bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2014, s. 187; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Dersleri - Özel Hükümler**, 15.bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2018, s. 223; Doğan Şenyüz **Borçlar Hukuku**, 8. bs. Bursa, Ekin Kitabevi, 2016, s. 318; Koçak Diker, s. 12; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku-Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992, s. 156; Kenan Tunçomağ, **Borçlar Hukuku C.II Özel Borç İlişkileri**, 3.bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1977, s. 439.

6 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 31; Doğan, Sona Erme, s. 6; Zevkliler / Gökyayla, s. 187.

7 Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, **İcra ve İflas Kanununa Göre Kira ve Tahliye**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 11; Yavuz / Acar / Özen, s. 224; Eren, **Özel Hükümler**, s. 336; Mithat Ceran, **Kira Sözleşmesi Tahliye**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s. 16; Acar, **Şerh**, s. 52.

Kira sözleşmelerinde kiracının menfaati bir zaman aralığına yayılarak gerçekleşir ve sözleşme konusu eşya sürekli olarak kiracının kullanımına hazır halde bulundurulur. Dolayısıyla kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme niteliğindedir<sup>8</sup>.

Kira sözleşmesi karşılıklı edimleri içeren, her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Başka bir deyişle kira sözleşmesi, *sinallagmatik (karşılıklı)* bir sözleşmedir. Kiraya veren kiracının kullanımına kira konusu eşyayı bırakırken, kiracı da bunun karşılığı olarak kira bedeli ödeme yükümlülüğünü yerine getirmektedir<sup>9</sup>.

Kira sözleşmesi nisbi borç ilişkisi niteliğinde olup, aynı bir hak vermediğinden sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur<sup>10</sup>. Bu bağlamda kira sözleşmesi, taraflara kişisel nitelikli hak tanır<sup>11</sup>. Ancak taşınmaz kiralarda kiradan doğan kişisel hakkın kuvvetlendirilmesi amacıyla tapu siciline şerh kararlaştırılabilir (TBK m. 312 ve TMK m. 1009).

---

8 Belen, s. 116; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 31; Aral / Ayrancı, s. 210; Doğan, **Sona Erme**, s. 6.

9 Emine Mindız, “Locatio Conductio Rei (Kira) Sözleşmesinde Tarafların Sorumluluğu ve Hasar Meselesi.” **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XII, S.2, 2013, s. 46; Yavuz / Acar / Özen, s. 224; İnceoğlu, **Kira C. I**, s. 572; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 31; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 93; Eren, **Özel Hükümler**, s. 335.

10 “Kira sözleşmesi tarafların karşılıklı iradelerinin birleşmesiyle meydana gelen ve taraflar arasında nispi borç ilişkisi doğuran bir akittir.” Yargıtay HGK, 14.10.1998 tarihli ve 1998/6-697, 1998/711 sayılı kararı (Hasan Erdoğan, **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2.bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2010, s. 14).

11 Yavuz / Acar / Özen, s. 224; Feyzi Necmettin, Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku - Hususi Kısım - Akdin Muhtelif Nevileri C.I**, 4.bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980, s. 424; Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 20; Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, İstanbul, On İki Levha yayıncılık, 2013, s. 5; Mindız, s. 47; Ceran, **Tahliye**, s. 16. “Kira sözleşmesi, aynı değil rızai bir sözleşme niteliğindedir ve kiracının “kiralananı kullanma hakkı” kişisel nitelikte bir haktır.” Anayasa Mahkemesi, 7.9.2016 tarihli ve E. 2015/102, K. 2016/151 sayılı kararı. (RG. 18.10.2016-29861).

## B. Kira Sözleşmesinin Unsurları

Kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurları, *kiralanan*, *kira bedeli* ve  *tarafların karşılıklı anlaşmasıdır*<sup>12</sup>.

Kira sözleşmesinin konusunu *kiralanan* oluşturur. Bu bağlamda kira sözleşmesinin ana unsuru kiralananıdır. Dar anlamda kira sözleşmesinde kiralanan taşınır veya taşınmaz nitelikte maddi bir varlık iken, ürün kirasında ekonomik ve hukuki nitelikteki haklar kira sözleşmesinin konusunu oluşturur<sup>13</sup>. Kiraya veren, malik olabileceği gibi üçüncü bir kişi de olabilir<sup>14</sup>.

Kiralananın tamamı kiracıya bırakıldığı gibi bir kısmı da bırakılabilir<sup>15</sup>. Bununla birlikte kiralananın kiracıya teslim edilmesi sözleşmenin kurulması açısından zorunlu değildir<sup>16</sup>. Kiralananın kiracı tarafından kullanılması kural olarak bir haktır<sup>17</sup>. Ancak borcun ifası için kiraya veren kiralananı kira süresince kiracıya bırakmalıdır<sup>18</sup>.

Kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarından bir diğeri olan *kira bedelinin* ödenmesi konusunda taraflar, tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşme olan kira sözleşmesiyle anlaşmaya varmalıdır. Zira kiralanan eşyanın kullanılması karşılığında kiracının bir kira bedeli ödemesi şarttır. Kira bedeli, sözleşme serbestisi içinde taraflarca belirlenir<sup>19</sup>.

---

12 Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 94; Aydoğdu / Kahveci, s. 384.

13 Aydın, s. 6; Tandoğan, s. 3; Aydoğdu / Kahveci, s. 384.

14 Feyzioğlu, s. 421 vd.; Tandoğan, s. 11; Aydın, s. 7.

15 **A.e.**, s. 9.

16 Yavuz / Acar / Özen, s. 225; Tunçomağ, s. 441; Erhan Günay, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2017, s. 11.

17 Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 8.

18 Yavuz / Acar / Özen, s. 225; Tunçomağ, s. 441; Günay, **Kira Tespiti**, s. 11.

19 Eren, **Özel Hükümler**, s. 343; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 34; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 94; Acar, **Şerh**, s. 71; Tandoğan, s. 56; Doğan, **Sona Erme**, s. 8; Yavuz / Acar / Özen, s. 227.



Kural olarak kira bedeli paradır. Ancak kiracının kiraya verene ödediği her para kira bedeli niteliğinde değildir. Söz konusu ödemenin kira bedeli niteliğinde olması için kira sözleşmesi çerçevesinde belirlenen bedelin karşılığı olması gerekir. Örneğin kiracının, kiraya verene temizlik ve bakım giderlerini ödemesi kira bedeli olarak kabul edilemez<sup>20</sup>.

Kira bedeli ülke parası cinsinden ödenebileceği gibi, yabancı para cinsinden de ödenebilir<sup>21</sup>. Bununla birlikte, 12 Eylül 2018 tarihli 85 Karar Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Karar verilmiş ve 07/08/1989 tarihli ve 32 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4. Maddesi'ne g bendi eklenmiş ve Türkiye'de yerleşik kişilerin Bakanlıkça belirlenen haller dışında kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satımı, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmayacağı düzenlenmiştir<sup>22</sup>. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 06.10.2018 tarihli Resmi Gazete'de Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ yayınlanmıştır<sup>23</sup>.

Kira bedelinin misli şey niteliğinde başka bir mal (altın, gümüş gibi) ile de belirlenmesi mümkündür<sup>24</sup>. Buna karşılık misli olmayan bir malın (otomobil gibi)

---

20 Acar, **Şerh**, s. 72.

21 Bu konudaki değerlendirmeler için bkz. Murat Doğan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi." **Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 2011, s. 510.

22 "Türkiye'de yerleşik kişilerin Bakanlıkça belirlenen haller dışında kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satımı, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz." <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf> (20.12.2018).

23 "Döviz Cinsinden Dövize Endeksli Sözleşmeler" başlıklı 8. Maddenin 2. fıkrası uyarınca, "Türkiye'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar." <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/10/20181006-4.htm> (20.12.2018).

24 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 34; Aral / Ayrancı, s. 212; Acar, **Şerh**, s. 72; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 18; Tunçomağ, s. 442.

kira bedeli olarak kararlaştırılması durumunda kira sözleşmesi karma sözleşmeye dönüşür<sup>25</sup>.

Kira sözleşmesi *anlaşmaya* dayalı bir sözleşmedir. Belirli ya da belirlenebilir bir süre için kira konusu eşyanın kullanımının kiracıya bırakılması ve bunun karşılığında kira bedelinin ödenmesi konusunda tarafların anlaşmasıyla sözleşme kurulmuş olur<sup>26</sup>.

Tarafların anlaşmasında irade beyanları açık ya da örtülü olabilir. Kira sözleşmesinin örtülü irade beyanıyla kurulmasında herhangi bir engel yoktur<sup>27</sup>. Ayrıca sözleşmenin kurulması için kira konusu eşyanın veya kira bedelinin teslim edilmesi şart değildir. Çünkü kira sözleşmesi, tarafları taahhüt altına sokan bir borç ilişkisi olup, kira konusu eşyanın ve kira bedelinin teslim edilmesi borcun ifası için gereklidir<sup>28</sup>.

Tarafların kira sözleşmesi yapma hususunda anlaşmalarının geçerliliği (sözleşmenin kurulması, tarafların ehliyeti, temsil, şekil gibi) bakımından TBK ve TMK'nin genel hükümleri uygulanır<sup>29</sup>.

Kira sözleşmesi bir tasarruf işlemi olmadığından kira konusu eşyada tasarruf hakkı bulunmayan kişinin taraf olması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Ancak tasarruf yetkisi olmayan kişi eşyayı teslim edemeyeceğinden, kiracının müspet zararını ödemek zorunda kalabilir<sup>30</sup>.

TBK m. 12/1'de öngörülen şekil serbestisi ilkesinin gereği olarak kira sözleşmesi geçerlilik şekline tabi değildir. Dolayısıyla kira kontratı düzenlemesi

---

25 Acar, **Şerh**, s. 72.

26 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 36; Acar, **Şerh**, s. 73; Koçak Diker, s. 86; Doğan, **Sona Erme**, s. 10; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 19.

27 Acar, **Şerh**, s. 74; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 41.

28 Aral / Ayrancı, s. 211; Tandoğan, s.11; Günay, **Kira Tespiti**, s. 11.

29 Doğan, **Sona Erme**, s. 10; Eren, **Özel Hükümler**, s. 344; Aydın, s. 13.

30 Tandoğan, s. 105; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 19; Tunçomağ, s. 442.

zorunlu olmayıp, tarafların iradesine bağlıdır<sup>31</sup>. Taraflar sözleşmede bir şekil şartı öngörmüşse buna uyulması gereklidir. Bununla birlikte bazı özel kanunlarda (2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 57 gibi) kira sözleşmeleri noterde onaylanma biçiminde yazılı geçerlilik şekil şartına bağlanmıştır<sup>32</sup>.

### C. Kira Sözleşmesinde Süre

EBK kira sözleşmelerinin belirli ya da belirsiz olmasına ilişkin herhangi bir düzenleme içermemekteydi. Kanun koyucu, mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu m. 255 hükmündeki süreye ilişkin belirli / belirsiz ayırımında olduğu gibi TBK'nın 300. maddesinde bu konuyu düzenlemiştir. Buna göre,

*“Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.”*

Kira sözleşmesinin fesih bildirimini ile sonlandırılması gerekiyorsa belirsiz süreli, fesih bildirimine gerek kalmadan kendiliğinden sona eriyorsa belirli süreli sözleşme kabul edilir<sup>33</sup>. Başka bir deyişle kira ilişkisinin belirli süreyle sınırlandırılması ve herhangi bir bildirimle gerek görülmemesi durumunda sözleşme belirli sürelidir<sup>34</sup>. Taraflar belirli süreyi açık veya örtülü şekilde kararlaştırabilir<sup>35</sup>.

Kira ilişkisinin açık veya örtülü olarak ne zamana kadar süreceği belirlenmemesi durumunda sözleşme belirsiz sürelidir. Sürenin belirli mi yoksa

---

31 Acar, **Şerh**, s. 74; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 95; Feyzioğlu, s. 423; Tunçomağ, s. 481 vd.; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 19.

32 Aydemir, s. 67; Aral / Ayrancı, s. 218.

33 Seçkin Topuz ve Ferhat Canpolat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi.” **Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.I, S.1, 2011, s. 20.

34 Aslı Bahar Ceylan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Süresi.” **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.VIII, S.15, 2017, s. 51; Seçkin Topuz, Ferhat Canbolat, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanıyla Değiştirilmesi. **Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 1, S. 1, 2011, s. 20. İnceoğlu, **Kira C. I**, s. 20; Aydın, s. 48 vd.

35 Aydemir, s. 73; Zevkliler / Gökyayla, s. 197; Aslı Bahar Ceylan, s. 52.

belirsiz mi olduğu konusunda tereddüt yaşanması halinde sözleşme belirsiz süreli sayılır<sup>36</sup>.

Belirli süreli kira sözleşmesinde süre sonunun gelmesine rağmen kiracının kira konusu eşyayı kullanmaya ve kira bedelini ödemeye devam etmesi, kiraya verenin ise ihtirazi kayıt ileri sürmemesi durumunda sözleşme örtülü şekilde yenilenip belirsiz süreliye dönüşür<sup>37</sup>. Ancak bu durum konut ve çatılı işyeri kiralari açısından geçerli değildir. TBK m. 347/1 hükmü uyarınca, *‘‘Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır.’’*

#### **D. Genel Hükümler Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Halleri**

Kira sözleşmesinin sona ermesi, genel hükümler başlığı altında *‘‘Sözleşmenin sona ermesi’’* (m. 327-333), konut ve çatılı işyeri kiralari başlığı altında *‘‘Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi’’* (m. 347-356) ve ürün kirası başlığı altında *‘‘Sözleşmenin sona ermesi’’* (m. 367-378) şeklinde düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesinin sona ermesine yönelik öngörülen bu hükümler dışında kira sözleşmesini düzenleyen genel hükümler altında yer alan borca aykırılıktan kaynaklanan sebeplerle borç ilişkisinin sona erdirilmesi istenebilir. Bu bağlamda ayba karşı tekeffül sorumluluğu (m. 306), kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi (m. 315) ve kiracının özenle kullanma borcuna aykırı davranışları (m. 316) kira sözleşmesinin sona erdirilme sebepleri olabilir<sup>38</sup>.

Türk Borçlar Kanununun genel hükümleri de kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde uygulanabilir. Buna göre aşırı yararlanma (m. 28), irade bozuklukları (yanılma, aldatma, korkutma) (m. 30), borcun ifa edilmemesi (m. 112 vd.), alacaklı ve borçlu sıfatlarının aynı kişide birleşmesi (m. 135) kira sözleşmesinin sona erme

---

36 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 44; Acar, **Şerh**, s. 81.

37 Aydemir, s. 76.

38 Yavuz / Acar / Özen, s. 298.

sebepleri olabilir. Bununla birlikte TBK’da düzenlenmeyen ikale sözleşmesi ya da sözleşmede kararlaştırılan diğer sebepler ile tarafların kusuru olmadan kira konusu eşyanın ortadan kalkması da kira sözleşmesinin sona erme sebebi olarak öngörülebilecektir<sup>39</sup>.

## 1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Belirli süreli kira sözleşmesinde taraflar örtülü olarak sözleşmeyi yenilemedikçe, sürenin dolmasıyla herhangi bir bildirimde gerek kalmadan sözleşme kendiliğinden sona erer<sup>40</sup>. Dolayısıyla kiraya verenin kira konusu eşyayı kullanıma elverişli şekilde kiracıya sunma borcu da sona erecektir. Buna karşılık kiracı kiralanan eşyayı kiraya verene geri vermekle yükümlü olacaktır<sup>41</sup>. Taraflar sözleşme süresince borçlarını gereği gibi yerine getirmeseler dahi sözleşme sona erer<sup>42</sup>.

Belirli sürenin sona ermesinden önce taraflar bildirimde bulunarak sözleşmenin aynı süre kadar uzatılmasını veya sözleşmenin belirsiz süreli hale getirilmesi yönünde karar alabilir<sup>43</sup>. TBK m. 327/2 hükmü gereği, belirli sürenin sonunda sözleşmede aksi yönde bir hüküm yoksa ve taraflar “açık bir anlaşma olmaksızın” kira ilişkisini sürdürüyorsa sözleşme sona ermez, belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Buradaki açık bir anlaşma olmaksızın ifadesinin “örtülü olarak” anlaşılması gerekir<sup>44</sup>. Nitekim bu hükmün uygulanabilmesi için kararlaştırılan sürenin sonunda kiracının kira konusu eşyayı kullanmaya devam etmesi ve kiraya verenin de sessiz

---

39 Halil Akkanat, **Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler- Makaleler** (Derleyen: Mehmet Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 261 vd.; Tandoğan, s. 194.

40 Doğan, **Sona Erme**, s. 24; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 96; Aral / Ayrancı, s. 271; Aydın, s. 13.

41 Zevkliler / Gökyayla, s. 324.

42 Aydın, s. 65.

43 Yavuz / Acar / Özen, s. 300.

44 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 251 vd.; Aral / Ayrancı, s. 271.

kalması gereklidir<sup>45</sup>. Konut ve çatılı işyeri kiraları açısından bu hüküm uygulama alanı bulmaz.

TBK m. 327/2 hükmü aksi ispat edilebilen bir karinedir. Zira taraflar ortada belirli süreli bir kira sözleşmesi olmadığını veya belirli süreli kira sözleşmesi olsa bile örtülü olarak uzatma iradesinin bulunmadığını ispat edebilirler<sup>46</sup>. Ayrıca sözleşmede söz konusu hükmün uygulanmasını ortadan kaldıran herhangi bir ifade yoksa bunun uygulanmasına karşı çıkan taraflar kendi edimlerinin sözleşmenin devam etmesi yönünde olmadığını ispatlayabilir, sözleşmedeki eksikliğin dürüstlük ilkesine aykırı olarak yorumlanmasını önleyebilir<sup>47</sup>.

EBK m. 263'te *tecdit (yenileme)* kavramının kullanılması, sözleşmenin süresiz hale dönüşmesi ile tarafları ve içeriği aynı yeni bir sözleşme yapıldığı kabul edilmekteydi<sup>48</sup>. Yeni Borçlar Kanunu döneminde ise gerek tarafların kendi aralarında anlaşarak sözleşmeyi devam ettirmesi, gerek tarafların sessiz kalması sözleşmenin yenilenmesi sonucunu doğuracaktır<sup>49</sup>.

## **2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Olağan Fesih Yoluyla Sona Ermesi**

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan biri herhangi bir sebebe dayanmaksızın gerekli fesih bildirim dönemi ve süresine uyarak ileriye etkili olarak sözleşmeyi sona erdirmesine olağan fesih denilir. Sözleşmeyi kiraya veren de kiracı

---

45 Ahu Ayanoglu Morali, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi." **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.IX, S.103-104, 2013, s. 117; Doğan / Baygın, s. 116 vd.; Aydın, s. 67.

46 Topuz / Canbolat, **Örtülü İrade Beyanı**, s. 21.

47 Tunçomağ, s. 579.

48 Tandoğan, s. 101; Tunçomağ, s. 579.

49 Tandoğan, s. 100.

da bu şekilde sona erdirebilir<sup>50</sup>. Bu bağlamda fesih bildirim hukuki nitelik olarak bozucu yenilik doğuran bir haktır<sup>51</sup>.

Belirli süreli kira sözleşmelerine uygulanamayan olağan fesih, hem taşınır kiralalarında hem de taşınmaz kiralalarında uygulanabilir. Ancak olağan fesih için, *taşınmaz ve taşınır bir yapıya* ilişkinse yerel adette belirlenen kira dönemi için ya da böyle bir adet yoksa altı aylık kira döneminin sonu için üç ay önceden; *taşınıra* ilişkinse üç gün önceden fesih bildirim sürelerine uyulması gerekir. Ayrıca TBK m. 330/2 hükmü uyarınca, *“Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir.”*

Öngörülen bu süreler kanunla düzenlenmiş olup, tarafların bu sürelerin altında bir süre kararlaştırmaları mümkün değildir<sup>52</sup>. Fesih bildirimini geçerli sayılması için bu süreler ve kanuni fesih dönemlerine uyulması şarttır<sup>53</sup>. Ancak TBK m. 328/1 hükmündeki *“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça...”* ifadesi gereği taraflar bu süreleri kendi aralarında kiracı ve kiraya veren için ayrı ayrı belirleyebilirler<sup>54</sup>. Dolayısıyla kanuni fesih dönemleri yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Taraflar TBK m. 328 vd. öngörülen fesih bildirim sürelerinden daha uzun bir fesih bildirim süresi kararlaştırabilirler<sup>55</sup>.

Fesih bildirimine ilişkin herhangi bir şekil şartı getirilmemiştir. Ancak bildirim yazılı yapılması ispat açısından kolaylık sağlayacaktır. Ancak konut ve

---

50 Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, **Borçlar Hukuku – Genel Hükümler/Özel Borç İlişkileri**, 27. bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2018, s. 270; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 256; Akyiğit, s. 128; Tandoğan, s. 199; Feyzioğlu, s. 605.

51 Aral / Ayrancı, s. 272; Tandoğan, s. 200; Feyzioğlu, s. 605;

52 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 258; Aral / Ayrancı, s. 273

53 Akyiğit, s. 132; Aral / Ayrancı, s. 273.

54 Özer Seliçi, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkisinin Sona Ermesi**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını, 1976, s. 133; Tunçomağ, s. 593; Feyzioğlu, s. 609; Tandoğan, s. 207; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 256.

55 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 256.



çatılı işyeri kiralari açısından fesih bildiriminin geçerliliği kural olarak yazılı şekil şartına bağlıdır (TBK m. 348)<sup>56</sup>.

### 3. Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Fesih Yolu ile Sona Ermesi

Belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanan olağan fesihten farklı olarak, olağanüstü fesih belirli süreli kira sözleşmelerinde de uygulanabilir. Sözleşme ilişkisinin devam ettiği dönemde ortaya çıkan olaylar kira sözleşmesinin fesih sebebi olabilir<sup>57</sup>. Bazı nedenlerin ortaya çıkması durumunda fesih bildirim sürelerine uyularak (TBK m. 331/1, 333), bazı nedenlerin ortaya çıkması durumunda ise hemen (TBK m. 332/2) olağanüstü fesih yoluyla kira sözleşmesi sonlandırılır<sup>58</sup>.

Kanun koyucu kira sözleşmesine ilişkin olağanüstü feshi (TBK m. 331-333) üç başlık altında düzenlemiştir. Bunlardan önemli sebeplerle fesih (m. 331), taraflardan biri yönünden çekilmez bir hal alan kira ilişkisinin sonlandırılmasını ifade eder. Örneğin, kiracı memurun başka bir şehre tayininin çıkması veya kiralanan evin depremde önemli derecede hasar görmesi kira ilişkisinin devam etmesini katlanılamaz bir hale sokacaktır<sup>59</sup>. Bu tür bir fesih hakkı sürekli borç ilişkileri kapsamındaki kira sözleşmesinin sona erdirilmesini sağlayacaktır<sup>60</sup>. Önemli sebeplerle olağanüstü feshin kira sözleşmesini sürenin dolmasıyla ileriye etkili olarak sona erdirmesi nedeniyle bozucu yenilik doğuran hukuki bir işlemdir<sup>61</sup>.

Önemli sebepler dışarıdan gelen sebepler olabileceği gibi kişinin kendisine ait sebeplerde olabilir. Kira ilişkisinin önemli sebepler sonucu çekilmez bir hal aldığı iddia eden tarafın bu iddiasını ispatlaması gerekir<sup>62</sup>.

---

56 Aral / Ayrancı, s. 273 vd.

57 Mustafa Kırmızı, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013, s. 259; Aydemir, s. 137; Ceran, **Tahliye**, s. 74.

58 Kırmızı, **Kira**, s. 259.

59 Aydemir, s. 137; Seliçi, s. 156 vd.;

60 Pınar Altınok Ormancı, **Sürekli Borç İlişkilerinin Hakkı Sebeple Feshi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011, s. 94; Aydemir, s. 137.

61 Doğan, **Sona Erme**, s. 235.

62 Kırmızı, **Kira**, s. 263. “Önemli nedenler bunları ileri süren bakımından, sözleşmeye devamin çekilmez hale geldiği iyiniyet kurallarına göre kabul edilebilecek kurallar olmalıdır. Hakim,



Fesih bildiriminde bulunan tarafın karşı tarafa tazminat ödeme zorunluluğu yoktur<sup>63</sup>. Buna karşılık önemli sebeplerle kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde hâkim, durum ve koşulları göz önünde bulundurarak olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlayacaktır<sup>64</sup>. Doktrinde “*parasal sonuçlar*” ile kastedilenin müspet zarar olduğu ifade edilmiştir<sup>65</sup>.

TBK m. 332 hükmü uyarınca kiracının iflası da olağanüstü fesih sebebi sayılmıştır. Kiracının iflas etmesi durumunda sözleşmenin devam edebilmesi için kiraya veren, işleyecek kira bedeli için güvence isteyebilir. EBK m. 261’de aranan “*birikmiş kiralar*” ise genel hükümlere tabi olduğu için kapsam dışı tutulmuştur. Ayrıca TBK m. 332/2 gereği, kiraya verenin güvence talep etmesi yazılı şekil şartına bağlanmıştır<sup>66</sup>.

İşleyecek kira bedeli, belirli süreli kira sözleşmeleri için süre sonuna kadar; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise en yakın fesih süresinin sonuna kadar hesaplanacak tutardır<sup>67</sup>. Teminat için gösterilecek sürenin uygun bir süre olması gerekir. Söz konusu sürenin uygun bir süre olup olmadığı somut olaya göre değerlendirilecektir<sup>68</sup>.

İcra İflas Kanunu’nda 15 Mart 2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “7101 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile yapılan değişiklik ile “konkordato” kurumunun kapsamı genişletilmiştir. Konkordato kurumunda yapılan son yapılan değişikliklerle konkordato ilan etmiş bir şirketin ekonomik gücünü daha da zayıflatacak sözleşme

---

önemli nedeni kendiliğinden göz önüne alamaz; o halde önemli nedenin varlığı ve ne olduğu sözleşmeyi feshetmek isteyen tarafça belirtilmelidir.” Yargıtay, 3. HD, 18.09.2001 tarihli ve E. 6667, K. 7872 sayılı kararı (A.e., s. 268).

63 EBK m. 264’te tazminat verme zorunluluğu bulunmaktaydı. “İcar bir sene veya daha uzun bir müddet için akdedilmiş ise, mucir veya müstecire verilecek tazminat altı aylık bedeli icardan az olamaz. Müstecir kendisine tazminat verilmedikçe mecuru terke icbar olunamaz.”

64 Kırmızı, **Kira**, s. 263; Ceran, **Tahliye**, s. 74.

65 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 274; Kırmızı, **Kira**, s. 264.

66 Ceran, **Tahliye**, s. 75; Kırmızı, **Kira**, s. 271; Aydemir, s. 140.

67 Herman Becker, **İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri**. (Çeviren: A. Suat Dura.) Ankara, Yargıtay Yayını, 1993, s. 297; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 293.

68 Kırmızı, **Kira**, s. 273; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 292.

fesihlerinin engellenmesi amaçlanmıştır. İcra İflas Kanununun 296. maddesine göre; “Sözleşmenin karşı tarafının konkordato projesinden etkilenip etkilenmediğine bakılmaksızın, borçlunun taraf olduğu ve işletmesinin faaliyetinin devamı için önem arz eden sözleşmelerde yer alıp da borçlunun konkordato talebinde bulunmasının sözleşmeye aykırılık teşkil edeceğine, haklı fesih sebebi sayılacağına yahut borcu muaccel hâle getireceğine ilişkin hükümler, borçlunun konkordato yoluna başvurması durumunda uygulanmaz. Sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunmasa dahi sözleşme, borçlunun konkordatoya başvurduğu gerekçesiyle sona erdirilemez.” düzenlemesi mevcuttur. İİK. 296. maddenin birinci fıkrasına göre sözleşmenin taraflarından birinin konkordato ilan etmesi diğer tarafa sözleşmeyi bu sebeple fesih hakkı vermemekte, hatta sözleşmede bu yönde hüküm bulunması halinde dahi bu hükmün uygulanamayacağı açıkça ifade edilmiştir.

Bu hükmün istisnası ise İİK m.296/f.2’de düzenleme alanı bulmuştur. İlgili hükme göre; konkordato sürecinin başarıya ulaşmasını engelleyen sürekli borç ilişkileri, konkordato komiserinin uygun görüşü ve mahkemenin onayı ile herhangi bir zamanda feshedilebilir. Şu halde, borçlunun taraf olduğu sürekli sözleşmeler, borçlunun ekonomik durumunun iyileşmesine olumsuz yönde etki ediyorsa, sözleşme karşı tarafın zararının karşılanması koşuluyla her zaman feshedilebilecektir. Sözleşmenin feshedilmesi sebebiyle, akdın karşı tarafına ödenecek tazminat alacağı, konkordato tasdik edildiği takdirde konkordatoya tabi bir alacak olarak kabul edilecektir.

Konkordatonun asıl amacının borçlunun ekonomik faaliyetlerini sürdürmek suretiyle borçlarını yapılandırarak ödemesine imkan sağlamak olduğu göz önüne alınarak, konkordato mühleti boyunca borçlunun ticari faaliyetlerine devam etmesi olduğundan; kira sözleşmesinin tarafı şirketin salt konkordato ilan etmesi hali kira sözleşmesinin sona ermesi sonucunu doğurmayacaktır. Kira sözleşmesinin tarafı şirketin konkordato ilan etmesi halinde İİK. 296. Madde uygulama alanı bulacaktır.

TBK m. 332 genel kural niteliğinde olduğu için konut ve çatılı işyeri kiralari için de uygulanır. Ancak ürün kirası ile ilgili TBK m. 370 hükmü gereği kiracının iflas etmesi durumunda iflasın açıldığı anda sözleşme kendiliğinden sona erecektir<sup>69</sup>.

Olağanüstü fesih hakkının öngörüldüğü TBK m. 333 hükmü uyarınca kiracının ölmesi durumunda mirasçuları, en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebileceklerdir. Bunun için yasal fesih bildirim sürelerine uymaları şarttır. EBK'den<sup>70</sup> farklı olarak kiraya verenin kiracının ölmesi durumunda sözleşmeyi feshetme hakkı yoktur. Ayrıca sözleşmenin bir yıl ve daha uzun süreli olması şartı da aranmamıştır<sup>71</sup>.

Ölen kişinin halefi konumundaki mirasçının fesih zorunluluğu yoktur. Kanun metninde "*feshedebilirler*" ibaresinin kullanılması da mirasçuların fesih konusunda bir zorunluluğunun olmadığını göstermektedir<sup>72</sup>.

TBK m. 333 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralari açısından uygulanmaz. Zira TBK m. 356 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kiracının ölümünü düzenlemiştir<sup>73</sup>. Kiracıların birden fazla olması durumunda ise kiracılardan biri ölürse TBK m. 333 uygulama alanı bulmaz. Bu durumda önemli bir sebep nedeniyle TBK m. 331 hükmünün uygulanması söz konusu olabilecektir<sup>74</sup>.

---

69 Aydemir, s. 140; Kırmızı, **Kira**, s. 274.

70 EBK m. 265: "Müstecirin vefatı halinde gerek mirasçuları gerek mucir, bir sene veya daha uzun müddetli icarlarda kanuni mehillere riayet şartıyla, en yakın vakit için tazminat vermeksizin akdin feshini ihbar edebilirler."

71 Kırmızı, **Kira**, s. 275; Akçaal/Uyumaz, s. 320; Akıntürk/Ateş, **Borçlar**, s. 272.

72 Aydemir, s. 141.

73 Kırmızı, **Kira**, s. 276; Aydemir, s. 141.

74 Kırmızı, **Kira**, s. 276.

## **II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL OLARAK SONA ERMESİ HALLERİ**

### **A. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı ve Kira Sözleşmesini Düzenleyen Genel Hükümlerde Yer Alan Sona Erme Hallerinin Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Uygulanması**

Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümler dördüncü bölümün birinci ayrımında “Sona Erme” başlığı altında m. 327-333 hükümleri çerçevesinde düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin sona erme halleri ise kendine özgü yapısı gereği ayrıca (m. 347-356) düzenlenmiştir. Buna göre TBK m. 347-349 hükümleri “*Bildirim Yoluyla Sona Erme*” ve m. 350-356 hükümleri “*Dava Yoluyla Sona Erme*” olarak öngörülmüştür.

TBK’nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinde (m. 299-338) kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin kiracı ve kiraya veren tarafından kullanılacak fesih ve fesih bildirim hakları düzenlenmiştir. Söz konusu bu hükümler, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin öngörülen sona erme hallerine (m. 347-356) aykırı olmaması koşuluyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanır. (TBK m.347/3) Buna göre kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde yer alan; ayıba karşı tekeffül sorumluluğu (m. 306), kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi (m. 315), kiracının özenle kullanma borcuna aykırı davranışları (m. 316), önemli sebepler (m. 331) ve kiracının iflası (m. 332) durumları konut ve çatılı işyeri kiralrı açısından da uygulama alanı bulur.

Kiracı lehine önemli hükümler içeren 6570 sayılı bu özel kanunun belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü taşınmaz kiralrı için uygulanacağı düzenlenmiştir. (GKHK, m. 1). Dolayısıyla söz konusu kanunun taşınmaz kiralrı için uygulama alanı bulacağı öngörülürken, bütün taşınmazlar

kapsama alınmamış, musakkaf (üstü örtülü) olmayan taşınmazlar istisna tutulmuştur<sup>75</sup>.

Sistemik değişikliklerin yapıldığı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK), kira sözleşmesini üç ayrımda düzenlemiştir. Buna göre birinci ayırım “Genel Hükümler” (m. 299-338), ikinci ayırım “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” (m. 339-356), üçüncü ayırım “Ürün Kirası” (m. 357-378) olarak öngörülmüştür. EBK’den farklı olarak “Adi Kira” yerine “Genel Hükümler” başlığının kullanılmasıyla birlikte, konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kirası hükümlerinin düzenlendiği ikinci ve üçüncü ayrımlarda özel bir düzenleme olmaması halinde genel hükümlerin bu kira türlerinde de uygulama alanı mümkün kılınmıştır<sup>76</sup>. Kira ilişkilerini tek bir çatı altında toplayan TBK düzenleme dağınıklığına son vererek önemli bir işlevi yerine getirmektedir<sup>77</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının düzenlendiği ikinci ayırım (m. 339-356), 6570 sayılı Kanun hükümlerinden yararlanılarak daha kapsamlı bir şekilde düzenlenmiştir. Bu çerçevede kiracının korunmasına yönelik hükümler ile sözleşme özgürlüğüne getirilen sınırlamalar 6098 sayılı kanun ile daha da önem kazanmasının yanında, kiraya verenin haklı menfaatleri daha ileri biçimde gözetilmiştir<sup>78</sup>. Bununla birlikte TBK ile konut ve çatılı işyeri kavramının kullanılması ve belediye sınırları içerisinde yer alma şartının kaldırılması gibi önemli değişiklikler öngörülmüştür<sup>79</sup>.

---

75 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1207.

76 Alper Uyumaz ve Mehmet Akçal, “Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi.” **Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.I, S.2, 2013, s. 298; Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi.” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XIX, Özel Sayı, 2017, s. 72.

77 Herdem Belen, “Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXVII, S.3, 2013, s. 106; Mehmet Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku C. I**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 2.

78 Mustafa Fadıl Yıldırım, “Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz mi?” **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XVII, Sa. 4, 2013, s. 118; Koç, s. 72.

79 Duygu Koçak Diker, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2018, s. 46.

Konut ve çatılı işyeri kavramı, 6570 sayılı Kanundaki “musakkaf gayrimenkul” kavramının yerine tercih edilmiştir. Ancak konut ve çatılı işyerlerinin taşınmaz niteliği taşıyıp taşımayacağı kanunda açıkça belirtilmemiştir. Özellikle taşınır nitelikteki büfe, prefabrik ev, baraka, kulübe gibi yerinden sökülüp taşınabilen yapılar bakımından uygulanması tartışmalıdır<sup>80</sup>. Bir görüşe göre, söz konusu hükümler, sadece sabit ve temeli olan bina niteliğinde olan taşınmazlar için uygulanmalı, yerinden sökülüp taşınabilen yerler için uygulanmamalıdır<sup>81</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, kanunun amacı kiracının korunması olup; taşınır yapı niteliğindeki kiralananlar için de bu özel hükümlerin uygulanması gerekmekte olup; konut ve çatılı işyeri kavramının salt taşınmazlar ile sınırlandırılması kanunun amaca uygun olmayacaktır<sup>82</sup>.

Bir ailenin yaşadığı yapısal birim veya ikametgâh, mesken olarak ifade edilen<sup>83</sup> konut kavramı; etrafı ve üstü kapalı, kötü hava şartları ve tehlikelerden korunmayı sağlayan, insanlar tarafından özel hayatı sürdürmek için barınma amacıyla kullanılan yapılar olarak tanımlanabilir<sup>84</sup>. Kira ile ilgili hükümler çerçevesinde konut, kiracıyı

---

80 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1215.

81 Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 140. Bu yöndeki Yargıtay kararları da geçerliliğini korumaktadır. “Mahallinde yapılan keşifte boşaltılması istenilen büfenin başka yerde imal edilip bu yere monte edildiği ve rüzgârla sair etkilerden devrilmemesi için kenar demirlerinin betona gömüldüğü ve bu demirler kırılarak büfenin aynı şekilde buradan kaldırılabilceği belirtilmiştir. Bu bilirkişi tetkikatına göre kiralananın baraka nev'inden bir büfe olduğu anlaşılmaktadır. MK. 654. maddesince baraka nev'inden olan yapılar taşınır mal niteliğindedir. Kulübenin arza temas eden kısmının betonlaşmış olması ve yan demirlerle betona raptedilmesi büfenin bu hukuki niteliğini değiştirmez.” Yargıtay, 6. HD, 12.04.1979 tarihli ve E. 1979/699, K. 1979/3209 sayılı kararı. Kazancı (Erişim: 29.11.2018). “Kira sözleşmesinde kiralananın cinsi büfe olarak belirlenmiştir. Genel yapıları itibarıyla büfeler temelsiz yapı niteliğinde olup musakkaf sayılamaz.” Yargıtay, 6. HD, 23.06.2005 tarihli ve E. 2005/4493, K. 2005/6523 sayılı kararı. Kazancı (Erişim: 29.11.2018). “Musakkaf nitelikte olması için kiralananın sökülebilir ve taşınabilir nitelikte olmaması, sabit ve temelli bir bina niteliğini taşıması gerekir.” Yargıtay 6. HD, 22.09.2008 tarihli ve E. 2008/8611, K. 2008/9959 sayılı kararı. Kazancı (29.11.2018).

82 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1216; Belen, s. 109

83 Eyüp Sabri Yarmalı ve Selçuk Alp, **Hukuk Terimleri Sözlüğü**, İstanbul, Türkmen Kitabevi, 2011, s. 426; Ejder Yılmaz, **Hukuk Sözlüğü**, Ankara, Yetkin Yayınevi, 2003, s. 396.

84 Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınları, 2011, s. 29; Aral / Ayrancı, 222; Mustafa Alper Gümüüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler C. I**, 3.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s. 229; Akyiğit, s. 140; Yavuz / Acar / Özen, s. 307 vd.

çevresel etkilere karşı koruyacak bir mekân niteliğinde, kiracının uyuma gibi ihtiyaçlarını karşılamasını sağlayan, sürekli oturmak amacıyla kiralanan yapıdır<sup>85</sup>.

6570 sayılı Kanunda özellikle vurgulanan taşınmazın musakkaf (çatılı) olması, 6098 sayılı Kanunda işyeri açısından açıkça aranırken, konut bakımından böyle bir ayırım yapılmamıştır<sup>86</sup>. Bir konutun dış faktörlerden korunma sağlaması için üstünün mutlaka kapalı olması gerektiğinden kanun koyucu çatılı ifadesini kullanmaya gerek görmemiştir<sup>87</sup>. Başka bir görüşe göre ise, kişinin barınmasını ve çevresel etkilerden korunmasını sağlayan bir yapının ayrıca bir çatısının bulunması zorunlu değildir<sup>88</sup>.

Kira konusu olan konut açısından belirleyici olan, sözleşme ile öngörülen kullanım amacıdır. Konutun dış yapısı belirleyici değildir<sup>89</sup>. Bu bağlamda konutun tuvalet, mutfak, banyo gibi belirli ihtiyaçları karşılaması ya da birden fazla odadan oluşması gerekmediği gibi, birkaç dairenin aynı tuvalet ve mutfağı kullanması da konut vasfına engel değildir<sup>90</sup>. Ayrıca bir konutun mobilyalı / mobilyasız, esas / yan, büyük / küçük, ayıplı / ayıpsız olmasının bir önemi yoktur<sup>91</sup>.

Konut kiralarının uygulama alanı, kiralananla birlikte kullanılması kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da geçerlidir<sup>92</sup>. Söz konusu eşyalar ile kiralanan yer arasında kullanım açısından işlevsel bir bağlantı olması gerekir. Bu bağlamda kullanılan eşya, garaj, bahçe, eşya koyma deposu, kömürlük olabileceği gibi, mobilya, bulaşık makinesi, fırın da olabilir<sup>93</sup>. Ancak TBK m. 339/1 hükmü uyarınca “*bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve*

---

85 Aral / Ayrancı, s. 222; Koçak Diker, s. 73; Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 229; Efrail Aydemir, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4.bs. Ankara, Seçkin yayınları, 2016, s. 23.

86 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1214.

87 Mehmet Murat İnceoğlu, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi” **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler – Makaleler**, (Derleyen: Mehmet Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 247; Doğan, **Sona Erme**, s. 29.

88 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1217.

89 Aral / Ayrancı, s. 222.

90 Mustafa Alper Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun’una Göre Kira Sözleşmesi**, 2.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 24; Aral / Ayrancı, s. 222; Eren, **Özel Hükümler**, s. 416.

91 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24.

92 Burada sözü edilen eşya (yan eşya), Türk Medeni Kanunu (TMK) ile Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen “ekleniti” anlamında sayılabilir (Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 27.

93 Aral / Ayrancı, s. 221; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 27.



*daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.*” Bu hüküm gereği, birkaç haftalığına kiralanın pansiyon, apart daire, otel ve yazlık gibi yerler hakkında konut ve çatılı işyeri hükümleri değil, adi kira sözleşmesi hükümleri uygulanır<sup>94</sup>. Buna karşılık, kişinin hem ikamet ettiği şehirde hem de iş amacıyla sıklıkla gittiği başka bir yerde konut kiralaması ve konutunu kesintili kullanması durumunda, bu özel hükümler iki konut hakkında da uygulanacaktır<sup>95</sup>.

TBK m. 339 vd. hükümleri işyeri kiralaları açısından da uygulama alanı bulur. Konut kavramında olduğu gibi işyeri kavramı da TBK’da tanımlanmamakla birlikte belirli kanunlarda iş yeri tanımı yapılmıştır<sup>96</sup>. Bir kira sözleşmesinin işyeri kirası niteliği taşıması için, ticari, sınai, nitelikteki ekonomik faaliyetlerin veya mesleklerin icrasına hizmet etmesi gerekir<sup>97</sup>. Dolayısıyla büro, atölye, satış mağazası ve deponun kiralanması işyeri kirası niteliğindedir<sup>98</sup>. Ancak söz konusu kiralamanın kiracının mesleki ve ekonomik faaliyeti ile bağlantılı olması esastır. Bu bağlamda bir kişinin fabrika ya da atölyede üretilen ürünleri saklamak için kiraladığı depo işyeri kirası

---

94 Mithat Ceran, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Uygulayıcı Gözüyle Kira Sözleşmesi.” **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu** (Editör: Emel Badur), Ankara, Ankara Barosu Yayını, 2011, s. 148.

95 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 11.

96 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, 4857 sayılı İş Kanunu ve 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununda “işyeri” tanımı yapılmıştır. Buna göre 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 156. maddesine göre işyeri, “*Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir.*” 4857 sayılı İş Kanununun 2. maddesine göre, “*İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddî olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birime işyeri denir.*” 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununun 3. maddesine göre ise işyeri, “*Mal veya hizmet üretmek amacıyla maddî olan ve olmayan unsurlar ile çalışanın birlikte örgütlendiği, işverenin işyerinde ürettiği mal veya hizmet ile nitelik yönünden bağlılığı bulunan ve aynı yönetim altında örgütlenen işyerine bağlı yerler ile dinlenme, çocuk emzirme, yemek, uyku, yıkanma, muayene ve bakım, beden ve mesleki eğitim yerleri ve avlu gibi diğer eklentiler ve araçları da içeren organizasyonu,*” ifade etmektedir.

97 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24; Doğan, **Sona Erme**, s. 30; Aral / Ayrancı, s. 222; Yavuz / Acar / Özen, s. 307.

98 Mehmet Öztürk, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri.” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C.XIX, Özel Sayı, 2017, s. 1552; Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1220; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24 vd.



kapsamında iken, söz konusu kişinin kendi ev eşyalarını saklamak için aynı depoyu kiralaması ise işyeri kirası kapsamında değerlendirilmeyecektir<sup>99</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kiralari başlığı altında düzenlenen TBK m. 339 vd. hükümlerinin işyeri kiralalarına uygulanabilmesi için çatılı olması koşulu aranmıştır. Çatısız işyeri kiralalarına ilişkin TBK m.339 vd. hükümleri değil, TBK m. 299 vd. öngörülen genel hükümler uygulanır. 6098 sayılı Kanun ile mevzuata yeni girmiş bir kavram olan ‘‘çatılı işyeri’’ kavramı, 6570 sayılı Kanunda yer alan ‘‘musakkaf’’ kavramını karşılamaktadır. Zira ‘‘musakkaf’’ kavramsal açıdan sakf (çatı) altında bulunan anlamına gelmektedir<sup>100</sup>.

Kira konusu olan bir yerin üstünün kapalı olmasının yanında etrafının da kapalı olması gerekir<sup>101</sup>. Bu bağlamda akaryakıt istasyonunda pompaların üzerinin kapalı olması çatılı olma şartını karşılamamaktadır<sup>102</sup>. Ancak bazı yazarlar, akaryakıt istasyonu, oto yıkama, çay bahçesi, otopark gibi yerlerin uygulama dışı bırakıldığı gerekçesiyle işyeri kirası açısından çatılı / çatısız ayrımının kaldırılması gerektiğini savunmuşlardır<sup>103</sup>.

Konut ve çatılı işyeri hükümleri, boş bir arsanın kiralanması durumunda uygulama alanı bulmaz. Aynı şekilde söz konusu arsa üzerine sökülüp taşınabilir, çatısı olan geçici yapılar kurulması durumunda da bu hükümlerin uygulanması gerekmez. Kiralanan eşyanın niteliği kira ilişkisinin kurulduğu tarihteki durumuna göre belirlenir. Dolayısıyla arsa üzerine sonradan kurulan yapılar sözleşmenin

---

99 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 25.

100 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 18; Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1204; Akıncı, s. 39.

101 Refik Er, **Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 1994, s. 56; Ferhat Erçin, ‘‘Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdiven Altı ve Benzeri Bölümlerde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında Musakkaflık Kavramının Etkisi ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu.’’ **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXII, S.1, 2008, s. 66; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 22. Kiralanan yerin bir kısmının örtülü olması durumunda söz konusu taşınmazın üstün niteliğine bakılır. Büyük çoğunluğu kapalı ise çatılı işyeri sayılır (İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 22).

102 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 19; Erçin, s. 71; Er, s. 56.

103 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 25; Akıncı, s. 41 vd.; Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1221.

niteliğini değiştirmez<sup>104</sup>. Ancak sözleşmenin kurulmasından sonra arsa üzerinde çatılı işyeri inşa edilmesi ve tarafların anlaşarak sözleşmeyi yenilemesi durumunda ise çatılı işyeri kirası hükümleri uygulanır<sup>105</sup>.

Taşınabilir nitelikte olmayan, temeli atılmış ve üstü kapatılmış prefabrik yapılar hakkında çatılı işyeri hükümleri uygulanabilirken,<sup>106</sup> kolayca taşınabilir prefabrik çelik konstrüksiyon yapılar hakkında bu hükümler uygulanmaz<sup>107</sup>.

Taşınabilir nitelikteki büfe vb. yapılar hakkında genel kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanır. Ancak üstü çatılı, duvarları sağlam ve yapı iskeleti açısından temel tablası atılmış nitelikte olup, devamlı kullanım açısından uygun hale getirilmiş büfeler hakkında ise TBK m. 339 vd. hükümleri uygulanabilir<sup>108</sup>.

Kiralananın mülkiyetinin kime ait olduğu konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri açısından bir önemi yoktur. Kiralananın gerçek veya tüzel kişiye ait olması ile kamu kurum / kuruluşuna ait olması arasında bir fark yoktur<sup>109</sup>. Nitekim TBK m. 339/2 hükmü uyarınca “*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa*

---

104 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 20; Aydemir, s. 25; Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1222; “...parselin 24 m<sup>2</sup> ve 108 m<sup>2</sup> alanlı bölümleri kira sözleşmelerinde arsa olarak nitelendirilerek ve davalı kooperatifin faaliyetlerinde kullanılmak üzere davalıya kiralanmıştır... Kiralamadan sonra kiracı tarafından kiralanan üzerine birtakım musakkaf nitelikli yapılar inşa edilmesi, taraflar arasındaki kira ilişkisinin niteliğini değiştirmez.” Yargıtay, 6. HD, 03.02.2009 tarihli ve E. 2008/12950, K. 2009/776 sayılı kararı. Uyap (03.12.2018).

105 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 20; Aydemir, s. 25.

106 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1212.

107 “...kiralananın 1100 m<sup>2</sup>, prefabrik çelik konstrüksiyon niteliğinde yer olduğu anlaşılmaktadır. Kiralanan bu niteliği itibariyle musakkaf nitelikte olmadığından Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.” Yargıtay, 6. HD, 25.4.2006 tarihli ve E. 2006/2243, K. 2006/4461 sayılı kararı. Lexpera (02.12.2018).

108 Aydemir, s. 29. “...kiralananın 27 m<sup>2</sup> alanlı betonarme, korkans sistemde yapılmış, temelli ve çatılı (musakkaf) bir yapı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda gayri musakkaf olmayan kiralanan 6570 sayılı Yasaya tabi olup, Borçlar Kanununun 262. maddesi uyarınca ihtarname ile tahliyesi mümkün değildir.” Yargıtay, 6. HD, 12.02.2002 tarihli ve E. 2002/789, K. 2002/990 sayılı kararı. Kazancı (Erişim: 03.12.2018).

109 Devlet İhale Kurumu hükümlerine göre kiraya verilen bir taşınmaz için de TBK’da düzenlenen konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulama alanı bulur. “2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa göre kiraya verilen taşınmazların da ( 6570 Sayılı Kanunun 1. maddesinde öngörülen koşulları taşınmaları halinde), 6570 Sayılı kanun kapsamında olacaklarının ve bunlara ilişkin kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, ancak 7. maddede tahdidi olarak sayılan nedenlerden birine dayanılmak ve ilam alınmak suretiyle tahliyenin sağlanabileceğinin kabulü gerekir.” Yargıtay, 13. HD, 18.01.2010 tarihli ve E. 2009/8167, K. 2010/87 sayılı kararı. Kazancı (Erişim: 03.12.2018).

*olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.*” denilerek 6570 sayılı Kanun döneminde tartışmalı olan bu husus açıklığa kavuşturulmuştur<sup>110</sup>.

6353 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile işyeri kiralari açısından bazı hükümlerin yürürlük tarihi sekiz yıl süreyle (1 Temmuz 2020) ertelenmiştir<sup>111</sup>. Yürürlüğü ertelenen hükümler yalnızca kiracının tacir ya da tüzel kişi olması durumunda geçerli olacaktır. Esnaf olan kiracılar açısından söz konusu hükümler ertelenmemiştir<sup>112</sup>. Bununla birlikte yürürlüğü ertelenen hükümler sadece işyeri kiralari açısından geçerlidir. Ancak işyerinin çatılı ya da çatısız olması açısından bir ayırmda bulunulmamıştır<sup>113</sup>.

Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiraya veren tarafından kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğini hükme bağlayan 354. maddenin yürürlüğü ertelenmiştir. Ancak kiraya veren lehine olan sona erme sebeplerinin düzenlendiği hükümler ise ertelenmemiştir. Bu bağlamda kiraya veren kanunda öngörülen yazılı sona erme sebeplerinden faydalanabileceği gibi, kanunda öngörülmeven sona erme sebeplerini sözleşmeye dâhil edebilecektir<sup>114</sup>. Doktrinde “Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır” hükmünün 6570 sayılı Kanunu da kapsadığını, dolayısıyla 6570 sayılı Kanunun 8. maddesi üzerinden TBK m. 354 hükmünün aynen yürürlükte olacağı savunulmuştur<sup>115</sup>.

---

110 Akyiğit, s. 142.

111 “Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralariında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü 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. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.” (6353 sayılı Kanun, m. 53).

112 Kardelen Ateşçi, “Türk Borçlar Kanununun Kiraya İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümleri.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.XCI, S.6, 2017, s. 133 vd.; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 15; Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1236.

113 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1236; Ateşçi, s. 132.

114 Gökyayla, **Konut ve Çatılı İşyeri**, s. 1237.

115 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 20.

Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesini düzenleyen TBK m. 350 vd. hükümleri, “*Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle*” (m. 350-351) ve “*Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle*” (m. 352) olarak düzenlenmiştir.

Kanunun 350. maddesi ile kiraya verenden kaynaklanan ihtiyaç, yeniden inşa ve imar sebepleriyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi düzenlenmiştir. Kiracının durum ve davranışları, bu maddede düzenlenen sona erme sebeplerinin oluşmasında etkili değildir. Söz konusu hükümler, kiracı kira sözleşmesine uygun davranırsa dahi, onun kiralananı tahliye etmesini gerektirecek durumları kapsamaktadır<sup>116</sup>.

## **B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin TBK hükümleri, 6570 sayılı özel Kanunun sona ermeye ilişkin kurallarından kısmen farklılıklar gösterse de, genel olarak 6570 sayılı Kanunun benimsediği sistemi korumuştur<sup>117</sup>. 6570 sayılı GKHK’da taşınmaz kirası sözleşmelerinde kiraya veren sözleşmeyi tahliye davası yoluyla sona erdirebilirken, kiracı ise bildirim yoluyla sona erdirebilmekteydi<sup>118</sup>. Bununla birlikte GKHK’ya göre taşınmaz kirası sözleşmeleri, kiracı ve kiraya veren tarafından Borçlar Kanunu hükümlerine göre fesih ve fesih bildirim haklarını kullanarak GKHK hükümlerine aykırı olmamak şartıyla sona erdirebiliyorlardı<sup>119</sup>.

TBK’da bu hükümlere paralel düzenlemelerin yanında bazı yenilikler de öngörülmüştür. Bu bağlamda kiraya verene kira sözleşmesinden on yıl geçtikten sonra sözleşmeyi fesih bildiriyle sona erdirebilme imkânı tanınmıştır (m. 347/2). Dolayısıyla kiraya veren tahliye davası ile birlikte bildirim yoluyla da kira

---

116 Eyüp İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler.” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.102, 2012, s. 61 vd.

117 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 308; Doğan, **Sona Erme**, s. 56.

118 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 308; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 31 vd.

119 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 308.

sözleşmesini sona erdirebilecektir<sup>120</sup>. Ayrıca Türk Hukuk sisteminde yeni olmayan (TMK m. 194'te yer alan) aile konutuna ilişkin hükümlere paralel olarak TBK'da da konut ve çatılı işyeri kiralari açısından yer verilmiştir<sup>121</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilmesine yönelik TBK'da GKHK'dan farklı olarak kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle kiralananı tahliye etmesi için ihtiyaç sahibi kişilerin kapsamı, kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler olarak genişletilmiştir. Nitekim GKHK'da ihtiyaç sahibi kişilerin kapsamının sadece kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları olarak belirlenmesi doktrinde isabetli bulunmamaktaydı. TBK m. 350/1 hükmü uyarınca bu kapsamın genişletilmesi uygulamadaki eksikliklerin giderilmesi açısından da isabetli bir düzenleme olmuştur<sup>122</sup>.

## **1. Bildirim Yoluyla Sona Ermesi**

### **a. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**

Kira sözleşmesini düzenleyen genel hükümlere göre kira sözleşmesi, açık veya zımnen herhangi bir süre öngörülmüşse, bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir (TBK, m. 327/1). Ancak konut ve çatılı işyeri kiralari açısından bu hüküm uygulama alanı bulamaz<sup>123</sup>. Nitekim TBK m. 347/1 hükmüne göre kiracı, belirli süreli sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadığı sürece, sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır. Buna göre kural

---

120 Yavuz/Acar/Özen, s. 338.

121 Süleyman Yalman ve Mustafa Arıkan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi" **Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslar arası Kongre Bildiri Kitabı** (Editörler: Erdal Abdülhakimoğulları, Mübariz Yolçiyev ve Yalçın Şahinkaya), Ankara, Adalet Kitabevi, 2012, s. 587; Akkanat, s. 268.

122 Mehmet Murat İnceoğlu, "Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler" **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu** (Derleyen: Çiğdem Kırca) İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, s. 202; Yalçın Tosun, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi." **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XI, S.137-138, 2016, s. 42 vd.

123 Sözleşmenin zımnen uzayacağı yönünde bkz. İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 309.

olarak konut ve çatılı işyeri kiraları açısından belirli süreli kira sözleşmesinin sona erdirilmesi kiracının hakkıdır<sup>124</sup>.

Aynı şartlarla sözleşmenin bir yıl uzatılmış sayılması, tarafların iradesi ile değil, yasal yenilemeye dayalı olarak gerçekleşir. Söz konusu bu uzama dönemi açısından öngörülen teminatlar güvence oluşturmaz<sup>125</sup>. Buna karşılık doktrindeki bir görüşe göre, öngörülen teminatların uzama dönemi için de güvence oluşturacağı savunulmuştur. Zira sözleşme kurulurken tarafların sözleşmeden beklediği menfaatin korunması için bu uzama döneminde de teminatların geçerli olması gerekir<sup>126</sup>.

Doktrinde onbeş günlük sürenin mutlak emredici nitelikte olduğu; bu bağlamda uzatılamayacağı gibi kısaltılamayacağı da belirtilmiştir<sup>127</sup>. Bazı yazarlar ise söz konusu hükmün nisbi emredici nitelikte olduğu görüşündedir. Dolayısıyla tarafların on beş günlük süreyi uzatamayacağı ancak kiracının lehine bu sürenin kısaltılabileceğini ifade etmişlerdir<sup>128</sup>. Yargıtay kararlarında<sup>129</sup> sözü edilen bildirim süresinin kiracı yararına konulmuş olduğunu ve kamu düzeni ile ilgili bulunması nedeniyle aksine sözleşme yapılamayacağını ifade etmiştir. Kanaatimizce, söz konusu on beş günlük süre kiracı lehine kanun maddesine konulmuş bir düzenleme

---

124 Engin Daşlı, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinin Feshi**, İstanbul, Aristo Yayıncılık, 2017, s. 116 vd.; Sinan Sami Akkurt, Kemal Erdoğan ve Hüseyin Tokat, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler - Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri)**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018, s. 421; 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 (TBK m.347/I c.3).” **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XI, S.145-146, 2016, s. 120; Tuba Birinci Uzun, “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1).” **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.VIII, S.2, 2017, s. 142; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 182; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 310; Ceran, **Kira Sözleşmesi**, s. 150; Aral/Ayrancı, s. 278. 6570 sayılı Kanunun 11. maddesi ile aynı nitelikte bir düzenlemedir. “Kiracı, kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış olur.” (GKHK, m. 11).

125 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 311.

126 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 312.

127 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 312.

128 Burak Kepkep, “Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIX, S.3, 2015, s. 100; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 315 Aynı yönde bkz. Akyiğit, s. 166; Doğan, **Sona Erme**, s. 59; Eren, **Özel Hükümler**, s. 433; Daşlı, s. 159.

<sup>129</sup> Yargıtay 4. H.D. 13.05.1966 t. 6383/4124 numaralı Kararı ile Yargıtay 13. H. D. 17.01.1980 t. 6784/149 numaralı Kararı. Kazancı (Erişim: 06.12.2018).



olup, kamu düzeni ile ilgili olduğundan on beş günlük süreyi uzatacak biçimde bir sözleşme yapılamayacaktır. Zira “*en az*” ifadesi sürenin on beş günden az olamayacağı, ancak uzatılması açısından herhangi bir kurala bağlanmadığını gösterir<sup>130</sup>.

Kiracı tarafından en az on beş gün önce yapılacak bildirim, TBK m. 348 gereği yazılı şekil şartına bağlıdır<sup>131</sup>. Kiralananın kiracı tarafından tahliye edileceği en az on beş gün önceden sözlü olarak bildirilse bile, kira sözleşmesi belirlenen sürenin sonunda sona ermez. Bildirimin geçerli olması için yazılı olması şarttır<sup>132</sup>. Kiraya veren tarafında birden fazla kişinin olması durumunda bildirim bu kişilerin hepsine ayrı ayrı yapılması gerekir<sup>133</sup>.

## **b. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**

TBK m. 347/1 hükmü uyarınca “*On yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak*

---

130 Bu yönde bkz. Ahmet Kalender, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.XII, S.136, 2017, s. 32; Gulmammad Safarov, “Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası” **Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Ankara, 2015, s. 163; Kepkep, s. 104 vd.

131 İsmail Kayar, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku**, 10.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 298; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 311; Doğan, **Sona Erme**, s. 59; Birinci Uzun, s. 143. TBK m. 348 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 312.

131 Burak Kepkep, “Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIX, S.3, 2015, s. 100; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 315 Aynı yönde bkz. Akyiğit, s. 166; Doğan, **Sona Erme**, s. 59; Eren, **Özel Hükümler**, s. 433; Daşlı, s. 159.

<sup>131</sup> Kazancı (Erişim: 06.12.2018).

131 Bu yönde bkz. Ahmet Kalender, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.XII, S.136, 2017, s. 32; Gulmammad Safarov, “Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası” **Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Ankara, 2015, s. 163; Kepkep, s. 104 vd.

131 İsmail Kayar, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku**, 10.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 298; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 311; Doğan, **Sona Erme**, s. 59; Birinci Uzun, s. 143. TBK m. 348 hükmünün gerekçesinde yazılı şekil şartının m. 347 için de uygulanacağı belirtilmiştir.

132 Tayfun Ercan, “6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.VII, S.72, 2012, s. 27; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 311 vd.

133 Doğan, **Sona Erme**, s. 59; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 121; Tandoğan, s. 200.

*koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.*” GKHK’da olmayan bu hüküm, kiraya veren lehine getirilen yeni düzenlemelerden biridir. Bu hüküm ile aradan uzun yıllar geçmesine rağmen kiraya verenin doğrudan zilyetlik hakkını kullanamamasının ortaya çıkardığı huzursuzluğun giderilmesi amaçlanmıştır<sup>134</sup>. Dolayısıyla on yıllık süre mutlak emredici niteliktedir<sup>135</sup>. Bir görüşe göre ise, on yıllık süre nispi emredici nitelikte olup, bu süre kiracı lehine tarafların anlaşmasıyla uzatılabilir; ancak kısaltılamaz<sup>136</sup>.

### c. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya veren kira ilişkisinin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra, kiracı ise her zaman genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler (TBK, m. 347/2). Hükümün gerekçesinde de belirtildiği üzere “*genel hükümler*” olarak yapılan atıf, TBK m. 328 ve 329 hükümleridir. Buna göre;

*“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.”*

Bildirim kiraya veren tarafından üç aydan daha uzun bir süre önce yapılması konusunda taraflar anlaşabilirler. Bildirim sürelerine uyulmaması durumunda ise yeniden bildirim yapılmasına gerek yoktur. Bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacaktır (TBK, m. 328/2). Bildirim yazılı yapılması esastır<sup>137</sup>. Geçerlilik

---

134 Ayanoglu Morali, s. 110; Eren, **Özel Hükümler**, s. 433.

135 Huriye Reyhan Demircioğlu, “6098 Sayılı TBK’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenlerin Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu.” **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C.XXXI, S.2, 2015, s. 181; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 330 vd.

136 Gümüş, **Bildirim**, s. 129.

137 İbrahim Kaplan, “Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.III, S.25, 2008, s. 30; Ercan, s. 27; Doğan, **Sona Erme**, s. 72.



için adi yazılı şekil yeterli olup, bildirim noter veya iadeli taahhütlü mektup, telgraf yoluyla yapılması ispat açısından kolaylık sağlayacaktır<sup>138</sup>.

## 2. Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi, konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgüdür<sup>139</sup>. Tahliye davası yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hallerinde dava süresince ve tahliye kararı kesinleşinceye kadar kira ilişkisi devam eder<sup>140</sup>. Bu bağlamda tahliye yönünde mahkemenin vereceği karar, hem kiralananın iadesine ilişkin olduğu için eda hükmü niteliği taşır hem de kira sözleşmesini sona erdirmesi açısından bozucu yenilik doğuran bir hükümdür<sup>141</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilebilmesi için dava açma yetkisi sadece kiraya verene aittir. TBK'nın dava yoluyla konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona erdirilmesini düzenleyen m. 350-356 hükümleri çerçevesinde kiraya veren kira sözleşmesini, kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle (m. 350-351) ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle (m.352) sona erdirebilecektir.

Kiracıdan kaynaklanan sebepler TBK m. 352'te kiracının yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye ve kiracının ve birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması olarak sınırlandırılmıştır<sup>142</sup>. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler ise kiraya verenin ve yakınlarının ihtiyacı, kiralananın yeniden inşa ve imarı (m. 350) ile yeni malikin ihtiyacı (m. 351) olarak sınırlandırılmıştır. Bu bağlamda tahliye davası yoluyla kira

---

138 Necip Kocayusufpaşaoğlu, **Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, Borçlar Hukuku - Genel Bölüm - C.I, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme**, 6.bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s. 280; Doğan, **Sona Erme**, s. 72

139 Hasan Özkan, **Açıklamalı - İctihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı**, İstanbul, Legal Yayınevi, 2007, s. 169; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 316; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 422.

140 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 483; Doğan, **Sona Erme**, s. 206; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 31; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 317.

141 **A.e.**

142 Cevdet İlhan Günay, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, 2.bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2015, s. 1053; Delipınar, s. 98; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 461; Akkurt/Erdoğan/Tokat, s. 422.

sözleşmesini sona erdirme sebeplerine başkaca sebepler eklenemeyeceği gibi hükme bağlanan sebepler de kiracı aleyhine değiştirilemez.

## a. Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Erme

### (1)Yazılı Tahliye Taahhüdü

6570 sayılı GKHK'nın 7/a maddesinde<sup>143</sup> düzenlenmiş olan yazılı tahliye taahhüdü, 6098 sayılı TBK'nın 352. maddesinin birinci fıkrasında kiracıdan kaynaklanan bir tahliye sebebi olarak öngörülmüştür. Ancak GKHK'dan farklı olarak TBK'da yazılı tahliye taahhüdü daha detaylı düzenlenmiştir. Nitekim TBK m. 352/1 hükmüne göre, *“Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”*

6570 sayılı GKHK'da dava açma ve süre konusunda bir açıklık bulunmaması nedeniyle bu boşluk Yargıtay kararları ile doldurulmaya çalışılmıştır<sup>144</sup>. Yeni düzenlemede belli bir sürenin öngörülmesi ve dava açma hakkından bahsedilmesi, 6570 sayılı GKHK dönemindeki Yargıtay kararları ile benzerlik gösterir<sup>145</sup>. 6098 sayılı Kanunun genelinde olduğu gibi, uygulamada benimsenen hususlar bu düzenlemede de madde metnine alınmıştır<sup>146</sup>.

Yazılı tahliye taahhüdü, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sona erdirilmesi sağlayan hukuki bir işlemdir. Yazılı tahliye taahhüdü,

---

143 Madde 7/a: “Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istiyebileceği gibi”

<sup>144</sup> Taahhüde dayalı tahliye davasının taahhüt edilen tarihi izleyen bir ay içinde açılması veya bu süre içerisinde icra takibi yapılmış olması zorunludur.” yönündeki Yargıtay 6 .HD. 01.04.1993 t. 3795/3947, aynı yönde Yargıtay 6 .HD. 18.01.1995 t. 166/245 sayılı kararı. Kazancı. 07.12.2018.

145 Müslim Tunaboşlu, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, 3.bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 914.

146 Mustafa Özdoğan ve Tuba Oymak, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013s. 559; Ece Başaran, “Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?” **Terazi Hukuk Dergisi**, S.38, 2009, s. 61; Akyiğit, s. 243.

sadece kiracı açısından kiralanana belirlenen tarihte boşaltma borcu doğurmasından dolayı tek tarafa borç yükleyen borçlandırıcı bir işlemdir<sup>147</sup>.

Yazılı tahliye taahhüdü, bizzat kiracı tarafından yapılmalıdır. Örneğin, kiracının eşinin veya oğlunun tahliye taahhüdü geçersiz sayılır<sup>148</sup>. Ancak bazı yazarlar, özellikle kişiye bağlı bir hak söz konusu olmadığı için yazılı tahliye taahhüdünün özel yetki içeren vekâletname yoluyla da verilebileceğini ifade etmektedir<sup>149</sup>. Bununla birlikte aile konutu kirasında eşlerin ikisinin birden kiracı olmasından dolayı taahhüdün birlikte verilmesi gerekecektir<sup>150</sup>.

Tahliye taahhüdünde hangi tarihte tahliye yapılacağı belirtilmelidir. Söz konusu tarih, herhangi bir gün veya ay olarak belirlenebileceği gibi, belirli bir tarihe bağlı bir olaya (örneğin 2019 yılı Cumhuriyet Bayramı) göre de yapılabilir<sup>151</sup>. Sadece ayın belirtildiği durumlarda, TBK 91/2 maddesi uyarınca bunun o ayın son günü olduğu kabul edilmelidir<sup>152</sup>.

---

147 Yusuf Can Delipınar, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 30 vd. Doktrinde bazı yazarlar, yazılı tahliye taahhüdünün, ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen bir borç sözleşmesi olduğu görüşündedir (Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 326; Kırmızı, **Kira**, s. 510). Bir görüşe göre ise yazılı tahliye taahhüdü, ikale sözleşmesi olarak nitelendirilebilmekle birlikte, bu ikale sözleşmesi, hem bir vadeye hem de kanuni bir şarta bağlanmıştır (İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 424). Diğer bir görüşe göre ise yazılı tahliye taahhüdü, kiraya verene bir aylık kanuni süre içerisinde kiralananın tahliyesini isteme hakkı veren ve kiracıya da belirli bir tarihte kiralanana boşaltma yükümlülüğü getiren borçlandırıcı bir işlemdir (Doğan, **Sona Erme**, s. 185).

148 Erhan Günay, “Tahliye Taahhüdüne Dayalı Kiracının Kiralanandan Tahliyesi.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.XIII, S.138, 2018, s. 90; Yavuz/Acar/Özen, s. 355.

149 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 425; Özdoğan/Oymak, **Tahliye**, s. 561. Bazı yazarlar özel yetkinin zorunlu olmadığı, genel yetkili bir temsilcinin de tahliye taahhüdünde bulunabileceği görüşündedir. (Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 327; Doğan, **Sona Erme**, s. 183; Aral/Ayrancı, s. 286; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 298).

150 Fatma Atabekoğlu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi.” **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.IX, S.103-104, 2013, s. 174; Burçin Bayburtlu, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXV, S.5, 2011, s. 165; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 424 vd.; Özdoğan/Oymak, **Tahliye**, s. 561; Tandoğan, s. 198.

151 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 328.

152 Aral/Ayrancı, s. 285. “9.11.1980 tarihli belgede ‘kiralanan yerin Mart ayında tahliye edileceği’ taahhüt edilmiştir. Mart ayının 9.11.1980 tarihini takip eden 1981 yılının Mart ayı olarak kabulü gerekirse de, gün belirtilmediğinden tahliye taahhüdünün Mart ayının son günü olarak kabulü gerekir. Yargıtay, 12. HD, 09.06.1981 tarih ve 1981/4122, K. 1981/5669 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 303).

Tahliye taahhüdünün yazılı olması, geçerlilik şartıdır<sup>153</sup>. Burada adi şekil yeterli olup, resmi şekle gerek yoktur<sup>154</sup>. Ancak tahliye taahhüdünün noter tarafından re'sen düzenlenmemiş olması veya imza ve tarihin tasdik edilmemesi durumunda, kiracı imzasını inkâr ederse kiraya veren itirazın kaldırılmasını icra tetkik makamından isteyemez; sadece mahkemede tahliye davası açabilir<sup>155</sup>.

Kanun koyucu, kiraya verenin kiracı üzerindeki baskısını önlemek amacıyla kiracının tahliye taahhüdünü kiralananın tesliminden sonra vermesini öngörmüştür. Dolayısıyla kira sözleşmesinin kurulma aşamasında veya kurulduktan sonra ya da sözleşme kurulmasına rağmen kiralananın teslim edilmemesi hallerindeki taahhütler serbest iradeye dayanmadığı için geçersiz sayılır<sup>156</sup>. Kiracıya kiralananın tesliminden sonra tahliye taahhüdü verildiğini ispat külfeti kiraya verene aittir<sup>157</sup>.

## (2) İki Haklı İhtar

6570 sayılı Kanunun 7/e maddesinde<sup>158</sup> düzenlenmiş olan iki haklı ihtar, uzun süreli kira sözleşmelerinde kötü niyetli kiracılar karşısında kiraya vereni koruyucu nitelikte değildi<sup>159</sup>. Bu bağlamda kanun koyucu, kiracının geç ödemeyi alışkanlık haline getirdiği durumlar için konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından kiraya verene bazı olanaklar sağlayan bir düzenleme getirmiştir. Buna göre TBK m.352/2 hükmü uyarınca,

---

153 Aral/Ayrancı, s. 285; Günay, **Tahliye**, s. 90; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 326; Özdoğan/Oymak, **Tahliye**, s. 560.

154 Merve Altıntop, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye.” **Türk Adalet Akademisi Dergisi**, S.19, 2014, s. 522; Aral/Ayrancı, s. 285; Özdoğan/Oymak, **Tahliye**, s. 560; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 326; Günay, **Tahliye**, s. 90.

155 Abdurrahim Karşlı, **İcra ve İflas Hukuku**, İstanbul, Alternatif Yayıncılık, 3.bs.,2014, s.452, 156 Günay, **Kira Tespiti**, s. 220; Tandoğan, s. 196; Aral/Ayrancı, s. 285 vd. Altıntop, s. 528; Günay, **Tahliye**, s. 90. “İlk kira ilişkisi kurulmadan veya kurulurken alınan tahliye taahhütlerinin serbest iradeye dayanmaması nedeniyle geçersizliği kabul edilmiştir.” Yargıtay, 6. HD, 08.02.1991 tarih ve 1991/1187, K. 1991/1624 sayılı kararı.

157 Özdoğan/Oymak, **Tahliye**, s. 560.

158 Madde 7/e: “Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında, tahliye davası açabilirler.”

159 Özdoğan/Oymak, **Tahliye**, s. 562; Delipınar, s. 59.

“Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarında bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.”

İki ihtarın, bir kira yılı içinde iki farklı aya ilişkin olması gerekmektedir<sup>160</sup>. TBK 352/2 maddesinde belirtildiği gibi; bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kiracının kendisine iki haklı ihtarında bulunulmasına sebep olması gerekmektedir. Aynı aya ait iki ihtar geçerli değildir<sup>161</sup>. Aynı aya ait farklı tarihlerde ihtarname gönderilse dahi iki haklı ihtar koşulları oluşmayacaktır. Kira parasının ödenmesine ilişkin yıllık ödeme planı yapılması durumunda da iki ihtar şartından söz edilemez<sup>162</sup>.

İhtarın haklı olabilmesi için ihtarın, kira bedelini ödeme borcunun muaccel olmasından sonra gönderilmiş olması gerekir. İhtarın muaccelliyetten önce gönderilmesi durumunda haklı ihtar sayılmaz<sup>163</sup>.

İhtar, yazılı şekil şartına bağlıdır. Buradaki yazılı şekil şartı geçerlilik koşuludur<sup>164</sup>. İhtar, noter aracılığıyla yapılabileceği gibi, telgraf, mektup, elektronik imza veya ödeme emri ile yapılabilir<sup>165</sup>. Bununla birlikte ihtarında, ödenmeyen kira miktarları ile bunlara ilişkin ayların da gösterilmesi gerekir<sup>166</sup>.

---

160 Erhan Günay, “Haklı İki İhtara Dayalı Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.XIII, S.137, 2018, s. 73; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 441; Tandoğan, s. 225; Aral/Ayrancı, s. 288.

161 Tandoğan, s. 225; Aral/Ayrancı, s. 288.

162 A.e.; Günay, **Haklı İki İhtar**, s. 73.

163 Günay, **Kira Tespiti**, s. 229; Aral/Ayrancı, s. 287; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 332; Günay, **Haklı İki İhtar**, s. 73.

164 Nihal Ural Çınar, **Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 351; Akyiğit, s. 266; Delipınar, s. 87; Atabekoğlu, s. 177; Tandoğan, s. 224; Doğan, **Sona Erme**, s. 200.

165 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 333; Aral/Ayrancı, s. 287. Genel uygulamaya bakıldığında kiracıya yapılan ihtarın tebliğ tarihinin ve içeriğinin tespitinin ispatı açısından kolaylık sağladığı için

İki haklı ihtar dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için tahliye davası açılması gerekir<sup>167</sup>. Dolayısıyla kiraya veren, bir ay içerisinde tahliye davası açmalıdır. Söz konusu bu bir aylık süre bir yıldan kısa süreli ve bir yıllık kira sözleşmelerinde kira süresinin bitiminden itibaren; bir yıldan daha uzun süredeki kira sözleşmelerinde ise ihtarın yapıldığı kira yılının veya arta kalan yılın bitiminden başlar<sup>168</sup>.

Dava sonucunda tahliye kararı verilmesi ile birlikte kira sözleşmesi sona erer. Taraflar arasındaki kira ilişkisini sona erdirmesi nedeniyle bu mahkeme kararı, bozucu yenilik doğuran bir karardır<sup>169</sup>.

### **(3) Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belediye Sınırları İçerisinde Oturmaya Elverişli Bir Konutunun Olması**

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin TBK'daki düzenlemeler kiraya veren karşısında daha güçsüz durumda bulunan kiracının korunmasına yöneliktir. Ancak kiracının kendine ait bir konutunun olması ve buna rağmen daha ucuza başka bir konutta oturup, kendi konutunu yüksek fiyata kiraya vermesi durumunda kiracının korunması yönündeki gerekçe büyük ölçüde ortadan kalkar<sup>170</sup>. Bu hususu

---

noter aracılığıyla yapıldığı görülmektedir (İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 454; Eren, **Özel Hükümler**, s. 447). Ayrıca noter aracılığıyla ihtarın yapılması, Tebligat Kanununa tabi olması nedeniyle ihtarın kiracıya tebliğini kolaylaştırmaktadır (Delipınar, s. 88).

166 Doğan, **Sona Erme**, s. 200; Akyiğit, s. 265; Atabekoğlu, s. 177; Günay, **Haklı İki İhtar**, s. 73.

167 Nihat Yavuz, **Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Bedelinin Belirlenmesi, Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2.bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s. 943; Delipınar, s. 94; Doğan, **Sona Erme**, s. 208; Ural Çınar, s. 358.

168 İlhan Cevdet Günay, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Borç İlişkileri**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s. 199; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 336; Tunaboğlu, s. 987 vd.

169 Doğan, **Sona Erme**, s. 206; Ural Çınar, s. 358.

170 Öztürk, s. 1583; Doğan, **Sona Erme**, s. 208; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 461. “Davacı, davalının aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde oturulabilir evi olduğunu ileri sürerek 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin son fıkrası gereğince kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Davalı ise kiralananın kızının oturduğunu kendisi bakımından oturulabilir bir evi olmadığını savunmuştur. Kiralananın bir ailenin ikameti bakımından oturulabilir olduğu hususunda herhangi bir uyuşmazlık yoktur. 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin son fıkrasının sebep ve amacı bir kimsenin aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde evi bulunduğu halde, başkasına ait meskende daha ucuz



göz önünde bulunduran kanun koyucu TBK m. 352/3'te “*Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.*” hükmüne yer vermiştir.

Bu hüküm çatılı işyeri kira sözleşmesi açısından uygulama alanı bulmaz. Başka bir deyişle söz konusu hükmün uygulanabilmesi için kiralananın bir konut olması gerekir<sup>171</sup>. Bununla birlikte hem işyeri hem de konut olarak kiralanan taşınmazlar açısından da bu hüküm uygulanmaz<sup>172</sup>.

TBK m. 352/3 hükmü uyarınca kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin tahliye davasının açıldığı anda oturabileceği bir konutunun olması gerekir<sup>173</sup>. Konutun tapulu ya da tapusuz arsa üzerinde bulunmasının bir önemi yoktur<sup>174</sup>.

6570 sayılı Kanundan farklı olarak<sup>175</sup> TBK'da kiracının oturmaya elverişli konutunun kiralanan konut ile aynı ilçe veya beldede olma şartı aranmıştır<sup>176</sup>. Kiracı

---

oturmasını önlemeye yöneliktir. Bu bakımdan madde hükmü mutlaktır. Davalının kızının davalıya ait evde oturmakta bulunması maddenin konuluş amacına göre davalının oturulabilir evi olmadığı kabulünü gerektirmez. Aksi halde, davalının malik olduğu taşınmazın kirada bulunması halinde aynı şekilde yorumlamak gerekir. Bu bakımdan davanın kabulü ile kiralananın boşaltılmasına karar verilmek gerekirken, aksinin kabulü ile yazılı şekilde red kararı verilmesi usul ve kanuna aykırıdır.” Yargıtay, 6. HD, 10.10.1983 tarih ve E. 1983/9256, K. 1983/9369 sayılı kararı. Lexpera (15.01.2019).

171 Tandoğan, s. 271; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 338; Akyiğit, s. 274; Doğan, **Sona Erme**, s. 210.

172 Turgut Uygur, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt – II**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2. bs., 2012, s. 1851; Tunaboşlu, s. 1088; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 338. Doktrinde, kiralananın hem işyeri hem de konut olarak kiralınması durumunda ağırlıklı kullanım amacına bakılması gerektiği ifade edilmiştir (İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 463 vd.).

173 Doğan, **Sona Erme**, s. 210; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 469; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 337.

174 Aral/Ayrancı, s. 288; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 337;

175 “Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse...” (GKHK, m. 7/e)

176 Hüküm, özellikle büyük şehirlerdeki ulaşım güçlüğü dikkate alınarak ilçe ve belde sınırları olarak düzenlenmiştir (Haluk Burcuoğlu, “Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Düzenlemeler”, **Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan**, (Editörler: Derya Ateş ve Alper Bulur.) İstanbul, Beta yayınları, 2008, s. 41).

ve birlikte oturduğu eşinin oturmaya elverişli konutu kiralanan konut ile aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde değilse, kiraya verenin tahliye davası reddedilir<sup>177</sup>.

Kiracı ve eşine ait konutun oturmaya elverişli olması gerekir. Konutun elverişliliğinin tespiti, kiracının nüfus adedi, sosyal ve sağlık durumu ile konutun fiziki özellikleri göz önüne alınarak belirlenir<sup>178</sup>.

Kiraya verenin TBK m. 352/3 hükmü uyarınca tahliye davası açabilmesi için kiracı ve birlikte oturduğu eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içinde bir konutunun olması hali özel bir dava şartı olup; kiraya verenin bu durumu kira sözleşmesi kurulurken bilmemesi gerekir<sup>179</sup>. Kiraya verenin bu durumu bilmesi ve buna rağmen sözleşme yapması, anılan hüküm uyarınca dava açma hakkından zımni olarak vazgeçtiği anlamına gelir<sup>180</sup>. Bu durum dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacağı için, kiraya veren tahliye davası açamaz<sup>181</sup>.

TBK m. 352/3 hükmü uyarınca kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için tahliye davası açılması şarttır. Tahliye davasını kiraya veren, kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açabilir. Ancak bu süre, kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede kiracıya dava açacağını bildirmişse bir kira yılı için uzamış sayılır<sup>182</sup>.

---

177 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 340.

178 Aral/Ayrancı, s. 289; Ceran, **Tahliye**, s. 115; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 339; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 472. “Mahallinde yapılan keşiflerde bu dairenin çok küçük iki oda ve bir salon, duşlu WC ile mutfaktan ibaret toplam 40 m<sup>2</sup> kullanma alanlı olduğu, normal olarak bir ailenin kullanımına yeterli bulunmadığı anlaşılmıştır. Aynı şehir ve belediye sınırları içinde konutu bulunmaktan ötürü tahliye istenebilmesi için, davalıya ait konutun objektif şekilde oturulabilir vasıf ve şartları haiz olması, davalının sübjektif durumunda uygun oturulabilir olması gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 04.03.1988 tarih ve E. 1987/15292, K. 1988/3263 sayılı kararı. Lexpera (15.01.2019).

179 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 478 vd.; Doğan, **Sona Erme**, s. 220; Atabekoğlu, s. 182; Yavuz, **Kira**, s. 944; Başaran, s. 62.

180 Merve Akgün Akay, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2017, s. 178; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 479.

181 Uygur, s. 1853; Ceran, **Tahliye**, s. 116.

182 Delipınar, s. 123; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 341; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 480; Doğan, **Sona Erme**, s. 220.



## **b. Kiraya Verenden Kaynaklanan Nedenlerle Sona Erme**

### **(1) Kiraya Veren İhtiyacı**

Konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kira sözleşmesinin ihtiyaç nedeniyle sona erdirilmesi TBK'nın 350. maddesinin birinci fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren, kendisi, eşi, alt ve üstsoyu ile kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananı kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda; belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı tahliye davası ile kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi, çalışmamızın kapsamı gereği ikinci ve üçüncü bölümde yüksek yargı kararları ve doktrindeki tartışmalar çerçevesinde daha ayrıntılı incelenecektir.

### **(2) Yeniden İnşa ve İmar**

Kiralanan bir konutun veya çatılı işyerinin uzun süreli kullanımı sonucunda tadilat ve esaslı onarımı gerekebilir. Buna bağlı olarak kiracı tarafından kullanımı imkânsız hale gelen kiralananın, kiraya veren tarafından tahliyesi istenebilir<sup>183</sup>. Kanun koyucu 6570 sayılı kanundan<sup>184</sup> farklı olarak söz konusu nedenlerle tahliye istenebilmesi için bunların “*gerekli*” olması şartını getirmiştir<sup>185</sup>.

TBK m. 350/2 hükmüne göre kiralananın tahliye edilebilmesi için kiraya veren, kiralananı yeniden inşa ve imar amacı taşımaktadır<sup>186</sup>.

Yeniden inşa, yıkılan bir yapının yerine yenisinin yapılmasını ifade ederken;<sup>187</sup> imar ise kiralanan yapının daha kullanışlı bir hale getirilmesidir<sup>188</sup>. Dolayısıyla

---

183 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 405.

184 Bkz. Ömer Çınar, “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar.” **Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan** (Editör: Talat Canbolat), İstanbul, Beta Yayıncılık, 2010, s. 1357 vd.

185 Doğan, **Sona Erme**, s. 132.

186 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 406.

kiralanan bir binanın deprem sonrasında yıkılıp tamamen ortadan kalkması üzerine yeniden yapılması hali ve 6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm nedeniyle yıkılmasına karar verilen binanın yıkılıp yeniden yapılması hali yeniden inşa olarak ifade edilirken;<sup>189</sup> kiralanan bir binaya asansör yapılması veya ısıtma sistemi kurulması gibi yenilikler ise imar amacıyla yapılan faaliyetlerdir<sup>190</sup>.

Yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, değiştirilme ya da genişletilme nedeniyle açılan tahliye davalarında kiralananın mimari ya da avan projesinin ibrazı zorunludur. Söz konusu proje dava açıldığı sırada verilebileceği gibi, dava tarihinden sonra da ibraz edilebilir<sup>191</sup>.

İmar amacıyla kiralananın tahliyesi koşullarının oluşması için esaslı onarım ve imar esnasında kiralananın kullanımının imkansız olması hali birlikte aranır. Öncelikle; kiralananın onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi esaslı olmalıdır<sup>192</sup>. Dolayısıyla esaslı olmayan (örneğin evin boyanması veya kombi tamirata gibi) tamirat işleri kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için yeterli neden sayılmaz<sup>193</sup>. Kiralanan binanın deprem sonrası zarar gördüğü tespit edilen kolon ve kirişlerinin takviye ile güçlendirilmesi ise esaslı onarım sayılmıştır<sup>194</sup>.

Esaslı genişletilme ise kiralananın kullanım alanının genişletilmesi olup; örneğin çatı katına yeni bölüm veya kat çıkılması ile iki dairenin birleştirilmesi kiralananın genişletilmesine yöneliktir<sup>195</sup>. Bununla birlikte odalara banyo eklenmesi

---

187 Zeynep Güler, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Dava Yoluyla Sona Ermesi.” **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XV, S.1-2, 2016, s. 731; Doğan, **Sona Erme**, s. 133.

188 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 354; Tandoğan, s. 279; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 407.

189 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 354.

190 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 407; Tandoğan, s. 279.

191 Bkz. Yargıtay, 3. HD, 25.04.2018 tarih ve E. 2017/16880, K. 2018/4454 sayılı kararı. Uyap (15.01.2019)

192 Aydoğdu/Kahveci, s. 675; Aydemir, s. 210; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 409.

193 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 354; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 409.

194 A.e.; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 355.

195 Aral/Ayrancı, s. 284; Doğan, **Sona Erme**, s. 136.

veya binaya asansör ve ısıtma sistemi kurulması gibi işlemler ise kiralananın esaslı değişikliğine örnek olarak gösterilebilir<sup>196</sup>.

Kiralananın esaslı onarım, genişletme ve değişikliği nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için bütün bu işlemler sırasında kiralananın kiracı tarafından kullanımının da imkânsız olması gerekir<sup>197</sup>. Bu imkânsızlık, bilirkişilerin yapacağı incelemeler sonucundaki teknik raporlar ile belirlenir<sup>198</sup>. Esaslı onarıma dair imar faaliyeti olarak yukarıda örneklendirilen bir binaya asansör yapılması, odalara banyo eklenmesi veya ısıtma sistemi kurulması halleri tek başına kiralananın tahliyesini gerektirmeyip, esaslı tadilatın yapılması kiralananın kullanımını imkansız hale getirmesi halinde tahliye şartları oluşacaktır. Örneğin kiralananın dış cephe kaplanması yapılması veya dış cephe yalıtımının yapılması halinde; bu işlemlerin yapılması esnasında kiralananın kiracı tarafından kullanımı imkansız hale gelmeyeceğinden TBK 350/1.2 numaralı bentte yer alan şartlar oluşmayacaktır.

Kira sözleşmesinin yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, değişiklik ve genişletilmesi sebebiyle sona erdirilmesi kendiliğinden gerçekleşmez. Sözleşmenin sona erdirilmesi için TBK 350/2 maddesi gereğince belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde kiralananın yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyesi davası açılması şarttır.

---

196 Akyiğit, s. 190.

197 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 355; Aydoğdu/Kahveci, s. 675; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 410.

198 Akyiğit, s. 191.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRALANANIN İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYESİ ŞARTLARI

#### I.GENEL OLARAK İHTİYAÇ KAVRAMI

##### A. İhtiyaç Kavramı

Sözlükte<sup>1</sup> *gereksinim*, *gereksinme* olarak tarif edilen ihtiyaç kavramı, çaresiz kalıp istemek ve gereklilik anlamındadır<sup>2</sup>. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi açısından kiracının kiralananan tahliyesini sağlayan ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir<sup>3</sup>. Bu nedenle gerek kiralanan eşya gerek ihtiyacı ileri süren kiraya veren bakımından ihtiyacın varlığının titizlikle irdelenmesi gerekir<sup>4</sup>. Özellikle 6098 sayılı TBK ile ihtiyaç sahibi kişilerin kapsamının genişletilmesinin doğal sonucu olarak ihtiyaç kavramının daha geniş yorumlanması zorunlu hale gelmiştir<sup>5</sup>.

TBK m. 350 hükmüne göre kiraya veren, kendisi, eşi, alt ve üst soyu ile bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananı kullanma zorunluluğu varsa kira sözleşmesini sona erdirebilir. Ancak TBK madde hükmünde ve bu hükmün gerekçesinde *konut ya da işyeri ihtiyacı* ile neyin kastedildiği belirtilmemiştir. Sadece söz konusu ihtiyacın geçerli olabilmesi için *kullanma zorunluluğundan* bahsedilmiştir. Bu zorunluluğun hangi durumlarda geçerli olacağı ise yine belirtilmemiştir. Zorunluluğun belirlenmesi, 6570 sayılı GKHK'da olduğu gibi hâkimin takdir yetkisine bırakılmıştır<sup>6</sup>.

---

1 Bkz. Yılmaz, s. 300.

2 Yaşar Şahin Anıl, **Kira Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Yayınları, 2007, s. 89.

3 A.e., s. 90; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 355 vd.; Tandoğan, s. 249; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 342; Aral/Ayrancı, s. 283; Ceran, **Tahliye**, s. 96.

4 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 356; Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 421.

5 İsmail Cenk Batur, "Konut Gereksinimine Dayalı Tahliye Davalarında "Samimi ve Gerçek İhtiyaç" Kavramı." **İstanbul Barosu Dergisi**, C.XCI, Ş.6, 2017, s. 216.

6 Akyiğit, s. 177; İpek, s. 64.

Konut ve işyeri ihtiyacı iddiasında bulunan kiraya veren, ihtiyacın varlığını ispatlamak zorundadır<sup>7</sup>. Kiracı ise ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını her türlü delil ile ispat edebilir<sup>8</sup>.

Konut ve işyeri ihtiyacına geçerli dayanak oluşturmadan kiraya verenin tahliye davası açması durumunda mahkemenin kiralananın boşaltılması yönünde karar vermesi beklenemez. Zira 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun (HMK) 26. maddesine göre hâkim, tarafların talep sonuçları ile bağlı olup, ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremez<sup>9</sup>.

## B. İhtiyacın Tespiti

### 1. İhtiyacın Gerçek, Samimi ve Zorunlu Olması

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliye davası yoluyla sona erdirilebilmesi için kiraya veren tarafından öne sürülen ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olması gerekir<sup>10</sup>. Bu şartın varlığı TMK m. 2'deki dürüstlük kuralının da bir gereğidir<sup>11</sup>. Zira öne sürülen ihtiyacın gerçek ve samimi olmaması hakkın kötüye kullanılması anlamına geleceği için hâkimin özellikle bu durumu göz önünde bulundurması gerekir<sup>12</sup>.

---

7 Ömer Çınar, “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası” **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, S. 14, 2008, s. 118; Ceran, **Tahliye**, s. 96.

8 Erdoğan, s. 874.

9 “Davacı vekili müvekkilinin oğlunun 28 yaşında olup evlilik hazırlığı yaptığını, halen babası ve annesi ile birlikte oturduğunu, reşit olup ayrı eve çıkmak istediğini belirterek süresinde açtığı iş bu dava ile kiralananın tahliyesini istemiştir. HUMK 26 maddesine göre hâkim talep sonuçları ile bağlı olup ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Dava dilekçesinde davacı vekili ihtiyacının evlilik hazırlığı yaptığını açıklayarak reşit olan ihtiyacının ayrı bir eve çıkmak istediğini belirttiğine göre tahliye sebebinin reşit olan ihtiyacının evlilik hazırlığına dayalı değil, annesi ve babasından ayrı ve müstakil olarak oturmak istediğine ilişkin kiralananın tahliyesini istediğinin kabulü gerekir.” Yargıtay 6. HD, 25.04.2016 tarih ve E. 2016/3380, K. 2016/3343 sayılı kararı. Ulusal Yargı Ağı Projesi (19.01.2019).

10 Doğan, **Sona Erme**, s. 91; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 342; Batur, s. 217; Aral/Ayrancı, s. 283; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 342; Tunçomağ, s. 627; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 355

11 Tunçomağ, s. 627 vd.; Doğan, **Sona Erme**, s. 91 vd.

12 **A.e.**, s. 92; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 119.

Gerçekliği ve samimiyeti takdir edecek olan hâkim, ihtiyaç iddiasında bulunan kiraya verenin hayat tarzını, hayat tarzına bağlı olarak ortaya çıkan ihtiyaçları, toplumsal ve ekonomik durumu ve içinde bulunulan diğer şartları dikkate almalıdır<sup>13</sup>. Bu bağlamda hâkim, ihtiyaç olarak öne sürülen nedenlerin gerçekliğini araştırmalı ve bazı fiili karinelere hareketle bu nedenleri öne süren kiraya verenin samimi olup olmadığına bakmalıdır. Örneğin, kiralananı daha yüksek bir kira bedeliyle başkasına verebilmek, kiralananı boş olarak satabilmek veya kişisel nedenlerle hoşlanılmayan kiracıdan kurtulmak gibi nedenlerle ihtiyaç iddiasında bulunan kiraya verenin ihtiyacı samimi bulunmayacaktır<sup>14</sup>.

Kiraya veren, konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu ispatlamak zorundadır<sup>15</sup>. Kiraya veren tarafından öne sürülen ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olup olmadığı somut olayın özelliğine göre belirlenir<sup>16</sup>. Dolayısıyla öne sürülen ihtiyaç bazen gerçek kabul edilirken, bazen de samimi bulunmayarak reddedilebilir<sup>17</sup>. Örneğin, evin yetersiz olduğu gerekçesiyle çocuklar küçükken açılan bir tahliye davasını mahkeme ihtiyacı gerçek bulmayıp reddedebilirken, daha sonra

---

13 Zevkliler/Gökyayla, s. 340; Tosun, s. 46.

14 Doğan, **Sona Erme**, s. 92. “Taraflar arasındaki uyumsuzluk ihtiyaç iddiasının samimi olup olmadığı noktasındadır. Davacı ihtarnamede ve dava dilekçesinde taşınmaza kendi ihtiyacı olduğunu belirtmiş, ancak daha sonraki beyanlarında taşınmaza kayın pederinin ihtiyacı olduğunu, son olarak da oğlunun evlenerek bu evde oturacağını, kayın pederinin de onunla birlikte oturacağını bildirmiştir. Ancak ihtiyacı oğlunun nişan ve evlilik hazırlığı içinde olduğuna dair bir belge ve delil ibraz etmemiştir. Davacı tanığının ihtiyaç iddiasına ilişkin bir beyanı yoktur. Davacı ihtiyaç iddiasının gerçek samimi, zorunlu olduğunu kanıtlama yükümlülüğü altındadır. Mevcut delillere göre iddianın kanıtlandığından bahsedilemez.” Yargıtay 6. HD, 22.03.2012 tarih ve E. 2012/814, K. 2012/4701 sayılı kararı. Uyap (21.01.2019).

15 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 342.

16 Nurşen Ayan, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi.” **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XV, S.2, 2007, s. 16; Batur, s. 217; Doğan, **Sona Erme**, s. 94; Zeynep Güler, s. 725; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 343.

17 Tandoğan, s. 247; Doğan, **Sona Erme**, s. 94. “Mahkemece her ne kadar ihtiyacı ve eşinin sosyo-ekonomik durumu, davacı adına kayıtlı başka taşınmazların bulunması ve tanık beyanları ile ihtiyacın samimi olduğunun kanıtlanamaması gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş ise de, öncelikle ihtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığına karine oluşturmaktadır. İhtiyacının evlenme ve başka bir daireyi kiralama tarihleri ile ihtiyaç durumunun Temmuz 2013 ayı içinde keşide edilen ihtarnameler ile bildirilmesinin ihtiyacının evlenecek olması nedeniyle kiralanan ihtiyacı duyduğunu göstermektedir.” Yargıtay, 6. HD, 24.06.2014 tarih ve E. 2014/6610, K. 2014/8287 sayılı kararı. Uyap (21.01.2019).

çocukların büyümesiyle cinsiyetleri de farklı olduğu için ayrı odalarda kalma ihtiyacı doğacağından bu kez ihtiyaç gerçek bulunup tahliye kararı verilebilir<sup>18</sup>.

Kiraya veren kendi konutunda oturmasına rağmen, sağlık koşulları nedeniyle (örneğin, sürekli hastaneye yakın olma ihtiyacı oluşturan bir hastalık) kiralanana tahliye etmek istemesi gerçek ve samimi bir ihtiyaç kabul edilirken; kiraya verenin oturduğu konutun ulaşım olanakları varsa, kiralananın işyerine daha yakın olması gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak değerlendirilmemiştir<sup>19</sup>.

Kiraya veren öne sürdüğü ihtiyacı başka yollardan karşılayabiliyorsa, ihtiyaç gerçek ve samimi kabul edilemez<sup>20</sup>. Örneğin, kiraya veren kendi oturduğu konutun gürültülü olduğunu öne sürerek kiralananın boşaltılmasını isteyemez<sup>21</sup>. Ancak kiraya verenin sürekli uyku bozukluğu olması veya sessiz bir ortamda çalışmasını gerektirecek bir işte çalışması durumunda, gürültü gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak kabul edilebilir<sup>22</sup>.

Bir görüşe göre ihtiyacın tespiti konusunda maddi unsurların yanında manevi unsurların da gözetilmesi gerekir. Örneğin, kiraya verenin deniz manzaralı kendi konutuna taşınmak istemesi, gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak değerlendirilmiştir<sup>23</sup>. Ancak deniz manzarasının üstün nitelikte olması somut duruma göre değerlendirilmeli, kiraya verenin bu üstünlük niteliğini başka amaçlarda kullanıp kullanmadığı (örneğin, daha yüksek kira bedeli ile başkasına kiraya verme) denetlenmelidir<sup>24</sup>.

---

18 Tandoğan, s. 247; Doğan, **Sona Erme**, s. 94.

19 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 343.

20 Çınar, **Tahliye Davası**, s. 122.

21 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 343; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 122.

22 Çınar, **Tahliye Davası**, s. 122 vd.; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 343 dn. 1184.

23 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 348.

24 Batur, s. 218.



## 2. İhtiyacın Gerçekleşmiş Olması ve Devamlılık Arz Etmesi

Konut ve çatılı işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olmasının yanında ihtiyacın gerçekleşmiş olması ve devamlılık arz etmesi gerekir<sup>25</sup>.

İhtiyacın gerçekleşmiş olması hususunda ihtiyacın ya gerçekleşmiş olması ya da gelecekte ihtiyacın gerçekleşmesinin kesin olması önem arz eder. Dolayısıyla gerçekleşmeyen ya da gelecekte gerçekleşmesi kesin olmayan ihtimaller ihtiyaç kapsamının dışında değerlendirilmiştir<sup>26</sup>.

Örneğin, kiraya verenin oğlunun kiralananın bulunduğu şehirde işe başlayacağını kesinleşmesi ve bunun ispatlanması ihtiyacın gerçekleşmiş olduğunu gösterir<sup>27</sup>. Bununla birlikte ihtiyacı öne süren kişinin yargılama sürecinde geçici ve zorunlu olarak bir yerde tutulması gibi haller de kısa bir süre içinde kesin olarak gerçekleşecek bir ihtiyaç olarak kabul edilmelidir<sup>28</sup>.

İhtiyacın gerçekleşmiş olması aynı zamanda ihtiyacın devamlılık arz etmesi ile birlikte değerlendirilmiştir. İhtiyacın devamlılık arz etmesinden kasıt, ihtiyacın tüm yıla yayılması ya da sürekli olması değil, belirli bir süre de olsa devam etmesidir<sup>29</sup>.

---

25 “Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez.” Yargıtay, 6. HD, 01.12.2016 tarih ve E. 2016/12667, K. 2016/7121 sayılı kararı. Uyap (06.02.2019).

26 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 348; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 342.

27 “Davacı, ihtiyaçlı oğlu ile birlikte Manisa'da kirada oturmakta iken oğlunun işyerini dava konusu taşınmazın bulunduğu İzmir'e nakledeceğini ve ayrıca evlenmek üzere olduğunu bildiren taşınmazın davalıdan tahliyesini istemiştir. Davacı tanıklarının beyanları ile ibraz edilen belge ve fotoğraflar iddiayı doğrulamışlardır. Nitekim dava açıldıktan bir müddet sonra ihtiyaçlı İzmir'de bir muhasebeci ile çalışmaya başladığını belgelemiştir. Hazır olan mevcut ihtiyaç için tahliye istenebileceği gibi, çok yakın bir zamanda gerçekleşmesi ispatlanabilen bir ihtiyaç için de tahliye istenebilir. Böyle durumlarda ihtiyacın dava tarihinde doğmadığından dava red edilemez. Mahkemenin bu durumu nazara almadan davayı red etmesi isabetli görülmediğinden kararın bozulması gerekmiştir.” Yargıtay 6. HD, 30.10.1989 tarih ve E. 1989/13393, K. 1989/16148 sayılı kararı. Uyap (06.02.2019).

28 Tosun, s. 51.

29 Tosun, s. 51. “...davacının ihtiyaç sahibi oğlunun kısa dönem askere gittiğinin bildirilmesine göre bu hususun mahkemece araştırılarak ihtiyaç iddiasının değerlendirilmesi gerekirken uzun sürede askerlik hizmetine uygulanan daire içtihadının olaya uygulanması doğru görülmemiştir.” Yargıtay, 6. HD, 04.03.2015 tarih ve E. 2015/1904, K. 2015/2175 sayılı kararı. Uyap(06.02.2019).



İhtiyacın devamlılık arz etmesi, kiralananın tüm yıl boyunca kullanılması anlamına gelmez. Örneğin, yurt dışında çalışan bir kişinin, yıllık izni için Türkiye'ye gelip burada geçirdiği süre içindeki konut ve çatılı işyeri ihtiyacı devamlı sayılır<sup>30</sup>. Sayfiye konaklaması ve geçici tatil geçirme gibi ihtiyaçlar bu kapsamda değerlendirilemez<sup>31</sup>. Ancak uygulamada yazlık konut ihtiyacı konut ihtiyacının bir devamı olarak kabul edilmiştir. Bu uygulamanın yazlıklar açısından geçerli olabilmesi için kira ilişkisinin yazlık olarak kurulması<sup>32</sup> ve konutun mimari açıdan yazlık olarak yapılması gerekir<sup>33</sup>.

## II. KİRALANANIN KONUT İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYESİ

### A. Gerçek Kişiler Açısından Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı nedeniyle kimlerin tahliye davası açabileceği TBK m. 350'de belirtilmiştir. Buna göre “*Kiraya veren, kira sözleşmesini; Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa sona erdirebilir.*” Bu hüküm ile kanun koyucu kiraya verenin kendisi ile belli yakınlıktaki kişiler bakımından kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliye edilmesini düzenlemiştir.

---

30 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 342.

31 “Konut ihtiyacı, süreklilik gösteren bir ihtiyaç olup, muvakkat tatil geçirme, sayfiye konaklama ihtiyaçları gibi geçici ihtiyaçları kapsamaz. Dairemiz uygulamasında yazlık konut ihtiyacının konut ihtiyacın devamı olduğu, kabul edilmekte ise de, bu halde ancak konutun mimari bakımdan yazlık olarak yapılması, kira ilişkisinin yazlık olarak kurulduğu hallere münhasır olması aranmaktadır. Süreli konut ihtiyacı dışında bir nedenin tahliye sebebi kabul edilmesi sözü edilen yasanın sosyal amacı ile bağdaşmaz.” Yargıtay, 6. HD, 08.02.1991 tarih ve E. 1991/1189, K. 1991/1626 sayılı kararı. Lexpera (06.02.2019).

32 Yazlıklarla ilgili sözleşmenin altı ay veya daha fazla bir süre için kurulmuş olması gerekir. Aksi takdirde yazlıklar açısından TBK m. 350 hükmü uygulama alanı bulmaz (İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 349).

33 “Yasada öngörülen ihtiyaç devamlılık arz eden bir ihtiyaç olup, geçici ihtiyaç tahliye nedeni olarak kabul edilmemiştir. Ancak uygulamada yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir.” Yargıtay, 6. HD, 12.01.2015 tarih ve E. 2014/13336, K. 2015/39 sayılı kararı. Uyap (06.02.2019).

Kiralananı ihtiyaç nedeniyle tahliye edebilecek kişilerin kapsamı 6570 sayılı GKHK'da daha dar olarak düzenlenmişti. Bu özel Kanunda kiraya veren *kendisi, eşi ve çocukları* için ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabiliyordu. 6098 sayılı TBK'daki düzenlemede bunlara ek olarak kiraya verenin üstsoyu, altsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerle kapsam genişletilmiştir. Özellikle “*çocuk*” sözcüğü yerine “*altsoy*” terimi kullanılarak 6570 sayılı GKHK dönemindeki uygulamalarda ortaya çıkan torun ve torun çocuğu ihtiyacı bakımından olumsuz çözümlerin terk edilmesi amaçlanmıştır<sup>34</sup>.

Madde metninde sayılan “*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” in çerçevesi ise TMK m. 364 maddesinde yer alan hükümlere göre belirlenecektir<sup>35</sup>. Bu bağlamda TMK m. 364 hükmü kapsamında altsoy ve üstsoy ifadelerinden sonra kardeşlerin sayılmış olması nedeniyle kiraya veren de kardeşlerinin ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi davası açabilecektir<sup>36</sup>. Dolayısıyla kiraya veren Türk aile yapısında bakmakla yükümlü olunan diğer kişiler açısından (örneğin, gelin, damat ve yeğen gibi) kiralananın tahliyesini talep edemez<sup>37</sup>.

İhtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için kiraya verenin malik olması gerekmez<sup>38</sup>. Kiraya verenin dava hakkı mutlak olup, malik olma şartı yoktur. Ancak kiralanan paylı mülkiyete konu ise, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu ise, tüm hak sahiplerinin katılımı gereklidir<sup>39</sup>.

Kiralananda intifa hakkı elde eden kişi de ihtiyaç nedeniyle kiralananının tahliyesini talep edebilir. Zira kiralananı kullanma ve kiralananın yararlanması hakkı veren intifa hakkını elde eden kişi, malik gibi tahliye davası açabilir. Ancak çıplak

---

34 Madde Gerekçesi (TBK, m. 350).

35 Madde Gerekçesi (TBK, m. 350).

36 İpek, s. 63.

37 Tunaboşlu, s. 596; Ceran, **Tahliye**, s. 95; İpek, s. 63.

38 Kırmızı, **Kira**, s. 25; Feyzioğlu, s. 41; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 37; Akyiğit, s. 80; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 124.

39 Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 215; Feyzioğlu, s. 636. Buna ilişkin bkz. Yargıtay, Hukuk Genel Kurulu, 13.12.1989 tarih ve E. 584/6, K. 652 sayılı kararı.

mülkiyet hakkı sahibi ise kiralananı kullanma ve kiralanandan yararlanma hakkı olmadığı için ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açamaz<sup>40</sup>.

## 1.Kiraya Veren Kendisinin Konut İhtiyacı

### a. Kiraya Veren Kendisinin Kirada Olması

Konut ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesinin tahliye davası yoluyla sona erdirilebilmesi için ihtiyacı öne sürebilecek ilk kişi kiraya veren kendisidir. Bu bağlamda kiraya veren, kiracı olarak başka bir konutta oturması durumunda, kendi konutunda oturabilmek için kiralananın tahliyesini isteyebilir<sup>41</sup>.

Kiraya verenin kiracı olarak oturduğu konutun daha elverişli olmasının bir önemi yoktur. Herkesin kendi konutunda oturma hakkı olup, kişi başka bir konutta oturmaya zorlanamaz<sup>42</sup>. Dolayısıyla kiraya verenin başka bir konutta kiracı olarak oturması, konut ihtiyacına karine teşkil eder<sup>43</sup>.

Kiraya verenin kiracı olarak oturduğu konutu tahliye etmesi hususunda tehdit altında bulunma şartı aranmaz<sup>44</sup>. Zira kirada oturan bir kişinin oturduğu konuttan

---

40 Tunaboylu, s. 596. “Çıplak mülkiyet sahibinin dava hakkı yoktur. Zira Medenî Kanununun 717. maddesine göre, intifa hakkı devam ettiği sürece, çıplak mülkiyet sahibinin taşınmazdan yararlanma hakkı bulunmamaktadır. İntifa hakkı sahibinin ve diğer paydaşların davaya muvafakat etmesi bir sonuç doğurmaz.” Yargıtay 6. HD, 18.11.1986 tarih ve E. 11228, K. 13019 sayılı kararı. Uyap (06.02.2019).

41 Kutsi Malatyalıoğlu / Hami Ertaş, **Tahliye Davaları, Kiralananın Boşaltılması**, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973, s. 127; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 357; Yavuz, **Kira**, s. 898. “Konut nedenine dayalı tahliye davalarında kirada oturan ihtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır.” Yargıtay, 3. HD, 23.01.2019 tarih ve E. 2018/7751, K. 2019/493 sayılı kararı. Uyap (06.02.2019).

42 “Bir kimsenin kendisine ait taşınmazda oturması yasal hakkıdır. Oturduğu yer babanın evi olsa dahi bu durumu değiştirmez.” Yargıtay, 6. HD, 04.03.1988 tarih ve E. 1987/15452, K. 1988/3325 sayılı kararı. Uyap (06.02.2019).

43 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 343; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 357; Malatyalıoğlu/Ertaş, s. 127; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 125.

44 “Dava ihtiyacının hem kirada oturması ve hem de aleyhine tahliye davası açılmış olması nedenlerine dayandırılmıştır. Konut nedenine dayalı tahliye davalarında kirada oturan ihtiyacının tahliye tehdidi altında bulunması koşulunun kanıtlanmasına gerek yoktur. İhtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır.” Yargıtay, 6. HD, 07.03.1988 tarih ve E. 1987/15849, K. 1988/3446 sayılı kararı. Lexpera (07.02.2019).

çıkarılma ihtimali her zaman olduğu için böyle bir tehdit tehlikesi zaten vardır<sup>45</sup>. Konut ihtiyacını öne süren kiraya verenin kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır<sup>46</sup>.

Konut ihtiyacını öne süren kiraya verenin başkasına ait bir konutta kiracı olarak oturması ile bedelsiz oturmasının bir önemi yoktur. Konut ihtiyacı olan kiraya verenin başka bir konutta oturduğunu ispat etmesi yeterlidir. Ancak kiracı her zaman bu karinenin aksini ispat edebilir<sup>47</sup>.

Konut ihtiyacı olan kiraya verenin çok düşük ücretli lojmanda oturmasını Yargıtay bazı kararlarında zorunlu bir ihtiyaç olarak görmemiştir<sup>48</sup>. Ancak bazı yazarlar, bu yöndeki kararların isabetsiz olduğu görüşündedir<sup>49</sup>. İhtiyacı öne süren kiraya verenin lojmanda oturması durumunda da somut olaya göre mülkiyet hakkına öncelik tanınması ve tahliye yönünde karar verilmesi gerekir<sup>50</sup>. Somut olayın dürüstlük kuralına aykırılık oluşturması durumunda ise mahkeme bu durumu resen nazara almalı ve davanın reddine karar vermelidir. Örneğin, kirada oturan bir kiraya verenin işine daha yakın ve fiziki şartları daha iyi bir konutu varken, bu konut için tahliye davası açmayıp, işine daha uzak olan ve fiziki şartları daha kötü bir konutu

---

45 Doğan, **Sona Erme**, s. 83.

46 Çınar, **Tahliye Davası**, s. 126; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 357; Tandoğan, s. 245.

47 Ceran, **Tahliye**, s. 97.

48 “Lojman kirasının rayiç kiranın çok altında olduğu, memura yardım amacıyla kira ve genel giderler karşılığı sembolik mahiyette çok az bir bedel alındığı bilinen bir keyfiyettir. İhtiyaçlımın lojmandan çıkarılacağına dair iddia da yoktur. Bu durumda davacının lojmanda oturan oğlunun lojmandan çıkarak kiralananda oturmak isteği- yolundaki iddiasının zorunlu bir ihtiyaç olarak kabulü mümkün değildir. Özelliği itibariyle lojmanı lalettayin kiralık bir yer olarak kabul etmek mümkün değildir.” Yargıtay, 6. HD, 15.10.1987 tarih ve E. 1987/7540, K. 1987/9858 sayılı kararı. Uyap (07.02.2019).

49 Doğan, **Sona Erme**, s. 84 vd.; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 342 vd.

50 “Somut olayda davacı bekâr olup 19 yıldır anestezi teknisyeni olarak çalıştığı Ankara Hastanesi hemşire lojmanında kalmaktadır. Ancak dosya içeriğine göre davacının kaldığı yerin bir odada 4 ya da daha fazla hemşirenin birlikte kullanmakta oldukları ranza türü yataklardan ibaret bulunduğu açıkça anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı yönünden kaldığı yerin maddi ve manevi anlamda bağımsız bir mesken niteliğinde olduğunun kabulü mümkün değildir. 19 yıldır bu yatakhane kalan davacıdan bundan böyle de aynı olumsuz koşullar altında yaşamını sürdürmesinin beklenmesi hakkaniyete uygun düşmez. Davacının ekonomik birikimi ile edindiği evinde sosyal ihtiyaçlarını daha rahat karşılayarak bağımsız bir hayat sürdürmek istemesi en doğal hakkı olarak kabul edilmek gerekir.” Yargıtay, Hukuk Genel Kurulu, 24.04.1991 tarih ve E. 1991/6-138, K. 1991/214 sayılı kararı. Uyap (07.02.2019). “Bir kimsenin evinde oturma isteği karşısında lojmanda oturmaya zorlanamaz.” Yargıtay, 6. HD, 19.12.2002 tarih ve E. 2002/7744, K. 2002/7999 sayılı kararı. Uyap (07.02.2019).

için tahliye davası açması, dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacağından davanın reddine karar verilmelidir<sup>51</sup>.

## **b. Kiraya Verenın Başkasının Yanında Oturması**

Kiraya verenin başka bir konutta kirada oturmasının yanında, bir yakını veya arkadaşı yanında kira bedeli vermeden oturması da konut ihtiyacı olarak değerlendirilmiştir<sup>52</sup>. Nitekim konut ihtiyacını öne süren kiraya verenin kendi konutunda oturma hakkı her zaman vardır ve söz konusu kişinin başkasının yanında oturmaya zorlanması mümkün değildir<sup>53</sup>.

Kiraya verenin başkasının yanında oturduğu konutun birlikte oturmaya müsait oluşu veya konutun geniş olması ile konutta birlikte oturanların iyi geçinmesi gibi unsurların bir önemi yoktur<sup>54</sup>. Ancak ihtiyaç sahibi kişinin reşit olması şartı aranmıştır<sup>55</sup>. Bununla birlikte bazı yüksek yargı kararlarında reşit kişinin konut ihtiyacı değerlendirilirken ihtiyaç sahibi kişinin konut giderlerini karşılayabilecek mali durumunun yeterli olması gerektiği belirtilmiştir<sup>56</sup>. Reşit kişinin durumu değerlendirilirken bu yönde bir yaklaşım doktrinde isabetli bulunmamıştır. Zira şehir dışında eğitim gören bir kişinin ailesinin yardımı ile ekonomik yönden yaşamını

---

51 Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 212 vd.; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 126.

52 A.e., s. 125; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 360; Yavuz, **Kira**, s. 898.

53 Senai Olgaç, **Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaacılık, 1968, s. 140 vd.; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 360.

54 Yavuz/Acar/Özen, s. 349.

55 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 342 vd. “Reşit olan bir kimsenin kendisine ait konutta oturmak istemesi yasal hakkıdır.” Yargıtay, 6. HD, 11.10.2001 tarih ve E. 2001/7525, K. 2001/7839 sayılı kararı. Uyap (07.02.2019). “Reşit olup halen evli de olan bir şahsın yakınları ile oturmaya zorlanması mümkün olamayacağından samimi ve zorunlu ihtiyacının varlığının kabulü gerekir.” Yargıtay 6. HD, 29.01.2001 tarih ve E. 2001/240, K. 2001/449 sayılı kararı. Uyap (07.02.2019). “Davacı reşit olup annesi ile birlikte oturmaktadır. Reşit olan kimse ailesi ile birlikte oturmaya zorlanamaz.” Yargıtay, 6. HD, 22.03.2007 tarih ve E. 2007/1360, K. 2007/3234 sayılı kararı. Lexpera (07.02.2019). “Reşit olan ihtiyaçlının bekar dahi olsa ayrı oturma isteği olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir.” Yargıtay, 6. HD, 20.04.2016 tarih ve E. 2015/9594, K. 2016/3228 sayılı kararı. Uyap (07.02.2019).

56 “İhtiyaçlı kızın hiçbir gelirin olmadığı, halen öğrenci olduğu, baba ve annesinin yardımı ile geçimini sağladığı anlaşılmaktadır. Bu durumda bir kimsenin müstakil ev açması, bunu teşrif etmesi, böylece ayrı yaşaması mümkün değildir.” Yargıtay, 6. HD, 15.04.1986 tarih ve E. 1986/3867, K. 1986/5321 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 391).

sürdürmesi ve konuta olan ihtiyacını öne sürmesi her zaman mümkündür. Bu bağlamda bu kişinin de konut ihtiyacı zorunlu bir ihtiyaç kabul edilmelidir<sup>57</sup>.

Kiraya verenin anne ve babasına ait evde onlarla birlikte oturması<sup>58</sup>, evli olan kiraya verenin kız kardeşinin konutunda onunla birlikte oturması ya da damadına ait bir konutta onunla birlikte oturması ihtiyaç nedeni sayılabilir<sup>59</sup>. Yapılacak evliliğe bağlı olarak ileri sürülen konut ihtiyacı ise bazı şartların yerine getirilmesi durumunda geçerli olacaktır. Buna göre yargılama aşamasında evliliğin gerçekleşmiş olması, evliliğe ilişkin hazırlıkların yerine getirilmesi veya eşyaların alınmış olması gereklidir<sup>60</sup>. Bu bağlamda nişanlanma da evlilik açısından mutlak bir sonuç doğurmadığı için konut ihtiyacı için zorunlu bir ihtiyaç sayılmamıştır<sup>61</sup>.

Eşlerin boşanması veya eşlerden birinin ayrı yaşıyor olması da konut ihtiyacının zorunlu olduğu durumlardan kabul edilmiştir. Evlilik hususunda olduğu gibi boşanmaya bağlı konut ihtiyacının da somut delillere dayanması gerekir<sup>62</sup>. Örneğin, iş veya sağlık sorunları nedeniyle ayrı yaşaması gereken eşler bakımından konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilir<sup>63</sup>.

---

57 Doğan, **Sona Erme**, s. 91. Bu yönde bkz. İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 344.

58 İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14.02.2019 tarih 36. H.D. 2017/2528 E. 2019/262 K. “Mahkemece, davacının bildirdiği tanıklar dinlenmiş, davacının SGK kayıtları incelenmiş, kira sözleşmesi ve toplanan tüm deliller değerlendirilerek karar verilmiştir. Davacının Bursa'daki iş yerinin kapandığı, İstanbul'da yeni bir iş yerinde çalışmaya başladığı, davaya konu konuta ailesiyle birlikte ikamet etmek için ihtiyacı bulunduğu ispatlanmıştır. İhtar ve davanın süresinde olduğu, TBK'nun 350 ve 353.maddelerine uygun olarak karar verildiği, istinaf başvurusunun yerinde olmadığı anlaşılmıştır. ”yönündeki, Bursa'dan iş için İstanbul'a yerleşen davacının kalacak yeri olmadığı için annesinin evinde kaldığı olayda verilen istinaf mahkemesinin HMK' nun 362/1-b kesin nitelikteki kararı. UYAP (22.02.2019).

59 Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 140 vd.

60 “Davacı dava dilekçesinde ve ihtarnamede ihtiyaç iddiasını münhasıran evliliğe dayandırmış, ancak yargılama sırasında evlilik yapılmadığı gibi bu konuda esaslı herhangi bir hazırlık girişiminde bulunmamıştır. Buna göre ihtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olduğu kabul edilemez.” Yargıtay, 6. HD, 27.03.2003 tarih ve E. 2003/1836, K. 2003/1921 sayılı kararı. UYAP (22.02.2019). “Evliliğe dayandırılan ihtiyaç iddiası için tahliye kararı verilebilmesi için evliliğin gerçekleşmiş olması, ya da bu konuda ciddi bir hazırlığın yapılmış olmasına bağlıdır. İhtiyaçlının evlendiği iddia ve ispat edilmediği gibi evlilik hazırlığı konusunda da herhangi bir delil ikame ve ibraz edilmemiştir.” Yargıtay, 6. HD, 24.02.2004 tarih ve E. 2004/763, K. 2004/1100 sayılı kararı. UYAP (22.02.2019).

61 Yavuz/Acar/Özen, s. 349; Ceran, **Tahliye**, s. 97; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 120; Yavuz, **Kira**, s. 898.

62 “...davacının kiralananı satın alması, bu konuda davalıya ihtarname gönderilmesi, ihtiyaçlı kızının eşi ile derdest boşanma davasının bulunması tek başına ihtiyacın gerçek samimi ve zorunlu



### c. Kiraya Verenın Sağlık Durumunun Kiralanana Geçmesini Gerektirmesi

Kiraya veren sağlık nedenlerine bağlı olarak konut ihtiyaçını öne sürerek kiralananın boşaltılmasını isteyebilir<sup>64</sup>. Ancak kiraya verenin konut ihtiyaçı olarak ileri sürdüğü sağlık nedenlerinin, onun kiralanın konutta oturmasını zorunlu kılması ve kiralananın sağlığı yönünden faydalı olması gerekir<sup>65</sup>.

Kiraya verenin sağlık durumunu ispat etmesi gerekir. Bunun için doktor raporu yeterlidir.<sup>66</sup> Asansör bulunmayan üst katlardan birinde oturan kiraya veren, kalp rahatsızlığı geçirmesi nedeniyle birinci kattaki kiracısının kiralanını tahliye etmesini isteyebilir. Bu gibi durumlarda mahkeme ihtiyaçı sahibini hastaneye sevk edebilir<sup>67</sup>.

Kiraya verenin sağlık durumunu ispat ettikten sonra, kiralananın sağlık açısından hâlihazırda oturduğu konuttan daha faydalı olduğu bilirkişiler tarafından tespit edilir<sup>68</sup>. Örneğin, bronşit hastalığı olan bir kiraya veren, oturduğu konutun bulunduğu semtin havasının kiralanana göre daha olumsuz şartlarda olmasını öne

---

olduğunu göstermez... Davacı, iddialarını doğrulaması bakımından tanık deliline dayanmadığından mücerret boşanma davasının açılmış olması ihtiyaçı varlığına yeterli delil teşkil etmez.” Yargıtay, 6. HD, 13.02.2007 tarih ve E. 2006/12620, K. 2007/1193 sayılı kararı. Uyap (22.02.2019).

63 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 344.

64 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 362; Doğan, **Sona Erme**, s. 86; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 212.

65 Tandoğan, s. 246; Yavuz/Acar/Özen, s. 349; Feyzioğlu, s. 468; Doğan, **Sona Erme**, s. 86. “...1932 doğumlu davacının, halen kendisine ait ikinci katta bulunan asansörsüz ve sobalı evde ikamet ettiği, bodrum katta yer alan kömürlükten kömür taşımına komşularının yardım ettiği, kiralananın ise kaloriferli binanın birinci katında yer aldığı, gerek bilirkişi raporundan, gerek davacı tanıklarının beyanlarından anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyaçı iddiasının samimi ve zorunlu olduğunun kabulüyle davanın kabulüne karar verilmesi gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 08.12.2003 tarih ve E. 2003/8731, K. 2003/8796 sayılı kararı. Uyap (23.02.2019).

66 Duygu Bilsel, “Konut ve İşyeri İhtiyaçı Nedeniyle Tahliye.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIV, S.5, 2010, s. 3113; Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 138.

67 “Konut ihtiyaçı nedeniyle tahliye davasında kiralayan, bakmakla yükümlü bir oğlunun olduğunu, doktor kontrolünde bulundurulması gerektiğini, bu nedenle kiralanana taşınmak zorunda olduğunu iddia ettiğine göre, davacının hasta olduğu iddia edilen çocuğunun rahatsızlığının ne olduğu, sürekli doktor kontrolünün gerekip gerekmediği hakkında sağlık kuruluna sevk edilerek gerekli rapor alınmadan hüküm kurulması hatalıdır.” Yargıtay, 6. HD, 11.03.2002 tarih ve E. 2002/1372, K. 2002/1582 sayılı kararı. Uyap (23.02.2019).

68 Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 137. “Mahkemece konusunda uzman, doktor bilirkişinin de bulunduğu bilirkişi heyeti oluşturularak davacıya ait konutlarda keşif yapılarak, davacının halen oturduğu konutun ihtiyaçı karşılayıp karşılayamayacağı hususu üzerinde durulmalıdır.” Yargıtay, 3. HD, 03.10.2018 tarih ve E. 2018/5387, K. 2018/9521 sayılı kararı. Uyap (23.02.2019).

sürerek kiralananın boşaltılmasını isteyebilir. Aynı şekilde kiraya veren, hâlihazırda oturduğu konutun rutubetli olması ve romatizma hastalığına iyi gelmediğini, kiralananın ise rutubetsiz olduğunu öne sürerek tahliye davası açabilir<sup>69</sup>. Bu durumlarda kiralananın sağlığa daha elverişli olduğu bilirkişi raporu ile belgelenmelidir<sup>70</sup>.

Özellikle şehir hayatında görülen trafik ve gürültü gibi unsurlar nedeniyle kiraya veren konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açamaz<sup>71</sup>. Ancak kanaatimce, bu unsurların kronik bir hastalığını olumsuz yönde etkilediğini belgeleyen kiraya veren tahliye davası açabilir. Örneğin, uyku bozukluğu olan bir ihtiyaç sahibi, hâlihazırda oturduğu konutun gürültülü olması nedeniyle olumsuz etkilendiğini doktor raporuyla belgelemişse konut ihtiyacının zorunlu kabul edilmesi gerekir.

Kiraya veren tahliyesini istediği kiralanayı sürekli kullanmayacak olsa bile, hastalığı nedeniyle tedavi amaçlı kiralananın bulunduğu yere sık aralıklarla gitmesi ve belli dönemlerde orada kalması gereken hallerde de konut ihtiyacı zorunlu, gerçek ve samimi kabul edilmelidir<sup>72</sup>. Ancak kiralananın bulunduğu yer ile kiraya verenin hâlihazırda oturduğu yer arasında ihtiyacı öne süren kişinin katlanamayacağı bir

---

69 Tandoğan, s. 246.

70 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 345; Doğan, **Sona Erme**, s. 86.

71 “Davacı, şu anda oturduğu yerin kendisine ait olmakla beraber, yerin büyük cadde üzeri olup çok trafik gürültüsüne maruz bulunduğunu, bu bakımdan rahatsız olduğunu, oysa yine kendine ait olup davalının kirası altında bulunan dava konusu taşınmazın tali yol üzerinde ve gürültüsüz bulunması sebebiyle burada oturmak istediğini ileri sürerek, bu taşınmazın tahliyesini istemiştir... Trafik yoğunluğu ve gürültüsü, bugünkü büyük kentlerde özellikle işlek yol ve caddeler üzerinde bulunan konutlar için genel ve kaçınılmaz sosyal bir problemdir.” Yargıtay, 6. HD, 20.09.1991 tarih ve E. 1991/10014, K. 1991/10638 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 363 vd.).

72 “Davacı hasta olan eşini tedavi ettirmek için sık sık Çankırı il merkezine gitmek zorunda kaldığını bildirmiş ve iddiasını ispat için ibraz ettiği belgelerden davacının eşinin gerartroz teşhisi ile Çankırı Devlet Hastanesinde yatarak tedavi gördüğü, Ankara Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesinde trombofilipit tanısıyla konsültasyon ve ultrason tetkiki yaptırdığı anlaşılmaktadır. Bu durumda halen Eldivan ilçesine bağlı S. Köyünde ikamet eden davacı ve eşinin tam teşekküllü hastanesi bulunan Çankırı il merkezindeki kiralanana ihtiyacı bulunduğunun kanıtlanmış olmasına göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 25.09.2003 tarih ve E. 2003/6287, K. 2003/6402 sayılı kararı. Uyap (24.02.2019).



mesafenin olması gerekir<sup>73</sup>. Ayrıca konut ihtiyacı olan kişinin tedavilerinin süreklilik arz etmemesi durumunda da ihtiyaç zorunlu kabul edilmemiştir<sup>74</sup>.

Kiraya veren, bakıma ihtiyacı olduğunu ve kendisine bakan kişilerin oturduğu konutun, tahliyesini istediği kiralananına yakın olduğunu ispat ederse, ihtiyaç gerçek ve samimi kabul edilmelidir<sup>75</sup>.

#### **d. Kiralananın Fiziki, Ekonomik ve Konum Yönünden Daha Elverişli Olması**

Kiraya verenin hâlihazırda oturduğu konutunun fiziki özelliklerinin tahliyesi istenen kiralananına göre daha elverişsiz olması nedeniyle tahliye davası açılabilir<sup>76</sup>. Bunun için kiraya verenin mevcut durumunun değişmesi de ihtiyacın varlığını geçerli kılar<sup>77</sup>.

Kiraya verenin anne ve babasının yanına yerleşecek olması ve oturduğu evin birlikte yaşamak için yetersiz olması konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmek için doktrinde geçerli kabul edilmiştir<sup>78</sup>. Aynı şekilde konut ihtiyacı öne süren kişinin, evlenmesi, çocuklarının büyümesi ve öğrenci olan çocuklarının yanına dönmesi nedeniyle oturduğu evin dar gelmesi ve tahliyesini istediği kiralananın daha

---

73 “...belli sürelerde Senirkent’ten İstanbul’a gidiş gelmeler zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilemez.” Yargıtay, 6. HD, 01.02.1999 tarih ve E. 1999/537, K. 1999/405 sayılı kararı. Uyap (24.02.2019).

74 Bkz. Yargıtay, 6. HD, 04.02.2002 tarih ve E. 2002/497, K. 2002/628 sayılı kararı. Uyap (24.02.2019).

75 Doğan, **Sona Erme**, s. 90; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 127. “Davacı vekili, müvekkilinin halen Çerkezköy’de oğlu ile birlikte oturmakta olup, rahatsızlığı sebebiyle çocuklarının bulunduğu İstanbul’da yerleşmek ihtiyacında olduğunu, kiralanan bu nedenle ihtiyacı olduğunu ileri sürerek kiralananın tahliyesini istemiştir... Davacı şahitleri iddiayı doğrular nitelikte açıklamalarda bulunmuşlardır. Gureba Hastanesi Baştabipliği’nin 20.10.1986 tarihli raporu da iddiayı doğrular niteliktedir. Toplanan tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır.” Yargıtay, 6. HD, 14.04.1988 tarih ve E. 1987/12335 K. 1988/27 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 362 vd.).

76 Tandoğan, s. 246; Doğan, **Sona Erme**, s. 86 vd.; Yavuz/Acar/Özen, s. 350; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 346; Zeynep Güler, s. 727; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 343.

77 Bilsel, s. 3114; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 346; Doğan, **Sona Erme**, s. 87.

78 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 346.

geniş olması veya ihtiyacını karşılayacak nitelikte olması ihtiyacın varlığını gösterir<sup>79</sup>.

Kiraya verenin daha konforlu şartlarda yaşamak istemesi, fiziki şartları öne sürerek talep ettiği konut ihtiyacının varlığına delil teşkil etmez<sup>80</sup>. Zira ihtiyacın zorunlu ve samimi kabul edilebilmesi için hâlihazırda oturduğu konutun kiralananana nazaran yetersiz olması gerekir<sup>81</sup>. Bir görüşe göre, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunan kişinin, bazı durumlarda daha konforlu bir konutta oturmak istemesi geçerli bir neden sayılmalıdır. Örneğin, kiraya verenin sobalı olan hâlihazırda oturduğu evden kaloriferli kiralananana taşınmak istemesi zorunlu bir konut ihtiyacı oluşturacaktır<sup>82</sup>.

Lüks bir dairede oturan kiraya verenin geçim sıkıntısı içinde bulunması nedeniyle daha küçük kiralananana geçmek istemesi de haklı bir ihtiyaç nedeni olarak görülmüştür<sup>83</sup>.

Konut ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davalarına en sık rastlananlardan biri de kiralananın, kiraya verenin hâlihazırda oturduğu konuta göre daha ekonomik olmasıdır<sup>84</sup>. Kiraya verenin mali durumunun eskiye nazaran daha kötü olması nedeniyle hâlihazırda oturduğu konutun yakıt, aidat ve temizlik gibi giderlerini karşılamakta zorlanması durumunda konut ihtiyacının varlığı kabul edilir<sup>85</sup>. Zira günümüz şartlarında özellikle apartman dairelerinde aidat ve yakıt giderlerinin çok

---

79 Bilsel, s. 3114; Doğan, **Sona Erme**, s. 87.

80 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 348.

81 “Davacı kiralananın bulunduğu taşınmazda olan 100 m<sup>2</sup>’lik 4 numaralı bağımsız bölümde oturduğunu, bunun üstünde bulunan 6 numaralı dairenin daha geniş 135 m<sup>2</sup> olduğunu, eş ve 2 çocuğu ile birlikte üst katta oturacağını ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir... Davacının bir çocuğunun yurt dışında olması ile karı-koca ve bir çocuktan ibaret aile 100 m<sup>2</sup>’lik bir dairenin dar gelmesi düşünülemez.” Yargıtay, 6. HD, 30.12.1982 tarih ve 1982/13059, K. 1982/13079 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 368 vd.).

82 Doğan, **Sona Erme**, s. 87.

83 Bilsel, s. 3114.

84 Metin Pehlivan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye.” **Journal of Life Economics**, C.IV, S.4, 2017, s. 184; Ayan, s. 15 vd.; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 370.

85 Pehlivan, s. 184; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 370.

yüksek olmasıyla birlikte kiraya verenin de ekonomik yönden sıkıntı içinde olması konut ihtiyacının haklı bir nedene dayandığını gösterir<sup>86</sup>.

Kiraya verenin kendisine ait hâlihazırda oturduğu konutunu boşaltıp, bu konutu daha yüksek kira bedeliyle kiralamak amacıyla kiralananın tahliyesini istemesi TMK m. 2 uyarınca dürüstlük kuralına aykırılık oluşturur<sup>87</sup>. Zira bir hakkın dürüstlük kuralına aykırı kullanılması hakkın kötüye kullanıldığı anlamına geleceğinden kiraya verenin öne sürdüğü konut ihtiyacı gerçek ve samimi kabul edilmeyecektir<sup>88</sup>. Ancak kendisine ait oturduğu konutu kiracıya teklif eden kiraya verenin ihtiyaç talebi gerçek ve samimi sayılmıştır<sup>89</sup>.

Kiraya verenin oturduğu konutun güven ve emniyet açısından kiralanana nazaran daha emniyetsiz olması da ihtiyacın zorunlu olduğunu gösterir<sup>90</sup>. Buna karşılık, kiralananın konut ihtiyacını öne süren kişinin işine ve çocuklarının okuluna yakın olmasının gerçek ve samimi bir ihtiyaç nedeni kabul edilmediği görülmektedir<sup>91</sup>. Ancak bazı yazarlar, kiralananın konum olarak kiraya verenin

---

86 Bkz. Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 371. “Davacı hâlen kendisine ait lüks bir dairede oturduğunu, 10.000 lira aylık genel gider ödediğini, üniversitede çocuklarının okuduğunu, ekonomik şartlar nedeniyle geçim sıkıntısı çektiğini, burayı kiraya vererek daha az masrafı gerektiren ve mütevazı olan kiralananda oturmak istediğini, böylece daha rahat bir yaşantıya kavuşacağını iddia etmiştir. Gerçekten davacının iddiaları doğru ise, genel olarak bu hususu bir ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir. Zira ekonomik şartların zorunlu kılması nedeniyle davacının lüks dairede oturması kendisi için çekilmez hâle gelmiş demektir.” Yargıtay, 6. HD, 22.11.1983 tarih ve E. 1983/11588, K. 1983/11591 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 370 vd.).

87 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 347; Yavuz, **Kira**, s. 899.

88 M. Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, **Medeni Hukuk – Giriş-Kaynaklar – Temel Kavramlar**, 24. bs. İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 245; Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, **Medeni Hukuk**, 24. bs. İstanbul, Beta Yayınları, 2018, s. 96; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 347. “Davacının hâlen kendisine ait bir dairede ikamet ettiği ihtilafsızdır. Burada oturmanın kendisi için masrafları yönünden çekilmez hâle geldiği de ispatlanmış değildir.” Yargıtay, 6. HD, 15.05.1987 tarih ve E. 1987/4480, K. 1987/6126 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 371 vd.).

89 Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 137; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 372 vd.; Yargıtay, 6. HD, 12.02.1987 tarih ve E. 1987/15452, K. 1987/1422 sayılı kararı.

90 “...79 yaşında ...bir kadın, her zaman için içeri girilmesi mümkün olan ve emniyet içinde yaşamayı sağlamayan bahçe içindeki evde oturmaya zorlanamaz. Kendisinin malik bulunduğu daha emniyetli ve huzurlu yaşayacağı kiralananda oturmak istemesi de ihtiyacın kabulünü gerektirir.” Yargıtay, 6. HD, 24.10.1983 tarih ve E. 1983/10116, K. 1983/10094 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 369 vd.).

91 “...davacı Kartal Maltepe’de oturduğunu, işyerinin Aksaray’da olduğunu, işyerine gidip gelmesinin zorluk arz ettiğini, işyerine yakın olan kiralananda oturmak istediğini iddia etmiştir. İstanbul gibi, her türlü ulaşım imkânı olan bir şehirde, konutun işyerine uzak oluşu tahliye nedeni olarak sayılamaz.” Yargıtay, 6. HD, 04.11.1983 tarih ve E. 1983/10618, K. 1983/10755 sayılı kararı.

hâlihazırda oturduğu konuta göre işe ve çocukların okuluna daha yakın olmasının konut ihtiyacı oluşturacağı görüşündedir<sup>92</sup>. Özellikle büyük şehirlerde kişinin trafik ve gürültü gibi olumsuzluklarla uzun süreler yolculuk yapması, büyük güçlükler içinde işine veya okuluna ulaşmasına katlanması beklenemez. Zira sağlık sorunları nedeniyle tahliye kararı verilebildiği gibi, trafik ve gürültü unsurların da stres gibi psikolojik hastalıkları doğurması olası olduğundan işe veya okula daha yakın olan kiralanana taşınmak isteyen kiraya verenin talebi kabul edilmelidir<sup>93</sup>.

### e. Kiraya Veren Eşya Koymaya Yönelik İhtiyacı

Konut ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığı değerlendirilirken kiraya verenin hayat tarzı, sosyal durumu ve yaşam şartlarının da göz önünde bulundurulması gerekir<sup>94</sup>. Dolayısıyla konut ihtiyacını öne süren kişinin, kiralananda oturmak istemesi ile onu farklı amaçlarla kullanmak istemesi arasında bir ayrım gözetilmemiştir<sup>95</sup>.

Kiraya verenin eşyalarını yanında bulundurması bir hak olarak değerlendirildiğinden aracını koymak için garaj ihtiyacı, fazla eşyalarını koymak için depo ihtiyacı ve odunluk, kömürlük gibi ihtiyaçlar da gerçek ve samimi kabul edilmiştir<sup>96</sup>. Örneğin; kendisine ait iki aracı olan, İstanbul ili Beşiktaş ilçesinde garajı

---

92 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 347; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 368; Doğan, **Sona Erme**, s. 89; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 128 vd.

93 **A.e.**, dn. 43; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 347. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da söz konusu kişinin ortaokul öğrencisi olması dolayısıyla bu yönde karar vermiştir. “Ortaokul öğrencisi küçük bir kız çocuğunun kötü hava şartlarında duraklarda gerek vasıtaya binmek, gerekse aktarmalarda vasıta beklemek ve binebilmek için çekeceği sıkıntının düşünülmesi gerekir. Ayrıca yolda geçecek uzun zamanı ve kışın erken akşam olması nedeniyle meydana gelebilecek sıkıntı ve tehlikelerin de kız çocuğu, bakımından göz önünde bulundurulması gerekir.” Yargıtay, Hukuk Genel Kurulu, 23.12.1987 tarih ve E. 1987/6-542, K. 1988/1062 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 367 vd.).

94 Çınar, **Tahliye Davası**, s. 128; Feyzioğlu, s. 627.

95 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 374; Pehlivan, s. 185. “Bugünkü hayat koşulları göz önünde tutulduğu takdirde, meskenlerine ve işyerlerine süratle ve zamanında gidip gelmesi için özel bir arabaya ihtiyacın zaruri bulunduğunun ve bunun mesken veya meslek veya sanatının yerine getirilmesi ihtiyacının bir parçası ve etkisi olduğunun kabulü gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 20.05.1974 tarih ve E. 1974/2442, K. 1974/2457 sayılı kararı.

96 Çınar, **Tahliye Davası**, s. 128. Tandoğan, s. 247 vd. “Şahsî eşyaları muhafaza etmek de ihtiyacın kapsamına girer. Kiraya veren veya maliki eşyalarını atmaya veya satmaya zorlamak olanaksızdır.” Yargıtay, Hukuk Genel Kurulu, 16.10.1961 tarih ve E. 1961/2434, K. 1961/5435 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 375).

olmayan ve ücretsiz park imkanının da olmadığı konutunda oturan kiraya verenin, garaj ihtiyacına dayanarak TBK 350. Madde kapsamında, kiracının oturduğu İstanbul ili Etiler semtinde iki garajlı konuta yönelik ihtiyaç nedeniyle tahliye davası gerçek, samimi ve zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilebilir.

Eşya koyma nedeniyle kiralananın tahliye edilmesi durumunda, kiraya veren hâlihazırdaki konutunda oturmaya devam edeceğinden, oturduğu konutu uygun bir kira bedeli karşılığında kiracıya teklif etmesi gerekmez<sup>97</sup>.

Yargı içtihatlarında kiraya verenin eşya koymaya yönelik ihtiyacı gerçek ve samimi bulunurken, doktrinde bu tutum kabul görmemiştir. Zira kiraya verenin eşya koymak amacıyla kiralananı boşaltmak istemesi, her zaman tahliye tehdidi altında bulunacak olan kiracının korunması ilkesine aykırılık oluşturacaktır<sup>98</sup>.

Kanaatimce eşya koymaya yönelik ihtiyacın tespiti için somut olayın şartlarına göre değerlendirme yapılması gerekir. Örneğin, terzilik yapan bir kiraya veren, hâlihazırda oturduğu konutun odun, kömür koyacak bir odasının olmadığı gerekçesiyle kiralananın birkaç odasını odunluk, kömürlük olarak kullanmak amacıyla ileri sürdüğü tahliye talebinin samimi olup olmadığı konutun fiziki şartları göz önüne alınarak değerlendirilmelidir. Nitekim kiralananın sobalı bir ev olması durumunda ihtiyaç gerçek ve samimi kabul edilebilecekken, terzilik yapan söz konusu kiraya verenin odun, kömür ticareti de yapamayacağı göz önünde bulundurulursa, kaloriferli bir kiralanan için öne sürülen ihtiyaç nedeninin gerçek ve samimi olmayacağı açıktır.

## **f. Yurt Dışında Bulunan Kiraya Veren İhtiyacı**

Kiralananın konut ihtiyacı nedeniyle tahliyesini isteyen kiraya veren, yurt dışında çalışıp emekli olduktan sonra yurda kesin dönüş yaptığını kanıtladığı

---

97 A.e., s. 376.

98 Erzan Erzurumluoğlu, **Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Emel Matbaacılık, 1973, s. 54.

takdirde ihtiyacın varlığı kabul edilmiştir<sup>99</sup>. Kiraya verenin pasaportuna Türk konsoloslugu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı ya da Merkez Bankası tarafından “*kesin dönüş yapmıştır*” şeklinde kaşe vurdurulması yurda kesin dönüş yapıldığının ispatı sayılmıştır. Yargıtay’ın 1995 tarihli kararında; kesin dönüş yapılmamışsa henüz doğmamış, geleceğe yönelik bir ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılması mümkün değildir<sup>100</sup>.

Bununla birlikte Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin güncel içtihatları, dava tarihinde yurda kesin dönüş yapmış olma koşulunu aramayıp, ihtiyaçlının yargılama esnasında yurda kesin dönüş yapmak istemesi ve kesin dönüş yaptığı takdirde meskene ihtiyacı olduğu iddiasının ispatlanması halinde kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesine karar verileceği yönündedir<sup>101</sup>. Aynı yöndeki ilk derece

---

99 Mustafa Sabri Tahmaz, “Yurtdışında Çalışan Vatandaşımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları ile İlgili Bir İnceleme.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXVIII, S.4-6, 1994, s. 214 vd.; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 120. “Davacı vekili, ihtiyaçlı davacının yurtdışında yaşadığını ve yurda kesin dönüş yapacağını belirterek bu davayı açmıştır... Davacı vekilinin temyiz dilekçesi ekinde sunmuş olduğu davacının eşinin ABD’de çalıştığı şirketten 31.05.2013 tarihinde istifa ettiğini belirten belge ile Türkiye’ye kesin dönüş yapmak için 10.05.2013 tarihli ikametgâh nakil belgesi alındığına ilişkin belgelere göre ihtiyacın samimi olduğunun kabulüne karar verilmesi gerekir...” Yargıtay, 6. HD, 25.09.2013 tarih ve E. 2013/11643, K. 2013/13045 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

100 “...davacı vekili, müvekkilinin işçi olarak çalıştığı Almanya’dan kesin dönüş yaptığını, taşınmazı kahvehane olarak işleteceğini ileri sürerek, taşınmazın tahliyesini istemiştir. Mahkeme, adli tahkikat sonucu davacının kesin dönüş yapmadığını kabul ederek davanın reddine karar vermiştir. İhtiyaçlının Türkiye’ye kesin dönüş yapıp yapmadığı açıklıkla anlaşılammaktadır. Yukarıda belirtilen ilkeler nazara alınarak inceleme yapılarak, kesin dönüş yapmışsa ihtiyacın varlığının kabul edilerek kiralananın tahliyesine, aksi halde davanın reddine karar verilmek gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir.” Yargıtay, 6. HD, 14.09.1995 tarih ve E. 1995/7908, K. 1995/8072 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

101 Yargıtay 3. H.D. 23.05.2017 tarih 2017/3075 E. 2017/7795 K. Sayılı İlamı: “Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen 10.08.2013 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Dosya arasındaki belgelerden ihtiyaçlı davacının emekli olduğu ve dava tarihinde İsveç’te yaşadığı anlaşılmaktadır. Yargılama sırasında dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlının Türkiye’ye kesin dönüş yapmak istediğini, Türkiyede başka konutu olmadığını, taşınmaz kiralananırken davalıya kesin dönüş yapıldığında taşınmazın tahliyesinin talep edileceğinin belirtildiğini beyan etmişlerdir. Davacının ihtiyaç iddiası tanık beyanları ile de kanıtlanmıştır. Dosyada mevcut deliller karşısında konut ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda, mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, değerlendirmede yanlıya düşülerek yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” şeklindedir. Uyap (28.02.2019).



mahkemesinin kararı şu gerekçelerle istinaf mahkemesi incelemesinden geçerek kesinleşmiştir<sup>102</sup>:

*“Davacının Danimarka'dan yurda dönüş yapacağı ve taşınmazda oturmak istediği yönündeki beyanı, bu beyan ile örtüşen tanık beyanı, bir bütün olarak değerlendirildiğinde davacının mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerektiği, davacının yurda dönüş yapma durumunun mahkememizce gerçek, zorunlu ve samimi bir ihtiyaç olarak değerlendirildiği, mevcut deliller ve üstün mülkiyet hakkı karşısında davalı ve davalı tanığının beyanlarının hükme esas alınmadığı anlaşılmalı; Davacının Danimarka'dan Türkiye'ye dönmek istediği ve bu nedenle davaya konu taşınmaza ihtiyacı olduğu tüm dosya kapsamında sabit olduğundan ihtiyaç nedeniyle açılan davanın kabulüyle davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmesi gerekmiştir.”*

Kanımızca, içtihat değişikliği yerinde olup, ihtiyaç iddiasında bulunan kişinin dava tarihinde yurda kesin dönüş yapmış olmasının aranması halinde TBK 350/1-1. maddesinde belirtilen ihtiyaç olgusu ve mülkiyet hakkı kısıtlanacağından, güncel Yargıtay kararları ve İstinaf Mahkemesi kararlarında belirtildiği üzere ihtiyaç iddiasında bulunan yurda kesin dönüş yapmak istediğini somut deliller ile desteklemeli, mahkemece gerektiğinde bu husus tanık beyanları ile araştırılmalı ve ihtiyacının gerçek, samimi, sürekli ve zorunlu olması ve ihtiyaç iddiasının usulünce ispat edilmesi halinde taşınmazın tahliyesine karar verilmelidir.

Yurt dışında yaşayıp kesin dönüş yapmayan ancak senenin belli dönemlerini (izin, tatil gibi) Türkiye’de geçirmek isteyenlerin de konut ihtiyacının gerçek ve samimi kabul edilmesi gerekir<sup>103</sup>. Zira kiraya verenin Türkiye’ye geldiğinde

---

102 İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. H.D. 2018/182 E. 2018/1237 K. 11.07.2018 T. “İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerektiği, Davacının yurtdışından kesin dönüş kararı aldığı beyan ettiği, bu nedenle mecuraya ihtiyacı bulunduğunu, ihtiyacının gerçek, samimi, sürekli ve zorunlu olduğu, ihtiyaç iddiasının usulünce ispat edildiği anlaşılmıştır. ” yönündeki HMK 362/1-b m. uyarınca kesin nitelikteki kararı. Uyap (28.02.2019).

103 Tahmaz, **Konut İhtiyacı**, s. 213 vd. ; Pehlivan, s.185. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 342. “Yurt dışında çalışan davacının uzun süreç içerisinde iki kez dışında dava tarihine kadar kısa ve muntazam aralıklarla yurda gelmemiş olması, bundan sonraki dönemde de yine gelmeyecek olarak

kendisine ait konutta oturmak istemesi mülkiyet hakkı ile ilişkili olup, mülkiyet hakkının kiracılık hakkından üstün tutulması gerekir<sup>104</sup>.

Yurt dışından kesin dönüş yapmayan, tatilini geçirmek için yurda gelen kişilerin ailevi durumu ve sosyal konumu da göz önünde bulundurulmalıdır. Zira tatil amacıyla yurda gelen kişinin yakınlarının evinin bulunması ve bu evin ihtiyaç sahibinin de kalabileceği nitelikte olması kiralananın tahliyesine engel teşkil etmemelidir<sup>105</sup>. Örneğin, tatil amacıyla yurda gelen beş çocuklu bir ailenin yaşlı anne ve babasının yanında bir iki ay kadar kalacak olmasına yaşlı anne ve babanın katlanması beklenemeyeceği gibi, tatile gelen aile açısından da tedirgin edici bir durum ortaya çıkacaktır. Bu durumda söz konusu ailenin kendi konutunda oturmak istemesi zorunlu bir ihtiyaç nedeni olup, açılan tahliye davasının kabulü gerekir<sup>106</sup>.

İl dışında memur olan kiraya verenin tayininin kiralananın olduğu yere çıkması da tahliye nedeni kabul edilmiştir<sup>107</sup>. Memurun tayini çıkmasa bile, ikametgâhını kiralananın olduğu şehre naklettirip orada oturmak istemesi de konut ihtiyacı olarak değerlendirilmelidir<sup>108</sup>. Ayrıca bu durum salt memurlara özgü değildir. Serbest meslek veya ticaretle uğraşan bir kişi de ikametgâhını kiralananın bulunduğu şehre

---

değerlendirilemez. Eş ve dört çocuk ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmenin aile bütçesine getireceği külfetin ağırlığı aşıkardır. Yıllarını, çalışarak yurt dışında geçirmiş, belirli bir ekonomik birikime ulaşmış, bu birikimi ile bir mesken edinmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı, çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından kopmamalarını arzu edebileceği gayet doğal görülmelidir... Bu durumda, davacının içerisinde bulunduğu özel şartları itibarıyla, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu boşaltma davasında ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir.” Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 28.11.1990 tarih ve E. 1990/6-466, K. 1990/593 sayılı kararı. Uyap(28.02.2019).

104 Tahmaz, **Konut İhtiyacı**, s. 124; Pehlivan, s. 185.

105 Çınar, **Tahliye Davası**, s. 119.

106 Yargıtay bazı içtihatlarında aksi yönde karar vermiştir. “Davacının yurtdışında yaşamakta iken sadece İstanbul’a gelişlerinde akrabaları yanında ya da otelde kalması ihtiyacının devamlı olduğunu göstermez. Geçici ihtiyaç nedeniyle de tahliye kararı verilemez.” Yargıtay, 6. HD, 04.12.2007, E. 2007/10759, K. 2007/13295 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

107 Rauf Okay, **Kira Hukuku Rehberi**, İstanbul, İstanbul Üniversite Kitabevi, 1986, s. 144; Yavuz, **Kira**, s. 900; Doğan, **Sona Erme**, s. 87; Bilsel, s. 3114; Tandoğan, s. 246.

108 Tandoğan, s. 246; Yavuz, **Kira**, s. 900.



naklettirip, işini de oraya taşıması durumunda da konut ihtiyacının varlığı kabul edilir<sup>109</sup>.

## 2. Kiraya Veren Eşinin Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı nedeniyle kiraya veren eşi için kiralananı tahliye davası açabilir. Ancak buradaki “eş” kavramı, TMK hükümlerine uygun ve evlilik ilişkisinin devam ettiği anlamda olmalıdır<sup>110</sup>. İmam nikâhıyla dinen kazanılan eş sıfatı bu anlamda değerlendirilemez<sup>111</sup>.

TMK m. 186/1 hükmü uyarınca “Eşler oturacakları konutu birlikte seçerler.” Bu konut aynı zamanda TMK m. 194 uyarınca aile konutu niteliğindedir. Eşlerin aile konutuna boşanmaya neden olacak şekilde, haklı bir sebebe dayanmadan dönmeleri ise söz konusu olamaz<sup>112</sup>. Bu bağlamda eşler arasındaki evlilik ilişkisinin hukuki olarak sona ermesi (boşanma) durumunda, eşin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılmaz<sup>113</sup>.

Evlilik ilişkisinin hukuken sona ermediği bazı durumlarda ise kiraya verenin eşinin konut ihtiyacı zorunlu bir ihtiyaç olarak değerlendirilmiştir. Nitekim boşanma ya da ayrılık davasının açılmasıyla eşler ayrı bir konuta çıkma hakkını kullanmak isteyebilirler<sup>114</sup>. Kiraya verenin eşinin boşanma ya da ayrılık davası süresince ayrı bir konutta oturmak istemesi eş açısından konut ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu gösterir<sup>115</sup>.

---

109 Doğan, **Sona Erme**, s. 87; Tandoğan, s. 246; Yavuz, **Kira**, s. 900.

110 Akyiğit, s. 175; Akıntürk/Ateş, **Medeni Hukuk**, s. 245.

111 Mustafa Dural, Tufan Ögüz ve Mustafa Alper Gümüş, **Türk Özel Hukuku, C. III – Aile Hukuku**, 9. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s. 76; Akyiğit, s. 175; Akıntürk/Ateş, **Medeni Hukuk**, s. 245.

112 Hüseyin Hatemi ve Burcu Kalkan Oğuztürk, **Aile Hukuku**, 6. bs. İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2018, s. 83 vd.; Dural/Ögüz/Gümüş, s. 158 vd.; Bayburtlu, s. 169.

113 Akyiğit, s. 175 vd.

114 Dural/Ögüz/Gümüş, s. 131.

115 Doğan, **Sona Erme**, s. 90.

Hâkimin ayrılığa karar vermesi durumunda eşin konut ihtiyacı zorunlu bir ihtiyaç niteliğindedir<sup>116</sup>. Zira ayrılık süresinde boşanmadan farklı olarak evlilik ilişkisi devam etmekte olup, ortak olarak kullanılan yaşam alanı değiştirilmiştir<sup>117</sup>. Dolayısıyla ayrılık süresinde, evlilik ilişkisi hukuki olarak devam ettiği için eş için öne sürülen konut ihtiyacı amacıyla açılan tahliye davasında hâkimin kiralanana boşaltma kararı vermesi gerekir. Ancak hâkimin boşanmaya karar vermesi, durumunda eşin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye kararı verilemez.

Evlilik ilişkisinin kiraya verenin ölümüyle son bulması durumunda, sağ kalan eş mirasçı sıfatıyla kiraya verenin konumunu elde eder. Bu bakımdan da eş sıfatıyla değil, malik konumuyla gerekli şartlara uyarak tahliye davası açabilir<sup>118</sup>.

TMK m. 197/1 uyarınca “Eşlerden biri, ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya ailenin huzuru ciddî biçimde tehlikeye düştüğü sürece ayrı yaşama hakkına sahiptir.” Hâkim talebi haklı bulup ayrı yaşamaya karar verirse, kiraya veren eşinin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir<sup>119</sup>.

### **3.Kiraya Verenin Altsoyu, Üstsoyu ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı**

Kiraya veren, kendisi ve eşinden başka “altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler” için de konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir.

Hukuki yönden altsoy, kişinin kan bağıının bulunduğu çocuk, torun ve onların çocuklarını ifade eder<sup>120</sup>. Kiraya verenin altsoyu olma, bu anlamda bir bağ taşıması gerekir<sup>121</sup>. Dolayısıyla kiraya verenin üvey evladı altsoy ilişkisi içinde

---

116 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 390; Tandoğan, s. 248 vd.; Doğan, **Sona Erme**, s. 90.

117 Dural/Öğüz/Gümüş, s. 133; Hatemi/Kalkan Oğuztürk, s. 128.

118 Akyiğit, s. 176.

119 Yavuz/Acar/Özen, s. 349; Doğan, **Sona Erme**, s. 90; Tandoğan, s. 248.

120 Yuda Reyna, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira ve Tahliye.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXVI, S.3, 2012, s. 114; Akyiğit, s. 176; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 346.

121 Akyiğit, s. 176; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 346.

değerlendirilemez<sup>122</sup>. Hatta kiraya verenin gerçek çocuğunun üvey evladı da, altsoy ilişkisi içinde değildir. Bu kişiler için açılan konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davaları kabul edilmez<sup>123</sup>.

Anne ile çocuk arasındaki soybağı doğumla kurulduğu (TMK, m. 282/1) için kiraya veren ile konut ihtiyacı için tahliye talebinde bulunulan çocuk arasında soy bağı yönünden engel teşkil eden bir durum yoktur. Ancak baba ile çocuk arasındaki soy bağının kurulması için anne ile evlilik, tanıma veya hâkim hükmü (TMK, m. 282/2) gerekir. Dolayısıyla kiraya verenin gayrimeşru ilişkiden doğmuş çocuğu için ileri sürdüğü konut ihtiyacı, kiracının çocuğun varlığına ilişkin itirazda bulunması durumunda ispatın gerçekleşmesi için nüfus kayıtları gerekli olacağından soy bağı ilişkisi gerekecektir<sup>124</sup>. Baba ile çocuk arasında soy bağı kurulmuşsa eğer, altsoyun meşru ya da gayrimeşru çocuk olmasının ise bir önemi yoktur<sup>125</sup>.

Kan bağına dayanmayan evlat edinme yoluyla soybağı kurulan *evlatlık* da kişinin hukuki altsoyu sayılır<sup>126</sup>. Bu bağlamda kan bağına dayanan altsoyda olduğu gibi, evlatlığı için konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açan kiraya verenin tahliye talebi kabul edilmelidir<sup>127</sup>.

Üstsoy kavramı hukuki yönden kişinin anne ve babası ile dedeler, babaanne ve anneanne gibi kan bağı bulunan hısımlarını ifade eder<sup>128</sup>. Soy bağının evlat edinme yoluyla kurulması sadece evlat edinen ile evlatlık ve evlatlığın altsoyu arasında kurulduğundan, evlatlık ve altsoyu ile evlat edinenin üstsoyu arasında bir soy bağı kurulmaz<sup>129</sup>. Bununla birlikte evlatlığın, miras ve başka haklarının zarar görmemesi ve aile bağlarının devam etmesi için gerçek anne ve babasıyla olan bağının

---

122 Doğan, **Sona Erme**, s. 79; Akyiğit, s. 176.

123 **A.e.**; Doğan, **Sona Erme**, s. 79; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 129.

124 Ayan, s. 17.

125 Doğan, **Sona Erme**, s. 77; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 213 vd.; Ayan, s. 17; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 109.

126 Dural/Öğüz/Gümüş, s. 300; Akyiğit, s. 176; Ayan, s. 17; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 213.

127 Akyiğit, s. 176; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 213.

128 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 345; Eren, **Özel Hükümler**, s. 434; Akyiğit, s. 176; Reyna, s. 114.

129 Dural/Öğüz/Gümüş, s. 323.

kesilmemesi yönündeki TMK m. 314/5 hükmü bakımından, evlatlık gerçek anne ve babası ile altsoy ilişkisini sürdüreceği gibi, gerçek anne ve babası da evlatlıkla üstsoy ilişkisini devam ettirecektir. Bu bakımdan evlatlığın gerçek anne ve babasının da konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceği doktrinde ifade edilmiştir<sup>130</sup>.

TBK m. 350’de sayılan ‘*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*’ ise TMK m. 364 gibi hükümlerle belirlenecektir<sup>131</sup>. TMK m. 364 hükmüne göre ise ‘*Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür.*’ Burada kastedilen hukuki anlamda yardım etmekle yükümlü olunan kişilerdir. Ahlaki bir görev amacıyla bakılan kişiler bu kapsamda değerlendirilemez<sup>132</sup>.

TMK m. 364 bağlamında kiraya veren, ‘*kardeşleri*’ için de konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilecektir<sup>133</sup>. Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır<sup>134</sup>. Bir kardeşin refah içinde yaşadığının kabul edilebilmesi için, kendisinin ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyaçlarını giderdikten sonra rahat bir yaşam sürebilmesi gerekir<sup>135</sup>. Dolayısıyla kiraya verenin kardeşinin ihtiyacı için tahliye davası açabilmesi için öncelikli olarak kiraya verenin kardeşine tahsis edebileceği bir konutunun varlığı araştırılmalıdır. Kiraya verenin kiraya verebildiği bir taşınmazının olması bakımından bu şartı taşıdığı söylenebilir. Bu şart tek başına değerlendirildiğinde kiraya veren kardeşleri açısından konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilecektir<sup>136</sup>.

Kardeşin zor durumda bulunması ile kastedilen ise, kardeşin hayatını kendi başına devam ettirebilmesini sağlayacak gerekli araçları kendi başına elde

---

130 Yavuz, **Kira**, s. 472.

131 Madde Gerekeşi (TBK, m. 350). Bir görüşe göre TBK m. 350’de ifade edilen kiraya verenin ‘*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişileri*’ sadece TMK m. 364 ile sınırlamak doğru bir yaklaşım değildir. Zira başka bir kanun maddesinde kardeşle birlikte amca, hala, dayı, teyze gibi kişiler açısından da böyle bir bakım yükümü öngörülmüş olabilir (Akyiğit, s. 177).

132 Doğan, **Sona Erme**, s. 79.

133 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 346; Doğan, **Sona Erme**, s. 79

134 Dural/Öğüz/Gümüş, s. 363.

135 Seda İrem Çakırca, ‘*Kardeşler Arasında Nafaka Yükümlülüğü*’ **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LXIV, S. 1, 2015, s. 86; Dural/Öğüz/Gümüş, s. 364.

136 Yavuz/Acar/Özen, s. 350.

edememesidir<sup>137</sup>. Nafaka talep eden kardeşin yoksulluğa düşecek olması TBK m. 350 bağlamında kardeşin konutunun bulunmaması ve durumuna uygun bir konut kiralayacak ekonomik gücünün olmaması şeklinde anlaşılması gerekir. Bu bakımdan ekonomik durumu yerinde olan kardeş açısından konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılmayacaktır<sup>138</sup>.

Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre, *kiraya verenin refah içinde bulunması ile konut ihtiyacı olan kardeşin konut ihtiyacını karşılayacak ekonomik gücünün olmaması* koşullarının birlikte gerçekleşmesi gerekir<sup>139</sup>. Başka bir deyişle, tek başına konut ihtiyacı olan kardeşin zor durumda olması ya da tek başına kiraya verenin refah içinde olması yeterli olmayacaktır.

## **B. Tüzel Kişiler Açısından Konut İhtiyacı**

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları tüm kira sözleşmelerine de uygulanır (TBK, m. 339/2). Kamu kurum ve kuruluşları, kendisine ait özel taşınmazları kiraya veren sıfatıyla kiralayabilecekleri gibi, üçüncü şahıslara ait malları da kiracı sıfatıyla ilgili hükümler çerçevesinde kiralayabilirler<sup>140</sup>. Dolayısıyla kiraya veren gerçek bir kişi olabileceği gibi tüzel bir kişi de olabilir<sup>141</sup>.

Kamu kurum ve kuruluşları da gerçek kişiler gibi ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilirler<sup>142</sup>. Ancak tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceği genel kabul görmüşken; tüzel kişiler açısından konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası ise doktrinde tartışmalıdır.

---

137 Cem Baygın, **Soybağı Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2010, s. 449; Çakırca, s. 81.

138 Yavuz/Acar/Özen, s. 350; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 346.

139 Eren, **Özel Hükümler**, s. 431.

140 Fatma Ayhan, **İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2013, s. 91.

141 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 383.

142 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 Mecmuası**, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 850.

Bazı yazarların görüşüne göre tüzel kişiler de şirket ortaklarının, organlarını oluşturan gerçek kişilerin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir<sup>143</sup>. Ancak tüzel kişinin konut ihtiyacının varlığının tespiti, tüzel kişiliği oluşturan tüzük, ana sözleşme veya kanuni düzenlemelere göre yapılacaktır. Dolayısıyla tüzel kişi, faaliyet ve amaçları çerçevesindeki bir konuda konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilecekken; faaliyet ve amaçları kapsamında olmayan bir konuda ise tahliye davası açamayacaktır<sup>144</sup>.

Bazı yazarlar ise konutun sadece gerçek kişiler açısından barınma ihtiyacı oluşturması nedeniyle tüzel kişilerin konut ihtiyacı öne sürerek tahliye davası açmalarının mümkün olmadığı görüşündedir<sup>145</sup>. Nitekim bizim de katıldığımız bu görüşe göre tüzel kişilerin merkezlerinin bulunduğu ve işlerinin yürütüldüğü yerler barınma ihtiyacı kapsamında değerlendirilemez<sup>146</sup>. TBK m. 350 hükmünün lafzının da bu hakkın sadece gerçek kişilere yönelik olduğu doktrinde ifade edilmiştir<sup>147</sup>. Dolayısıyla tüzel kişilerin barınma ihtiyacına dayanarak açtıkları tahliye davaları konut ihtiyacı değil, işyeri ihtiyacı kapsamında değerlendirilmiştir<sup>148</sup>.

Şirketin ortaklarının konut ihtiyacı, şirketin ihtiyacı olarak kabul edilemez. Bu husus Yerleşik Yargıtay uygulamalarında da sabittir<sup>149</sup>.

---

143 Feyzioğlu, s. 654; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 383 vd.

144 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 383. “Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün memurları için, lojman ihtiyacı kabul edilmiştir. Çünkü bu yönde ilgili Bakanlığın tahsis kararı vardır.” Yargıtay, 6. HD, 30.12.1987 tarih ve E. 1987/11815, K. 1987/14199 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 384). Ticaret şirketlerine ilişkin değerlendirme için bkz. aşağıda, İkinci Bölüm, III, D.

145 Doğan, **Sona Erme**, s. 79 vd.; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 382; Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 349.

146 Doğan, **Sona Erme**, s. 80.

147 Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 349; Doğan, **Sona Erme**, s. 80.

148 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 382.

<sup>149</sup> Yargıtay, 6. HD, 27.12.1994 tarih 12868/3258 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

### III. KİRALAYANIN İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYESİ

#### A. Genel Olarak

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için konut ihtiyacında olduğu gibi ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir. Aynı zamanda işyeri kiralarına ilişkin tahliye davaları kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı nedeniyle açılabilir. Bu yönüyle işyeri ile konut ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi benzerlik gösterir. Nitekim TBK m. 350 hükmünde ‘*konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa*’ denilerek konut ihtiyacı açısından geçerli olan durumların işyeri ihtiyacı açısından da geçerli olması öngörülmüştür.

Bununla birlikte 6570 sayılı GKHK’nın 7/1. maddesinde öngörülen, ‘*Kiralayan... Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında... Tahliye davası açabilir*’ hükmü doktrinde işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye nedeni olarak ifade edilmekteydi<sup>150</sup>. Ancak uygulamada konut ihtiyacına nazaran, işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davaları daha titiz ele alınmakta ve daha katı davranılmaktadır<sup>151</sup>. Dolayısıyla konut ve işyeri ihtiyacının *kullanım amaçlarından kaynaklanan* bazı farklılıklar nedeniyle tahliye şartları da değişiklik göstermektedir. Örneğin, konut kiralarında kiraya verenin kendisinin kirada oturması tahliye bakımından zorunlu bir neden kabul edilirken; işyeri kiralarında ise kiraya verenin tahliye tehdidi altında bulunması ve tahliye talebinde bulunulan kiralananın en az hâlihazırda kiracı olarak kullandığı yer kadar elverişli olması şartı aranmaktadır<sup>152</sup>.

---

150 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 399; Tandoğan, s. 251; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 216; Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 143; Anıl, s. 17.

151 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 400; Doğan, **Sona Erme**, s. 104.

152 **A.e.**



İşyerinin konuta nazaran farklılıklar göstermesi nedeniyle Kanunda da işyeri ve konut kiralalarının farklı düzenlemelere tabi tutulması gerekmektedir<sup>153</sup>. Zira işletmenin bir işyerine yaptığı yatırımlar ve belli bir çevre kazanması uzun zaman neticesinde gerçekleşir. Kiralanan işyerinin kısa süre sonra boşaltılacak olması işletmenin, kurumsal yapısı, istikrar ve devamlılığı açısından olumsuz sonuçlar doğurur<sup>154</sup>. Dolayısıyla 6570 sayılı Kanunda olduğu gibi işyeri kiralaları açısından tahliye nedenlerinin sınırlı kapsamda düzenlenmesi<sup>155</sup> ve kiracıyı koruyucu düzenlemelere daha fazla yer verilmesi daha isabetli olacaktır<sup>156</sup>.

## B. Şartları

İşyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliye davası açılabilmesi kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin ihtiyacını ileri sürmelidir. Ancak bu kişiler açısından ileri sürülen işyeri ihtiyaç nedenlerinin konut ihtiyacında olduğu gibi gerçek, samimi ve zorunlu olması şarttır.

Konut ihtiyacında olduğu gibi işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene aittir<sup>157</sup>. Kiraya verenin malik olma şartı yoktur<sup>158</sup>. Kiralananda intifa hakkı elde eden kişi de ihtiyaç nedeniyle kiralananının tahliyesini talep edebilir<sup>159</sup>. Kiralananın paylı mülkiyete konu olması durumunda ise, pay ve paydaş çoğunluğu gerekli iken; elbirliği mülkiyetinde ise tüm hak sahiplerinin katılımı

---

153 Oruç Hami Şener, **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2010, s. 6; Akıncı, s. 35; Doğan, **Sona Erme**, s. 105.

154 Doğan, **Sona Erme**, s. 105; Akıncı, s. 38.

155 Şener, s. 6.

156 Doğan, **Sona Erme**, s. 105.

157 Tunçomağ, s. 630; Doğan, **Sona Erme**, s. 106.

158 Tandoğan, s. 253; Feyzioğlu, s. 41; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 37; Akyiğit, s. 80; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 124; Kırmızı, **Kira**, s. 25.

159 Suat Aydınliyım, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, Ajans Türk Matbaacılık, 1973, s. 76; Tunçomağ, s. 630; Tunaboylu, s. 596; Tandoğan, s. 253.

gereklidir<sup>160</sup>. Kira sözleşmesinde alt kiraya verme imkânı tanınmışsa, ilk kiracı da alt kiracıdan işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye isteyebilir<sup>161</sup>.

Kiralanan işyerinin yapılacak iş açısından elverişli olması ve ihtiyaç sahibinin işyerinde icrası öngörülen işi yapabilecek ehliyetinde olması da işyerinin ihtiyaç nedeniyle tahliye edilmesinin şartlarından biridir. Bu şartlar aşağıda daha ayrıntılı incelenecek olup, yukarıda kısaca bahsettiğimiz hem işyeri hem de konut ihtiyacı açısından geçerli olan diğer şartlar konut ihtiyacı bahsinde ele alındığı için burada üzerinde durulmayacaktır.

## 1. Kiralananın İşyeri Olarak Kullanmaya Uygun Olması

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için işyerinin kullanım amaçları ve işyerinde icra edilecek mesleki faaliyet alanları belirlenmelidir<sup>162</sup>. Bu bağlamda kiralananın, icra edileceği öne sürülen mesleklere uygun olması ve kullanım amaçları çerçevesinde kullanılması gerekir<sup>163</sup>.

Kiralananın yapılacak işe uygun olduğunun belirlenebilmesi için kiraya veren burada yapacağı işi beyan etmeli ve bu durum uzman bilirkişiler vasıtasıyla araştırılmalıdır<sup>164</sup>. Bu uzman bilirkişiler, mimar ve mühendis olabileceği gibi, işi bilen kişiler de olabilir<sup>165</sup>.

---

160 Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 215; Aydınliyım, s. 76; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 433; Feyzioğlu, s. 636; Doğan, **Sona Erme**, s. 106.

161 Aydınliyım, s. 76; Tunçomağ, s. 630; Doğan, **Sona Erme**, s. 106.

162 Şeref Ertaş, “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi.” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Şükrü Postacıoğlu’na Armağan**, 1997, s. 39.

163 Doğan, **Sona Erme**, s. 122; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 362 vd. “...davalının elektronik eşya ticareti yaptığı iş yerinde telefon tamirciliği işi yapmak mümkündür. Bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekir...” Yargıtay, 6. HD, 28.11.2016 tarih ve E. 2015/11608, K. 2016/7023 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

164 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 418; Doğan, **Sona Erme**, s. 122.

165 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 418.

İşyeri olarak kullanılacak olan kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığı belirlenirken öncelikli olarak hukuki düzenlemelere bakılmalıdır<sup>166</sup>. Buna göre kiralanan bir yerin işyeri olarak kullanılabilmesi için kanuni bir yasağın öngörülmemesi gerekir<sup>167</sup>. Ayrıca izne tabi ise izinlerinin alınıp alınmadığı araştırılmalıdır<sup>168</sup>.

Kiralananın işyeri olarak kullanılmasına engel mevzuatta bir düzenleme varsa ya da gerekli izinler alınmamışsa tahliye davası kabul edilmez<sup>169</sup>. Örneğin, birinci

---

166 Doğan, **Sona Erme**, s. 122. “Davacının yapacağını iddia ettiği, ortak sağlık ve güvenlik birimi 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri Yönetmeliğinde düzenlenmiştir. Mahkemece, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığına dava konusu yerde işyeri hekimliği açılmasının uygun olup olmadığı hususunda bilgi verilmesi istenilmiş, hükme esas alınan cevabi yazıda, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamında, işyerlerinin, işyeri hekimliği hizmetini işyeri hekimi ile karşılıklı sözleşme yaparak ya da işyerlerine işyeri hekimliği ve iş güvenliği hizmeti sunmak üzere Bakanlıkça yetkilendirilmiş ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet olarak yerine getirdikleri, işyeri hekimliği için işyeri hekimliği bürosu adı altında bir yer açmalarının mümkün olmadığı bildirilmiştir. Bu kapsamda davacının, dava konusu taşınmazda ortak sağlık ve güvenlik birimi açılacağı yönündeki ihtiyacı iddiası ile ilgili olarak değerlendirme yapılmadığı görülmektedir. Bu nedenle Mahkemece, ilgili Kanun ve Yönetmelik hükümleri değerlendirilerek, konusunda uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kiralananın, davacının yapacağını belirttiği ortak sağlık ve güvenlik birimi olarak kullanılmaya uygun ve elverişli olup olmadığı tespitiyle sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile istemin reddi doğru görülmemiştir.” Yargıtay, 3. HD, 05.12.2017 tarih ve E. 2017/6520, K. 2017/17028 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

167 “Kiralananın bağımsız bölüm olup tapuda mesken olarak kayıtlı bulunduğu dosya içerisinde mevcut tapu kaydından anlaşılmaktadır. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 24. madde 2. fıkrası gereğince tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümlerin dernek ve emsali gibi yer olarak kullanılabilmesi, ancak Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile vereceği karara bağlıdır. Kat Malikleri Kurulu'na verilmiş öyle bir karar olmadan dava konusu yerin dernek binası olarak kullanılması mümkün değildir.” Yargıtay, 6. HD, 17.03.1999 tarih ve E. 1999/2063, K. 1999/2426 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

168 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 350; Doğan, **Sona Erme**, s. 123; Tandoğan, s. 258 vd. “Mahkemece yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporunda taşınmazın mevcut projesine göre 111m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> = 151m<sup>2</sup> olup bunun 40m<sup>2</sup> sinin davalı tarafından halihazırda ..... Eczanesi olarak kullanılmakta olduğu, 111m<sup>2</sup> sinin ise ara duvarla ayrılmış olup boş vaziyette bulunduğu bildirilmiştir. Bu durumda davalının kullanmakta olduğu bölümden ara duvarla ayrılmış ve boş vaziyette bulunan 111 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısmın Eczacılar ve Eczaneler hakkındaki 12.04.2014 tarih ve 28970 sayılı Yönetmeliğe uygun şekilde Eczane olarak kullanılıp kullanılmayacağı, yapılmak istenen işin özellik ve niteliklerine uygun olup olmadığı, Belediyece ruhsat verilip verilemeyeceği hususları üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekir...” Yargıtay, 6. HD, 03.12.2015 tarih ve E. 2015/9754, K. 2015/10704 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

169 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 363. “Ticari bir şirketin çalıştığı mahal ise, kesinlikle ticarethane olarak kabul edilmek icap eder. İrtibat bürosu denilmesi, büro şeklinde kullanılacağını gösterir nitelikte değildir. Kat mülkiyeti kanununun 24. maddesi gereğince kat malikleri kurulunca ikametgâh olan yerin ticarethane olarak kullanılacağı hususunda alınmış bir karar mevcut bulunmamaktadır.” Yargıtay, 6. HD, 05.11.1984 tarih ve E. 1984/10403, K. 1984/10661 sayılı kararı. Legalbank (28.02.2019).

sınıf bir tiyatro, sinema ve gösteri merkezi için aranan şartlar mevzuatta<sup>170</sup> belirlenmiştir. Birinci sınıf bir tiyatro, sinema ve gösteri merkezi salonunun *birinci, hususi ve balkon* olmak üzere üç bölüme ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Buna göre 25 m<sup>2</sup>'lik bir yerin bu şartları karşılayan üç bölmeli bir yapıda tiyatro, sinema ya da gösteri merkezi olarak kullanılması beklenemeyeceği için ihtiyaç nedeniyle açılan tahliye davasının kabul edilmemesi gerekir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 12 hükmüne göre kat mülkiyeti kurulan bir yapıda bağımsız bölümlerin kullanım amacının başlangıçta belirlenmesi öngörülmüştür. Ancak sonradan konut, iş veya ticaret yeri olarak kütükte kaydedilen bağımsız bölümlerin bu vasfının değiştirilmesi bazı durumlarda tamamen yasaklanırken; bazı durumlar bakımından ise kat maliklerinin oybirliği ile alacakları karar geçerli olacaktır. Bu bağlamda Kat Mülkiyeti Kanununun m. 24 hükmü uyarınca,

*“Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır. Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlar açılabilir.”*

Tahliyesi istenen kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümde yapılacak iş için kat maliklerinin izni gerekiyorsa bu iznin alınıp alınmadığı araştırılmalıdır. Örneğin, konut olarak gösterilen bir yerin lokanta olarak kullanılacağına iddia edilmesi durumunda kat maliklerinin oybirliği ile izin verdiği belgelenmelidir<sup>171</sup>. Bununla birlikte kiracının Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesinden hareketle, işyeri olarak kullandığı kiralananın, tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu ve kat maliklerinin

---

170 [www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/08/200050816-3.htm](http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/08/200050816-3.htm)  
Girişimlerinin Nicelikleri ve Nitelikleri Yönetmeliği (Çevrimiçi).

171 Doğan, **Sona Erme**, s. 124.

oybirliği ile aldığı bir karar olmaksızın işyeri olarak kullanılamayacağı yönündeki bir itirazı ise dürüstlük kuralına aykırılık oluşturacaktır<sup>172</sup>. Dürüstlük kuralına aykırılık aynı zamanda hakkın kötüye kullanılması anlamına da geldiğinden Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesindeki şekil şartına katı bir şekilde uyulması hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracaktır<sup>173</sup>. Nitekim TMK m. 2’de düzenlenen *dürüstlük kuralı* ve *hakkın kötüye kullanılması yasağı* hükümleri aynı zamanda hukuk kurallarının katı uygulanmasından ve şekilciliğinden doğan sakıncaların giderilmesi amacını da taşır<sup>174</sup>.

6460 sayılı “*Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*” ile 1136 sayılı “*Avukatlık Kanunu*” nun 43. maddesine eklenen fıkra ile anagayrimenkulün bağımsız bölümleri, kat maliklerinin oy birliği ile aldığı bir karar olmadan avukatlık bürosu olarak kullanılabilir. Aynı şekilde 6460 sayılı Kanun ile 3568 sayılı “*Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu*” nun 45. maddesine eklenen fıkra ile anagayrimenkulün bağımsız bölümleri, mali müşavir, serbest müşavir ve yeminli mali müşavir faaliyetlerinde kat maliklerinin izni aranmaksızın kullanılabilir. Bu konularda, yönetim planındaki aksine hükümler ise uygulanmayacaktır.

Kiralanan taşınmazın işyeri olarak kullanılması için mevzuattaki düzenlemelere uygun olmasının yanında, kiralananın hâlihazırdaki fiziki durumunun yapılacak iş için elverişli olması gerekir<sup>175</sup>. Örneğin ekmek fırını olarak kullanılacak

---

172 Canan Ünal, “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIV, S.3, 2010, s. 1535. “davalı kiracının tapuda mesken olarak kayıtlı olan taşınmazın kat malikleri kurulu kararı bulunmadan işyeri olarak kullanılamayacağına ilişkin iddiası da objektif iyiniyet kurallarına aykırıdır.” Yargıtay, Hukuk Genel Kurulu, 28.01.2004 tarih ve E. 2004/6-50, K. 2004/38 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019). “Kiralanan işyeri olarak kullanıldığına göre davacının bu yerde 634 Sayılı Yasanın 24.maddesi gereğince işyeri açamayacağını kabul etmek iyi niyet kuralı ile bağdaşmaz.” Yargıtay, 6. HD, 25.12.2001, E. 2001/9732, K. 2001/9893 sayılı kararı. Uyap (28.02.2019).

173 Ünal, s. 1535; Oğuzman/Barlas, s. 245 vd.; Akıntürk/Ateş, **Medeni Hukuk**, s. 96.

174 Bilge Öztan, **Medeni Hukuk’un Temel Kavramları**, 36. bs. Ankara, Turhan Kitabevi, 2012, s. 174; Oğuzman/Barlas, s. 293; Ünal, s. 1535.

175 Tandoğan, s. 258; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 349.

olan bir kiralananın bacasının olmaması yapılacak iş açısından elverişsiz bir durum oluşturur.

Esaslı tadilat gerektirmeyen bir işlemle kiralananın elverişli duruma getirilmesi ihtiyacın zorunlu olduğunu gösterir<sup>176</sup>. Örneğin, berber olarak kiraya verilen bir işyerine, ev yemekleri yapılıp satılacağı gerekçesiyle asli yapısı bozulmadan aspiratör, ocak gibi eklemelerin yapılması esaslı tadilat gerektirmediği için ihtiyacın varlığı kabul edilmelidir.

Buna karşılık kiralananın esaslı bir onarım ile elverişli hale getirilmesi durumunda ise işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davası kabul edilmez<sup>177</sup>. Örneğin, fırın olarak kiraya verilen bir işyerinin oto yedek parça ve yağlarının ticareti yapılacağı gerekçesiyle açılan tahliye davası, işyerinin esaslı bir onarım ile elverişli hale getirileceği gerekçesiyle reddedilmiştir<sup>178</sup>.

Kiralanda yapılması öngörülen iş için kiraya verenin elverişli boş bir taşınmazının olması durumunda, kiralananın işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesi istenemez. Kiraya veren, boş taşınmazı kiracıya teklif etse bile işyeri ihtiyacı zorunlu kabul edilemez. Ancak burada önemli olan boş olan taşınmazın da yapılacak iş açısından elverişli olmasıdır. Kiraya verenin boş olan elverişli taşınmazı kendi ihtiyacı için kullanmayıp, kiracıya teklif etmesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaktır<sup>179</sup>.

Kısmi tahliye talebiyle açılan davalarda kiralanda yapılan keşif sonucunda her bir bölüm için ayrı ayrı değerlendirme yapılması gerekir<sup>180</sup>. Bu keşif sonucunda kiralananın bir bölümünün ihtiyacı karşılayacağı ve diğer bölümlerinin de kiracıya yeteceği belirlenmişse kiralanan taşınmazın kısmi tahliyesine karar

---

176 Doğan, **Sona Erme**, s. 124; Gümüüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 349; Tandoğan, s. 258.

177 Doğan, **Sona Erme**, s. 124.

178 Yargıtay, 6. HD, 06.07.1983 tarih ve E. 7584, K. 7598 sayılı kararı Uyap 28.02.2019.

179 Bkz. Yargıtay, 6. HD, 12.06.2000 tarih ve E. 2000/5236, K. 2000/5417 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

180 Ünal, s. 1533.

verilebilir<sup>181</sup>. Ancak kira sözleşmesinin taraflarının kısmi tahliyeye razı olması şarttır<sup>182</sup>. Birden fazla işyerinin tek bir kira sözleşmesi ile kiraya verilmesi durumunda da tarafların kısmi tahliyeye razı olması gerekir<sup>183</sup>. Bu bakımdan kısmi tahliye için kiraya verenin rızası olmasına karşın kiracının rızası yoksa kiralanan taşınmazın tamamı için tahliye kararı verilir<sup>184</sup>.

Yapılacak iş açısından kiralananın konum, mimari ve büyüklüğünün hem kiraya veren hem de kiracının ihtiyacını karşılayacak nitelikte olması durumunda da kısmi tahliye kabul edilebilir<sup>185</sup>. Dolayısıyla kiralanda kiracının hâlihazırda yaptığı iş ile kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle yapmak istediği işin birbirine engel oluşturup oluşturmadığının araştırılması gerekir<sup>186</sup>.

Birden çok işyerinin birleştirilerek kiralananın yapılacak iş açısından daha elverişli hale getirilmesi durumunda mevcut işyerleri yapılacak iş için elverişli ise kiralananın tahliyesi gerekmez<sup>187</sup>.

---

181 Okay, s. 156. "...kiralanda ve boş olduğu iddia olunan davacıya ait dükkânlarda uzman bilirkişi marifetiyle keşif yapılmıştır. Keşif sonunda düzenlenen uzman bilirkişi raporunda kiralananın 4 katlı binanın zemin ve 1. normal katındaki iki ayrı bölümden oluştuğu her bir bölümün 80 m2 ve toplam 160 m2 yüzölçümünde olduğu yapılacak işe uygun ve elverişli bulunduğu, davacıya ait üç adet boş dükkânın ise bodrum katında bulunup havalandırma ve ışığın yetersiz olduğu nalburiye işi için uygun ve elverişli bulunmadığı belirtilmiştir. Davalı vekili... Kiralananın alt katını veya üst katını boşaltabileceklerini kısmi tahliyenin mümkün olduğunu, bu hususta yeniden keşif yapılmasını istemiştir. Davacı vekili aynı oturumda kısmi tahliye teklifini kabul etmediklerini beyan etmiştir. Davalı tarafça kısmi tahliye teklif edildiğine göre mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle kiralanda yeniden keşif yapılarak her bir bölümün ayrı ayrı ihtiyaçlarının yapacağı işe uygun ve elverişli olup olmadığının saptanması, kiralananın bölümlerinden herhangi birisinin tek başına yapılacak işe uygun ve elverişli bulunduğu saptanması halinde davacı vekilinin kısmi tahliye teklifini kabul etmediğine ilişkin beyanı karşısında ihtiyaç iddiasının samimi olmadığının kabulüyle davanın reddine karar verilmesi, kiralananın bölümlerinden herhangi birisinin tek başına yapılacak işe elverişli olmadığının saptanması durumunda ise şimdiki gibi tahliyeye karar verilmesi gerekir..." Yargıtay, 6. HD, 28.09.1999 tarih ve E. 1999/6983, K. 1999/7081 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

182 "Kısmi tahliyeye karar verilebilmesi için davalının kendisine bırakılan kısma rıza göstermesi gerekir. Bilirkişi krokisinde belirlenen şekilde kısmi tahliyeye 2 tarafta rıza göstermediğine ve davacının ihtiyacı da sübut bulduğuna göre kiralananın tümünün tahliyesine karar vermek gerekir." Yargıtay 6. HD, 13.11.1997 tarih ve E. 1997/9422, K. 1997/9484 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

183 Bilsel, s. 3123.

184 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 350.

185 Tunaboş, s. 691; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 350.

186 Yavuz, **Kira**, s. 473.

187 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 419. "Yapılan keşifte kiralananın bitişiğinde iki boş dükkan olduğu, kiralananın yapılacak iş için uygun ve yeterli olduğu, ancak bitiştirilen boş dükkanlarla birleştirildiğinde daha uygun bir işyeri sağlanacağı ifade edilmiş ise de, boş olduğu ifade edilen ve



## 2. İhtiyaç Sahibinin İşyerinde Yapılacak İş Yapabiliyor Olması

İşyeri ihtiyacına bağlı olarak kiralanana kullanma zorunluluğu, ihtiyaç sahibinin kiralananda bir meslek veya sanatı bizzat kendisinin icra etmesini gerektirmektedir<sup>188</sup>. Ancak işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için TBK m. 350’de kiralananın kullanımının zorunlu olması öngörüldüğünden kiraya verenin kendisi ve TBK m. 350’de sayılan diğer yakınlarının işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmesi için ihtiyaç sahibinin bizzat çalışmayıp elemanlarını çalıştırarak iş yaptırması da yeterli bir gerekçedir<sup>189</sup>. Bununla birlikte ihtiyaç sahibinin elemanlarını kullanarak yapılacak işi icra etmesinin uygun olup olmadığı işin niteliğine göre değişir<sup>190</sup>. Bunun için yardımcı eleman çalıştırılarak bir işin yapılıp yapılamayacağı araştırılması gerekir<sup>191</sup>.

İhtiyaç sahibinin özel becerisine ve bilgisine dayanan işler açısından bu nitelikleri barındırmayan kişiler aracılığıyla işlerin yürütülecek olması ihtiyacın varlığını göstermez. Örneğin, kasaplık, berberlik, terzilik gibi özel beceri gerektiren işleri bilmeyen bir kişinin kiralananda yapılacak işi üstlenmesi gerçek ve samimi bir ihtiyaç nedeni kabul edilemez<sup>192</sup>. Ayrıca eczacı olmayan birinin bir eczacı çalıştırarak kiralanmış işyerini eczane olarak kullanacağını öne sürerek açtığı tahliye davası kabul edilmez. Zira ihtiyaç sahibinin uzmanlık alanı dışında bir iş olduğu için onun çalıştırdığı eczacıya gözetimi altında iş yaptırması söz konusu değildir<sup>193</sup>. Buna karşılık market, manav, bakkal, tuhafiyeci, hazır giyim gibi özel beceri ya da deneyim

---

dava konusu yapılmayan diğer iki dükkanın durumları incelenerek ayrı ayrı veya birlikte yapılacak işe uygun olup olmadıkları, kiralananın boşaltılmasını ve bu dükkanlarla birleştirilmesinin market işi için zaruri olup olmadığı hususu tespit edilmeden eksik inceleme ile yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir.” Yargıtay, 6. HD, 09.10.2001 tarih ve E. 2001/7825, K. 2001/7739 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

188 Doğan, **Sona Erme**, s. 111; Tandoğan, s. 251; Akyiğit, s. 180; Ertaş, s. 39; Okay, s. 154.

189 Akyiğit, s. 180; İpek, s. 67.

190 Ertaş, s. 39.

191 Tandoğan, s. 257; Olgaç, s. 146; Feyzioğlu, s. 655 vd.

192 Ertaş, s. 39.

193 Doğan, **Sona Erme**, s. 112.

gerektirmeyen işler bakımından yardımcı elemanla işlerin yerine getirilmesi ihtiyacın varlığını gösterir<sup>194</sup>.

Özel beceri ve bilgi gerektirmeyen işler açısından ihtiyacın zorunlu kabul edilebilmesi için, işin daha önce yapılan işlerle benzer nitelikler taşıması ya da kişinin ticaret erbabı olması gerekmez<sup>195</sup>. Örneğin, emekli pilot öğretmenin çiçek, parfüm ve gelinlik satması, balıkçılıkla uğraşan birinin züccaciye ticareti yapmak istemesi, memurluktan istifa eden birinin bakkallık yapması bu kapsamda değerlendirilebilir<sup>196</sup>. Zira burada önemli olan, ihtiyaç sahibinin şu an bir işi yapacak olması ve bu işin de kiralananın tahliyesini zorunlu kılacak bir ihtiyaç nedenine dayanıyor olmasıdır<sup>197</sup>. Ancak memurluk mesleğini sürdüren bir kişinin serbest meslek yapması yasaklandığından bu kişinin ihtiyaç nedeniyle açtığı tahliye davası kabul edilmez<sup>198</sup>.

Kiralananda yapılacak işin bizzat ihtiyaç sahibi tarafından yapılması gerekiyorsa yaşının ve sağlık durumunun yapılacak iş açısından uygun olup olmadığının tespiti gerekir<sup>199</sup>. Buna karşılık ihtiyaç sahibi kişinin evli olup olmadığının ve cinsiyetinin bir önemi yoktur. Örneğin un kepek satışı yapan bir bayanın ihtiyaç iddiası gerçek ve samimi kabul edilmiştir<sup>200</sup>.

---

194 Ertaş, s. 39; Akyiğit, s. 180; Doğan, **Sona Erme**, s. 112.

195 Akyiğit, s. 180; Doğan, **Sona Erme**, s. 112 vd.; Okay, s. 155.

196 Doğan, **Sona Erme**, s. 113.

197 Akyiğit, s. 180.

198 Yavuz, **Kira**, s. 477.

199 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 409; Aydınlyım, s. 73; Doğan, **Sona Erme**, s. 112. “Davacının sıhhati ve vasıfları göz önünde tutularak, böyle bir ticareti yapıp yapamayacağı bu işlerde ihtisas sahibi bir bilirkişiden sorularak, bu inceleme neticesinde karar verilmesi gerekir...” Yargıtay, 6. HD, 10.04.1964 tarih ve E. 1964/231, K. 1964/1842 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 409). “Davacı...’nın 74 yaşında olduğu ve iddia olunan işi tek başına yapamayacağı anlaşılmaktadır.” Yargıtay, 6. HD, 19.10.1999 tarih ve E. 1999/8197, K. 1999/8280 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

200 “Dinlenen davacı tanıkları davacının halen boşta olduğunu, kiralananda un kepek satışı yapacağını, ihtiyacının samimi olduğunu beyan etmişlerdir. Kiralanan halen davalılar tarafından kahvehane olarak kullanılmakta olup yapılacak işe uygun bulunduğu anlaşılmaktadır. Dinlenen davalı tanıkları ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı hususunda beyanda bulunmamışlardır. Davacının kadın olması çalışmamasını gerektirmez. Kaldı ki davalılar da kadın olduğu halde kiralananı kahvehane olarak kullanmaktadırlar.” Yargıtay HGK, 24.05.1989 tarih ve E. 1989/6-302, K. 1989/380 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

Avukatlık, mali müşavirlik, veteriner ve eczacılık gibi meslekler ile kaportacılık, oto tamiri ve boyacılık gibi özel beceri gerektiren işlerin eğitiminin ve yetkili makamlardan izin belgelerinin alınmış olması gerekir<sup>201</sup>. Bu şekilde bir meslek ya da sanatı yapabilecek yetkinlikte olmayan birinin işyeri ihtiyacı nedeniyle açacağı tahliye davası kabul edilmez<sup>202</sup>.

## C. Kiraya Veren İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar

### 1. Kiraya Veren Başka İşinin Olmaması

Kiraya verenin kendisinin ve TBK m. 350'de sayılan diğer yakınlarının işsiz olması ve geçimini temin etmek için bir iş kuracak olması nedeniyle kiralananın tahliyesini istemesi ihtiyacın varlığının kabulünü gerektirir<sup>203</sup>. Burada önemli olan kiraya verenin *boşta (işsiz)* olmasıdır. İhtiyaç sahibinin mali yönden iyi durumda olması ya da kira geliri elde etmesinin bir önemi yoktur<sup>204</sup>. Aynı şekilde ihtiyaç sahibinin bir şirketin ortağı olması da bir işinin olduğu anlamına gelmez<sup>205</sup>. Ancak şirkette müdür, yönetici gibi görevlerde bulunan kişiler için bu durum söz konusu değildir<sup>206</sup>.

İhtiyaç sahibinin çalıştığı işinden ayrılacak olması nedeniyle açtığı tahliye davasında ileriye yönelik tam doğmamış bir ihtiyaç öne sürülmüşse ihtiyacın zorunlu

---

201 Doğan, **Sona Erme**, 112.

202 Aydınliyım, s. 75; Ertaş, s. 39; Tandoğan, s. 256; Doğan, **Sona Erme**, s. 112.

203 Doğan, **Sona Erme**, s. 116; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 350. "İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder.", Yargıtay, 6. HD, 09.03.2015 tarih ve E. 2015/1449, K. 2015/2323 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

204 Bkz. Yargıtay, 6. HD, 03.05.1999 tarih ve E. 1999/3990, K. 1999/3933 sayılı kararı.

205 Bkz. Yargıtay, 6. HD, 17.02.2016 tarih ve E. 2015/4355, K. 2016/1033 sayılı kararı. Ortak, şirketin değil, sadece kendisinin ihtiyacını ileri sürerek tahliye davası açabilir. Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 148. "davacı vekili dilekçesinde açıkça müvekkilinin sahibi bulunduğu şirkete gelen malların şirket içindeki iş hacmi nedeniyle işyeri yetersiz kaldığından, iş bu dükkanın müvekkilinin ortağı olduğu işyerinin depo ihtiyacı için kullanılacağını bildirmiştir. Bu durumda ihtiyaçlının gerçekte davacı A. M.'ın ortağı ve şirket yetkilisi olduğu P. Tarım Ltd. Şti. olduğu, bu şirketin depo ihtiyacı için dava açıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda tahliye sebebi olarak gösterilen ihtiyacın, gerçekte davacıya ait olmayıp, davacının ortağı olduğu şirkete ait olduğu belirlendiğinden ve gerçek kişinin şirket ihtiyacı nedeniyle dava açması mümkün olmadığından davanın reddi gerekir..." Yargıtay, 6. HD, 05.10.2015 tarih ve E. 2015/5624, K. 2015/7927 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

206 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 351; Akyiğit, s. 185 vd. "

olduğunu gösteren başka hususların da göz önünde bulundurulması gerekir. Zira bir kişinin hâlihazırdaki işini bırakacak olması nedeniyle işyeri ihtiyacını ileri sürmesi her zaman ihtiyacın varlığına tek başına karine oluşturmaz<sup>207</sup>. Örneğin, kiralananda hazır giyim işi yapacağını ileri sürerek hâlihazırda çalıştığı deri fabrikasından ayrılmak isteyen bir işçinin, bu fabrikada ne kadar süre çalıştığı ve fabrikadan ayrılma nedeni de araştırılarak tüm delillerin birlikte değerlendirilmesi gerekir. Bu bağlamda işçinin deri fabrikasından ayrılma gerekçesi zorunlu bir ihtiyaç nedenine dayanmıyorsa, sadece kiralananda hazır giyim işi yapmak için işten ayrılmak istemesi ihtiyacın varlığına karine oluşturmaz.

İşyeri ihtiyacı öne süren bir kişi, kiralananın tahliye edilebilmesi için kötü niyetli olarak bir önceki işyerini bir yakınına devredip, kendisinin *boşta (işsiz)* olduğunu gerekçe gösteriyorsa ihtiyacın varlığı kabul edilmez<sup>208</sup>. Zira ihtiyaç sahibi bu hakkını kötüye kullanarak kendisine çeşitli yararlar sağlarken, diğer taraftan ise kiracıyı zor durumda bırakmakta ve zarara uğratmaktadır<sup>209</sup>. Bununla birlikte ihtiyaç sahibinin kiracıya kira bedelini artırdığını bildirmesinden sonra, işsiz olduğunu öne sürüp işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açması tek başına hakkın kötüye kullanılması anlamına gelmez. Ancak ihtiyaç sahibinin kira bedelinin artırılması hususunda çok aşırı bir bedel talep etmesi ve bu talebinin kiracı tarafından kabul edilmemesinden sonra tahliye davası açması ise dürüstlük kuralına aykırı olacağı için zorunlu bir ihtiyaç nedeni olarak kabul edilemez<sup>210</sup>.

---

207 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 350 vd. "...ihtiyaçlının çalıştığı belirtilen işyerinde ne kadar süre çalıştığı ve ayrılış sebebi sorularak ondan sonra tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmelidir." Yargıtay, Hukuk Genel Kurulu, 25.10.2000 tarih ve E. 2000/6-1268, K. 2000/1579 sayılı kararı. Kazancı (01.03.2019).

208 "İhtiyaçlı kendi adına olan işyerini devrettiğini iddia ettiğine göre, İhtiyaçlının işyerini eşine veya başka bir kişiye devredip devretmediği de araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir." Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 06.06.2001 tarih ve E. 2001/6-456, K. 2001/479 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

209 Hasan Erman, **Medeni Hukuk Dersleri-Başlangıç Bölümü**, 3.bs., İstanbul, Der Yayınları, 2010, s. 103 vd. Oğuzman/Barlas, s. 249; Öztan, s. 179; Akıntürk/Ateş, **Medeni Hukuk**, s. 96.

210 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 365.

İhtiyaç sahibinin ikinci veya ek bir iş yapmak amacıyla öne sürdüğü ihtiyacın varlığı kabul edilemez<sup>211</sup>. İhtiyacın varlığının kabul edilebilmesi için mevcut işin bırakılması gerekir<sup>212</sup>. Örneğin memurluk görevini yürüten birinin aksesuar ticareti yapmak için memurluk görevinden istifa etmesi gerektiği gibi, hırdavat işi yapan birinin de manifatura dükkânı açmak istemesi durumunda da hırdavat işini terk etmesi gerekecektir<sup>213</sup>.

İkinci bir işin yapılması, aynı iş kolunda olsa bile ticaretin genişletilmesi olarak kabul edilmiştir<sup>214</sup>. Ancak bir kişinin uzun zamandan beri yapmakta olduğu iş hacminin artması ve mevcut işyerinin ihtiyacını karşılamaması ticaretin genişletilmesi olarak değerlendirilemez. Dolayısıyla ihtiyaç sahibi mevcut işine rağmen kiralananın tahliyesini isteyebilir<sup>215</sup>. Bunun gibi yılın belli dönemlerinde çalışılan işler açısından (örneğin, çiftçilik, ziraat işleri gibi) çalışılmayan diğer dönemlerde bir iş yapmak amacıyla kiralananın tahliyesi istenebilir<sup>216</sup>. Ayrıca mevcut işinde kazandığı gelirin yeterli olmadığı gerekçesiyle kiralananın tahliyesini talep eden kişinin talebinin kabul edilebilmesi için, mevcut gelirin giderlerini karşılayıp karşılamadığı araştırılmalıdır<sup>217</sup>.

---

211 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 401.

212 “Dava, davacının kiralanda kasaplık yapacağından bahisle işyeri ihtiyacına dayanılarak açılmış, bu konuda dinlenen gerek davacı, gerek davalı tanıkları davacının dolmuş olarak çalıştırılan hatlı minibüsünün olduğunu, ayrıca kamyonetinin bulunduğunu beyan etmişlerdir. Şirinyer Vergi Dairesi Müdürlüğü de davacının... plakalı minibüs işletmesi işinden dolayı gerçek usulde vergi mükellefi olduğunu belirtmiştir. Davacının bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre, ikinci bir iş yapma isteği... zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez.” Yargıtay, 6. HD, 05.07.2004 tarih ve E. 2004/5604, K. 2004/5508 sayılı kararı. Lexpera (01.03.2019). “Faal bir işi bulunan ve o işi bırakmayan kişinin başka bir iş yerine zorunlu ihtiyacı olduğu kabul edilemez.” Yargıtay, 6. HD, 30.11.2016 tarih ve E. 2016/12397, K. 2016/7118 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

213 Aydınlyım, s. 72; Doğan, **Sona Erme**, s. 116; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 352. “davacı ...'ın sözü edilen şirkette ortak ve aynı zamanda şirketi münferiden temsile yetkili olarak çalıştığı sübuta erdiğinden, ihtiyaçlının sabit bir işinin bulunduğu ve bu işin başka iş yapmasına imkân vermediğinin kabulü gerekir. Bu durum ise, davacının işsiz ve boşta olmadığını göstermektedir.” Yargıtay, 3. HD, 07.06.2018 tarih ve E. 2018/3867, K. 2018/6531 sayılı kararı. Uyap (01.03.2019).

214 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 349.

215 Yavuz, **Kira**, s. 472.

216 Doğan, **Sona Erme**, s. 119.

217 Ertaş, s. 46; Aydınlyım, s. 72; Doğan, **Sona Erme**, s. 119.

Doktrinde, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için, işin mutlaka terk edilmiş olmasının aranması isabetli bulunmamıştır. Zira özellikle bir *işçinin* her zaman işten ayrılabilir olması (örneğin, belirli süreli sözleşme ile çalışması ve sözleşmesini uzatmayacağı yönünde çalıştığı işyerine dilekçe vermesi gibi) nedeniyle, işyeri ihtiyacı olduğu gerekçesiyle açtığı tahliye davasının kabul edilmesi gerekir<sup>218</sup>. Dolayısıyla yeni bir iş kuracak olan ihtiyaç sahibinin mevcut işinden dava açıldığı anda ayrılmış olması değil, yargılama aşamasında ayrılmış olmasının aranması gerektiği savunulmuştur<sup>219</sup>.

İhtiyaç sahibinin sağlık sorunları nedeniyle hâlihazırdaki işine devam edemeyecek olması ve sağlığına daha uygun bir işte çalışmak için yeni bir iş kuracağı gerekçesiyle açılan tahliye davası kabul edilmelidir<sup>220</sup>. Örneğin, metal aksesuar işinde çalışan bir işçinin bel fitiği rahatsızlığı nedeniyle çiçekçilik yapmak istemesi zorunlu bir ihtiyaç nedeni olarak kabul edilebilir.

## 2. Kiraya Veren Başka Bir İşyerinde Kiracı Olması

İhtiyaç sahibinin başkasına ait bir yerde kiracı olması, onun ihtiyaç nedeniyle kiralananın boşaltılmasını istemesine haklı bir gerekçe oluşturur<sup>221</sup>. Ancak konut ihtiyacından farklı olarak ihtiyaç sahibinin işlerini başkasına ait bir yerde kiracı olarak yerine getirmesi tek başına kiralananın tahliyesi için yeterli değildir<sup>222</sup>. Dolayısıyla kiracı olan ihtiyaç sahibinin işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinin kabul edilebilmesi için, tahliye tehdidi altında bulunması ya da tahliyesini istediği

---

218 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 404. “Davacının nerede çalıştığı ve ne iş yaptığının ve sıfatının ne olduğunun gerek işyerinden, gerekse Sosyal Sigortalar Kurumundan sorularak saptanması, şayet işçi olarak çalışıyorsa, çalıştığı yerden her zaman ayrılması mümkün olduğundan, ihtiyacın kabul edilmesi gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 31.12.1984 tarih ve E. 13610, K. 13841 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 404). Memurluk mesleği açısından da bu açıdan bir farkın gözetilemeyeceği yönünde bkz. Doğan, **Sona Erme**, s. 117.

219 Doğan, **Sona Erme**, s. 117; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 434.

220 A.e., s. 403. “Davacı bir başka işte ücretli olarak çalışmakta iken ameliyat geçirmiş, o işte çalışmaktan zorlanır hale geldiği anlaşılmaktadır. İbraz edilen doktor raporu bu durumu doğrulamaktadır. Bu nedenle davanın kabulü gerekir...” Yargıtay 6. HD, 11.02.1988 tarih ve E. 1987/14473, K. 1988/1878 sayılı kararı (A.e.).

221 Doğan, **Sona Erme**, s. 114.

222 Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 145; Aydınlyım, s. 72; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 113; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 217; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 355.



kiralananın en az kiracı olarak kullandığı işyeri kadar elverişli olması gerekir<sup>223</sup>. Bu iki şartın ikisinin birlikte gerçekleşmesi aranmaz. İki şarttan birinin varlığı kiralananın boşaltılması için yeterli bir nedendir<sup>224</sup>.

Kiralananın en az mevcut işyeri kadar elverişli olması, kiralananın ya üstün vasıflara sahip olmasını ya da eşdeğer bir vasma sahip olmasını gerektirir<sup>225</sup>. Üstünlük ya da eşdeğer olma durumunun tespiti, uzman bilirkişiler aracılığıyla yerinde yapılacak keşif ile belirlenir<sup>226</sup>. Elverişlilik hususunun yapılacak bilirkişi incelemesi ile tespit edilmesi gerekmektedir. Yüksek mahkeme elverişlilik hususunda emsal kararında; dava konusu yerin hâlihazırda ayakkabı mağazası olarak kullanıldığını ancak dosya kapsamındaki mevcut bilgi ve belgelerden, kiralananın yapılmak istenen işe uygun olup olmadığının anlaşamadığını; Mahkemece; dava konusu taşınmazın yapılacak işe uygun olup olmadığı yönünde bir değerlendirme yapılmak üzere dava konusu yerde keşif yapılarak taşınmazın bulunduğu konum, büyüklük ve yapılacak işe uygun olup olmadığının Yargıtay denetimine elverişli ayrıntılı bilirkişi raporuyla saptandıktan sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekmekte demek suretiyle ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur<sup>227</sup>.

Kiralanan ve mevcut işyerinin buldukları semt, cadde ve sokak ile taşınmazların büyüklük ve diğer özelliklerinin yapılmak istenen iş açısından hangisinin daha elverişli olduğu açık bir şekilde belirlenmelidir<sup>228</sup>. Kiralanan ile

---

223 Tandoğan, s. 252 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 217; Ertaş, s. 41 vd.; Aydınliyım, s. 72; Doğan, **Sona Erme**, s. 114; Akyiğit, s. 208; Bilsel, s. 3120; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 413; Malatyalıoğlu/Ertaş, s. 606; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 113; Yavuz, **Kira**, s. 477 vd.

224 Doğan, **Sona Erme**, s. 114; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 355. “Tehdit ve üstünlük koşullarından birinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. İkisinin bir arada bulunması gerekmez.” Yargıtay 6. HD, 28.06.1999 tarih ve E. 1999/5750, K. 1999/5784 sayılı kararı. Uyap (02.03.2019).

225 Yavuz, **Kira**, s. 478; Akyiğit, s. 209; Okay, s. 155.

226 Ceran, **Tahliye**, s. 98. “kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu hususun da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyasla suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 09.07.2012 tarih ve E. 2012/7348, K. 2012/10361 sayılı kararı. Uyap (02.03.2019).

227 Yargıtay 3. HD. 19.12.2017 tarih 2017/7691 E. 2017/17823K. sayılı kararı. UYAP (02.03.2019).

228 Tunaboşlu, s. 691. Ancak uygulamada sadece tek bir tarafta keşif yapıldığı görülmektedir. Böyle bir inceleme tutarlı karar açısından yeterli olmayıp, keşfin karşılaştırmalı yapılması gerekir (Tunaboşlu, s. 691). “...deliller toplanmak suretiyle, davacıya ait her iki dükkanda karşılaştırmalı mahallinde uzman bilirkişiler aracılığıyla keşif yapılarak davacı tarafça yapılacağı iddia edilen işin



mevcut işyerinin eşdeğer olması durumunda, mülkiyet hakkının üstünlüğü göz önünde bulundurulup, ihtiyaç sahibinin aynı işi kiralananda yapması gerekir<sup>229</sup>.

İhtiyaç sahibi, mevcut kirada bulunduğu işyerinin kiraya vereni tarafından tahliye tehdidi altında bulunduğunu ileri sürmemişse, mahkeme bunu re'sen dikkate almaz<sup>230</sup>. Zira mahkemenin ileri sürülmeyle ilgili bir konu hakkında inceleme yapması da mümkün değildir<sup>231</sup>. Buna karşılık mahkeme, kiralananın, mevcut işyerinden daha elverişli ya da eşdeğer olduğu hususunu re'sen araştırır. Zira daha elverişli ya da eşdeğer olma durumu doğrudan ihtiyaç iddiasının içinde kabul edilmiştir<sup>232</sup>.

### 3. Kiraya Veren İşlerini Genişletme Amacı Taşınması

Kiraya veren, işlerinin genişlemesi sonucu mevcut işyerinin yetersiz geldiğini ileri sürerek işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir<sup>233</sup>. Ancak *işlerin genişletilmesi* kavramı yeterince açık olmayıp, mevcut yerin muhafaza edilip yeni bir iş için kiralanana ihtiyaç duyulması zorunlu bir ihtiyaç olarak görülmemiştir<sup>234</sup>.

İşlerin genişlemesi ileri sürülerek açılan tahliye davasının kabul edilebilmesi için, iş hacminin artmış olması ve genişleyen iş hacmi karşısında mevcut işyerinin yetersiz

---

dava konusu kiralanana yerde yapılmasının uygun olup olmadığı hususunda ayrıntılı, Yargıtay denetimine uygun ve hüküm kurmaya elverişli rapor alınmak suretiyle sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir...” Yargıtay, 6. HD, 09.05.2016 tarih ve E. 2015/10958, K. 2016/3752 sayılı kararı. Uyap (16.02.2019). Aynı yönde Yargıtay 3. HD. 25.10.2017 tarih 2017/5789 E. 2017/14608K. Sayılı kararı “Davacıların üzerlerine kayıtlı taşınmazlar ile dava konusu yerin mukayesesinin yapılması için konusunda uzman bilirkişi ya da bilirkişiler eşliğinde mahallinde mukayeseli keşif yapılarak hangi taşınmazın üstün vasıflı olduğunun belirlenmesi ile tüm taraf delillerinin toplanarak davacıların Türkiye’ye kesin dönüş yapıp yapmadıkları ve tanık beyanlarına göre davacıların beraber iş yapacakları anlaşılan oğulları Muhammet Şimşek’in başka işinin bulunup bulunmadığı da değerlendirilmek suretiyle hasil olacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir. ” Uyap (02.03.2019).

229 Doğan, **Sona Erme**, s. 115; Okay, s. 157.

230 Yavuz, **Kira**, s. 478; Doğan, **Sona Erme**, s. 115.

231 Yavuz, **Kira**, s. 478.

232 Doğan, **Sona Erme**, s. 115.

233 Tandoğan, s. 252; Ertaş, s. 41 vd.; Doğan, **Sona Erme**, s. 111; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 404.

234 **A.e.** “İhtiyaçlının mevcut işyerine ilaveten kiralanana ihtiyacı ileri sürülürken işin genişletileceği, toptancılık işi yanında perakende satış yapılacağı da ileri sürülmüştür. İşin genişletilmesi, ikinci bir iş veya zorunlu olmayan ikinci bir işyeri ihtiyacına dayanan isteklerin zorunlu ihtiyaca dayandığı kabul edilemez.” Yargıtay, 6. HD, 04.02.1988 tarih ve E. 1987/13486, K. 1988/1439 sayılı kararı (**A.e.**).

kalması gerekir<sup>235</sup>. Bunun için öncelikle iş hacminin artıp artmadığının tespiti gerekir. İkinci olarak ise mevcut işyerinin artan iş hacmini karşılayıp karşılamadığının araştırılması gerekir. Bunun için uzman bilirkişiler aracılığıyla hâlihazırda kullanılan işyerinin yüzölçümü bakımından araştırılması ve ihtiyaç sahibinin ticari defter ve kayıtlarının incelenmesi gerekir<sup>236</sup>.

Yapılan işi tamamlayıcı nitelikte olan veya işyerinin kullanımının kolaylaştırılmasına yönelik işyeri ihtiyacı zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilmiştir<sup>237</sup>. Örneğin, depo, garaj, satış yeri olarak kullanılmak üzere kiralananın boşaltılması talebi ticaretin genişletilmesi sayılmayıp, zorunlu bir ihtiyaç nedenidir<sup>238</sup>.

#### 4. Yurtdışında Bulunan Kiraya Veren İşyeri İhtiyacı

Yurt dışında bulunan bir kiraya veren işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinin kabul edilmesi için kesin dönüş yapmış olma şartı aranmaz<sup>239</sup>. Dava açıldığı anda kesin dönüş için ciddi girişimlerin yapılmış olması da ihtiyacın doğumu için yeterli bir karinedir<sup>240</sup>.

---

235 **A.e.**

236 Yargıtay, 6. HD, 18.02.2010 tarih ve E. 2009/11626, K. 2010/1675 sayılı kararı. UYAP (02.03.2019).

237 Doğan, **Sona Erme**, s. 120. “Davacının canlı hayvan yetiştiriciliği yaptığı, eşinin ise kasap dükkanı olduğu, davacının eşinin et ürünlerinin işlenmesi için ayrı bir taşınmaza ihtiyacı olduğu, işlenen et ürünlerinin satışının yapılabilmesi için iki iş arasında bağlantı bulunduğu ve davacının işini genişletmesine engel bir durumun bulunmadığı anlaşılmaktadır. Dinlenen tanıklar bu iddiayı doğrulamış, 15.06.2016 tarihli bilirkişi raporunda da kiralananın davacının ihtiyacına uygun nitelik ve özellikte olduğu tespit edilmiştir. Dosya kapsamı itibarıyla ihtiyaç iddiası kanıtlanmış olup ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğu anlaşılmaktadır.” Yargıtay, 3. HD, 04.12.2017 tarih ve E. 2017/7268, K. 2017/16908 sayılı kararı. UYAP (02.03.2019).

238 “Mahsulünü değerlendirmek ve bunun satışını temin etmek isteyen davacının depo ve satış yerine olan ihtiyacının olağan olduğunu... kabul etmek lazımdır.” Yargıtay, 6. HD, 09.04.1974 tarih ve E. 1583, K. 1679 sayılı kararı. “Davacının işinin genişlemesi ve bu yüzden depoya ihtiyacı bulunması ticaretin tevsii anlamında değildir.” Yargıtay, 6. HD, 08.04.1968 tarih ve E. 350, K. 1820 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 406).

239 Doğan, **Sona Erme**, s. 118.

240 “Almanya’da çalıştığı işyerinden alınan belgeden davacının on dört gün önce ihbar yapmak suretiyle işten ayrılıp yurda dönme olanağının mevcut olduğu anlaşılmaktadır.” Yargıtay, Hukuk Genel Kurulu, 15.10.1976 tarih ve E. 6-766, K. 2630 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 417).

Bazı yargı kararlarında ise ihtiyaç sahibi kişinin işi bizzat yapması ya da işin gördürülmesine nezaret etmesi gerektiği gerekçesiyle yurda kesin dönüş yapma şartı aranmıştır<sup>241</sup>. Doktrinde de işyeri ihtiyacının zorunlu olması koşulu ile daha uyumlu olan ve kiracının korunması ilkesini daha iyi gözeten *kesin dönüş yapmış olma şartının* daha isabetli olduğu belirtilmiştir<sup>242</sup>. Kanaatimce burada kiraya verenin gereksiz masraflara girmemesi de (örneğin evin taşınması için kargo şirketi ile anlaşması, uçak bilelerinin alınması gibi) gözetilerek kesin dönüş için güçlü delillerin (örneğin, çalıştığı işyerine yapılmış feshi ihbar belgesi) ortaya konulması durumunda da kiraya verenin işyeri ihtiyaç talebi kabul edilmelidir. Nitekim kira ilişkilerinde kiracının korunması yanında kiraya verenin haklı menfaatlerinin de ileri biçimde gözetilmesi esastır.

İhtiyaç sahibinin başka bir şehirde çalışması ve kiralananın bulunduğu şehre yerleşerek yaptığı işi orada devam ettirmek istemesi de işyeri ihtiyacının zorunlu bir ihtiyaç nedeni olduğunu gösterir<sup>243</sup>. İhtiyacın varlığının kabul edilebilmesi için ihtiyaç sahibinin evini taşımış olması veya taşıma hazırlıklarını yapmış olması gerekir<sup>244</sup>. Örneğin, ihtiyaç sahibinin, satın almak veya kiralamak suretiyle ev temin etmiş olması ihtiyacın zorunlu olduğunu gösterir<sup>245</sup>. Ancak kanaatimce ihtiyaç sahibinin ikametgâh adresini<sup>246</sup> ya da evini bir yakınının adresine taşıması da yeterli bir sebep olarak değerlendirilebilir. Zira kiralananın tahliyesi gerçekleşmeden ihtiyaç sahibinin kiralananın bulunduğu yerden ev satın alması veya kiralaması gereksiz

---

241 “İhtiyaçlının iddia edilen işi bizzat yapması, hiç olmazsa o işin yapılmasına nezaret etmesi gerekir. Halen yurt dışında olan Türkiye’ye gelmeyen yurda kesin dönüş yapmayan davacının ihtiyacının samimi olduğu kabul edilemez.” Yargıtay, 6. HD, 18.06.2001 tarih ve E. 2001/4895, K. 2001/5125 sayılı kararı. Kazancı (02.03.2019). “Zorunluk için de ihtiyaçlının iddia edilen işi bizzat yapması hiç olmazsa o işin yapılmasına nezaret etmesi gerekir. Yurt dışında bir kimsenin işçi tutarak Türkiye’deki bir iş yerini çalıştırmasında zorunluluk söz konusu değildir.” Yargıtay 6. HD, 16.10.1987 tarih ve E. 7487, K. 9942 sayılı kararı (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 416).

242 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 417.

243 Doğan, **Sona Erme**, s. 121; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 349.

244 **A.e.**; Doğan, **Sona Erme**, s. 121.

245 **A.e.**

246 “Davacının satın aldığı evin tadilatının bitmesinden sonra adaya yerleştiğini, halen bir işinin olmadığını, kiralanda lokanta işi yapacağını belirtmişlerdir. Bozcaada’da ikametgâhının bulunduğu emniyet araştırması ile belirlenen davacının... ihtiyaç iddiası kanıtlandığından mahkemece tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 28.03.2005 tarih ve E. 2005/1182, K. 2005/2750 sayılı kararı. Uyap (02.03.2019).

masraflar doğuracaktır. Dolayısıyla ihtiyaç sahibinin ev satın alması veya kiralamasından ziyade ciddi girişimlerde bulunması da (örneğin, mevcut işyerini kapatmak için vergi dairesine işi terk dilekçesi vermesi) ihtiyacın zorunlu olduğunu gösteren bir karine olarak kabul edilmelidir.

#### D. Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı

Konut ihtiyacından farklı olarak işyeri ihtiyacı nedeniyle tüzel kişilerin tahliye davası açması hususunda doktrinde görüş birliği vardır<sup>247</sup>. Ancak tüzel bir kişilik, ortağı olsa dahi gerçek bir kişinin işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açamaz<sup>248</sup>. Aynı şekilde gerçek bir kişi de işyeri ihtiyacını öne sürerek tüzel kişiler için kiralananın boşaltılmasını isteyemez<sup>249</sup>.

Tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmesi için, ana sözleşme, tüzük veya yasal düzenlemelerdeki faaliyet alanlarının incelenmesi gerekir<sup>250</sup>. Buna göre örneğin, *A Tüzel Kişisinin kiralananı oyun ve eğlence salonu olarak kullanmak istemesi nedeniyle açtığı tahliye davası*, eğer tüzel kişiliğin ana sözleşmesinin “amaç ve konu” başlıklı bölümünde *oyun ve eğlence salonu* olarak faaliyet yürüteceğine dair bir bilgi yer almıyorsa reddedilecektir.

---

247 A. Alev Güler, “6570 Sayılı Kira Kanununun 15-16. Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar.” **Ankara Barosu Dergisi**, S.4, 1978, s. 633; Tandoğan, s. 254; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 218; Şener, s. 99 vd.; Doğan, **Sona Erme**, s. 109; Tunçomağ, s. 630; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 425; Feyzioğlu, s. 654; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 113; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 351.

248 Şener, s. 38; Tandoğan, s. 255; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 384; Akyiğit, s. 184 vd.; Ayan, s. 19. Doktrinde, perdenin kaldırılması teorisinin kabul görmesi oranında bu düşüncenin geçersiz hale geleceği ifade edilmiştir. Bu yöndeki görüş ve öneriler için bkz. Ahmet Battal, “Ticaret Şirketlerin İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Ortağın Sahibi Olduğu Gayrimenkuldeki Kiracının Tahliyesi İstenebilir mi?” **Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, S.1, 1999, s. 78 vd.

249 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 384; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 351; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 217 vd.; Akyiğit, s. 184. “şirketin ihtiyacı nedeniyle gerçek kişi ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Davacı gerçek kişi, ortağı olduğu ....müessesinin ihtiyacına dayanarak tahliye talep ettiğine göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir...” Yargıtay, 3. HD, 26.09.2018 tarih ve E. 2018/4179, K. 2018/9099 sayılı kararı. Uyap (02.03.2019).

250 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 426; Doğan, **Sona Erme**, s. 109.

Bununla birlikte 6762 sayılı eski Türk Ticaret Kanunundan<sup>251</sup> farklı olarak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda ticaret şirketlerinin sadece ana sözleşmede belirtilen faaliyet alanlarında işlerini yürütmelerini gerektiren bir düzenleme yapılmamıştır. Ticaret şirketleri, kanunun yasaklamadığı tüm alanlarda faaliyet gösterebileceklerdir<sup>252</sup>. Dolayısıyla ticaret şirketlerinin kanunen yasaklanmamış faaliyet alanındaki bir iş için de kiralananın işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istemesi ihtiyacın varlığına karine oluşturacaktır.

Ticaret şirketlerinin birden çok iş yapmaları mümkün olduğundan, ikinci bir iş için kiralananın tahliyesini talep edebilirler<sup>253</sup>. Gerçek kişiler açısından öngörülen ikinci iş için ihtiyacın ileri sürülemeyecek olması kuralı, şirketler bakımından uygulanmaz<sup>254</sup>. Zira bir şirketin temel amacının kar gütmek olması ve bütün işlerinin bu amaca yönelik olması nedeniyle ikinci bir iş için kiralananın tahliyesinin şirketler açısından kabul edilmesi isabetlidir<sup>255</sup>.

Tüzel kişiliği bulunan vakıf ve dernekler de kuruluş belgelerinde bulunan faaliyetleri çerçevesinde kiralananın tahliyesini talep edebilirler<sup>256</sup>. Doktrinde, vakıfların amaçları doğrultusunda ticari faaliyette de bulunabileceklerinden işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceği; ancak derneklerin işletecekleri ticari işletmenin işyeri ihtiyacı hariç, dernek faaliyetlerinin gerektirdiği ihtiyaçlar için tahliye davası açamayacağı ifade edilmiştir<sup>257</sup>.

İşyeri ihtiyacı nedeniyle belediyeler de kiralananın tahliyesini isteyebilirler<sup>258</sup>. Zira kamu hizmeti gören belediyeler, kamu düzeni düşüncesiyle işyeri ihtiyacı olmasa dahi, bir kamu hizmetinin yürütülebilmesi için kiralananın tahliyesini talep

---

251 “Esas mukavelede şirket mevzuununun hudutlarının açıkça gösterilmiş olması şarttır” (6762 sayılı eski Türk Ticaret Kanunu, m. 271).

252 “Anonim şirketler, kanunen yasaklanmamış her türlü ekonomik amaç ve konular için kurulabilir.” (6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, m. 331).

253 Doğan, **Sona Erme**, s. 110.

254 Yavuz, **Kira**, s. 479.

255 Doğan, **Sona Erme**, s. 110.

256 **A.e.**, s. 109 vd.

257 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 351.

258 Yavuz, **Kira**, s. 480; Doğan, **Sona Erme**, s. 111.

edebilirler<sup>259</sup>. Ancak belediyelerin kiralananın kamu hizmeti kapsamında kullanılacağına ilişkin “tahsis kararı” almaları gerekir<sup>260</sup>. Bununla birlikte belediyelerin tahsis kararı almaları kiralananın tahliyesi için tek başına yeterli değildir<sup>261</sup>. Bunun için belediyenin, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu da ispatlaması gerekecektir<sup>262</sup>.

#### IV. YENİ MALİKİN İHTİYACI

Kiralananın maliki, kira sözleşmesi devam ederken değişebilir. TBK m. 310 hükmüne göre “*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.*” Ayrıca kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra intifa hakkı (TMK, m. 803), üst hakkı (TMK, m. 826) ve sükna hakkı (TMK, m. 823) gibi kiracının hakkını etkileyen aynı bir hakka sahip olması durumunda da kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır (TBK, m. 311). Kiralananın yeni maliki ve sınırlı aynı hak sahibi kira sözleşmesinin tarafı olur. Dolayısıyla yeni malikle birlikte sınırlı aynı hak sahibi de dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir<sup>263</sup>.

Kanun koyucu, yeni malikin kiralananı ihtiyacı nedeniyle edinmesi olasılığını göz ardı etmemiş ve bu olasılıkta kiralananı tahliye etme imkânı vermiştir. Bu bağlamda TBK m. 351 hükmü gereğince,

---

259 **A.e.** “...dava konusu kiralananın tahliyesi için belediye meclisi tarafından karar alınmış, kiralananın neden ihtiyaç duyulduğu somut bir şekilde açıklanmıştır. Kamu kurumu niteliğindeki belediyenin kamu hizmetlerinin görülmesi için, kiraya verilen taşınmazlara ihtiyaç duyabileceği ve bu ihtiyaçları nedeniyle tahliye karar verilmesi gerektiği, yargısal içtihatlarda öteden beri kabul edilmektedir. Bu itibarla ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile tahliye karar verilmesi gerekir...” Yargıtay, 6. HD, 14.07.2011 tarih ve E. 2011/3614, K. 2011/8212 sayılı kararı. Uyap (02.03.2019).

260 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 349 vd.

261 “Belediyenin kendi lehine düzenlenmiş bulunan rapora dayanarak tahsis kararı almış olması tek başına ihtiyacın varlığını göstermez.” Yargıtay, 6. HD, 27.01.1997 tarih ve E. 1997/367, K. 1997/420 sayılı kararı. Uyap (02.03.2019).

262 “İhtiyaç sebebi ile tahliye karar verebilmek için ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kanıtlanması gerekir. Belediyenin kendi lehine düzenlenmiş bulunan rapora dayanarak tahsis kararı almış olması tek başına ihtiyacın varlığını göstermez.” Yargıtay, HGK, 12.11.1997 tarih ve E. 1997/6-649, K. 1997/943 sayılı kararı. Uyap(04.03.2019).

263 Özdoğan/Oymak, **Tahliye**, s. 553; Akyiğit, s. 219 vd.; Doğan, **Sona Erme**, s. 150.



“Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”

Bu hükmün uygulanmasında yeni malikin kiralananı sonradan edinmesinin hangi yolla gerçekleştiği bir önem taşımaz<sup>264</sup>. Kiralananın sonradan edinilmesi satın alma, trampa ve bağışlama sözleşmeleri ile olabileceği gibi, ihtiyari açık artırma, miras paylaşımı ve cebri icra yollarıyla da olabilir<sup>265</sup>. Ancak yeni malikin kiralananı sonradan edinmesi külli intikal yoluyla değil, cüz’i intikal yoluyla gerçekleşmelidir<sup>266</sup>.

Yeni malik gerçek kişi olabileceği gibi, tüzel kişi de olabilir. Ancak tüzel kişiler işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilirken, konut ihtiyacı için tahliye davası açamazlar<sup>267</sup>.

Kiralanan paylı mülkiyete tabi ise bir pay sahibinin diğer payları da alarak kiralananın tamamına malik olması, ona TBK m. 351 hükmüne dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı vermez<sup>268</sup>. Zira yeni malikin bu sıfatı taşıması için öncesinde hiçbir paya sahip olmaması gerekir. Aynı şekilde bir payın miras yoluyla devredilmesi sonucunda mirasçı, pay sahibi sıfatıyla tahliye davası açamayacaktır<sup>269</sup>.

Yeni malik, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerden birinin ihtiyacı nedeniyle kiralananı sahip olduğunu, iktisap

---

264 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 357; Aydoğdu/Kahveci, s. 679; Zeynep Güler, s. 737.

265 Pınar Altınok Ormancı, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları.” **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, C.II, S.24, 2013, s. 128; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 372; Doğan, **Sona Erme**, s. 151; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 357.

266 Akyiğit, s. 221; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 372; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 441.

267 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 381; Eren, **Özel Hükümler**, s. 437; Zeynep Güler, s. 737.

268 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 358; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 378.

269 Akyiğit, s. 220; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 358; Altınok Ormancı, **Kira**, s. 128.



ettiği tarihten itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı olarak bildirmek zorundadır<sup>270</sup>. Yeni malik yazılı bildirimde bulunurken kiraya veren sıfatına sahiptir. Çünkü kiralananın iktisabı ile birlikte kiralananı devreden yerine yasal sözleşme devriyle kiraya veren sıfatına sahip olur<sup>271</sup>.

Yazılı bildirim şartını yerine getiren yeni malik, iktisap tarihinden itibaren altı ay içinde tahliye davası açabilir. Ancak yeni malikin kiralananı sahip olduğu tarihte kira sözleşmesinin bitimine altı aydan daha az bir süre kalması durumunda yeni malik altı ayı beklemeden sürenin sonunda tahliye davası açabilir<sup>272</sup>. Yazılı bildirim gönderilmesi yeterli olmayıp, kiracının eline geçmesi gerekir<sup>273</sup>.

Bir aylık süre içinde yeni malikin yazılı bildirimde bulunmaması halinde sözleşme aynı şartlarla üstlenilmiş sayılır. Aynı şartlarla sözleşmeyi üstlenen yeni malik, tahliye davası açamaz<sup>274</sup>. Ancak kiralananı iktisap eden yeni malik, yeni kiraya veren olarak TBK m. 350/1 hükmüne dayanarak sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açabilir<sup>275</sup>.

---

270 Mustafa Aysal, ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.’’ **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.IX, S.103-104, 2013, s. 189; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 359; Altınok Ormancı, **Kira**, s. 129.

271 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 359; Altınok Ormancı, **Kira**, s. 129.

272 Eren, **Özel Hükümler**, s. 437; Aysal, s. 189.

273 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 359; Eren, **Özel Hükümler**, s. 437.

274 **A.e.**

275 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 360; Altınok Ormancı, **Kira**, s. 132.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI VE SONUÇLARI

#### I.İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE DAVASI

##### A. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliye davası yoluyla sona erdirilmesini öngören TBK m. 350-351 hükümleri, kiraya verenin ihtiyacını, yeniden inşa ve imar ile yeni malikin ihtiyacını, kiralananın tahliyesi açısından geçerli nedenler olarak düzenlemiştir. Bununla birlikte m. 352 hükmü kiracıdan kaynaklanan nedenlerle kiralananın dava yoluyla tahliyesini geçerli kılan nedenleri öngörmüştür. Ayrıca m. 353 hükmü dava süresinin uzamasına ilişkin hüküm içerirken; m. 354 dava sebeplerinin sınırlılığını konu edinmiştir. Kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesini sağladığı durumlarda, haklı bir neden olmaksızın kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamayacağını konu edinen yeniden kiralama yasağı ise m. 355 hükmü ile düzenlenmiştir.

TBK'nın kabul ettiği tahliye davasında kira sözleşmesinin sonlandırılması mahkeme kararını gerektirir. Bu şekilde kiracının, keyfi olarak fesih bildirimine ve buna bağlı uyuşmazlıklara karşı korunması amaçlanmıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından geçerli olan bu yöntemde, yukarıda söz edilen nedenlerin varlığı halinde kiraya veren ve kiracı sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdiremez; bunun yerine mahkemeye müracaat etmesi ve mahkemenin karar vermesi gerekecektir<sup>1</sup>. İhtiyaca da dayalı olsa, kiraya veren kural olarak dava dışı yollarla süresi sona erdiği için kira sözleşmesini sonlandıramaz. Ancak on yıllık uzama süresi sonunda böyle bir imkân söz konusu olabilir<sup>2</sup>.

---

1 Yavuz/Acar/Özen, s. 343.

2 Akyiğit, s. 192.

Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi ancak TBK m. 350-352 hükümlerinde ifade edilen nedenlerin varlığında mümkündür. Bu çerçevede mahkeme, davacının öne sürdüğü bu nedenlerin varlığını, gerçekliğini tespit etmekte, buna bağlı olarak sözleşmenin sona erdirilmesine, sonra da kiralananın kiraya verene iadesi hususunda karar vermektedir. Buna karşılık genel hükümler uyarınca kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi durumunda TBK m. 347/3'te ortaya konulduğu üzere dava açması gerekmektedir. Bu tür durumlarda fesih bildirimini yapılmasıyla kira sözleşmesi sonlandırılır. Buna rağmen dava açılabilir, ancak bu, tahliye davası niteliğinde değildir. Dava, kiralananın iadesine veya sözleşmenin sona ermesini tespitiye yönelik olacaktır<sup>3</sup>.

Sonuç itibarıyla, kiraya verenin bizzat kendisinin veya TBK m. 350'de sayılan yasal yakınlarının, konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananı kullanma zorunluluğu gerekçesiyle, sözleşmenin sonlandırılmasına ve kiralananın boşaltımına yönelik bir davanın yetkili ve görevli mahkemede süresinde açılması ve yargılamanın kiraya veren lehine sonuçlanması şarttır<sup>4</sup>.

## **B. Hukuki Niteliği**

TBK m. 350 vd. hükümlerindeki dava yöntemi, yalnızca kiraya veren açısından öngörülmüştür. Bu dava yönteminin kiracı tarafından kullanılması mümkün değildir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından geçerli olan bu yöntemde, Kanun'da öngörülen nedenlerin varlığı durumunda gerek kiraya veren, gerekse de kiracı sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdiremeyecektir<sup>5</sup>.

Tahliye davası olarak bilinen bu yöntemde kesinleşmiş mahkeme kararı, kira sözleşmesini sona erdirdiği için "*bozucu yenilik doğurucu bir etkiye*" sahiptir<sup>6</sup>. Bu

---

3 Yavuz/Acar/Özen, s. 343 vd.

4 Akyiğit, s. 186.

5 Yavuz/Acar/Özen, s. 343.

6 Tunçomağ, s. 617; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 210; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 31; Yavuz/Acar/Özen, s. 52.

durumda dava da “bozucu yenilik doğuran dava” niteliğindedir<sup>7</sup>. Bu bakımdan taraflar arasındaki kira sözleşmesi, kararın kesinleştiği tarihte sona ermiş sayılır. Kararın kesinleşmesinden sonra yeni bir kira sözleşmesi yapılmaması durumunda, eski kiracının kiralananı kullanmaya devam etmesi haksız işgale dayanır<sup>8</sup>.

Mahkemelerin sadece sözleşmeyi sona erdiren bir karar vermemesi, kiracıya kiralananı kiraya vermesi yönünde hüküm kurması açısından ise söz konusu karar, aynı zamanda “eda” niteliği de taşır<sup>9</sup>.

## II. KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE DAVALARINDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME, DAVANIN TARAFLARI VE DAVA AÇMA SÜRESİ

### A. Görevli Mahkeme

Bir yerde bulunan aynı yargı kolundaki mahkemelerden birisinin belli bir davaya bakmaya izinli olması görevi ifade eder<sup>10</sup>. HMK’nın 1. maddesinde görevin sadece kanunla düzenleneceği ifade edilmiştir. Bu düzenleme, Anayasa m. 142’de düzenlenen “Mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi ve yargılama usulleri kanunla düzenlenir.” hükmü ile de uyumludur.

6100 sayılı HMK’nın 4. maddesinde ise kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıkların sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği hükme bağlanmıştır. Bu madde hükmünün *a bendine* göre, “Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları” sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun tutar ve değerine bakılmaksızın görürler.

---

7 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 317; Yavuz/Acar/Özen, s. 343.

8 Yargıtay, 3. HD, 24.06.2002 tarih ve E. 2002/6112, K. 2002/7388 sayılı kararı. Kazancı (22.04.2019).

9 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 317; Yavuz/Acar/Özen, s. 343.

10 Baki Kuru, Ramazan Arslan ve Ejder Yılmaz, **Medeni Usul Hukuku-Ders Kitabı**, 25. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 115.

Bu durumda her türlü kira tahliye davasında görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemeleridir<sup>11</sup>. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralari açısından ihtiyaç nedeniyle açılacak davalarda da görevli mahkeme, *sulh hukuk mahkemeleridir*.

Kira sözleşmesinin tarafları; kiracı ile kiralayanın her ikisinin de tacir olması halinde de HMK 4. Maddesinde belirtildiği üzere “*kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları*” sulh hukuk mahkemesinde görüleceğinden görev hususu kamu düzeninden olmakla görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir<sup>12</sup>.

Alt kira sözleşmesi kurulduğu takdirde de görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir<sup>13</sup>.

Davacı, aynı davalıya karşı olan, birbirinden bağımsız birden fazla asli talebini, aynı dava dilekçesinde ileri sürebilir. Bunun için, birlikte dava edilen taleplerin tamamının aynı yargı çeşidi içinde yer alması ve taleplerin tümü bakımından ortak yetkili bir mahkemenin bulunması şarttır( HMK, m. 110). Objektif dava birleşmesinde birlikte açılan dava sayıcı kadar talep ve dava konusu vardır<sup>14</sup>. İhtiyaç nedeniyle tahliye davalarında dava dilekçesinde birden fazla ihtiyaç sebebine dayanılsa dahi talep sonucu kiralananın tahliyesi olduğundan açılan davanın tek bir dava olduğu kabul edilmelidir. Bununla birlikte ihtiyaç nedeniyle tahliye davası ile

---

11 Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özkes, **Medeni Usul Hukuku**, 14. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2013, s. 125; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 121.

12 “Somut olayda uyuşmazlığın kira sözleşmesinden kaynaklanan kira bedelinin tahsili talebine ilişkin olduğu anlaşılmalı, uyuşmazlık, kira ilişkisinden kaynaklandığından, görev uyuşmazlığı asliye ticaret ve asliye hukuk mahkemeleri arasında çıkmış ise de, HMK’nın 22. maddesi gereğince yargı yerini belirlemekle görevli Yargıtay Dairesi tarafından görevli mahkeme belirlenebileceğinden uyuşmazlığın Büyükçekmece Nöbetçi Sulh Hukuk Mahkemelerince görülerek sonuçlandırılması gerekmektedir.” yönünde Yargıtay, 20. HD, 15.05.2017 tarih ve 2017/6107 E., 2017/4406 K. sayılı kararı. Uyap (22.04.2019).

13 “Dava konusu araç maliki davacı şirket ile dava dışı Kurset Turizm İnş. Ltd. Şti. arasında 30/12/2010 başlangıç tarihli 1 yıl süreli araç kiralama sözleşmesinin düzenlendiği, sözleşmeye konu aracın Kurset Turizm İnş. Ltd. Şti. Tarafından da davalıya alt kira sözleşmesiyle kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Uyuşmazlık, kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Dava 16/09/2013 tarihinde açılmış olup, dava tarihinde yürürlükte bulunan 6100 sayılı HMK’nın 4/1-a maddesi uyarınca, dava değerine bakılmaksızın davaya bakma görevi Sulh Hukuk Mahkemesine aittir.” yönünde Yargıtay, 3. HD, 15.05.2017 tarih ve 2017/9075 E., 2019/6015 K. sayılı kararı. Uyap (22.04.2019).

14 Kuru/Arslan/Yılmaz, a.g.e. s. 271.

birlikte HMK 4. maddesi gereğince sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girmeyen bir davanın objektif dava yığılması biçiminde sulh hukuk mahkemesinde tek dava olarak açılması halinde; görev dava şartı olduğundan görevsiz mahkemede ileri sürülen talep ayrılıp ayrı bir esasa kaydedilmekle görevsizlik kararı verilmelidir.

Davacı, aynı davalıya karşı birden fazla talebini, aralarında ferilik-aslilik ilişkisi kurmak suretiyle, aynı dava dilekçesinde ileri sürebilir. Bunun için talepler arasında hukuki veya ekonomik bir bağlantısının bulunması şarttır. Mahkeme, davacının asli talebinin reddine karar vermedikçe, fer'i talebini inceleyemez ve hükme bağlayamaz( HMK, m. 111). Bununla birlikte ihtiyaç nedeniyle tahliye davası ile birlikte HMK 4. maddesi gereğince sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girmeyen bir davanın terditli dava biçiminde sulh hukuk mahkemesinde tek dava olarak açılması halinde; görev dava şartı olduğundan görevsiz mahkemede ileri sürülen talep ayrılıp ayrı bir esasa kaydedilmekle görevsizlik kararı verilmelidir<sup>15</sup>.

Mahkemenin görevli olması dava şartıdır (HMK, m. 114/c). Bu bakımdan mahkeme, görevli olup olmadığını davanın her aşamasında kendiliğinden araştırır ve görevsiz olduğu kanısına varırsa *görevsizlik kararı* her aşamada kendiliğinden verir<sup>16</sup>. Dolayısıyla ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesi için görevli olmayan bir mahkemede açılan davada, davalı itirazda bulunmasa bile görevsizlik kararı verilir. Görevsizlik kararı verilmesi durumunda,

*“Taraflardan birinin, süresi içinde kanun yoluna başvurulmayarak kesinleşmiş ise kararın kesinleştiği tarihten; kanun yoluna başvurulmuşsa bu başvurunun reddi kararının*

---

<sup>15</sup> “Davacı dava dilekçesinde; sözlü kira sözleşmesine dayanarak ödenmeyen kira alacaklarının tahsili için başlattığı takibe vaki haksız itirazın iptalini, terditli olarak da sözlü kira ilişkisinin kabul edilmemesi halinde, fuzuli işgal nedeniyle davalının kiralanan tahliyesi ile ecrimisil tazminatının tahsiline karar verilmesini talep etmiştir. Her ne kadar davacı, davalı ile aralarındaki sözlü kira ilişkisinin varlığını ispat edememiş ise, terditli davası haksız işgal nedeniyle tahliye ve ecrimisil talepli olup, dava tarihi itibarıyla bu uyuşmazlıkta görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Bu sebeple Mahkemece, davacının haksız işgal nedeniyle tahliye ve ecrimisil talebi hakkında, bu davanın tefriki ile Asliye Hukuk Mahkemesinin görevine girdiğinden görevsizlik kararı verilmesi gerekirken, bu yön gözardı edilerek her iki isteme ilişkin işin esası hakkında yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. H.D. 2017/14971 E. 2017/15495 K. 08.11.2017 t. kararı. ( Uyar 22.04.2019)

<sup>16</sup> Akyiğit, s. 205; Karşlı, s. 205.

*tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içinde kararı veren mahkemeye başvurarak, dava dosyasının görevli mahkemeye gönderilmesini talep etmesi gerekir. Aksi takdirde, bu mahkemece davanın açılmamış sayılmasına karar verilir.”*

Görevsizlik kararı nihai bir karardır<sup>17</sup>. Zira mahkeme, görevsizlik kararıyla davadan el çeker ve artık davaya devam edemez<sup>18</sup>. Nihai bir karar olduğu için, görevsizlik kararına karşı istinaf kanun yoluna başvurulabilir. Göreve ilişkin istinaf kanun yolu incelemesi neticesinde verilen karar kesin niteliktedir.

Görevsizlik kararı veren mahkeme, dava dosyasının görevli mahkemeye gönderilmesine karar vermekle yetinir; dava dosyasını re'sen görevli mahkemeye gönderemez. Davaya görevli mahkemede devam edilebilmesi ve dava dosyasının görevli mahkemeye gönderilebilmesi için davalı veya davacıdan birinin görevsizlik kararı veren mahkemeye iki hafta içinde başvurması gerekir; aksi takdirde dava açılmamış sayılır<sup>19</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesine ilişkin hükümleri kamu düzenine ilişkin olduğundan, taraflar bu konuda tahkime başvuramazlar<sup>20</sup>.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun "ön inceleme duruşması başlıklı" 140/2 maddesine göre; Uyuşmazlık konularının tespitinden sonra hâkim, tarafları sulhe veya arabuluculuğa teşvik eder; bu konuda sonuç alınacağı kanaatine varırsa, bir defaya mahsus olmak üzere yeni bir duruşma günü tayin eder. Tahliye talepleri başta olmak üzere tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunulabilecekleri her türlü kira uyuşmazlığında arabuluculuk yöntemine başvurulabilir<sup>21</sup>.

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/2 maddesi gereğince; “Taraflar arabuluculuk faaliyeti sonunda bir anlaşmaya varırlarsa, bu

---

17 Karşlı, s. 206; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 131.

18 Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 127; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 131.

19 Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 127.

20 Yargıtay 6. HD. 10.07.1970 T. 3170 E. 3032 K. sayılı kararı. ( Kazancı 22.04.2019) Gümüş, s. 338; Zevkliler/Aydın/Gökyayla, s. 435.

21 [www.arbulucuk.adalet.gov.tr](http://www.arbulucuk.adalet.gov.tr) ( Çevrimiçi) 22.04.2019.



anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesini talep edebilirler. Dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmuşsa, anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesi, arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden talep edilebilir. Davanın görülmesi sırasında arabuluculuğa başvurulması durumunda ise anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesi, davanın görüldüğü mahkemeden talep edilebilir. Bu şerhi içeren anlaşma, ilam niteliğinde belge sayılır<sup>22</sup>. Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi davası açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmuşsa, anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesi, arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden talep edilebilir. Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi davasının görülmesi sırasında arabuluculuğa başvurulması durumunda ise anlaşmanın icra edilebilirliğine ilişkin şerh verilmesi, davanın görüldüğü mahkemeden talep edilebilir.

## B. Yetkili Mahkeme

Yetki, bir davanın hangi yer mahkemesinde görüleceğini ifade eder<sup>23</sup>. Başka bir deyişle yetkili mahkemeden, görevli mahkemelerden *hangi yerdeki mahkemenin* uyuşmazlığa bakacağı anlaşılır<sup>24</sup>. O halde mahkemelerin yargı yetkileri yalnızca dava konusuna ilişkin değil, aynı zamanda yetki kuralları aracılığıyla coğrafi olarak da sınırlandırılmıştır<sup>25</sup>. Belirli bir coğrafi bölge ile sınırlı olan her mahkemenin yargı yetkisi, o mahkemenin *yargı çevresi* olarak da ifade edilmiştir<sup>26</sup>.

HMK m. 6 hükmü uyarınca, “*Genel yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.*”. Yerleşim yeri, TMK hükümlerine (m. 19-22) göre belirlenecektir. Yerleşim yeri bulunmayanlar hakkında genel yetkili mahkeme ise, konumuz özelinde kendisine tahliye davası açılan davalının (kiracı) Türkiye’deki mutad meskeninin bulunduğu yer mahkemesidir(HMK, m. 9). HMK m. 6’da gerçek kişiler yanında tüzel kişiler de

---

22 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6325.pdf> ( Çevrimiçi) 22.04.2019  
23 Oy/Onur Oy, s. 156; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 131; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 134.  
24 Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 131; Akyiğit, s. 206; Karlı, s. 213.  
25 **A.e.**  
26 Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 131.

anılarak yerleşim yeri kavramının gerçek ve tüzel kişiler açısından geçerli olacağı belirtilmiştir<sup>27</sup>.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için açılan davalarda HMK'nun genel yetki kuralı uygulama alanı bulacağından; HMK m.8 gereğince; “ Memur, işçi, öğrenci, asker gibi, bir yerde geçici olarak oturanlara karşı açılacak alacak veya taşınır mal davaları için, orada bulunmaları uzunca bir süre devam edebilecekse, buldukları yer mahkemesi de yetkilidir”.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi davası görülmekle iken bu davaya karşı açılan bir davada HMK m. 13 gereğince asıl davaya bakan mahkeme yetkilidir.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi davasında HMK m.14 gereğince tüzel kişinin şubesinin bulunduğu yer mahkemesinin de yetkili olacağı genel yetki kuralı uygulama alanı bulmaktadır.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için açılan dava sözleşmeden doğan bir nitelik arz ettiği için, HMK m.10 gereğince sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir<sup>28</sup>. Sözleşmenin ifa edileceği yer, ilk olarak tarafların açık veya zımni isteğine göre belirlenir; söz konusu yer belli ise dava o yerde açılabilir<sup>29</sup>. Kira sözleşmesinin ifa edileceği yer kavramı TBK 89'a göre belirlenmelidir. Kira sözleşmesi ile kira bedeli bir miktar para olarak kararlaştırılmış ise TBK 89/1 maddesi gereğince para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödeneceğinden; alacaklı yani kiralayanın yerleşim yerinde HMK 10. maddesi gereğince dava açılabilir.

Kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için açılan dava; taşınmaz üzerindeki bir aynî hakka ilişkin bulunmadığı için, bu davalar taşınmazın aynının bulunduğu yer mahkemesinde açılmak zorunda değildir. Diğer bir ifadeyle, kesin yetkiyi

---

27 Tunaboşlu, s. 39.

28 Akyiğit, s. 206; Tunaboşlu, s. 39; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 140.

29 M. Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I**, 10.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 327; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 140; Nomer, s. 328.

düzenleyen HMK'nın 12. maddesi hükmüne tâbi değildir. Fakat, kira sözleşmesine dayanan bu davaların diğer yetki kurallarına (m. 6, 7, 8, 9 10 vb hükümlerine) göre taşınmazın bulunduğu yerde açılması da mümkündür. Özellikle, taşınmazın bulunduğu yer kira sözleşmesinin ifa edileceği (yerine getirileceği, icra olunacağı) yerdir. Bu nedenle, kira sözleşmesine dayanan bir dava sözleşmenin ifa olunacağı yer olan taşınmazın bulunduğu yerde açılabilir (m. 10).

Sözleşmeden doğan davalara ilişkin yetki kuralları, kamu düzenine ilişkin kurallardan değildir. Bu bakımdan sözleşmeden doğan davalar için yetki sözleşmesi yapılabileceği gibi, sözleşmeye yetki şartı konulması da mümkündür<sup>30</sup>. HMK 17. maddesi uyarınca yetki sözleşmesi tacirler veya kamu tüzel kişileri arasında aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili kılmak biçiminde yapılabilir. HMK 17. Maddesi uyarınca kira sözleşmesinde yetki şartı konulmuş olsa dahi bu yetki kesin yetki değildir ve mahkemece re'sen dikkate alınamaz<sup>31</sup>.

---

30 Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 141.

31 Yargıtay, 3. H.D., 07.11.2018 tarih ve 2017/8206 E.2018/11172 K. sayılı “ Somut olayda; davaya konu 01.01.2015 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde yetkili mahkemenin Kocaeli Mahkemeleri ve icra daireleri olarak kararlaştırıldığı, daha sonra 08.05.2015 tarihinde imzalanan ‘Ek Protokol ve Taahhütname’ başlıklı belge ile de, ihtilaf halinde İstanbul Mahkemelerinin yetkili olacağının belirlendiği anlaşılmaktadır. Kiraya veren tarafından kiracı aleyhinde Kocaeli’nde icra takibi başlatılmış ve icra tehdidi altında ilgili icra dairesine ödenen paranın iadesi için dava açılmıştır. Davalılar cevap dilekçelerinde mahkemenin yetkisine itiraz etmemişlerdir. 6100 Sayılı HMK' nın 17. maddesindeki yetki kuralı kesin yetki olmayıp, münhasır yetki niteliğindedir. Kesin yetki halleri aynı Kanun' un 11/1, 12/1. 14/2 ve 15/2 maddelerinde açıkça düzenlenmiştir. Kanunda açıkça “kesin” yetkiden söz edilmeyen hükümlerdeki yetki kurallarının kesin yetki olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Her ne kadar taraflar tacir olduğundan 6100 sayılı HMK'nun 17.maddesi uyarınca anılan yetki şartı geçerli ise de; yetki sözleşmesi ya da sözleşmeye konulan yetki şartı ile belli bir veya birden fazla mahkemenin yetkili kılınması hususu kesin yetki olarak değerlendirilemez. Zira, kesin yetki halleri 6100 sayılı HMK'nun yetki ile ilgili hükümlerinde açıkça belirtilmiştir. Kesin yetki bulunan durumlarda taraflar sözleşme ile başka bir mahkemeyi yetkili kılamazlar. Bu itibarla, yerel mahkemenin bu ilkelere uygun düşmeyen gerekçesinde isabet görülmemiştir. Bu durumda mahkemece HMK'nun 17. maddesindeki yetki kuralının re'sen incelenemeyeceği gözetilerek işin esasına girilip hasıl olan sonuca göre uygun bir karar verilmesi gerekirken yanlış değerlendirme ile yazılı şekilde yetkisizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.” UYAP (26.04.2019).

Kira sözleşmesinin tarafları gerçek kişi olması halinde HMK 17. madde gereğince yetki sözleşmesi yapamazlar. Kira sözleşmesine konulan yetki sözleşmesinin bağlayıcı olup olmadığı hususu kira sözleşmesinin taraflarının gerçek kişi, tüzel kişi veya kamu tüzel kişisi olup olmadığının tespitine bağlı olup; Yargıtay'ın bu tespitine katılmakla birlikte HMK 17. Madde uyarınca sözleşme ile kararlaştırılan yetkinin kesin yetki olduğu yönündeki Yargıtay kararına katılmamaktayız<sup>32</sup>.

Kiracıya kişisel bir hak sağlayan kira sözleşmelerinin TMK'nin 1009. ve Tapu Kanununun 26. maddeleri uyarınca tapu kütüğüne şerh edildiği tarihten sonra taşınmazda aynı hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilme olanağı kazanmaktadır. Çünkü kişisel hakkın tapuya işlenmesiyle sonradan hak kazanan üçüncü kişiler bu konuda uyarılmış olur.

6098 sayılı TBK'nun 310. maddesinde " Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur " düzenlemesi mevcuttur.

Türk Medeni Kanununun 1009. maddesinde, kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilebileceği hususu düzenlenmiştir. Ayrıca, Türk Borçlar Kanununun 312. maddesinde, taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği hükmüne yer verilmiştir. Taşınmaz kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesi hususunda iki taraf sözleşme yapabilir. Bu sözleşme kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olup, kira sözleşmesi içinde veya ondan ayrı olarak düzenlenebilir. Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar

---

32 Yargıtay, 3. H.D., 21.02.2019 tarih ve 2017/5787E.2019/1393 K. sayılı kararı. "...Davalının tacir olup olmadığı hususu araştırılıp sonucuna göre, davalının tacir olması halinde, HMK' nın 17. maddesi uyarınca, bir tarafı da kamu tüzel kişisi olan sözleşme ile kararlaştırılan yetki anlaşmasının kesin yetki olduğu, aksi halde yani davalının tacir olmadığı anlaşılması durumunda ise yetki anlaşmasının geçerli ve bağlayıcı olmayacağı dikkate alınarak karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir." yönündeki kararına yukarıda 31 numaralı dipnotta belirtilen Yargıtay kararında da belirtildiği üzere; sözleşmeyle belirlenen mahkemenin yetkisinin kesinlik arz ettiğine ilişkin bu dipnotta değinilen Yargıtay kararına katılmamaktayız. UYAP (26.04.2019).

Kanunundaki bu düzenlemeler gereğince kira sözleşmesinin şerh anlaşması olduğu sürece tapuya şerhi olanaklıdır.

Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi halinde HMK 12. Maddesi anlamında taşınmazın aynından doğan bir uyuşmazlık olmadığından kesin yetki söz konusu olmayacaktır<sup>33</sup>.

Davanın yetkili mahkemede açılmadığına ilişkin yetki itirazında ise, ikili bir ayırım söz konusudur. Yetkinin kesin olduğu durumlarda, mahkeme yetkili olup olmadığını davanın sonuna kadar kendiliğinden araştırır. Bununla birlikte taraflar da, mahkemenin yetkisizliğini her zaman ileri sürebilir (HMK, m. 19/1). Buna karşılık yetkinin kesin olmadığı durumlarda ise, yetki itirazı ilk itirazlardan sayılır ve cevap dilekçelerinde ileri sürülmesi zorunludur, aksi takdirde dinlenmez (HMK, m. 116 vd.). Dolayısıyla kesin yetkinin olmadığı durumlarda, kanuni süre içerisinde yetki itirazında bulunulmamışsa, sonradan ileri sürülmesi ve mahkeme tarafından dikkate alınması söz konusu edilemez<sup>34</sup>. Dava somut olaya göre yetkisiz mahkemede görülüp sonuçlandırılır<sup>35</sup>.

---

<sup>33</sup> “Şahsi hakkı doğuran kira sözleşmesinin, tapuya şerh edilmiş olması, kira sözleşmesine aynı hak niteliği kazandırmayacağından, taşınmazın aynından doğan davalarda uygulanan, HMK'nun 12 maddesindeki kesin yetki kuralının, davada uygulanma imkanı bulunmamaktadır. Mahkemenin yetkisine ilişkin olarak yetki ilk itirazında da bulunulmadığına göre yargılamaya devam edilerek işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde mahkemenin yetkisizliğine karar verilmesi doğru değildir.” Yönündeki Yargıtay, 6. H.D., 10.12.2014 t. ve 2014/4334 E., 2014/13719 K. sayılı kararı UYAP (26.04.2019).

<sup>34</sup> “Mahkemece re'sen yetkisizlik kararı verilebilecek haller, dava şartı olan, kesin yetki halleridir. HMK'nın 18. maddesi kesin yetkinin olduğu hallerde tarafların yetki sözleşmesi yapamayacaklarını açıkça düzenlemiştir. Bu nedenle yetki sözleşmesi kesin yetkinin olduğu hallerde yapılamaz. Yetki sözleşmesinin yapılmış olması da resen yetkisizlik kararı verilebilecek hallerden değildir. (11. HD 2016/15056 -2017/319 vb) Somut olayda, kesin yetki durumu bulunmadığından ve taraflar yetki itirazı ileri sürmediğinden, davanın ilk açıldığı Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi yetkili hale gelmiştir. Bu durumda uyuşmazlığın, davanın ilk açıldığı Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesince görülüp çözümlenmesi gerekmektedir.” yönündeki Yargıtay, 20. H.D., 18.03.2019 t. ve 2019/597 E., 2019/1961 K. sayılı kararı UYAP (27.04.2019). Aynı yönde “Olayda, İstanbul Anadolu 17. Sulh Hukuk Mahkemesi; tarafların yetki ilk itirazı ileri sürmemelerine karşın re'sen yetkisizlik kararı vermiştir. Kiralanan taşınmaza ilişkin açılan davalarda, sözleşmede yetkili mahkeme belirlenmiş olsa dahi yetki itirazı, bir ilk itiraz olarak ileri sürülebilir; mahkeme yetkisizliğini kendiliğinden (re'sen) nazara alamaz. Bu durumda uyuşmazlığın, İstanbul Anadolu 17. Sulh Hukuk Mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.” yönündeki Yargıtay, 20. H.D., 15.05.2017 t. ve 2017/6186 E., 2017/4410 K. sayılı kararı UYAP (27.04.2019).

<sup>35</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 207.

## C. Davanın Tarafları

### 1. Davacı

TBK m. 350 hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri açısından kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi davalarında kural olarak davacı, kiraya verendir<sup>36</sup>. Nitekim konut ve işyeri ihtiyacına dayalı kiralananın tahliyesine ilişkin davanın, kiraya veren/malik/yeni malik gibi kişiler tarafından açılacağı açıktır. TBK m. 350 hükmünde öngörülen konut ve işyeri ihtiyacı olan kişilerin (eş/altsoy/üstsoy/bakmakla yükümlü olunan) dava açmaları ise mümkün değildir. Zira kanun koyucu bu kişileri sadece konut ve işyeri ihtiyacı olan kişiler olarak düzenlemiştir. Yoksa bu kişilerin ihtiyacının dikkate alınabilirliği yanında, birde kiralananın tahliyesi için doğrudan dava açma hakları yoktur<sup>37</sup>.

Kira sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen borçlandırıcı işlem olmakla; kira sözleşmesinde kiraya verenin malik olmasına gerek yoktur. Malik olmayan kiraya veren de kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için dava açabilir<sup>38</sup>. Zira kiraya verenin ihtiyacına dayalı açılan dava hakkının, kiralayan üzerindeki mülkiyet hakkından değil, mevcut kira sözleşmesine taraf olmasından kaynaklandığı açıktır<sup>39</sup>.

Kiraya veren birden fazla ise, zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olduğu için dava bütün kiracılara karşı açılmalıdır; çünkü kiralananın tahliyesi borcu, bölünebilen borç değildir<sup>40</sup>. Kira sözleşmesinde kiralayanlardan birinin veya bir kaçının tek başına tahliye davası açabileceği açıkça belirtilmiş ise, ancak bu halde sözleşmede belirtilen kişi veya kişiler tek başına kiralananın tahliyesi davası

---

36 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 351; Doğan, **Sona Erme**, s. 75; Ünal, s. 1532; Ayan, s. 16; Çınar, **Tahliye Davası**, s. 124; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 110; Akyiğit, s. 175.

37 **A.e.**, s. 195.

38 Pehlivan, s.181. "Malik olmayan kiralayan tarafından ihtiyaç nedeniyle gönderilen ve fesih iradesini içeren ihtarnameye göre malikin dava açabileceği kabul edilerek işin esasının incelenmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir." Yargıtay, 6. H.D., 2006/9443, K. 2006/12237 sayılı kararı. UYAP (28.04.2019).

39 Akyiğit, s. 193.

40 Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 475; Karahasan, s. 1034; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 110; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 78; Akyiğit, s. 201.

açabilir<sup>41</sup>. Bunun yanında kiraya verenin birden fazla olduğu halde diğer kiraya verenlerin oluru olması koşulu ile olur alan kiraya veren tek başına kiralananın tahliyesi davasını açabilir<sup>42</sup>.

Kiraya veren konumunda olmayan malik ve intifa hakkı sahibinin de ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabileceği doktrinde kabul görmüştür<sup>43</sup>. Buna karşılık doktrindeki bir görüşe göre ise, kiraya veren sıfatı taşımayan malikin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açması mümkün değildir<sup>44</sup>. Ancak bu görüş, *kanaatimce* isabetli değildir. Zira kiraya veren sıfatını barındırmasa da bir malikin kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkının, ona da ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma yetkisi verdiği açıktır<sup>45</sup>.

Kiralanan üzerinde intifa hakkı varsa, intifa hakkı sahibi, ihtiyaç nedeniyle dava açabilecekken, çıplak mülkiyete sahip malikin dava açma hakkı yoktur<sup>46</sup>. İntifa hakkı sahibi, hem işyeri ihtiyacı hem de konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir<sup>47</sup>.

İhtiyacı öne süren kişi sükna hakkı sahibi ise, bu hak üçüncü bir kişiye devredilemeyeceğinden, kiraya verenin kendisinin kiralananı kullanma ve kiralananı yararlanma hakkı söz konusu olduğu için sadece kendisi için ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir<sup>48</sup>. Bu bağlamda kiralananı kullanma ve kiralananı yararlanma hakkına haiz olmayan malik, ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyemez<sup>49</sup>. Ayrıca sükna sahibi, işin doğası gereği, sadece konut ihtiyacı nedeniyle

---

<sup>41</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 475.

<sup>42</sup> **A.e.**

<sup>43</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, 394; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 215; Akyiğit, s. 194; Çınar, s. 124; Tandoğan, s. 242; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 110;

<sup>44</sup> Doğan, **Sona Erme**, s. 75.

<sup>45</sup> Bkz. Akyiğit, s. 194.

<sup>46</sup> Çınar, **Tahliye Davası**, 125. “Çıplak mülkiyet sahibinin dava hakkı yoktur. Zira Medenî Kanununun 717. maddesine göre, intifa hakkı devam ettiği sürece, çıplak mülkiyet sahibinin taşınmazdan yararlanma hakkı bulunmamaktadır.” Yargıtay, 6. HD., 18.11.1986 tarih ve E. 11228, K. 13019 sayılı kararı.

<sup>47</sup> Şener, s. 29; Akyiğit, s. 196.

<sup>48</sup> Malatyahoğlu/Ertaş, s. 126.

<sup>49</sup> Yargıtay, 6. HD, 28.12.1988 tarih ve E. 1988/15712, K. 1988/20691 sayılı kararı. Uyap (28.04.2019).



tahliye davası açabilir. Zira sükna hakkı, oturulacak bir binayı gerektirir, işyerini kapsamaz<sup>50</sup>.

Birden fazla kiraya verenin olduğu, paylı mülkiyete konu kiralananın, ihtiyaç nedeniyle tahliyesi için dava açılabilmesi, pay ve paydaş çoğunluğunun bulunmasına bağlıdır<sup>51</sup>. Yargıtay kararlarında da paylı mülkiyette kiraya veren durumunda olmayan paydaşın tahliye davası açabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunu sağlaması gerekir<sup>52</sup>. Ancak paydaşların tamamının ihtiyacı olduğu durumlarda pay ve paydaş çoğunluğu yine yeterli olacaktır<sup>53</sup>.

Elbirliği mülkiyetinde ise TMK m. 702 hükmü gereği, ortakların kira sözleşmesine son vermeleri ortakların oybirliğiyle geçerli olacağından, tahliye davasının da birlikte açılması gerekir<sup>54</sup>. Bununla birlikte söz konusu dava şartı, bir paydaş tarafından açılan davaya, sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması veya bunu kabul ettiklerini belirten noter tasdikli belgenin ibrazı ya da müşterek avukata vekâlet verilmesi suretiyle de sağlanabilir. Elbirliği mülkiyetinde davaya ortakların katılmaları sağlanamaz ise, miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci aracılığıyla dava yürütülür<sup>55</sup>.

Paydaşlar, ortak mülkiyetin belli bir bölümünün/kısımının kullanılmasını paydaşlardan birine bırakmışlarsa, söz konusu kişi tek başına tahliye davası açabilir<sup>56</sup>. Örneğin, kiraya veren ölmüşse, yerine geçen tüm mirasçılarının dava açma hakkı vardır<sup>57</sup>. Kiraya verenin ölümü durumunda birden çok mirasçının olması

---

50 Şener, s. 29; Akyiğit, s. 197.

51 Doğan, **Sona Erme**, s. 76; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 67; Akyiğit, s. 195.

52 Yargıtay 3. HD, 27.06.2018 tarih ve 2017/12123 E. 2018/7221 K. sayılı kararı. Uyap (28.04.2019).

53 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 371.

54 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 351; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 395; Akyiğit, s. 175; Doğan, **Sona Erme**, s. 76; Tandoğan, s. 108; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 2015.

55 Akyiğit, s. 195.

56 Tandoğan, s. 107; Akyiğit, s. 194.

57 “Akidin ölümü halinde haleflerinin de dava açma yetkisi vardır.” Yargıtay, HGK, 17.10.1973 tarih ve E. 1973/221, K. 1973/801 sayılı kararı. Kazancı (21.04.2019). Yargıtay’ın son dönem kararlarında ise bunun aksi yönde karar verdiği görülür. “kiralayana tanınan dava hakkı şahsi bir hak olup, ölümü ile sona erer ve mirasçılara intikal etmez. Bu nedenle mirasçıların dava hakkı

halinde bildirim gerekiyorsa bildirim bütünü mirasçılar tarafından yapılması ve davanın birlikte açılması gerekir<sup>58</sup>.

## 2. Davalı

Kiraya veren, TBK m. 350 hükmünde sayılan kişilerin ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi için davayı kiracıya karşı açmalıdır<sup>59</sup>. Zira bu davanın amacı, kira sözleşmesinin sonlandırılarak kiralanan taşınmazın boşaltılmasını sağlamaktır. Sözleşmenin tarafı da kiracı olduğuna göre, doğal olarak bu davadaki davalı da kiracı olacaktır<sup>60</sup>. Kiracılar birden fazla ise, zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olduğu için dava bütün kiracılara karşı açılmalıdır; çünkü kiralananın tahliyesi borcu, bölünebilen borç değildir<sup>61</sup>. Bu bağlamda kiracılardan biri hakkında açılan davaya diğer kiracıların dâhil edilmesiyle yargılama sürdürülemez. Zira usule ilişkin eksikliğin giderilmesi mümkün değildir<sup>62</sup>.

Kiralananın alt kiraya verildiği ya da kullanım hakkının üçüncü kişilere devredildiği durumlarda (TBK, m. 322/2), kiracı ve alt kiracıya ya da kullanım hakkının geçtiği üçüncü kişiye birlikte dava açılır. Buna karşılık kira ilişkisinin üçüncü bir kişiye devredilmesi durumunda (TBK, m. 323) ise eski kiracı kira ilişkisinin tarafı olmaktan çıkacağından, davanın sadece kira ilişkisinin devredildiği üçüncü kişiye karşı açılması gerekir<sup>63</sup>. Zira kira ilişkisinin devredilmesi ile sadece taraf değişmesi söz konusu olup, kira sözleşmesinin kiracı tarafı değişerek onun yerine devralan kiracı geçer<sup>64</sup>. Kiracının kira ilişkisinden dolayı sahip olduğu tüm

---

bulunmamaktadır.” Yargıtay, 6. HD, 27.03.2000 tarih ve E. 2000/1861, K. 2000/2577 sayılı kararı. Uyp(30.04.2019).

58 Yargıtay, 6. HD, 28.10.2003 tarih ve E. 2003/6836, K. 2003/7815 sayılı kararı. Uyp(30.04.2019).

59 Mustafa Reşit Karahasano, **Türk Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri**, İstanbul, Beta Yayınları, 2002, s. 1034; Akyiğit, s. 198.

60 **A.e.**

61 Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 475; Karahasano, s. 1034; Arpacı, **Kira Hukuku**, s. 110; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 78; Akyiğit, s. 201.

62 Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 476, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 352.

63 Akyiğit, s. 200.

64 Seçkin Topuz ve Ferhat Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi.”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 95, 2011, s. 118.

haklar ve borçlar devralan kiracıya geçtiğinden tahliye davasının da devralan kişiye karşı açılması gerekir<sup>65</sup>.

Kiraya verenin *onayı olmadan* kullanım hakkının üçüncü kişilere devredildiği, alt kira ilişkisinin kurulduğu ya da kira sözleşmesinin devrinin söz konusu olduğu durumlarda, kişi fuzuli şağil olacağından bu işlemler hukuken geçerli değildir. Dolayısıyla ihtiyaç nedeniyle açılan tahliye davasının kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıya karşı açılması gerekir<sup>66</sup>.

Kiracının başka kişilerle oturması, diğer kişilere kiracılık sıfatı kazandırmaz. Bu bakımdan kiracı dışındaki kişilere açılan tahliye davasının husumetten reddedilmesi gerekir<sup>67</sup>.

Kira sözleşmesini her iki eşin birlikte yaptığı aile konutunda, dava esnasında da eşlik ve aile konutu durumunun devam etmesi halinde, davanın her iki eşe birden yöneltilmesi gerekir. Kiracının eşi, kiraya verene yaptığı bildirim sonucu kira ilişkisinin tarafı haline gelmişse, bu durumda da tahliye davasının ikisine birden açılması gerekir. Ayrıca TMK m. 197 hükmü uyarınca mahkemenin eşlerin ayrı yaşamasına karar verdiği durumlarda da, ayrılık kararı hukuken ayrı yaşama sonucunu doğursa bile, aslında aileyi ve evlilik birliğini korumaya yönelik bir düzenleme olduğu dikkate alınır, kiralananın aile konutu niteliğinin devam ettiği söylenebileceğinden davanın her iki eşe birden açılması gerekir<sup>68</sup>. Ancak kiralananın aile konutu olduğuna dair kiraya verene ihtar göndermeyen kiracının eşi kira sözleşmesinin tarafı olamayacağından, ona karşı ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılmaz<sup>69</sup>.

---

65 A.e., s. 119.

66 “Fuzuli işgal ve ihtiyaç sebebiyle tahliye davalarında davanın kiracı aleyhine ikame edilmesi gerekir. Kiracı olmayan kişi aleyhine açılan davanın husumetten reddi gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 15.04.2004 tarih ve E. 2004/2637, K. 2004/2762 sayılı kararı. Uyap(30.04.2019).

67 Akay, s. 86.

68 Akyiğit, s. 198 vd.

69 Akay, s. 86.

Kiracı sıfatının birden fazla kişiye ait olduğu durumlarda, bu kişilerin aralarında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olduğu için, sözleşmenin sona erdirilip, kiralananın boşaltılması davasının kiracıların hepsine birden yöneltilmesi gerekir<sup>70</sup>.

Kiracının ölmesi durumunda ise TBK m. 356 hükmü geçerlidir. Buna göre “Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.”

Kiracının ölümüyle, onun hak ve borçlarının, kira ilişkisinin tarafı haline gelen mirasçılara geçmesi nedeniyle tahliye davasının bütün mirasçılara karşı açılması gerekir.

#### **D. Tahliye Davası Açma Süresi**

Kiraya veren, konut ya da işyeri ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesini, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda; belirsiz süreli sözleşmelerde ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde öngörülen fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyularak belirlenecek tarihten başlayarak *bir ay* içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. 6570 sayılı Kanun’da öngörülmeyen ancak Yargıtay uygulamalarında benimsenen *bir aylık süre*, 6098 sayılı TBK ile kanun hükmü haline getirilmiştir. Bir aylık süre hak düşürücü süre mahiyetinde olup dava şartı olmakla mahkemece kendiliğinden dikkate alınması gerekmektedir<sup>71</sup>.

---

<sup>70</sup> Akyiğit, s. 201.

<sup>71</sup> Yargıtay, 3. H.D, 07.11.2017 t., 2017/6191 E. 2017/15397 K. sayılı; “6098 sayılı TBK.’nun 350/1. maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde bu kanunun 328. maddesinde fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. TBK.’nun 353. maddesi uyarınca kiraya veren, daha önce veya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava, bildirim takip eden uzayan bir kira yılı sonuna kadar açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.”kararı. UYAP (03.05.2019).

Kanun koyucu ihtiyaç nedeniyle açılacak tahliye davalarına ilişkin süre açısından belirli süreli ya da belirsiz süreli olması durumuna göre ikili bir ayrıma gitmiştir<sup>72</sup>.

Türk Borçlar Kanun'unun adi kiraya ilişkin 327.maddesi “Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.” düzenlemesi, Türk Borçlar Kanun'unun 347.maddesinde ise “Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.” düzenlemesi bulunmaktadır. Taşınmazın konut veya çatılı işyeri olması ile adi kiraya tabi taşınmaz olmasının tespiti uygulanacak kanun hükmünü ve dolayısıyla dava açma süresini belirleyeceğinden; öncelikle taşınmazın üstün vasfının tespit edilmesi gerekmektedir<sup>73</sup>.

Yeni malik; TBK m. 351 gereğince; kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerden birinin ihtiyacı nedeniyle kiralanana sahip olduğunu, iktisap ettiği tarihten itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı olarak bildirmek zorundadır. Yazılı bildirim şartını yerine getiren yeni malik, iktisap tarihinden itibaren altı ay içinde tahliye davası açabilir. Ancak yeni malikin kiralanana sahip olduğu tarihte kira sözleşmesinin bitimine altı aydan daha az bir süre kalması durumunda yeni malik altı ayı beklemeden sürenin sonunda tahliye

---

72 Ceran, **Tahliye**, s. 93.

73 Yargıtay, 3. HD, 20.02.2019 tarih ve 2017/5176 E. 2019/1336 K. sayılı kararı “... Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir. Mahkemece, mahallinde yeniden keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edip, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra, çatılı işyeri niteliğinde olduğunun anlaşılması halinde ise; mevcut kooperatif ana sözleşmesinin 6.maddesine göre değerlendirme yapılmak suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir. UYAP (03.05.2019).

davası açabilir<sup>74</sup>. Yazılı bildirim gönderilmesi yeterli olmayıp, kiracının eline geçmesi gerekir<sup>75</sup>.

Bir aylık süre içinde yeni malikin yazılı bildirimde bulunmaması halinde yeni malik TBK m. 351/1 maddesinde belirtilen altı aylık sürede tahliye davası açamaz<sup>76</sup>. Ancak kiralananı iktisap eden yeni malik, yeni kiraya veren olarak TBK m. 350/1 hükmüne dayanarak sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açabilir<sup>77</sup>.

## 1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Dava Açma Süresi

İhtiyaca dayalı tahliye davalarında, belirli süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmenin sonu dava açma süresi olarak belirlenmiştir. Dava açma süresi kamu düzeninden olup, davalı ileri sürmese bile mahkeme re'sen dikkate alır. Bu bakımdan davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti için öncelikli olarak kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin belirlenmesi gerekir<sup>78</sup>. Davalı kiracı, davacı kiraya verenin bildirdiği tarihlere karşı çıkarsa, bu durumun çözümlenebilmesi için taraf delillerinin toplanması gerekir. Bu deliller, yazılı deliller başta olmak üzere, hâkime kanaat oluşturabilecek her türlü delillerdir<sup>79</sup>.

---

74 Eren, **Özel Hükümler**, s. 437; Aysal, s. 189.

75 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 359; Eren, **Özel Hükümler**, s. 437.

76 **A.e.**, Yargıtay, 3. HD, 08.03.2018 tarih ve E. 2017/9135 E., 2018/2167 K. sayılı; “Davacı yeni malik dava konusu taşınmazı 06.06.2014 tarihinde satın almış ve 07.08.2014 tarihinde keşide ettiği ihtarla, davalıya, kiracısı bulunulan taşınmazı ihtiyacı için satın aldığını, kiralananı tahliye etmesini bildirmiştir. Bu durumda ihtarname iktisap tarihinden itibaren 1 ay içinde tebliğ ettirilmediğinden davacının TBK'nun 351. maddesine dayanarak 04/03/2015 tarihinde açtığı dava süresinde değildir. Ayrıca kira sözleşmesine göre de açılan dava süresinde değildir. Açıklanan bu olgu karşısında süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.” yönündeki kararı. Uyap (03.05.2019).

77 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 360; Altınok Ormancı, **Kira**, s. 132.

78 Aytaç Malkoç ve Mustafa Kılıçoğlu, **Kira, Tahliye Tespit ve Tazminat Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1991, s. 108 vd.; Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 141.

79 Malkoç/Kılıçoğlu, s. 109.

Kira sözleşmesinin süresini ve başlangıcının belirlenmesi açısından ispat yükümlülüğü kiraya verene aittir<sup>80</sup>. Kira sözleşmesinin yazılı olması, sözleşmenin süresinin ve başlangıç tarihinin tespiti açısından önemlidir. Yazılı kira sözleşmesine dayanan kiraya veren, sözleşmenin süresine ve başlangıç tarihine ilişkin ispatı daha kolay yapar. Ancak kiracı, imza inkârı yollarla ve yazılı delillerle aksini ispatlarsa yazılı kira sözleşmesine itibar edilmez. Kiracı, başlangıç tarihinin ve süresinin doğru olmadığını soyut delillerle ortaya koyamaz<sup>81</sup>. Davacının bildirdiği bu tarihlere davalı karşı çıkarsa uyuşmazlığın tarafların gösterecekleri tanık dahil bütün deliller toplanarak bir hadise olarak çözüme kavuşturulması gerekir.

Kiraya verenin belirlenen sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açabilmesi için, önceden bir ihtarname gönderme zorunluluğu yoktur<sup>82</sup>.

## 2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Dava Açma Süresi

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde dava açma süresi olarak, TBK m. 350/2’de, *“belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”* hükmü öngörülmüştür. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, genel hükümlere yapılan atıf gereği, TBK m. 328 ve m. 329 hükümlerine göre dava süresi tespit edilecektir. Ancak TBK m. 347/2’de öngörülen, *“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyile sözleşmeyi sona erdirebilirler.”* emredici nitelikteki hüküm, TBK m. 328: *“Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça”* hükmünün konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanmasına olanak vermemektedir. Bu bakımdan söz konusu dava açma süresi TBK m. 329 hükümleri çerçevesinde belirlenmelidir.

---

80 Yargıtay, 6. HD, 14.04.2010 tarih ve E. 2010/246, K. 2010/4381 sayılı kararı. Uyap (03.05.2019).

81 Bkz. Yargıtay, HGK, 17.12.1983 tarih ve E. 1983/6-750, K. 1983/1279 sayılı kararı. Uyap (03.05.2019).

82 Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 427.



TBK m. 329 hükmüne göre, “*Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdetle belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.*” Burada öngörülen, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyularak belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshedilmesi, ihtiyaç nedeniyle açılan tahliye davaları için de geçerlidir.

Madde hükmündeki *fesih bildirim süresi*, fesih dönemine bağlı kalmak üzere, fesih iradesinin kullanılabileceği nihai süreyi, diğer bir anlatımla bildirim sözleşmeyi sonlandırıcı etkisini gösterebileceği asgari zaman aralığını ifade eder<sup>83</sup>. Fesih dönemine ve fesih süresine uyularak ileriye dönük olarak taraflardan birinin belirsiz süreli kira sözleşmesini sona erdirmesi ise *fesih* olarak ifade edilir<sup>84</sup>. Bu bağlamda belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren, altı aylık dönemler için üç ay önce bildirimde bulunularak, altı aylık kira döneminin sonunda ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilir<sup>85</sup>. Örneğin, 1 Mayıs 2019 başlangıçlı belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde, altı aylık dönemlerin sonları olan 31 Ekim 2019 ve 31 Nisan 2020 tarihlerinin, tahliye davası açılması için uyulması zorunlu olan bir aylık sürenin başlangıcı olabilmesi için, 31 Temmuz 2019 veya 31 Ocak 2020 tarihlerinden önce kiracıya bildirimde bulunulması gerekir. Bu durumda ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının açılabilmesi için gereken süre ise 31 Ekim 2019 ve 31 Nisan 2020 tarihlerinden itibaren bir ay olacaktır.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinin öngörülen dönemde sonlandırılabilmesi için, fesih bildiriminin hem fesih bildirim süresine hem de fesih dönemine uygun yapılması gerekir. Ancak bunlardan birine uyulmaması, fesih bildirimini tümüyle hükümsüz kılmaz. Çünkü bu tarz bir bildirim, bir sonraki kira dönemi için hüküm

---

83 Yavuz/Acar/Özen, s. 301 vd.

84 Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 216; Akyiğit, s. 126.

85 Tandoğan, s. 205; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 98.

ifade edeceğinden, kira sözleşmesinin bir sonraki dönem açısından sona erdirilmesi mümkündür<sup>86</sup>.

### 3. Dava Süresinin Uzaması

TBK m. 353 hükmü ile 6570 sayılı GKHK'da öngörülmeven yeni bir düzenlemeye yer verilmiştir. Buna göre, *“Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.”* Bu aynı zamanda, Kanun gerekçesinde de belirtildiği üzere yerleşik uygulamanın benimsediği görüşü yansıtan bir düzenlemedir. Kanun gerekçesinde ayrıca, *“Kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden itibaren dava açma süresi olan bir ay içinde yapılacak bildirim de yeterli görüldüğüne göre, yine yerleşik uygulamada kabul edildiği üzere, kira süresi içinde yapılacak bildirim de dava süresini uzatıcı etkiye sahip olacağı”* hususuna da vurgu yapılmıştır.

TBK m. 353 hükmünde hangi dava açma süresinin ele alındığı açıkça belirtilmemiştir. Bu açıdan söz konusu hükmün, kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle (m. 350-351) mi, yoksa kiracıdan kaynaklanan nedenlerle mi açılacak davalarda uygulanacağı belli değildir. Ancak TBK'nın sistematiği gereği, kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi genel başlığı altında kiraya verenden kaynaklanan nedenler (m. 350) ve kiracıdan kaynaklanan nedenler (m. 352) ayrı ayrı düzenlendikten ve bunlar için dava açma süreleri öngörüldükten sonra, dava süresinin uzamasına m. 353 hükmü ile yer verilmesi, bu hükmün bütün dava yollarında uygulanabileceğini gösterir<sup>87</sup>.

Dava açma süresinin bir yıl uzaması hükmünün, tahliye sebeplerinin tamamı bakımından öngörülmesi, ihtiyacın gerçek ve samimi olması koşullarıyla bağdaşmayacağı için doktrinde eleştiri konusu olmuştur<sup>88</sup>. Ayrıca kiracı açısından bir

---

86 Yavuz/Acar/Özen, s. 302.

87 Akyiğit, s. 202.

88 Akay, s. 88; İpek, s. 87.

kira yılı süresince devamlı olarak tahliye tehdidi altında kiralananı kullanması da kiracının kiralananın beklenen yararı elde etmesine engel oluşturabilecektir. Bu bakımdan doktrinde, bu hükmün, sadece kiracıdan kaynaklanan nedenlerle kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği durumlar açısından uygulanması gerektiği savunulmuştur<sup>89</sup>.

Dava süresinin uzaması için kiraya veren tarafından öngörülen sürelerde bildirim gönderilmesi değil, öngörülen sürelerde kiracının bildirimden haberdar olması esastır<sup>90</sup>. Ancak bildirimde bulunmaksızın doğrudan dava açılan hallerde, davanın bir aylık sürede açılması yeterli olup, dava dilekçesinin bu bir aylık süre içerisinde kiracıya ulaşması aranmaz<sup>91</sup>.

Uzama süresine ilişkin düzenleme, belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanamaz. Dolayısıyla uzama süresi, sadece belirli süreli kira sözleşmeleri açısından geçerli olacaktır<sup>92</sup>.

TBK m. 353 hükmüne dayanarak kiraya veren, dava açacağını yazılı olarak kiracıya bildirdiği anda, tahliye nedeninin gerçekleşmesi şarttır. Bu bakımdan yazılı bildirim tarihinde kiraya veren açısından konut ve işyeri ihtiyacı doğmamışsa, TBK m. 350 hükmüne göre açılacak tahliye davasının reddedilmesi gerekir<sup>93</sup>.

Kiracıya yapılan bildirim yazılı olması, geçerlilik koşuludur. Madde hükmünde yazılı şekil şartının her hangi bir resmi kanalla yapılması zorunlu tutulmamıştır. Ancak ispat kolaylığı bakımından noter kanalıyla yapılan bir bildirim de geçerli olabilmesi için, 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre yapılmış ise, usule uygun yapılması şarttır<sup>94</sup>.

---

89 A.e.

90 Doğan, **Sona Erme**, s. 98; Öztürk, s. 1566.

91 A.e.

92 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 322.

93 A.e.

94 "...davacı kiralayan kira dönemi içinde ihtiyaç durumunu ve tahliye iradesini bildirir ihtarnamesini 9.2.1998 tarihinde keşide etmiş, bu ihtarname davalıya 17.2.1998 tarihinde Tebligat Kanununun 21. maddesine göre tebliğ edilmiştir. Ne var ki bu tebligat, davalının hangi sebeple adreste

### III. YARGILAMA USULÜ AÇISINDAN KİRA TAHLİYE DAVASI

HMK m. 316/a hükmü uyarınca “*Sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren dava ve işler*” açısından basit yargılama usulü uygulanır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davaları da basit yargılama usulüne tabidir<sup>95</sup>.

Tahliye davası yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hallerinde dava süresince ve tahliye kararı kesinleşinceye kadar kira ilişkisi devam eder<sup>96</sup>. Bu bağlamda tahliye yönünde mahkemenin vereceği karar, hem kiralananın iadesine ilişkin olduğu için eda hükmü niteliği taşır hem de kira sözleşmesini sona erdirmesi açısından bozucu yenilik doğuran bir hükümdür<sup>97</sup>.

### IV. TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI

#### A. Tahliye Davasının Reddedilmesi

Konut ve çatılı işyeri kiralama ilişkisine ilişkin ihtiyaç nedeniyle açılan tahliye davasında süre şartlarına uyulmaması, davanın görevli ve yetkili mahkeme nezdinde açılmaması gibi durumlarda usulden reddine, öne sürülen ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı durumlarda ise esastan reddine karar verilir.

Söz konusu red kararının *kesin hüküm* ifade edip etmemesi önem arz eder. Şekli anlamda kesin hüküm ve maddi anlamda kesin hüküm olarak ikiye ayrılan

---

bulunmadığının gösterilmemesi ve hangi komşusuna haber verildiğinin belirtilmemesi nedeniyle Tebligat Kanununun 21 ve Tüzüğün 28. maddesine uygun değildir. O halde geçerli ve süre kesici bir ihtarnamenin varlığından söz edilemez. Dava ise akdın bitiminden itibaren 1 ay içinde açılmamış 14.9.1998 tarihinde açılmıştır. Ortada dava hakkını koruyacak geçerli bir ihtarname bulunmaması ve davanın da bir aylık süre geçirildikten sonra açılması nedeniyle davanın süresinde açılmadığından davanın süre yönünden reddine karar verilmesi gerekir.” Yargıtay, 6. HD, 28.12.1998 tarih ve E. 1998/11220, K. 1998/11173 sayılı kararı. Uyap (03.05.2019).

95 Oy/Onur Oy, s. 146.

96 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 483; Doğan, **Sona Erme**, s. 206; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 31; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 317. Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 257, **A.e.** s. 264;

97 **A.e.**

kesin hüküm bu anlamda şekli hukuk ile maddi hukuku birbirine bağlayan bir nitelik arz eder<sup>98</sup>.

Şekli anlamda kesinlik, mahkeme kararına karşı, başvurulacak başka bir kanuni yolun kalmamasını ifade eder. Sadece belirli durumların varlığında olağanüstü kanun yollarına müracaat hakkı vardır<sup>99</sup>. Şekli anlamda kesin hükmün amacı, davayı sona erdirmektir. Bu bakımdan uyuşmazlığın tekrar doğmaması için maddi anlamda kesinliğe ihtiyaç vardır<sup>100</sup>.

Maddi anlamda kesin hüküm ise, adli gerçek ve sonucun tartışılmaz hale gelmesini ifade eder. Maddi anlamda kesin hüküm, bir davanın hükme bağlanmasından ve bu hükmün şekli olarak kesinleşmesinden sonra aynı davanın tekrar açılmasını engelleyici niteliktedir<sup>101</sup>.

Hâkim bir davayı esastan inceleyip reddeder ve hüküm kesinleşirse bu hem maddi hem de şekli anlamda olacaktır. Bu durumda tarafların bu hükme karşı herhangi bir kanun yoluna gitmelerine ve uyuşmazlığı daha sonra tekrar hâkim karşısına getirmelerine olanak yoktur. Buna karşılık davanın şekli olarak reddedilmesi ve hükmün kesinleşmesi durumunda ise bu sadece şekli anlamda olacaktır. Taraflar bu hüküm karşısında yine kanun yoluna gidemeyecek ancak, usule ilişkin eksiklikleri tamamladıktan sonra aynı uyuşmazlığı tekrar hâkim karşısına getirebilecektir<sup>102</sup>.

İhtiyaç nedeniyle açılan tahliye davalarında mahkemenin usulden red kararı vermesi durumunda, söz konusu karar kesin hüküm oluşturmaz. Kiraya veren usule

---

98 Hamide Özden Özkaya Ferendeci, **Kesin Hükümün Objektif Sınırları**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2009, s. 1.

99 Baki Kuru, **Hukuk Muhakemeleri Usulü C. V**, 6. bs., İstanbul, Demir Yayınları, 2001, s. 812.

100 Burhan Gürdoğan, **Medeni Usul Hukukunda Kesin Hüküm İtirazı**, Ankara, Ayyıldız Matbaası, 1960, s. 16 vd.

101 H. Yavuz Alangoya, Mehmet Kamil Yıldırım ve Nevhis Deren-Yıldırım, **Medeni Usul Hukuku Esasları**, 7.bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2009, s. 556.

102 Baki Kuru ve Ali Cem Budak, **Tespit Davaları**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2010, s. 340.

ilişkin eksiklikleri tamamladıktan sonra ihtiyaç nedeniyle tekrar tahliye davası açabilir<sup>103</sup>.

Kesin hükümden söz edilebilmesi için her iki dava konusunun taraflarının ve nedenlerinin aynı olması gerekir. İkinci davanın dayanağı olan olay ve olgular, ilk davada istenmemişse iki davanın nedenleri farklı sayılır. Bu durumda kesin hükümden bahsedilemeyeceği için kiraya verenin *başka bir ihtiyaç nedeniyle* tahliye davası açmasına bir engel yoktur<sup>104</sup>. Bununla birlikte ihtiyaç nedeniyle açılan tahliye davalarında maddi olay gereği açılan davaların aynı olduğu söylenemez. Maddi olay aynı gibi görünse bile, değişen koşullara göre kiralanana olan ihtiyacın değişiklik göstermesi olasıdır. Örneğin çocukları büyüyen bir kiraya verenin kiralanana ihtiyaç duyması neticesinde açtığı tahliye davasının kesin hükümden bahisle davanın reddedilmesi isabetli olmayacaktır<sup>105</sup>.

İhtiyaç nedeniyle açılan tahliye davasının reddine ilişkin kararın kesin hüküm oluşturması için, ihtiyaç döneminin ve nedeninin aynı olması gerekir. İhtiyaç duyulan dönem farklı ise, önceki tahliye davasındaki red kararı kesin hüküm sayılamayacağından, şartları gerçekleşmişse yeni davada ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğu kabul edilecektir<sup>106</sup>.

---

103 Bkz. Yargıtay, 6. HD, 04.03.1988 tarih ve E. 1988/15364, K. 1988/3305 sayılı kararı.

104 "...tarafları, konusu ve sebebi aynı olan bir tahliye davası sonucu verilen hüküm, diğer bir dava için kesin hüküm anlamını taşır. Ancak ihtiyaç nedeniyle açılmış tahliye davasının ret edilmesi ve bu kararın kesinleşmesi, yeni ihtiyacın önceki davadaki ihtiyaç sebebinden başka olması ya da önceki davanın reddinden sonra koşullarda değişme olması halinde yeni bir davanın açılmasına engel oluşturmaz. Ret ile sonuçlanan önceki davada ihtiyacının kiralananda nalburiye işi yapacağı belirtilmiş iken, işbu davada mobilya aksesuarı ve kapı kolları satış işi yapılacağı ileri sürülmüştür. Davada artık yeni bir ihtiyaç sebebine dayanıldığından kesin hükmün varlığından söz edilemez." Yargıtay, 6. HD, 16.03.2010 tarih ve E. 2009/12830, K. 2010/2855 sayılı kararı. Uyap (06.05.2019).

105 "Daha önce açılmış tahliye davasının red ile sonuçlanıp kesinleşmesinin üzerinden bir yılı aşkın süre geçtiğine göre, değişen koşullara göre ihtiyacın olup olmadığı araştırılmadan kesin hükümden bahisle davanın reddi hatalıdır." Yargıtay, 6. HD, 12.02.2002 tarih ve E. 2002/817, K. 2002/1020 sayılı kararı. Uyap (06.05.2019).

106 Çınar, **Tahliye Davası**, s. 122. "...davacının ihtiyaçlı kızı (E.)'nin nişanlı olup evlenme hazırlıklarına başladığı iddiasıyla dava açılmış, mahkeme ihtiyaçlı kızın halen nişanlı bulunduğu, dava konusu kiralananın ihtiyaç iddia olduğu tarihte boş olup, sonradan kiraya verildiği gerekçe gösterilerek dava reddedilmiş, bu karar dairemizin 04.02.1991 tarihi ilamıyla onanmak suretiyle kesinleşmiştir. 05.12.1991 tarihinde açılan yeni davada ise, davacının kızının 04.05.1990 tarihinde evlendiği ve hâlen kirada oturduğu olgusu, tahliye nedeni olarak gösterilmiştir. Önceki dosyadaki

## **B. Tahliye Davasının Kabul Edilmesi ve Sonuçları**

### **1. Genel Olarak**

Konut ve çatılı işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açan kiraya verenin talebini değerlendiren mahkeme, başvuru usulüne uygunsu ve öne sürülen ihtiyaç gerçek, samimi ve zorunlu ise kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ve kiralananın tahliyesine karar verecektir.

Bu yönüyle tahliye davası kararı, sadece sözleşmenin sona erdirilmesi yönünde değil, aynı zamanda kiracının kiralananı kiraya verene teslim etmesi yönünden de hüküm kurar<sup>107</sup>. Bu bakımdan kiracının kiralananı boş olarak kiraya verene teslim etmesi zorunludur. Yoksa kiraya verenin cebri icra yoluyla kiralananı boşalttırması ve kiralananın kendisine teslimini sağlaması söz konusu olacaktır.

Kiralananın boşaltılmasını sağlayan kiraya veren, haklı bir sebep olmaksızın kiralananı üç yıl geçmeksizin eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Ancak haklı bir sebebin varlığı halinde kiralananı başkasına kiraya verebilecektir. Kiraya veren bu hükümlere aykırı davranırsa, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak şartıyla eski kiracısına tazminat ödemekle yükümlü tutulmuştur.

### **2. Kiracının Kiralananı Geri Vermesi Borcu**

Kiraya verenin kiralananı kullanılmaya elverişli ve ayıpsız olarak kiracıya teslim etmesi, kiraya verenin üzerine bir borç iken; kiralananın özenle kullanılması ve kira süresi sonunda da kiraya verene hasarsız olarak geri verilmesi de kiracının üzerine bir borçtur. Kira sözleşmeleri, kiralanan şeyin geçici süreyle kullandırılmasını ve yararlandırılmasını amaçladığı için, sürenin sonunda doğal

---

dava nedeni ile bu dosyadaki hukukî nedenler tamamen farklıdır. Davacının kızı (E.) evlendiğine ve halen kirada oturduğuna göre, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilerek tahliye kararı verilmek gerekirken, kesin hüküm olduğundan bahisle davanın reddi hatalı görüldüğünden, hükmün bozulması gerekmiştir.” Yargıtay, 6. HD, 18.03.1992 tarih ve E. 3661, K. 3999 sayılı kararı.

107 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 317.



olarak kiracının kiralananı *geri verme borcu* doğacaktır<sup>108</sup>. Kiracının geri verme borcu, doğası gereği onun asli borçlarından<sup>109</sup>.

Kiralanan şeyin geri verilmesi borcu, sözleşmesel bir borçtur<sup>110</sup>. Ancak kiraya verenin aynı zamanda malik olduğu durumda, kiraya veren TMK m. 683 hükmü gereği, mülkiyet hakkına dayanarak da kiralananın geri verilmesini isteyebilir<sup>111</sup>. Bu durumda kiraya verenin mülkiyet hakkına dayanan talebi ile sözleşmesel nitelikteki geri alma talebi yarışır, kiraya veren bu haklardan istediğini öne sürebilir<sup>112</sup>.

Kiraya veren, kiralananın maliki konumunda değilse eğer, bu durumda geri verme borcu kira sözleşmesinden doğan şahsi nitelikteki bir talep hakkına dayanır<sup>113</sup>. Kiracıya karşı kullanılabilen kiralananın geri verilmesi yönündeki talep imkânı, aynı zamanda alt kiracıya karşı da kullanılabilir<sup>114</sup>. Kiracı ile kiraya veren arasındaki kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kira ilişkisi de sona ereceğinden, kiracıya karşı kiralananın geri verilmesi yönündeki talep, alt kiracı içinde hüküm ifade edecektir<sup>115</sup>.

TBK m. 334/1 hükmünde belirtildiği üzere “*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.*” Bu düzenlemeden anlaşılacağı üzere, kiracı, kiralananı ilk aldığı şekliyle kira sözleşmesinin bitiminde kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür<sup>116</sup>. Bu bakımdan

---

108 Murat Doğan, “Adi Kirada Kiracının Geri Verme Borcu.” **Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.VIII, S.1-2, 2004, s. 444.

109 Doğan, **Sona Erme**, s. 319.

110 Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 27; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 235; Ayanoğlu Morali, s. 122.

111 Yavuz/Acar/Özen, s. 285.

112 Tandoğan, s. 183; Yavuz/Acar/Özen, s. 286.

113 **A.e.**

114 **A.e.**, s. 285.

115 “...kiralananı tahliye kararı alınması durumunda, ikinci kiracı kiralananı birinci kiracıya müsaade edilenden başka şekilde kullanamayacağına göre, tahliye kararı ikinci kiracıyı da etkilemektedir. Bu halde, ikinci kiracı füzuli şağil durumuna düşer ve kiralananı tahliyesi gerekir.” Yargıtay, 13. HD, 28.03.1989 tarih ve E. 1988/6606, K. 1989/2095 sayılı kararı. Uyap(24.04.2019).

116 Maliye Bakanlığı Kira Kontratosu m. 5’de aynı hususa vurgu yapılmıştır. Buna göre “Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise mal sahibine o halde ve adete göre teslim etmeye mecburdur. Kiralanan gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve edevatı dahi kontrat müddetinin hitamında tamamen iade ile mükelleftir. Gerek bu eşya ve gerekse kiralanan şeyin teferruatı ve mütemmim cüzleri zayi edilir veya mutat üzere kullanılmaktan mütevellit noksandan ziyade kıymetlerine noksan arız olursa kiracı bunları kıymetleriyle tazmine ve mal sahibine talebeylediği halde hali sabıka ircaa mecburdur.”

kiracı, kiralananını kiraya verene teslim etmeden önce, olağan olmayan kullanmalar ve kiraya verenin rızası olmadan yapılan bir takım değişiklikleri, eski haline getirmesi gerekir<sup>117</sup>. Örneğin duvarlara çakılan çivilerin çıkarılarak yerlerinin tamir edilmesi, bozulan kapı kilitlerinin değiştirilmesi, kırılan camların yenileriyle değiştirilmesi gerekir<sup>118</sup>.

Kiracı, “Sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananında meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.” (m. 334/1). Örneğin, olağan kullanma sonucunda kalorifer isinin duvarlarda kararmalara neden olması veya eşyalı kiralananlarda olağan kullanma sonucunda mobilya, perde ve halılarda meydana gelen yıpranmalardan kiracı sorumlu değildir. Kiraya veren, bu kararma ve yıpranmaların kiracı tarafından giderilmesini bekleyemez<sup>119</sup>.

Kiracı, kiraya verenin rızasıyla kiralananında yaptığı değişikliklerden de sorumlu tutulamaz. Nitekim TBK m. 321 hükmü gereği,

“Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananında yenilik ve değişiklikler yapabilir. Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.”

Buna karşılık yazılı olarak tarafların kararlaştırmasıyla kiralananın kiraya verene geri verilmesi istenebilir. Bu durumda, örneğin, kiracı sözleşme kurulduğu anda mevcut olan mutfak dolaplarını sonradan sökmüş ise geri takmakla yükümlü iken, sonradan taktığı/değiştirdiği mutfak dolaplarını ise söküp alma hakkına sahiptir<sup>120</sup>.

Bu hükmü tamamlar nitelikteki m. 334/2 hükmü ise “Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmaların geçersiz” olacağını hüküm altına almıştır. Geri verme borcuna ilişkin

---

117 Doğan, **Sona Erme**, s. 327.

118 Tandoğan, s. 185; Doğan, **Geri Verme Borcu**, s. 451.

119 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 238.

120 Doğan, **Sona Erme**, s. 512.

hükümlerin nisbi emredici nitelikte olması nedeniyle, kiracı aleyhine yönelik sözleşmeler kesin hükümsüz olacaktır. Örneğin, kiracı, sözleşmeyle öngörülmuş olsa dahi, kiralananı geri verme esnasında kira konusu apartmanın boyanması masraflarından sorumlu tutulamayacaktır<sup>121</sup>. Bu şekilde kiraya veren karşısında güçsüz durumda olan kiracının korunması amaçlanmıştır<sup>122</sup>.

Kiralananın geri verilme borcunun yerine getirilme şekli, kiralanan üzerinde kiraya verenin fiili hâkimiyetini sağlayacak biçimde olmalıdır<sup>123</sup>. Dolayısıyla kiracı, kiralananın anahtarlarını yasal olarak bizzat kiraya verenin kendisine ya da yasal temsilcisine, ne şekilde almış ise o şekilde teslim etmek zorundadır<sup>124</sup>.

TBK m. 90 hükmü gereği, her borç doğumu anında muaccel olur. Bu bakımdan kiralananın geri verilme zamanının tespiti için, hangi andan itibaren geri verme borcunun doğduğunun ve kira sözleşmesinin hangi nedenle sona erdiğinin belirlenmesi gerekecektir<sup>125</sup>. Kiralananın kiraya verene geri verilmesi, sözleşmenin sona erme tarihinin bitiminden sonraki günün mesai saati içerisinde gerçekleşmesi gerekir<sup>126</sup>. Bazı yazarlara göre ise, sözleşme ile aksi kararlaştırılmamışsa, kiralananın sözleşmenin sona erme tarihinin mesai saati içinde kiraya verene geri verilmesi gerekir<sup>127</sup>.

Kiralanan geri verildiği halde, geri verilip verilmediği ancak kiraya verenin kiralananın durumunu gözden geçirmesiyle ortaya çıkar<sup>128</sup>. Bu bakımdan kanun koyucu, yeni nitelikte kiraya verene gözden geçirme ve kiracıya bildirme yükümlülüğü getirmiştir<sup>129</sup>. Bu bağlamda, gerek ispat bakımından gerekse de usul

---

121 Yavuz/Acar/Özen, s. 285.

122 İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 511.

123 **A.e.**, s. 496.

124 Yargıtay, 6. HD, 17.01.2011 tarih ve E. 2010/8929, K. 2011/134 sayılı kararı. Uyap (08.05.2019).

125 Doğan, **Sona Erme**, s. 339.

126 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 240

127 Tandoğan, s. 184; Ayanoğlu Moralı, s. 124.

128 Doğan, **Geri Verme Borcu**, s. 465.

129 Yavuz/Acar/Özen, s. 286.

ekonomisi açısından önemli yenilik getiren<sup>130</sup>, nisbi emredici nitelikteki TBK m. 335 hükmüne göre,

*“Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.”*

Bu hükme göre kiraya veren, kiracının teslim etmesi üzerine kiralananı muayene etmeli,<sup>131</sup> eksiklik tespit ederse derhal, yazılı olarak kiracıya bildirmelidir. Kiraya veren bu yükümlülüğü yerine getirmezse kiracı bu eksiklikten sorumlu tutulamayacaktır<sup>132</sup>.

Madde hükmünde belirtilen *“hemen”* (derhal), ifadesinin dürüstlük ilkesi gereği *makul süre* olarak anlaşılması gerekir<sup>133</sup>. *Hemen* kavramı, muayeneyi de kapsayacak niteliktedir. Bu bakımdan *hemen* kavramı, muayene açısından iki ya da üç günü, bildirim açısından ise bir günü ifade eder. Bu süre en erken kiralananın iadesi ile başlayacaktır<sup>134</sup>.

Kiralanda olağan incelemeyle belirlenemeyecek ayıp ve eksikliklerin varlığı halinde de kiraya verenin yazılı bildirim yapması zorunludur<sup>135</sup>. Buradaki ayıplar, gizli ayıplar olup, sonradan bildirim yapılması mümkündür<sup>136</sup>.

Bildirim yazılı yapılması zorunludur. Buradaki yazılı şekil şartının, gözden geçirme ve bildirim yapma hususunda, konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından

---

130 Uygulamada kiraya verenin geri verme borcunun ifa edilmemesine dayanarak el koyması sıkça rastlanan bir durumdur. Gerçekten de kiralananın alındığı durum ile geri verilip verilmediği sorun olmakta özellikle ispat açısından güçlükler doğmaktadır (Yavuz/Acar/Özen, s. 286).

131 Madde hükmündeki gözden geçirme kavramı, teknik anlamda muayene kavramına karşılık gelmektedir (Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 242).

132 Yavuz/Acar/Özen, s. 286.

133 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 241.

134 Yavuz/Acar/Özen, s. 287.

135 Burcuoğlu, **Haksız Eylem**, s. 26.

136 Yavuz/Acar/Özen, s. 287.

geçerlilik; diğer türlü kira ilişkileri açısından ise ispat şekli olarak kabulü gerekir. Zira mehzaz yasada olmayan yazılı şekil şartının özel olarak TBK’da düzenlenmesi de bu yorumu gerektirir<sup>137</sup>.

### 3. Kiraya Verenin Yeniden Kiralama Yasağı

#### a. Hükümün Kapsamı

TBK m. 355 hükmü uyarınca,

*“Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz...Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”*

Söz konusu yasak, 6570 sayılı GKHK’nın 15. maddesinde ise *“Kiralayan 7 nci maddenin b, c, d bentlerinde yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz.”* şeklinde düzenlenmişti<sup>138</sup>. Bu anlamda, yeniden kiralama yasağına ilişkin TBK’daki hüküm, eski düzenlemeye göre bazı değişiklikler içermektedir. Madde hükmünde konut ve çatılı işyeri açısından ise bir fark gözetilmemiştir<sup>139</sup>.

Kiraya veren, ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmış ve mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmiş ise, üç yıl süreyle kiralananı eski kiracısından başkasına kiraya veremez. Ancak kiraya veren, *“haklı sebeplerin”* varlığı halinde kiralananı başka birine kiralayabilecektir<sup>140</sup>.

---

137 Yavuz/Acar/Özen, s. 287.

138 Bkz. Hüseyin Ekinci, “Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu.” **Adalet Dergisi**, S.23, 2005, s. 88 vd.

139 Yavuz/Acar/Özen, s. 347.

140 Ceran, **Tahliye**, s. 118; Kırmızı, **Kira**, s. 557.

Üç yıllık süre, Kanun lafzı dikkate alınır, mahkeme kararının kesinleşmesinden sonra değil, kiralananın boşaltılmasından itibaren başlayacaktır<sup>141</sup>. Ancak kiralananın boşaltılması için kiracıya bir süre tanındığı durumlarda; kiralanan süre bitmeden boşaltılmışsa, bu boşaltım tarihi, süre bittiği halde boşaltma gerçekleşmemişse tanınan sürenin bitiminde başlatılması gerekir<sup>142</sup>.

Madde hükmündeki “kiralayamaz” ifadesi, üç yıl içinde yapılacak kira sözleşmesinin geçersizliğini değil, kiraya verenin söz konusu davranışı ile eski kiracısına karşı kanundan kaynaklanan bir borcunu ihlal etmiş olacağını gösterir<sup>143</sup>.

TBK m. 355/3 hükmü ise üç yıllık yeniden kiralama yasağına uymayan kiraya vereni tazminat ödemekle yükümlü tutmuştur.

## **b. Haklı Sebeplerin Varlığı Durumunda Yeniden Kiralamanın Mümkün Olması**

Kiraya veren, ihtiyaç nedeniyle kiralananın boşaltılmasını sağladığında, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısı dışında üçüncü bir kişiye kiralayamaz. Bunun istisnası olarak ise kanun koyucu, haklı sebeplerin varlığını göstermiştir. Haklı sebep, 6570 sayılı Kanun’un 15. maddesindeki “mücbir sebep” olarak ifade edilmiştir. Bir uyumsuzluk durumunda, hangi hallerin haklı sebep oluşturacağı, hâkim tarafından, somut olaydaki durum ve şartlar göz önünde tutularak değerlendirilecektir<sup>144</sup>.

Kanun koyucunun tercih ettiği haklı sebep kavramı, mücbir (zorlayıcı) sebebinin kapsar nitelikte; ancak aynı zamanda onu aşan, ondan daha geniş içeriktedir. Bu anlamda buradaki haklı sebep kavramı, ihtiyaç nedeniyle tahliye edilen kiralananın, “henüz üç yıl dolmadan başkasına kiraya verilmesini haklı, saygıya değer gösteren objektif olgular” olarak anılabilir. Ya da tahliye edilen kiralananın başka birine

---

141 Yavuz/Acar/Özen, s. 347; Akyiğit, s. 213.

142 Akyiğit, s. 213.

143 Nihat Yavuz, **Borçlar Hukuku El Kitabı**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018, s. 1026 vd.

144 Madde Gereği (TBK, m. 355).

*kiraya verilmeden üç yıl beklenilmesini katlanılmaz, çekilmez kılan durumlar* olarak tanımlanabilir. Bunlar, doktrin ve uygulamada mücbir sebep açısından kabul edilen doğal afet, ekonomik kriz ya da iflas tehdidi olarak karşımıza çıkabilecek olağanüstü olaylardır<sup>145</sup>. Nitekim doktrinde de mücbir sebep, borçlunun dışında meydana gelen, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan, genel bir davranış normunun veya borcun ihlaline mutlak anlamda kaçınılmaz bir şekilde yol açan olağanüstü bir olay olarak tarif edilmiştir<sup>146</sup>. Bu açıdan bakıldığında haklı sebep, önceden nazara alınmasına ve dolayısıyla bertaraf edilmesi mümkün olmayan ve harici bir tesirden ileri gelen olaylar olarak ifade edilebilir. Bu olay, yukarıda da ifade edildiği gibi üçüncü bir şahsın fiili olabileceği gibi, doğal bir kuvvet veya resmi bir yasaktan da kaynaklanabilir<sup>147</sup>.

Haklı sebep, borçluyu sorumluluktan kurtaran bir nitelik arz eder<sup>148</sup>. Bu bakımdan örneğin, kiracının ölmesi veya şehri terk etmesi durumunda, kiraya verenin üç yıl süreyle kiralananı başka bir kiracıya vermeme sorumluluğu sona erecektir. Buna karşılık, kiraya verenin şehri terk etmesi gibi durumlar ise haklı sebebin varlığına karine teşkil etmez<sup>149</sup>. Başka bir görüşe göre ise, kiraya verenin hastalığı gibi nedenlerle kiralananın bulunduğu şehri terk etmesinin zorunlu olduğu durumlar ise haklı sebebin olduğunu gösterir. Aynı şekilde boşalttırılan işyerinin, ekonomik kriz sonucunda iflas etmesi de haklı sebep olarak gösterilebilir<sup>150</sup>.

Haklı sebep, kiralananın boşaltılmasında değil, eski kiracı dışında birisine kiraya vermede uygulama alanı bulur. Örneğin kızın nişanlanması veya kayınbiraderinin yardım vaadini gerçekleştirmemesi haklı nedenin varlığını göstermez<sup>151</sup>.

---

145 Akyiğit, s. 211.

146 Fikret Eren, **Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyyet Bağı Teorisi**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1975, s. 176.

147 Yavuz, **Borçlar**, s. 1028.

148 Eren, **İlliyyet Bağı Teorisi**, s. 184.

149 Öztürk, s. 1567.

150 Olgaç, **Tahliye Davaları**, s. 195.

151 “Bir kimsenin gerçekten ihtiyacı olmadığı halde ihtiyacı varmış gibi dava açarak kiracısını çıkarttıktan sonra başka bir kimseye kiraya vermesi sebebiyle eski kiracının uğradığı zarardan da



Kiraya verenin ihtiyacının, önceden göremediği ve önleyemediği olaylar sebebiyle ortadan kalkması durumunda, kiralananı eski kiracısına teklif etmesi daha uygun olur. Ancak buna ihtiyacı olmayan eski kiracının bunu istememesi nedeniyle kiralananı eski kiracıya kiralayamayan kiraya vereninin, kiralananı başka birine kiralaması önünde bir engel kalmayacaktır<sup>152</sup>.

### c. Tazminat Yükümü

İhtiyaç nedeniyle kiralananın boşaltılmasını sağlayan kiraya veren, üç yıl geçmedikçe, haklı sebepler olmaksızın başka bir kiracıya kiralananı yeniden kiralarsa, “*eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.*” (TBK, m. 355/3). Bundan başka, kiraya veren, kiralananı başka birisine kiraya vermekle, “*Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.*” (TBK, m. 112) hükmü gereği, eski kiracının kiralananı çıkarılmış olmasından doğan zararı tazminle yükümlü tutulur. Bu bakımdan haklı bir neden olmaksızın kiralananı başka birine kiraladığı takdirde kiraya veren, sözleşmesel sorumluluk altında olacaktır<sup>153</sup>.

---

sorumlu tutulması gerekir. Çünkü herhangi bir kimse kanun hükümlerini kendi isteğine alet ederek kanunun korumak istediği yararları baltalayamaz. Nitekim sözü edilen bu eylem yasaklanmıştır. Her ne kadar belirtilen yasak için orada sadece cezai müeyyide kabul edilmişse de bu hal gerçeğe uygun olmayan iddialarla alınan ilamlar sonunda kiracının hakkının halele uğratılmış olması sonucunda meydana gelen zararların ödetilmemesi için bir neden olamaz. Davaya konu olan olayda boşaltılan dükkana sonradan ihtiyaç kalmadığına dair mücbir bir sebebin varlığı da ispat edilmemiştir. Tahliye davasında yalnız Necmiye'nin iş yeri ihtiyacı bulunduğu ileri sürülmüştür. Sonradan nişanlanan Fatma için bir ihtiyaç iddiası yoktur. Bunlardan Necmiye'nin o davanın açıldığı tarihte emekliye ayrıldığı ortadadır, kızının nişanlanmış olması ve kayınbiraderinin yardım vaadini gerçekleştirmemesi bir mücbir sebep olarak kabul edilemez. Çünkü mücbir sebep önceden nazara alınmasına ve bunun neticesi olarak bertaraf edilmesine imkan bulunmayan ve harici bir tesirden ileri gelen hadisedir. Bu hadise tabii bir kuvvetten veya üçüncü bir kişinin eyleminden yahut resmi bir memnuniyetten ileri gelebilir. Esasen aşağıda açıklanacağı gibi kanun tahliyeden sonra kiralananı boş bırakmayı değil, eski kiracıdan başkasına kiraya vermeyi yasaklamıştır. Bu itibarla mücbir sebebin kiralananı boş bırakmada değil, eski kiracıdan başkasına kiraya vermede olması gerekir.” Yargıtay, 4. HD, 20.11.1986 tarih ve E. 1986/7111, K. 1986/7915 sayılı kararı. Uyap (10.05.2019).

152 Tandoğan, s. 266.

153 Yavuz, **Kira**, s. 1022.

Tazminat yükümüne muhatap olan kişi, eski kiracıyı kiralananından çıkaran kiraya veren veya o ölmüşse miras yoluyla kiraya veren sıfatını edinen yasal varisleridir<sup>154</sup>.

Kiracının son kira dönemi içerisinde ödediği kira bedelinden az olmamak şartıyla belirlenecek tazminat miktarının hesabında, tahliye nedeniyle eski kiracının uğradığı zararlar göz önünde bulundurulur<sup>155</sup>. Zararın miktarı, bir yıllık kira bedelinin altında ise, kiracı zarar miktarını ispat edemese bile, söz konusu yasağa aykırılığı ispat ettiği takdirde, kiraya veren bir yıllık kira bedeli tutarında tazminata mahkûm edilecektir<sup>156</sup>. Zira söz konusu tazminat, alt sınırı yasada belirtilmiş olup, kiraya verenin aykırı tutumundan dolayı kiracının zarar görmesi koşuluna bağlanmamıştır. Kiracı, kiralananı boşaltıp daha düşük bir kira bedeli karşılığında başka bir yer kiralasa bile kiraya veren bu tazminat yükümünden kurtulamaz<sup>157</sup>.

İhtiyaç nedeniyle tahliyesi sağlanan kiralananın üç yıl geçmedikçe başka bir kiracıya haklı sebepler olmaksızın kiraya verilmesi halinde kiracının manevi tazminat istemesi ise mümkün değildir<sup>158</sup>.

TBK m. 355/3 hükmü kapsamında açılan davalarda zarar miktarının bir yıllık tutarı aştığı durumlar, haksız fiilden kaynaklanan bir tazminat davası niteliği taşımaktadır<sup>159</sup>. Kiraya verenin sorumlu tutulabilmesi için, TBK m. 355/1 hükmü yanında, haksız fiil sorumluluğu için aranan koşulların da gerçekleşmiş olmasına

---

154 M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, **Borçlar Hukuku-Genel Hükümler C. II**, 10. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 68; Akyiğit, s. 217.

155 Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 324; Kırmızı, **Kira**, s. 558.

156 Akıncı, s. 48.

157 Akyiğit, s. 217.

158 Yavuz, **Kira**, s. 1022.

159 “Davalının taşınmazı kiraya vermediğini, mülkiyetini satış yoluyla devrettiğini ifade ile istemi reddetmiştir. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanununun 15 ve 16.maddelerinde aynı yasanın 7/b maddesi uyarınca ihtiyaç-nedeniyle tahliye edilen kira konusu taşınmazın maliki tarafından üçüncü bir kişiye kiralınması durumunda cezai ve hukuki sorumluluğu bulunduğu ifade edilmiştir. Bu haliyle dava haksız eylemden (BK;.41.mad, ) kaynaklanan bir tazminat davası niteliğini taşımaktadır. Bunun içinde davalının sorumlu tutulabilmesi için kusur, hukuka aykırılık, zarar ve illiyet bağı ile ilgili unsurların bulunması gerekmektedir.” Yargıtay, 4. HD, 15.09.1983 tarih ve E. 1983/6358, K. 1983/7408 sayılı kararı Uyap (10.05.2019).

bakılır<sup>160</sup>. Zararlı sonuçtan sorumlu tutulmak için, sebep ile sonuç arasında uygun illiyet bağının olması gerekir<sup>161</sup>. Dolayısıyla bir yıllık kira bedelini aşan bir zararın varlığı durumunda da, zarar (sonuç) ve hukuka aykırı fiil (sebep) arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir. Uygun illiyet bağının ispatlanamadığı durumlarda, eski kiracı, zararlarına karşı herhangi bir talepte bulunamaz<sup>162</sup>. Ancak, tek başına tahliye olgusundan dolayı eski kiracıya bir yıllık kira bedeli tutarında tazminat ödenmesi gerekecektir<sup>163</sup>.

TBK m. 355/3 hükmü gereği tazminata hükmedilebilmesi için, tahliye kararı alınması ve söz konusu kararın icra yoluyla infazı şart değildir. Kiralananın boşaltılması ya da kiraya verenin kiracıya ihtarname çekmesi üzerine kiralananın tahliyesinin sağlanması yeterli olacaktır<sup>164</sup>.

Boşaltılması sağlanan kiralananın satılması durumunda, eski malikin tabi olduğu yeniden kiralama yasağına yeni malik tabi değildir. Bu bakımdan yeni malike karşı tazminat davası açılmaz<sup>165</sup>.

Kiralananın boş bırakılması durumunda da yeniden kiralama yasağı kapsamında kiraya verenden tazminat istenmesi söz konusu edilemez<sup>166</sup>.

#### d. Zamanaşımı

Zamanaşımı, TBK m. 149 hükmü uyarınca, “*alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar.*” Bu bakımdan zamanaşımı, tahliyesi sağlanan kiralananın eski kiracı dışında üçüncü bir kişiye kiralandığı anda başlar.

---

160 Yavuz, **Kira**, s. 1022.

161 Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku-Genel Hükümler**, 16. bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2018, s. 166; Oğuzman/Öz, **C. I**, s. 426 vd. Ayrıca bkz. Oğuzman/Öz, **C. II**, s. 44 vd.

162 Akyiğit, s. 217; Hasan Karakılıç, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Notları**, 2.bs., İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 132; Nomer, s. 167; Oğuzman/Öz, **C. I**, s. 428.

163 Akyiğit, s. 217.

164 Doğan, **Sona Erme**, s. 103; Akyiğit, s. 214.

165 Akyiğit, s. 217.

166 Yavuz, **Kira**, s. 621.

TBK m. 355/3 hükmü kapsamında ileri sürülecek olan tazminat talebi, aksine bir kural bulunmadığından TBK m. 146 gereği 10 yıllık zamanaşımı süresine tabidir.



## SONUÇ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 sayılı eski Borçlar Kanunu ve geniş bir uygulama alanı bulan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Kanun hükümlerinin “*ratio legis*”i korunarak 6098 sayılı Kanunun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığı altında yeniden düzenlenmiştir. Bu bakımdan 6570 sayılı Kanuna hâkim olan *kiracının korunması ve sözleşme serbestisinin sınırlandırılması* ilkeleri yeni Kanunda da benimsenmiştir. Bununla birlikte günümüz şartlarına uygun olarak yeniden düzenlenen Türk Borçlar Kanunu, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanını genişleterek önemli değişiklikleri de öngörmüştür.

Kanun koyucu, kira sözleşmesine ilişkin hükümleri üç ayrımda düzenlemiştir. Birinci ayırım “Genel Hükümler” başlığı altında m. 299-338 hükümlerini kapsarken, ikinci ayırım “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” (m.339-356), üçüncü ayırım ise “Ürün Kirası” başlığı altında m. 357-378 hükümlerini kapsamaktadır. Bu bağlamda m. 339-356 hükümlerinin uygulama alanı bulabilmesi için kiralanan şeyin konut ve çatılı işyeri olması gerekir. Konuta ve işyerine ilişkin oda sayısı, büyüklüğü, malzemenin niteliği gibi özellikler önemli değilken, konuttan farklı olarak işyerinin çatılı (musakkaf) olması şarttır.

TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanabilmesi için yapının taşınmaz ya da taşınır olmasının bir önemi yoktur. Önemli olan kiralananın niteliği olup, ayrıca taşınmazın mevzuata uygun ya da mevzuata aykırı yapılmış olması ya da taşınmazın tapulu/tapusuz olması arasında bir fark yoktur. Bununla birlikte kamu kurum ve kuruluşlarına ilişkin tüm kira sözleşmeleri açısından da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanacağı belirtilerek uygulamadaki karışıklık ortadan kaldırılmaya çalışılmıştır. Bu bakımdan kiracı ve kiraya verenin özel hukuk kişisi ya da kamu hukuku hükümlerine tabi olması fark etmediği gibi, gerçek ya da tüzel kişi olmasının da bir önemi yoktur.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanına giren kira sözleşmelerinin belirli ya da belirsiz süreli olması açısından da bir fark yoktur. Kira sözleşmesi belirli süreli ya da belirsiz süreli de olsa konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanacaktır. Kural olarak kira sözleşmesinin süresinin bir yıldan az olmasının da bir önemi yoktur. Ancak niteliği gereği geçici kullanım arz eden taşınır ve taşınmaz yapıların altı ay ve daha az bir süreyle kiralanması uygulama kapsamına girmez. Buna karşılık geçici kullanıma özgülenmiş olsa dahi, uzun süreli kiralanmış yapılarla ilişkin yine TBK m. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Türk Borçlar Kanununda konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel sona erme halleri açısından da bazı yenilikler öngörülmüştür. 6570 sayılı Kanunda kira sözleşmesi kiraya veren tarafından tahliye davası yoluyla, kiracı tarafından ise bildirim yoluyla sona erdirilmekteydi. Bildirim imkânının sadece kiracıya tanındığı 6570 sayılı Kanundan farklı olarak, Türk Borçlar Kanununda, bu imkân kiraya verene de tanınmıştır. TBK m. 347 hükmü gereği kiraya veren hiçbir sebep göstermeksizin belirli süreli sözleşmelerde on yıllık uzama süresinden itibaren, belirsiz süreli sözleşmeler de ise sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesini m. 350-356 hükümleriyle düzenlemiştir. Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için m. 352 hükmünde öngörülen kiracıdan kaynaklanan sebeplerle, m. 350-351 hükümlerinde öngörülen kiraya verenden kaynaklanan sebeplerin varlığı gerekir.

Kiracı, kiralananı yazılı olarak tahliye edeceğini taahhüt ettiği halde kiralananı boşaltmamışsa, kiraya veren bu tarihten başlayarak bir ay içinde dava yoluyla kiralananın tahliyesini isteyebilir. Ayrıca kira bedelini ödemeyen kiracıya, kiraya veren yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunması sebep olunmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirebilecektir. Kiracıdan kaynaklanan son sebep ise, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun olması

halinde kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması esnasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecek olmasıdır.

Kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesini düzenleyen hükümleri m. 350-351'de öngören kanun koyucu, m. 350'de kiraya verenin ihtiyacı ile yeniden inşa ve imar amacıyla kullanımı imkânsız hale gelen kiralananın tahliyesini öngörürken; m. 351 hükmü ile yeni malikin ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi için dava yolunu kullanabileceğini belirtmiştir. Yeni malik, ihtiyacı nedeniyle kiralananı kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içerisinde kiracıya durumu yazılı olarak bildirmek şartıyla kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla ya da sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde açacağı dava yoluyla sona erdirebilir. Buna karşılık kiraya verenin kiralananı kullanma zorunluluğu varsa ya da yeniden inşa ve imar amacıyla kiralananın kullanımı imkânsız hale gelmişse, kiraya veren, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda; belirsiz süreli sözleşmelerde ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere göre fesih bildirimini için öngörülen sürelerle ve fesih dönemine uyularak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde açacağı dava ile sonlandırabilecektir.

TBK m. 350 hükmüne göre kiraya veren, kiralananı eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gerçek, samimi ve zorunlu bir ihtiyacına dayanarak tahliye davası açabilir. 6570 sayılı Kanunda kabul edilmeyen altsoy (torun gibi) ve üstsoy (dede gibi) ile diğer bakmakla yükümlü olduğu kişilerin (kardeş) Türk Borçlar Kanunu ile konut ve çatılı işyeri ihtiyacı olanlar kapsamına alınması isabetli bir düzenleme olmuştur. Bu düzenleme, özellikle 6570 sayılı Kanun döneminde uygulamadaki torun ve torun çocuğu ihtiyacı açısından ortaya çıkan olumsuz çözümlerin terk edilmesine olanak sağlayacaktır.

Kiraya verenin konut ve işyeri ihtiyacına dayalı tahliye davası açabilmesi için ihtiyacın gerçek samimi ve zorunlu olması gerekir. Dürüstlük kuralının bir gereği olarak, ileri sürülen ihtiyacın gerçek ve samimi olmaması, hakkın kötüye kullanılması anlamına gelir. Bu sebeple konut ve işyeri ihtiyacına dayalı tahliye



davalarında hâkim, özellikle ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığına bakmalıdır. Konut ve işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun ispatlamak ise davacı konumundaki kiraya verene aittir. Kiraya verenin öne sürdüğü ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olup olmadığı somut olaya göre belirlenecektir. Bunun yanında öne sürülen ihtiyacın gerçekleşmiş olması ve devamlılık arz etmesi de önem arz eder. Bu bakımdan öne sürülen ihtiyacın gerçekleşmeyen ya da gelecekte gerçekleşmesine ilişkin güçlü karinelerin olmaması, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını gösterir.

Öne sürülen ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması koşuluyla kiraya veren, kendisi kirada oturuyorsa, başkasının yanında oturuyorsa, sağlık durumu kiralananın geçmesini gerektiriyorsa, kiralanan ekonomik, fiziki ve konum yönünden daha elverişli ise, eşya konulması gerekiyorsa ve belli nedenlerle il veya yurt dışında bulunuyorsa kiralananın tahliyesi için dava açabilir.

İşyeri kiralaları açısından ihtiyaca dayalı tahliye davası açılabilmesi için, kiralananın işyeri olarak kullanmaya uygun olması ve ihtiyacı öne sürülen kişinin işyerinde yapılacak olan işi yapabiliyor olması gerekir. Bu şartlara uyularak, kiraya veren, başka işinin olmadığı, başka bir yerde kirada bulunduğu, işlerini genişletme amacı taşıdığı durumlarda kiralananın tahliyesine yönelik dava açabilir. Ancak burada da ihtiyacın varlığının kabul edilebilmesi için, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması kuralının göz önünde bulundurulması şarttır.

İhtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesine yönelik davanın kiraya veren tarafından açılması gerekir. Bu bakımdan Türk Borçlar Kanunu m. 350 hükmünde sayılan kiraya verenin yasal yakınlarının dava açma hakları yoktur. Zira söz konusu bu kişiler madde hükmünde sadece ihtiyacı olan kişiler olarak düzenlenmiştir.

Kiraya verenin dava açabilmesi için malik olması şart değildir. Zira ihtiyaca dayalı olarak açılan tahliye davasında kiraya verenin hakkı, kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkından değil, kira sözleşmesine taraf olmasından kaynaklanır. Bununla birlikte kiraya veren sıfatına sahip olmayan malik ve intifa hakkı sahibinin de ihtiyaca dayalı tahliye davası açabilir. Sükna hakkı sahibi ise sadece kendisi için

ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Zira bu hak üçüncü bir kişiye devredilemeyen bir haktır. Sükna hakkı oturulacak bir binayı gerektirdiğinden, işyerini kapsamaz. Dolayısıyla, sükna hakkı sahibi, sadece konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilecektir. Ayrıca paylı mülkiyette davanın açılabilmesi için pay ve paydaş çokluğu yeterli iken; elbirliği mülkiyette ise kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ortakların hepsinin oyuna dayalı olduğundan, tahliye davasının oybirliği ile açılması gerekir.

Türk Borçlar Kanununda kira sözleşmesinin tahliye davası ile sonlandırılmasına ilişkin getirilen yeniliklerden biri de dava açma süresinin uzamasına ilişkin düzenlemedir. Buna göre kiraya verenin, kiracıya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını yazılı olarak bildirmesi durumunda, dava açma süresi bir kira yılı uzamış sayılacaktır.

Konut ve çatılı işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açan kiraya verenin talebini değerlendiren mahkeme, başvuru usulüne uygunsa ve öne sürülen ihtiyaç gerçek, samimi ve zorunlu ise kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ve kiralananın tahliyesine karar verecektir. Mahkemenin vermiş olduğu bu karar kira sözleşmesini sona erdirdiği için *bozucu yenilik doğuran bir etkiye* sahipken; kiralananın geri verilmesi açısından hüküm kurması yönünden ise *eda* niteliği taşır.

Kiralananın geri verilmesi, kiracının asli borçlarından olup, *sözleşmesel borç* niteliğindedir. Kiracı, tahliye davasının kabul edilmesiyle birlikte kiralananı ilk aldığı haliyle kiraya verene geri vermesi gerekir. Ancak kiracı, sözleşmeye uygun kullanımlar dolayısıyla ortaya çıkan bozulma ve eskimelerden sorumlu tutulamayacağı gibi, kiracı, kiraya verenin rızası dâhilinde kiralanda yaptığı değişiklik ve yeniliklerden de sorumlu değildir. Geri verme borcuna ilişkin Türk Borçlar Kanununda öngörülen yeni bir düzenlemeye göre, kiralananın geri verilip verilmediğinin tespiti açısından kiraya veren, kiralananı gözden geçirmeli ve kiracının sorumlu olduğu ayıp ve eksiklikleri hemen kiracıya bildirmelidir. Kiraya veren bu yükümlülüğü yerine getirmezse kiracı ayıp ve eksikliklerden sorumlu tutulamayacaktır.

Konut ve çatılı işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasının kabul edilmesinin sonuçlarından biri de kiraya verenin üç yıl geçmedikçe, boşaltılması sağlanan kiralananını eski kiracısı dışında başka birine yeniden kiralayamamasıdır. Kanun koyucu bunun istisnası olarak haklı sebeplerin varlığını öngörmüştür. Borçluyu sorumluluktan kurtaran bir nitelik arz eden haklı sebeplerin varlığı somut olaya göre belirlenecektir. Kiraya veren, haklı sebeplere dayanmadan kiralananı eski kiracısı dışında başka birisine kiralarsa, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak şartıyla tazminat ödemesi gerekecektir.

İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun tahliye talep eden kiralayan tarafından kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerektiği göz önünde bulundurularak TBK 350/1-1. bendinde sayılan ihtiyaç halinin gerçekleşip gerçekleşmediğinin her somut olay için ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

- Acar, Faruk : “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler.” **Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı C.II** (Editörler: Erdal Abdülhakimoğulları, Mübariz Yolçiyev, Yalçın Şahinkaya) Ankara, Adalet Yayınevi, 2012, s. 15-35 (Kira Sözleşmesi).
- Acar, Faruk : **Kira Hukuku Şerhi**, 4.bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2017. (Şerh).
- Akay, Merve Akgün : **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2017.
- Akıncı, Şahin : “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi.” **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, CLVII, S.3, 2008, s. 33-50 (İşyeri Kiralan).
- Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş : **Borçlar Hukuku (Genel Hükümler - Özel Borç İlişkileri)**, 27.bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2018 (Borçlar).
- Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş : **Medeni Hukuk**, 24.bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2018 (Medeni Hukuk).

Akkanat, Halil :

**Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler-Makaleler** (Derleyen: Mehmet Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 261-272.

Akkurt, Sinan Sami,

Kemal Erdoğan ve Hüseyin Tokat :

**Borçlar Hukuku Genel Hükümler - Özel Hükümler (Özel Borç İlişkileri)**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018.

Akyiğit, Ercan.

**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2012.

Alangoya, H. Yavuz,

Mehmet Kamil Yıldırım ve

Nevhis Deren-Yıldırım :

**Medeni Usul Hukuku Esasları**, 7.bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2009.

Altınok Ormancı, Pınar:

**Sürekli Borç İlişkilerinin Hakkı Sebep Feshi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011 (Fesih).

Altınok Ormancı, Pınar :

“Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değişmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları.” **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, C.II, S.24, 2013, s. 125-141 (Kira).

Altıntop, Merve :

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü

- Sebebiyle Tahliye.” **Türk Adalet Akademisi Dergisi**, S.19, 2014, s. 517-542.
- Anıl, Yaşar Şahin : **Kira Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Yayınları, 2007.
- Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 9.bs. Ankara, Yetkin yayınları, 2012.
- Arpacı, Abdülkadir : **Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002 (Kira Hukuku).
- Arpacı, Abdülkadir : “Konut ve İşyeri Kiraların Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur?” **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.V, S.2, 2008, s. 3-7 (Konut ve İşyeri Kiraları).
- Atabekoğlu, Fatma : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi.” **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.IX, S.103-104, 2013, 171-183.
- Ateşçi, Kardelen : “Türk Borçlar Kanununun Kiraya İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümleri.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.XCI, S.6, 2017, s. 130-140.

Ayan, Nurşen :

“Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi.” **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XV, S.2, 2007, s. 12-24.

Ayanoğlu Moralı, Ahu :

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi.” **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.IX, S.103-104, 2013, s. 108-131.

Aydemir, Efrail :

**Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4.bs. Ankara, Seçkin yayınları, 2016.

Aydın, Gülşah Sinem :

**Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, İstanbul, On İki Levha yayıncılık, 2013.

Aydınlıyım, Suat :

**Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, Ajans Türk Matbaacılık, 1973.

Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci :

**Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri-Sözleşmeler Hukuku**, 3.bs. Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.

Ayhan, Fatma :

**İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2013.

Aysal, Mustafa :

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.” **Kazancı**



**Hakemli Hukuk Dergisi**, C.IX, S.103-104, 2013, s. 183-191.

Başaran, Ece :

“Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?” **Terazi Hukuk Dergisi**, S.38, 2009, s. 55-68.

Battal, Ahmet :

“Ticaret Şirketlerin İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Ortağın Sahibi Olduğu Gayrimenkuldeki Kiracının Tahliyesi İstenebilir mi?” **Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, S.1, 1999, s. 77-84.

Batur, İsmail Cenk :

“Konut Gereksinimine Dayalı Tahliye Davalarında “Samimi ve Gerçek İhtiyaç” Kavramı.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.XCI, S.6, 2017, s. 216-220.

Bayburtlu, Burçin :

“Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXV, S.5, 2011, s. 157-174.

Baygın, Cem :

**Soybağı Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2010.

Becker, Herman :

**İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri.** (Çeviren: A. Suat Dura.) Ankara, Yargıtay Yayını, 1993.

Belen, Herdem :

“Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXVII, S.3, 2013, s. 106-137.

Bilsel, Duygu :

“Konut ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIV, S.5, 2010, s. 3109-3126.

Birinci Uzun, Tuba :

“Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1).” **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.VIII, S.2, 2017, s. 137-158.

Burcuoğlu, Haluk :

“Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Düzenlemeler”, **Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan**, (Editörler: Derya Ateş ve Alper Bulur.) İstanbul, Beta yayınları, 2008, s. 17-46 (Haksız Eylem).

Burcuoğlu, Haluk :

**Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993 (Tahliye).

Ceran, Mithat :

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Uygulayıcı Gözüyle Kira Sözleşmesi.” **6098 sayılı Türk**

- Borçlar Kanunu Sempozyumu**  
(Editör: Emel Badur), Ankara,  
Ankara Barosu Yayını, 2011, s. 139-  
155 (Kira Sözleşmesi).
- Ceran, Mithat:
- Kira Sözleşmesi Tahliye**, Ankara,  
Yetkin Yayınları, 2012 (Tahliye).
- Ceylan, Aslı Bahar :
- “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira  
Süresi.” **Kocaeli Üniversitesi Hukuk  
Fakültesi Dergisi**, C.VIII, S.15, 2017, s. 45-  
60.
- Ceylan, Ebru :
- “İsviçre Borçlar Kanununun Kira  
Sözleşmesi İle İlgili Hüküm Çevirileri.”  
**İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXVII, S.4,  
2013, 215-243.
- Çakırca, Seda İrem :
- “Kardeşler Arasında Nafaka  
Yükümlülüğü” **Ankara Üniversitesi  
Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LXIV,  
S. 1, 2015, s. 65-101.
- Çınar, Ömer :
- “Gayrimenkul Kiraları Hakkında  
Kanuna Göre Yeniden İnşa veya  
İmar.” **Prof. Dr. Ali Güzel’e  
Armağan** (Editör: Talat Canbolat),  
İstanbul, Beta Yayıncılık, 2010, s.  
1357-1372 (Yeniden İnşa).
- Çınar, Ömer :
- “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları  
Hakkında Kanuna Göre Konut  
İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası”  
**İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal**

- Bilimler Dergisi**, S. 14, 2008, s. 113-136 (Tahliye Davası).
- Daşlı, Engin :
- 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesinin Feshi**, İstanbul, Aristo Yayıncılık, 2017.
- Delipınar, Yusuf Can :
- Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Demircioğlu, Huriye Reyhan :
- “6098 Sayılı TBK'ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu.” **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C.XXXI, S.2, 2015, s. 167-200.
- Doğan, Murat :
- Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınları, 2011 (Sona Erme).
- Doğan, Murat :
- “Adi Kirada Kiracının Geri Verme Borcu.” **Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.VIII, S.1-2, 2004, s. 443-476 (Geri Verme Borcu).
- Doğan Murat :
- “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi.” **Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk**

**Araştırmaları Dergisi**, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 2011, s. 505-524 (Konut ve atılı).

Doğan, Murat ve Cem Baygın :

“Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümler.” **Hukuki Perspektifler Dergisi**, S.4, 2005, s. 116-131.

Dural, Mustafa,

Tufan Öğüz ve Mustafa Alper Gümüş :

**Türk Özel Hukuku, C. III – Aile Hukuku**, 9. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014.

Ekinci, Hüseyin :

“Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu.” **Adalet Dergisi**, S.23, 2005, s. 88-116.

Er, Refik :

**Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 1994.

Ercan, Tayfun :

“6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.VII, S.72, 2012, s. 23-38.

Erçin, Ferhat :

“Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdiven Altı ve Benzeri Bölümlerde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında Musakkaflık Kavramının Etkisi ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma

- Zorunluluğu.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXII, S.1, 2008, s. 59-78.
- Erdoğan, Hasan. **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2.bs., Ankara, Adalet yayınevi, 2010.
- Eren, Fikret : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2014 (Özel Hükümler).
- Eren, Fikret : **Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1975 (İlliyet Bağı Teorisi).
- Erman, Hasan : **Medeni Hukuk Dersleri-Başlangıç Bölümü**, 3.bs., İstanbul, Der Yayınları, 2010.
- Ertaş, Şeref : “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi.” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Şükrü Postacıoğlu’na Armağan**, 1997, s. 37-46.
- Erzurumluoğlu, Erzan : **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 7.bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2017 (Sözleşmeler).
- Erzurumluoğlu, Erzan : **Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Emel Matbaacılık, 1973 (Adi Kira).

Feyzioğlu, Feyzi Necmettin :

**Borçlar Hukuku - Hususi Kısım - Akdin Muhtelif Nevileri C.I**, 4.bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980.

Gökyayla, Emre :

“İşyeri Kiralarına İlişkin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler.” **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S.14, 2013, s. 147-170 (Sona Erme).

Gökyayla, Emre :

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339).” **Yaşar Üniversitesi Dergisi, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan**, C.VIII Özel Sayı, 2013, s. 1203-1251 (Konut ve Çatılı İşyeri).

Güler, A. Alev :

“6570 Sayılı Kira Kanununun 15-16. Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar.” **Ankara Barosu Dergisi**, S.4, 1978, s. 632-635.

Güler, Zeynep :

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Dava Yoluyla Sona Ermesi.” **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XV, S.1-2, 2016, s. 713-748.

Gümüş, Mustafa Alper :

**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun’una Göre Kira Sözleşmesi**, 2.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012 (Kira Sözleşmesi).



Gümüş, Mustafa Alper :

“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 (TBK m.347/I c.3).” **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XI, S.145-146, 2016, 119-142 (Bildirim).

Gümüş, Mustafa Alper :

**Borçlar Hukuku Özel Hükümler C. I**, 3.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013 (Özel Hükümler).

Günay, Cevdet İlhan :

**Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, 2.bs., Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2015 (Şerh).

Günay, İlhan Cevdet :

**Borçlar Hukuku Genel Hükümler – Özel Borç İlişkileri**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016 (Özel Borç İlişkileri).

Günay, Erhan :

**Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2017 (Kira Tespiti).

Günay, Erhan :

“Haklı İki İhtar Dayalı Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.XIII, S.137, 2018, s. 72-79 (Haklı İki İhtar).

Günay, Erhan :

“Tahliye Taahhüdüne Dayalı Kiracının Kiralanandan Tahliyesi.” **Terazi Hukuk**

- Dergisi**, C.XIII, S.138, 2018, s. 89-95  
(Tahliye).
- 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 Mecmuası**, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 831-850.
- Güneş, Figen : “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları.” **Konya Barosu Dergisi**, S.23, 2013, s. 46-49.
- Hatemi, Hüseyin : **Medeni Hukuka Giriş**, 8.bs. İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Hatemi, Hüseyin ve Burcu Kalkan Oğuztürk : **Aile Hukuku**, 6. bs., İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2018.
- Hatemi, Hüseyin,
- Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı : **Borçlar Hukuku-Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992.
- Hatemi, Hüseyin ve Kadir Emre Gökyayla : **Borçlar Hukuku-Genel Bölüm**, 4.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017.
- İnceoğlu, Mehmet Murat : **Kira Hukuku C. I**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014 (Kira C. I).
- İnceoğlu, Mehmet Murat : **Kira Hukuku C. II**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014 (Kira C. II).

İnceoğlu, Mehmet Murat :

“Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler” **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu** (Derleyen: Çiğdem Kırca)İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013 (Değişiklik ve Yenilikler).

İnceoğlu, Mehmet Murat :

“Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi” **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Tebliğler – Makaleler**, (Derleyen: Mehmet Murat İnceoğlu), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012 (Sözleşme).

İpek, Eyüp :

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

Kalender, Ahmet :

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.XII, S.136, 2017, s. 27-35.

Kaplan, İbrahim :

“Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim.” **Terazi Hukuk Dergisi**, C.III, S.25, 2008, s. 17-37.

Karahasan, Mustafa Reşit :

**Türk Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri**, İstanbul, Beta Yayınları, 2002.

Karakılıç, Hasan :

**Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Notları**, 2.bs., İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.

Karlı, Abdürrahim :

**Medeni Muhakeme Hukuku**, 4. bs. İstanbul, Alternatif Yayıncılık, 2014.

Karlı, Abdürrahim :

**İcra ve İflas Hukuku**, 3. bs. İstanbul, Alternatif Yayıncılık, 2014.

Kayar, İsmail :

**6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku**, 10.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2015.

Kepkep, Burak :

“Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIX, S.3, 2015, s. 98-109.

Kırmızı, Mustafa :

**6100 Sayılı Yeni HMK Değişiklikleriyle Hukuk Mahkemelerinde Görev ve Yetki**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2011 (Görev ve Yetki).

Kırmızı, Mustafa :

**Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013 (Kira).

Kocayusufpaşaoğlu, Necip :

**Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı, Borçlar Hukuku - Genel Bölüm - C.I, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme**, 6.bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014 (Hukuki İşlem).

Koç, Nevzat :

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi.” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XIX, Özel Sayı, 2017, s. 69-107.

Koçak Diker, Duygu :

**Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III)**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2018.

Kurşat, Pelin :

**Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.

Kuru, Baki :

**Hukuk Muhakemeleri Usulü C. V**, 6. bs., İstanbul, Demir Yayınları, 2001.

Kuru, Baki ve Ali Cem Budak :

**Tespit Davaları**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2010.

Kuru, Baki, Ramazan Arslan

ve Ejder Yılmaz :

**Medeni Usul Hukuku-Ders Kitabı**, 25. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2014.

Malatyalıoğlu, Kutsi, Hami Ertaş :

**Tahliye Davaları, Kiralananın Boşaltılması,** Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973.

Malkoç, Aytaç, Mustafa Kılıçoğlu :

**Kira, Tahliye Tespit ve Tazminat Davaları,** Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1991.

Mındız, Emine :

“Locatio Conductio Rei (Kira) Sözleşmesinde Tarafların Sorumluluğu ve Hasar Meselesi.” **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.XII, S.2, 2013, s. 45-62.

Nomer, Haluk Nami :

**Borçlar Hukuku-Genel Hükümler,** 16.bs. İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018.

Odyakmaz, Ali Nevzat :

**Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan – Kiracı İlişkileri,** İstanbul, Beta Yayınları, 2007.

Oğuzman, M. Kemal ve Nami Barlas :

**Medeni Hukuk – Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar,** 24. bs. İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018.

Oğuzman, M. Kemal ve Turgut Öz :

**Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I,** 10.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012 (C.I).

Oğuzman, M. Kemal ve Turgut Öz :

**Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.II,** 10. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012 (C.II).

- Okay, Rauf : **Kira Hukuku Rehberi**, İstanbul, İstanbul Üniversite Kitabevi, 1986.
- Olgaç, Senai : **Borçlar Hukuku Akdın Muhtelif Nevileri-III – Kira**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaacılık, 1966 (Akdin Muhtelif Nevileri).
- Olgaç, Senai : **Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaacılık, 1968 (Tahliye Davaları).
- Oy, Osman ve Gerçek Onur Oy: **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Yayınları, 2015.
- Özdoğan, Mustafa ve Tuba Oymak : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013 (Tahliye).
- Özdoğan, Mustafa ve Tuba Oymak : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXVIII, S.2, 2014, s. 54-65 (Konut ve Çatılı İşyeri).
- Özkan, Hasan : **Açıklamalı - İctihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı**, İstanbul, Legal Yayınevi, 2007.
- Özkaya Ferendeci, Hamide Özden : **Kesin Hükümün Objektif Sınırları**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2009.



Öztan, Bilge :

**Medeni Hukuk'un Temel Kavramları**, 36. bs. Ankara, Turhan Kitabevi, 2012.

Öztürk, Mehmet :

“Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri.” **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertuş'a Armağan**, C.XIX, Özel Sayı, 2017, s. 1549-1595.

Pehlivan, Metin :

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye.” **Journal of Life Economics**, C.IV, S.4, 2017, s. 179-190.

Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay

ve Muhammet Özekes,

**Medeni Usul Hukuku**, 14. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2013.

Reyna, Yuda :

“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira ve Tahliye.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXVI, S.3, 2012, s. 103-116.

Ruhi, Canan ve Ahmet Cemal Ruhi :

**İcra ve İflas Kanununa Göre Kira ve Tahliye**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016 (İcra ve İflas).

Safarov, Gulmammad :

“Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası” **Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler**

**Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Ankara, 2015.

Seliçi, Özer :

**Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkisinin Sona Ermesi**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayını, 1976.

Şener, Oruç Hami :

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

Şenyüz, Doğan :

**Borçlar Hukuku**, 8. bs. Bursa, Ekin Kitabevi, 2016.

Tahmaz, Mustafa Sabri :

“Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXVIII, S.4-6, 1992, s. 694-730 (Yazılı Tahliye).

Tahmaz, Mustafa Sabri :

“Yurtdışında Çalışan Vatandaşımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları ile İlgili Bir İnceleme.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXVIII, S.4-6, 1994, s. 212-232 (Konut İhtiyacı).

Tandoğan, Haluk :

**Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri C.I/2**, 4.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.

Tanrıver, Süha :

“Hukuk Muhakemeleri Kanunu Tasarısı’nın 1 ilâ 122. Maddelerinde Yer Alan Temel Düzenlemeler ve

- bunların Genel Çerçeve Değerlendirilmesi” **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LVII, S. 3, 2008, s. 635-664.
- Topuz, Seçkin ve Ferhat Canpolat : “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi.” **Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.I, S.1, 2011, s. 1-31 (Örtülü İrade Beyanı).
- Topuz, Seçkin ve Ferhat Canbolat : “Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi.”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 95, 2011, s. 97-134 (Kira İlişkisinin Devri).
- Tosun, Yalçın : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereklerini.” **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.XI, S.137-138, 2016, s. 31-53.
- Tunaboşlu, Müslim : **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, 3.bs., Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- Tunçoşmağ, Kenan : **Borçlar Hukuku C.II Özel Borç İlişkileri**, 3.bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1977.
- Türkmen, Ahmet : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen

- Hükümlerinin Değerlendirilmesi” **Ankara Barosu Dergisi**, Sa. 1, 2015, s. 341-368.
- Ural Çınar, Nihal : **Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Uygur, Turgut : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt – II**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2. bs., 2012
- Uysal, Mustafa : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.” **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, 2013, C.IX, S.103-104, s. 183-191.
- Uyumaz, Alper ve Mehmet Akçaal : “Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi.” **Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.I, S.2, 2013, s. 137-169.
- Ünal, Canan : “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri.” **İstanbul Barosu Dergisi**, C.LXXXIV, S.3, 2010, s. 1525-1543.
- Yalman, Süleyman ve Mustafa Arkan : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi” **Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslar arası Kongre Bildiri**

- Kitabı** (Editörler: Erdal Abdülhakimoğulları, Mübariz Yolçiyev ve Yalçın Şahinkaya), Ankara, Adalet Kitabevi, 2012.
- Yarmalı, Eyüp Sabri ve Selçuk Alp : **Hukuk Terimleri Sözlüğü**, İstanbul, Türkmen Kitabevi, 2011.
- Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Hukuku Dersleri - Özel Hükümler**, 15.bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2018.
- Yavuz, Nihat : **Borçlar Hukuku El Kitabı**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018 (Borçlar).
- Yavuz, Nihat : **Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Bedelinin Belirlenmesi, Alacağı ve Tazminat Davaları**, 2.bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2013 (Kira).
- Yılmaz, Ejder : **Hukuk Sözlüğü**, Ankara, Yetkin Yayınevi, 2003.
- Zevkliler, Aydın ve Ayşe Havutçu : **Özel Borç İlişkileri**, Ankara, Sözkese Matbaası, 2007.
- Zevkliler, Aydın ve Emre Gökyayla : **Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri**, 14.bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2014.