

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

**KONUT ve ÇATILI İŞYERİ  
KİRA SÖZLEŞMESİNİN  
KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN  
SEBEPLERLE SONA ERMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

**Sinem KARAKAŞ**

**Danışman**

**Dr. Öğr. Üyesi Alpaslan AKARTEPE**

Erzincan/2019

## TEZ BİLDİRİMİ

"Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi" isimli "**Yüksek Lisans**" tezim tarafımda intihal programı ile incelenmiştir. Buna göre tezimde bilimsel etik ihlali ve intihal olarak nitelendirilebilecek herhangi bir durum olmadığını taahhüt ederim.

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

**Sinem KARAKAŞ**

### EK 3: TEZ KABUL TUTANAĞI

#### SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu alışma, Özel Hukuk Anabilim Dalının Özel Hukuk Bilim Dalında jürimiz tarafından **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

**Danışman / Jüri : Dr. Öğretim Üyesi Alpaslan AKARTEPE**



**Jüri : Prof. Dr. Metin İKİZLER**



**Jüri : Dr. Öğretim Üyesi Eda ŞAHİN ŞENGÜL**



**KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN  
KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ**

**Sinem KARAKAŞ**

**Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü**

**Özel Hukuk Anabilim Dalı**

**Yüksek Lisans Tezi, Nisan 2019**

**Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Alpaslan AKARTEPE**

**ÖZET**

Türk Borçlar Kanunu m. 350-356 arasında kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralari hem kiracıdan kaynaklanan sebeplerle hem de kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona erebilir. Çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kiralalarının kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona ermesi incelenmiştir. Konunun daha iyi anlaşılabilmesi için çalışmanın birinci bölümde kira sözleşmesinin tanımı yapılarak; unsurları, hukuki niteliği, süresi ve sona ermesi açıklanmıştır. Ayrıca, Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü hükümlerin uygulama alanının kapsamı belirlenmiştir. Bu amaçla Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi çerçevesinde konut ve çatılı işyeri kavramları açıklanmıştır. İkinci bölümde kiraya verenden kaynaklanan sebepler başlığı altında; konut ve çatılı işyerleri kiralalarının ihtiyaç, yeniden inşa veya imar ve yeni malikin ihtiyacı sebebiyle sona ermesi halleri ele alınmıştır. Bu bölümde, Türk hukuk doktrininin kaynakları ve mahkeme içtihatları ele alınmış ve sona erme sebepleri uygulamadan örnekler ile açıklanmaya çalışılmıştır. Üçüncü ve son bölümde tahliye davaları ve sonuçları incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, Kira Sözleşmesi, Dava Yolu ile Sona Erme, Konut İhtiyacı, Çatılı İşyeri İhtiyacı, Yeniden İnşa veya İmar, Yeni Malikin İhtiyacı.

**THE TERMINATION OF RESIDENTIAL and ROOFED WORKPLACE  
LEASE CONTRACT DUE TO THE REASONS CAUSED BY THE LESSOR**

**Sinem KARAKAŞ**

**Erzincan Binali Yıldırım University, Institute of Social Sciences, Department of  
Private Law**

**M. A. Thesis, April 2019**

**Thesis Supervisor: Dr. Öğr. Üyesi Alpaslan AKARTEPE**

**ABSTRACT**

The termination of the lease contract through remedies have been regulated between the provisions of Articles 350 and 356 of the Turkish Code of Obligations. The residential and roofed workplace lease contracts may be terminated due to the reasons either caused by the tenant or the lessor. In our study, the termination of residential and roofed workplace lease contracts due to the reasons caused by the lessor was investigated. To make the subject more understandable; the elements, legal character, duration and termination of the lease contract have been explained in the first section of the study by giving the definition of lease contract. In addition, the scope of application of the provisions specific to the residential and roofed workplace lease in the Turkish Code of Obligations was determined. By this purpose, the concepts of residential and roofed workplace under the Article 339 of the Turkish Code of Obligations were explained. In the second part termination of a residential and roofed workplace lease contract for reason of requirement, reconstruction or improvement, the new owner's requirement was studied under caption for reasons attributable to lessor. In this part, the sources of Turkish doctrine and the case-law and the reasons for termination was tried to be explained with examples from practice. In the third and last part, eviction cases and results of eviction cases were examined.

**Key Words:** Law No. 6098 on Turkish Code of Obligations, Lease Contract, Termination Through Remedies, Residential Requirement, Roofed Workplace Requirement, Reconstruction or Improvement, New Owner's Requirement.

## İÇİNDEKİLER

TEZ BİLDİRİMİ .....	I
TEZ KABUL TUTANAĞI.....	II
ÖZET .....	III
ABSTRACT.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
KISALTMALAR .....	X
GİRİŞ .....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ, SÜRESİ VE SONA ERMESİ, KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI HAKKINDAKİ ÖZEL HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI, KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ SONA ERMESİ

I. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE SÜRESİ.....	5
A. Kira Sözleşmesinin Tanımı .....	5
B. Kira Sözleşmesinin Unsurları, Hukuki Niteliği ve Süresi .....	6
1. Unsurları .....	6
a) Kiralanan .....	7
(1) Kira Konusu Eşya .....	7
(2) Kiraya Veren Tarafından Kira Konusu Eşyanın Kullanımının Kiracıya Bırakılması .....	9
b) Kira Bedelinin Kapsamı .....	10
(1) Kira Bedeli .....	10
(2) Yan Giderler .....	14
c) Tarafların Anlaşması .....	16
2. Hukuki Niteliği .....	18
3. Kira Süresi .....	20
a) Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine Göre Kira Süresi.....	20
(1) Belirli Süreli Kira Sözleşmesi.....	21
(2) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi .....	23

b) Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Hükümlerine Göre Kira Süresi .....	25
<b>II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL HÜKÜMLERE GÖRE SONA ERME</b>	
<b>SEBEPLERİ .....</b>	<b>26</b>
A. Genel Olarak .....	26
B. Olağan Sona Erme Sebepleri .....	27
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinde Sürenin Dolması .....	27
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Taraflarca Fesih Bildirimi ile Sona	
Erdirilmesi .....	29
C. Olağanüstü Fesih Sebepleri .....	31
D. Borca Aykırılıktan Kaynaklanan Sebepler .....	33
1. Kiracının Borca Aykırı Davranışı .....	33
a) Kira Bedelini Ödemede Temerrüt .....	33
b) Kiralananı Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcuna Aykırılık	
2. Kiraya Veren Borca Aykırı Davranışı .....	34
a) Teslim Borcunda Temerrüt .....	36
b) Kiraya Veren Kiralananı Ayıplı Teslimi .....	37
<b>III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI HAKKINDAKİ ÖZEL</b>	
<b>HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI VE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA</b>	
<b>ERMESİ .....</b>	<b>41</b>
A. Genel Olarak .....	41
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Hakkındaki Özel Hükümlerin Uygulama Alanı	
.....	42
1. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı .....	46
a) Konut Kavramı .....	46
(1) Konut Kavramının Unsurları .....	47
(a) Konutun Sürekli Barınma İhtiyacını Karşılaması .....	47
(b) Konutun Taşınmaz Olması .....	48
b) Çatılı İşyeri Kavramı .....	49
C. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Ermesi .....	52
1. Genel Olarak .....	52
2. Bildirim Yoluyla Sona Erme .....	54

- a) Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi..... 54
- b) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Bildirimi ile Sona Ermesi ... 57
- 3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Dava Yoluyla Sona Ermesi ..... 58

## İKİNCİ BÖLÜM

### KIRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SONA ERME SEBEPLERİ

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ İHTİYAÇ SEBEBİYLE SONA ERMESİ .....	61
A. Genel Olarak.....	61
B. Konut İhtiyacı Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	62
1. Konut İhtiyacı Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Şartları .....	62
a) Konut İhtiyacı İddiası Samimi ve İhtiyaç Gerçek Olmalıdır.....	62
b) Konut İhtiyacı Belirli Kişiler İçin Söz Konusu Olmalıdır .....	64
2. Konut İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar .....	68
a) Kiraya Veren Kirada veya Bir Başkasının Yanında Oturması .....	69
b) Kiralananın Fiziken Elverişli Olması .....	72
c) Kiralananın Konum Olarak Elverişli Olması .....	74
d) Kiraya Veren Sağlık Durumunun Kiralanana Geçmesini Gerektirmesi .....	76
e) Kiraya Veren Yazlık Konut İhtiyacı.....	77
f) Kiraya Veren Yurt Dışında ya da İl Dışında Bulunması .....	79
C. İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	81
1. İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Şartları .....	81
a) İşyeri İhtiyacı İddiası Samimi ve İhtiyaç Gerçek Olmalıdır .....	81
b) İşyeri İhtiyacı Belirli Kişiler İçin Söz Konusu Olmalıdır .....	86
2. İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar .....	88
a) Kiraya Veren İşsiz Olması veya Mevcut İşinden Ayrılacak Olması....	88
b) Kiraya Veren İkinci Bir İş Yapma İsteği .....	90
c) Kiraya Veren Kirada Olması Sebebine Dayanan İşyeri İhtiyacı.....	93
d) Kiralananda Yapılan İş Hacminin Artması veya İşin Genişletilmesi .....	95
e) Kiraya Veren Kiralananla Aynı Şehirde Bulunmasının Gerekmesi.....	96
f) Kiraya Veren, Kiralananda Yapılacak İşe Uygun Olması .....	98



g) Kiralananın Fiziki ve Hukuki Açından Yapılacak İş İçin Uygun Olması	101
h) Kiralananın, Kiraya Veren Faaliyetini Sürdüğü İşyerinden Daha Elverişli Olması .....	104
<b>II. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ</b> .....	<b>105</b>
A. Genel Olarak .....	105
B. Şartları .....	106
1. Kiralananın Yeniden İnşası .....	106
2. İmar Amacıyla Esaslı Onarımın, Genişletmenin ya da Değiştirmenin Yapılacak Olması .....	107
a) İmar Amacı .....	107
b) Esaslı Onarım, Genişletme ya da Değiştirme Söz Konusu Olmalı .....	109
c) İlgili Projenin Mahkemeye Sunulması ve Projenin Uygulanmasının Mümkün Olması .....	112
d) Kiralananın Kullanılmasının Mümkün Olmaması .....	114
<b>III. YENİ MALİKİN İHTİYACI SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ</b> .....	<b>115</b>
A. Genel Olarak .....	115
B. Şartları .....	116
1. Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Kiralananın Edinilmesi .....	116
2. Yeni Malikin Kendisinin ya da Kanunda Sayılan Yakınlarının Konut ve İşyeri İhtiyacı .....	121
C. Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesinin Etkisi .....	122
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b>	
<b>TAHLİYE DAVALARI VE SONUÇLARI</b>	
<b>I. İHTİYAÇ SEBEBİYLE AÇILACAK TAHLİYE DAVASI</b> .....	<b>126</b>
A. Genel Olarak .....	126
B. Davanın Tarafları .....	126
1. Davacı .....	126
2. Davalı .....	130
C. Dava Açma Süresi .....	132

D. Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	134
E. Yeniden Kiralama Yasağı .....	135
<b>II. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR SEBEBİYLE AÇILACAK TAHLİYE DAVASI</b>	
.....	136
A. Genel Olarak .....	136
B. Davanın Tarafları .....	137
1. Davacı .....	137
2. Davalı .....	140
C. Dava Açma Süresi .....	141
D. Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	143
E. Geçici Tahliye .....	143
F. Yeniden Kiralama Yasağı .....	144
<b>III. YENİ MALİKİN İHTİYACI SEBEBİYLE AÇILACAK TAHLİYE DAVASI</b>	
.....	147
A. Genel Olarak .....	147
B. Davanın Tarafları .....	148
1. Davacı .....	148
2. Davalı .....	149
C. Dava Açma Süresi .....	149
1. İktisap Tarihinden İtibaren .....	150
a) Bir Ay İçinde Bildirim Yapılmalı .....	150
b) Altı Ay Sonra Davanın Açılması .....	152
2. Sözleşme Süresinin Bitiminden İtibaren .....	154
D. Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	155
E. Yeniden Kiralama Yasağı .....	156
<b>SONUÇ .....</b>	<b>157</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>161</b>
<b>İNTERNET KAYNAKLARI .....</b>	<b>169</b>

## KISALTMALAR

<b>ABD</b>	: Ankara Barosu Dergisi
<b>AÜHFD</b>	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>BATİDER</b>	: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Dergisi
<b>BAÜHFD</b>	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>b.</b>	: bent
<b>BK</b>	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
<b>bkz.</b>	: bakınız
<b>bs.</b>	: baskı
<b>BÜHFKHHD</b>	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
<b>C.</b>	: Cilt
<b>c.</b>	: cümle
<b>DEÜHFD</b>	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>dn.</b>	: dipnot
<b>E.</b>	: Esas
<b>f.</b>	: fıkra
<b>GKHK</b>	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
<b>GÜHFD</b>	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HGK</b>	: Hukuk Genel Kurulu
<b>HMK</b>	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İBD</b>	: İstanbul Barosu Dergisi

<b>İBK</b>	: İsviçre Borçlar Kanunu
<b>İİK</b>	: 2004 sayılı İcra İflas Kanunu
<b>İnÜHFD</b>	: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>İÜHFMD</b>	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
<b>K.</b>	: Karar
<b>m.</b>	: madde
<b>m<sup>2</sup></b>	: metrekare
<b>MÜHFHAD</b>	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
<b>N.</b>	: Not
<b>s.</b>	: sayfa
<b>S.</b>	: Sayı
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TAAD</b>	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
<b>TBBD</b>	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
<b>TBK</b>	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>TMK</b>	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>TST</b>	: Tapu Sicil Tüzüğü
<b>TÜFE</b>	: Tüketici Fiyat Endeksi
<b>TÜİK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>vb.</b>	: ve benzeri
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>Yarg.</b>	: Yargıtay
<b>Y.</b>	: Yıl

## GİRİŞ

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracının korunması amacının temeli savaş yıllarına dayanır. Pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de kira sözleşmesine ilişkin ilk yasal düzenlemeler savaş yıllarında ortaya çıkmıştır. Kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerin savaş zamanlarında yapılması dikkat çekmektedir. Bunların yanında 1955'te çıkarılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun da kiracıları koruyucu hükümler içermektedir. Belirtmek gerekir ki, söz konusu Kanun'un o tarihte yürürlüğe girmesi de tesadüf değildir. Zira o dönemde nüfus artışı sonucunda konutların yetersizliği ve tarım arazilerinin miras yoluyla bölünmesi sonucunda şehirlere göç artmıştır. Göç ile birlikte şehirlerde oluşan konut ve işyeri ihtiyacı kira sözleşmesi ile giderilmeye çalışılmıştır.

Çoğu zaman ekonomik yönden zayıf olan ya da konut eksikliği sebebiyle pazarlık gücü bulunmayan ve bundan ötürü kendilerine sunulan sözleşme şartlarını kabul etmek zorunda kalan kiracıların korunması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Ancak son yıllarda kiracıların, konut bulmakta zorlandığını söylemek pek de mümkün değildir. Bu sebeple kiracıların korunmaya ihtiyaçlarının olup olmadığı sorusu gündeme gelir. Kiracının korunması konusu çatılı işyerleri bakımından daha da tartışmalıdır. Zira çatılı işyeri kiralarında kiracının sözleşmenin zayıf tarafı olduğu iddiası çoğu durumda kabul edilemez. Günümüzde büyük ve güçlü şirketlerin, işyeri satın almak yerine kiralamayı tercih ettiği bilinmektedir. Bundan dolayı çatılı işyeri kiralarında kiracıların korunma ihtiyacının bulunup bulunmadığı tartışma konusudur.

Öncelikle belirtmelidir ki, konut ve çatılı işyeri kirasında kiracının korunmasının temelinde farklı sebepler yatmaktadır. Konut kirasında önemli olan kiracının barınma ihtiyacının karşılanmasıdır. Bununla birlikte, bir kimse yaşadığı yerde kendini güvende hissetmeli ve tahliye tehdidi altında bulunmamalıdır. Çatılı işyeri kiralarında ise kiracının korunmasının temel amacı müşteri çevresinin de himaye edilmesidir. Bundan ötürü, özellikle tahliye sebeplerinde bir sınırlama öngörülmüştür.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yanı sıra özel nitelikte olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da düzenlenmekteydi. Bu tür kira sözleşmelerine ilişkin olarak Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da düzenleme bulunmadığında tamamlayıcı olarak Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanmaktaydı. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının ayrı kanunlara tabi olması uygulamada bazı karışıklıklara yol açtığından hem bu karışıklıkların giderilmesi hem de yeknesaklığın sağlanması amacıyla Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Türk Borçlar Kanunu'na İlişkin Yürürlük ve Uygulama Kanunu'nun 10. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri de Türk Borçlar Kanunu'na dâhil edilerek bu kanunlarda yer alan kiraya ilişkin hükümlerin bazıları aynen bazıları değiştirilerek, Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölüm ikinci ayırımında “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlığı altında 339 vd. maddelerinde düzenlenmiştir.

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. Bu bölüm, üç ayırmadan oluşur: Birinci ayırım, “*Genel Hükümler*” başlığını taşımaktadır. Burada yer alan düzenlemeler genel hüküm olduğu için Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen her türlü kira sözleşmesine uygulanabilir niteliktedir. İkinci ayırında “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*”, üçüncü ayırında ise “*Ürün Kirası*” yer alır.

Çalışma giriş ve sonuç dışında üç bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın birinci bölümünde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri daha iyi anlamak için kira sözleşmesinin tanımı, unsurları, hukuki niteliği, süresi ve kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sona ermesi incelenmiştir. Bu bölümde ayrıca konut ve çatılı işyeri kiraları hakkındaki özel hükümlerin uygulama alanı, konut ve çatılı işyeri kavramı ile konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erme sebeplerine yer verilmiştir.

Kira sözleşmesinin sona erme sebeplerini üçe ayırarak incelemek mümkündür. İlk olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarına da uygulanabilen, genel sona erme sebepleri Türk Borçlar Kanunu m. 327-333 arasında düzenlenmiştir. Borca aykırılıktan kaynaklanan sona erme sebepleri ise tarafların borçları başlığı altında ele alınmaktadır. Ayıba karşı tekeffül borcuna aykırılık sebebiyle kiracının sözleşmeyi

sona erdirebilme imkânı (TBK m. 304-308), kiracının kira borcunu ödemedeki temerrüdü sebebiyle kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme imkânı (TBK m. 315) ve kiracının özen borcuna aykırı davranması sebebiyle sözleşmenin feshi düzenlenmektedir (TBK m. 316). Konut ve çatılı işyeri kiralarının kendine özgü sona erme sebepleri bulunmaktadır. Sona ermeye ilişkin bu hükümler “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*” başlığı altında TBK m. 347-356 arasında düzenlenmiştir. İkinci olarak konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesini düzenleyen hükümler Türk Borçlar Kanunu m. 347-349 arasında “*Bildirim Yoluyla Sona Erme*” başlığı altında; üçüncü ve son olarak Türk Borçlar Kanunu m. 350-356 arasında ise “*Dava Yoluyla Sona Erme*” başlığı altında toplanmaktadır. Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesine ilişkin hükümleri Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’daki düzenlemeden kısmen farklı olsa da genel olarak Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un benimsemiş olduğu sistemle benzerdir. Bunun yanında bazı yenilikler de içermektedir. Örneğin, Yargıtay içtihatlarına konu olan, kiracının sözleşme süresinden önce kiralananı tahliye etme imkânının da yasal dayanağı oluşturulmuştur.

İkinci bölümde asıl konuya giriş yapılarak, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona erdirilmesine ilişkin Türk Borçlar Kanunu m. 350 vd. Yargıtay kararları eşliğinde incelenmiştir. Bu bölümde konut ve çatılı işyeri ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi genel olarak açıklanmıştır. İlk olarak konut ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olması gerektiğine değinilerek, kiraya verenin kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açabileceği belirtilmiştir. Konut ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek kabul edildiği durumlar Yargıtay kararları eşliğinde örnekler verilerek alt başlıklar hâlinde incelenmiştir. Sonrasında işyeri ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olması gerektiğine değinilmiş, işyeri ihtiyacını ileri sürebilecek kişilerin kimler olduğu, işyeri ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek kabul edildiği durumlar alt başlıklar hâlinde incelenmiştir.

Kiraya verenin, yeniden inşa veya imar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesini talep edebilmesi için kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı

onarımının, genişletilmesinin ya da değiştirilmesinin gerekmesi ve bu işler esnasında kullanımının mümkün olmaması gerektiği ifade edilmiştir. Bu bölümde ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarının Türk Borçlar Kanunu m. 312'ye göre tapu siciline şerh edilmesinin şartları ve sonuçları üzerinde durulmuştur.

Son bölüm olan üçüncü bölümde tahliye davaları ve sonuçları incelenmiştir. Bu noktada davanın tarafları, dava açma süresi, görevli ve yetkili mahkeme ile davanın sonuçları ayrıntılarıyla ele alınmıştır. Nihayet davanın sonuçlarından olan yeniden kiralama yasağı incelenmiştir.





## BİRİNCİ BÖLÜM

# KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ, SÜRESİ ve SONA ERMESİ, KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARI HAKKINDAKİ ÖZEL HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI, KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ SONA ERMESİ

## I. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UNSURLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ ve SÜRESİ

### A. Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun<sup>1</sup> ikinci kısmının dördüncü bölümünde düzenlenmektedir. Bu bölüm, üç ayrımdan oluşur. Birinci ayırım, “*Genel Hükümler*” başlığını taşımaktadır. TBK'nın 299 ile 338. maddeleri arasında yer alan kira sözleşmesinin genel hükümleri alt başlıklara ayrılarak; *Tanımı*, *Kira Süresi*, *Kiraya Veren Borçları*, *Kiracının Borçları*, *Özel Durumlar*, *Sözleşmenin Sona Ermesi* ve *Kiralananın Geri Verilmesi* şeklinde düzenlenmektedir. Burada yer alan düzenlemeler genel hüküm olduğu için TBK'da düzenlenen her türlü kira sözleşmesine uygulanabilir niteliktedir. İkinci ayırmda “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*”, üçüncü ayırmda ise “*Ürün Kirası*” düzenlenmektedir.<sup>2</sup>

Kira sözleşmesi, kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeli karşılığında kiraya verenin de bir şeyin kullanma veya kullanmayla birlikte yararlanma hakkını devrettiği sözleşmedir.<sup>3</sup> TBK m. 299'da kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin

---

<sup>1</sup> Türk Borçlar Kanunu, Kanun No: 6098, Kabul Tarihi: 11.01.2011, Resmî Gazete Tarihi: 04.02.2011/27836, Yürürlük Tarihi: 01.07.2012, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu bundan sonra TBK olarak belirtilecektir.

<sup>2</sup> Cevdet **Yavuz**/Faruk **Acar**/Burak **Özen**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10.bs., İstanbul 2014, s. 371; Ümmühan **Kaya**, *Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, 1. bs., Ankara 2014, s. 5.

<sup>3</sup> Fikret **Eren**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 6.bs., Ankara 2018, s. 309; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 14. bs., İstanbul 2016, s. 223; Mustafa Alper **Gümüş**, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, 2. bs., İstanbul 2012, s. 30; Faruk **Acar**, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)*, 4. bs., İstanbul 2017,

kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanır. TBK m. 299'da, 818 sayılı Borçlar Kanunu<sup>4</sup> m. 248'den farklı bir düzenlemeye gidilerek kiralananı kullanma hakkının yanı sıra kiralananın yararlanma hakkının da kiracıya devredilmesi öngörülmektedir.<sup>5</sup> Kanundaki tanım, adi kirayla ürün kirasını kapsayacak şekilde düzenlenen üst kavramdır. TBK'da adi kira ile ürün kirası haricinde düzenlenen başka kira sözleşmeleri de bulunmaktadır. Bu sebeple çalışmamızda kira sözleşmesini; kullandırmayı ve yararlandırma kriterlerini esas alması bakımından, kullandırma ve yararlandırma borcu doğuran kira sözleşmesi olarak ikiye ayırarak inceleyeceğiz. Bir şeyin bir bedel karşılığında kullanılmasını esas alan sözleşme kira sözleşmesi, bir şeyden bir bedel karşılığında yararlanmayı esas alan sözleşme ise ürün kirası olarak kabul edilir.<sup>6</sup>

## B. Kira Sözleşmesinin Unsurları, Hukuki Niteliği ve Süresi

### 1. Unsurları

Kira sözleşmesi TBK m. 299'da, "*Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme*" olarak tanımlanmıştır. Kanundaki tanımdan yola çıkarak kira sözleşmesinin objektif esaslı

---

s. 52, N. 3; Murat **Aydoğdu**/Nalan **Kahveci**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku*, 3.bs, Ankara 2017, s. 368; Yaşar Şahin **Anıl**, *Kira Tahliye Davaları*, 1.bs., İstanbul 2007, s. 7.

<sup>4</sup> Borçlar Kanunu, Kanun No: 818, Kabul Tarihi: 22.04.1926, Resmî Gazete Tarihi: 29.04.1926/359, 818 sayılı Borçlar Kanunu bundan sonra BK olarak belirtilecektir.

<sup>5</sup> Aydın **Zevkliler**/K. Emre **Gökyayla**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17.bs., Ankara 2017, s. 214; Fahrettin **Aral**/Hasan **Ayrancı**, *Borçlar Hukuku Özel Borçlar İlişkileri*, 11. bs., Ankara 2015, s. 256; **Acar**, s. 52, N. 2; Yarg. 6. HD, T. 02.06.2010, E. 2009/13184, K. 2010/6629 "...*Borçlar Kanunu'nun 248 ve devamı maddelerinde düzenlenen kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için başkasına ait taşınır ya da taşınmaz malın kullanılmasını sağlayan bir anlaşmadır. Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran ve taraflarına şahsi hak sağlayan bir akittir...*" (Ahmet Cemal **Ruhi**, *Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku*, C. I, 1. bs., Ankara, 2011, s. 277-278).

<sup>6</sup> **Eren**, *Özel Hükümler*, s. 309; **Aral/Ayrancı**, s. 256; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 225; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 368.

unsurlarının; kiralanan, kira bedeli ve tarafların anlaşması olduğu sonucuna ulaşılabilir.<sup>7</sup>

## a) Kiralanan

### (1) Kira Konusu Eşya

Kira sözleşmesinin konusu genel olarak taşınır ve taşınmaz nitelikteki maddi varlıklardır. Kural olarak her türlü taşınır ve taşınmaz eşya kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.<sup>8</sup> Ancak bu durumun istisnaları mevcuttur. Bu istisnalardan biri bazı taşınmazların kiralananmasının yasak olmasıdır. Kiralanması yasak taşınmazların başında ibadet yerleri gelmektedir. 300 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde kiraya verilemeyecek taşınmazlar arasında ibadet yerleri sayılmış ise de bu tebliğin dayanağı olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un<sup>9</sup> 1. maddesinin 2. fıkrası TBK'nın kabulü ile yürürlükten kaldırıldığından ibadet yerlerinin kiralanamayacağına ilişkin yasaklayıcı bir hüküm artık mevcut değildir. Böylelikle ibadet yerlerinin özellikle alt katlarında yer alan mekânların işyeri kira sözleşmesine konu edilmesi bütünüyle serbestleşmiştir.<sup>10</sup> Yargıtay da TBK henüz yürürlüğe girmeden önce, ibadet yerlerinin harcamalarını karşılamaya yönelik olarak gelir sağlayıcı eklerinin kiraya verilmesini mümkün kılacak kararlar vermiştir.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> Acar, s. 53, N. 9.

<sup>8</sup> Haluk **Tandoğan**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, C. 1/2, 4. bs., İstanbul 2008, s. 2; **Eren**, *Özel Hükümler*, s. 309; **Aral/Ayrancı**, s. 257; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 214; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 225; Mustafa Alper **Gümüş**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, İstanbul 2015, s. 173.

<sup>9</sup> Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Kanun No: 6570, Resmi Gazete Tarihi: 27.05.1955, Yürürlük Tarihi: 01.06.1955, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun bundan sonra GKHK olarak belirtilecektir.

<sup>10</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*, s. 375; Murat **Doğan**, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara 2011, s. 38

<sup>11</sup> Yarg. 6. HD, T. 05.03.1992, E. 1992/2875, K. 1992/3295 "...6570 Sayılı Yasa'nın 1. maddesi, mabetlerin kiraya verilemeyeceği ve ibadethane haricinde hiçbir iş için kullanılmayacağı hükmünü taşımaktadır. Ancak dava konusu edilen kiralanan dükkânın ibadete açık mabet olmadığı, gerek inşa tarzı gerek kullanma amacı gerekse kiralananındaki nitelendirilmesi karşısında tamamen mabet ve ibadethane dışında, caminin harcamalarını karşılayacak gelir sağlayıcı eklerinden olduğu ortadadır. Bu itibarla kiralananın mabet olarak nitelendirilmesi ve 6570 Sayılı Yasa'nın 1. maddesiyle kiralananı yasaklanan yerlerden kabul edilmesi, bu

Bir şeyin tamamı ya da bir kısmı kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir. Eşya hukuku bakımından belirlilik ilkesinin<sup>12</sup> bir gereği olarak şeyin bir kısmı üzerinde aynı hak kurulamazken, şahsi hak niteliğindeki kira hakkının kurulmasında bir sakınca yoktur. Örneğin binanın bir duvarının veya çatısının yahut pencere boşluğunun resimli duvar ilanları için kiralanmasında durum böyledir.<sup>13</sup>

Kira sözleşmesinin konusunun özelliklerinden biri de kiralananın tüketilmeyen şeylerden oluşması gereğidir.<sup>14</sup> Tüketime tabi şeyler kira sözleşmesinin konusu olamaz.<sup>15</sup> Dolayısıyla elektrik, doğalgaz gibi tüketilen şeylerin satım sözleşmesine konu olması gerekir.<sup>16</sup> Ancak *Eren*'e göre tüketim malları da kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir.<sup>17</sup>

Kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için kiraya verenin, kiralananın maliki olması şart değildir. Bu, kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olmasının sonuçlarından biridir.<sup>18</sup> Kiraya veren sıfatı, malikin kiralananın kullanılmasını üçüncü bir kişiye devretme yetkisi verdiği kişide de olabilir. Kiraya verenin, kiralananın üzerinde onun kullanılmasını devre elverişli aynı veya şahsi bir hakka sahip olması yeterlidir.<sup>19</sup> Kira sözleşmesinde kiraya veren tarafında birden fazla kişi yer alabilir. Mirasçılarının, miras bırakanın yapmış olduğu bir kira sözleşmesiyle külli

---

*nedenle akdin iptaline karar verilmesi yasaya aykırıdır...” (Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 11).*

<sup>12</sup> Bir aynı hakkın konusunu ancak belirli bir şey oluşturabilir. Aynı hak, belirli bir şeyin tümünü kapsadığı için bir şeyin parçaları, bütünden ayrılıp ayrı bir varlık teşkil etmedikçe, ayrı bir aynı hak konusu olamazlar. Belirtilmelidir ki, eşya üzerindeki aynı hak, eşyanın tamamını kapsasa da sağlayacağı yararlanma malın sadece bir kısmı üzerinde olabilir. Bu konuda bkz. M. Kemal Oğuzman/Özer Selici/Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 20. bs., İstanbul 2017, s. 26.

<sup>13</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 316-317; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*, s. 376; **Gümüş**, *Kira*, s. 33; **Acar**, s. 68, N. 57; **Gülşah Sinem Aydın**, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, 1.bs., İstanbul 2013, s. 10.

<sup>14</sup> **Kaya**, s. 7.

<sup>15</sup> Efrail **Aydemir**, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4. bs., Ankara 2015, s. 17.

<sup>16</sup> **Anıl**, s. 10.

<sup>17</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 317.

<sup>18</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 11; **Aral/Ayrancı**, s. 257; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 226-227.

<sup>19</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 11.

halefiyet ilkesi gereği bağı olmaları durumu buna örnektir. Bunun dışında, üzerinde elbirliği mülkiyeti bulunan bir eşyanın kiralanması durumunda da TMK m. 702/f. II gereğince, oybirliğiyle karar alınması gerekir.<sup>20</sup> Kira sözleşmesinde kiraya veren tarafında birden fazla kişinin yer almasına yol açan diğer bir durum paylı mülkiyettir. Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde TMK m. 691/f. I uyarınca pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınması gerekir.<sup>21</sup>

### **(2) Kiraya Veren Tarafından Kira Konusu Eşyanın Kullanımının Kiracıya Bırakılması**

Kira sözleşmesi TBK m. 299'da, “*Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme*” olarak tanımlanmaktadır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, sözleşmeyle devri üstlenilen hak bir şeyin kullanılmasının veya kullanmayla birlikte yararlanılmasının devridir. Hükümde seçimlik hak sunulmasının sebebi, kanun maddesinin kira sözleşmesini ve ürün kirasını kapsayacak şekilde düzenlenmiş olmasındandır. Kira sözleşmesinde ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında sadece bir şeyin kullanılmasının devri söz konusu olmaktadır.<sup>22</sup>

Kira sözleşmesinin kurulmasıyla kiraya veren, kiralananın kullanılmasının devri borcu altına girerken; kiracı da kiraya verenden bu yükümlülüğün yerine getirilmesini talep etme hakkına sahip olur. Kiracı kullanma hakkını yalnızca kiraya verenden talep edebildiği için sözü geçen alacak hakkı, şahsi bir hak olup nispi etkiye sahiptir.<sup>23</sup> Kanun koyucu, taşınmaz kiralalarında TBK m. 312 hükmüne

<sup>20</sup> **Gümüş, Kira**, s. 39; M. Murat **İnceoğlu, Kira Hukuku**, C. 1, 1. bs., İstanbul 2014, s. 54; **Aral/Ayrancı**, s. 262.

<sup>21</sup> **İnceoğlu**, C. 1, s. 58; **Aral/Ayrancı**, s. 261; **Tandoğan**, C. I/2, s. 106.

<sup>22</sup> **Eren, Borçlar Özel**, s. 318; **Gümüş, Kira**, s. 34; **Aral/Ayrancı**, s. 258; **Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri**, s. 226; Turgut **Uygur, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, C. II, 3. bs., Ankara 2013, s. 1696; Halil İbrahim **Şahin, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi**, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Öz Seçer), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, s. 7.

<sup>23</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 12; Fikret **Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 21. bs., Ankara 2017, s. 53; **Eren, Borçlar Özel**, s.318; Özge Tuçe **Gökalt, Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira**

dayanarak kira sözleşmesinden kaynaklanan alacak hakkının tapu kütüğüne şerh verdirilerek “*kuvvetlendirilmiş kişisel hak*” niteliği kazanmasına imkân tanımaktadır.<sup>24</sup> Böylece kiraya verenin borcu eşyaya bağlı borç niteliği kazanırken hakkın ileri sürülebileceği çevre genişler.<sup>25</sup>

Kira sözleşmesinde, satış sözleşmesinden farklı olarak kiralananın mülkiyetinin değil, sadece kullanım hakkının devri borcu doğmaktadır. Bir şeyin kullanım hakkının kiracıya devri için öncelikle kiralananın doğrudan zilyetliğinin kiracıya geçirilmesi gerekmektedir.<sup>26</sup> Kiralananın kiracıya teslimiyle, TMK m. 974 uyarınca kiracı kiralanan üzerinde doğrudan doğruya fer’i zilyet olur ve TMK m. 981 vd. maddelerinde düzenlenen zilyetlikten kaynaklanan haklarını kullanabilir.<sup>27</sup>

## **b) Kira Bedelinin Kapsamı**

### **(1) Kira Bedeli**

Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir. Kiraya verenin kiralananı teslim ve kira süresince kullanıma uygun şekilde bulundurma borcunun karşılığında kiracı, kira bedeli ödeme borcu altına girer. TBK m. 299’da kira bedelinin, hem bir borç hem de sözleşmenin bir unsuru olduğu ifade edilmektedir.<sup>28</sup>

---

*Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları*, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Faruk Acar), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008, s. 7.

<sup>24</sup> **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 57; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 273; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 318; **Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 326.

<sup>25</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 318; **Eren**, *Borçlar Genel*, s. 57; O. Gökhan **Antalya/Murat Topuz**, *Medeni Hukuk Giriş-Temel Kavramlar-Başlangıç Hükümleri*, 1. bs., İstanbul 2016, s. 144.

<sup>26</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 318; **Gümüş**, *Kira*, s. 34; **Acar**, s. 105, N. 20.

<sup>27</sup> **Aral/Ayrancı**, s. 258; **Acar**, s. 62, N. 33.

<sup>28</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*, s. 377; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 320; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 227; **Gümüş**, *Kira*, s. 182; **Aral/Ayrancı**, s. 296; **Acar**, s. 71, N. 60; **Anıl**, s. 25; Nihat **Yavuz**, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 5. bs., Ankara 2017, s. 185; K. Emre **Gökyayla**, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 19.

Kira bedeli, BK'da açıkça düzenlenmemiş yalnızca BK m. 248'de "ücret" ifadesine yer verilmişti. Kanun koyucu TBK'da, BK'dan farklı olarak kiralananın kullanımına karşılık olarak "ücret" yerine; hizmet, ürün veya ürünlerden elde edilen payı da kapsayan bir ifade olan "bedel" kavramını kullanmayı tercih etmiştir.<sup>29</sup> TBK m. 313'te kiracının kira bedeli ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Hükümde geçen "bedel" kavramının geniş kapsamlı olmasından dolayı, bu kavramın yalnızca para borcunu ifade etmediği vurgulanmaktadır.<sup>30</sup> Kira bedelinin para yerine hizmetle veya malla karşılanması durumunda, içinde kira sözleşmesine ait unsurları barındıran karma bir sözleşme söz konusu olur.<sup>31</sup>

Kira bedeli borcunun ifası genel olarak, bir miktar paranın ödenmesi şeklindedir. Taraflar kira bedelini; ülke parası, döviz veya altın cinsinden belirleyebilir.<sup>32</sup> Ancak 13 Eylül 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "*Türk Parası Kıymetini Korumu Hakkında 32 sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 85)*" ile yapılan değişiklik sonucunda yurt dışında işçi veya serbest meslek sahibi Türk vatandaşları dâhil Türkiye'de kanuni yerleşim yeri bulunan gerçek ve tüzel kişilerin, kendi aralarında akdedecekleri kira sözleşmesinin bedelini ve sözleşmeden kaynaklı diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlemesi yasaklanmıştır.<sup>33</sup> Döviz ve dövize endeksli sözleşme düzenleme yasağından istisna tutulacak işlemleri belirleme yetkisi Hazine ve Maliye Bakanlığı'nındır. Ayrıca eklenen geçici 8. madde gereği, 13 Eylül

<sup>29</sup> **Gümüş, Kira**, s. 34; **Acar**, s. 72, N. 62; **Aydemir**, s. 85; Murat **Doğan/Cem Baygın**, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler", *Hukuki Perspektifler Dergisi*, S. 4, Ağustos 2005, s. 117.

<sup>30</sup> **Gümüş, Kira**, s. 34; Erzan **Erzurumluoğlu**, "Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler", *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 2, Ekim 2016, s. 449.

<sup>31</sup> **Eren, Borçlar Özel**, s. 320; **Tandoğan, C. I/2**, s. 17; **Gümüş, Kira**, s. 183; **Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Özel**, s. 381; **Aral/Ayrancı**, s. 297; **Acar**, s. 72, N. 63; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 386; **Gökyayla, Kira Bedeli**, s. 19; **Akartepe**, s. 86.

<sup>32</sup> **Tandoğan, C. I/2**, s. 14; **Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri**, s. 228; **Gümüş, Kira**, s. 183; **Acar**, s. 72, N. 63; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 386; **Doğan/Baygın**, s. 117; **Gökyayla, Kira Bedeli**, s. 19; Alpaslan **Akartepe**, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüd ve Hukuki Sonuçları", *MÜHFHAD*, C. 22, S. 3, Aralık 2016, s. 85.

<sup>33</sup> Cumhurbaşkanlığı Kararı, bir idari işlem olduğundan bu karara aykırı olarak kurulan sözleşme emredici kurala aykırılık gerekçesiyle geçersiz sayılmayacaktır.

2018'den itibaren otuz gün içinde, daha önce akdedilmiş yürürlükteki, her türlü taşınmaz kira sözleşmesinde yer alan döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk Lirası olarak yeniden belirlenmelidir.<sup>34</sup> Döviz cinsinden kararlaştırılmış bedeller taraflarca Türk Lirası olarak yeniden belirlenirken anlaşmaya varılamazsa, 2 Ocak 2018'den önce akdedilen sözleşmelerdeki döviz bedelinin Türk Lirası'na çevrilmesinde, 2 Ocak'taki Merkez Bankası efektif satış kuru esas alınacaktır. Taraflar anlaşırsa, farklı bedeller üzerinden de Türk Lirası'na geçiş yapılabilir. Yeni belirlenen bedeller, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) artışa göre belirlenecektir.<sup>35</sup>

Kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için kira bedelinin miktarının sözleşme kurulurken belirlenmiş olması şart olmayıp, objektif olarak belirlenebilir olması yeterlidir.<sup>36</sup> Sözleşmenin kurulması sırasında tarafların kira bedelini belirlememiş olması sözleşmenin butlanını gerektirmez. Çünkü kira sözleşmesinin kurucu unsuru kira bedelinin miktarının belirlenmesi değil, bu bedelin ödenmesi gerektiği hususunda tarafların anlaşmasıdır. Kira bedelinin miktarını belirleme yetkisi taraflara veya üçüncü bir kişinin kararına bırakılabileceği gibi sözleşmenin kurulmasından sonra mahkemeye başvurularak kira bedelinin miktarının tespit edilmesi de istenebilir.<sup>37</sup> Ancak belirtmek gerekir ki taraflar sözleşme görüşmeleri

---

<sup>34</sup> Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar, Sayısı: 30534, Karar Sayısı: 85, Resmi Gazete Tarihi: 06.10.2018, Kabul Tarihi: 13.08.2018. Yasak kapsamındaki sözleşmelerde bulunan döviz cinsinden kararlaştırılmış bedellerin Türk Lirası olarak yeniden belirlenmemesinin yaptırımını idari para cezasıdır. 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrasına göre, "*Cumhurbaşkanının bu Kanun hükümlerine göre yapmış bulunduğu genel ve düzenleyici işlemlerdeki yükümlülüklerine aykırı hareket eden kişi, üçbin Türk lirasından yirmibeşbin Türk lirasına kadar idari para cezası ile cezalandırılır*".

<sup>35</sup> (<https://www.procompliance.net/doviz-cinsinden-ve-dovize-endeksli-sozlesmeduzenlenmesine-getirilen-istisnalara-iliskin-teblig-yayimlandi/>, 01.12.2018)

<sup>36</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 227; **Gümüş**, *Kira*, s. 182; **Akartepe**, s. 87.

<sup>37</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 14; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 321; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*, s. 377; **Gümüş**, *Kira*, s. 182; **Gökyayla**, *Kira Bedeli*, s. 20; **Akartepe**, s. 88; Yarg. 6. HD, T. 04.05.2016, E. 2015/8990, K. 2016/3600 "...Taraflar arasında hükmen tespit edilmiş ya da sözleşme ile kararlaştırılmış bir kira parası olmadığı için davacının yeni dönem kira parasının mahkemece tespiti ile hüküm altına alınmasını istemekte hukuki yararı vardır..." (Canan



sırasında kira bedelinin miktarı konusunda anlaşamamışlarsa, kira sözleşmesi kurulmuş olmaz başka bir deyişle sözleşme yok hükmündedir.<sup>38</sup>

Kiracının ödeyeceği kira bedeli, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde tarafların anlaşmasıyla belirlenecektir (TBK m. 26-28).<sup>39</sup> Kira bedelinin miktarı, ödeme zamanı ve şekline ilişkin belirleme yapılabilir. Kira bedelinin dönemsel edimler şeklinde veya bir seferde ödenmesi kararlaştırılabilir. Ödenme şekli sözleşmede kararlaştırılmamışsa ve bu konuda yerel adet de yoksa kira bedeli her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenir (TBK m. 314).<sup>40</sup> Kira bedelinin miktarı sözleşme yapılırken belirlenirse kiracı, aşırı yararlanmaya ilişkin kurallar çerçevesinde hakkının korunmasını talep edebilecektir (TBK m. 28).<sup>41</sup> Ancak belirlenen kira bedeli, yenilenen kira döneminde emsal kiralara göre düşük veya yüksek kalıyorsa TBK m. 344'e dayanılarak kira bedelinin tespitine ilişkin olarak dava açılabilir.<sup>42</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 343'te, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira bedelinin belirlenmesi dışında, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kira bedelinde kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı belirtilmiştir. Bunun yanında TBK'nın 346. maddesinin ilk cümlesine göre, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü de getirilemez.<sup>43</sup> Ayrıca TBK m. 346'nın

---

**Ruhi/Ahmet Cemal Ruhi**, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatları İle)*, Ankara 2016, s. 174-175).

<sup>38</sup> **Aral/Ayrancı**, s. 259, 297; **Acar**, s. 72-73, N. 64; **Akartepe**, s. 87.

<sup>39</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 320; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 228; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 215; **Gümüş**, *Kira*, s. 182; **Aral/Ayrancı**, s. 260; **Acar**, s. 276, N. 16; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 386; **Anıl**, s. 27; **Gökyayla**, *Kira Bedeli*, s. 19; Gizem **Kılıç Öztürk**, "Kira Tespit Davası ve Esasları", *TBB D*, S. 129, Mart-Nisan 2017, s. 231.

<sup>40</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 228; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 387.

<sup>41</sup> **Aral/Ayrancı**, s. 260; **Akartepe**, s. 86.

<sup>42</sup> **Gökyayla**, *Kira Bedeli*, s. 24; **Akartepe**, s. 86. TBK m. 344'te "kira dönemi" ile (taraflarca bir yıldan daha uzun bir süre kararlaştırılmadıkça) bir kira yılı ifade edilmek istenmektedir. Bu konuda bkz. İlkyay **Kaya**, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi", *BAÜHFD*, C. 9, S. 123, Şubat 2015, s. 177.

<sup>43</sup> Yarg. 6. HD, T. 22.01.2013, E. 2012/17480, K. 2013/629 "...6098 S. K. m. 346 uyarınca kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Yasanın kamu düzenine ilişkin bu hükmü 6101 S. K. m. 7 gereğince görülmekte olan davalara da uygulanır. 6217 S. K. geçici 2. maddesi gereğince kiracısı tacir olan işyeri kiralalarında, TBK m. 346'nın uygulanması

ikinci cümlesinde kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz sayılacağı ifade edilmektedir. TBK'nın yürürlüğünden önceki dönemde Yargıtay kira sözleşmesinde yer alan ceza koşulunu ve muacceliyet anlaşmasını bazı durumlarda geçersiz kabul etse de<sup>44</sup> bazı durumlarda geçerli<sup>45</sup> kabul etmekteydi. Kanun koyucu, TBK m. 346 ile bir kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda diğer kira bedellerinin de muaccel olacağına ilişkin anlaşmanın ve cezai şartın geçersiz olacağını hüküm altına almıştır.<sup>46</sup> TBK m. 346'nın kiracıyı koruyan bir hüküm olduğu göz önüne alındığında, muacceliyet anlaşması veya cezai şartı içeren kira sözleşmesinin tamamı değil, sadece muacceliyet anlaşması ya da cezai şart geçersiz sayılacaktır. Başka bir deyişle kira sözleşmesine kısmi butlan yaptırımını uygulanacaktır.<sup>47</sup>

## (2) Yan Giderler

Türk Borçlar Kanunu m. 303'te başlık ve içerik olarak “yan gider” kavramına yer verilse de hükümde yan giderin kapsamı açıklanmamıştır. TBK m. 303'e göre, “*Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür*”. Hükümden hareketle

---

01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle ertelenmiştir...” (www.turkhukusitesi.com/serh.php?did=14468, 02.12.2018).

<sup>44</sup> Yarg. 6. HD, T. 23.09.1996, E. 1996/6826, K. 1996/9627 “...Kiracıların aşırı gereksinimleri karşısında, bu durumdan yararlanacak kiralayanların sözleşmelere, kiracı aleyhine koydukları cezai şartlar geçersizdir...” (www.legalbank.net, 21.12.2018).

<sup>45</sup> Yarg. 6. HD, T. 17.05.1999, E. 1999/4359, K. 1999/4392 “...Taraflar arasındaki 01.10.1987 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 11. maddesinde kira parasının her ayın üçüncü gününün akşamına kadar peşin ödeneceğine işaret edildikten sonra bir aylık kiranın ödenmemesi halinde kira yılının bakiye aylarının tamamının muacceliyet kesbedeceği kabul edilmiştir. Sözleşme ile kabul edilen bu muacceliyet şartı geçerli olup tarafları bağlar...” (www.hukukturk.com, 18.04.2018).

<sup>46</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 309-310; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 252-253; **Gümüş**, *Kira*, s. 64-65; **Aral/Ayrancı**, s. 260; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 386; **Doğan/Baygın**, s. 127; M. Murat **İnceoğlu**; *Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı*, M. Murat İnceoğlu (edt), Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş'a Armağan, (671-688), İstanbul, 2011, s. 671-673; Ahmet **Türkmen**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *ABD*, Y. 73, S. 1, 2015, s. 359-361.

<sup>47</sup> **İnceoğlu**, *Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı*, s. 681-682.

yan gider, TBK m. 317 kapsamındaki temizlik ve bakım giderleri dışında kalan, kiraya veren veya üçüncü kişinin kiralananın kullanımıyla ilgili bulunan gider olarak tanımlanabilir. Başka bir anlatımla yan gider, kiralananın kullanımıyla bağlantılı olarak yapılan ve genel giderlere dâhil olmayan harcamalardır.<sup>48</sup> Kiralananda kombi varsa ve işlevini yitirmişse bunu değiştirmek, kiralanda asansör varsa ve yenilenmesi gerekiyorsa işletme ve servis noktasında gerekenleri yapmak, çatı onarımı, dış sıva, park ve bahçe düzenlemesi için yapılacak harcamalara katılmak kiraya verene ait olduğu kabul edilen yan giderlere örnek olarak gösterilebilir.<sup>49</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralarında yan giderlere ilişkin olarak TBK m. 341’de özel bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında hükmün aksi kararlaştırılmamışsa veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine kiracı katlanmakla yükümlüdür. Ancak hükümde “yan gider”den bahsedilmediği için kiralananın bulunduğu ana yapıdaki ortak alanların boyanması veya çatının onarılması gibi kiralananın sözleşme süresince kullanıma elverişli durumda bulundurulmasıyla ilgili olan yan giderler hakkında TBK m. 341 ile m. 303 beraber uygulanacaktır. Ayrıca bu hükümlerin aksinin sözleşmeyle kararlaştırılabileceği TBK m. 314’te şöyle ifade edilmektedir; “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür*”. TBK m. 303, 314 ve m. 341 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, kiracının da yan giderlerden sorumlu olabileceği kabul edilmektedir.<sup>50</sup>

<sup>48</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 278; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 260; Gümüş, *Kira*, s. 92; Acar, s. 130-131, N. 7; Aydoğdu/Kahveci, s. 450-451; İnceoğlu, *Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı*, s. 673; Mustafa Alper Gümüş, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 8-9; Doğan/Baygın, s. 118; Akartepe, s. 89.

<sup>49</sup> Gümüş, *Kira*, s. 92; Acar, s. 132, N. 11; Aydoğdu/Kahveci, s. 455.

<sup>50</sup> Acar, s. 134, N. 20; Zevkliler/Gökyayla, s. 279; Gümüş, *Kira*, s. 97-98; Aydoğdu/Kahveci, s. 451, 455; Gümüş, *Yan Giderler*, s. 9-12; Doğan/Baygın, s. 118-119; Erzurumluoğlu, *Yükümlülükler ve Giderimler*, s. 446-447; Tayfun Ercan, “6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 7, S. 72, Ağustos 2012, s. 27.

### c) Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin tarafları, kiraya veren ve kiracıdan oluşur. Kira sözleşmesiyle bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte yararlanılmasını devretmeyi üstlenen kişi kiraya veren; bu kullanma veya yararlanma karşılığında bir bedel ödeme borcu altına giren kişi de kiracı olarak tanımlanır. Kiraya veren, kiralananın maliki olabileceği gibi kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak sahibi de olabilir. Kiralananın kullanma hakkını sözleşmeyle elde eden kişi kiracıdır.<sup>51</sup>

Kira sözleşmesinin kurulması için taraflar sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaşmaya varmalıdır.<sup>52</sup> Taraflar belirli veya belirlenebilir bir kira bedeli karşılığında kiralananın kullanım hakkının kiracıya devri hususunda açık veya örtülü olarak anlaşmış takdirde kira sözleşmesi kurulmuş sayılır.<sup>53</sup> Kira sözleşmesinin kurulmasıyla taraflar karşılıklı olarak borç altına girer.<sup>54</sup>

Kira sözleşmesi, rızâî sözleşmelerden olduğundan sözleşmenin kurulması için tarafların esaslı noktalar üzerinde anlaşmış olması yeterlidir. Kiracı bakımından kira bedelinin ödenmesi; kiraya veren bakımından ise kiralananın uygun şekilde teslim edilmesi ve aynı şekilde sözleşme süresince de bulundurulması konusunda anlaşmış olmalıdırlar. Anlaşma gerçekleşince sözleşme de kurulmuş olur. Sözleşmenin kurulması için kiralananın teslimi gerekmez.<sup>55</sup> Yargıtay'ın kabulüne göre de

<sup>51</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 310; **Gümüş**, *Kira*, s. 37, 40; **Aral/Ayrancı**, s. 261-262; **Acar**, s. 54, N. 11; **Acar**, s. 63, N. 36; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 371, 388.

<sup>52</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 321-322; **Aral/Ayrancı**, s. 257; **Acar**, s. 73, N. 65; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 228; **Gümüş**, *Kira*, s. 36.

<sup>53</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 27; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 321-322; **Acar**, s. 73, N. 68; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Aydın**, s. 13; Mustafa **Koca**, *Türk Hukukunda Ürün Kirası*, (Danışman: Prof. Dr. Cemal Oğuz), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2016, s. 9.

<sup>54</sup> **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388.

<sup>55</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 11; **Acar**, s. 73, N. 66; **Aral/Ayrancı**, s. 257; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388; **Aydın**, s. 14; **Kaya**, s. 16; **Koca**, s. 9. Her ne kadar kiralananın teslimi sözleşmesinin kurulması için şart olmasa da sözleşmenin ifası için gereklidir. Bu konuda bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, s. 209.

kiralanan, kiracıya teslim edilmemiş olsa bile sözleşme geçerli olarak kurulmuş sayılır.<sup>56</sup>

Taraflar, belirli veya belirlenebilir kira bedeli ve kiralanan üzerinde anlaşmaya vardığı takdirde kira sözleşmesinin kurulması için tarafların başkaca bir unsur üzerinde anlaşmalarına gerek yoktur. Örneğin, kira süresi esaslı nokta olarak kabul edilmediğinden, kira sözleşmesinin süresine ilişkin bir hükmün bulunmaması sözleşmeyi geçersiz duruma getirmez.<sup>57</sup>

Kira sözleşmesinin kurulmasına yönelik anlaşmaların geçerliliği hususunda genel hükümlere başvurulur. Tarafların ehliyeti, sözleşmenin kurulması, temsil ve şekil gibi konularda TBK ve TMK'nın genel hükümleri uygulanır.<sup>58</sup> TBK m. 12/f. I hükmü gereği, kanunlarda aksi öngörülmüş<sup>59</sup> olmadıkça sözleşmelerin geçerliliği özel bir şekle bağlanmamıştır. Şekil serbestisi ilkesinin bir gereği olarak kira sözleşmesi herhangi bir geçerlilik şartına tabi değildir.<sup>60</sup> TBK m. 17/f. I'e göre, sözleşmenin taraflarınca kira sözleşmesi için bir şekil şartı kararlaştırılmışsa tarafların bu şekil şartına uyması gerekir. Aksi takdirde sözleşme geçerli olmayacaktır.<sup>61</sup> Kanunda sadece yazılı şeklin özellikleri ve geçerlilik şartları belirtilse de sözleşmenin sözlü şekilde yapılamayacağına ilişkin bir yasak

---

<sup>56</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.03.2010, E. 2009/11095, K. 2010/2313 "...Kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen rızai bir sözleşme olup, kiralayan ve kiracının bu konudaki iradelerinin birleşmesi ile vücut bulur. Kiralanan teslim edilmemiş olsa bile sözleşme var sayılır ve hukuki sonuç doğurur..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 280).

<sup>57</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*, s. 382; **Acar**, s. 73, N. 67; **Aydın**, s. 14.

<sup>58</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 323; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 229.

<sup>59</sup> Bazı kira sözleşmelerinin geçerliliği için özel şekil şartı öngörülmüştür. Fikir ve sanat eserleri üzerindeki hakların ücret karşılığı devri (lisans sözleşmesi) ve ihtira (buluş veya patent) hakkının kullanılmasının devri sözleşmesi yazılı biçimde yapılmalıdır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi kira sözleşmelerinin noterlikçe tescil edilmiş olması şarttır. Ayrıca üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, Maliye Bakanlığı'ndan önceden izin alınması şarttır. Bu konuda bkz. **Aral/Ayrancı**, s. 264; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389.

<sup>60</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 11; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 323; **Gümüş**, *Kira*, s. 41; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 229; **Acar**, s. 74, N. 69; **Aral/Ayrancı**, s. 264; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 388.

<sup>61</sup> **Aydın**, s. 15-16.

bulunmamaktadır. Bu sebeple kira sözleşmesi sözlü olarak da yapılabilir.<sup>62</sup> Kural, sözleşmenin yazılı ve açık yapılması olsa da zımni ya da noter önünde yapılmasında sakınca yoktur. Uygulamada tarafların da sıklıkla başvurduğu yöntemlerden biri olan “*kira kontratı*” adı altında yazılı belge düzenlenmesi, kira sözleşmesinin esaslı noktalarından sayılmamaktadır. Kira kontratı düzenlemekteki amaç, çoğunlukla taraflara kira sözleşmesinin ispatı bakımından kolaylık sağlamaktır.<sup>63</sup>

## 2. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi; kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlendiği, buna karşılık kiracının da kararlaştırılan kira bedelini kiraya verene ödemeyi üstlendiği rızai bir sözleşmedir. Tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları sözleşmenin kurulabilmesi için yeterlidir. Ayrıca kira sözleşmesinin rızai olması sebebiyle kiralananın kiracıya teslimi de şart değildir.<sup>64</sup>

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinin ivazlı olması onu, eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olan ödünç sözleşmelerinden ayırır. Kira sözleşmesinde kiracı, kiralananı kullanma karşılığında kiraya verene belirli veya belirlenebilir bir kira bedeli ödeme; kiraya

<sup>62</sup> Yarg. 6. HD, T. 12.11.2015, E. 2014/14057, K. 2015/9806 “...Somut olayda taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Davacı sözlü kira ilişkisine dayanmış, davalı ise kira ilişkisini kabul etmemiştir. Davalı sözlü kira ilişkisine karşı çıktığına göre, kira sözleşmesinin varlığı, başlangıcı, süresi ve diğer koşulları bunu ileri süren davacı kiraya veren tarafından usulüne uygun delillerle kanıtlanması gerekir...” (Ruhi/Ruhi, s. 527-528); Yarg. 6. HD, T. 15.02.2010, E. 2009/11743, K. 2010/1486 “...Kira sözleşmesi yazılı olabileceği gibi sözlü olarak da yapılabilir. Taraflar arasında sözlü kira akdi kurulduğundan davalının kiralananı kiracı olarak bulunduğunun kabulü gerekir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 281).

<sup>63</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 323; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 225; Aydoğdu/Kahveci, s. 387; Aydemir, s. 65; Kaya, s. 18.

<sup>64</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 311-313; Gümüş, *Kira*, s. 30; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 224; Acar, s. 52-53, N. 6; Aral/Ayrancı, s. 256; Aydın, s. 16; Kaya, s. 8; Şahin, s. 12; Gulmammad Safarov, *Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası*, (Danışman: Doç. Dr. Yıldız Abik), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2015, s. 5; Yarg. 6. HD, T. 19.01.2015, E. 2014/13726, K. 2015/406 “...Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olup, akdin tamamlanması için kira konusunun kullanılmasının bir bedel karşılığında devri hususunda anlaşmış olma yeterli olup, akdin tamamlanması için kira konusunun teslim edilmesi şart değildir...” (Ruhi/Ruhi, s. 1278-1279).

veren ise kiralananı kira sözleşmesinin amacına uygun olarak kullanmaya elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurma yükümlülüğü altındadır.<sup>65</sup>

Kira bedelinin çoğu zaman dönemlere ayrılarak ödendiği, belirli veya belirsiz bir süreyle yapılan kira sözleşmesi, sözleşmenin tarafları arasında sürekli bir borç ilişkisi doğurur.<sup>66</sup> Ancak kira sözleşmesinin süreklilik niteliği kiracının kira bedelini dönemler halinde ödemesinden kaynaklanmaz. Kiraya veren, sözleşme devam ettiği sürece kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde kiracının kullanımına elverişli biçimde bulundurma ve kiracıya kullandırma yükümlülüğü altında olduğundan sözleşmenin ifası tek bir edimle son bulmaz. Bundan dolayı kira sözleşmesi sürekli borç doğuran sözleşmelerden kabul edilir.<sup>67</sup>

Kiracı, kira sözleşmesiyle kişisel hak niteliğindeki<sup>68</sup> kiralananı kullanma ve kullanmayla birlikte yararlanma hakkına sahiptir. Kullanma ve yararlanma hakkı alacak hakkı kapsamındadır. Genellikle borç ilişkilerine dayanan alacak hakları, hak sahibi tarafından yalnızca borç ilişkisinin tarafını oluşturan kişilere karşı ileri sürülebilir.<sup>69</sup> Alacak haklarının sınırlı bir çevreye karşı ileri sürülebilmesinden dolayı kiracı, sözleşmeden kaynaklanan kullanım hakkını yalnızca kiraya verene karşı ileri sürebilir. Ancak Kanun koyucu kiracıya, kiralananın yeni maliki karşısında konumunu güçlendirmek için kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi imkânını

---

<sup>65</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 14; **Gümüş**, *Kira*, s. 31; **Aral/Ayrancı**, s. 258; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 224; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 312-313; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 393; **Kaya**, s. 8; **Aydın**, s. 16; **Erzurumluoğlu**, *Yükümlülükler ve Giderimler*, s. 445; **Şahin**, s. 12; **Safarov**, s. 6.

<sup>66</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 312; **Acar**, s. 77, N. 8; **Aral/Ayrancı**, s. 256-257; **Şahin**, s. 12; Yarg. 6. HD, T. 03.03.2016, E. 2015/3165, K. 2016/1611 "...Kira sözleşmesi sürekli bir sözleşme olduğundan geçmişe etkili bir biçimde feshine olanak yoktur. Davalı öncesinde bir fesih iradesinde bulunmadığına göre dava tarihi itibari ile kira sözleşmesinin feshine karar verilmesi gerekir..." (**Ruhi/Ruhi**, s. 284).

<sup>67</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 312; **Gümüş**, *Kira*, s. 31; **Aral/Ayrancı**, s. 258; **Kaya**, s. 7-8; **Safarov**, s. 6.

<sup>68</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 225; Nispi haklar, sahibi tarafından herkese karşı değil, yalnızca belli kişi veya kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır. Hukuk dilinde bu tür haklara kişisel haklar adı da verilmektedir. Bu konuda bkz. **Antalya/Topuz**, s. 144.

<sup>69</sup> **Antalya/Topuz**, s. 144; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 314.

tanımıştır.<sup>70</sup> Kiracı, kiralananın satılması durumunda yeni malikin tahliye talebinde bulunma ihtimaline karşı kendisini korumak için kiracılık hakkını tapuya şerh ettirebilir (TBK m. 312). Böylece yeni malik şerh edilmiş kira sözleşmesinde, ihtiyaç iddiası sebebiyle tahliye davası açamayacaktır.<sup>71</sup>

### 3. Kira Süresi

#### a) Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine Göre Kira Süresi

Kira sözleşmesi TBK m. 299'da tanımlanırken kira süresi, sözleşmenin esaslı noktaları arasında sayılmamıştır. Bu sebeple kira sözleşmesinde açıkça belirtilmemesi sözleşmenin geçerliliğine etki etmez.<sup>72</sup> Kira süresi, sözleşmenin objektif esaslı noktası ve zorunlu unsuru olmamakla birlikte, sözleşmenin sona erme aşamasında önemli görüldüğünden ayrıca "*Kira Süresi*" başlığı altında TBK m. 300'de düzenlenmiştir.<sup>73</sup>

Türk Borçlar Kanunu'nda belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi kavramları esas alınmıştır. "*Belirsiz süre*" kavramı yerine "*süresiz*" sözcüğü kullanılmaması isabetli olmuştur. Çünkü "*belirsiz süre*", "*süresiz*" sözcüğünden farklıdır.<sup>74</sup> Süresiz kira sözleşmesi yapılamayacağı için kiraya veren, kiralananın kullanılmasının devrini geçici bir süre için borçlanmaktadır.<sup>75</sup>

<sup>70</sup> Antalya/Topuz, s. 151; Zevkliler/Gökyayla, s. 274-277; Doğan/Baygın, s. 121.

<sup>71</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 446; Yarg. 6. HD, T. 22.03.2016, E. 2015/7015, K. 2016/2225 "...Kiralananı satın alan davacı TBK'nın 310. maddesi gereğince önceki malik kiralayanın haklarına halef olmuş ise de bunun için öncelikle kiralananı satın aldığı ve kira paralarının bundan sonra kendisine ödenmesine yönelik ihtar göndermesi gerekir..." (Ruhi/Ruhi, s. 244-245).

<sup>72</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 229-230; Aral/Ayrancı, s. 264; Aydoğdu/Kahveci, s. 389; Safarov, s. 8; Emel Konuk, *Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Kiralayanın Hapis Hakkı*, (Danışman: Prof. Dr. Murat Doğan), Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2011, s. 34.

<sup>73</sup> Aral/Ayrancı, s. 264; Aydemir, s. 73; Aydın, s. 45; Safarov, s. 8; Hacı Kara, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yeni Düzenlemeler", *TBB*, Y. 26, S. 107, Temmuz-Ağustos 2013, s. 371; Huriye Reyhan Demircioğlu, "6098 Sayılı TBK'ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenlerin Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu", *BATİDER*, C. 31, S. 2, Haziran 2015, s. 172.

<sup>74</sup> Aydemir, s. 73.

<sup>75</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 318; Aydemir, s. 73.



Kira süresinin belirlenmesinde “sözleşme özgürlüğü” ilkesi geçerlidir. Taraflar kira süresini diledikleri gibi kararlaştırabilirler. Fakat tarafların belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi kavramını değiştirecek tarzda sözleşme yapması mümkün değildir. Zira TBK m. 300/f. II'deki tanımlama emredici niteliktedir.<sup>76</sup> TBK m. 300/f. I'e göre kira sözleşmesi, belirli ve belirsiz bir süre için yapılabilir.<sup>77</sup> Maddenin ilk fıkrasında kira sözleşmesi bakımından iki tür süreden bahsedilirken, ikinci fıkrada ise doğrudan belirli süreli kira sözleşmelerinin tanımı yapılarak dolaylı olarak da belirsiz kira sözleşmelerinin tanımına yer verilmiştir.<sup>78</sup> TBK m. 300/f. II'ye göre, kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli kira sözleşmesidir. Diğer kira sözleşmeleri ise belirsiz bir süre için yapılmış sayılır.<sup>79</sup>

### (1) Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

Kiralananın kullanımı belirli veya belirlenebilir bir süre için kiracıya devredilmişse ve sözleşme taraflarca kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim gerek olmaksızın sona erecekse bu kira sözleşmesi belirli süreli kabul edilir (TBK m. 300/f. II).<sup>80</sup> Belirli süreli sözleşme TBK m. 327/f. I'e göre açık veya örtülü irade beyanıyla yapılabilir. Gün, ay, yıl olarak belirlenebilecek bu süre gerçekleşmesi kesin veya öngörülebilir bir olaya da bağlanabilir.<sup>81</sup> Belirtilmelidir ki “süre” ile

<sup>76</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 318; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 230; Aydın, s. 45; Süleyman Yalman, “Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun Kiraya İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 2, Aralık 2013, s. 121-136.

<sup>77</sup> Aral/Ayrancı, s. 264; Aydoğdu/Kahveci, s. 391; Anıl, s. 15; Konuk, s. 35- 36.

<sup>78</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 230; Aydın, s. 46.

<sup>79</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 319; Aral/Ayrancı, s. 264; Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, 1. bs., İstanbul 2014, s. 43.

<sup>80</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 230; Aral/Ayrancı, s. 264; Zevkliler/Gökyayla, s. 193; Aydoğdu/Kahveci, s. 377; Ural Çınar, s. 44; Aydemir, s. 73; Doğan/Baygın, s. 117; Safarov, s. 9; Konuk, s. 34-35.

<sup>81</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 319; Aral/Ayrancı, s. 264; Acar, s. 78-79, N. 14-15; Gümüş, *Kira*, s. 42; Kaya, 32; Ural Çınar, s. 44-45; Aydın, s. 49; Şahin, s. 14; K. Emre Gökyayla, “İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”, *TAAD*, Y. 4, S. 14, Temmuz 2013, s. 158-159.

“vade” farklı kavramlardır. “Vade” borcun ifa edileceği anı ifade ederken; “süre” sözleşmenin ne zaman başlayıp özellikle ne zaman sona ereceğini ifade eder. Diğer taraftan “vade” ani edimli borç ilişkilerinde söz konusuyken; “süre” sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde kullanılan bir kavramdır.<sup>82</sup>

Sürenin belirlenmesi farklı şekillerde olabilir. Taraflar bir tarihe işaret ederek süreyi belirlemiş olabilir. Örneğin, 15 Haziran 2018, Haziran ortası 2018, kira sözleşmesinin yapımından üç ay sonra şeklinde belirli veya belirlenebilir bir tarih olabilir. Tarafların bir zaman dilimine ya da aralığına işaret etmeleri de mümkündür. Örneğin, 01.09.2018–31.08.2019 veya 1 Ocak 2018 tarihinden 1 Ocak 2019 tarihine kadar olabileceği gibi kiraya veren emekli olana kadar<sup>83</sup> şeklinde kira süresi kararlaştırılabilir.<sup>84</sup> Bazı durumlarda kira süresi taraflarca açıkça belirlenmese de sözleşmenin amacından örtülü biçimde bir süre kararlaştırıldığı anlaşılabilir. Bu durumda da belirli süreli kira sözleşmesinin varlığından söz edilir. Örneğin, bir salonun kongre boyunca kiralanmasında ya da bir gelinlik kirasında sözleşme sonu açıkça belirtilmese bile, kira sözleşmesi organizasyon bittiğinde sona ermiş sayılır.<sup>85</sup>

Belirli süreli kira sözleşmelerinin, taraflarca kararlaştırılan sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ereceği TBK m. 327/f. I’de düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinde bir sürenin öngörülmesi kural olarak sözleşmenin bildirimsiz olarak sona ermesini sağlar. Herhangi bir bildirim gerek olmadan sözleşme kendiliğinden sona ereceği için TBK m. 328’e göre fesih bildiri ile sözleşmeyi sona erdirmek mümkün değildir.<sup>86</sup> Belirli süreli sözleşmeler tarafların belirlediği süreden önce ancak olağanüstü fesih sebepleri veya ikale sözleşmesi ile sona erdirilebilir.<sup>87</sup> Taraflarca

---

<sup>82</sup> **Acar**, s. 78, N. 13.

<sup>83</sup> **Aydoğdu/Kahveci**’ye göre “kiraya veren emekli olana kadar” yahut “yurt dışından kesin dönüş yapana kadar kira sözleşmesi devam eder” şeklinde bir süre kararlaştırıldığı takdirde belirli süreli kira sözleşmesinden söz edilemez. Bu konuda bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 391.

<sup>84</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 231; **Acar**, s. 79, N. 16; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 391; **Ural Çınar**, s. 44.

<sup>85</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 43; **Aral/Ayrancı**, s. 265; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 392; **Aydın**, s. 49; **Şahin**, s. 14.

<sup>86</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 194; **Acar**, s. 79, N. 17; **Gümüş**, *Kira*, s. 42; **Aydın**, s. 48-49.

<sup>87</sup> **Aral/Ayrancı**, s. 265; **Gümüş**, *Kira*, s. 42; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 389.

belirlenen sürenin sona ermesine rağmen açık bir anlaşma olmaksızın kira sözleşmesine devam edilmesi durumunda TBK m. 327/f. II uyarınca sözleşme, belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşecektir.<sup>88</sup>

Doktrindeki hâkim görüşe göre<sup>89</sup>, TBK m. 327/f. II'deki şartların oluşması bir başka ifadeyle taraf iradelerinin örtülü olarak uyuşması sözleşmenin devamını sağlamaz. Zira sözleşme sona ermiştir. Bu sebeple sözleşmenin devamı yönünde irade uyuşmasıyla içeriğini eski sözleşmeden alan yeni bir sözleşmenin zımnen yapılması söz konusudur. Yenilemenin bazı sonuçları vardır. Örneğin, kiracının eski sözleşmeden doğan borçları için vermiş olduğu teminatlar ortadan kalkar. Bu kural, özellikle kefalet ve üçüncü kişinin kiracı lehine verdiği rehin için uygulanmaktadır. Benzer şekilde, yenileme durumunda eski sözleşme sona ermiş olacağından, eski sözleşmeden doğan kira bedelinden dolayı temerrüt söz konusuysa, kiraya veren temerrüde dayanarak yeni sözleşmeyi feshedemez.

## (2) *Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi*

Kira sözleşmesi, belirli ya da belirsiz bir süre için yapılabilir. TBK m. 300/f. II'de, “*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır*” hükmüne yer verilmiştir. Maddede doğrudan belirli süreli kira sözleşmesi tanımlanmış bunun dışında kalan sözleşmelerin belirsiz süre için yapıldığı ifade edilmiştir.<sup>90</sup> Kira süresi belirlenmeyen ya da belirlenen sürenin sonunda feshedilmeyen sözleşmeler belirsiz süreli olarak nitelendirilir. Ayrıca belirsiz süre için kurulduğu ifade edilen sözleşmeler de bu kapsamdadır.<sup>91</sup> Belirsiz

<sup>88</sup> Aral/Ayrancı, s. 265, 319; Zevkliler/Gökyayla, s. 319; Acar, s. 538, N. 19; Aydoğdu/Kahveci, s. 377; Demircioğlu, s. 174.

<sup>89</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 101-102; Zevkliler/Gökyayla, s. 320; Aral/Ayrancı, s. 265; Acar, s. 538-539, N. 20-21.

<sup>90</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 230; Acar, s. 81, N. 25; Ural Çınar, s. 45; Aydemir, s. 76.

<sup>91</sup> Aral/Ayrancı, s. 266, 320; Hizbullah Hikmetyar Ceylan, *TBK 347. Maddesi Kapsamında Kiralayanın Tahliye Hakkı*, (Danışman: Prof. Dr. Hüseyin Hatemi), İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016, s. 21.

sürelî kira sözleşmesinin başlangıç tarihi belli olmasına rağmen sözleşmenin ne zaman sona ereceği taraflarca kararlaştırılmamış, bir süre öngörülmemiştir. Bundan dolayı sözleşmenin sona erdirilmesi için bildirim gerekli olduğu konusunda ya anlaşmaya varılmıştır ya da Kanun gereği durum böyledir.<sup>92</sup>

Kira sözleşmesi için kararlaştırılan sürenin belirsiz olması, sözleşmenin ebedî olduğu anlamına gelmez. Her ne kadar belirsiz süreden bahsedilse de bir süre sınırı vardır.<sup>93</sup> Şöyle ki sözleşmenin belirsiz süreli oluşu süresiz olduğu anlamını taşımaz. *Eren*<sup>94</sup>, taraflara kira sözleşmesinin süresini belirleme noktasında Kanun tarafından bir sınırlama getirildiğini savunmaktadır. Örneğin, sürekli olarak veya taraflardan birinin yaşamı boyunca yahut 30–40 yıl için yapılmış çok uzun süreli kira sözleşmeleri<sup>95</sup> TBK m. 27 ve TMK m. 23'e göre kişilik haklarına aykırı sayılmaktadır. TBK m. 331'e başvurularak sözleşmenin değiştirilerek ayakta tutulması daha isabetli olacaktır. Örneğin, ömür boyu yahut çok uzun süreli yapılan kira sözleşmesinin uyarlanarak sözleşme süresinin kısaltılarak makul bir süreye indirilmesi de mümkündür. Bunun yanında uyarlama sürecini bekleyenler yine TBK m. 331'e başvurarak sözleşmeyi sona erdirebilirler.<sup>96</sup>

Federal Mahkeme<sup>97</sup>, kiracının yaşamı boyunca yapılmış kira sözleşmesini belirli süreli kabul ederek geçerli kabul etmektedir. *Aydoğdu/Kahveci*<sup>98</sup> de Federal Mahkeme'nin bu görüşüne katılmaktadır. BK döneminde bu tarz sözleşmeler belirli süreli kabul edilmekteyken, TBK'nın yürürlüğe girmesiyle tarafların yaşamı boyunca yapılan sözleşmeler belirsiz süreli kabul edilmelidir. TBK m. 328/f. I'de, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih

---

<sup>92</sup> **Acar**, s. 81, N. 26.

<sup>93</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 232; **Acar**, s. 96, N. 76.

<sup>94</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 319.

<sup>95</sup> Aksi yöndeki görüşte olan **Acar**'a göre, çok uzun süreli kira sözleşmesini süresiz kira sözleşmesinden ayırt etmek gerekir. Uzun süre öngörülmüş olsa bile taraflar sözleşmenin sona ermesini belirli ya da öngörülebilir bir tarih ya da olguya bağlamışlardır. **Acar**, s. 97, N. 81.

<sup>96</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 331-332; **Acar**, s. 570-571.

<sup>97</sup> **Tandoğan**, C. I/2, dn. 53, s. 13'ten naklen BGE 56 II 192 yahut Jdt, 1930, s. 549-550.

<sup>98</sup> **Aydoğdu/Kahveci**, s. 392.

dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, taraflardan her birinin yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebileceği ifade edilmiştir.<sup>99</sup>

### **b) Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Hükümlerine Göre Kira Süresi**

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, TBK m. 347/f. I ve II hükümleri göz önünde tutulduğunda taraflar hem belirli hem de belirsiz süreli sözleşme yapma imkânına sahiptir. Eğer sözleşmenin belirli süreli olması kararlaştırılmışsa buna bağlı olarak kiracı ile kiraya veren bakımından farklı bir rejim uygulanacaktır. Örneğin kiracı belirlenen süre dolmadan sözleşmeyi sona erdiremez fakat sürenin dolmasına en az on beş gün kala sözleşmenin feshi için bildirimde bulunabilir. TBK m. 347/f. I, c. 1’de, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından, “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır*” hükmü düzenlenmiştir. Ancak kiraya verene böyle bir hak tanınmamıştır. Bununla birlikte TBK m. 347/f. I, c. 3 gereği kiraya veren, on yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahiptir.<sup>100</sup>

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde TBK m. 347/f. II’de kiracıya her zaman; kiraya verene ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı tanınmıştır.<sup>101</sup>

Kiraya veren belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini, sözleşmenin

<sup>99</sup> **Gümüş, Kira**, s. 44; **Doğan/Baygın**, s. 117.

<sup>100</sup> **Gümüş, Kira**, s. 312; **Aral/Ayrancı**, s. 266; **Acar**, s. 80, N. 20; **Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri**, s. 340-341; 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)”, *İNÜHFD*, C. 8, S. 2, 2017, s. 143-145. Ahu **Ayanoğlu Morali**, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 112-113. TBK m. 347/f. I, c. 1 incelendiğinde, TBK m. 300’de öngörülen belirli süreli sözleşmelerin kararlaştırılan süre dolduğunda sona ereceği kuralıyla çeliştiği görülmektedir. Bundan dolayı TBK m. 300’ün istisnalarının olduğu hükümde belirtilmelidir. Bu konuda bkz. **Doğan/Baygın**, s. 117.

<sup>101</sup> **Gümüş, Kira**, s. 47; **Aral/Ayrancı**, s. 266-267; **Acar**, s. 80, N. 20; **Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri**, s. 342; **Gökyayla, İşyeri Kiraları**, s. 166.

başlangıcından on yıl geçtikten sonra TBK m. 328 ve m. 329'da öngörülen fesih bildirim sürelerine uyararak ve TBK m. 348 uyarınca yazılı bildirimde bulunmak şartıyla herhangi bir gerekçe göstermeksizin sona erdirebilir. Kiranın başlangıcından itibaren on yıllık süre dolduktan sonra kiraya veren, yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyararak sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirebilir.<sup>102</sup>

## II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL HÜKÜMLERE GÖRE SONA ERME SEBEPLERİ

### A. Genel Olarak

Kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri temel olarak BK'da düzenlenmekle birlikte, bu sona erme sebeplerinden bazıları GKHK'da düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralaları için geçerli değildir. Bunun yanında GKHK'da da konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sona erme sebepleri düzenlenmekteydi. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanacak hükümler bakımından mevcut olan ikilik sona ermiş, GKHK ve BK'nın bazı hükümleri aynen bazıları ise değiştirilerek tek çatı altında toplanmıştır. TBK'nın yürürlüğüyle sona erme sebepleri genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralaları ve ürün kirası bakımından ayrımlara tabi tutulmuştur.<sup>103</sup>

Kira sözleşmesinin sona erme sebeplerini üç başlık altında toplamak mümkündür. İlk olarak, konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanabilecek olan genel sona erme sebepleri TBK m. 327-333 arasında düzenlenir. Bunları da olağan sona erme sebepleri ve olağanüstü fesih sebepleri olarak ikiye ayırmak mümkündür. Olağan sona erme, sözleşmede kararlaştırılan süresinin dolması veya belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan birinin fesih bildiriminde bulunmasından sonra Kanunda öngörülen sürenin dolması ile gerçekleşir. Olağanüstü fesih sebepleri ise

<sup>102</sup> **Ayanoğlu Moralı**, s. 117-119.

<sup>103</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 338-339; M. Murat **İnceoğlu**, *Kira Hukuku*, C. 2, 1. bs., İstanbul 2014, s. 179-181.

belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmesini haklı sebeplere dayanarak fesih bildirimini karşı tarafa varmasıyla derhal sona erdirmeye yetkisi verir.<sup>104</sup>

İkinci olarak, borca aykırılıktan kaynaklanan sona erme sebepleri tarafların borçları başlığı altında ele alınmaktadır. Ayıba karşı tekeffül borcuna aykırılık nedeniyle kiracının sözleşmeyi sona erdirebilme imkânı (TBK m. 304-308), kiracının kira borcunu ödemede temerrüdü sebebiyle kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye (TBK m. 315) imkânı ve kiracının özen borcuna aykırı davranması sebebiyle sözleşmenin feshi düzenlenmektedir (TBK m. 316).<sup>105</sup>

Üçüncü ve son olarak, konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesine ilişkin olarak TBK m. 347-356 hükümler uygulanacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına öncelikle TBK m. 347 vd. hükümleri uygulanmalı, orada hüküm bulunmayan durumlarda kira sözleşmesinin sona ermesi ile ilgili genel hükümler dikkate alınarak uyuşmazlık çözümlenmelidir.<sup>106</sup> TBK, büyük ölçüde GKHK ile benzer düzenlemeler içermektedir. Ayrıca Kanun yürürlüğe girmeden önce Yargıtay içtihatları ile çözümlenen kiracının sözleşme süresinden önce kiralananı tahliye etmesinin de yasal dayanağı oluşturulmuştur.<sup>107</sup>

## **B. Olağan Sona Erme Sebepleri**

### **1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinde Sürenin Dolması**

Kira sözleşmesinin tarafları sözleşmenin sona ereceği zamanı açık veya örtülü olarak önceden belirlemişse, TBK m. 327'de ifade edildiği üzere belirlenen sürenin dolmasıyla sözleşme herhangi bir işleme gerek olmaksızın kendiliğinden sona erecektir. Taraflarca sözleşmenin sona ereceği zaman önceden belirlendiğinden kiralananın tahliyesi için kiraya verenin kiracıya bir bildirimde bulunması da

<sup>104</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 233; **İnceoğlu**, C. 2, s. 179-180.

<sup>105</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 180.

<sup>106</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 318.

<sup>107</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 181.

geremez.<sup>108</sup> Belirlenen süre sonunda kiracı, kiralananı tahliye etmek ve kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. TBK m. 327'ye göre kiracı, kiralananı kiraya verenin izniyle kullanmaya devam etmişse ya da kullanmaya devam etmesine kiraya veren karşı gelmemişse kira sözleşmesi karine olarak<sup>109</sup> yenilenerek, belirsiz süreli sözleşmeye dönüşecektir.<sup>110</sup>

Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesi emredici nitelikte bir hüküm olmadığından aksi kararlaştırılabilir. Zira hükmün ikinci fıkrasında, tarafların açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürmesi durumunda kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşeceği ifade edilmiştir. Kira sözleşmesinin, belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi tarafların açık bir anlaşma yapmamış<sup>111</sup> olması şartına bağlanmıştır.<sup>112</sup> Taraflarca bir anlaşmaya varılmadığı takdirde, kira sözleşmesi belirlenen sürenin dolmasıyla sona ermeyip sürenin sonunda belirsiz süreli olarak yenilenmiş sayılacaktır.<sup>113</sup> Belirli süreli kira sözleşmesi, kararlaştırılan sürenin sona ermesinden sonra örtülü olarak sürdürülerek belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmüşse taraflarca yapılacak bir fesih bildirimini ile sona erdirilebilir.<sup>114</sup>

Genel kural, belirli süreli kira sözleşmesinin belirlenen sürenin dolmasıyla sona ermesidir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise durum daha farklıdır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, altı ay ve daha uzun süreli olmak şartıyla sürenin bitiminde sözleşmenin sona ermesi için kiracı, sürenin bitiminden en az on beş gün önce kiralananı tahliye edeceğini yazılı olarak kiraya verene bildirmelidir. Kiracının

<sup>108</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 195; Gümüş, *Kira*, s. 251; Aral/Ayrancı, s. 319; Zevkliler/Gökyayla, s. 319; Aydoğdu/Kahveci, s. 622; Aydemir, s. 151-152.

<sup>109</sup> Acar, s. 540, N. 22-23.

<sup>110</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 195; Gümüş, *Kira*, s. 251-252; Aral/Ayrancı, s. 319; Zevkliler/Gökyayla, s. 319; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 300; Acar, s. 538, N. 19; Aydoğdu/Kahveci, s. 623.

<sup>111</sup> Kanaatimizce TBK m. 327/f. II'de geçen "açık anlaşma olmaksızın" ifadesinin "susarak veya örtülü olarak" anlaşılması uygundur. Bu konuda bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 623.

<sup>112</sup> Gümüş, *Kira*, s. 253; İnceoğlu, C. 2, s. 190-191; Acar, s. 541, N. 26; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 300; Aydemir, s. 152.

<sup>113</sup> Aydın, s. 67-68.

<sup>114</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 195; Gümüş, *Kira*, s. 253; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 300.



korunması amacı ön planda tutulduğundan, bildirim için öngörülen “on beş” günlük sürenin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği kabul edilmektedir. Kiracı bu süre geçmeden kiralananı tahliye edeceğini kiraya verene bildirmezse, kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl daha uzamış sayılır.<sup>115</sup> TBK m. 347/f. I’ e göre, aynı şartlarda bir yıl uzayan kira sözleşmesi bir yıllık belirli süreyi de kapsayan yeni bir sözleşme niteliğindedir. Dolayısıyla belirli süreli kira sözleşmesi için verilen teminatlar ve kira sözleşmesine bağlı önalım hakkı, sürenin dolması ile sona erer.<sup>116</sup> Altı ay ve daha uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında belirlenen sürenin dolması sonunda yalnızca kiracı sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirebilir. Kanunda sayılan sebepler saklı kalmakla birlikte, kiraya veren sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdiremez.<sup>117</sup> Sonuç olarak altı ay ve daha uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracı yasal süre içinde kiralananı tahliye edeceğini bildirmedikçe kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez.<sup>118</sup>

## **2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Taraflarca Fesih Bildirimi ile Sona Erdirilmesi**

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde, sözleşmenin süresi kararlaştırılmamıştır. Daha önce de ifade edildiği üzere, belirli süreli kira sözleşmesi taraflarca kararlaştırılan sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ererken, belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona ermesinde durum farklılık göstermektedir. Kiraya ilişkin genel hükümlerden olan TBK m. 328/f. I’ e göre, sözleşmenin taraflarınca daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça<sup>119</sup>, taraflardan her biri yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak, herhangi bir haklı sebebe dayanmaksızın tek taraflı ve yöneltmesi gerekli irade

<sup>115</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 191; **Aydemir**, s. 152; **Ercan**, s. 27.

<sup>116</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 253; **Acar**, s. 538-539, N. 20-21; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 623.

<sup>117</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 204; **Aydemir**, s. 152.

<sup>118</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 320.

<sup>119</sup> TBK m. 328/f. I’ de geçen “*fesih dönemi*” ve “*fesih bildirim süresi*” birbirinden farklıdır. Şöyle ki “*fesih dönemi*” kira sözleşmesinin başlangıç anına göre hesaplanırken; “*fesih bildirim süresi*” fesih dönemlerinin sonundan geriye doğru hesaplanmaktadır. Bu konuda bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 301-302.

beyanı ile kira ilişkisini sona erdirebilir. Fesihten farklı olarak fesih bildiriminde, sözleşmeyi sona erdirme arzusunu içeren irade beyanının karşı tarafın hâkimiyet alanına girmesi ile sözleşme derhal sona ermez. Kanunda veya sözleşmede öngörülen fesih döneminin sonunda fesih bildirim etkisini gösterir ve sözleşme sona erer.<sup>120</sup> Kanun koyucu, kira ilişkisinin aniden sona ermesiyle ortaya çıkabilecek sakıncaları önlemek amacıyla fesih dönem ve bildirim sürelerini TBK m. 329 ve m. 330'da kira konusunun taşınır-taşınmaz yapı ya da taşınır eşya olmasına göre ayrı ayrı düzenlemiştir.<sup>121</sup>

Fesih dönemi kavramı kira süresinin belirsizliğine bağlı olarak ortaya çıkmış olup TBK m. 328 vd. kullanılan sözleşmeyle, yerel adetlerle veya kanunla tayin edilen kira süresinin bir bölümünü ifade etmek için kullanılır.<sup>122</sup> Kira ilişkisine son vermek isteyen tarafın yapacağı fesih bildiriminin sözleşmeyi sona erdirici etkisini gösterebilmesi için geçmesi gereken asgari süre “*fesih bildirim süresi*”dir. Bu süreye uyularak sözleşme feshedilirse, kanunda veya sözleşmede öngörülen sürenin (fesih döneminin) sonunda sözleşme sona erecektir.<sup>123</sup> Kanun fesih bildirim konusunda kira konusunun niteliğine göre ikili bir ayırım yapmıştır. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarına ilişkin olmak üzere, taraflardan her biri kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir (TBK m. 329). Taşınır kiralari için, taraflardan her biri, bir taşınıra

---

<sup>120</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 199-200; Gümüş, *Kira*, s. 256; Zevkliler/Gökyayla, s. 321; Acar, s. 549, N. 17; Aydoğdu/Kahveci, s. 624-625; Aydın, s. 78-79, 83; Gökyayla, *İşyeri Kiralari*, s. 160; İpek, s. 73.

<sup>121</sup> Aydın, s. 79.

<sup>122</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Özel*, s. 579. TBK m. 328'de “*fesih dönemi*” kavramına yer verilse de TBK m. 329 ve m. 330'da “*fesih dönemi*” yerine “*kira dönemi*” kavramı kullanılmıştır. Kanunda terim birliği sağlanamamıştır. Gümüş'e göre de TBK m. 329 ve m. 330'da “*kira dönemi*” kavramının tercih edilmesi isabetsizdir. Bu konuda bkz. Gümüş, *Kira*, dn. 815, s. 256.

<sup>123</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Özel*, s. 579; Aydın, s. 91.

ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir (TBK m. 330).<sup>124</sup>

Kira sözleşmesinin taraflarınca yapılacak fesih bildirim hukuki niteliği itibariyle karşı tarafa ulaşması gerekli bir irade beyanıyla kullanılan, bozucu yenilik doğuran bir haktır.<sup>125</sup> Özel bir şekil şartı öngörülmediğinden fesih bildirim, açık veya örtülü bir irade beyanıyla yapılabilir.<sup>126</sup> Bununla birlikte tarafların fesih bildirim için şekil şartı kararlaştırmalarında bir engel yoktur.<sup>127</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralarda yapılacak fesih bildirim TBK m. 348 gereği yazılı olmalıdır.<sup>128</sup>

### C. Olağanüstü Fesih Sebepleri

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdendir.<sup>129</sup> TBK m. 331'e göre, kira sözleşmesi taraflardan herhangi biri için çekilmez hal almışsa kira ilişkisinin devamı kendisinden beklenemeyen taraf, yasal fesih bildirim süresine uyarak tek taraflı, karşı tarafa yöneltilmesi ve ulaşması gereken irade beyanıyla sözleşmeyi sona erdirebilir. Kanun koyucu, TBK'nın farklı hükümlerinde taraflara süresinden önce sözleşmeyi sona erdirme imkânı tanımıştır.<sup>130</sup>

Olağanüstü fesih hakkı ilk olarak TBK m. 331'de “*Önemli Sebepler*” başlığı altında genel olarak düzenlenmiştir. Hem kiracı hem de kiraya veren fesih bildirim

---

<sup>124</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*, s. 580. TBK m. 329'da taşınmaz yapı kapsamına konut niteliğinde olmayan taşınmazlar ile altı ay veya daha kısa süreliğine kiralanan ve niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar girmektedir. Taşınır yapı ile TMK m. 728 anlamında başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan ve konut niteliğinde olmayan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar kastedilir. Bu konuda bkz. **Gümüş**, *Kira*, s. 258.

<sup>125</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 256; **Aral/Ayrancı**, s. 320.

<sup>126</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 195; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 631; **Aydın**, s. 84.

<sup>127</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 272; **Aydın**, s. 87.

<sup>128</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 272; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 302; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 631; **Aydın**, s. 84; **Aydemir**, s. 155.

<sup>129</sup> Şeref **Ertaş**, “Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı”, *DÜHFD*, C. 16, Özel Sayı 2014, (Prof. Dr. Hakan PEKCANITEZ'e Armağan), s. 3094; **Aydemir**, s. 156.

<sup>130</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 264-265; **Aral/Ayrancı**, s. 324-325; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 303; **Acar**, s. 564, N. 2; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 635; **Aydın**, s. 121; **Aydemir**, s. 156.

sürelerine uyarak sözleşmeyi önemli sebeplerle sona erdirebilir. Sözleşmenin önemli sebeplerle sona erdirilmesi yoluna belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde başvurulabilir. Bu hüküm konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanabilir.<sup>131</sup>

Sözleşmeyi feshedebilmek için kiraya verenin feshine imkân sağlayan önemli bir sebebin varlığı yeterlidir. Ayrıca somut sebebin belirtilmesi şart değildir. Önemli sebep, taraflardan birinin ya da her ikisinin kusurundan kaynaklanabileceği gibi taraflara yüklenemeyen bir durumdan da kaynaklanabilir.<sup>132</sup> Kiracı tarafından kiraya verenin darp edilmesi, kiraya verenin kiracının karısına sarkması kusura dayanan önemli sebeplerdendir. Buna karşılık kiracının başka şehre tayin olması durumunda kusur yüklenemeyecek bir sebep söz konusudur.<sup>133</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 331 uyarınca fesih, TBK m. 329 ve m. 330'da öngörülen yasal bildirim sürelerine tabi tutulmuştur. TBK m. 331'de ise yalnızca fesih bildirim süresine atıf yapılmıştır. Kira sözleşmesine son vermek isteyen taraf için bu süre, fesih bildiriminin muhatabın hâkimiyet alanına ulaştığı andan itibaren başlamak üzere, kira sözleşmesinin konusu taşınmaz veya taşınır bir yapı ise üç ay; taşınıra ilişkin ise üç gündür (TBK m. 329). Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir mal için fesih bildirim süresi ise bir ayardır (TBK m. 330/f. II).<sup>134</sup> Belirtmek gerekir ki TBK m. 331'in yürürlüğü kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu işyeri kira sözleşmeleri bakımından 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl ertelenmiştir. Bu konuda BK'da düzenleme olduğundan TBK m. 331 yerine BK m. 264 uygulanacaktır.<sup>135</sup>

---

<sup>131</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 331; **Aral/Ayrancı**, s. 324-325; **Acar**, s. 564-565, N. 3; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 635; **Aydın**, s. 121; **Doğan/Baygın**, s. 125. Kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralarında önemli sebeplerle feshe ilişkin olarak TBK m. 331 hükmünün yürürlüğü ertelenmiştir. Bu konuda bkz. **Gökyayla**, İşyeri Kiraları, s. 161.

<sup>132</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 272; **Aral/Ayrancı**, s. 325; **Aydın**, s. 125.

<sup>133</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 331; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 636.

<sup>134</sup> **Acar**, s. 582, N. 52; **Aydın**, s. 126-127; **Doğan/Baygın**, s. 125; **Gökyayla**, İşyeri Kiraları, s. 160.

<sup>135</sup> **Gökyayla**, İşyeri Kiraları, s. 158; **Türkmen**, s. 349, 354.

## D. Borca Aykırılıktan Kaynaklanan Sebepler

### 1. Kiracının Borca Aykırı Davranışı

#### a) Kira Bedelini Ödemede Temerrüt

Kiracı, sözleşmede kararlaştırılan kira bedelini veya yan gideri vadesi gelmesine rağmen ödemez ve kiraya verenin TBK m. 315 hükmüne göre verdiği yazılı sürede de ödemezse temerrüde düşer. Kiracı, kira bedelini veya yan gideri ödemede temerrüde düştüğünde, kiraya veren süresi dolmamış kira sözleşmesini TBK m. 315'e göre feshedebilir.<sup>136</sup> Bu hükmün uygulanabilmesi için her şeyden önce kiralananın, kiraya veren tarafından kiracının kullanımına hazır halde teslim edilmiş olması gerekir. Kiracı, kiralananın teslimiyle muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu yerine getirmekten kaçındığında, kiraya verenin yazılı olarak vereceği süre içerisinde de borcunu ifa etmezse kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir.<sup>137</sup> TBK'nın yürürlüğüyle kira bedelinin ödenmemesiyle yan gider borcunun ifa edilmemesi arasındaki ayırım ortadan kaldırılmıştır.<sup>138</sup> Böylece kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın olağan kullanımı için gerekli ısıtma, aydınlatma, temizlik, su ve bakım giderleri gibi yan giderlerden de sorumlu olacaktır. Bunun aksine sözleşme yapılması mümkündür.<sup>139</sup>

Kiraya veren kiracıya süre vererek, bu süre içinde kira bedelini ödemediği takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmelidir.<sup>140</sup> Verilecek süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar. BK'dan farklı olarak bildirim yazılı olması şartı getirilmiştir. Kira bedelinin ödenmesi için kiracıya verilecek süre taşınır ve taşınmaz kiralalarında en az on gün,

---

<sup>136</sup> Doğan, s. 25; Gümüş, *Kira*, s. 276-277; İnceoğlu, C. 2, s. 180; Aral/Ayrancı, s. 323; Zevkliler/Gökyayla, s. 333; Aydoğdu/Kahveci, s. 639; Gümüş, *Yan Giderler*, s. 16; Akartepe, s. 90; Aydemir, s. 174.

<sup>137</sup> Gümüş, *Kira*, s. 277; Aral/Ayrancı, s. 323; Doğan/Baygın, s. 122; Akartepe, s. 91; Aydemir, s. 175.

<sup>138</sup> Gümüş, *Kira*, s. 277; Aral/Ayrancı, s. 323; Akartepe, s. 90; Aydemir, s. 178.

<sup>139</sup> Uygur, s. 1739.

<sup>140</sup> Gümüş, *Kira*, s. 282; Aral/Ayrancı, s. 323; Akartepe, s. 96, 98; Aydemir, s. 175.

konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür. Kiracıya, kira bedelini ödemesi için verilecek süre bildirimde açıkça belirtilmelidir. Kanunda öngörülen sürenin kısaltılması veya ödemede temerrüt halinde kira sözleşmesinin derhal feshedileceğine ilişkin sözleşmeler geçersiz sayılmaktadır.<sup>141</sup>

### **b) Kiralanana Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcuna Aykırılık**

Kiracı, kiralanana sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun olarak kullanmakla yükümlüdür.<sup>142</sup> Ayrıca kiralananın özenli bir şekilde kullanılması da gerekir.<sup>143</sup> BK’da kiralanana gösterilecek özeni tarif ederken “*tam bir ihtimam*” ifadesi kullanılmışken<sup>144</sup>, TBK’da ise sadece özenle kullanmaktan bahsedilmiştir. Doktrin<sup>145</sup> ve uygulamadaki hâkim görüş<sup>146</sup>, kiracının kiralanana kullanırken göstereceği özenin, kiracının kendi malını kullanırken gösterdiği özenle eşdeğer olması yönündedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 316/f. I’de düzenlenen kiracının, kiralanana sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun<sup>147</sup> ve özenle kullanma borcunu

<sup>141</sup> **Gümüş, Kira**, s. 283; **Eren, Borçlar Özel**, s. 386; **Aral/Ayrancı**, s. 323-324; **Doğan/Baygın**, s. 122; **Akartepe**, s. 97; **Uygur**, s. 1737-1738; **Aydemir**, s. 175.

<sup>142</sup> **Doğan**, s. 19; **Gümüş, Kira**, s. 156; **İnceoğlu, C. 1**, s. 363; **Aral/Ayrancı**, s. 291-292; **Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri**, s. 261.

<sup>143</sup> **İnceoğlu, C. 1**, s. 371; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 292; **Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri**, s. 261; **Acar**, s. 328, N. 10; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 498-499; **Erzurumluoğlu, Yükümlölükler ve Giderimler**, s. 449.

<sup>144</sup> **Doğan**, s. 25; **Acar**, s. 328, N. 9; **Burcuoğlu, Tahliye**, s. 165.

<sup>145</sup> **Acar**, s. 331, N.17; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 292; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 497; **Aydemir**, s. 118; **Damla Mamük**, “Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi”, **ABD**, 2013/1, s. 414.

<sup>146</sup> Yarg. HGK, T. 10.07.2002, E. 2002/6-582, K. 2002/608 “...Kiracı kiralanana kira müddeti boyunca tam bir özen içerisinde kullanmak zorundadır. Buradaki özen borcundan amaç, kiracının kendi malı imiş gibi özen gösterme, örneğin tahrip etmeme, şeklini değiştirmeme gibi hususları içerir...” (www.legalbank.net, 07.12.2018).

<sup>147</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.12.2003, E. 2003/8547, K. 2003/8696 “...Kiralananın cinsi dükkân olarak belirtilmiş ve deri, çanta ve aksesuarları işi için kullanılmak üzere kiraya verildiği açıklanmıştır. Kiracı kiralanana özenle ve tahsis amacına uygun olarak kullanmak zorunda olup aksi tahliye nedenidir...” (www.legalbank.net, 07.12.2018); Yarg. 6. HD, T. 01.11.2011, E. 2011/7354, K. 2011/12104 “...Sözleşmenin 4. maddesinde kiralananın kiracı tarafından Lee Cooper tabelası altında Lee Cooper markalarını kapsayan bay, bayan, hazır giyim ürünleri ve aksesuarlarının teşhir, pazarlama ve perakende satışının yapılacağı mağaza olarak kullanılacağı, kiralananın söz konusu amaç dışında hiçbir şekilde depo, toptan satış, showroom, fabrika satış mağazası vb. biçimlerde kullanılmayacağı kararlaştırılmıştır. Bu

ihlal etmesi<sup>148</sup> ve kiralananana kasten zarar vermesi durumunda kiraya verene kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmıştır.<sup>149</sup> Kira sözleşmesinin türleri yönünden bir ayırım yapılarak kiraya verenin fesih hakkını düzenlenmiştir.<sup>150</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının kiralananı özensiz kullanması durumunda, kiraya veren kiracıya otuz günlük süre vererek borca aykırılığı gidermediği takdirde sözleşmeyi feshedeceğini içeren yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise kiraya veren süre tanımaksızın ya da ihtarda bulunmaksızın, yapacağı yazılı bir bildirimle kira sözleşmesini derhal sona erdirebilir.<sup>151</sup>

Kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimde yer alan sözleşmeye aykırılıklar kiracı tarafından giderilirse kiraya veren sözleşmeyi sona erdiremez. Fakat kiracı bildirimde yer alanlardan farklı olarak sözleşmeden doğan diğer borçlarını ihlal ederse kiraya veren sözleşmeyi sona erdirmek için yeniden bildirimde bulunmalıdır.<sup>152</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 316/f. III'te herhangi bir süre verilmeksizin sözleşmenin derhal feshedilebileceği durumlar belirtilmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının kiralananana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular

---

*maddenin ihlali kiralananın kullanımına ilişkin olmadığından akde aykırılık nedeniyle tahliye sonucunu doğurmaz..."* (Haluk **Burcuoğlu**, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", *Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, Sayı: Özel, 2013, s. 663).

<sup>148</sup> **Acar**, s. 330, N. 14.

<sup>149</sup> **Doğan**, s. 19; **Gümüş**, *Kira*, s. 295-296; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 386; **Yavuz**, *Kira*, s. 217.

<sup>150</sup> **Acar**, s. 336, N. 23; **Aydemir**, s. 167-168.

<sup>151</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 303; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 386; **Acar**, s. 335-336, N. 23; **Acar**, s. 338, N. 30-31; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 293; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 268; **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 103; **Doğan/Baygın**, s. 123; **Aydemir**, s. 120; **Mamük**, s. 420-421.

<sup>152</sup> **Acar**, s. 340, N. 38.

bakımından çekilmez<sup>153</sup> olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedebilir.<sup>154</sup>

Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulaması ile kiralananın yangın çıkarılması<sup>155</sup>, fuhuş yaptırılması<sup>156</sup>, kumar oynatılması<sup>157</sup>, kaçakçılık yapılması<sup>158</sup>, kiralananın randevu evi olarak kullanılması<sup>159</sup>, mutfak tezgâh ve dolaplarının yıkılması<sup>160</sup>, kiraya verene veya ailesine hakaret edilmesi<sup>161</sup> vb. durumlar açıktan açığa fena kullanma hallerinden sayılmaktadır.

## 2. Kiraya Veren Borca Aykırı Davranışı

### a) Teslim Borcunda Temerrüt

Kira sözleşmesi, karşılıklı borç yükleyen bir sözleşme olduğundan kiracının olduğu kadar kiraya verenin de çeşitli hak ve borçları vardır. Kiraya verenin borçlarından biri de kira konusu şeyi sözleşmede kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etmektir. TBK m. 301'e göre, kiraya veren kiralananı, sözleşmede kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olarak kiracıya

<sup>153</sup> Yarg. 6. HD, T. 31.10.1989, E. 14112, K. 16290 "...Davacı vekili davalının, müvekkiline tahrik edici sözler söylediğini adi küfürler ettiğini ve evi yakma ile tehdit ettiğini, böylece akde muhalefette bulunduğunu iddia ederek kiralananın tahliyesini istemiştir... sübut bulan bu durum kiralananın açıktan açığa kötü kullanılmasına sebep sayılır. BK 256/2 nci maddesi gereğince bu olgu tahliye nedeni teşkil eder..." (Aytaç **Malkoç**/Mustafa **Kılıçoğlu**, Kira-Tahliye-Tesbit ve Tazminat Davaları, Ankara 1991, s. 241).

<sup>154</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 152-153; **Gümüş**, *Kira*, s. 297; **Aral/Ayrancı**, s. 296; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 262-263; **Acar**, s. 341-347; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 293; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 182; **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 103-104; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 499; **Doğan/Baygın**, s. 123.

<sup>155</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.03.1984, E. 1984/3094, K. 1984/3337 (**Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 187).

<sup>156</sup> Yarg. 6. HD, T. 05.02.2013, E. 2012/18614, K. 2013/1616 (www.legalbank.net, 06.12.2018).

<sup>157</sup> Yarg. 6. HD, T. 12.04.1973, E. 1984, K. 1597 (**Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 190); Yarg. 6. HD, T. 27.12.2005, E. 2005/11284, K. 2005/12248 (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 523-524).

<sup>158</sup> Yarg. 6. HD, T. 29.06.2015, E. 2015/2520, K. 2015/6529 (www.lexpera.com, 19.04.2018).

<sup>159</sup> Yarg. 6. HD, T. 11.04.1969, E. 954, K. 1566 (**Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 190).

<sup>160</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.04.2016, E. 2016/2821, K. 2016/3184 (www.legalbank.net, 06.12.2018).

<sup>161</sup> Yarg. 6. HD, T. 13.06.2005, E. 2005/4872, K. 2005/6019 (www.legalbank.net, 06.12.2018); Yarg. 6. HD, T. 14.01.2013, E. 2012/18438, K. 2013/89 (www.legalbank.net, 06.12.2018).



teslim etmek ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurmakla yükümlüdür.<sup>162</sup> TBK m. 301/c. 2'ye göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu hüküm kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz. TBK m. 301/c. 2'ye uyulmadığı takdirde herhangi bir yaptırım öngörülmemesine rağmen hüküm emredici nitelikte olduğundan aksi yönde düzenlenen sözleşmeler geçersiz sayılmaktadır.<sup>163</sup>

Kiraya verenin teslim borcunu ifa edeceği an, kira sözleşmesinin hükümlerine göre taraflarca kararlaştırılabilir. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde kural, tarafların aynı anda ifası olmakla birlikte kiraya veren teslim borcunu, kira sözleşmesinde kararlaştırılan tarihte ve kiracının kira bedelini ifa borcundan önce yerine getirmelidir (TBK m. 97).<sup>164</sup> Sözleşmede teslim borcunun ifa edileceği an kararlaştırılmamışsa, kiraya veren kiralananı kiracının kullanılmasına imkân verecek durumda bulundurduğunda teslim borcunu yerine getirmiş olur.<sup>165</sup>

Kiraya veren, kiralananı kullanma amacına uygun olarak kiracıya teslim etme borcunu ifada gecikmişse temerrüde düşen kiraya verene karşı kiracı, TBK m. 125'teki seçimlik haklarını kullanabilir. Kiracı isterse aynen ifa ile birlikte gecikme tazminatı da talep edebilir; isterse de kira sözleşmesinden dönebilir. Bu durumda sadece menfi zararının tazminini isteyebilir.<sup>166</sup>

### **b) Kiraya Verenin Kiralananı Ayıplı Teslimi**

Kiraya veren ayıplı ifada bulunursa, kiraya verenin borca aykırı bu davranışı sebebiyle kiracı fesih hakkına sahip olur. Kiraya verenin, kiralananın ayıplarından sorumluluğu TBK m. 304 ve m. 305'te düzenlenmektedir. Bu maddelerde “önemli-

<sup>162</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 109; Gümüş, *Kira*, s. 105; Aral/Ayrancı, s. 271; Zevkliler/Gökyayla, s. 254; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 235; Aydoğdu/Kahveci, s. 393-394; Doğan/Baygın, s. 117.

<sup>163</sup> Gümüş, *Kira*, s. 104; Aral/Ayrancı, s. 275; Acar, s. 101-102, N. 5; Aydoğdu/Kahveci, s. 394; Doğan/Baygın, s. 117.

<sup>164</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 110; Gümüş, *Kira*, s. 101; Aral/Ayrancı, s. 271; Acar, s. 104, N. 16; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 236.

<sup>165</sup> Aral/Ayrancı, s. 271; Anıl, s. 79.

<sup>166</sup> Gümüş, *Kira*, s. 102-103; Aral/Ayrancı, s. 272.

*önemli olmayan ayıp*” ile “*başlangıçtaki ayıp-sonraki ayıp*” kavramından söz edilmektedir.<sup>167</sup> Ayıbın önemli olup olmadığı kiralananın değerine ya da sözleşmede kararlaştırılan kira bedeline göre değil, kiralananın yapılacak masrafa göre belirlenir.<sup>168</sup>

Ayıp önemi bakımından “*önemli-önemli olmayan ayıp*” olarak ikiye ayrılır. TBK m. 304’de ayıp kavramı net bir şekilde açıklanmamıştır. Ancak İBK m. 258/f. I ve TBK m. 306/f. II hükümleri değerlendirildiğinde önemli ayıp, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini objektif olarak ortadan kaldıran ya da önemli ölçüde engelleyen olumsuzluk şeklinde tanımlanabilir.<sup>169</sup> Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde TBK m. 304/f. I’e göre kiracı, dilerse borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere (TBK m. 123 vd.), dilerse kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine ilişkin (TBK m. 305 vd.) hükümlere başvurabilir.<sup>170</sup> Her iki durumda da kiracı kira ilişkisini sona erdirme hakkına sahiptir. Ancak amaca göre daraltıcı bir yorum yapılarak kiracının, ayıplı ifayı reddederek kiralananı teslim almadığı hallerde borçlu temerrüdü hükümlerine dayanabileceğini kabul etmek daha doğru olur.<sup>171</sup> Ayıplı ifayı reddeden kiracı TBK m. 125’te öngörülen seçimlik haklarını kullanabilir. Kiracının seçimlik haklarını kullanabilmesi, kiraya verenin ihtar çekilerek temerrüde düşürülmesine bağlı değildir. Öncelikle aynen ifada ısrar ederek gecikme yüzünden uğradığı zararın tazmin edilmesini isteyebilir. Sözleşmeden dönmenin yanında menfi zararının tazminini de talep edebilir. Kiracı son olarak

---

<sup>167</sup> **Gümüş, Kira**, s. 105; **İnceoğlu**, C. 2, s. 305; **Aral/Ayrancı**, s. 274; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 397.

<sup>168</sup> **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 98.

<sup>169</sup> **Aral/Ayrancı**, s. 278; **Gümüş, Kira**, s. 117; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 258; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 239; **Acar**, s. 146, N. 26;

<sup>170</sup> **Gümüş, Kira**, s. 118; **İnceoğlu**, C. 1, s. 154-155; **Aral/Ayrancı**, s. 277-278; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 262; **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 98; **Acar**, s. 139-140, N. 5; **Acar**, s. 149, N. 37-39; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 395; **Doğan/Baygın**, s. 119.

<sup>171</sup> **İnceoğlu**, C. 1, s. 157; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 267; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 253-254; **Doğan/Baygın**, s. 119-120.

ifadan vazgeçip müspet zararının tazmin seçeneğini de tercih edebilir. Kiracı sadece önemli ayıpların varlığı halinde bu imkânlara sahiptir.<sup>172</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 304'te açıkça önemli olmayan ayıp kavramına yer verilse de bu kavramdan ne anlaşılması gerektiği belirtilmemiştir. Önemli olmayan ayıp, kiralananın kullanımını tamamen veya önemli ölçüde engellemeyen fakat kiracının kira sözleşmesiyle elde etmeyi amaçladığı yararı zedeleyen, eksiklik ve bozukluklardır.<sup>173</sup> Önemli olmayan ayıplarda kiracının ifayı reddetme hakkı olmadığından kiracı, malı teslim almaktan kaçınmaz. Kiracı, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir (TBK m. 304/f. II).<sup>174</sup> Önemli olmayan ayıp bakımından kiracının sözleşmeyi feshetme hakkı da bulunmamaktadır.<sup>175</sup>

Diğer bir ayırım “başlangıçtaki ayıp-sonraki ayıp” ayırımıdır. Kiraya verenin, kiralananın başlangıçtaki ayıplarından sorumluluğu TBK m. 304'te düzenlenmektedir. Başlangıçtaki ayıp, teslim anıyla ilgili bir kavram olup kiralananın tesliminden itibaren kiralanda mevcut olan ayıp olarak nitelendirilir. Kiraya verenin borcunun muacceliyet anı ya da vade tarihi başlangıçtaki ayıbın tespitinde tek ölçüt değildir. Nitekim teslimden sonra oluşmakla birlikte teslimden önceki sebeplere dayanan ayıplar da bu kapsamda değerlendirilir.<sup>176</sup>

Kiraya verenin kiralananın teslim anından sonra ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğu TBK m. 305 vd. maddelerinde düzenlenmektedir. Ancak TBK m. 304/f. I'deki atıf gereği kiralananın başlangıçtaki ayıplarına da bu hükümler uygulanabilir.<sup>177</sup> TBK m. 305'de kiralanan şeyin sonradan ayıplı hale gelmesine

---

<sup>172</sup> İnceoğlu, C. 1, s. 158-159; İnceoğlu, C. 2, s. 306; Acar, s. 146, N. 25; Aydoğdu/Kahveci, s. 408.

<sup>173</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 239-240; İnceoğlu, C. 1, s. 123; Acar, s. 148, N. 32; Zevkliler/Gökyayla, s. 258; Aydoğdu/Kahveci, s. 398.

<sup>174</sup> İnceoğlu, C. 1, s. 162; Aydoğdu/Kahveci, s. 408.

<sup>175</sup> İnceoğlu, C. 1, s. 162; Acar, s. 149, N. 35; Doğan/Baygın, s. 119.

<sup>176</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 240; Acar, s. 143-144, N. 15-17.

<sup>177</sup> Acar, s. 145, N. 23; Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 99.

bağlı olarak kiracı lehine birtakım seçimlik haklar tanınmaktadır. Söz konusu seçimlik haklar birbirine alternatif olarak düzenlenmiştir. TBK m. 305'e göre, "Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır". Belirtmek gerekir ki kiracının sahip olduğu haklar bunlarla sınırlı değildir. Kanun koyucu genel nitelikli düzenlemenin ardından TBK m. 306'da kiralanan şeyin ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme ve fesih hakkını düzenlemiştir.<sup>178</sup> TBK m. 305'te kiracının, kira bedelinde indirim hakkı olduğu, TBK m. 307'de ise bu hakkın kullanılmasının şartları yer almaktadır. TBK m. 305 gereği ayıbın giderilmesi mümkünse kiracı, fesih hakkını kullanmadan önce kiraya verene ayıbı gidermesi için uygun bir süre vermelidir. Kiracının ayıbın giderilmesi için verdiği uygun süreye rağmen verilen bu sürede ayıbın giderilmemiş olması fesih hakkının kullanılabilmesinin ön şartıdır.<sup>179</sup> Ayıbın giderilmesi için verilen sürenin sonunda ayıp giderilmediği takdirde kiracı, sözleşmeyi derhal veya daha sonra feshedebilir (TBK m. 306). Fesih hakkının kullanılabilmesi için Kanunda bir süre öngörülmediği gibi kiraya verene ek bir süre tanınması da gerekmez.<sup>180</sup>

Kiracı fesih hakkını, tek taraflı varması gereken bir fesih bildirimiyyle kullanır. Yapılacak bu bildirim hâkimiyet alanına ulaşması yeterlidir. TBK m. 348'e göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır. Diğer kira

<sup>178</sup> **Gümüş, Kira**, s. 119; **İnceoğlu**, C. 1, s. 163-164; **Acar**, s. 160, N. 10; **Doğan/Baygın**, s. 120.

<sup>179</sup> **Gümüş, Kira**, s. 123; **İnceoğlu**, C. 1, s. 164; **Eren, Borçlar Özel**, s. 335; **Acar**, s. 186, N. 76; **Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku**, s. 99; **Doğan/Baygın**, s. 120; Yarg. 3. HD, T. 06.03.2017, E. 2017/2397, K. 2017/2466 "...Dava konusu taşınmazın yapı kullanma izninin olmaması sebebiyle davacı tarafından kiralananın sözleşmede belirlenen amaç doğrultusunda kullanılmadığı açık ise de sözleşmenin akdedilmesinin üzerinden yaklaşık 1 yıl sonra, davacının kiralananındaki ayıbı gidermesi için davalıya süreli yazılı bir ihtar göndermeden sözleşmeden dönerek dava yoluyla doğrudan peşin ödenen kira bedelinin iadesini talep edemeyeceği gözetilmeden mahkemece yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." (www.hukukturk.com, 23.04.2018).

<sup>180</sup> **Gümüş, Kira**, s. 124; **Acar**, s. 187, N. 83.

sözleşmelerinin feshi için kanunen bir şekil şartı öngörülmemiştir. Fesih bildirimının karşı tarafa ulaşması yeterli görülmektedir.<sup>181</sup>

### III. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARI HAKKINDAKİ ÖZEL HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI ve KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

#### A. Genel Olarak

Borçlar Kanunu döneminde konut ve çatılı işyeri kiralaları aynı zamanda özel nitelikte olan GKHK'da düzenlenmişti. Bu tür kira sözleşmelerine ilişkin olarak GKHK'da düzenleme bulunmadığında tamamlayıcı olarak BK'nın ilgili hükümleri uygulanmaktaydı. Fakat bunun için BK'daki hükmün, GKHK'daki hükümlerle çatışmaması gerekmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının ayrı kanunlara tabi olması uygulamada bazı karışıklıklara yol açmaktaydı. Karışıklıkların giderilmesi ve yeknesaklığın sağlanması amacıyla GKHK, Türk Borçlar Kanunu'na İlişkin Yürürlük ve Uygulama Kanunu'nun 10. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Düzenlemeyle birlikte söz konusu kira sözleşmeleri de TBK'ya dâhil edilerek bu kanunlarda yer alan kiraya ilişkin hükümlerin bazıları aynen bazıları ise değiştirilerek, TBK'nın dördüncü bölüm ikinci ayırımında "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*" başlığı altında 339 vd. maddelerinde düzenlenmiştir.<sup>182</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralalarına TBK m. 339-356 arasında yer alan özel hükümler uygulanacaktır. Bu maddeler arasında sözleşmeye uygulanacak hüküm bulunmadığı takdirde, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerle çelişmemek şartıyla kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere tamamlayıcı hüküm mahiyetinde başvurulacaktır.<sup>183</sup>

<sup>181</sup> **Gümüş, Kira**, s. 123; **İnceoğlu**, C. 2, s. 307; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 339.

<sup>182</sup> **Doğan**, s. 28; **Gümüş, Kira**, s. 21; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 583.

<sup>183</sup> **Aydoğdu/Kahveci**, s. 582; **Aydın**, s. 35-36.

## B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Hakkındaki Özel Hükümlerin Uygulama Alanı

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin konu ve yer bakımından uygulama alanı TBK m. 339’da düzenlenmektedir. Belediye teşkilatı içinde olsun olmasın tüm konut ve çatılı işyerleri ile kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar, TBK m. 339 vd. hükümlere tabi olacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralarına, kiralananın bulunduğu yer bakımından herhangi bir ayırım gözetilmeksizin Kanunun ilgili hükümleri uygulanacaktır. Böylece konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin yer ve konu bakımından uygulama alanı genişletilmiştir.<sup>184</sup>

Kanun koyucu TBK’da, kiralananın niteliğine ilişkin olarak GKHK’da kullanılan “*musakkaf gayrimenkul*” kavramı yerine “*konut ve çatılı işyeri*” kavramını kullanmayı tercih etmiştir. TBK m. 339 vd. hükümlerin uygulanabilmesi için kiralanın, konut veya çatılı işyeri olmalıdır. Kiralananın konut veya çatılı işyeri niteliği taşıyıp taşıyamaması bakımından uygulama alanı belirlenirken kira sözleşmesinin yapılma anı dikkate alınır. İlk olarak sözleşme yapılırken kiralanın, konut veya çatılı işyeri niteliği taşıyorsa TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulanması gerektiği açıktır. Ancak sözleşme yapılırken kiralanın, konut veya çatılı işyeri niteliği taşımayıp sözleşmenin kurulmasıyla bu niteliği kazanıyorsa kiralanın konut veya çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi olup olmayacağına ilişkin TBK’da düzenleme bulunmamaktadır. Sözleşme yapılırken kiralananda bir konut veya çatılı işyeri inşa edileceği önceden kararlaştırılmışsa söz konusu yapının inşasından itibaren kiralanana konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir. Sözleşmede inşası planlanan yapı inşa edilemezse kiralanana, kira sözleşmesinin genel hükümleri uygulanmalıdır. Taraflar sözleşmede bir konut veya çatılı işyeri inşa edileceğini kararlaştırmamasına rağmen kiracı bu nitelikte bir

<sup>184</sup> **Doğan**, s. 40; **Gümüş**, *Kira*, s. 22; **İnceoğlu**, C. 2, s. 5; **Aydın**, s. 37; **Aydemir**, s. 23; **Doğan/Baygın**, s. 127; Ece **Başaran**, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?”, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, Y. 4, S. 38, Ekim 2009, s. 58; Figen **Güneş**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”, *Konya Barosu Dergisi*, Y. 40, S. 23, s. 48.

yapı inşa ederek, inşa ettiği yapıyı kullanmaya başlarsa kira sözleşmesinin genel hükümleri uygulanacaktır.<sup>185</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı TBK m. 339'da "*Uygulama Alanı*" başlığı altında düzenlenmektedir. TBK m. 339/f. I'de, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin taşınmazın il, ilçe, köy veya belediye sınırları içinde veya dışında olmasına bakılmaksızın, kiralanan ve bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacağı esası benimsenmiştir.<sup>186</sup> Hükümde kullanılan "*kullanımı kiracıya bırakılan eşya*" kavramı "*yan eşya*" olarak da isimlendirilir. Yan eşya, kiralanan asıl eşya ile birlikte sözleşmeye konu olan ve asıl eşya ile aynı hükümlere tabi olan eşyadır. Yan eşyanın varlığının kabulü için asıl eşya ile arasında fonksiyonel bağ şarttır. Bir eşyanın diğeri olmadan kiralınması mümkün değilse ya da asıl eşya ile yan eşya tek bir sözleşmeye konu olmuşsa fonksiyonel bağlılıktan söz edilebilir.<sup>187</sup> Kanunda "*kullanımı kiracıya bırakılan eşya*" kavramı tanımlanmadığından hem taşınır hem de taşınmaz eşya bu kapsamda değerlendirilebilir.<sup>188</sup> Konut veya çatılı işyerinde bulunan mobilya, beyaz eşya, taşınmaza özgülennmiş garaj ve depo vb. kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya örnek olarak gösterilebilir.<sup>189</sup>

---

<sup>185</sup> **Doğan**, s. 35-36; **Aydemir**, s. 27-28; **Şahin**, s. 36.

<sup>186</sup> **Doğan**, s. 29; **Aral/Ayrancı**, s. 267; **Aydemir**, s. 28; Emel **Badur**, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya", *TAAD*, Y. 7, S. 27, Temmuz 2016, s. 157-158; **Ercan**, s. 26; **Koca**, s. 13.

<sup>187</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 27-28; K. Emre **Gökyayla**, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", *Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 1226-1227; **Badur**, s. 160. Kiralanan ile kullanımı kiracıya bırakılan eşya arasında fonksiyonel bir bağ olmalı veya sözleşme içi bağlantı kurulmalıdır. Bu konuda bkz. **Aral/Ayrancı**, s. 267.

<sup>188</sup> Erzan **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 7. bs., Ankara 2017, s. 115; **Gökyayla**, *Uygulama Alanı*, s. 1226.

<sup>189</sup> **Doğan**, s. 29; **Gümüş**, *Kira*, s. 27; **Badur**, s. 161. Kiraya verenin, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ihtiyaç duyulduğunda TBK m. 350/f. I, b. 1'e dayanarak tahliye davası açıp açamayacağını tespitini gerekir. Örneğın, garajı bulunan bir konut ya da deposu bulunan bir işyeri sadece garaj veya depo ihtiyacı sebebiyle tahliye talebi reddedilmelidir. Ancak asıl kiralanan ihtiyacı sebebiyle sözleşme feshedilebilir. Bu konuda bkz. **Gökyayla**, *Uygulama Alanı*, s. 1227.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz altı ay ve daha kısa süreli olarak kiralanırsa bu ilişkiye kira sözleşmesinin genel hükümleri uygulanır.<sup>190</sup> TBK m. 339/f. I, c. 2’de yer alan ifadeyle, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmasında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmaz.<sup>191</sup> Yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler TBK m. 339’un gerekçesinde niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak gösterilmektedir.<sup>192</sup> Sözleşme süresinin altı aydan daha uzun olması durumunda ise sözleşmeye konu olan taşınmaz niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olsun ya da olmasın bu sözleşmeye konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir.<sup>193</sup> Sürekli kullanım amacıyla yapılan taşınmaz kira sözleşmesi altı aydan daha kısa bir süre içinde sona erse bile bu sözleşmeye de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.<sup>194</sup>

Türk Borçlar Kanunu’nda, kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı olduğu kira sözleşmeleri ile ilgili olarak yeni bir düzenlemeye yer verilmiştir. TBK m. 339/f. II’de kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptığı bütün kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanacağı ifade edilir. Ancak hükmün kapsamının bu kadar geniş yorumlanması eleştirilmektedir. TBK m. 339/f. II hükmü yalnızca kamu kurum ve kuruluşlarının

<sup>190</sup> **Doğan**, s. 42; **Gümüş**, *Kira*, s. 28; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 395; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 308-309; **Acar**, s. 53, N. 8; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 585; **Ural Çınar**, s. 12; **Aydın**, s. 39; **Ercan**, s. 26.

<sup>191</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 28; **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 115; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1222; **Elif Aydın Özdemir**, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, *DEÜHFD*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1526.

<sup>192</sup> **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 115; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 585; **Acar**, s. 53, N. 8; **Uygur**, s. 1808-1809. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazın mutlaka tatil amacıyla kullanılması gerekmez. Ayrıca kiralananın konut olması da zorunlu değildir; işyeri de olabilir. Bu konuda bkz. **Aydın Özdemir**, s. 1531-1532. Devre mülk tipi taşınmazlar, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi olmayacaktır. Bu konuda bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*, s. 592.

<sup>193</sup> **Doğan**, s. 42; **Aydın Özdemir**, s. 1533; **Safarov**, s. 71.

<sup>194</sup> **Safarov**, s. 71-72.



özel hukuk ilkeleri çerçevesinde yaptığı sözleşmelere uygulanmalıdır.<sup>195</sup> Hüküm incelendiğinde, kiracının veya kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması, özel hukuk ya da kamu hukuku kişisi sıfatını taşıması arasında fark yoktur.<sup>196</sup>

Uygulama alanı bakımından belirtilmesi gereken bir husus da işyeri kiralarına ilişkin bazı hükümlerin yürürlüğünün ertelenmesidir. Kiracının, TTK'da tacir olarak sayılan<sup>197</sup> kişilerden ya da özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinden olduğu işyeri kiralarında (tüzel kişinin tacir olup olmaması bakımından bir ayırım yapılmadan) TBK'nın 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353. maddelerinin (TBK'nın tasarı halı dikkate alınmıştır) yürürlüğü 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 2. maddesi ile beş yıl ertelenmiştir. Daha sonra 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile Geçici 2. madde değiştirilmiş ve yürürlüğü ertelenen maddelerin numaraları düzeltilerek TBK'nın 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin yürürlüğü 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Böylece kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralarında bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri uygulanır. Kira sözleşmesinde hüküm olmayan hallerde ise

---

<sup>195</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 27; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 201; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 379-380; Murat **Aydoğdu**, "Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Akdettiği Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak Ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri", *İzmir Barosu Dergisi*, Y. 79, S. 2, Mayıs 2014, s. 147-148. Kiraya verenin kamu kurumu olması da mümkündür. Kamu kurumunun taraf olduğu kira sözleşmelerinde kamu hukuku kurallarına uygun karar alınması gerekirken diğer yandan sözleşme yapıldıktan sonra özel hukuk hükümlerine göre uyulacaktır. Bu husus TBK m. 339/f. II'de düzenlenmiştir. Bu konuda bkz. **Acar**, s. 64, N. 40.

<sup>196</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 106; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 310; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 229; **Acar**, s. 54, N. 12, 13; **Acar**, s. 60, N. 27; **Acar**, s. 63, N. 39; **Aral/Ayrancı**, s. 261-262; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 372-373; **Gökyayla**, *Uygulama Alanı*, s. 1230.

<sup>197</sup> Tacirlik sıfatı TTK m. 12-17 arasındaki hükümlere göre değerlendirilecektir. Bir ticari işletmeyi, kısmen de olsa, kendi adına işleten kişiye tacir denir (TTK m. 12/f. I). Bunun yanında ticaret şirketleriyle, amacına varmak için ticari bir işletme işleten vakıflar, dernekler ve kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar (TTK m. 16/f. I). Bu konuda bkz. **Türkmen**, s. 346.

BK hükümleri uygulanır.<sup>198</sup> Erteleme süresinin sonuna kadar başka bir yasal düzenleme yapılmazsa belirlenen süre sona erdiğinde (01.07.2020’de) ertelenen hükümler kendiliğinden yürürlüğe girecektir.<sup>199</sup>

## 1. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı

### a) Konut Kavramı

Bir kira sözleşmesinin konut kirası olarak kabul edilebilmesi için kiralananın hangi nitelikleri taşıması gerektiği hususunda Kanunda veya madde gerekçesinde açıklama yoktur. Bundan dolayı konut kirasının var olup olmadığının tespiti için öncelikle “konut” kavramının incelenmesi gerekir.<sup>200</sup> Doktrindeki görüşlerden yola çıkılarak konut; kişinin yaşama, yeme-içme, dinlenme ve uyuma gibi temel ihtiyaçlarının yanı sıra barınma ihtiyacını da sürekli<sup>201</sup> olarak karşıladığı, çevresel etki ve müdahalelere karşı korunaklı bir taşınmaz olarak tanımlanabilir.<sup>202</sup> Türk Dil Kurumu ise konutu, “*İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh*” olarak ifade etmektedir.<sup>203</sup>

Bir yapının konut sayılabilmesi için üç boyutlu hacme sahip, yatay ve dikey yönlerden kapalı olması ve dışarıdan bakıldığında da örtülü olduğu izlenimi vermesinin yanı sıra bulunduğu toprak üzerinde sürekli kalması gerekir. Bu sebeple insanların içinde sürekli olarak yaşayıp barınmalarına uygun olmayan çadır, karavan veya yataklı vagon konut olarak kabul edilmemektedir.<sup>204</sup> Ayrıca TBK’da, bir

<sup>198</sup> **Gökyayla**, İşyeri Kiraları, s. 154-155; **Türkmen**, s. 344-345.

<sup>199</sup> **Türkmen**, s. 364.

<sup>200</sup> **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1214; **Safarov**, s. 68.

<sup>201</sup> Konutun varlığından söz edebilmek için temel ihtiyaçların karşılanmasının ve çevresel etkilere karşı korumanın taşınmazda belirli bir süre devam etmesi gerekir. Ancak aile konutundan farklı olarak kiracının kiralanan konutu yaşam merkezi haline getirmesine gerek yoktur. Bu konuda bkz. **İnceoğlu**, C. 2, s. 10.

<sup>202</sup> **Doğan**, s. 29; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 394; **Gümüş**, *Kira*, s. 23; **Aral/Ayrancı**, s. 268; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 584-585; **Ural Çınar**, s. 11; **Aydemir**, s. 23-24; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1217; **Aydın Özdemir**, s. 1527-1528.

<sup>203</sup> (<http://www.tdk.gov.tr>, 20.04.2018).

<sup>204</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 394. Taşınır yapılar konut olarak kullanılsa dahi TBK m. 339 vd. hükümlerin kapsamında değerlendirilmez. Bu konuda Bkz. Eyüp **İpek**, “6098 Sayılı Türk

yapının konut olarak kabulü için üstünün örtülü veya çatılı olması şartı öngörülmemiştir. Dolayısıyla diğer niteliklere sahip çatısız yerler de konut olabilir.<sup>205</sup> Bunun yanında konutun TMK m. 19 çerçevesinde yerleşim yeri niteliği taşıması da gerekmez.<sup>206</sup>

### **(1) Konut Kavramının Unsurları**

#### **(a) Konutun Sürekli Barınma İhtiyacını Karşılması**

Kira hukuku anlamında konut; kişinin yaşama, yeme-içme, dinlenme ve uyuma gibi temel ihtiyaçlarının yanı sıra barınma ihtiyacının da sürekli<sup>207</sup> olarak karşılandığı, çevresel etki ve müdahalelere karşı korunaklı bir taşınmazdır.<sup>208</sup> “Konut” kavramının sınırları belirlenirken taşınmazın fiziksel özelliklerinin yanı sıra tarafların kira sözleşmesinde kararlaştırdıkları kullanım ve özgüleme amacı da göz önünde bulundurulmalıdır. Bunun yanında, bir taşınmazın sadece fiilen kullanılması o taşınmazın konut sayılması için yeterli bir ölçüt değildir.<sup>209</sup>

Bir taşınmazın büyüklüğü, lüks olması ya da oda sayısı konutun değerlendirilmesinde ölçüt değildir. Örneğin oda sayısının az olması, tuvaletin dışarıda olması ya da diğer dairelerle ortak kullanılması, mutfağın bulunmaması o taşınmazın konut olarak kabulünde önem arz etmez. Hatta kiracının bütün ihtiyaçlarını kiralananda karşılaması da gerekmez.<sup>210</sup> Konut içinde yer alan bir odanın kiralanması durumunda dahi konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler

---

Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *TBBD*, S. 102, 2012, s. 61.

<sup>205</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 395.

<sup>206</sup> **Aral/Ayrancı**, s. 268.

<sup>207</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 10.

<sup>208</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 23; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 394; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 347; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 584-585; **Ural Çınar**, s. 11; **Aydemir**, s. 23-24; **Gökyayla**, *Uygulama Alanı*, s. 1218.

<sup>209</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 23; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 394; **Aral/Ayrancı**, s. 268; **Ural Çınar**, s. 11; Yusuf Can **Delipmar**, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, 1. bs., İstanbul 2016, s. 7.

<sup>210</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 23; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 394-395; **Gökyayla**, *Uygulama Alanı*, s. 1218.

çerçevesinde konutun varlığı kabul edilmektedir.<sup>211</sup> Buna karşılık depo, kömürlük, otopark, kiler, ambar, hobi odası, bahçe kulübesi vb. yerler TMK'ya göre eklenti sayılarak konutla birlikte değerlendirildiğinden tek başına konut kirasının konusunu oluşturamazlar.<sup>212</sup>

### **(b) Konutun Taşınmaz Olması**

Kanun koyucu TBK'da, GKHK'dan farklı olarak “*musakkaf (üstü örtülü) gayrimenkul*” kavramı yerine “*konut ve çatılı işyeri*” kavramını kullanmayı tercih etmiştir. TBK m. 339/f. I, c. 1'de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı belirtilirken taşınmaz sözcüğü kullanılsa da maddenin ikinci cümlesinde “*niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz*”dan<sup>213</sup> bahsedilmektedir. TBK m. 339 vd. hükümlerinin ilk bakışta sadece taşınmaz kira sözleşmelerine uygulanacağı düşünülse de taşınır niteliğindeki kiralananlara uygulanıp uygulanmayacağı meselesi doktrinde tartışmalıdır.<sup>214</sup> Bir görüşe göre, konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümlerin uygulama alanını belirleyen TBK m. 339/f. I'de konutun taşınmaz olma şartı aranmadığından taşınırın da konut olarak kiralanmasında sakınca yoktur. Belirtilen hükmün ikinci cümlesinde taşınmaz sözcüğünün yer alması da taşınırın konut olarak kiralanmasına engel değildir.<sup>215</sup> Bu görüşe göre, taşınır niteliğindeki baraka<sup>216</sup>, konteyner<sup>217</sup>, tekne<sup>218</sup>

<sup>211</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Mehmet Öztürk, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, *DEÜHFD*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1552.

<sup>212</sup> Gümüş, *Kira*, s. 24; Eren, *Borçlar Özel*, s. 395; Aydın, s. 40.

<sup>213</sup> TBK m. 339/f. I'de yer alan “*geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramı*” belirsiz ve geniş olduğu için Gümüş tarafından eleştirilmektedir. Zira “*geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramı*” Kanun gerekçesinde belirtildiği üzere sadece tatil konutlarını kapsamamaktadır. Kiracının mağduriyetine sebep vermemek için de kanun metni dar yorumlanmalıdır. Hatta Gümüş, hükmün taşınır için de uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Bu konuda bkz. Gümüş, *Kira*, s. 28-29.

<sup>214</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 8; Zevkliler/Gökyayla, dn. 72, s. 200; Gökyayla, *Uygulama Alanı*, s. 1215.

<sup>215</sup> Gümüş, *Kira*, s. 24; İnceoğlu, C. 2, s. 11, 15-16; Zevkliler/Gökyayla, s. 199-200; Aydın Özdemir, s. 1528-1529; Gökyayla, *Uygulama Alanı*, s. 1218.

<sup>216</sup> Gökyayla, *Uygulama Alanı*, s. 1218; Doğan, *Sona Erme*, s. 29.

<sup>217</sup> Gümüş, *Kira*, s. 24; İnceoğlu, C. 2, s. 12.

<sup>218</sup> Gümüş, *Kira*, s. 24. Aksi yönde görüş için bkz. Yavuz, *Kira*, s. 437.

konut olarak kabul edileceğinden konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi olacaktır.

Bizim de savunduğumuz diğer görüşe göre ise TBK m. 339'da sözleşmenin konusu bakımından doğrudan bir sınırlamaya gidilmese de uygulamada<sup>219</sup> kabul gördüğü üzere TBK m. 339/f. I, c. 2 dikkate alındığında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler yalnızca üstü örtülü taşınmazlar hakkında uygulanmalıdır.<sup>220</sup> Bundan dolayı TMK m. 728 kapsamında taşınır hükümlerine tabi olan ve başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar konut olarak kullanılsa dahi bunlar kira sözleşmesinin genel hükümlerine tabidir.<sup>221</sup>

### b) Çatılı İşyeri Kavramı

Bir işyerinin konut ve çatılı işyeri kiraları hakkındaki özel hükümlerin uygulama alanına dâhil olabilmesi için çatılı olması şarttır. Çatılı işyeri kavramı TBK'da tanımlanmamıştır. Doktrin ve TBK m. 339 vd. hükümlerden yola çıkarak çatılı işyeri; ekonomik ve ticari nitelikteki bir teşebbüsün işletilmesine veya meslek

<sup>219</sup> Yarg. 6. HD, T. 27.05.2008, E. 2008/5127, K. 2008/6632 "...Kira sözleşmesi düzenlendikten sonra kiracının kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın taşınmaz üzerine sökülüp götürülmesi mümkün bulunmayan örtülü nitelikte yapı yapmış olması kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmez. Örtülü yapıya rağmen sözleşmeye konu taşınmaz Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ait hükümlerine tabi olmaya devam eder. İlk kira ilişkisi kurulduktan ve kiracı tarafından kiralanda musakkaf nitelikte bina inşa edildikten sonra taraflar arasında akdi ilişkinin yenilenmesi halinde ancak kiralananın niteliğinin değiştiğinden bahsedilebilir ki bu durum olayımızda gerçekleşmemiştir. Örtülü nitelikteki yapıların yapımına ait kiracıya yetki tanınmadığına, 05.09.1999 başlangıç günlü kira sözleşmesinin yazılı olarak yenilenmesi suretiyle yapılan binalara davacı tarafından onay verilmediğine göre, kiralananın Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ait hükümlerine tabi olduğunun kabulü zorunludur. Kaldı ki, 128 m2 alanlı taşınmaz üzerinde bulunan yapıların toplam yüzölçümleri itibariyle taşınmazın üstün niteliğinin örtüsüz olduğu, bu hali ile de taşınmazın 6570 s. Yasa'ya tabi bulunmadığı kuşkusuzdur..." (<http://www.turkhukuk sitesi.com/showthread.php?t=37667>, 24.02.2018); Yarg. 6. HD, T. 29.05.2014, E. 2014/4082, K. 2014/7039 (<https://emsal.yargitay.gov.tr>, 04.05.2018); Yarg. HGK, T. 30.03.2005, E. 2005/6-181, K. 2005/208 ([www.hukukturk.com](http://www.hukukturk.com), 24.02.2018).

<sup>220</sup> Doğan, s. 28, 37; Aral/Ayrancı, s. 268; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 307; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Ural Çınar, s. 13; Yavuz, *Kira*, s. 436; İpek, s. 61.

<sup>221</sup> Yavuz, *Kira*, s. 437; Aydın Özdemir, s. 1530.

ve sanatın icrasına özgülennmiş, gelir elde etmeye yönelik faaliyetlerin<sup>222</sup> toprağa bağılı olarak yürütüldüğü<sup>223</sup>, etrafı dikey ve yatay olarak kapalı, üstü örtülü yapı olarak tarif edilebilir.<sup>224</sup> Bu nitelikleri taşıyan çatılı bir işyeri kiralandığında söz konusu kira ilişkisine, öncelikle konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Konut kirasında olduğu gibi çatılı işyeri kirasında da tarafların kira sözleşmesinde kararlaştırdıkları kullanım amacı önem taşımaktadır. Ortada ekonomik faaliyetin yürütülmesi amacı yoksa örneğin sadece satın alınan çeyiz ya da ev eşyalarının korunması amacıyla depo kiralanırsa işyeri kirasından söz edilemez. Ancak aynı depo, bir fabrikada üretilen ürünlerin saklanması için kiralanırsa işyeri kirası söz konusudur.<sup>225</sup> Kiralananda icra edilmesi planlanan meslek ve sanatla ya da yürütülmesi planlanan ticari faaliyetle kiralanana hem bağlantılı hem de ilgili olmalıdır.<sup>226</sup>

Bir işyeri kirasına, TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanabilmesi için kiralanana işyerinin çatılı olması dolayısıyla üstünün örtülü olması şarttır.<sup>227</sup> Üstü

<sup>222</sup> Kiralananda gösterilen mesleki faaliyetin asli faaliyet veya yan faaliyet olması, o yerin çatılı işyeri olarak tanımlanması açısından bir fark yaratmaz. Bu konuda bkz. **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 395.

<sup>223</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 19; **Aral/Ayrancı**, s. 268; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 584; Ertan **Altun**, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, (Danışman: Doç. Dr. Faruk Acar), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013, s. 19.

<sup>224</sup> **Doğan**, s. 30; **Gümüş**, *Kira*, s. 24; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 395; **Aral/Ayrancı**, s. 268; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 585; **Aydın Özdemir**, s. 1528.

<sup>225</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 25; **Aydın Özdemir**, s. 1528; **Gökyayla**, *Uygulama Alanı*, dn. 59, s. 1120; Mustafa Cahit **Günel**, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)”, *İÜHFM*, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 836.

<sup>226</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 25; **İnceoğlu**, C. 2, s. 8, 14; **Gökyayla**, *Uygulama Alanı*, s. 1220; **Günel**, s. 835; **Öztürk**, s. 1552.

<sup>227</sup> **Doğan**, s. 32-33; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 395; Şahin **Akıncı**, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *AÜHFD*, C. 57, S. 3, 2008, s. 38-39; **Altun**, s. 19. TBK’da yer alan “çatılı” kavramı ile GKHK’da yer alan “*musakkaf*” kavramı arasında içerik olarak bir fark bulunmamakta, bu ifadeler üstü örtülü anlamına gelmektedir. Kanun koyucunun kiracıyı koruma açısından çatılı ve çatısız işyeri arasında ayırım yapması yerinde değildir. Zira çatısı mevcut olmasa dahi üstünün örtülü ve etrafının kapalı olması yeterli görülmektedir. Bu konuda bkz. **İnceoğlu**, C. 2, s. 18-19.

örtülü olmayan taşınmazlar çatılı işyeri olarak değerlendirilemeyeceği için bunlar hakkında çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı açıktır. Ancak kiralanan işyerinin bir kısmının örtülü olması halinde bu işyerinin Kanunun uygulama alanına girip girmeyeceği tartışmalıdır. Kır kahvesi, çay bahçesi, yazlık sinema, halı saha, akaryakıt istasyonu, dinlenme tesisi örnek gösterilebilir. Bunlar hakkında kira sözleşmesinin genel hükümlerinin mi yoksa çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin mi uygulanacağına taşınmazın hâkim vasfına ve sözleşmenin amacına bakılarak karar verilmelidir.<sup>228</sup> Taşınmazın hâkim niteliği örtülü olduğu takdirde sözleşmeye TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanması gerektiği görüşü doktrinde hâkimdir.<sup>229</sup> Yargıtay da hâkim görüşü benimseyerek aynı yönde kararlar vermiştir.<sup>230</sup>

Çatısız işyerlerinin açık bir şekilde TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanının dışında bırakılması eleştirilmektedir. Bir işin, mesleğin veya ticari faaliyetin taşınırda, taşıtta hatta üstü örtülü olmayan taşınmazda dahi gerçekleştirilmesi mümkündür.<sup>231</sup> Dolayısıyla kira sözleşmelerindeki çatılı-çatısız işyeri şeklindeki fizikî temelli bir ayırım yerine, işyeri-konut kirası gibi niteliksel bir ayırım yapılması ve Kanunun sistematığının yeniden düzenlenmesi daha yerinde olacaktır.<sup>232</sup> Tüm bu

<sup>228</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 22; **Akıncı**, s. 40; **Altun**, s. 21; Yarg. 6. HD, T. 23.03.2016, E. 2016/657, K. 2016/2286 “...Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle kiralananın galip vasfının belirlenmesi ve kiralananın TBK’un genel hükümlerine mi, yoksa konut ve çatılı iş yeri kiralanmasına ilişkin hükümlerine mi tabi olduğu konusunda uzman bilirkişiden denetime elverişli rapor alınması ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir...” (**Ruhi/Ruhi**, s. 239-240).

<sup>229</sup> **Doğan**, s. 33; **Gümüş**, *Kira*, s. 25; **İnceoğlu**, C. 2, s. 22; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 19; **Akıncı**, s. 39-40.

<sup>230</sup> Yarg. 6. HD, T. 22.1.2015, E. 2014/13195, K. 2015/676 “...Somut olayda kiralanan akaryakıt istasyonu ve müştemilatlarının hâkim ve üstün vasfının, gerek akaryakıt satışı amaçlı kullanımı, kullanılış ve işletiliş tarzına göre, gerekse açık alanlarının kapalı alanlardan fazla olmasına göre üstü örtüsüz-gayrimusakkaf bulunduğu ve bu haliyle 6570 Sayılı Yasa kapsamında kalmadığının kabulü gerekir. Nitekim Dairemizin uzun yıllardır sapma göstermeyen Hukuk Genel Kurulu’nca da benimsenen kararları bu yöndedir...” (<http://www.hukukmedeniyeti.org/karar/18454/yargitay6hukukdaresie201413195k4922015676/>, 13.04.2018); Yarg. 6. HD, T. 19.01.2004, E. 2003/9529, K. 2004/121 “...Çay bahçesi, büfe ve kafeterya olarak kiralananın yerin özelliğinin keşif suretiyle üstün vasfının tespiti gerektiği vurgulanmıştır...” (www.hukukturk.com, 13.04.2018).

<sup>231</sup> **Doğan**, s. 30.

<sup>232</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 25; **Akıncı**, s. 42-44; **Türkmen**, s. 342-343.

sebepler göz önüne alındığında çatılı-çatısız işyeri ayrımının terk edilerek kiralanan işyeri çatısız da olsa sözleşmeye TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulanabilir hale getirilmesinin daha doğru olacağı kanaatindeyiz.<sup>233</sup>

Sözleşmeye uygulanacak hüküm tespit edilirken, sözleşmenin yapıldığı tarih esas alınır. Sözleşmenin yapıldığı tarihte kiralanan çatılı işyeri niteliği taşııyorsa bu sözleşmeye TBK m. 339 vd. değil, kira sözleşmesinin genel hükümleri uygulanmalıdır.<sup>234</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bir kararında sözleşmeye uygulanacak hüküm tespit edilirken, sözleşmenin yapıldığı sıradaki taşınmazın özelliklerinin esas alınması gerektiğini vurgulamıştır.<sup>235</sup> Fakat taraflar aksini kararlaştırarak buraya çatılı bir işyeri yaptırırsa, taşınmazın bittiği tarihten itibaren sözleşmeye çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler uygulama bulur.<sup>236</sup> Örneğin, üstü açık otoparkları ve oto yıkama yerlerini konu alan sözleşmelere kira sözleşmesinin genel hükümleri uygulanacaktır.<sup>237</sup>

## C. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Ermesi

### 1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin sona erme sebepleri temel olarak BK'da düzenlenmekteydi. Ancak bu sona erme sebeplerinden bazıları GKHK'da yer alan konut ve çatılı işyeri kiraları için geçerli değildi. Bunun yanında GKHK'da da konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü sona erme sebepleri düzenlenmişti. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümler bakımından mevcut olan ikilik sona ermiş, GKHK ve BK'nın bazı hükümleri aynen bazıları ise değiştirilerek tek çatı altında toplanmıştır. TBK'da kira sözleşmesinin sona erme sebepleri; genel

<sup>233</sup> **Gümüş, Kira**, s. 22; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1221-1222; **Akıncı**, s. 43.

<sup>234</sup> **Gümüş, Kira**, s. 25; **İnceoğlu**, C. 2, s. 19; **Kaya**, Kira Bedeli, s. 181-182.

<sup>235</sup> Yarg. HGK, T. 30.03.2005, E. 2005/6-181, K. 2005/208 "...Sonradan yapılan örtütlü binaya rağmen sözleşmeye konu taşınmaz, Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ilişkin hükümleri kapsamında kalmaya devam eder..." (**Ruhi**, Kira, C. I, s. 285-288).

<sup>236</sup> **Aydoğdu/Kahveci**, s. 586.

<sup>237</sup> **Eren**, Borçlar Özel, s. 395; **Akıncı**, s. 42; **Yavuz**, Kira, s. 437.



hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirasi bakımından ayrımlara tabi tutularak düzenlenmiştir.<sup>238</sup>

Kira sözleşmesinin sona erme sebeplerini üç başlık altında toplamak mümkündür. Konut ve çatılı işyeri kiralari da uygulanabilen genel sona erme sebepleri TBK m. 327-333 arasında yer alır. Bunlari da olağan sona erme ve olağanüstü fesih sebepleri olarak ikiye ayırmak mümkündür. Olağan sona erme; sözleşmede belirlenen sürenin sona ermesi<sup>239</sup> veya belirsiz süreli kira sözleşmesinde taraflardan birinin fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirmesidir. Olağanüstü fesih ise taraflardan birinin sözleşmeyi süresinden önce sonlandırmasıdır.<sup>240</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralari öncelikle TBK m. 339 vd. hükümleri uygulanmalı, orada hüküm bulunmayan durumlarda ise kira sözleşmesinin sona ermesi ile ilgili genel hükümler dikkate alınarak uyumsuzluk çözümlenmelidir.<sup>241</sup>

Borca aykırılıktan kaynaklanan sona erme sebepleri ise tarafların borçlari başlığı altında ele alınmaktadır. Bu başlık altında ayıba karşı tekeffül borcuna aykırılık sebebiyle kiracının sözleşmeyi sona erdirebilme imkânı (TBK m. 304-308), kiracının kira borcunu ödemede temerrüdü sebebiyle kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme imkânı (TBK m. 315) ve kiracının özen borcuna aykırı davranması sebebiyle sözleşmenin feshi düzenlenmiştir (TBK m. 316).<sup>242</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralariinin sona ermesi konusunda TBK, büyük ölçüde GKHK ile benzer düzenlemeler içermektedir. Ayrıca Yargıtay içtihatlarına konu olan kiracının sözleşme süresinin bitiminden önce kiralananı tahliye etme imkânı da

---

<sup>238</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s.179-181; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 338-339.

<sup>239</sup> Yarg. 6. HD, T. 14.09.2015, E. 2015/2002, K. 2015/7107 "...*Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise kira sözleşmesinde sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer...*" (**Ruhi/Ruhi**, s. 809-810).

<sup>240</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s.179-180.

<sup>241</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 318.

<sup>242</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 180.

Kanunda yerini almıştır. TBK, kiralananın tahliyesinden sonra yeniden kiralınması konusunda da önemli yenilikler getirmiştir.<sup>243</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının kendine özgü sona erme sebepleri bulunmaktadır. Sona ermeye ilişkin bu hükümler “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*” başlığı altında TBK m. 347-356 arasında düzenlenmiştir. Şöyle ki, konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesini düzenleyen hükümler TBK m. 347-349 arasında “*Bildirim Yoluyla Sona Erme*” başlığı altında, TBK m. 350-356 arasında ise “*Dava Yoluyla Sona Erme*” başlığı altında toplanmaktadır. Ayrıca TBK m. 347/f. III hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi hükümlerine aykırı olmamak şartıyla kiracı veya kiraya veren, kira hukukunun genel hükümleri uyarınca da konut ve çatılı işyeri kiralalarını sona erdirebilir.<sup>244</sup> TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesine ilişkin düzenlemesi GKHK’daki düzenlemeden kısmen farklı<sup>245</sup> olsa da genel olarak GKHK’nın benimsemiş olduğu sistemle benzerdir.<sup>246</sup>

## 2. Bildirim Yoluyla Sona Erme

### a) Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi

Belirli süreli kira sözleşmeleri, tarafların sözleşmede belirlediği sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona erer. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise durum farklılık arz eder. Başka bir deyişle, konut ve çatılı işyeri kiralalarında belirlenen sürenin dolmasıyla kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermeyecektir.<sup>247</sup> TBK m. 347/f. I hükmü<sup>248</sup> uyarınca genel kural, belirli süreli sözleşmelerin süresinin

<sup>243</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 181.

<sup>244</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 309.

<sup>245</sup> **Doğan**, s. 56.

<sup>246</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 308.

<sup>247</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 310; **İnceoğlu**, C. 2, s. 308-309; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 340.

<sup>248</sup> 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un Geçici 2. maddesi gereğince; “*TBK’nın yürürlüğe girmesinden sonra bu fül ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.*” hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, 6101 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden

bitiminden en az on beş gün önce kiracı bildirimde bulunmadığı takdirde, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl için uzatılmasıdır.<sup>249</sup> Kanun koyucu bu genel kuraldan ayrılarak kiracıya belirlenen sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı tanımıştır.<sup>250</sup> Kiraya veren ise TBK m. 347/f. I, c. 3 gereği, on yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahiptir.<sup>251</sup> Hükümde belirtilen on yıllık uzama süresinin hangi tarihten itibaren hesaplanması gerektiğine ilişkin olarak doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bizim de savunduğumuz doktrindeki bir görüşe göre, TBK m. 347 hükmünün gerekçesi de dikkate alındığında “on yıllık uzama süresi sonunda” ifadesi, “sözleşme süresinin haricinde, sözleşmenin sona ermesinden itibaren uzama yılları toplamının on yıl olması” şeklinde anlaşılmalıdır. Örneğin bir yıllık bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi yapıldığında; en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla kiraya veren kira başlangıcından on iki yıl sonra bu hakkını kullanabilir. Şöyle ki; bir kira yılı, on yıllık uzama yılı geçtikten sonra en erken takip eden yenileme yılı olan on ikinci yılın sonu itibarıyla kiraya veren kira sözleşmesini bildirim yoluyla sona erdirebilecektir.<sup>252</sup>

---

önce TBK'nın 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır. Bu konuda bkz. **Uygur**, s. 1830.

<sup>249</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 309-310; **İnceoğlu**, C. 2, s. 309; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 411; **Aral/Ayrancı**, s. 266; **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 121; Merve **Akgün Akay**, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*, Ankara 2017, s. 19.

<sup>250</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 411; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 340-341; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 339; **Acar**, s. 82-83, N. 35; **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 121; **Ayanoğlu Morali**, s. 109-110; **Akgün Akay**, s. 16.

<sup>251</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 312; **Aral/Ayrancı**, s. 266; **Acar**, s. 80, N. 20; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 340-341; **Birinci Uzun**, s. 143-145; **Ayanoğlu Morali**, s. 112-113. TBK m. 347/f. I, c. 1 incelendiğinde, TBK m. 300'de öngörülen belirli süreli sözleşmelerin kararlaştırılan süre dolduğunda sona ereceği kuralıyla çeliştiği görülmektedir. Bundan dolayı TBK m. 300'ün istisnaları olduğu belirtilmelidir. Bu konuda bkz. **Doğan/Baygın**, s. 117.

<sup>252</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 339; **Acar**, s. 80, N. 20; **Aral/Ayrancı**, s. 266. TBK m. 347/f. I, c. 3'ün belirli süreli sözleşmeler için kira süresi bakımından ayırım yapmadan bir yıllık, on yıldan

Belirsiz süreli sözleşmelerde on yıllık sürenin sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanacağı TBK m. 347/f. II'de vurgulanmasına rağmen aynı hükmün birinci fıkrasında belirli süreli sözleşmeler için de sürenin bu şekilde hesaplanacağına yönelik bir ifade bulunmadığı gerekçesiyle *İnceoğlu*, on yıllık sürenin sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanması gerektiği görüşüne katılmamaktadır. Ayrıca *İnceoğlu*'na göre on yıllık sürenin sözleşme süresinin bitiminden itibaren başlamasının mağduriyete yol açacağı düşüncesi yerinde değildir. Çünkü kiraya veren bu durumu en başta bilerek kabul etmiştir.<sup>253</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin bir kararında, uzama süresi hesaplanırken kira sözleşmesinin başlangıcının esas alınmayacağı belirtilmiştir. Yargıtay'a göre on yıllık uzama süresi, en son imzalanan kira sözleşmesinden itibaren hesaplanmalıdır. Bu görüşten hareket edildiğinde uzama süresi dolmamış olduğundan yerel mahkemenin verdiği karar bozulmuştur.<sup>254</sup>

*Doğan*'a göre ise on yıllık süre hesaplanırken kira sözleşmesinin başlangıcı esas alınmalıdır. Kiraya verenin sözleşmeyi bildirimle sona erdirebilmesi için sözleşmenin başlangıcından itibaren uzama süreleriyle birlikte on yıllık süre tamamlanmış olmalıdır.<sup>255</sup>

Kiraya verenin belirli süreli sözleşmelerde fesih hakkını kullanabilmesi için TBK m. 347'de öngörülen on yıllık sürenin nasıl hesaplanması gerektiği doktrinde farklı şekillerde yorumlanmıştır. TBK m. 347 nitelik itibariyle nispi emredici olup, kiracıyı korumaktadır. Bu sebeple, hükmün aksine kiracı aleyhine yapılacak sözleşmeler geçersiz sayılacaktır.<sup>256</sup>

Kiracının sahip olduğu fesih bildirim hakkı, bozucu yenilik doğuran bir haktır. Bildirim yapıldığı anda değil, süresinin bitiminde kira sözleşmesini sona erdirir.

---

daha kısa veya daha uzun olmasını kapsayacak şekilde düzenlenmiş olması eleştirilmektedir. Bu konuda bkz. **Ayanoğlu Morali**, s. 114.

<sup>253</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 333-334.

<sup>254</sup> Yarg. 6. HD, T. 22.02.2016, E. 2015/9211, K. 2016/1178 (www.lexpera.com, 09.01.2019).

<sup>255</sup> **Doğan**, s. 63-64.

<sup>256</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 411.

Bundan dolayı, kira sözleşmesinin sona ermesinden en az on beş gün önce kiraya verenin hâkimiyet alanına ulaşmalıdır. Fesih bildirimini belirtilen süre içinde kiraya verene ulaşmazsa geçersiz sayılacağından, kira sözleşmesini sona erdirici etkisini kaybedecektir. Böyle bir durumda sözleşme kendiliğinden bir yıl uzar.<sup>257</sup>

Fesih bildiriminin sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verenin hâkimiyet alanına ulaştığını ispat yükü kiracıdadır. TBK m. 348’de konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlanmıştır. Bu hükümden hareketle fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması zorunludur. Burada yazılı şekil zorunluluğu, ispat değil geçerlilik şartı olarak öngörülmüştür.<sup>258</sup>

#### **b) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Bildirimi ile Sona Ermesi**

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarının, tarafların bildirimleriyle sona erdirilmesine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktaydı.<sup>259</sup> BK m. 262’deki fesih ihbar sürelerine uyarak sözleşmenin sona erdirilmesi de GKHK m. 1 hükmü karşısında mümkün değildi.<sup>260</sup> Getirilen yeni düzenlemeyle birlikte TBK m. 347/f. II’ye göre, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı her zaman; kiraya veren ise sözleşmenin başlangıcından on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirimleriyle sözleşmeyi sona erdirebilir. Burada “*genel hükümler*” ile kastedilen madde gerekçesinde de belirtildiği üzere kira sözleşmesinin genel hükümleridir.<sup>261</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 347/f. II, “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel*

<sup>257</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 411.

<sup>258</sup> Gümüş, *Kira*, s. 311; Eren, *Borçlar Özel*, s. 411; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 340-341; Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 122; Birinci Uzun, s. 142-143.

<sup>259</sup> Doğan, s.67; Gümüş, *Kira*, s. 313-314.

<sup>260</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 203; Gümüş, *Kira*, s. 313; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 342.

<sup>261</sup> Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 342; Aral/Ayrancı, s. 266-267. Genel hükümler ile kastedilen TBK m. 328 ve m. 329’dur. Bu konuda bkz. Eren, *Borçlar Özel*, s. 412.

*hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler” şeklinde düzenlenmektedir. Belirsiz süreli sözleşmelerde, kiracı herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi her zaman feshetme hakkına sahipken; kiraya veren sözleşmenin başlangıcından on yıl geçtikten sonra sözleşmeyi sona erdirme hakkı kazanmaktadır. Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için süre şartına tabi olması, sona erme açısından haklı sebebe dayanmak zorunda olduğu anlamına gelmez.<sup>262</sup>*

Türk Borçlar Kanunu m. 348’de konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlanmıştır. Her ne kadar kanun metninde “*fesih bildiri*” için bir şekil şartı öngörülmüşse de fesih hakkının kullanılması bakımından da şekle ilişkin açıklamalar geçerlidir.<sup>263</sup>

### **3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Dava Yoluyla Sona Ermesi**

Uygulamada tahliye davası olarak da adlandırılan, kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi sadece konut ve çatılı işyeri kiralarında mümkündür. Dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirme yetkisi kural olarak kiraya verene aittir. Kiralanan müşterek veya iştirak halinde mülkiyete konu olsa dahi kiraya veren aynı zamanda paydaşsa tek başına dava açabilir. TBK m. 350 vd. hükümleri uyarınca açılacak bazı tahliye davalarında kiraya veren sıfatı olmayan malike de dava açma hakkı tanınmıştır. Davalı ise kiracıdır. Birden fazla kiracı varsa tahliye davası tüm kiracılara karşı açılmalıdır.<sup>264</sup>

Dava yoluyla sona erme sebepleri; kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ikiye ayrılır. Sona erme sebebi sözleşmenin hangi tarafından kaynaklanırsa kaynaklansın, TBK m. 350 vd. hükümlerde sadece kiraya verenin dava

---

<sup>262</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 342; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 339.

<sup>263</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 314-315.

<sup>264</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 316; Mithat **Ceran**, *Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları*, 2. bs, Ankara 2015, s. 149.

açma hakkı düzenlenmiştir. Zira kiracının sözleşmeyi bildirimle sona erdirme hakkı bulunduğundan dava açmasına gerek yoktur.<sup>265</sup>

Kiraya verenden kaynaklanan sona erme sebepleri; başta kiraya verenin ve onun TBK’da sayılan yakınlarının konut ve işyeri ihtiyacı ile yeniden inşa ve imar sebebiyle sona ermesi “*Gereksinim, yeniden inşa ve imar*” başlığı altında TBK m. 350’de, kiralanana sonradan edinen malikin ve onun yakınlarının konut ve işyeri ihtiyacı sebebiyle sona erme “*Yeni malikin gereksinimi*” başlığı altında TBK m. 351’de düzenlenmiştir. Kiracıdan kaynaklanan sona erme sebepleri ise kiracının tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar sebebiyle sözleşmenin sona ermesi, kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutunun bulunması olarak “*Kiracıdan kaynaklanan sebepler*” başlığı altında TBK m. 352’de hüküm altına alınmıştır.<sup>266</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin sebepler sınırlı sayıdadır. Nitekim bu husus “*Dava Sebeplerinin Sınırlılığı*” başlığı altında TBK m. 354’te düzenlenmiştir. Bu hükme göre, “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez*”. Diğer bir anlatımla, dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirme sebeplerine yeni bir sebep eklenemez, bu sebeplere ilişkin hususlar kiracı aleyhine değiştirilemez. Ancak sebeplerin sınırlı sayıda olması ilkesinden, kiraya verenin kira sözleşmesinin genel hükümleri çerçevesinde sözleşmeyi sona erdiremeyeceği sonucu çıkarılmamalıdır.<sup>267</sup> TBK m. 354 hükmünden anlaşılması gereken; konut ve çatılı işyeri kiralarında tarafların anlaşarak kiracı aleyhine, TBK m. 350, 351 ve 352. maddelerinde sayılan

<sup>265</sup> Doğan, s. 73.

<sup>266</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 414; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 355.

<sup>267</sup> Gümüş, *Kira*, s. 318; Eren, *Borçlar Özel*, s. 413; Aral/Ayrancı, s. 328; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 344; Aydoğdu/Kahveci, s. 649, 653; İpek, s. 87; Mustafa Aysal, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 191. Kiracının TTK’da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, TBK’nın 354. maddesinin yürürlüğü 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir. Sözleşme serbestisi gereği TBK m. 354’ün düzenlediği konulara ilişkin olarak sözleşmede bir hüküm kararlaştırılmışsa, bunlar uygulanır. Kira sözleşmesinde hüküm olmayan hallerde ise BK uygulanır. Bu konuda bkz. Gökyayla, *İşyeri Kiraları*, s. 165.

sebepler dışında tahliye davası açma imkânı tanınamayacağıdır. Bununla birlikte kira sözleşmesinin genel hükümlerinde öngörülen ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanma imkânı olan bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye sebepleri de kiracı aleyhine olacak şekilde değiştirilemez.<sup>268</sup>

Çalışmamızın ikinci bölümünde kiraya verenin veya TBK'da sayılan yakınlarından birinin kiralananı konut veya çatılı işyeri olarak kullanma ihtiyacının kabul edildiği durumlar ele alınacaktır. Öte yandan varlığı kabul edilen ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olmasının yanı sıra zorunlu olup olmadığı Yargıtay kararları eşliğinde açıklanacaktır. TBK m. 350 ve m. 351 çerçevesinde kiralananın ihtiyacı olabilecek kişilerin kimler olduğu, kiralananın ihtiyacı karşılamaya elverişliliğinin ne şekilde tespit edileceği, zorunlu ihtiyacın nasıl saptanacağı konuları üzerinde durulacaktır.

---

<sup>268</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 319; **Aral/Ayrancı**, s. 328; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 344-345; **Türkmen**, s. 363.



## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SONA ERME SEBEPLERİ

#### I. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ İHTİYAÇ SEBEBİYLE SONA ERMESİ

##### A. Genel Olarak

Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarna konu edilen konut veya işyerine kiraya verenin kendisinin veya Kanunda sayılan yakınlarından birinin sözleşme yapıldıktan sonra kiralanan ihtiyacı duyması halini dikkate alarak, bu durumu TBK m. 350/f. I, b. 1’de tahliye sebebi olarak düzenlemiştir. Bu hükme göre, kiracı yükümlülüklerini yerine getirirse hatta kira sözleşmesinin şartlarına uygun davranırsa bile kiraya verenin kendisinin veya Kanunda sayılan yakınlarından birinin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle kiralananı kullanması gerekirse, kiraya veren kiracıya karşı tahliye davası açma imkânına sahiptir.<sup>269</sup>

Kiralananın kullanım amacının, konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davasında bir önemi ve etkisi bulunmaz. Konut olarak kiralanan taşınmazın işyeri olarak da kullanılma imkânı varsa kiraya verenin işyeri ihtiyacı sebebiyle dava açmasında herhangi bir sakınca yoktur.<sup>270</sup> Konutun işyeri ihtiyacı için tahliyesi talep edilebileceği gibi işyerinin de konut ihtiyacı için tahliyesi talep edilebilir. Yeter ki tahliyesi istenilen taşınmaz, konut ya da işyeri olarak kullanılmaya elverişli olsun.<sup>271</sup>

<sup>269</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 414; Aral/Ayrancı, s. 329; Aydoğdu/Kahveci, s. 654.

<sup>270</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 256; Doğan, s. 82; İncoğlu, C. 2, s. 341; Zevkliler/Gökyayla, s. 352; Akgün Akay, s. 37.

<sup>271</sup> İncoğlu, C. 2, s. 341; Anıl, s. 90.

## B. Konut İhtiyacı Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

### 1. Konut İhtiyacı Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Şartları

#### a) Konut İhtiyacı İddiası Samimi ve İhtiyaç Gerçek Olmalıdır

Kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilmesinin şartlarından biri kiraya verenin ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olmasıdır.<sup>272</sup> İhtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olması soyut bir ifade olduğu için bunun sınırlarını tespit etmek oldukça güçtür.<sup>273</sup> Hâkim, ihtiyacın niteliğini belirlerken somut olayın şartlarını, kiraya verenin sosyal ve ekonomik durumunu, sosyal yaşamın gerektirdiği ihtiyaçları ve diğer şartları dikkate almalıdır.<sup>274</sup>

İhtiyacın iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olması birbirinden kesin çizgilerle ayrılmadığından aynı tahliye sebepleri doktrinde bazen gerçeklik bazen de samimiyet başlığı altında incelenmektedir.<sup>275</sup> Öncelikle belirtilmelidir ki henüz doğmamış veya kısa süre sonra doğacağı kanıtlanmamış ihtiyaçlar için kiralananın tahliyesi talep edilemez.<sup>276</sup> Bununla birlikte ihtiyacın dava tarihi itibarıyla doğmuş olması veya çok yakın bir zamanda doğacak olması da ihtiyacın “gerçek” olması için yeterli görülmeyp, söz konusu ihtiyacın yargılama sırasında da devamı aranır. Başka bir deyişle, ihtiyacın sürekli olması gerekir.<sup>277</sup> Yargıtay’ın kararları da bu yöndedir.<sup>278</sup> Örneğin, nişanlı altsoyun konut ihtiyacı için açılan bir dava devam

<sup>272</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 249; Doğan, s. 91; Gümüş, Kira, s. 341; Aral/Ayrancı, s. 331; Zevkliler/Gökyayla, s. 346; Yarg. 6. HD, T. 20.11.2001, E. 2001/8826, K. 2001/9006 “...İhtiyaç iddiasının kabul edilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi, zorunlu ve sürekli olduğunun kanıtlanmış olması gerekir...” (www.hukukturk.com, 04.05.2018).

<sup>273</sup> Doğan, s. 92-93; İnceoğlu, C. 2, s. 357.

<sup>274</sup> Gümüş, Kira, s. 343; Akgün Akay, s. 59-60.

<sup>275</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 249; İnceoğlu, C. 2, s. 357.

<sup>276</sup> Yarg. 6. HD, T. 21.11.2006, E. 2006/9059, K. 2006/11730 “...İleriye yönelik ihtiyaç iddiasıyla tahliye davası açılmaz...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 932); Yarg. 6. HD, T. 30.10.2007, E. 2007/9236, K. 2007/11283 (Ruhi, Kira, C. I, s. 917-918).

<sup>277</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 249; Zevkliler/Gökyayla, s. 347.

<sup>278</sup> Yarg. 3. HD, T. 12.10.2017, E. 2017/5188, K. 2017/13804 “...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...” (www.hukukturk.com, 04.05.2018).

ederken, evlenmeye yönelik bazı hazırlıkların yapılmaması<sup>279</sup> veya nişanın bozulması durumunda dava tarihi itibarıyla ihtiyaç mevcut olmadığından dava reddedilmelidir.<sup>280</sup>

Kiraya verenin ihtiyaç iddiasının “samimi” olması ile kastedilen, kiraya verenin ileri sürdüğü ihtiyaç sebebinin arkasında başka bir amacın bulunmamasıdır.<sup>281</sup> Yargıtay kiraya verenin tahliyesini istediği kiralananı satışa çıkarması<sup>282</sup>, kendisine ait boş konutu kiraya vererek kiralananın tahliyesini istemesi<sup>283</sup>, uzun dönem askerliğe sevk edilmiş oğlunun ihtiyacı için kiralananın tahliyesini istemesi<sup>284</sup> gibi ihtiyaç iddialarını karine olarak samimi kabul etmemektedir. Bunların yanında kiraya veren kira bedelini arttırmak veya kiralananı başka bir kimseye kiraya vermek, konutu daha rahat satabilmek yahut kiracıyı huzursuz etmek gibi amaçlarla tahliye talebinde bulunuyorsa, ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olmaması

<sup>279</sup> Yarg. 6. HD, T. 25.04.2006, E. 2006/2442, K. 2006/4402 “...Davacı tarafından ihtiyacın kanıtlanması için dinlettiği tanıkları da, davacının oğlunun nişanlı olduğunu doğrulamış ancak evlenme yönünden gerekli hazırlık ve girişimlere başlandığı konusunda bir beyanda bulunmamışlardır. İhtiyaç henüz doğmadığından ve bu itibarla ihtiyaç iddiası kanıtlanamadığından davanın reddine karar vermek gerekir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 940-941).

<sup>280</sup> Yarg. HGK, T. 04.10.2006, E. 2006/6-651, K. 2006/610 “...Nişanlanma mutlaka evlilikle sonuçlanmadığı için soyut olarak tahliye davasında ihtiyacın kabulüne yeterli delil sayılamaz...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 934-936).

<sup>281</sup> Doğan, s. 92; Yarg. 6. HD, T. 26.12.2005, E. 2005/11224, K. 2005/12202 “...Yakın bir gelecekte doğması mümkün olan ihtiyaç iddiası da dinlenebilir. Ancak gerçekleşmesi uzun bir zamana bağlı olan ihtiyacın samimi olduğu söylenemez...” (www.hukukturk.com, 03.05.2018).

<sup>282</sup> Yarg. 6. HD, T. 29.01.2015, E. 2014/13485, K. 2015/910 “...Davacının yargılama sırasında kiralananı satışa sunduğu anlaşıldığından, davacının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan söz edilemez...” (Ruhi/Ruhi, s. 1228); Yarg. 6. HD, T. 05.12.2005, E.2005/9635, K.2005/11149 “...Davacı, dava açmadan önce kiralanan için Hürriyet Gazetesi’ne iki kez satılık ilanı vermiştir. Satışı düşünen ve bu yolda girişimde bulunan kimsenin ihtiyacını samimi kabul etmek mümkün değildir...” (Ceran, s. 758).

<sup>283</sup> Yarg. 6. HD, T. 03.04.2001, E. 2001/2593, K. 2001/2761 “...Davacının yargılama sırasında boşalan dairesini ihtiyaçlı oğluna tahsis etmeyerek kiralananın tahliyesini istemesi, ihtiyacın samimi olmadığını gösterir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 952); Yarg. 6. HD, T. 08.05.1990, E. 1990/6243, K. 1990/6552 “...Dava açılmadan 1,5-2 ay önce, boş olan konutunu ihtiyacının ihtiyacına tahsis etmeyen davacının ihtiyaç iddiasının ciddi ve samimi olduğunu kabul etmeye imkân yoktur...” (Malkoç/Kılıçoğlu, s. 123).

<sup>284</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.12.1991, E. 1991/14138, K. 1991/15226 “...Sevk tarihinden itibaren uzun dönem askerlik yapacak bir kişinin kiralananı ihtiyacı bulunmadığı, en azından davanın devamı sırasında ihtiyacın ortadan kalktığı kabulü gerekir...” (Yavuz, Kira, s. 681).

sebebiyle tahliye davasının reddi gerekir.<sup>285</sup> Fakat sadece kira bedelinin arttırılmasının istenmesi de samimiyetsizlik göstergesi olarak kabul edilmemelidir. Yargıtay'ın da bu yönde kararları bulunmaktadır.<sup>286</sup>

İhtiyacın gerçek ve samimi olmasının yanı sıra zorunlu da olması gerekir. TBK m. 350/f. I, b. 1'deki "*kullanma zorunluluğu*" ifadesinden konuta duyulan ihtiyacın zorunlu olması gerektiği sonucuna ulaşabilmekteyiz.<sup>287</sup> Hem maddede geçen "*kullanma zorunluluğu*" ifadesinden hem de dürüstlük kuralından bu sonuca varılabilir.<sup>288</sup> Örneğin, mevcut konuttan daha lüks bir konutta oturma arzusu zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilmemektedir.<sup>289</sup>

### **b) Konut İhtiyacı Belirli Kişiler İçin Söz Konusu Olmalıdır**

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin kendisi ve yakınları sözleşme yapıldıktan sonra kiralanan ihtiyacı duyabilir. Kanun koyucu tarafından kiraya verenin veya yakınlarının konut ve çatılı işyeri ihtiyacı dikkate alınmış, bu ihtiyaç bir tahliye sebebi olarak TBK m. 350/f. I, b. 1'de düzenlenmiştir. Kiraya veren, kendisi

<sup>285</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 250; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 350; Eren, *Borçlar Özel*, s. 416; Zevkliler/Gökyayla, s. 351; Aydoğdu/Kahveci, s. 659; Aydemir, s. 195; Ömer Çınar, "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Hukuk Özel Sayısı, Y. 7, S. 14, 2008, s. 119.

<sup>286</sup> Yarg. 6. HD, T. 20.10.2009, E. 2009/4827, K. 2009/8628 "...Kira ilişkisinin devamı süresince kira bedelinin artırılmasının istenmesi doğal olup, bu isteği aleyhe değerlendirmek olanaksızdır. Kira bedelinin artırılması istemi tek başına ihtiyacın samimiyetsizliğini göstermez..." (Ruhi, *Kira*, C. I, s. 900); Yarg. 6. HD, T. 05.03.1998, E. 1998/1780, K. 1998/1825 "...İhtarda tahliye iradesi belirtildikten sonra tahliye tarihine kadar kiranın arttırılmasının talep edilmesi de ret gerekçesi yapılamaz. Zira tahliyeye kadar geçecek sürede eski kira ile yetinmesi davacıdan beklenemez. Davalının ihtiyacın samimi olmadığına dair hiçbir karşı delil getirmediği de nazara alındığında davanın kabulüne karar vermek gerekirken yazılı gerekçelerle reddi isabetsiz olmakla hükmün bozulması gerekmiştir..." (www.hukukturk.com, 08.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 08.12.1988, E. 1988/12737, K. 1988/19164 "...Tahliyeye kadar kiralayan olarak ihtiyaçlının kira parasının arttırılmasını istemesi bugünkü ekonomik ortamda normal karşılanmalıdır..." (Malkoç/Kılıçoğlu, s. 133).

<sup>287</sup> Doğan, s. 87; Gümüş, *Kira*, s. 342; Aydoğdu/Kahveci, s. 656; Anıl, s. 90; İpek, s. 64; Yarg. 6. HD, T. 11.07.2005, E. 2005/6127, K. 2005/7281 "...Davacı henüz annesi-babası ve kardeşini yanına almadığından doğmuş ve gerçekleşmiş bir ihtiyaçtan söz edilemez. Ayrıca halen kendisine ait oturduğu daire ihtiyacını karşılayabilecek düzeyde bulunduğundan, ihtiyaç gerçek samimi ve zorunlu kabul edilemez..." (www.hukukturk.com, 01.05.2018).

<sup>288</sup> Doğan, s. 91; İnceoğlu, C. 2, s. 356; Zevkliler/Gökyayla, s. 346.

<sup>289</sup> Anıl, s. 90; İpek, s. 64.

ve hükümde sayılan kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı olduğu iddiasında bulunabilir. İhtiyaç sahibi kişilerin kapsamının sözleşmeyle genişletilmesi mümkün değildir.<sup>290</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 350/f. I, b. 1 hükmü, GKHK'daki düzenlemeden<sup>291</sup> bazı farklılıklar içerse de büyük oranda bu düzenlemeye benzerdir. GKHK ile kiraya verene kendisinin, eşinin ve çocuklarının ihtiyacı için dava açma hakkı tanınmaktaydı. Kanun koyucu TBK m. 350/f. I, b. 1 ile yenilik getirerek, “*çocuk*” sözcüğü yerine “*altsoy*” kavramını kullanarak, hukuken soybağı kurulmuş evlilik içi ve evlilik dışı çocuklar başta olmak üzere torun ve torun çocuklarını da hükme dahil ederek hükmün kapsamını genişletmiştir. Bunun yanında, evlatlığın konut ihtiyacı da TBK m. 350/f. I, b. 1 kapsamında değerlendirilir.<sup>292</sup>

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde anne-babanın veya kardeşlerin konut ihtiyacı için tahliye talep edilememekteydi. TBK'ya göre, kiraya veren “*üstsoy*”u ile “*bakmakla yükümlü olduğu kişiler*”in konut ihtiyacı sebebiyle de tahliye davası açabilir.<sup>293</sup> Üstsoy-altsoy hısımlığı, birbirinden üreyenler arasında oluşan kan kısımlığıdır (TMK m. 17/f. II). Kişiden yukarı doğru çıkan hısımlık (örneğin, anne, baba, büyükanne, büyükbaba ve onların anne ve babaları vb.) üstsoyu ifade eder. Kiraya verenin “*bakmakla yükümlü olduğu kişiler*” de TMK m. 364

<sup>290</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 342; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 414; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 346; **Gökyayla**, *İşyeri Kiraları*, s. 167.

<sup>291</sup> GKHK m. 7/b'ye göre, kiraya verene konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açma hakkı yalnızca “*Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalması*” durumunda tanınmaktaydı.

<sup>292</sup> **Doğan**, s. 77; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 414; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 349; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 654-655; **Yavuz**, *Kira*, s. 683; **İpek**, s. 62.

<sup>293</sup> **Doğan**, s. 77-78. TBK m. 350/f. I, b. 1'de “*kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişiler*” in de konut ihtiyacı bir tahliye sebebi olarak düzenlemiştir ancak TMK m. 364'e yapılan atıftan anlaşıldığı üzere, burada kastedilen altsoy, üstsoy ve kardeşlerdir. Fakat bir kişi ile üstsoyu veya kardeşleri arasında kanuni bakım yükümlülüğü bulunmazken; anne-babanın çocuklarına karşı kanuni bakım yükümlülüğü söz konusudur. Hükümde sözü geçen kişiler arasında “*kanuni yardım yükümlülüğü*” vardır. Bu sebeple “*kiraya verenin yardım etmekle yükümlü olduğu kişiler*” ifadesinin kullanılması daha uygun olurdu. Bu konuda bkz. Murat **Doğan**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *MÜHFHAD*, Özel Sayı: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul 2011, s. 513.

çerçevesinde belirlenecektir.<sup>294</sup> TMK m. 364’te bakım yükümlülüğü şu şekilde ifade edilmiştir; “Herkes, yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür”. Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler, üstsoyu, altsoyu ile kardeşleridir. Altsoy ve üstsoydan farklı olarak, hükümde geçen kardeşlerin konut ihtiyacı sebebiyle dava açılabilmesi için nafaka talep şartları sağlanmalıdır. Başka bir ifadeyle, kardeşlerin konut ihtiyacı giderilmediği takdirde yoksulluğa düşecek olması şarttır. Kanaatimizce de tahliye davası açabilmek için fiilen nafaka almak gerekmesi de ihtiyaç sahibinin TMK m. 364’teki şartları sağladığının hâkim tarafından tespit edilmesi gerekir. Buna karşılık, TBK m. 350/f. I, b. 1’de altsoyun ve üstsoyun ihtiyacı için açık düzenleme olduğundan nafaka şartları aranmaz.<sup>295</sup> Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler dışında amca, dayı, hala, teyze gibi kan kısımları ile kayın, baldız, kaynana, enişte gibi kayın hısımlarının konut ihtiyacı sebebiyle konut ve çatılı işyeri kirasını dava yoluyla sona erdirme hakkı yoktur.<sup>296</sup>

Türk Medeni Kanunu m. 197’ye göre, ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya aile huzuru tehlikeye düşme riski olan eş, hâkim kararıyla ayrı yaşama hakkına sahiptir. Bu sebeple kiraya veren eş, ayrı yaşama hakkı olan eşin konut ihtiyacı için tahliye davası açabilir.<sup>297</sup> Boşanma hükmü kesinleştiğinde, kiraya

<sup>294</sup> **Doğan**, s. 79; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 414; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 349; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 655; **Yavuz**, *Kira*, s. 683.

<sup>295</sup> **Yavuz**, *Kira*, s. 683-684; **Gümüş**, *Kira*, s. 346; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 349-350; **İpek**, s. 63.

<sup>296</sup> **Aydemir**, s. 194. Türk aile yaşantısında her ne kadar bakmakla yükümlü olunan kişiler arasında gelin, damat ve diğer akrabalar sayılsa da TMK m. 364 ile buna bir sınırlama getirilerek hüküm kapsamına yalnızca altsoy, üstsoy ve kardeşler alınmıştır. Bu konuda bkz. **İpek**, s. 63. Aynı yönde bkz. Yarg. 6. HD, T. 22.03.2012, E. 2012/814, K. 2012/4701 “...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, kayınpederin de onunla birlikte oturacağını bildirmiştir.... Davacı ihtiyaç iddiasının gerçek samimi, zorunlu olduğunu kanıtlaya yükümlülüğü altındadır. Mevcut delillere göre iddianın kanıtlandığından bahsedilemez...” (www.hukukturk.com, 02.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 21.06.2010, E. 2010/4516, K. 2010/7629 “...Yeğenin ihtiyacı için tahliye istenemez...” (**Ruhi**, *Kira*, s. 964-965).

<sup>297</sup> **Aydınlyım**, s. 48; **Tandoğan**, C. I/2, s. 248; **Doğan**, s. 90; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 415; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 349; **İnceoğlu**, C. 2, s. 344; **Anıl**, s. 89; **Yavuz**, *Kira*, s. 684-685.

verenle eşi arasındaki hukuki ilişki son bulacağı için, kiraya veren boşandığı eşinin ihtiyacı için tahliye davası açamayacaktır.<sup>298</sup>

Kiraya veren, Kanunda sayılan yakınlarının boşanma davası devam ederken onlar için konut ihtiyacı iddiasında bulunursa henüz kesinleşmiş mahkeme kararı olmadığından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilemez. Yargıtay'a göre de, yalnızca boşanma davasının açılması ihtiyacın varlığı için yeterli değildir.<sup>299</sup>

Kiraya verenin altsoyunun konut ihtiyacı, ailenin yaşadığı konuttan ayrı bir konutta yaşama isteği sonucu ortaya çıkabilir. Altsoyun evlenmesi bazı şartların sağlanması durumunda da nişanlanması, konut ihtiyacının varlığının kabulü için yeterlidir.<sup>300</sup> Reşit olan altsoyun ailesinden ayrı oturma isteği doğal karşılanmalı ve kişi, ailesiyle birlikte oturmaya zorlanmamalıdır. Ayrıca altsoyun evli-bekâr ya da kadın-erkek olmasının ihtiyacın varlığının kabulünde önemi yoktur.<sup>301</sup>

Konut ihtiyacı bakımından gerçek kişiler için düzenlenen TBK m. 350/f. I, b. 1 hükmüne karşılık, tüzel kişilerin konut ihtiyacı için Kanunda bir hüküm yoktur. Bu sebeple tüzel kişilerin konut ihtiyacı iddiasıyla tahliye davası açabilmesi hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş<sup>302</sup>, şirket çalışanlarının barınması için tüzel kişiliğin

---

<sup>298</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 415.

<sup>299</sup> Yarg. 6. HD, T. 13.02.2007, E. 2006/12620, K. 2007/1193 "...İhtiyaçlı kızının eşi ile derdest boşanma davasının bulunması tek başına ihtiyacın gerçek samimi ve zorunlu olduğunu göstermez..." (www.hukukturk.com, 02.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 25.01.2007, E. 2006/11701, K. 2007/408 "...Mahkemece davacıdan boşanmaya ilişkin mahkeme kararı ibrazı ile Rodos'tan İzmir'e geldiğine ve ikamet ettiğine dair belge istenmeli ve tüm deliller birlikte değerlendirilerek hâsıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir..." (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 926).

<sup>300</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 248; **Aysal**, s. 186; Yarg. 6. HD, T. 10.03.2003, E. 2003/1043, K. 2003/2338 "...İhtiyaçlının bir yıldır nişanlı olduğunu, bir kısım eşyalarının alınarak depoya koyduklarını, evlenmek için kiralananın boşaltılmasını beklediklerini ifade etmişler, davalı tanıkları davacının bu iddiasının aksine bir beyanda bulunmamışlardır. Bu durumda ihtiyaç iddiasının kanıtlandığına göre kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir..." (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 949).

<sup>301</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 249; **Akgün Akay**, s. 79; Yarg. 6. HD, T. 18.03.2008, E.2008/609, 2008/3216 "...Reşit olan bir çocuk ailesi ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Davacının kızı da reşit, işi olan bir kimse olarak ailesi ile birlikte oturmaya zorlanamaz..." (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 911-912).

<sup>302</sup> **Anıl**, s. 91.

tahliye talep edebileceğini kabul ederken; diğer görüş<sup>303</sup> barınma ihtiyacının sadece gerçek kişiler için söz konusu olduğunu bundan dolayı tüzel kişilerin konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edemeyeceğini savunmaktadır. Yargıtay'ın kararları da tüzel kişilerin, mensuplarının konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamayacağı yönündedir.<sup>304</sup>

## 2. Konut İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar

Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler çerçevesinde kiraya verene ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etme yetkisi vermiştir. Gerek TBK m. 350'de gerekse madde gerekçesinde konut ihtiyacı tanımlanmamıştır. Kiralananın tahliyesinin talep edilebilmesi için konut ihtiyacının “*gerçek, samimi ve zorunlu*” olması gerektiği doktrinde<sup>305</sup> ve Yargıtay kararlarında belirtilirken<sup>306</sup> bu duruma örnek de verilmemiştir. Hangi durumların “*zorunlu*” kabul edileceği ise hâkimin takdirine bırakılmaktadır.<sup>307</sup> Kiraya verenin konut ihtiyacının kabul edildiği durumlar doktrin ve uygulama esas alınarak belirlenmiştir.<sup>308</sup> Biz de bu örnekler üzerinden kiraya verenin konut ihtiyacının mevcut kabul edildiği durumları inceleyeceğiz.

---

<sup>303</sup> Doğan, s. 79-80; Gümüş, *Kira*, s. 344.

<sup>304</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.01.1988, E. 1987/16466, K. 1988/443 “...Tüzelkişi uğraşı alanı içine girmek koşuluyla işyeri ihtiyacı için dava açabilir. Müdür veya başka bir personel için konut ihtiyacı sebebiyle dava açabilmesi için en azından ana sözleşmesinde veya bir ana sözleşmeye dayalı olarak yapılan bir düzenlemede bu konuda hüküm bulunması icap eder. Davacı şirketin getirtilen ana sözleşmesinde müdür veya emsali personeline lojman tahsis edileceğinden söz edilmediğine göre davacının iddiasının 6570 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir...” (www.legalbank.net, 17.12.2018).

<sup>305</sup> Gümüş, *Kira*, s. 342.

<sup>306</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.06.2013, E. 2013/8611, K. 2013/10703 “...İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir...” (www.hukukturk.com, 20.04.2018).

<sup>307</sup> İpek, s.64.

<sup>308</sup> Doğan, s.83; İnceoğlu, C. 2, s. 342; Zevkliler/Gökyayla, s. 349.



### a) Kiraya Veren Kirada veya Bir Başkasının Yanında Oturması

Konut ihtiyacının mevcut kabul edildiği durumlardan biri kiraya verenin kirada oturmasıdır.<sup>309</sup> Konut ihtiyacına dayanan tahliye davalarında ihtiyaç sahibinin kirada oturması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder.<sup>310</sup> İhtiyaç sahibinin kirada oturması yeterli olup ayrıca tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın oturulan yerden daha üstün nitelikte olması aranmaz.<sup>311</sup> Yargıtay bazı kararlarında kiraya verenin kirada oturmasını ihtiyacın varlığı açısından yeterli görmekteyken<sup>312</sup> ; bazı kararlarında kiraya verenin tahliye tehdidi altında olması ya da kiralananın daha üstün nitelikte olması gerektiğini vurgulamıştır.<sup>313</sup>

Kiraya veren, kullanım ödücü sözleşmesine dayalı olarak bir konutu kullandığında veya herhangi bir kira bedeli ödemeksizin başkası ile birlikte oturduğunda da ihtiyacın varlığı kabul edilmektedir. İhtiyaç sahibi, bir yakınına veya arkadaşına ait konutta onlarla birlikte yahut yalnız olarak bedelsiz oturduğunda da konut ihtiyacının varlığı kabul edilmekte ve bu sebeple tahliye davası açılabilmektedir.<sup>314</sup> Yargıtay kararlarında da belirtildiği üzere<sup>315</sup>; ihtiyaç sahibinin

<sup>309</sup> Doğan, s. 83; Aral/Ayrancı, s. 329; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 348; Zevkliler/Gökyayla, s. 349; Aydoğdu/Kahveci, s. 658; Akgün Akay, s. 38.

<sup>310</sup> Suat Aydınliym, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*, Ankara 1972, s. 47; İnceoğlu, C. 2, s. 342; Ceran, s. 758; Akgün Akay, s. 38-39; Yarg. 6. HD, T. 24.06.2014, E. 2014/6610, K. 2014/8287 "...İhtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığına karine oluşturmaktadır..." (www.hukukturk.com, 20.04.2018).

<sup>311</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 245; Doğan, s. 83; İnceoğlu, C. 2, s. 342; Aral/Ayrancı, s. 329; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 348; Akgün Akay, s. 39; Çınar, Konut İhtiyacı, s. 125. Aksi yöndeki görüş için bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 658; Zevkliler/Gökyayla, s. 349; Aydemir, s. 198.

<sup>312</sup> Yarg. 6. HD, T. 02.04.2014, E. 2014/3336, K. 2014/4259 "...Konut ihtiyacına dayalı davalarda ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığı açısından yeterlidir..." (Ceran, s. 772); Yarg. 6. HD, T. 21.03.2013, E. 2013/2188, K. 2013/4985 "...Konut ihtiyacına dayalı davalarda ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığı açısından yeterli olup, ayrıca tahliye tehdidi altında bulunması gerekmemektedir..." (www.hukukturk.com, 22.04.2018); Yarg. 6. HD, T. 18.03.2008, E. 2008/452, K. 2008/3253 "...İhtiyaçlının kirada olması ihtiyacın varlığı için yeterli olup dava konusu taşınmazın küçük olması ihtiyacın samimi olmadığını göstermez. Bu nedenle mahkemece davanın kabulüne karar vermek gerekir..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 911).

<sup>313</sup> Yarg. 6. HD, T. 28.06.1999, E. 1999/5750, K. 1999/5784 "...Kiralayan da kiracı konumunda ise tahliye tehdidi altında veya kendisi yönünden taşınmazın daha üstün nitelikte olduğunu kanıtlaması gerekir. Eşdeğerlilik halinde kiralayanın mülkiyet hakkı üstün tutulur..." (Aydemir, s. 198).

<sup>314</sup> Doğan, s. 85; Gümüş, Kira, s. 342; Aral/Ayrancı, s. 329; Aydoğdu/Kahveci, s. 658.

ayrı konutta oturma imkânı varken başkasına ait konutta veya başkasıyla birlikte oturması durumunda ortaya çıkan ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı savunulamaz.<sup>316</sup> Belirtmelidir ki, birlikte oturulan konutun geniş olması ya da birlikte oturanların birbirleriyle iyi geçinmelerinin de önemi yoktur.<sup>317</sup> Çünkü bir kimsenin kendi mülkiyetindeki konutta oturmak istemesi en doğal hakkıdır. Bu duruma reşit altsoyun üstsoyu ile birlikte yaşaması<sup>318</sup>, üstsoyun altsoyu ile birlikte yaşaması<sup>319</sup>, kardeşlerin birlikte yaşaması<sup>320</sup>, evlilik dolayısıyla ortaya çıkan konut ihtiyacı<sup>321</sup> örnek gösterilebilir.

Çocuklar bakımından konut ihtiyacı değerlendirilirken, çocuğun bağımsız evin ihtiyaçlarını karşılayacak ekonomik güce sahip olmadığı ve ailelerinin desteğiyle

<sup>315</sup> Yarg. 6. HD, T. 03.12.2001, E. 2001/9182, K. 2001/9299 “...Davacının eşinden boşanıp, çocuğu ile birlikte anne-babasının yanında kaldığı ihtilafsızdır. Davacının başka daireleri mevcut ise de bunların boş olduğu da iddia ve ispat edilemediğine ve davacının anne-babası ile oturmaya zorlanamayacağına göre ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir...” (www.hukukturk.com, 24.04.2018); Yarg. 6. HD, T. 31.01.2000, E. 2000/272, K. 2000/418 “...Davacının başkasına ait yerde oturması, davalının oturduğu yere ihtiyacı olduğunun başlıca delildir...” (www.hukukturk.com, 23.04.2018); Yarg. 6. HD, T. 02.10.1990, E. 1990/11209, K. 1990/11599 “...Kendi evi varken bir kimse kirada oturmaya zorlanamaz...” (Malkoç/Kılıçoğlu, s. 122).

<sup>316</sup> Doğan, s. 84-85; Burcuoğlu, Tahliye, s. 357.

<sup>317</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 251.

<sup>318</sup> Yarg. 6. HD, T. 25.04.2016, E. 2016/3380, K. 2016/3343 “...Reşit olan kimse bekâr dahi olsa ailesiyle birlikte oturmaya zorlanamaz. Bu durumda reşit olan ihtiyacının bekâr dahi olsa ayrı oturma istemi olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir...” (www.hukukturk.com, 24.04.2018); Yarg. 6. HD, T. 08.02.1999, E. 1999/700, K. 1999/739 “...Dava reşit olan ihtiyacının ayrı yaşama koşuluna bağlanmıştır. Rüştünü ikmal etmiş kişi anne ve babasıyla oturmaya zorlanamaz. Ayrı mesken edinmesi yasal hakkıdır. İhtiyacının kız veya erkek olmasının yasa karşısında farklı durumları yoktur...” (www.hukukturk.com, 24.04.2018).

<sup>319</sup> Yarg. 6. HD, T. 06.02.1991, E. 1991/1034, K. 1991/1505 “...Bir kimsenin kendi evinde oturması yasal hakkıdır. Başkaları ile oturmaya zorlanamaz. Oturmakta olduğu bu kişiler kızı veya damadı olması durumu değiştirmez...” (www.hukukturk.com, 24.04.2018).

<sup>320</sup> Yarg. 6. HD, T. 02.05.1989, E. 1989/5814, K. 1989/7933 “...Rüştünü ikmal eden bir kimsenin ayrı mesken edinmesi yasal hakkıdır. Başka bir kimse ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Birlikte oturduğu kişinin kardeşi olması bu durumu değiştirmez...” (www.hukukturk.com, 24.04.2018).

<sup>321</sup> Yarg. 6. HD, T. 24.02.2004, E. 2004/763, K. 2004/1100 “...İhtiyaca dayanan tahliye davalarında tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olması, doğmuş bir ihtiyacın bulunması gerekir. Dairemizin yerleşen içtihatlarına göre evliliğe dayandırılan ihtiyaç iddiası için tahliye kararı verilebilmesi için evliliğin gerçekleşmiş olması ya da bu konuda ciddi bir hazırlığın yapılmış olmasına bağlıdır...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 946-947).

geçimlerini sağladığı, ayrı bir evin masraflarını kendileri karşılayamayacağı gerekçesiyle zorunlu ve gerçek bir ihtiyacın oluşmadığı Yargıtay tarafından kabul edilmekteydi.<sup>322</sup> Doktrinde<sup>323</sup> ve Yargıtay'ın bir kararında da ifade edildiği üzere<sup>324</sup>, öğrenimlerini ailelerinin olduğu şehrin dışında sürdüren çocuklar, kendi ekonomik bağımsızlığını sağlayarak yaşadıkları evin ihtiyaçlarını da karşılayacak durumda olduğundan konut ihtiyacı iddiasının samimi ve gerçek olduğunun kabulü gerekir.

Yargıtay, bazen çok düşük bazen de temsili bir bedel ödenen lojmanları kiralık bir yer olarak kabul etmemektedir. İhtiyaç sahibi, lojmanda oturduğunu ve bunun için bir bedel ödediğini gerekçe göstererek kiralananın tahliyesini talep ettiğinde ise ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı gerekçesiyle dava reddedilir.<sup>325</sup> Yargıtay'ın farklı yöndeki bir kararında ise bir kuruma bağlı olarak çalışanın, kurumun sağladığı imkânlardan biri olan lojmandan faydalanmaya zorlanamayacağı ifade edilmektedir. Lojmandan faydalanma, çalışana tanınan bir hak olduğundan kişi bu hakkını kullanmak istemediğinde de lojmanda oturmaya zorlanmamalıdır.<sup>326</sup>

<sup>322</sup> Yarg. 6. HD, T. 10.11.2008, E. 2008/10465, K. 2008/12346 "...Reşit olmayan çocuğun anne ve babasından ayrı oturmak istemesi zorunlu ihtiyacın varlığından söz edilemez. Zira reşit olmayan birisinin anne ve babasından ayrı olarak başka bir evde yaşaması hayatın olağan akışına uygun değildir..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 904).

<sup>323</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 343-344; Aydemir, s. 196; Doğan, s. 91; Tandoğan, C. I/2, s. 249.

<sup>324</sup> Yarg. 6. HD, T. 16.06.2015, E. 2015/966, K. 2015/6001 "...Davacının damadının dava açılmadan önce... ilçesine tayininin çıktığı, torununun ise dava açıldıktan sonra... Üniversitesine kaydının yapıldığı dosyaya sunulan belgelerden anlaşılmaktadır. Ayrıca davacının damadının dava açılmadan önce tayininin İstanbul'a yapıldığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı dinlettiği tanıklarının beyanları ile de ihtiyaç iddiasını kanıtlamıştır. Bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." (<https://emsal.yargitay.gov.tr>, 25.04.2018).

<sup>325</sup> Akgün Akay, s. 39-40; Yarg. 6. HD, T. 15.10.1987, E. 1987/7540, K. 1987/9858 "...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. İhtiyaçlının lojmandan çıkarılacağına dair iddia da yoktur. Özelliği itibariyle lojmanı lalettayin kiralık bir yer olarak kabul etmek mümkün değildir. 6570 Sayılı Kanun zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmiştir. Olayda böyle bir zorunluluk olmadığından, keyfi bir istek tahliye nedeni sayılamayacağına göre sübut bulunmayan davanın reddi gerekirken..." (Burcuoğlu, Tahliye, s. 359).

<sup>326</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.11.1990, E. 1990/13879, K. 1990/1426 "...Bir kuruma bağımlı olarak çalışan bir kimsenin kurumun sağladığı imkânlara göre lojmanda oturması zorunlu olmayıp çalışan kimseye tanınan bir haktır. Kişi bu hakkını kullanmayıp lojmanda oturmak istemiyorsa buna zorlanamaz..." (Malkoç/Kılıçoğlu, s. 121).

## b) Kiralananın Fiziken Elverişli Olması

Kiralananın, kiraya verenin oturduğu konuttan fiziki şartlar itibariyle daha elverişli olması durumunda mülkiyet hakkına üstünlük tanınarak kiralananın tahliyesi talep edilebilir.<sup>327</sup> İki konutun fiziki niteliklerinin bilirkişi tarafından karşılaştırılması sonucunda oluşturulacak rapor ile elverişlilik iddiası ispatlandığı takdirde kiralananın tahliyesine karar verilir.<sup>328</sup>

Kiralananla, kiraya verenin oturduğu konut konfor, kullanılabilirlik vb. nitelikler bakımından karşılaştırıldığında herhangi bir fark yoksa ya da kiralanan daha kötü durumdaysa, ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olduğundan bahsedilemez.<sup>329</sup> Yargıtay, ihtiyaç sahibi kiraya verenin yeni çocuklarının doğması ve mevcutların büyümesi<sup>330</sup>, tatil dönemlerinde çocuklar ziyarete geldiğinde konutun aileye yetersiz gelmesi<sup>331</sup>, kiraya verenin yaşlılık veya hastalık sebebiyle reşit altsoyu

<sup>327</sup> **Tandoğan, C. I/2**, s. 246-247; **Doğan**, s. 86; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 348; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 368; **Anıl**, s. 90; **Malkoç/Kılıçoğlu**, s. 109-110; **Çınar**, *Konut İhtiyacı*, s. 128.

<sup>328</sup> Yarg. 6. HD, T. 20.04.1990, E. 1990/5745, K. 1990/5999 (www.hukukturk.com, 28.04.2018); Yarg. 6. HD, T. 02.06.2008, E. 2008/5589, K. 2008/6926 (www.hukukturk.com, 28.04.2018).

<sup>329</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 346; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 368; Yarg. 6. HD, T. 04.03.1996, E. 1996/1704, K. 1996/1934 “...Davacının iktisap ettiği parselin içerisinde 110 m<sup>2</sup>’lik tek katlı kaloriferli 3 oda ve müstemilatı olan boş bir bina ile davalının oturmakta olduğu 35 m<sup>2</sup> bir yerin mevcut olduğu keşfen saptanmıştır. Davacının daha büyük ve boş olan meskeni ihtiyacına tahsis etmeyip kiralananın tahliyesini istemesi, ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir...” (www.hukukturk.com, 28.04.2018).

<sup>330</sup> Yarg. 6. HD, T. 16.11.1989, E. 1989/15594, K. 1989/17609 “...Dava, konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir... Ekonomik koşullardaki değişiklik bile maddi olaydaki farklılık için yeterli bir sebeptir. Bunun dışında, aradan geçen zaman içerisinde çocukların büyümesi, diğer dış etkenlerdeki değişiklik sebebiyle davacı yeniden aynı taşınmazın tahliyesini isteyebilir... Olayda yeni koşullar içerisinde gelişmiş yeni bir ihtiyacın varlığı kabul edilerek ve tahliyeye karar verilmesi gerekir...” (www.legalbank.net, 04.11.2018).

<sup>331</sup> Yarg. 6. HD, T. 22.02.1999, E. 1999/1236, K. 1999/1277 “...Davacı vekili, müvekkilinin halen 60 m<sup>2</sup> lik iki odalı sobalı bir evde oturduğunu, bu yer yetersiz kaldığından 160 m<sup>2</sup> kaloriferli olan kiralananın oturacağını, kiralananın tahliyesini istemiştir... İhtiyaç iddiasının takdiri yönünden müzekkere cevabının beklenmesi icap eder. Zira kiralanan satışa çıkarılmışsa ihtiyaç iddiasının samimi olduğu kabul edilemez. Müzekkere cevabı beklenmeden noksan araştırma ile yazılı şekilde karar tesisi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır...” (www.legalbank.net, 05.11.2018).

ile birlikte oturmasından ötürü oturulan konutun dar gelmesi<sup>332</sup> durumlarında kiralanan fiziken daha elverişliyse ihtiyaç iddiasını samimi kabul etmektedir.

İhtiyaç sebebiyle açılan tahliye davasında kiraya verenin kiracısına oturabileceği bir konut bulma ya da kendi oturduğu konutu teklif etme yükümlülüğü bulunmasa da samimiyetin varlığı için kiraya verenin hali hazırda oturduğu konutu veya oturulabilir başka bir konutu bedel karşılığında kiracıya teklif etmesi beklenir.<sup>333</sup> Bu takdirde kiraya verenin kendi mülkiyetindeki konutu için teklif ettiği kira bedelinin hakkaniyete uygun olup olmadığının araştırılması ve miktarının belirlenmesi gerekir.<sup>334</sup>

Kiralanan, kiraya verenin oturduğu konutla karşılaştırıldığında yakıt ve yönetim giderleri bakımından daha az masraflıysa, ekonomik yönden elverişli kabul edilir.<sup>335</sup> Yargıtay'ın kararları da aynı yöndedir.<sup>336</sup> Buna karşılık kiraya veren, kendi oturduğu konutun daha çok kira geliri getireceği düşüncesiyle kiralananı taşınmak

<sup>332</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.10.1998, E. 1998/8324, K. 1998/8564 (www.hukukturk.com, 04.02.2019).

<sup>333</sup> **Aydınlyım**, s. 68; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 350; **Anıl**, s. 90; **Yavuz, Kira**, s. 671; Yarg. 6. HD, T. 07.04.1986, E. 1986/3422, K. 1986/4827 “...Kiralananın halen davacının oturduğu kendisine ait evden daha geniş olduğu ihtilaftır. Davacı halen oturduğu yere sığmadığını, bu nedenle kiralanda ikamet edeceğini kendi oturduğu yeri de davalıya teklif ettiğini iddia etmiştir. Bütün sorun teklifin samimi olup olmadığında toplanmaktadır...” (**Burcuoğlu, Tahliye**, s. 368).

<sup>334</sup> Yarg. 6. HD, T. 12.02.1987, E. 1987/15452, K. 1987/1422 “...Davacılar L. halen oturduğu yere sığmadığını ve bu yerin gayri sıhhi olduğunu, bu itibarla kiralanda ikamet etmek istediğini iddia etmiştir. Şayet kiralananın ihtiyaca uygun olduğu belirlenirse, ihtiyacının halen oturduğu yerin davalıya teklif edilip edilmediği hususunu, teklif edilmişse bedel yönünden bunun samimi olup olmadığı cihetinin belirlenmesi, varılacak sonuç dairesinde davanın çözümlenmesi gerekir...” (**Burcuoğlu, Tahliye**, s. 372-373).

<sup>335</sup> **Tandoğan**, C. 1/2, s. 247; **Doğan**, s. 88; **Gümüş, Kira**, s. 343; **İnceoğlu, C. 2**, s. 346-347; **Aral/Ayrancı**, s. 330; **Burcuoğlu, Tahliye**, s. 370; **Yavuz, Kira**, s. 670; **Akgün Akay**, s. 48.

<sup>336</sup> Yarg. 6. HD, T. 22.11.1983, E. 1983/11588, K. 1983/11591 “...Davacı halen 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 masrafi gerektiren ve mütevazı olan kiralanda 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 hale gelmiş demektir...” (**Burcuoğlu, Tahliye**, s. 371); Yarg. 6. HD, T. 21.12.2006, E. 2006/10982, K. 2006/13371 “...Davacı halen kirada oturmakta olduğunu ve yüksek miktarda kira ödediğini beyan etmiş, dinlenen tanıklar da davacının halen ağabeyinin evinde oturmakta olup, 500-600 YTL kira ödediğini maddi durumu iyi olmadığından kendi evine taşınmak istediğini beyan etmişlerdir. Bu durumda ihtiyacın samimi olduğunun kabulü gerekir...” (**Ruhi, Kira, C. I**, s. 929).

isterse ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olduğundan bahsedilemez. Kiraya verenin tek gelir kaynağının kira bedeli olmasının da önemi yoktur.<sup>337</sup>

### c) Kiralananın Konum Olarak Elverişli Olması

Kiralanan, kiraya verenin oturduğu konuttan konum olarak daha elverişliyse kiraya verenin konut ihtiyacının doğduğu varsayılmaktadır.<sup>338</sup> Özellikle kiralanan, kiraya verenin işyerine ve çocuklarının okuluna yakınsa konut ihtiyacının varlığı kabul edilir.<sup>339</sup> Buna karşın kiraya verenin oturduğu yerde ulaşım araçlarına erişim imkânı varsa, ulaşım da zorluk çekilmiyorsa, ihtiyaç iddiası reddedilir.<sup>340</sup> Büyük

<sup>337</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 347; **Yavuz**, *Kira*, s. 671; Yarg. 6. HD, T. 15.05.1987, E. 1987/4480, K. 1987/6126 “...Davacı, kendisinin tek başına şahsına ait büyük dairede oturduğunu, kira geliriyle geçindiğini, kira gelirini arttırmak için oturduğu büyük daireyi kiraya verip daha küçük olan kiralanananda oturacağını iddia ile bu davayı açmıştır. Davalı, davacının mali durumunun iyi olduğunu, kiralananın bulunduğu aynı apartmanda başka daireleri ve mağazaları ve dükkânları bulunduğunu, bunların kirada olduğunu, küçük bir dairenin kiracısını da tedirgin ederek tahliyeyi sağladığını, ancak, burayı kiraya vermekle davanın yersiz açıldığını ve reddini ileri sürmüştür. 6570 Sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Kira gelirini artırma isteği ihtiyaç olarak kabul edilemez. Davacının halen kendisine ait bir dairede ikamet ettiği ihtilafsızdır. Burada oturmanın kendisi için masrafları yönünden çekilmez hale geldiği de ispatlanmış değildir. Sabit olmayan davanın reddi gerekirken...” (**Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 371-372).

<sup>338</sup> **Doğan**, s. 88; **İnceoğlu**, C. 2, s. 347; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 357; **Akgün Akay**, s. 49.

<sup>339</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 249-250; **Doğan**, s. 88-89; Yarg. HGK, T.23.12.1987, E. 1987/6-542, K. 1987/1062 “...Özel vasıta olmadıkça, Yeşilköy’den Tarabya’ya tek bir vasıta ile gelme imkânı yoktur. En az 2-3 vasıta değiştirilerek gelinebilir. Bebek’ten Tarabya’daki okula ise tek bir vasıta ile gidilebilir, hatta iyi havalarda yürüyerek dahi okula ulaşmak mümkündür. 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...” (**Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 367-368).

<sup>340</sup> **Doğan**, s. 89; **Gümüş**, *Kira*, s. 343; **İnceoğlu**, C. 2, s. 347; Yarg. 6. HD, T. 02.11.2015, E. 2015/6614, K. 2015/9220 “...Her türlü ulaşım vasıtalarının bulunduğu bir şehirde uzaklık ve yakınlık ihtiyaca etkili olarak kabul edilemez. Mahkemece mahallinde dava konusu yer ile halen ikamet edilen yerin mukayeseli keşfi yapılarak üstünlük vasıflarının araştırılması halen oturulan yerin ilçe merkezine uzaklığı ve gelişmişlik durumu üzerinde durulması bu konuda uzman bilirkişiden denetime elverişli rapor alınması, sonucuna göre ihtiyacın samimi olup olmadığının belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir...” (**Ruhi/Ruhi**, s. 595); Yarg. 6. HD, T. 04.11.1983, E. 1983/10618, K. 1983/10755 “...Davacı Kartal Maltepe’de oturduğunu, işyerinin Aksaray’da olduğunu, işyerine gidip gelmesinin zorluk arz ettiğini, işyerine yakın olan kiralanananda oturmak istediğini iddia etmiştir. İstanbul gibi her türlü ulaşım imkânı olan bir şehirde konutun işyerine uzak oluşu tahliye nedeni sayılamaz...” (**Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 367).

şehirlerde ulaşım araçlarına erişim kolay olmasına rağmen ulaşım fazla zaman aldığından bu talebin reddedilmesi hakkaniyete aykırıdır.<sup>341</sup>

Toplumsal bir sorun kişisel bir sorunmuş gibi gösterilerek sağlık problemi oluşturmadan sadece rahatsızlığa sebep oluyorsa, kiralanan daha elverişli olsa dahi ihtiyacın olduğundan söz edilemez.<sup>342</sup> Kiraya verenin oturduğu konutun bakımsız, çevre unsurları itibarıyla olumsuz özellikler taşıyan, gürültülü bir mahalde yer alması<sup>343</sup>, işe-okula uzak olması<sup>344</sup>, yoğun trafik akımına ve gürültüsüne maruz kalması<sup>345</sup> ve trafik yoğunluğu bulunması<sup>346</sup> sebebiyle ulaşım zorluğunun ya da trafik gürültü yoğunluğunun<sup>347</sup> bulunması gibi ihtiyaç iddiaları Yargıtay tarafından gerçek, samimi ve zorunlu bulunmamaktadır.

Haklı ve makul olmak şartıyla, manevi unsurlar içeren ihtiyaç iddiaları da konut ihtiyacının konusunu oluşturabilir. Örneğin kiralanan, kiraya verenin oturduğu yere göre daha güvenli bir yerdeyse güvenlik sebebiyle tahliye talebi söz konusu olacaktır.<sup>348</sup> Uygulamada özellikle yalnız yaşamakta olan yaşlılar tarafından, kiralananın kendi oturdukları konuttan daha güvenli olduğu iddiası ispatlandığında, tahliye kararının verilmesi gerektiği görüşü benimsenmiştir.<sup>349</sup>

<sup>341</sup> Doğan, s. 89; İnceoğlu, C. 2, s. 347.

<sup>342</sup> Doğan, s. 89; İnceoğlu, C. 2, s. 348; Burcuoğlu, Tahliye, s. 364; Yarg. 6. HD, T. 08.02.1990, E. 1990/1242, K. 1990/1549 “...Trafik gürültüsü sadece tarafların bulunduğu yerler için değil, özellikle büyükşehirlerde toplumsal ve yaygın bir olaydır. Toplumsal yaygın bir sorun halinde bulunan bir nedenin kişisel nedenlere indirgenerek kişisel olarak bir sağlık bozukluğu meydana getirmeden tahliye sebebi yapılmasının yasanın amaçladığı konut ihtiyacı ile bağdaştırmak mümkün değildir...” (www.hukukturk.com, 29.04.2018).

<sup>343</sup> Yarg. 6. HD, T. 11.11.2002, E. 2002/6949, K. 2002/7086 (www.hukukturk.com, 29.04.2018).

<sup>344</sup> Yarg. HGK, T. 28.03.2001, E. 2001/6-285, K. 2001/321 (www.hukukturk.com, 04.05.2018).

<sup>345</sup> Yarg. 6. HD, T. 08.02.1990, E. 1990/1242, K. 1990/1549 (Burcuoğlu, Tahliye, s. 364).

<sup>346</sup> Yarg. 6. HD, T. 28.04.1997, E. 1997/3645, K. 1997/3695 (www.hukukturk.com, 04.05.2018).

<sup>347</sup> Yarg. 6. HD, T. 20.09.1991, E. 1991/10014, K. 1991/10638 (www.hukukturk.com, 04.05.2018).

<sup>348</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 348; Yavuz, Kira, s. 669.

<sup>349</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.02.2015, E. 2015/424, K. 2015/1619 “...Dava konusu yerin davacının oturduğu konuta nazaran daha üstün nitelikte olduğu, davacı ve eşinin yaşlı kişilikleri ve kiralananın bulunduğu binada kızı ve torunlarının oturduğu dikkate alınarak ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekir...” (Ruhî/Ruhî, s. 1176); Yarg. 6. HD, T. 24.10.1983, E. 1983/10116, K. 1983/10094

#### **d) Kiraya Verenın Sağlık Durumunun Kiralanana Geçmesini Gerektirmesi**

Kiraya veren, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra ortaya çıkan sağlık sorunlarından dolayı kiralanana ihtiyacı olduğu iddiasıyla kiralananın tahliyesini talep edebilir.<sup>350</sup> Yargıtay da asansörü bulunmayan binanın üst katında oturan kiraya verenin veya yakınlarının kalp rahatsızlığı yahut yaşlılığından dolayı merdivenleri inip çıkmakta zorlanmasını birer ihtiyaç sebebi olarak kabul etmiştir.<sup>351</sup> Yargıtay<sup>352</sup>, asansör olmadığında ihtiyacın oluştuğunu kabul etse de asansörün arızalanması durumunda ihtiyaç iddiasını samimi bulmaz. Zira oluşın giderilmesi her an mümkündür. Bu sebeple asansörün arızalanması başlı başına tahliye nedeni sayılamaz.

---

“...Mahallinde yapılan keşifte dinlenen bilirkişi raporu da, davacının halen oturduğu evin, bahçe duvarlarının tam olmadığını ve dışardan her zaman girilebileceğini ve yaşı, evin durumu, yalnız oturması nedeniyle davacının korku içinde yaşamasının olağan olduğunu ve bu nedenle de kiralananda oturmasının zorunlu bir hal aldığını belirtir niteliktedir. 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...” (Burcuoğlu, Tahliye, s. 369-370).

<sup>350</sup> Aydınlıym, s. 47; Tandoğan, C. I/2, s. 246; Doğan, s. 87, 92; Eren, Borçlar Özel, s. 416; Zevkilier/Gökyayla, s. 350; Aydoğdu/Kahveci, s. 658.

<sup>351</sup> Yarg. 6. HD, T. 09.02.1988, E. 1987/13718, K. 1987/1804 “...Davacı yaşı, felçli ve bakıma muhtaç durumda bulunduğunu, halen oturduğu kendisine ait konutun sağlık durumuna müsait olmadığını, inip çıkma güçlüğu çektığini hem bu sağlık durumu ve hem de Kadıköy tarafında kızlarına yakın olması yönünden dava konusu taşınmazda oturmak istediğini ileri sürerek işbu tahliye davasını açmıştır. Davalı samimiyetsizlik iddiasında bulunmuşsa da davacının zaruri konut ihtiyacı dinlettiği tanık sözleri, keşif ve bakıma muhtaç ve çeşitli hastalık ve sakatlıklarla malul olduğu hekim raporları ile tespit edilmiştir. Bu deliller karşısında tahliyeye karar vermek gerekirken bazı gerekçelerle reddi isabetli görülmemiştir...” (www.hukukturk.com, 28.04.2018); Yarg. HGK, T. 27.01.1982, E. 1981/6-787, K. 1982/60 “...Davacının halen oturmakta olduğu dairenin apartmanın üst katlarında olduğu ve 60-70 basamak merdivenle çıkıldığı, davalının kirası altındaki dairenin bulunduğu apartmanın asansörlü olduğu anlaşılmaktadır. Şu duruma göre ihtiyaç iddiası kanıtlanmış olduğundan davacının eşinin taşınmazın bulunduğu İstanbul'da ya da bir başka yerde oturmak zaruretinde olup olmadığının araştırılmasına gerek bulunmamaktadır...” (www.hukukturk.com, 28.04.2018).

<sup>352</sup> Yarg. 6. HD, T. 07.11.2006, E. 2006/8335, K. 2006/10986 “...Davacının halen kendisine ait beşinci katta asansörlü meskende oturduğu sabittir. Davacının kalp hastası olması asansörlü yerde oturmasına engel teşkil etmez. Her ne kadar davacı halen oturduğu yerin asansörünün tamirinin her an mümkün olduğu, arızanın giderilebileceği, bu hususun başlı başına tahliye nedeni olmayacağı açıktır...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 933).



Kiraya veren bronşit, astım gibi hastalıklardan dolayı bulunduğu yerin havasının kendisine iyi gelmediği gerekçesiyle kiralanana taşınmak isteyebilir.<sup>353</sup> Belirtilmelidir ki kiraya veren kiralananın bulunduğu yerin havasının kendisine iyi geleceğini iddia ediyorsa bu iddiasını doktor raporu ve belgelerle ispatlamalıdır.<sup>354</sup> Ayrıca sağlık sorunları sebebiyle kiralanana taşınmak isteyen kiraya verenin kendi dairesini kiracıya teklif etmesi beklenir. Aksi durumda ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olmadığı kabul edilmektedir.<sup>355</sup>

### e) Kiraya Veren Yazlık Konut İhtiyacı

Kiraya verenin konut ihtiyacının mevcut kabul edildiği durumlardan bir diğeri yazlık konut ihtiyacıdır. Kiralanan yazlık konuttan kiracı tahliye edilmediği takdirde kiraya veren yazlık konut kiralamak zorunda kalacaksa ihtiyacın gerçek ve zorunlu

<sup>353</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 246; **Doğan**, s. 86; Yarg. T. 19.10.1998, E. 1998/8324, K. 1998/8564 “...Davacı, eşi ve reşit oğlu ile birlikte kendine ait evde oturduklarını, ancak oturdukları evin dar olup yeterli olmadığını, oğlunun da ayrı oturmak istediğini, iki yıldır astım ve kalp hastası olduğundan daha elverişli olan kiralananda kendisi ve eşinin boşaltacağı evinde oğlunun kalacağını bildirerek kiralananın tahliyesini istemiştir... Bu durumda oturan evin reşit olan çocuğa bırakılıp, kiralananda kendilerinin oturacağını bildiren davacının tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile red kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır...” (www.legalbank.net, 05.11.2018).

<sup>354</sup> **Aydınhyım**, s. 47; **Tandoğan**, C. I/2, s. 246; **Doğan**, s. 86; **İnceoğlu**, C. 2, s. 345; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 348; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 350; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 356; Yarg. 6. HD, T. 11.03.2002, E. 2002/1372, K. 2002/1582 “...Konut ihtiyacı 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...” (www.hukukturk.com, 05.11.2018).

<sup>355</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 249-250; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 658; Yarg. 6. HD, T. 09.02.1988, E. 1987/13718, K. 1987/1804 “...Davacı yaşlı olmasının yanı sıra hastalığını da hekim raporuyla doğruladığına, halen oturduğu yeri davalıya teklif ettiğine göre artık samimiyetsizlik savunmasına itibar olunamaz...” (www.hukukturk.com, 05.11.2018); Yarg. HGK, T. 19.02.1972, E. 1972/475, K. 1972/1342 “...Davacı hastalığı sebebiyle halen oturduğu yerin sıhhatine uygun olmadığını, bu sebeple kiralanana ihtiyacı bulunduğunu iddia etmiş, bu husus doktor raporu, yapılan keşif neticesi verilen bilirkişi raporu ile sabit olmuştur. Davacının halen oturduğu yeri davalıya teklif edip etmeyeceği sorulmak, teklif ettiği ve davalı da kabul eylemediği takdirde tahliyeye, aksi takdirde davacı iyiniyet sahibi olamayacağından davanın reddine karar verilmesi gerekirken bu yolda işlem yapılmaksızın davanın reddine karar verilmesi gerekirken bu yolda işlem yapılmaksızın davanın reddine karar verilmesi usulsüz olmakla hükmün bozulmasına...” (**Ceran**, s. 758).

olduğu kabul edilir.<sup>356</sup> Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarında da yazlık konut ihtiyacı, konut ihtiyacının tamamlayıcısı hatta bir parçası olarak nitelendirilmiştir.<sup>357</sup>

Yazlık konut ihtiyacı iddiasıyla tahliyesi istenen konut, mimari bakımdan yazlık olarak inşa edilmiş olmalıdır. Ayrıca kira sözleşmesinde yazlık ihtiyacının giderilmesi amaçlamalıdır. Yargıtay'a göre<sup>358</sup> bu nitelikleri taşımayan konut, sürekli ihtiyaca cevap veremeyeceğinden açılacak tahliye davası reddedilmelidir. Belirtilmelidir ki “konutun sürekli ihtiyaca cevap vermesi” ile kastedilen yılın her gününün kiralananda geçirilmesi değildir.<sup>359</sup> Buradan yola çıkacak olursak, yurt dışında çalışan ve her yıl yıllık iznini Türkiye’de geçiren bir işçinin Türkiye’deki tatil dönemlerine ilişkin konut ihtiyacı da gerçek ve samimi kabul edilmelidir.<sup>360</sup>

---

<sup>356</sup> **Tandoğan**, C. 1/2, s. 241-242; **Doğan**, s. 82; **İnceoğlu**, C. 2, s. 349; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 357.

<sup>357</sup> Yarg. 6. HD, T. 12.01.2015, E. 2014/13336, K. 2015/39 “...Uygulamada yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir...” (www.hukukturk.com, 29.04.2018); Yarg. 6. HD, T. 15.12.1983, E. 1983/12791, K. 1983/12831 “...Davacılarından Ü.E'nin işinin Kayseri'den İstanbul'a noter olarak tayin olduğunu ve Nişantaşı'nda bir ev tutmuşlarsa da sosyal durumları bakımından bir yazlığa ihtiyaçları olduğunu ileri sürerek kiralananın yazlık konut ihtiyacı nedeniyle boşaltılmasını talep etmişlerdir. Davalının kiralananın yazlık olmadığı hususunda bir savunması gerekmemiştir. Davacının sosyal yaşantısı göz önünde tutulduğu takdirde yazlık konut ihtiyacının asıl konut ihtiyacının bir parçası ve tamamlayıcısı olduğu kabul edilmek gerekir. Gelişen yaşam şartları bu hususu bir zaruret haline getirmiştir. Bu nedenle de yazlık ihtiyacı zorunlu bir ihtiyaç halini almış bulunmaktadır...” (www.hukukturk.com, 30.04.2018).

<sup>358</sup> Yarg. 6. HD, T. 29.01.1992, E. 1992/359, K. 1992/1137 “...Birden fazla ve özellikle geçici ihtiyaçları için oturma ihtiyacı duyulan yerler daimi konut olarak kabul edilemez. Ancak, gelişen hayat tarzı ve sosyal durumları nedeniyle yazlık konutların asıl konutun uzantısı niteliğinde olduğu, bir yerin yazlık konut kabul edilebilmesi için konumunun ve mimari durumunun bu tarz kullanmaya uygun bulunduğu saptanmış olması gerekir. Bu nitelikte olmayan yerler için geçici ihtiyaç sebebiyle tahliye kararı verilemez...” (www.hukukturk.com, 30.04.2018).

<sup>359</sup> **Doğan**, s. 82; **Gümüş**, *Kira*, s. 342; **İnceoğlu**, C. 2, s. 349; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 351; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 657.

<sup>360</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 342; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 351; **Aydemir**, s. 197; Yarg. HGK, T. 05.02.1992, E. 1991/59, K. 1991/32 “...Yıllarını türlü fedakârlıklarla çalışarak yurt dışında geçirmiş belirli bir ekonomik birikime ulaşmış ve bu birikimi ile bir yerde evli olan evladının, ihtiyacı için bir mesken edinmiş olan davacının, yurda geldiğinde gerek kendisinin gerekse evli kızının rahatça kalabilecekleri evin bulunmasını samimiyetle arzu edebileceği gayet doğal görülmelidir...” (www.hukukturk.com, 29.04.2018).

## f) Kiraya Veren Yurt Dışında ya da İl Dışında Bulunması

Yurt dışında bulunan kiraya verenin ihtiyaç iddiasının kabulü konusunda Yargıtay'ın birbirinden farklı yönde kararları mevcuttur. Yargıtay bazı kararlarında, yurt dışından kesin dönüş yapılarak Türkiye'ye yerleşmesi durumunda konut ihtiyacının mevcut olduğunu kabul etmektedir.<sup>361</sup> Kesin dönüş yapıldığının kabulü için ihtiyaç sahibinin pasaportuna bulunduğu yerdeki Türk Konsolosluğu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez Bankası tarafından "*kesin dönüş yapmıştır*" şeklinde kaşe vurdurulmalıdır.<sup>362</sup>

Yargıtay bazı kararlarında ise yurda kesin dönüş yapılmaması halinde dahi yurtda kalan eşinin ve çocuklarının ihtiyacını samimi bulmuştur.<sup>363</sup> Hatta bir kararında<sup>364</sup>, yurt dışında bulunan kiraya verenin eşyalarını koymak için kiralananın tahliyesini talep ettiğinde ihtiyacın oluştuğunu kabul etmiştir.

Üzerinde durulması gereken diğer bir konu ise yurt dışında yaşamakta olup tatillerini Türkiye'de geçirmek isteyenlerin tatil döneminde ortaya çıkan konut ihtiyacıdır. Uygulamada, yurt dışında bulunup da yazları birkaç aylık tatile gelen kiraya verenler ile yurt dışında çalışan ama yılın belirli dönemlerini Türkiye'de akrabalarının yanında geçiren kiraya verenlerin, akrabalarının yanında kalmak yerine

<sup>361</sup> **Doğan**, s. 87-88; **Gümüş**, *Kira*, s. 342; **Zevkililer/Gökyayla**, s. 350; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 658.

<sup>362</sup> Yarg. 6. HD, T. 23.02.1999, E. 1999/1397, K. 1999/1443 "...*Bir kimsenin Türkiye'ye kesin dönüş yaptığının kabul edilebilmesi için; pasaportuna, bulunduğu yerdeki Türk Konsolosluğu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez Bankası tarafından 'kesin dönüş yapmıştır' şeklinde kaşe vurdurulması gerekir. Kesin dönüş yapılmamışsa, geleceğe yönelik olarak henüz doğmamış bir ihtiyaç için tahliye davası açılması mümkün değildir...*" (www.hukukturk.com, 30.04.2018).

<sup>363</sup> **Akgün Akay**, s. 47.

<sup>364</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.10.1988, E. 1988/8136, K. 1988/13624 "...*Davacı halen Arabistan'da sözleşmeli öğretim görevlisi olduğunu eşyalarının kiralık olan bir dairede durduğunu, tatillerde de gelip burada kaldığını ileri sürüp işbu davayı açmıştır. Davacı dış ülkede öğretim görevlisi olarak çalışmakta ise de bu yere tamamen naklihaneye etmediğini, ev eşyalarını Türkiye'de kiraladığı bir yerde bulundurduğunu savunmuştur ve yaz tatillerinde geldiğinde de konut ihtiyacının belirgin olduğu anlaşılmaktadır. Hiçbir zaman kesin dönüş hali bir dava şartı olarak kabul edilemez. Ancak, yabancı ülkede işçi olarak çalışanların kesin dönüş yapmaları ihtiyacın gerçekleşmesi ve ciddiyeti bakımından bir değerlendirilmeye tabi tutulabilir. Onlar dahi, kendisi kesin dönüş yapmamış olmakla beraber, eş ve çocukların ihtiyacı anlaşıldığı takdirde kesin dönüş yapmamış olmak sonuca etkili olmaz. Mahkemenin davayı reddetmesi isabetli görülmemiştir...*" (**Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 378).

kendi konutunda kalmak istemesi halinde ortaya çıkan konut ihtiyacı gerçek ve samimi bulunmaktadır.<sup>365</sup>

Kiraya verenin, kiralananın bulunduğu yere taşınması durumunda da konut ihtiyacı doğabilir. Örneğin, kiraya verenin tayinin kiralananın bulunduğu yere çıkması<sup>366</sup> veya emekliye ayrılıp o şehre yerleşmek istemesi<sup>367</sup> hatta *Tandoğan*'a göre<sup>368</sup> kiraya veren memur olsun olmasın ikametgâhını herhangi bir sebepten dolayı kiralananın bulunduğu yere nakletmesi de ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılmasına imkân verir.<sup>369</sup> İhtiyaç iddiasında bulunan kişinin, ihtiyacın yakın zamanda

<sup>365</sup> Yarg. HGK, T. 23.12.1992, E. 1992/66, K. 1992/55 “...Davacı 15 yıldan beri yurt dışında çalışmaktadır. Evli ve 6 çocuk sahibidir. Yurda kesin dönüş yapmamıştır, izinli olarak ülkeye geldiğinde, köydeki babasının evinde misafir olarak kaldığını, eve ihtiyacı olduğunu ileri sürmüştür. Davacının köydeki baba evinin çok küçük ve aile nüfus sayısı itibariyle yetersiz bulunduğu anlaşıldığı gibi eş ve 6 çocuk ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmenin aile bütçesine getireceği külfetin ağırlığı da aşikârdır. Bu durumda, davacının içerisinde bulunduğu özel şartları itibariyle yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye’ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu boşaltma davasında, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir...” (Ceran, s. 759).

<sup>366</sup> Yarg. 6. HD, T. 28.11.1989, E. 1989/16376, K. 1989/18424 “...Davacı oğlu Hicabi N.'in Orman Bölge Müdürlüğü'nde kadrolu şoför olarak çalışmaktayken Kızılcahamam Orman İşletme Müdürlüğü'ne tayin edildiğini, kiralananı oğlunun oturması için tahsis edeceğini iddia ederek tahliye isteminde bulunmuştur.... Dinlenen davacı tanıkları ihtiyacı doğrulamışlardır, davacının oğlu ihtiyaçlı Hicabi'nin İzmir'den Kızılcahamam'a giderek oradaki görevine başladığı ve oturacak başka yeri de olmadığından ihtiyacın gerçekleştiği, davanın süresinde açıldığı hususları nazara alınarak kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddi usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir...” (www.legalbank.net, 05.11.2018).

<sup>367</sup> Yarg. 3. HD, T. 21.03.2018, E. 2017/9253, K. 2018/2808 “...Davacı,... emekli olduğunu ve kendi evine yerleşmek istediğini belirterek kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.... Bu durumda Mahkemece taraf delilleri toplanarak işin esasının incelenmesi gerekirken, kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşme olarak kabul edilerek davanın süresinde açılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir...” (www.legalbank.net, 05.11.2018). Aksi yöndeki görüş için bkz. Yarg. 6. HD, T. 24.11.2008, E. 2008/12342, K. 2008/13070 “...Davacının 3 yıl sonra emekli olacağı açıklanmıştır. Açıklanan bu durum karşısında davacının ihtiyaç iddiasının samimi olduğu söylenemez...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 902-903). Kanaatimizce tek başına emekliye ayrılma ihtiyacı sebebi olarak kabul edilmemelidir. İhtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olduğunun kabul edilebilmesi için yakın zamanda emekli olacağının ispat edilmesi ve kiralananın bulunduğu yere taşınacağına dair delillerin olması gerekir. Bu sebeple Yargıtay'ın aksi yöndeki görüşüne katılmaktayız.

<sup>368</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 246.

<sup>369</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.04.2005, E. 2005/2267, K. 2005/3668 “...Dinlenen tanık beyanlarına göre Kıbrıs'ta çalışırken Adana'ya döndüğü anlaşılan davacının eşi ve çocukları ile birlikte kayınpederinin evinde kaldığı, eşyalarının da aynı evde bulunduğu, davacının davaya konu

gerçekleşmesi için girişimlerde bulunduğunu ispatlamış olmasına dikkat edilmelidir.<sup>370</sup>

## C. İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

### 1. İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Şartları

#### a) İşyeri İhtiyacı İddiası Samimi ve İhtiyaç Gerçek Olmalıdır

Kiraya verenin tahliye talep edebilmesi için konut kirasında olduğu gibi işyeri kirasında da ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olduğu ispatlanmalıdır.<sup>371</sup> Konut kirasından farklı olarak işyeri kirasında, ihtiyaç iddiasının varlığı daha detaylı incelenmekte ve elde edilen bulgulara göre ihtiyacın varlığı kabul edilmektedir.<sup>372</sup> İşyeri ihtiyacı iddiasının samimi ve gerçek kabul edilmemesine rağmen tahliye davası açıldığı takdirde TMK m. 2 anlamında hakkın kötüye kullanılması söz konusu olacağından açılan dava reddedilmektedir.<sup>373</sup>

Tahliye davasına konu olan işyeri ihtiyacının tahliye davası açılmadan önce doğmuş olmasının gerekip gerekmediği tartışmalıdır. Bizim de savunduğumuz bir görüşe göre, henüz doğmamış bir ihtiyaç için geleceğe yönelik olarak tahliye davası

---

*meskene ihtiyacı olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davacının ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir...*” (www.hukukturk.com, 30.04.2018).

<sup>370</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.11.2008, E. 2008/11196, K. 2008/12752 “...Davacının henüz kiralananın bulunduğu Ankara'ya taşınmadığı ve buraya yerleşme konusunda ciddi bir girişiminin olmadığı da anlaşılmaktadır. Bu durumda henüz doğmamış ihtiyaç için tahliye kararı verilemez...” (www.hukukturk.com, 30.04.2018); Yarg. 6. HD, T. 10.09.2001, E. 2001/5776, K. 2001/6194 “...Dosya kapsamından davacının halen Ankara 'da ikamet ettiği, kiralananın bulunduğu İstanbul 'a henüz gitmediği gibi, bu yolda ciddi bir girişiminin de bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda henüz doğmuş bir ihtiyaçtan söz edilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekir...” (www.hukukturk.com, 30.04.2018).

<sup>371</sup> **Tandoğan, C. I/2, s. 257; Doğan, s. 125; Burcuoğlu, Tahliye, s. 400; Zevkliler/Gökyayla, s. 353; Anıl, s. 94; Gümüş, Kira, s. 350; Aydoğdu/Kahveci, s. 661; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 351; Yarg. 6. HD, T. 25.11.2015, E. 2015/1004, K. 2015/10363 “...Dava, işyeri ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Dava konusu işyerine ihtiyacı olduğu iddiasının ispat açısından dosyaya herhangi bir delil ve belge sunmamış, tanık da dinletmemiştir. Bu durumda ihtiyaç iddiasının kanıtlandığından söz edilemez. Mahkemeye ispatlanamayan davanın reddine karar verilmesi gerekir...” (Ruhi/Ruhi, s. 485-486).**

<sup>372</sup> **Burcuoğlu, Tahliye, s. 400.**

<sup>373</sup> **Tandoğan, C. I/2, s. 257; Doğan, s. 125.**

açılması mümkün değildir.<sup>374</sup> Yargıtay'ın da bu yönde bazı kararları mevcuttur.<sup>375</sup> Hatta işyeri ihtiyacının tahliye davası açıldığı tarihte doğmuş olması yeterli bulunmayıp, yargılama süresince de devamı aranır.<sup>376</sup> Yargıtay'ın görüşü de işyeri ihtiyacı iddiasının yargılama süresince aranması yönündedir.<sup>377</sup> Yargılama devam ederken işyeri ihtiyacı sona ererse tahliye davası reddedilmelidir.<sup>378</sup> Yargıtay bir kararında dava sonuçlanıncaya kadar ihtiyacın devam etmesi gerektiğini vurgulamıştır.<sup>379</sup>

Diğer bir görüşe göre ise dava açıldığı sırada ihtiyaç sebebi henüz doğmamış olsa da yargılama sırasında ihtiyaç sebebinin doğacak olması veya bu yönde girişimlerde bulunulması ihtiyacın varlığı için yeterli kabul edilir.<sup>380</sup> Yargıtay, bazı kararlarında bu görüşü benimsemiştir.<sup>381</sup>

<sup>374</sup> **Anıl**, s. 94; **Tandoğan**, C. I/2, s. 260.

<sup>375</sup> Yarg. 6. HD, T. 05.07.2004, E. 2004/5604, K. 2004/5508 "...Dava, davacının kiralananında kasaplık yapacağından bahisle işyeri ihtiyacına dayanılarak açılmış, bu konuda dinlenen gerek davacı, gerek davalı tanıkları davacının dolmuş olarak çalıştırılan hatlı minibüsünün olduğunu, ayrıca kamyonetin bulunduğunu beyan etmişlerdir. Davacının bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre, ikinci bir iş yapma isteği 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez..." (www.hukukturk.com, 03.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 03.03.1988, E. 1987/15276, K. 1988/3197 "...Zorunlu gereksinim, boşaltma nedenidir. İleride gerçekleşmesi olanaklı bir gereksinim nedeni ile boşaltma davası açılmaz..." (**Anıl**, s. 313).

<sup>376</sup> **Doğan**, s. 125; **Gümüş**, *Kira*, s. 348; **Zevkililer/Gökyayla**, s. 354-355; **Yavuz**, *Kira*, s. 693; **Anıl**, s. 94.

<sup>377</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.02.2014, E. 2014/1330, K. 2014/1788 "...Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir..." (**Ceran**, s. 812); Yarg. 6. HD, T. 11.11.2010, E. 2010/6598, K. 2010/12501 (www.lexpera.com.tr, 03.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 23.11.2009, E. 2009/6827, K. 2009/10235 (www.hukukturk.com, 03.05.2018).

<sup>378</sup> Yarg. 6. HD, T. 22.06.1998, E. 1998/5427, K. 1998/5519 "...İhtiyaç nedenine dayanan tahliye davalarında asıl olan ihtiyacın, samimi, zorunlu ve sürekli olmasıdır. Yargılama sona ermeden ihtiyaç nedeninin ortadan kalktığı anlaşılırsa yukarıdaki ilkelerden söz edilemez..." (**Anıl**, s. 324).

<sup>379</sup> Yarg. 6. HD, T. 08.07.2013, E. 2013/9372, K. 2013/11598 "...İhtiyacın tahliye davası sonuçlanıncaya kadar devam etmesi gerekir. Yargılama sırasında kiralanan satılmış iş ihtiyacı bahsedilemez..." (**Ceran**, s. 805).

<sup>380</sup> **Anıl**, s. 94; **Tandoğan**, C. I/2, s. 260.

<sup>381</sup> Yarg. 6. HD, T. 03.04.2006, E. 2006/1347, K. 2006/3413 "...İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istenebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması, işyerinin de yapılacak işe uygun

İşyeri ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek kabul edilebilmesi için açılacak tahliye davasında kiralananda yapılacak işin belirtilmesi gerekir. Çünkü kiralananın yapılacak işe uygun ve elverişli olup olmadığı hâkim tarafından değerlendirilecektir.<sup>382</sup> Yapılacak işin belirtilmeyip sadece ticaret yapılacağı ileri sürülmesi tahliye için yeterli sebep oluşturmaz.<sup>383</sup> Mahkeme, kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığını değerlendirirken bazı fiili karinelere yararlanır.<sup>384</sup> Kiraya verenin yapılacak işe uygun ve boş taşınmazını ihtiyacına tahsis etmeyerek kiralananın tahliyesini talep etmesine üzerine davalının da taşınmazların becayişini istemesine karşılık boş taşınmazı elden çıkarması<sup>385</sup>, dava açıldığı sırada boş ve kullanıma elverişli bir işyerinin olmasına rağmen kiralananın tahliyesini istemesi<sup>386</sup>, kiralanana benzer özellikteki başka işyerini davadan kısa süre önce başkasına kiralaması<sup>387</sup>, tahliyesini istediği kiralanayı satışa çıkarması<sup>388</sup> kiraya verenin ihtiyacının samimi kabul edilmediği fiili karinelere örnek gösterilebilir.

---

*ve elverişli olması gerekir. Dava açıldığı tarihte doğmamış bir ihtiyaç nedeniyle tahliye istenemez. Ancak yakın bir tarihte gerçekleşmesi muhtemel ihtiyacın da tahliye nedeni olarak kabul edilmesi gerekir...” (Ceran, s. 787-788); Yarg. 6. HD, 05.05.1988, E. 1988/2273, K. 1988/7299 “...İddia edilen ihtiyacın ya davadan önce veya dava açıldığı anda ya da yargılama sırasında gerçekleşmiş olması ihtiyacın samimi ve gerçek olduğunun kabulü için güçlü bir delil sayılır. Almanya'dan henüz dönmemiş, dönmesi için de hiçbir girişimde bulunmamış ve yargılama sonuna kadar dönmemiş olan davacının ihtiyacının samimi ve gerçek olduğuna inanmak imkânsızdır...” (Burcuoğlu, Tahliye, s. 415).*

<sup>382</sup> **Tandoğan, C. I/2, s. 258; Doğan, s. 125.**

<sup>383</sup> **Tandoğan, C. I/2, s. 261; Yarg. 6. HD, T. 18.05.1978, E. 1978/3647, K. 1978/3967 “...Yapılacak iş belirtilmeden ihtiyaç iddiası dinlenemez. Bilirkişinin ihtiyacı karşılar şeklindeki beyanı yapılacak iş belli olmadığına göre geçerli değildir...” (Burcuoğlu, Tahliye, s. 407).**

<sup>384</sup> **Doğan, s. 125; İnCEOğlu, C. 2, s. 357.**

<sup>385</sup> Yarg. 6. HD, T. 29.04.2008, E. 2008/3697, K. 2008/5425 (**Ruhi, Kira, C. I, s. 1007-1008**).

<sup>386</sup> Yarg. HGK, E. 2008/6-122, K. 2008/134 “...Davalının değiştirme teklifinin davacı tarafından kabul edilmemesi ve halen boş olan yeri ihtiyaca tahsis etmeyip dava konusu yerin tahliyesinin istenmesi ve tüm dosya kapsamı nazara alındığında davacının ihtiyacının samimi, gerçek ve zorunlu olmadığı anlaşılacakla davanın reddine karar verilmesi gerektiği halde davalı şirket ortaklarına ait taşınmazların bulunduğu bahisle davanın kabulüne karar verilmesinin doğru olmadığı bu defaki incelemeden anlaşılacakla davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile kararın bozulması gerekmiştir...” (www.hukukturk.com, 06.11.2018).

<sup>387</sup> Yarg. 6. HD, T. 23.10.1987, E. 1987/8312, K. 1987/10237 “...İhtiyacı olan bir kimsenin boş yerlerini ihtiyacına tahsis etmeyip dava devam ederken veya kısa bir süre önce başka şahıslara kiraya vermesi ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını gösterir...” (**Burcuoğlu, Tahliye, s. 429**). Kiraya verenin tahliye talebinden kısa bir süre önce boşalan başka bir işyerini kiralamış olması

Tahliye davası açılmadan önce kiraya veren tarafından yapılan bildirimde ihtiyaçlı olduğu ileri sürülen kişinin, dava açılırken ya da açıldıktan sonra değiştirilmesi Yargıtay tarafından samimiyetsizlik göstergesi olarak kabul edilmemiştir.<sup>389</sup>

Kiraya veren, kiralananın bulunduğu il veya ilçe sınırlarında yaşamıyorsa ve yakın zamanda oraya yerleşme niyeti de yoksa ya da kiraya verenin sağlık durumu kiralanda yapılacak meslek ve sanat için uygun değilse kiraya verenin ihtiyaç iddiası samimi ve gerçek değildir.<sup>390</sup> Kiralanda yapılacak iş için resmi ve yetkili makamlardan gerekli izin ve ruhsatın alınmamış olması da yine ihtiyaç iddiasının samimiyetsizliğini gösterir.<sup>391</sup> Kiraya verenin altsoyunun askere alınması ve askerliğinin de uzun dönem olması durumunda ihtiyaç iddiası samimi bulunmadığından reddedilir.<sup>392</sup> Fakat askerlik görevini yakında tamamlayacak altsoyunun ihtiyaç iddiası samimi ve gerçek kabul edilebileceği için tahliye davası açılması mümkündür.<sup>393</sup>

---

tek başına ihtiyaç iddiasının samimiyetsizliğini kanıtlamaz. Kiralanda yapılacak iş için kiraya verilen diğer işyeri fiziki şartlar ve konum olarak uygun değilse tahliye talebi kabul edilmelidir. Bu konuda bkz. **Doğan**, s. 126.

<sup>388</sup> Yarg. 6. HD, T. 22.03.2005, E. 2005/1105, K. 2005/2615 “...Davacının işe uygun boş olan işyerlerini ihtiyaca tahsis etmesi mümkün iken kiracı aleyhine dava açması, kiralananı satılığa çıkarması ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını gösterir...” (**Ruhi**, Kira, C. I, s. 1092-1093).

<sup>389</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.09.2006, E. 2006/6593, K. 2006/8761 “...Davacının keşide ettiği ihtarnamede kendi işyeri ihtiyacı ileri sürüldükten sonra davayı eşinin ihtiyacı için açması samimiyetsizliğine delil olamaz. Kaldı ki açılmış olan dava sırasında dahi davalının kabulüne bağlı olmaksızın ihtiyaçlı kişi değiştirilebilir. Bu durumda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir...” (**Ruhi**, Kira, C. I, s. 1067).

<sup>390</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 258; **Doğan**, s. 127.

<sup>391</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 258-259; **Doğan**, s. 128.

<sup>392</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 258; Yarg. 6. HD, T. 04.03.2015, E. 2015/1904, K. 2015/2175 “...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...” (www.hukukturk.com, 06.11.2018).

<sup>393</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 252; Yarg. 6. HD, T. 27.11.1989, E. 1989/16342, K. 1989/18311 “...Askerlik şubesinden alınan cevabı yazıda ihtiyaçlı Erku'tun 1.12.1989 tarihinde terhise müstahak olduğu bildirilmiştir... İhtiyacın mutlaka dava tarihinde doğmuş olması şart olmayıp yargılama sırasında hatta yargulamadan kısa bir süre sonra gerçekleşmiş olması yeterlidir. Davacının ihtiyaçlı oğlu 01.12.1989 tarihinde terhis edileceğine ve ondan sonra yapacağı bir



Tahliyesi istenilen kiralananın satışının istenmesi durumunda ihtiyacın varlığının kabul edilip edilmeyeceğine ilişkin Yargıtay'ın istikrar arz eden kararları mevcut değildir. Bizim de katıldığımız Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bir kararına göre<sup>394</sup>, kiraya verenin kiralananın satışı için gazeteyle ilan vermiş olması ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını işaretidir. Çünkü işyerinin satışa çıkarılması, ihtiyaç iddiasıyla çeliştiğinden bu iddia samimi ve gerçek olarak kabul edilemez. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin kararına göre<sup>395</sup> ise satış bedelinin öğrenilmesi amacıyla gazeteyle ilan verilerek kiralananın satışının istenmesi ihtiyaç iddiasının samimiyetini etkilemeyecektir.

Kiraya verenin, kira bedelinin arttırılmasını talep etmesi tek başına ihtiyaç iddiasının samimiyetsizliğinin göstergesi olarak kabul edilemez.<sup>396</sup> İstenilen kira bedeli rayice uygunsuz ve kira bedelinin arttırılması talebinden sonra ihtiyacın doğduğu ve gerçek olduğu kiraya veren tarafından ispatlanırsa tahliye talebi kabul edilmelidir. Fakat fahiş bir kira bedeli istendiğinde hakkın kötüye kullanılması söz konusu olduğundan tahliye talebi reddedilmelidir.<sup>397</sup> Yargıtay da kiraya verenin rayicin çok üstünde bir kira bedeli talep etmesinin ardından, işyeri ihtiyacı nedeniyle açacağı tahliye davasının, hakkın kötüye kullanılması sebebiyle reddedilmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>398</sup>

---

*işî olmadığına göre tahliyeye karar vermek gerekirken henüz terhis edilmediğinden bahisle red kararı verilmesi doğru ve isabetli görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir..."* (www.hukukturk.com, 06.11.2018).

<sup>394</sup> Yarg. HGK, T. 16.11.1983, E. 1983/6-383 ve K. 1983/1165 (**Burcuoğlu, Tahliye**, s. 341).

<sup>395</sup> Yarg. 6. HD, T. 28.10.1987, E. 1987/8189 ve K. 1987/10501 (**Burcuoğlu, Tahliye**, s. 341).

<sup>396</sup> **Tandoğan, C. I/2**, s. 261; **Anıl**, s. 94-95.

<sup>397</sup> **Doğan**, s. 126-127; **Burcuoğlu, Tahliye**, s. 430.

<sup>398</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.03.1985, E. 1979/10193, K. 1980/1936 "...Kira bedelinin makul sınırlar içerisinde arttırılmasını istemek kuşkusuz malikin hakkıdır. Ancak yıllık 20 bin lira kiranın dört misli arttırılması ve 80 bin lira istenmesi özellikle davalının 20 bin lira kira parasının 40 bin lira olarak kabulü karşısında haklı ve yerinde bir davranış olarak kabul edilemez. Mülkiyet hakkı kutsal olmakla beraber ne memleketimizde ve ne de dünyanın uygar ülkelerinde bu kutsallık sınırsız değildir..." (**Burcuoğlu, Tahliye**, s. 430-431).

## b) İşyeri İhtiyacı Belirli Kişiler İçin Söz Konusu Olmalıdır

Kiraya veren gerek kendi işyeri ihtiyacı için gerekse TBK m. 350/f. I, b. 1’de sayılan yakınları için de ihtiyaç iddiasında bulunarak kiralananın tahliyesini talep edebilir. Kiraya verene bu yetkiyi TBK m. 350’den almaktadır. Şöyle ki; “*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, kanunda öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir*”.<sup>399</sup> Yargıtay da sadece TBK m. 350/f. I, b. 1’de sayılan kişilerin ihtiyacı için dava açılacağı kararında belirtmiştir.<sup>400</sup>

Kanun koyucu kiraya verenle birlikte kiraya verenin eşini, altsoyunu, üstsoyunu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişileri de hükmün kapsamına alarak onların da ihtiyaçları sebebiyle kiralananın tahliyesini talep edebilmesini mümkün hale getirmiştir. Hükmün kapsamında sayılan, ihtiyaç iddiasında bulunabilecek kişilerden biri kiraya verenin eşidir. Burada kastedilen yalnızca “*resmi nikâhlı eş*”tir. Evlilik dışı ilişkide bulunan kişinin ihtiyacı için kiralananın tahliyesi talep edilemez. TMK m. 197’ye göre, ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya aile huzuru tehlikeye düşme riski olan eş, hâkim kararıyla ayrı yaşama hakkına sahiptir. Eşler hakkında boşanmaya hükmedilmediğinden, taraflar arasında evlilik birliğinin devam edebileceği öngörülmektedir. Bu sebeple kiraya veren eş, ayrı yaşama hakkı olan eşin işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabilir.<sup>401</sup> Evlilik, kesin hükümsüzlük veya iptalle sona erdiğinde de boşanmaya ilişkin hükümler uygulanacaktır.<sup>402</sup>

<sup>399</sup> Doğan, s. 107; İpek, s. 65-66.

<sup>400</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.06.2015, E. 2015/4452, K. 2015/5460 “...TBK madde 350 hükmüne göre kiraya veren veya kiraya veren durumunda olmayan malik ancak kendisinin, eşinin, alt soyu ve üst soyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir...” (Ruhi/Ruhi, s. 911-912).

<sup>401</sup> Aydınlyım, s. 48; Tandoğan, C. I/2, s. 248; Doğan, s. 90; Eren, Borçlar Özel, s. 415; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 349; Anıl, s. 89; İnceoğlu, C.2, s. 344; Yavuz, Kira, s. 684-685; Aslı Uluçay, 6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Aslı Makaracı), Bahçeşehir

İhtiyaç iddiasında bulunabilecek kişilerden diğeri de kiraya verenin altsoyudur. Kanun koyucu, TBK’da GKHK’dan farklı olarak “*çocuk*” sözcüğü yerine “*altsoy*” kavramını kullanmayı tercih ederek hükmün kapsamını genişletmiştir. Çocuklar, torunlar ve torun çocukları da altsoy kavramına dâhildir. Kiraya verenin, çocuğun ihtiyacı sebebiyle tahliye talep edebilmesi için TMK m. 282’ye uygun olarak çocuk ile arasında soybağı kurulmuş olmalıdır. TMK m. 282’ye göre, “*Çocuk ile ana arasında soybağı doğumla kurulur. Çocuk ile baba arasında soybağı, ana ile evlilik, tanıma veya hâkim hükmüyle kurulur. Soybağı ayrıca evlat edinme yoluyla da kurulur*”. Hükme göre hukuken soybağı kurulmuş evlilik içi ve evlilik dışı çocukların yanında evlatlık da altsoy kapsamındadır.<sup>403</sup>

Türk Borçlar Kanunu’nun 350. maddesi yalnızca gerçek kişilerin ihtiyaçlarını kapsayacak şekilde düzenlenmiş izlenimi verse de tüzel kişiler tıpkı gerçek kişiler gibi ihtiyaç iddiasında bulunarak kiralananın tahliyesini talep edebilir.<sup>404</sup> Ancak tüzel kişilerin eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler söz konusu olamayacağından tüzel kişiler yalnızca kendi ihtiyaçları sebebiyle tahliye davası açabilecektir.<sup>405</sup> Yargıtay, tüzel kişilerin özellikle bankaların büro ihtiyaçlarından dolayı işyeri sebebiyle tahliye davası açabileceğini kabul etmiştir.<sup>406</sup>

---

Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 129-130.

<sup>402</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 415.

<sup>403</sup> **Doğan**, s. 107; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 661. Kiraya verenin damadı altsoy kabul edilmediğinden, damadın işyeri ihtiyacı için istenen tahliye talebi reddedilir. Yarg. 6. HD, T. 25.09.2014, E. 2014/8931, K. 2014/10381 sayılı kararında tahliye davasının, davacının kızının işyeri ihtiyacı için açıldığı ve damadın da işyerinde eşine yardımcı olacağı iddia edilmiştir. Kızının ihtiyaç iddiası samimi, gerçek ve zorunlu bulunduğundan kiralananın tahliyesine karar verilmesi uygun görülmüştür. (www.hukukturk.com, 25.01.2019).

<sup>404</sup> Yarg. 6. HD, T. 23.10.1990, E. 1990/11826, K. 1990/12702 “...6570 sayılı *Taşınmaz Kiraları Hakkındaki Yasa*, gerçek ve tüzel kişi ayırımı yapmaksızın, ... taşınmazların kiralanmalarında kiralayana ile kiracı arasındaki hukuki ilişkilerde uygulanmak üzere getirilmiştir. Taraflar arasındaki ilişki kira akdi ilişkisi olduğuna ve taşınmazda musakaf bulunduğuna göre uyumsuzlukta bu yasa hükümlerinin uygulanması gerektiğinde, herhangi bir duraksama olmaması icabeder...” (www.legalbank.net, 17.12.2018)

<sup>405</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 351; **Tandoğan**, C. I/2, s. 254; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 662.

<sup>406</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.12.1986, E. 1986/12381, K. 1986/14713 (www.legalbank.net, 17.12.2018).

Bir ticari şirket ortağının, şirketin işyeri ihtiyacı için malik olduğu kiralanana tahliye ettiremeyeceği belirtilmelidir.<sup>407</sup>

## 2. İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Durumlar

### a) Kiraya Verenın İşsiz Olması veya Mevcut İşinden Ayrılacak Olması

Kiraya verenin işsiz olması veya mevcut işinden yakın bir zamanda ayrılacak olması işyeri ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davasında ihtiyacın varlığı için yeterli sayılmaktadır.<sup>408</sup> Yargıtay da ihtiyaç sahibinin işsiz olmasının ihtiyacın varlığına karine teşkil ettiği görüşündedir.<sup>409</sup>

İşsiz olan ihtiyaç sahibinin maddi durumunun iyi olması, ihtiyaç iddiasının varlığını ortadan kaldırmaz.<sup>410</sup> Çünkü maddi durumu iyi olan ihtiyaç sahibi, bizzat bedeni faaliyet gerektirmeyen işlerde adam çalıştırarak da faaliyetini sürdürebilir.<sup>411</sup> İhtiyaç sahibinin, yakınlarıyla birlikte çalışma zorunluluğu bulunmadığından

<sup>407</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 255; Yarg. 6. HD, T. 09.11.1994, E. 1994/11307, K. 1994/11538 “...Dava, iktisap ve işyeri ihtiyacı nedeni ile tahliye istemidir. İhtiyaçlının şahıs değil şirket olduğu kabul edilebilir. Şirket ihtiyacı için, şirket ortağı bulunan gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez...” (www.legalbank.net, 17.12.2018).

<sup>408</sup> **Doğan**, s. 116; **İnceoğlu**, C. 2, s. 350; **Akgün Akay**, s. 51; **İpek**, s. 66; Yarg. 6. HD, T. 28.11.1994, E. 1994/11740, K. 1994/12008 “...Boşta olmayan kimselerin ihtiyacı için tahliye kararı verilemez...” (Müslim **Tunaboğlu**, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, Ankara 2013, s. 746-747).

<sup>409</sup> Yarg. 6. HD, T. 09.03.2015, E. 2015/1449, K. 2015/2323 “...Davacı vekili dava dilekçesinde ihtiyaçlının işsiz olduğunu iddia etmiş davalı vekili ise kira sözleşmesinin imzalanması sırasında da davacının işsiz olduğunu savunmuştur. Davacı tarafından dayanılan tanık beyanları da bu yöndedir. İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder...” (www.hukukmedeniyeti.org, 04.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 24.01.2011, E. 2010/10161, K. 2011/484 “...İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder...” (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 957-958).

<sup>410</sup> Yarg. 6. HD, T. 07.04.2010, E. 2009/13365, K. 2010/4051 “...Bir kimsenin muhtelif taşınmazlarının olması, çocuklarının özel okulda okuması, gelirin fazla olması lokanta işletmek için dava konusu taşınmaza ihtiyacı olmadığını göstermez...” (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 967-968); Yarg. 6. HD, T. 03.05.1999, E. 1999/3990, K.1999/3933 “...Bir kimsenin mali durumunun iyi olması ya da kira geliri elde etmesi ihtiyaç iddiasını engelleyen hallerden değildir. Bir kimse gerçekte ihtiyaç sahibi ise davasını kabul etmek gerekir...” (www.hukukturk.com, 05.05.2018).

<sup>411</sup> Yarg. 6. HD, T. 24.06.1983, E. 1983/7090, K. 1983/7069 “...Bedeni faaliyet gerektirmeyen bir iş adamı çalıştırılarak da yürütülebilir. Mali vaziyeti iyi olan bir kimsenin de çalışma isteğinin doğal karşılanması gerekir. Kira bedeli üzerindeki uyumsuzluk ihtiyaç durumunu etkilemez...” (**Anıl**, s. 318).

yakınlarının işyeri sahibi olmasının ihtiyacın varlığına etkisi bulunmaz.<sup>412</sup> Yargıtay da<sup>413</sup>, babasına veya ağabeyine ait bir işyeri bulunan ihtiyaç sahibinin onlarla birlikte çalışma zorunluluğunun olmadığı yönünde karar vermiştir.

Kiraya verenin işsiz veya mevcut işinden ayrılacak olması durumunda ihtiyacın varlığı kabul edilir.<sup>414</sup> Kiraya veren memurluktan istifa ederek veya başka şekilde ayrılarak serbest çalışmak veya yeni bir meslek ve sanatı icra edebilmek için kiralananın tahliyesini talep edebilir.<sup>415</sup> Yurda kesin dönüş yapma<sup>416</sup>, emekli olma<sup>417</sup>, askerden terhis edilme<sup>418</sup> ve ortaklıktan ayrılma<sup>419</sup> ihtiyacın samimi kabul edildiği durumlara örnektir.

---

<sup>412</sup> Akgün Akay, s. 51.

<sup>413</sup> Yarg. 6. HD, T. 14.09.1995, E. 1995/7630, K. 1995/8064 “...Davacının yeni askerden geldiği, boşta olduğu, dinlenen tanık beyanları ve dosya içeriğinden anlaşılmaktadır. Davacının babasının ve ağabeyinin işyeri olması, davacının da bunlarla birlikte çalışmasını icap ettirmez. Mahkemenin kabul ettiği boşalan dükkânda davacı ile ilgisi bulunmamaktadır. Davacının kardeşinin boşalan yerini davacıya tahsis etmesi de istenemez...” (Yavuz, Kira, s. 693).

<sup>414</sup> Yarg. 6. HD, T. 11.11.2010, E. 2010/6598, K. 2010/12501 “...İhtiyaçlı N.'nin ise bir şirkette ücret karşılığı çalıştığı ve işten ayrılıp restoran işini yapmak istediği, davacının çocuklarının daha önce aynı yerde restoran işlettikleri, bu iş konusunda tecrübeli oldukları, ihtiyaçlılardan bazılarının yurtdışında restoran işletmeciliği üzerine eğitim aldıkları, restoran işletmeciliğinin davacının çocuklarının babalarından kalan bir meslek olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir...” (www.lexpera.com.tr, 05.05.2018).

<sup>415</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 252; Doğan, s. 116; Aral/Ayrancı, s. 331; Yarg. 6. HD, T. 30.06.1993, E. 1993/7309, K. 1993/7519 “...İhtiyaçlının memuriyetten ayrıldığı ve boşta olduğu anlaşıldığından tahliye kararı verilmesi gerekir...” (Tunaboşlu, s. 754). Kiraya veren, mevcut işinden ayrılarak kiralananı yeni bir iş kurmak yahut bir meslek ve sanatı icra etmek isterse bunları yapabilecek nitelikte olması gerekmektedir. Bu konuda bkz. Doğan, s. 116.

<sup>416</sup> Yarg. 6. HD, T. 14.09.1995, E. 1995/7908, K. 1995/8072 “...Dava, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istemidir. Kesin dönüş yapılmamışsa, geleceğe yönelik olarak henüz doğmamış bir ihtiyaç için tahliye davası açılması mümkün değildir. Belirtilen ilkeler nazara alınarak inceleme yapılarak, kesin dönüş yapmışsa ihtiyacın varlığının kabul edilerek kiralananın tahliyesine, aksi halde davanın reddine karar verilmek gerekir...” (www.legalbank.net, 07.11.2018); Aksi yöndeki karar bkz. Yarg. HGK, T. 27.12.1985, E. 1984/698, K. 1985/1187 “...Almanya’da işçi olarak çalışan davacının tahliye davası açabilmesi için dava tarihinde kesin dönüş yapmış olması zorunluluğu bulunmamakta, tanık sözleriyle ihtiyaç iddiasında samimi bulunduğu anlaşılmaktadır...” (www.lexpera.com.tr, 06.05.2018).

<sup>417</sup> Yarg. 6.HD, T. 10.05.2016, E. 2016/4287, K. 2016/3819 (www.legalbank.net, 21.09.2018); Yarg. 6.HD, T. 26.04.2004, E. 2004/3079, K. 2004/3146 (www.legalbank.net, 21.09.2018).

<sup>418</sup> Yarg. 6. HD, T. 27.11.1989, E. 1989/16342, K. 1989/18311 “...Davacı, oğlu Erku’tun askerden döndükten sonra dava konusu yerde bakkaliye işi yapacağını ileri sürerek süresinde açtığı işbu dava ile taşınmazın tahliyesini istemiş, gösterdiği tanıklar da bu ihtiyacı aynen doğrulamışlardır. Askerlik şubesinden alınan cevabi yazıda ihtiyaçlı Erku’tun 01.12.1989

İşyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açıldığı sırada ihtiyaç iddiasında bulunan kişinin işini terk etmesinin gerekip gerekmediği tartışmalıdır.<sup>420</sup> Yargıtay, henüz işinden ayrılmamış kimsenin ihtiyaç iddiasını samimi bulmamaktadır.<sup>421</sup> Zira yargılama devam ederken sona ermesi beklenen bir iş sözleşmesi yenilenebilir ya da yeni bir iş sözleşmesi yapılabilir.<sup>422</sup> Yargılama devam ederken ihtiyaç sahibinin yeni bir işe girmiş olması halinde ihtiyaç iddiasının ortadan kalktığı savunulamaz. İhtiyaç iddiası ispat edildiği takdirde tahliye talebinin kabulü gerekir.<sup>423</sup>

### b) Kiraya Veren İkinci Bir İş Yapma İsteği

Tahliye davası açıldığı sırada mevcut bir işi olan kiraya verenin, bu işini terk etmedikçe veya yakın zamanda terk edeceği anlaşılmadıkça ikinci bir iş yapma isteği sebebiyle ihtiyaç iddiasında bulunup bulunamayacağı tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüş<sup>424</sup>, dava açıldığı sırada ihtiyaç sahibinin mevcut bir işi olması sebebiyle ihtiyaç

---

*tarihinde terhise müstahak olduğu bildirilmiştir... Davacının ihtiyaçlı oğlu 01.12.1989 tarihinde terhis edileceğine ve ondan sonra yapacağı bir işi olmadığına göre tahliye karar vermek gerekirken henüz terhis edilmediğinden bahisle ret kararı verilmesi doğru ve isabetli görülmediğinden hükmün bozulması gerekmektedir...*" (www.legalbank.net, 07.11.2018).

<sup>419</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 252; **Doğan**, s. 116; Yarg. 6. HD, T. 11.02.1988, E. 1987/14473, K. 1988/1878 "...Davacı vekili müvekkilinin kiralanan ihtiyacı olduğunu... çalıştığı işyerinden ayrılıp kendi dükkânında kendi başına iş yapacağını iddia ederek bu yerin tahliyesini istemiştir. Davalılar ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığını, daha önce kendileriyle ortaklık yapmakta olan davacının ortaklıktan ayrılıp gittiğini, esasen o ortaklıktan önce dahi aynı sebepten açtığı tahliye davasının reddedildiğini savunarak, davanın reddini istemiştir... Davacının bu davadan üç yıl evvel 1984 yılında açtığı davanın reddedilmiş olması bu davadaki iddiasının samimi olmadığını göstermez..." (www.legalbank.net, 07.11.2018).

<sup>420</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 350; **Akgün Akay**, s. 51.

<sup>421</sup> Yarg. 6. HD, T. 03.11.1997, E. 1997/8806, K. 1997/8949 (www.legalbank.net, 21.09.2018).

<sup>422</sup> Yarg. 6. HD, T. 22.05.1981, E. 1981/3530, K. 1981/8644 "...Mart 1981'de sona erdiği söylenen iş akdinin yenilenmeyeceği ve yeni bir işe girilmeyeceği de söylenemez. Almanya'daki işinden henüz ayrılmamış ve Türkiye'ye kesin dönüş yapmamış bir kimsenin kiralananın boşaldığı takdirde burada iş yapacağının kabul edilmesi kanunun aradığı manada bir ihtiyaç iddiası olarak mütalaa edilemez. Aksinin kabulü bu yolda iddiada bulunan herkesin ihtiyaç iddiasının kabulü sonucunu doğurur..." (**Tunaboğlu**, s. 815).

<sup>423</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 349; **Anıl**, s. 94; **Aydemir**, s. 200; Yarg. HGK, T. 26.12.1984, E. 1982/6-1047, K. 1984/1100 "...Dava gününde işsiz bulunan davacının sonradan gereksinimlerini karşılamak amacıyla yeni bir işe girmiş olması, boşaltma davasındaki gereksinimin ortadan kalktığı kabulünü gerektirmez..." (**Anıl**, s. 311). Aksi yöndeki görüş için bkz. **Doğan**, s. 114.

<sup>424</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 260; **Doğan**, s. 118-119; **Gümüş**, *Kira*, s. 349; **İnceoğlu**, C. 2, s. 352; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 662; **Anıl**, s. 95; **İpek**, s. 66.

iddiasını samimi bulmamaktadır. Yargıtay da bazı kararlarında<sup>425</sup>, dava açıldığı sırada ihtiyaç iddiasında bulunan kişinin yürütmekte olduğu bir işi varsa tahliye davasının reddedilmesi gerektiğini savunur. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin bir kararına göre<sup>426</sup>, bir şirketin faal ortağı olmak da yürütülmekte olan iş anlamına gelir. Kiralananda yapılmak istenen iş “ikinci iş” niteliğinde sayılacağından ihtiyaç zorunlu kabul edilmemektedir. Buna karşılık Yargıtay bazı kararlarında, şirket ortağı olmayı yürütülmekte olan bir iş kapsamında saymamıştır.<sup>427</sup>

Bizim de savunduğumuz doktrindeki diğer görüşe<sup>428</sup> ve Yargıtay'ın farklı yöndeki bazı kararlarına göre<sup>429</sup> ise davanın kabulü için dava açıldığı anda kiraya

---

<sup>425</sup> Yarg. 6. HD, T. 02.07.2015, E. 2015/4137, K. 2015/6773 “...Faal bir işi bulunan ve o işi bırakmayan kişinin başka bir iş yerine zorunlu ihtiyacı olduğu kabul edilemez. Bu sebeple zorunlu, gerçek ve samimi ihtiyaca dayanmayan davacının davasının reddine karar verilmesi gerekir...” (Ruhi/Ruhi, s. 816); Yarg. 6. HD, T. 17.04.2007, E. 2007/3213, K. 2007/4486 “...Davacı da 12.12.2006 tarihli dilekçesi ile taksicilik işini kiralananın tahliye edilmesi halinde bırakacağını belirtmiştir. Davacının mevcut bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre, ikinci bir iş yapma isteği, Kanunun tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez...” (www.lexpera.com, 08.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 12.07.1995, E. 1995/709, K. 1995/7324 “...Davacının halen bir işi olduğu ve bu işi de terk etmediğine göre ikinci bir iş yapma isteği 6570 Sayılı Kanun'un tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez...” (Tunaboşlu, s. 737-738).

<sup>426</sup> Yarg. 6. HD, T. 20.01.1997, E. 1996/12007, K. 1997/122 “...Limited şirketler, şahıs şirketlerinden olup ihtiyaçlarının bu şirkette diğer ortaklarla birlikte şahsen çalışmaları ve faaliyet göstermeleri asıldır. İhtiyaçlıların üç ayrı yerde faaliyeti tespit edilen işyerlerinde çalıştığı kabul edilmesi gerektiğine göre, kendilerine ait olarak ayrı iş yapma istekleri 6570 sayılı Yasanın öngördüğü zorunlu ihtiyaç kapsamı içerisinde düşünülemez olduğundan, davanın yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur...” (www.legalbank.net, 07.11.2018).

<sup>427</sup> Yarg. 6. HD, T. 17.02.2016, E. 2015/4355, K. 2016/1033 “...Davacıya ait diğer taşınmazların yapılacak işe uygun, boş taşınmazlar olduğu iddia edilip kanıtlanmamıştır. Bunun yanı sıra ihtiyaçlının şirket ortağı olması belli bir işi olduğunu göstermez kaldı ki davacı dinlettiği tanık beyanı ile de ihtiyaç iddiasını kanıtlamıştır. Bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir...” (Ruhi/Ruhi, s. 322); Yarg. 6. HD, T. 20.05.2003, E. 2003/3627, K. 2003/3549 “...İşsiz olan ihtiyaçlının limitet şirkette ortak olması, kendi işinde çalışmasına engel teşkil etmez. Bu durumda ihtiyaç iddiası gerçek ve samimi olduğundan kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 1096).

<sup>428</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 260; Doğan, s. 117.

<sup>429</sup> Yarg. 6. HD, T. 06.04.2015, E. 2014/13439, K. 2015/3372 “...İkinci iş yapma isteği işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye talep etmeye engel değildir...” (www.lexpera.com, 07.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 08.07.2010, E. 2010/6952, K. 2010/8768 “...Her ne kadar davacının iki ayrı işi olup, ihtiyacının samimi olmadığından bahisle istemin reddine karar verilmiş ise de, esasen davacının gündüzleri bir özel şirkette muhasebe bölümünde çalışıyor olması, kendi adına pastane işletmesine engel değildir...” (www.hukukturk.com, 07.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 27.10.2010, E. 2010/6148, K. 2010/11767 “...Davacının emekli olması ve kira geliri elde etmesi onun kendine ait işyeri açmasına engel değildir. Kirada olan dükkânlardan dilediği

verenin işten ayrılmış olması şart değildir. Yargılama devam ederken kiraya veren veya Kanunda sayılan yakınları, işten ayrılırsa veya bunun için ciddi girişimlerde bulunursa dilekçe verme gibi prosedürlerin uzun sürmesi dikkate alınmamalıdır. Örneğin, belirli süreli iş sözleşmesinin bitiminde, memuriyetten istifa edilmesi veya emeklilik dilekçesinin verilmesi<sup>430</sup> sırasında işlemler devam ederken tahliye talep edilebilir.

Emekli olarak veya halen bir işte çalışarak gelir elde edilmesine rağmen elde edilen bu gelir kiraya verene yeterli gelmiyorsa kiraya veren, ikinci bir işle uğraşarak gelir elde etmek isteyebilir. Yalnız ihtiyaç iddiasının kabulü için kiraya verenin gelirinin yetersiz geldiği tespit edilmeli ve ispatlanmalıdır.<sup>431</sup> Ayrıca kiraya verenin ikinci bir iş yapması hukuken mümkün olmalıdır. Örneğin, dava sonuçlanıncaya kadar memuriyeti devam eden ihtiyaç sahibinin ek iş yapması mümkün değilse tahliye talebi reddedilmelidir.<sup>432</sup> Yargıtay'a göre, hem ikinci iş talebinde hem de iş değişikliğinde ihtiyaç oluşmamıştır.<sup>433</sup> Buna karşılık bazı meslek gruplarının ikinci

---

*kiracının tahliyesini istemek de davacının ihtiyarında olup ihtiyacın samimi olmadığını göstermez..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 960).*

<sup>430</sup> Yarg. 6. HD, T. 13.10.2008, E. 2008/9781, K. 2008/10673 "...Lojmanda oturmakta iken emekli olmak için müracaat eden mal sahibinin emeklilik başvurusunun olup olmadığı başvurusu varsa hangi aşamada olduğu araştırılarak bir karar verilmelidir..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 905).

<sup>431</sup> **Doğan**, s. 119; **Aysal**, s. 187; Yarg. 6. HD, T. 02.03.2009, E. 2008/13140, K. 2009/1534 "...İhtiyaçlının çalıştığı kurumdan emekli olması bir işi olduğu anlamına gelmez. Emekli olan bir kişinin kendisine ek gelir sağlamak amacıyla kömür ticareti işi ile uğraşmak istemesi hayat koşulları karşısında olağan sayılmalıdır..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 990); Yarg. 6. HD, T. 26.04.2004, E. 2004/3079, K. 2004/3146 "...Davacı vekili, müvekkilinin emekli olduğunu, dava konusu yerde büfe işletmeciliği yapacağından bahisle süresinde iş bu davayı açmıştır. Duruşmada dinlenen davacı tanıkları da davacının altmış yaşlarında işçi emeklisi olup bekâr bir oğlu ile üç kişilik bir aile olduklarını, emekli maaşı yetmediği için büfe işi yapacağını ve halen davacının boşta olduğunu ve bir iş yapmadığını beyan etmişlerdir. Davacı tanıkları iddiayı doğruladıklarına göre ihtiyacın samimi olduğunun kabulü icap eder. Bu nedenle tahliyeye karar vermek gerekirken yazılı şekilde davanın ret edilmesi hatalı olmuştur..." (www.hukukturk.com, 07.05.2018)

<sup>432</sup> **Yavuz**, Kira, dn. 95, s. 692'den naklen Yarg. 6. HD, T. 09.02.1989, 17625/1908.

<sup>433</sup> Yarg. 6. HD, T. 03.11.1997, E. 1997/8806, K. 1997/8949 "...Davalı vekili, ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını, kiralananın satılığa çıkartıldığını, ihtiyaçlının halen devlet memuru olduğunu ve görevinden ayrılmadığını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur. Devlet memuru olarak görev yapan davacının memuriyeti devam ettiği sürece serbest ticaret yapması mümkün değildir. Davacının memuriyetten ayrıldığı da iddia edilmemiştir... İhtiyaçlının görevinden ayrılacağı bu yolda girişimleri olduğu kanıtlanmış değildir. Bu itibarla doğmuş ve



bir işle uğraşma isteği olursa söz konusu işyeri ihtiyacı zorunlu kabul edilmektedir.<sup>434</sup> Yargıtay, özellikle çiftçiler gibi yılın her ayı faaliyet göstermeyen meslek sahiplerinin ikinci iş dolayısıyla işyeri ihtiyacı olduğunda bu ihtiyacı zorunlu kabul etmektedir.<sup>435</sup>

### c) Kiraya Verenın Kirada Olması Sebebine Dayanan İşyeri İhtiyacı

Kiraya verenin başkasına ait bir konutta kirada oturması konut ihtiyacına karine oluşturmaktayken; geçici olarak yürüttüğü ticari faaliyeti ya da icra ettiği meslek ve sanatı kiraladığı bir işyerinde sürdürmesi konut kirasından farklı olarak işyeri ihtiyacı için karine oluşturmaz.<sup>436</sup> Kiraya verenin kirada olması işyeri ihtiyacının kabulü için tek başına yeterli değildir. Bunun yanı sıra tahliyesi talep edilen kiralananla faaliyetin sürdürüldüğü işyerinin karşılaştırılarak, kiralananın ticari niteliğinin eş değer<sup>437</sup> veya daha üstün nitelikte olduğu<sup>438</sup> ya da ihtiyaç sahibinin tahliye tehdidi altında bulunduğu<sup>439</sup> ispatlanmalıdır.<sup>440</sup> Tahliye tehdidinin

---

*zorunlu bir ihtiyaç yoktur...*” (www.legalbank.net, 07.11.2018); Yarg. 6. HD, T. 21.04.1983, E. 1983/4325, K. 1983/4351 “...6570 sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. İş olan bir kimsenin ikinci iş yapma isteği veya iş değiştirme arzusu tahliye nedeni olarak kabul edilemez...” (www.hukukturk.com, 07.05.2018).

<sup>434</sup> Doğan, s. 119; Akgün Akay, s. 58.

<sup>435</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.04.1971, E. 1971/1585, K. 1971/1866 “...Davacı senede bir buçuk ay kadar ziraatla meşgul olduğunu, bunun dışında kalan zamanda kiralananı çarıkçılık ve dericilik yapacağını beyanla kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Ziraatla işteğ eden bir kimsenin ticaret yapmasını önleyen bir kanun hükmü yoktur. Ziraatın yanında bu şekilde, bu kabil işle de işteğ, ticaretin tevsii sayılmaz...” (Burcuoğlu, Tahliye, s. 405-406).

<sup>436</sup> Doğan, s. 114; Yavuz, Kira, s. 693.

<sup>437</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.03.2014, E. 2014/2295, K. 2014/2419 “...Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1 ve 351. maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyacının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyacının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir...” (Ceran, s. 816).

<sup>438</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.11.2010, E. 2010/10292, K. 2010/12091 “...Kiralananın üstünlük vasfı araştırılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir...” (Ceran, s. 797); Yarg. 6. HD, T. 30.04.2009, E. 2009/720, K. 2009/3918 “...Kiralanan taşınmazın üstün niteliğinin yerinde yapılacak keşif sonrası uzman bilirkişi incelemesi ile belirlenerek, bir karar verilmesi gerekir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 983).

<sup>439</sup> Yarg. 6. HD, T. 09.10.2001, E. 2001/7422, K. 2001/7694 “...İşyeri ihtiyacında ihtiyacının kirada olup da tahliye tehdidi altında bulunması ihtiyacın varlığı için yeterli nedendir...” (Ceran, s. 784).

ve üstün olma niteliğinin aynı anda mevcut olması gerekmediğinden bunlardan birinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir.<sup>441</sup> Yapılan karşılaştırma sonucunda her iki işyerinin eşdeğer nitelikte olduğu kanaatine varıldığında, mülkiyet hakkının üstünlüğü dikkate alınarak sürdürülen faaliyetin kiralananında yapılmasında ihtiyaç sahibinin tercihinin esas alınacağı Yargıtay tarafından da belirtilmiştir.<sup>442</sup>

Kiraya verenin tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın ticari niteliğinin kiraya verenin faaliyetini sürdürdüğü işyerinden daha elverişli veya eş değer nitelikte olduğu hususunun hâkim tarafından re'sen dikkate alınıp alınmayacağı önem arz etmektedir. Tahliye tehdidinin varlığı kiraya veren tarafından ileri sürülmedikçe hâkim tarafından re'sen dikkate alınmazken, kiralananın faaliyetini sürdürdüğü işyerinden daha üstün nitelikte olduğu iddiası ileri sürülmemiş olsa bile dikkate alınır.<sup>443</sup>

<sup>440</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 253; **Doğan**, s. 114; **Gümüş**, *Kira*, s. 348-349; **İnceoğlu**, C. 2, s. 355; **Aral/Ayrancı**, s. 330; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 662; **Anıl**, s. 94; **Aydemir**, s. 202; **Yavuz**, *Kira*, s. 665; **İpek**, s. 67.

<sup>441</sup> **Doğan**, s. 114; **Yavuz**, *Kira*, s. 665; **Akgün Akay**, s. 55; Yarg. 6. HD, T. 29.02.2016, E. 2016/1963, K. 2016/1448 “...*Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1 ve 351. maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyaçlının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez...*” (www.hukukturk.com, 07.05.2018).

<sup>442</sup> Yarg. 6. HD, T. 21.10.2014, E. 2014/9736, K. 2014/11366 “...*Türk Borçlar Kanunu'nun 350/1 ve 351. maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır...*” (**Ceran**, s. 833); Yarg. 6. HD, T. 03.04.2012, E. 2012/2335, K. 2012/5248 “...*6570 Sayılı Yasa'nın 7/c maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyaçlının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Her iki halin birlikte olması gerekmez...*” (**Ceran**, s. 800).

<sup>443</sup> **Doğan**, s. 115; **Yavuz**, *Kira*, s. 693; **Akgün Akay**, s. 56; Yarg. 6. HD, T. 18.01.2016, E. 2016/2565, K. 2016/25 “...*Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise mahkemece kendiliğinden nazara alınamaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir...*” (Erhan **Günay**, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, Eylül 2017, s. 189).

#### d) Kiralananda Yapılan İş Hacminin Artması veya İşin Genişletilmesi

İşyeri ihtiyacının kabul edildiği bir diğer durum da kiralananda yapılan iş hacminin artmasıdır.<sup>444</sup> Yargıtay, kiraya verenin faaliyetini sürdürdüğü işyerinin yetersiz kalması durumunu “iş hacminin artması” olarak tanımlamakta ve artan iş hacmi karşısında oluşan işyeri ihtiyacını zorunlu kabul etmektedir.<sup>445</sup> Hatta Yargıtay’a göre, artan iş hacmi karşısında kiralanana ihtiyaç duyan kiraya veren, faaliyetini sürdürdüğü işyerinden ayrılmaksızın ihtiyaç iddiasında bulunabilir.<sup>446</sup>

İş hacminin artması, bazı noktalarda “işin genişletilmesi” kavramından ayrılır.<sup>447</sup> Faaliyetin sürdürüldüğü işyerinde yapılmakta olan işin dışında farklı bir işkoluna ait yeni bir iş yapıldığında veya yenileri eklendiğinde işin genişletilmesi söz konusu olur.<sup>448</sup> İşlerinin genişlediği iddiasıyla yeni bir işyerine ihtiyaç duyduğunu ileri süren kiraya verenin tahliye talebi ise ihtiyacın zorunlu olmadığı gerekçesiyle Yargıtay tarafından reddedilmektedir.<sup>449</sup>

<sup>444</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 252; İnceoğlu, C. 2, s. 353; Aral/Ayrancı, s. 331; Burcuoğlu, Tahliye, s. 404; Aydemir, s. 199; Akgün Akay, s. 57.

<sup>445</sup> Yarg. 6. HD, T. 10.12.1984, E. 1984/12407, K. 1984/12605 “...Davacı şahitleri davacının işyerinin, yaptığı iş hacmine göre, yeterli olmadığını bildirmişlerdir. Mevcut iddia halen çalışılan yerin yapılan işe yetmediği ve bu sebeple kiralanana ihtiyaç bulunduğu şeklinde olmakla talep ticaretin genişletilmesi olarak kabul edilemez. Ticaretin genişletilmesi, yapılan işin dışında yeni bir iş yapılması veya yapılan işe yeni ilave olunması haline yöneliktir. Bu bakımdan takdir olunarak bir karar verilmek icap eder...” (www.hukukturk.com, 07.05.2018).

<sup>446</sup> Yarg. HGK, T. 01.10.1997, E. 1997/6-630, K. 1997/762 sayılı kararında beş ayrı dükkânda gözlük ticareti yapan davacıların işlerini ilerletmek amacıyla açmak istedikleri altıncı dükkân için açılan tahliye davasını kabul etmiştir. (www.hukukturk.com, 08.05.2018). Aksi yöndeki görüşü benimseyen Yarg. 6. HD, T. 24.09.1998, E. 1998/7468, K. 1998/7315 sayılı kararına göre iş genişletme zorunlu tahliye sebebi olarak kabul edilmemiştir. Ancak davacının kirada faaliyet gösterdiği yeri terk etmeyeceğini bildirdiğine göre yapmakta olduğu işin kapasitesi bakımından bu yerin kendisine kâfi gelip gelmediğinin de araştırılması gerekir. (www.hukukturk.com, 08.05.2018).

<sup>447</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 259; Doğan, s. 120; Anıl, s. 95.

<sup>448</sup> Yarg. 6. HD, T. 10.12.1984, E. 1984/12407, K. 1984/12605 “...Ticaretin genişletilmesi, yapılan işin dışında yeni bir iş yapılması veya yapılan işe yeni ilave olunması haline yöneliktir...” (www.legalbank.net, 08.11.2018).

<sup>449</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.02.1988, E. 1987/13486, K. 1988/1439 “...İşin genişletilmesi, ikinci bir iş veya zorunlu olmayan ikinci bir işyeri ihtiyacına dayanan istekleri zorunlu ihtiyaca dayandığı kabul edilemez...” (www.hukukturk.com, 08.05.2018); Yarg. HGK, T. 01.10.1997, E. 1997/6-630, K. 1997/762 “...Özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki

Kiraya veren, kendi nam ve hesabına bir işyeri işletmeyip sigortalı olarak bir işverenin yanında çalıştığı takdirde de ayrı bir işyeri açmak için ihtiyaç iddiasında bulunabilir. Yargıtay'a göre, bu durumda da işyeri ihtiyacının oluştuğu kabul edilebilir.<sup>450</sup>

### e) Kiraya Verenin Kiralananla Aynı Şehirde Bulunmasının Gerekmesi

İşyeri ihtiyacının gerçek ve samimi kabul edilebilmesi için kiraya veren, kiralananla aynı şehirde yaşmalıdır.<sup>451</sup> Yargıtay'ın da aynı yönde kararları mevcuttur.<sup>452</sup> Bununla birlikte yurt dışında bulunan kiraya verenin ihtiyacının kabulü için kiraya verenin yurda kesin dönüş yapması gerekir.<sup>453</sup> Yargıtay da ihtiyacın varlığının kabulü için yurda kesin dönüş şartını aramaktadır.<sup>454</sup> Dava açıldığı

---

*ihtiyaçları, 6570 Sayılı Yasa'da tahliye sebebi olarak tanımlanan 'zorunlu ihtiyaç' olarak kabul edilemez..." (Anıl, s. 324).*

<sup>450</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.12.2014, E. 2014/11868, K. 2014/13552 "...Dosya içerisindeki mevcut bilgi ve belgelerden; davacı eşinin savunmada geçen davacıya ait yerin üst katında bulunan yeri kendi nam ve hesabına işletmediği, bu işyerinin davacıya ait olduğu, ihtiyaçlının da 2004 yılından beri sigortalı olarak çalışmakta olduğu anlaşılmaktadır. İhtiyaçlı H. A.'nın sigortalı olarak çalışıyor olması ayrı bir işyeri açmasına ve çalışmasına engel teşkil etmez..." (www.lexpera.com, 08.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 13.11.2007, E. 2007/9963, K. 2007/12094 "...İhtiyaçlının, babasının ortağı olduğu şirkette sigortalı olarak çalışması da kendi adına bağımsız iş yapmasına engel değildir. Halen belirli bir işi olmayan ve kendisine ait başkaca işyeri bulunmayan ihtiyaçlının toplanan delillere göre ihtiyaç iddiası kanıtlanmıştır..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 1029).

<sup>451</sup> **Tandoğan, C. I/2, s. 258; Doğan, s. 121; İnceoğlu, C. 2, s. 360; Aydemir, s. 200.**

<sup>452</sup> Yarg. 6. HD, T. 14.06.1999, E. 1999/5273, K. 1999/5340 "...Davacı ve eşi halen İskenderun'da ikamet etmekte olup, ticaret yapacaklarını bildirdikleri dava konusu işyeri ise İzmir'dedir. İkametlerini henüz işyerinin bulunduğu şehre nakletmediklerine göre henüz ihtiyaç doğmamıştır. Gerçekleşmesi muhtemel bir ihtiyaç için tahliye kararı verilemez..." (www.hukukturk.com, 08.05.2018); Yarg. HGK, T. 30.01.1991, E. 1991/6-618, K. 1991/20 "...Davacı vekili dava dilekçesinde müvekkilesinin kızı (Ş.H.S)'nin Eczacılık Fakültesi mezunu olduğunu, kiralananın ecza deposu olarak kullanılacağını ileri sürerek taşınmazın tahliyesini istemiştir. Davalı ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını, davacının kızının İstanbul'da oturduğunu, davanın reddini savunmuştur. Davacı zorunlu ihtiyacı nedeni ile Karadeniz Ereğlisi'ne gelmediğine göre ihtiyacın varlığın söz edilemez..." (Tunaboşlu, s. 734-735).

<sup>453</sup> **Aydoğdu/Kahveci, s. 662; Anıl, s. 94.**

<sup>454</sup> Yarg. 6. HD, T. 23.10.2007, E. 2007/8688, K. 2007/11036 "...Davacı Almanya'da işçi olarak çalışmakta olup emekli olmamıştır. İleriye dönük olarak emekli olma ve Türkiye'ye kesin dönüş yapması ihtimal dâhilindedir. Henüz doğmamış bir ihtiyaç için tahliyeye karar verilemez. Davacının yılda 3-4 defa Türkiye'ye gelmiş olması da ihtiyaç iddiasının varlığına yeterli neden teşkil etmez..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 918-919); Yarg. 6. HD, T. 25.09.2001, E. 2001/6811, K. 2001/7048 "...Davacının yurt dışında çalışırken emekli olduğu ihtilafsızdır. Ancak gerek davalı gerekse davacı beyanlarında tanık ifadelerinde ve tüm dosya kapsamından davacının

sırada kesin dönüş yapma şartı yerine getirilmemiş olsa da dava sonuçlanıncaya kadar bu şart gerçekleşmiş olmalıdır.<sup>455</sup> Kiraya veren yurtdışındaysa ya da kiralananın bulunduğu şehrin dışındaysa yakın zamanda kiralanana aynı yerde yaşayacağını ispatlayamazsa henüz doğmamış bir ihtiyaç söz konusu olduğundan ihtiyaç iddiası samimi ve gerçek kabul edilmeyecektir.<sup>456</sup> Bir kimsenin Türkiye'ye kesin dönüş yaptığının kabul edilebilmesi için pasaportuna bulunduğu yerdeki Türk Konsoloslugu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez bankası tarafından "kesin dönüş yapmıştır" şeklinde kaşe vurulmalıdır.<sup>457</sup>

Kiraya verenin kesin dönüş yapmasının yanında kiralananda yapılacak meslek veya sanatın, yardımcı vasıtasıyla sürdürülebilir faaliyetlerden olup olmadığı da göz önünde bulundurulmalıdır. Kiralananda yapılması planlanan iş, bizzat icra gerektirmiyorsa ihtiyacın kabulü için yeterlidir.<sup>458</sup> Öte yandan, bir kimse sürdürmekte olduğu faaliyeti her an sonlandırıp yurda kesin dönüş yapabilme imkânına sahiptir. Bu kişinin yurtdışında çalışıyor olması olumsuz yönde bir fark

---

*yurda kesin dönüş yapmadığı anlaşılmaktadır. Henüz doğmamış bir ihtiyaç için de tahliye davası açılmaz...*" (www.hukukturk.com, 09.05.2018).

<sup>455</sup> Doğan, s. 118.

<sup>456</sup> Doğan, s. 121; İnceoğlu, C. 2, s. 360; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 351; Anıl, s. 94-95; Yarg. 6. HD, T. 22.03.2004, E. 2004/1861, K. 2004/1939 "...Dinlenen davacı tanıkları davacının yurt dışına mastır yapmak için gittiğini, halen Almanya'da babasının yanında olduğunu, dönünce boş kalmamak için bu davayı açtığını ifade etmişlerdir. Davacının yurt dışından ne zaman döneceği belli olmadığı gibi bu konuda davacı tarafından da bir beyanda bulunulmamıştır. Davacı halen yurt dışında bulunduğu göre ihtiyaç doğmamıştır. Doğmayan ihtiyaç sebebi ile tahliye kararı verilemez..." (www.hukukturk.com, 09.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 30.01.1990, E. 1990/586, K. 1990/895 "...Davacı tanıkları, davacının Almanya'da çalışmakta olduğunu, Almanya'dan dönme hazırlığı içinde bulunduğunu, döndüğünde tuhafiyecilik yapacağını bildirmişlerdir. İhtiyaçlı davacının davası devam ederken yurda kesin dönüş yaptığı iddia edilmemiş ve ispatlanamamıştır. Bu durumda yurt dışında oturan, orada işini sürdüren bir kişinin Türkiye'de bir iş yerine ihtiyacı olduğu kabul edilemez. Mevcut olmayan ve henüz doğmayan bir ihtiyaç için dava açılmaz..." (www.hukukturk.com, 09.05.2018).

<sup>457</sup> Yarg. 6. HD, T. 16.01.1989, E. 1988/16055, K. 1989/26 "...Bir kimsenin Türkiye'ye kesin dönüş yaptığının kabul edilebilmesi için, pasaportuna bulunduğu yerdeki Türk Konsoloslugu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez bankası tarafından "kesin dönüş yapmıştır" şeklinde kaşe vurdurulması gerekir. Yurt dışında çalışan bir kişinin kesin dönüş yaptığının kabul edilebilmesi için yukarıda belirtildiği gibi ilgili mercilerden gerekli yazının alınması icap eder. Kesin dönüş yapılmamışsa, geleceğe yönelik olarak henüz doğmamış bir ihtiyaç için tahliye davası açılması mümkün değildir..." (www.hukukturk.com, 09.05.2018).

<sup>458</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 360-361.

yaratmamalıdır.<sup>459</sup> Aynı yöndeki bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında<sup>460</sup>, yurt dışından kesin dönüş yapmayıp çalışmaya devam eden kiraya verenin işyeri ihtiyacı iddiasının samimi olduğu kabul edilmiştir.

#### **f) Kiraya Veren, Kiralananda Yapılacak İşe Uygun Olması**

İşyeri ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olduğunun kabulü için kiraya veren veya Kanunda sayılan yakınları kiralananda yapılacak işi yapmaya uygun olmalıdır.<sup>461</sup> Kiraya verenin yapılacak iş için uygun olup olmadığının tespit edilebilmesi için dava dilekçesinde kiralananda yapılacak iş belirtilmelidir.<sup>462</sup> Yapılacak iş, dava dilekçesinde yer almıyorsa en geç duruşma sırasında veya keşifte bildirilmelidir. Aksi takdirde ihtiyacın varlığından söz edilemez.<sup>463</sup> Dilekçede

<sup>459</sup> Yarg. HGK, T. 15.10.1976, E. 1976/6-766, K. 1976/2630 “...Davacı, halen Almanya’da olduğunu, oradan yurda dönüp dava konusu yerde iş yapacağını ifadeyle kiralanana dükkânın tahliyesini istemiş, mahkeme davayı kabul etmiş, özel daire davacının halen çalıştığı Almanya’daki işinden ne zaman ayrılacağı ilgili mercilerden sorulup tespit edildikten sonra, toplanan bütün delillerin birlikte takdiri icap eder gerekçesiyle bozmuştur. Almanya’da çalıştığı işyerinden alınan belgeden davacının on dört gün önce ihbar yapmak suretiyle işten ayrılıp yurda dönme olanağının mevcut olduğu anlaşılmaktadır. Bu yönüyle direnme uygun olup işin esası incelenmek üzere dosyanın dairesine gönderilmesine...” (Burcuoğlu, Tahliye, s. 417).

<sup>460</sup> Yarg. HGK, T. 27.12.1985, E. 1984/6-698, K. 1985/1187 sayılı kararında “...Almanya’da işçi olarak çalışan davacının tahliye davası açabilmesi için dava tarihinde kesin dönüş yapmış olması zorunluluğu bulunmamakta, tanık sözleriyle ihtiyaç iddiasında samimi bulunduğu anlaşılmaktadır...” (www.turkhukuk sitesi.com, 10.05.2018).

<sup>461</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 662; Burcuoğlu, Tahliye, s. 407; Yarg. 6. HD, T. 13.10.2003, E. 2002/346, K. 2003/666 “...Davacı tanıkları, ihtiyaçlının daha önce F1 şirketinde muhasebeci olarak çalışmasından dolayı yapmak istediği işi bildiğini, halen işsiz olduğunu, kiralananın yapılacak işe elverişli bulunduğunu belirtmeleri karşısında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir...” (www.lexpera.com, 10.05.2018).

<sup>462</sup> Anıl, s. 94; Günay, s. 189; Yarg. 6. HD, T. 26.05.2016, E. 2015/11558, K. 2016/4130 “...Davacı vekili 01.07.2014 keşide tarihli ihtarname ve dava dilekçesinde, müvekkilinin işinin bulunmadığı iddiasıyla, yeni iktisap ettiği dava konusu dükkânı kullanmak istediğini beyan etmiş, ancak kiralananda ihtiyaçlı tarafından hangi işin yapılacağını açıklamamış, yargılama sırasında da bu hususa ilişkin bir açıklamada bulunmamış, dinlenen davacı tanığı da, davacının bir iş yapmayı planladığını ancak ne iş yapacağını bilmediğini söylemiştir. Bu durumda, kiralanana iktisap eden davacının işyeri ihtiyacı iddiasıyla iktisap ettiği davaya konu kiralanana hangi amaçla kullanmak istediğine henüz karar vermediği anlaşıldığından ve bu husus tanık beyanı ile de doğrulanmış olduğundan işyeri ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan söz edilemeyeceğinden mahkemece, davanın reddine karar verilmesi gerekir...” (www.hukukmedeniyeti.org, 10.05.2018)

<sup>463</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.05.1978, E. 1978/3647, K. 1978/3967 “...Davacılarından, Haydar’ın ticaret yapacağından ihtiyaç ileri sürerek kiralananın boşaltılması istenmiştir. Dava dilekçesinde,

belirtilen ihtiyaç sebebinin ıslah yoluyla değiştirilmesi mümkündür. Örneğin, mobilyacılık yapılacağı belirtilen işyerinde otel işletmeciliği yapılırsa ihtiyaç sebebinin ıslahı söz konusu olur.<sup>464</sup> Ancak ihtiyaç sebebi tür değiştirerek başka bir dava sebebi haline gelmişse artık ıslah hükümleri uygulanmaz. İhtiyaç sebebiyle açılan davanın ileriki duruşmalarında yeniden imar ve inşa sebebine dayanılması ıslah olarak nitelendirilemez.<sup>465</sup>

Kiraya verenin dava dilekçesinde belirtilen işi daha önce hiç yapmamış olması ya da bu iş kolunda tecrübesiz olması hatta ev hanımı olup hiç çalışmamış olması da ihtiyacın samimiyetine engel teşkil etmez.<sup>466</sup>

Tahliyesi talep edilen işyerinde yapılacak işle ilgili yasal düzenlemelerin öngördüğü şartlar sağlanmazsa işyeri ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olduğu kabul edilmeyecektir.<sup>467</sup> Yargıtay da kiraya verenin ve kiralananın yasal düzenlemelere uygun olması gerektiğini vurgulamıştır.<sup>468</sup> Kiralananda yapılacak iş bizzat ihtiyaç sahibi tarafından icra edilecekse ihtiyaç sahibinin mesleği<sup>469</sup> ve

---

*duruşma sırasında ve keşifte ihtiyaç sahibinin ne iş yapacağı açıklanmamıştır. Yapılacak iş belirtilmeden ihtiyaç iddiası dinlenemez. Bilirkişinin kiralananın ihtiyacı karşılar şeklindeki beyanı yapılacak iş belli olmadığına göre geçerli değildir...”* (www.lexpera.com, 10.05.2018).

<sup>464</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.02.2010, E. 2009/13744, K. 2010/1699 “...Islah yoluyla dava sebebinin değiştirilmesi mümkündür. Kaldı ki kiralanda yapılacak işin değiştirilmesi dava sebebinin değiştirilmesi niteliğinde de değildir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 968-969); Yarg. 6. HD, T. 29.09.1998, E. 1998/7449, K. 1998/7586 “...Dava sebebinin ıslah yoluyla değiştirilmesi mümkündür. Kiralananda yapılacak işin yargılama sırasında değiştirilmesi ise, dava sebebinin değiştirilmesi niteliğinde olmadığından engel bir hal yoktur...” (Ceran, s. 783).

<sup>465</sup> Aydemir, s. 200.

<sup>466</sup> Yavuz, Kira, s. 692; Doğan, s. 111; Tandoğan, C. I/2, s. 252, 257; Yarg. 6. HD, T. 08.04.2015, E. 2015/1313, K. 2015/3500 (www.lexpera.com, 11.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 16.12.2014, E. 2014/12290, K. 2014/14027 (www.lexpera.com, 11.05.2018).

<sup>467</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 363; Aral/Ayrancı, s. 331.

<sup>468</sup> Yarg. 6. HD, T. 03.10.2000, E. 2000/7890, K. 2000/8210 (Ruhi, Kira, C. I, s. 1106).

<sup>469</sup> Yarg. 6. HD, T. 01.10.2015, E. 2015/7043, K. 2015/7734 “...Ziraat Fakültesi mezunu olan ihtiyaçlının mesleği ile ilgili bir iş dışında başka bir iş yapmak istemesi, ihtiyacın samimi ve gerçek olmadığı olarak değerlendirilmez. Bu durumda, mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir...” (Ruhi/Ruhi, s. 773); Yarg. 6. HD, T. 26.11.2007, E. 2007/10217, K. 2007/12744 “...Kiralanda, uzman bilirkişiler aracılığıyla keşif yapılarak kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının saptanması ayrıca ustalık belgesi olmayan ihtiyaçlının kuyumculuk mesleğini hangi şartlarda yapabileceği araştırılarak ihtiyaç iddiasının samimiyet derecesi üzerinde durulması ve hâsıl olacak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 1028).

sağlığı<sup>470</sup> yapılacak iş için elverişli olmalıdır. Sayılan bu niteliklerin yanı sıra ihtiyaç sahibinin yaşı da yapılacak iş için uygun olmalıdır.<sup>471</sup> Yargıtay, vermiş olduğu bir kararda reşit olmayan kişinin ihtiyaç iddiasını kabul etmezken<sup>472</sup>; diğer bir kararında ihtiyaç iddiasının kabulü için reşit olmanın şart olmadığını vurgulamıştır.<sup>473</sup> İhtiyaç sahibinin yaşının ilerlemiş olması durumunda Yargıtay'ın birbirinden farklı yönde kararları mevcut olsa da işin yardımcı aracılığıyla yapılabileceği kabul edilir.<sup>474</sup>

<sup>470</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 258; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 351; **Anıl**, s. 95; Yarg. 6. HD, T. 18.02.1999, E. 1999/1162, K. 1999/1242 "...Davacı kiralananı kendi ihtiyacı için kullanacağını ve aynı yerde davalının yapmakta olduğu işi yapacağını bildirerek kiralananın tahliyesini talep etmiş, davalı ise davacının yaşlı bir bayan olup sağlık sorunu nedeni ile bu işi yapamayacağını, ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını savunmuştur. Mahkemece davalının bu savunması üzerinde durularak davacının yaşı ve sağlık durumu itibarıyla yapacağını iddia ettiği işi bizzat veya adam tutarak yapıp yapamayacağı hususu sağlık kurulundan rapor alınmak suretiyle tüm deliller birlikte değerlendirilip karar verilmesi gerekir..." (www.hukukturk.com, 12.05.2018).

<sup>471</sup> Yarg. 6. HD, T. 21.09.1964, E. 1964/3212, K. 1964/3929 "...Davacı, 68 yaşında ticari firma ile ilgisi olmadığı halde dava konusu dükkânda ticaret yapacağını iddia etmekte, davalı ise davacının söylenen ticareti yapamayacağını, bu hususta samimi olmadığını ileri sürmektedir. Davacının sıhhati ve vasıfları göz önünde tutularak böyle bir ticareti yapıp yapamayacağı, bu işlerde ihtisas sahibi bir bilirkişiden sorularak bu inceleme neticesi karar verilmesi gerekir..." (**Yavuz**, *Kira*, s. 691).

<sup>472</sup> Yarg. 6. HD, T. 05.04.1999, E. 1999/2907, K. 1999/2914 "...Davacının kızı B.'nin 13.02.1981 doğumlu olduğu ve dava tarihinde 16 yaşını doldurduğu, karar tarihinde de henüz reşit olmadığı anlaşılmaktadır. Reşit olmayan bir kimsenin müstakil iş yapması düşünülemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (www.hukukturk.com, 12.05.2018).

<sup>473</sup> Yarg. 6. HD, T. 11.03.1980, E. 1979/10812, K. 1980/2254 "...6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin (C) bendinde açıklandığı üzere taşınmaz mala kendisi veya eşi veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında olmaları halinde akit tahliye davası açabilir. İhtiyaç sahibi çocuğun reşit olması kiralayanın tahliye davası açmasına engel sayılamaz..." (www.hukukturk.com, 12.05.2018).

<sup>474</sup> Yarg. 6. HD, T. 06.06.2006, E. 2006/4457, K. 2006/6418 "...Davacı, halen pide firmı olan taşınmazda pide firmı işleteceğini ileri sürerek tahliye isteminde bulunmuş, davacı tanıkları da davacının daha önce de bu pide firmını çalıştırdığını ifade etmişlerdir. Davacının kadın ve 1935 doğumlu olması pide firmı işletmesine engel değildir. Yapılacak işin niteliğine göre ve daha önce de yaptığı gibi davacı yanında işçi tutmak suretiyle bu faaliyeti sürdürebilir. Bu nedenle davanın kabulüne karar verilmesi gerekir..." (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 1069-1070). Kanaatimizce, bizzat çalışma gerektirmeyen mesleklerde yardımcı aracılığıyla işin yürütülmesinin mümkün görülmesi yerinde bir karardır. Aksi yöndeki görüş için bkz. Yarg. 6. HD, T. 19.10.1999, E. 1999/8197, K. 1999/8280 "...Davacı M.'nin 74 yaşında olduğu ve iddia olunan işi tek başına yapamayacağı anlaşılmaktadır. Bu itibarla ihtiyaç iddiasının kanıtlanmadığının kabulüyle sabit olmayan davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (www.hukukturk.com, 12.05.2018).



### g) Kiralananın Fiziki ve Hukuki Açından Yapılacak İş İçin Uygun Olması

Kiraya verenin ileri sürdüğü işyeri ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olduğunun kabul edilebilmesi için tahliyesi istenen kiralananın dava tarihi itibarıyla<sup>475</sup> hem fiziki hem de hukuki şartlar bakımından kiralanda yapılacak iş için uygun olup olmadığı araştırılmalıdır.<sup>476</sup> Belirtilmelidir ki yapılacak işe uygunluk tek başına tahliye sebebi olarak sayılamaz. İhtiyaç iddiasının samimi, ihtiyacın da gerçek ve zorunlu olması gerekir.<sup>477</sup>

Kiralananın büyüklük olarak yapılacak işe uygunluğunun tespiti fiziki şartlar çerçevesinde değerlendirilmektedir. Örneğin, 50 m<sup>2</sup>'lik bir işyerinin mobilya mağazası olarak ya da 200 m<sup>2</sup>'lik bir işyerinin berber dükkânı olarak kullanılmak istenmesi durumunda ihtiyaç iddiasının samimi olduğu düşünülemez.<sup>478</sup> Kiralananın yapılacak işe uygunluğunun denetlenebilmesi için yapılacak iş, dava açıldığında ya da en geç dava sonuçlanıncaya kadar belirtilmelidir.<sup>479</sup> Bahsedilen uygunluk mimar

<sup>475</sup> Yarg. 6.HD, T. 21.03.2011, E. 2010/13884, K. 2011/3372 "...Değerlendirmenin dava tarihi itibarı ile yapılması ve uygunluğun dava tarihi itibarı ile saptanması gerekir, ileride olabilecek değişiklikler imar planı, istiklak vs. göz önünde tutulmamalıdır..." (www.legalbank.net, 14.05.2018).

<sup>476</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 258; **Doğan**, s. 122; **İnceoğlu**, C. 2, s. 362; **Aral/Ayrancı**, s. 331; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 417-418, 421; **Anıl**, s. 95; **İpek**, s. 66; Yarg. 6. HD, T. 12.11.2015, E. 2015/7593, K. 2015/9790 "...Mahkemece, davacının hangi işle iştirak ettiği, ihtiyacına tahsis etmek istediği kiralananı hangi amaçla kullanacağı üzerinde durulmamış ve davacı tarafa bu hususlar açıklanmamıştır. Davacı iddiasının ispat açısından dosyaya herhangi bir delil ve belge sunmamış, mahkemece kiralananın kullanıma uygun olup olmadığının tespiti ve tapu kayıtlarının kiralananın uygunluğu açısından mahallinde keşif dahi yapılmadan davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." (**Ruhi/Ruhi**, s. 534-535).

<sup>477</sup> Yarg. 6. HD, T. 07.06.2007, E. 2007/5980, K. 2007/7271 (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 1034).

<sup>478</sup> **Doğan**, s. 123; **İnceoğlu**, C. 2, s. 362; Yarg. 6. HD, T. 26.02.2004, E. 2004/1077, K. 2004/1180 "...Dava, işyeri ihtiyacı nedeni ile kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahallinde uzman bilirkişiler marifetiyle yeniden keşif yapılarak dava konusu kiralananın yüzölçümünün kesin olarak saptanması, bu kısmın davacı tarafın yapılacağını iddia ettiği işe uygun olup olmadığının araştırılması bundan sonra ihtiyaç iddiasının tartışılarak varılacak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, bundan zühul olunarak eksik inceleme sonucu yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir..." (www.hukukturk.com, 14.05.2018).

<sup>479</sup> **Doğan**, s. 122; **İnceoğlu**, C. 2, s. 362; **Anıl**, s. 94; **Akgün Akay**, s. 66.

ve mühendisler gibi bilirkişiler ya da yapılacak işkolunda tecrübeli uzman kişiler aracılığıyla da tespit edilebilir.<sup>480</sup>

Kiralananda yapılacak işin icrası için yetkili makamlardan izin<sup>481</sup> ya da ruhsat<sup>482</sup> alınması gerekiyorsa işyerinde herhangi bir tadilat yapılmaksızın izin ya da ruhsat alınmalıdır. Ayrıca yapılacak işin icrası, yetkili makamlarca yasaklanmamış olmalıdır. Kiralanan, ruhsat veya izin için gerekli yasal şartları taşıyorsa hukuken işyeri olarak kullanılmaya uygundur.<sup>483</sup> İhtiyacın varlığının kabulü için kiralanana, fiziki ve hukuki şartlar itibarıyla yapılacak işe uygun olmasının yanında esaslı tadilat veya değişiklik yapılmadan mevcut haliyle işyeri ihtiyacını giderebilecek nitelikte olmalıdır.<sup>484</sup> Yargıtay'ın da bu yönde kararları mevcuttur.<sup>485</sup> Yapılacak işlem mimari

<sup>480</sup> **Doğan**, s. 122; **İnceoğlu**, C. 2, s. 362; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 417-418; Yarg. 6. HD, T. 18.06.2015, E. 2015/4668, K. 2015/6209 “...İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Bu durumda mahkemece, mahallinde keşif yapılarak kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının tespiti, bu konuda bilirkişilerden rapor alınması, toplanan tüm delillerin birlikte değerlendirilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekir...” (**Ruhi/Ruhi**, s. 862-863); Yarg. 6. HD, T. 12.10.2006, E. 2006/7972, K. 2006/10083 “...İhtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğuna dair taraf delillerinin toplanması, ayrıca mahallinde kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığına dair uzman bilirkişilerden denetime elverişli rapor alınması gerekir...” (**Ceran**, s. 789).

<sup>481</sup> Yarg. 6. HD, T. 09.10.2000, E. 2000/6698, K. 2000/8453 “...Döviz alım satım işini yapabilmek için Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığından izin alınması şartı yanında kurulmasına izin verilecek yetkili müesseselerin anonim şirket olması, münhasıran faaliyet konuları ile iştigal etmek üzere kurulması, belli sermayenin ödenmiş ve bloke edilmiş olması koşulları aranmalıdır...” (**Ruhi, Kira**, C. I, s. 1105).

<sup>482</sup> Yarg. 6. HD, T. 03.12.2015, E. 2015/9754, K. 2015/10704 “...Mahkemece yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporunda taşınmazın mevcut projesine göre 40 m<sup>2</sup>'sinin davalı tarafından hâlihazırda Sönmez Eczanesi olarak kullanılmakta olduğu, 111 m<sup>2</sup>'sinin ise ara duvarla ayrılmış olup boş vaziyette bulunduğu bildirilmiştir. Bu durumda boş vaziyette bulunan 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 durulmalıdır...” (**Ruhi/Ruhi**, s. 462).

<sup>483</sup> **Gümüş, Kira**, s. 350.

<sup>484</sup> **Doğan**, s. 124; **Gümüş, Kira**, s. 349; **İnceoğlu**, C. 2, s. 362, 364.

<sup>485</sup> Yarg. 6. HD, T. 24.01.2008, E. 2007/14005, K. 2008/459 “...İşyeri ihtiyacı nedeniyle açılan davalarda kiralananın, hali hazır durumu ile veya mimari projeyi gerektirmeksizin basit bir tadilatla ihtiyacı karşılaması gerekir...” (www.legalbank.net, 11.11.2018); Yarg. 6. HD, T. 15.06.1999, E. 1999/5317, K. 1999/5392 “...Dava, kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Dava, iktisap ve ihtiyaç nedeniyle açıldığına ve kiralananın olduğu gibi ya da basit tadilatlarla otel olarak kullanılması mümkün bulunmadığına göre davanın bundan zühul olunarak yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur...” (www.legalbank.net, 11.11.2018).

ve hukuki açıdan mümkün olup basit bir tadilat sonucunda kullanıma uygun hale getirilebiliyorsa tahliye talebi kabul edilmelidir.<sup>486</sup> Kiralananın başka bir taşınmazla birleştirilmesinin esaslı tadilat sayılıp sayılmayacağı değerlendirilmelidir.<sup>487</sup>

Fiziki açıdan yapılacak işe uygun olduğu düşünülen bir konutun işyeri olarak kullanılmak üzere tahliyesinin istenmesinde bir sakınca yoktur.<sup>488</sup> Tapuda konut olarak kayıtlı olan bir taşınmazın işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliyesinin talep edilebilmesi, kat maliklerinin oybirliğiyle kabulüne bağlıdır.<sup>489</sup> Örneğin, tapuda konut olarak gösterilen bir kiralananda lokanta işletileceği iddia edildiğinde kat maliklerinin oybirliğiyle rıza gösterdiği belgelenmedikçe tahliye talebi reddedilir.<sup>490</sup> Dava açılırken kat maliklerinin rızası alınabileceği gibi davanın devamı esnasında da gerekli rızanın alınabilmesi için mahkeme ek süre verebilir.<sup>491</sup> Bazen de kiraya veren konut ve işyeri ihtiyacını aynı davada ileri sürebilir.<sup>492</sup> Bu durumda işyeri ihtiyacının konut ihtiyacından daha üstün olduğu kabul edilerek işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilmesinin şartlarının oluşup oluşmadığı incelenmelidir.<sup>493</sup> Yargıtay bir

<sup>486</sup> Doğan, s. 124-125.

<sup>487</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 364; Akgün Akay, s. 70.

<sup>488</sup> Doğan, s. 120; Yavuz, Kira, s. 703.

<sup>489</sup> Doğan, s. 123; İnceoğlu, C. 2, s. 362-363; Aydemir, s. 201; Anıl, s. 95; Akgün Akay, s. 69.

<sup>490</sup> Yarg. 6. HD, T. 17.03.1999, E. 1999/2063, K. 1999/2426 "...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. Davacı tarafından böyle bir karar da getirilemediğine göre davanın yazılı gerekçe ile davanın kabulü hatalı olmuştur..." (www.legalbank.net, 11.11.2018).

<sup>491</sup> Akgün Akay, s. 69; Yarg. 6. HD, T. 13.05.2003, E. 2003/3341, K. 2003/3433 "...Kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu, Yönetim planının 12. maddesi uyarınca kat malikleri kurulu oybirliği ile karar almadıkça nitelikleri dışında kullanılmayacağı anlaşılmış ise de, dava açıldıktan sonra kat malikleri kurulu, Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesine uygun olarak oybirliği ile kiralananın büro olarak kullanılabilmesi yolunda karar almıştır. Bu kararın davanın devamı sırasında alınmış olması yeterlidir..." (www.legalbank.net, 11.11.2018).

<sup>492</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 354; Aydemir, s. 201.

<sup>493</sup> Tandoğan, C. I/2, dn. 251, s. 256; Nur Keskin, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, (Danışman: Prof. Dr. İhsan Erdoğan), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007, s. 69.

kararında<sup>494</sup>, tapuda konut olarak kayıtlı bir taşınmazın işyeri olarak kullanılması durumunda kiralananın konut ihtiyacı sebebiyle tahliyesinin istenemeyeceğini ifade etmiştir. Bir başka kararında<sup>495</sup> ise kiralanan işyerinin konut ihtiyacı sebebiyle tahliyesinin istenebileceğini kabul ederek, davanın reddini doğru bulmayıp hükmün bozulmasına karar vermiştir.

#### **h) Kiralananın, Kiraya Veren Faaliyetini Sürdüğü İşyerinden Daha Elverişli Olması**

Kiraya verenin faaliyetini sürdürdüğü işyeriyle kiralanan karşılaştırıldığında, kiralanan fiziki-ekonomik şartlar ve konum bakımından kiraya verenin faaliyetini sürdürdüğü işyerinden daha elverişliyse kiraya veren elverişlilik sebebiyle ihtiyaç iddiasında bulunabilir.<sup>496</sup> Kiraya verenin faaliyetini sürdürdüğü işyeri, kiralanan kadar kullanıma elverişli değilse ya da artan iş hacmini karşılamaya yetmiyorsa kiralanan fiziki bakımdan daha elverişli kabul edilir.<sup>497</sup> İşin genişletilmesi sonucu ortaya çıkan işyerinin yetersizliği, işyeri ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Yargıtay, işyerinin yetersiz gelmesi sonucu ortaya çıkan işyeri ihtiyacını bir kararında zorunlu kabul etmeyerek tahliye talebini reddetmiştir.<sup>498</sup> Aksi yöndeki bir kararında ise oluşan işyeri ihtiyacını zorunlu kabul ederek tahliye talebini kabul etmiştir.<sup>499</sup> Artan iş hacmi sonucu işyerinin yetersiz gelmesinden dolayı tahliye talep

---

<sup>494</sup> Yarg. 6. HD, T. 19.02.2002, E. 2002/968, K. 2002/1185 “...Davalı vekili, kiralananın bulunduğu binanın tamamının işyeri olduğunu, konut olarak kullanılmaya elverişli olmadığını... savunarak davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir. Mahkemece kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı ve mesken olarak da kullanılmaya elverişli bulunduğu, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu gerekçesiyle kiralananın tahliyesine karar verilmiştir. Davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır...” (www.legalbank.net, 11.11.2018).

<sup>495</sup> **Yavuz**, *Kira*, dn. 136, s. 703’ten naklen Yarg. 6. HD, T. 20.02.1956, 6/1137.

<sup>496</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 252; **Doğan**, s. 122; **Gümüş**, *Kira*, s. 351.

<sup>497</sup> **Doğan**, s. 119-120.

<sup>498</sup> Yarg. 6. HD, T. 04.02.1988, E. 1987/13486, K. 1988/1439 (**Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 404-405).

<sup>499</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.06.2014, E. 2014/6587, K. 2014/7995 (www.legalbank.net, 11.11.2018).

edildiğinde konusunda uzman bilirkişiler tarafından gerekli incelemeler yapıldıktan sonra karar verilmelidir.<sup>500</sup>

Bilirkişiler tarafından kiralanana kiraya verenin kullanımındaki işyerinin karşılaştırılması ve yapılan keşif sonucunda kiralanana daha çok müşterinin ulaşabileceği ya da kiralananın daha güvenli bir yerde olduğu kanaatine varılırsa kiralanana, konum olarak elverişli kabul edilir.<sup>501</sup> Örneğin, adliyenin taşınmasıyla adliyeye daha yakın mesafede bulunan bir işyerine geçmek isteyen avukatın ihtiyaç iddiası kiralananın konumunun daha elverişli olmasından dolayı kabul edilir.<sup>502</sup>

## II. YENİDEN İNŞA veya İMAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

### A. Genel Olarak

Kiraya veren, kira sözleşmesini TBK m. 350/f. I, b. 2'ye göre, “*Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir*”.

<sup>500</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.02.2010, E. 2009/11626, K. 2010/1675 “...Davada ticari faaliyetlerin artması nedeniyle halen kullanılan yerin ihtiyacı karşılamadığı iddiasıyla ihtiyaca dayanılmıştır. Mahkemece yapılan araştırma ve inceleme yeterli olmadığı gibi, hükme esas alınan 23.02.2009 tarihli bilirkişi raporu da hüküm kurmaya elverişli değildir. Öncelikle mahallinde konusunda uzman bilirkişilerden oluşan heyet ile yeniden keşif yapılarak, davacı tarafın ticaret defter ve kayıtları da incelenmek suretiyle iş hacminin belirlenmesi, halen kullanılan taşınmazın yüz ölçümü itibarıyla yeterli olup olmadığı ve belirlenen iş hacmine göre ihtiyacı karşılayıp karşılamayacağına ayrıca dava konusu taşınmazın yapılmak istenilen işe uygun hale gelebilmesi için esaslı bir tamirat ve tadilat gerekip gerekmediğinin de belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir...” (www.legalbank.net, 11.11.2018).

<sup>501</sup> Doğan, s. 121; Yarg. 6. HD, T. 03.02.1997, E. 1997/650, K. 1997/838 “...Davalı ihtiyacın samimi olmadığını, kiralananın gerek yer, gerek konum bakımından böyle bir işin yapılmasına uygun bulunmadığını savunmuştur. Mahallinde yapılan keşifte kiralananın mesken olduğu ve o şekilde kullanıldığı ve bu yerin emlak komisyonculuğu işine uygun olmadığı açıkça belirtilmiştir. Mahkemece bilirkişi mütalaası göz ardı edilerek bu yerin emlak komisyonculuğu işine uygun olduğunun kabul edilmesi doğru değildir...” (www.legalbank.net, 11.11.2018); Yarg. 6. HD, T. 09.05.2016, E. 2015/10958, K. 2016/3752 (www.legalbank.net, 11.11.2018).

<sup>502</sup> İnCEOĞlu, C. 2, s. 355; Akgün Akay, s. 58-59.

Hükmün amacı, şehirlerin imar planlarına uygun hale getirilerek daha güzel bir görünüme kavuşturulmasıdır.<sup>503</sup>

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımının, genişletilmesinin ya da değiştirilmesinin gerekmesi ve bu işler esnasında kiralananın kullanımının mümkün olmaması halinde, kiraya veren Kanunda öngörülen sürelerle uyararak bir ay içinde tahliye davası açabilir. Kiraya verenin bunun için önceden ihtarda bulunması şart değildir.<sup>504</sup>

## B. Şartları

Yeniden inşa veya imar sebebiyle kiralananın tahliyesinin talep edilebilmesi için kiralananın yeniden inşası ya da imarı amacıyla esaslı onarım, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekir. Ayrıca bu işlemlerin yapılması esnasında kiralananın kullanımı imkânsız olmalıdır.<sup>505</sup>

### 1. Kiralananın Yeniden İnşası

Kiralananın yıkılarak imar amacı güdülmeyen yeniden yapılmasına “*yeniden inşa*” denir.<sup>506</sup> Bir binanın tamamen yıkılıp yeniden yapılması durumunda imar amacı aranmayacaktır. Çünkü imar, yalnızca mevcut binalar üzerinde söz konusu olabilir.<sup>507</sup> İnşa edilen yeni yapının, yıkılan yapıdan daha çirkin veya kullanışsız ya da yıkılan yapıyla aynı nitelikte olduğu kiracı tarafından kiraya verene karşı ileri sürülemez.<sup>508</sup> Ancak koruma altına alınmış veya korunması gerekli kültür varlıkları

<sup>503</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 420; Aral/Ayrancı, s. 328; Zevkliler/Gökyayla, s. 361; Aydoğdu/Kahveci, s. 672.

<sup>504</sup> Eren, *Borçlar Özel*, s. 420; İpek, s. 69-70.

<sup>505</sup> Ercan, s. 28.

<sup>506</sup> Doğan, s. 133; Eren, *Borçlar Özel*, s. 420; İnçoğlu, C. 2, s. 406; Zevkliler/Gökyayla, s. 361; Anıl, s. 97; Akgün Akay, s. 95; İpek, s. 70; Ömer Çınar, “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye”, *Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan*, C. II, İstanbul 2010, s. 1359.

<sup>507</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 278; İnçoğlu, C. 2, s. 406; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 354; Aral/Ayrancı, s. 332; Aydoğdu/Kahveci, s. 674; Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 453; Anıl, s. 97; Akgün Akay, s. 95; Çınar, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1359; Aysal, s. 188.

<sup>508</sup> İnçoğlu, C. 2, s. 406; Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 454; Akgün Akay, s. 95.

bakımından durum biraz farklıdır. Bu taşınmazlar yıkıldıktan sonra yerine yeniden yapılan inşanın aslına uygun olması gerekir.<sup>509</sup>

Yeniden inşa sebebine dayanan ihtiyaç iddiası samimi ve gerçek olmalıdır. Bunun yanı sıra kiralananın tahliyesi talep edilirken dürüstlük kuralına da uygun hareket edilmelidir. Kiralanan yıkılıp yeniden inşa edileceği gerekçesiyle tahliye edildikten sonra daha yüksek kira bedeliyle bir başkasına kiralanırsa ya da satılırsa hakkın kötüye kullanılması söz konusu olur.<sup>510</sup>

## 2. İmar Amacıyla Esaslı Onarımın, Genişletmenin ya da Değiştirmenin Yapılacak Olması

### a) İmar Amacı

Kiralananın tamamen yıkılmadan onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi söz konusuysa ve bu işlemler imar amacıyla yapılıyorsa kiralananın tahliyesi mümkündür.<sup>511</sup> İmar amacının bulunması yeterli olup kiralanda yapılacak onarım, genişletme veya değiştirme işlemlerinden herhangi birinin yapılmasının zorunlu olması da gerekmez.<sup>512</sup> Bu işlemlerin yapılması zorunlu olmasa da kiralananın daha iyi şartlarda kullanılabilmesi için gerekli olmalıdır.<sup>513</sup> Çünkü imarla amaçlanan kiralananın tamamen yıkılmadan onarım, değiştirme veya genişletme yapılarak kiralananın harap olmaktan kurtarılması ve daha kullanışlı hale getirilerek güzel bir şekle büründürülmesidir.<sup>514</sup> Örneğin, tavanın asma tavan olarak değiştirilmesi<sup>515</sup>,

<sup>509</sup> Doğan, s. 133; Akgün Akay, s. 95-96.

<sup>510</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 281; Doğan, s. 134; Anıl, s. 97; İpek, s. 70; Çınar, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1360.

<sup>511</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 279; Doğan, s. 134; Eren, *Borçlar Özel*, s. 420-421; Anıl, s. 97; Akgün Akay, s. 96; Aysal, s. 189.

<sup>512</sup> Doğan, s. 136.

<sup>513</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 407; GKHK m. 7/ç hükmünde gereklilik kavramı yer almasa da TBK m. 350/f. I, b. 2'de kiralanda yapılacak işlemlerin gerekli olması hususu ifade edilmiştir. Bu konuda bkz. Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 354.

<sup>514</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 279; Doğan, s. 134-135; Gümüş, *Kira*, s. 354; Zevkliler/Gökyayla, s. 362; Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 459; Aral/Ayrancı, s. 333; Anıl, s. 98; İpek, s. 70; Yarg. 6. HD, T. 23.10.1997, E. 1997/8209, K. 1997/8498 "...Yerleşmiş Yargıtay kararları ile imar amacının esaslılık unsuruna ilaveten o esaslı tadilatın taşınmazı harabiyetten kurtarıcı, iyileştirici ve

mevcut binanın otele dönüştürülmesi<sup>516</sup>, dükkânlar arasındaki ara duvarların kaldırılarak mimari açıdan daha estetik bağımsız tek bir bölüm elde edilmesi<sup>517</sup> hallerinde imar amacıyla yapılan onarım, genişletme ve değiştirmeden bahsedilir.

Kiralananın daha çok gelir getirmesi amacıyla kullanım amacının değiştirilmesinin imar amacı taşıyıp taşımadığı tartışmalıdır. Doktrinde kiralananın, kullanım amacının değiştirilerek konut olan bir yerin işyerine dönüştürülmesi ve kiracıya tek başına kiralanamayacak şekilde yıkılarak yeniden yapılması veya onarımı halinde, kiraya verenin imar amacının bulunmadığı kabul edilmektedir. Şöyle ki, kamu düzeninin ve kiralananın varlığının korunması amaçlarına aykırı olarak daha fazla gelir elde etmek için konutun işyerine çevrilmesinde imar amacının bulunmadığı kabul edildiğinden tahliye talebinin de reddedilmesi gerektiği savunulur.<sup>518</sup>

Bizim de savunduğumuz diğer görüş<sup>519</sup> ise konutun işyerine, işyerinin konuta dönüştürülmesi için yapılan değişikliklerin imar amacıyla yapıldığını kabul etmektedir. Mülkiyet hakkı, malike kiralanan üzerinde değişiklik yapabilme hakkını vermeli, böylece malik gelir artırıcı imkânlardan yararlanmalıdır. Zira konutun işyerine çevrilmesi sebebiyle kiralananın tahliyesinin kabul edilmemesi mülkiyet hakkına aşırı bir müdahale oluşturur. Bu görüşü savunanlarca, kiraya verenin menfaatine değil de kamu düzeninin korunması gerektiği görüşüne öncelik verildiği takdirde, TBK m. 350/f. I, b. 2’de aranan onarım, genişletme ve değiştirmenin gerekli olması şartının önemini kaybedeceği ifade edilmektedir. Zira bir kez konut

---

*neticeten bu sebeplerle değer artırıcı olması gerekir. Sadece kullanma alanının genişletilmesi, imar amacı için yeterli olamaz...”* (www.hukukturk.com, 12.11.2018).

<sup>515</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.06.2013, E. 2013/8140, K. 2013/10589 “...Tavanının asma tavan olarak imal edileceği, söz konusu tadilatların davalı tahliye edilmeden yapılabilmesinin mümkün olmadığı belirtilmekle birlikte, yapılacak onarım ve tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı açıklanmamıştır...” (www.legalbank.net, 11.11.2018).

<sup>516</sup> Yarg. 6. HD, T. 15.06.1999, E. 1999/5317, K. 1999/5392 (www.legalbank.net, 12.11.2018).

<sup>517</sup> Yarg. 6. HD, T. 02.10.2007, E. 2007/7971, K. 2007/10165 (www.hukukturk.com, 12.11.2018).

<sup>518</sup> **Aydınlyım**, s. 79; **Doğan**, s. 137-138; **Gümüş**, *Kira*, s. 354; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 354; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 673; **Çınar**, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1360.

<sup>519</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 281; **İnceoğlu**, C. 2, s. 408; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 421.



olarak kullanılan kiralananın daha fazla gelir elde edilmesinin önlenmesi hakkaniyete aykırı bulunmaktadır. Yargıtay<sup>520</sup> da konutun işyerine dönüştürülmesini imar amacı kapsamında değerlendirerek bu dönüşümün mümkün olduğu yönünde karar vermiştir.

### b) Esaslı Onarım, Genişletme ya da Değiştirme Söz Konusu Olmalı

Kiralananın imar sebebiyle tahliyesinin talep edilebilmesi için esaslı onarıma, genişletmeye veya değişime konu olması gerekir.<sup>521</sup> Yapılacak onarım, genişletme ve değiştirme sırasında kiralanda oturmak mümkün değilse yapılan işlemin esaslı olduğu varsayılır.<sup>522</sup> Esaslı kabul edilemeyecek ufak tefek onarım, genişletme ve değişiklik, kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı vermez.<sup>523</sup> Yıkılıp yeniden inşa edilen bir taşınmaz esaslı değişikliğe uğradığından, kiralanan yıkılıp yeniden inşa edildiğinde esaslı olma unsuru aranmaz.<sup>524</sup>

<sup>520</sup> Yarg. 6. HD, T. 05.04.1991, E. 1991/4463, K. 1991/4910 “...Muhit itibariyle işyeri haline dönüşen konutun çevredeki ekonomik değişikliğe uygun olarak daha verimli ve elverişli hale getirilmesini imar amacı içinde düşünmek icap eder. Esaslı olup olmadığı hususunda da; eski projede konut şeklinde yapılmış bağımsız bölümün işyerine dönüştürülmesi sırasında bağımsız bölümde yapılacak tadilatın ana duvarların kaldırılmasından ibaret olmayıp daha esaslı değişiklikleri, örneğin mutfağın banyonun kaldırılması, çay ocağı ve ayrı ayrı bürolar haline getirilmesi, yangın merdiveni yapılması gibi değişiklikler yapılacağı anlaşılmaktadır ki, bu değişikliklerin esaslı olmadığı da söylemek değildir. Bu şekilde birlikişilerin maddi olaya uygun bulunmayan son görüşleri esas alınarak davanın reddedilmesi isabetli görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir...” (www.legalbank.net, 12.11.2018).

<sup>521</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 281; **Doğan**, s. 137; **İnceoğlu**, C. 2, s. 409; **Aral/Ayrancı**, s. 333; **Zevkliler/Gökayla**, s. 361; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 673; **Anıl**, s. 97; **Aydemir**, s. 210; **Aysal**, s. 189.

<sup>522</sup> **Doğan**, s. 137; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 354; **Aydemir**, s. 209-210; Yarg. 6. HD, T. 18.06.2013, E. 2013/8140, K. 2013/10589 “...Sözleşmeyle kiralanan kahvehane olarak kullanılması için davalıya kiralananmıştır. Davacı da imar amaçlı esaslı tamir ve tadilat nedenine dayanarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/2 maddesine (mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7/ç maddesine) dayanarak dava açmıştır. Anılan madde gereğince kiralanda yapılması düşünülen tamirat ve tadilatın imar amaçlı ve aynı zamanda esaslı işlerden olması, bu sırada kiralanda ikametinin mümkün olmaması, proje ve ruhsatın imar mevzuatına göre uygulanabilir olması gerekir...” (www.legalbank.net, 12.11.2018).

<sup>523</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 421.

<sup>524</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 409; **Akgün Akay**, s. 98; **Çınar**, *Yeniden İmar ve İnşa*, s. 1362.

Kiralananın daha güzel bir görünümüne kavuşturulması veya varlığının korunması için mimari unsurlarında değişiklik yapılmasının<sup>525</sup> yanında depremde hasar gören taşıyıcı sistemlerin desteklenmesi<sup>526</sup> de esaslı onarım kapsamında sayılır.<sup>527</sup> Yapılacak onarımlar hem esaslı hem de zorunlu olmalıdır.<sup>528</sup> Bundan farklı olarak kiralananında yapılacak genişletme veya değişikliklerin zorunlu olması aranmaz.<sup>529</sup> Ancak kiraya veren, kiralananı herhangi bir zorunluluk olmadan onarım yapılacağı gerekçesiyle tahliye edilmesini sağladıktan sonra daha yüksek kira bedeliyle bir başkasına kiralarsa yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açamaz.<sup>530</sup>

Kiralananın genişletilmesi, kiralananı bazen yeni kat, oda veya bölüm ilave edilerek bazen de iç-dış duvarlarının yıkılıp yer değiştirilerek kullanım alanının artırılması suretiyle yapılabilir.<sup>531</sup> Genişletmeyle kiralananın oluşturulma amacına uygun olarak kiralananı daha fazla işlevlik kazandırılması hedeflenmektedir.

<sup>525</sup> Yarg. 6. HD, T. 27.06.2013, E. 2013/8790, K. 2013/11214 “...Esaslı imar ve inşaat sebebiyle açılan dava da ise taşınmazın harap olmaktan kurtarmak amacıyla yapılacak tamir ve tadilatının esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı, tadilat esnasında kiralananında ikamet etmenin mümkün olup olmadığı konusunda mahallinde keşif yapılarak alınacak bilirkişi raporu doğrultusunda karar verilmesi gerekirken eksik incelemeye karar verilmesi doğru değildir...” (www.legalbank.net, 12.11.2018).

<sup>526</sup> Yarg. 6. HD, T. 06.10.2005, E. 2005/9420, K. 2005/9070 “...Davacı E. İnşaat ve İşletme A.Ş vekili dava dilekçesinde, müvekkilinin T.C Emekli Sandığı'na ait B. T. Otelini işlettiğini, otel içinde bulunan dükkânların davalılara kiralandığını, deprem sonrası binanın Deprem Yönetmeliği uyarınca kolon ve duvarlarına takviye yapılması zorunluluğu doğduğu gibi modernizasyonu içinde önemli surette tamir ve tadili gerektiğinden bahisle dükkânların tahliyesini talep etmiş, ayrı ayrı açtığı davalar birleştirilmiştir. Davacı imar amaçlı ve esaslı tamir sebebine dayandığına göre onaylı mimari projenin bilirkişi aracılığıyla mahalline uygulanması, yapılacak tadilatın imar amaçlı ve esaslı olup olmadığının saptanması gerekir...” (www.hukukturk.com, 15.05.2018).

<sup>527</sup> **Doğan**, s. 136; **İnceoğlu**, C. 2, s. 409; **Akgün Akay**, s. 98.

<sup>528</sup> Yarg. 6. HD, T. 03.07.2000, E. 2000/5974, K. 2000/6105 “...Muvakkat tahliyeye dayanan dava süreye tabi olmadığından her zaman için açılması mümkündür. Bu gibi davalarda tamiratın zaruri olduğunun saptanması şarttır. Tamirat kiralananın korunması için zaruri değilse madde koşulu gerçekleşmiş sayılmaz. Zaruri tamiratlarda bu tamiratın ne kadar zaman içinde yapılabileceğinin de tespiti gerekir. Bu hususların belirlenmesi uzmanlık işi olduğundan bilirkişi aracılığı ile keşif yapılarak saptanması icap eder...” (www.legalbank.net, 13.11.2018).

<sup>529</sup> **Anıl**, s. 98.

<sup>530</sup> **Çınar**, Yeniden İmar ve İnşa, s. 1362.

<sup>531</sup> **Doğan**, s. 136; **Aral/Ayrancı**, s. 333; **Akgün Akay**, s. 98.

Genişletme, onarımdan daha kapsamlıdır.<sup>532</sup> Yargıtay, duvarların kaldırılarak bağımsız bölümlerin birleştirilmesini bazı kararlarında esaslı kabul etmekteyken<sup>533</sup>; bazı kararlarında duvar kaldırmaya dayalı işlemin esaslı olmadığını kabul etmiştir.<sup>534</sup>

Değiştirme, kullanım alanında herhangi bir değişikliğe gidilmeden yalnızca kiralananın kullanım şeklinde değişiklik yapılmasıdır.<sup>535</sup> Kiralananda yapılan değişiklikler esaslı değilse tahliye nedeni olarak kabul edilmez. Yargıtay kararlarında kiralananına asansör ya da kolon ilave edilmesi esaslı değişiklik olarak kabul edilirken<sup>536</sup>; taban döşemelerinin değiştirilmesi<sup>537</sup>, duvar kaldırmadan ileri gitmeyen değiştirme<sup>538</sup>, dükkânların ara duvarlarının kaldırılarak tek bir dükkân haline getirilmesi<sup>539</sup>, zemin kattaki dükkâna bölmeler yapılarak daha çok dükkân elde

---

<sup>532</sup> **Aydemir**, s. 209.

<sup>533</sup> Yarg. 6. HD, T. 02.10.2007, E. 2007/7971, K. 2007/10165 “...İmar amaçlı tadilat sebebiyle tahliye davasında bilirkişi raporunda projenin mahalline uyduğu, tadilatın imar amaçlı olduğu ve projenin uygulanması sırasında kiralananında oturmanın mümkün olmadığı bildirilmiştir. Zira yapılmak istenen şey sadece ara duvarları kaldırmak olmayıp dört adet dükkânı birleştirip tek bir bağımsız bölüm haline getirmekle aynı zamanda mimari açıdan daha estetik bir yapıya kavuşmak amaçlanmıştır. Bu nedenle tahliyeye karar vermek gerekir...” (www.legalbank.net, 13.11.2018); Yarg. 6. HD, T. 14.03.2005, E. 2005/582, K. 2005/2147 “...Mahkemece olay münhasıran ara duvarının kaldırılması olarak nitelendirilerek davanın reddine karar verilmiş ise de, davada 6570 Sayılı Kanun'un 7/ç maddesinde aranan koşullar oluşmuştur. Bu nedenle davanın kabulü ile tahliyeye karar vermek gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir...” (www.legalbank.net, 13.11.2018).

<sup>534</sup> Yarg. 6. HD, T. 10.06.2008, E. 2008/5745, K. 2008/7437 “...Yerinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda kiralananında yapılacak işlemin taşıyıcı sistemi etkilemeyen bölme duvarlarının kaldırılmasından ibaret olduğu zorunluluktan kaynaklanmadığı tespit edilmiştir. Duvar kaldırmaya dayalı işlemin imar amacı taşımadığı ve esaslı olmadığı açıkça anlaşılmaktadır...” (www.legalbank.net, 13.11.2018); Yarg. 6. HD, T. 17.03.2011, E. 2010/12568, K. 2011/3256 “...Dosyadaki bilgi ve belgelerden, belediye tarafından onanan proje ve tadilat ruhsatından davaya konu taşınmazdaki zemin kattaki iki adet dükkânın bodrum katları ile birleştirilerek bir dükkân haline getirileceği anlaşılmaktadır. İki dükkânın arasındaki duvarın kaldırılmasından ibaret tadilatın imar amaçlı ve esaslı olduğu kabul edilemez...” (www.legalbank.net, 13.11.2018).

<sup>535</sup> **Doğan**, s. 136; **Akgün Akay**, s. 98.

<sup>536</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 409.

<sup>537</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.1.2016, E. 2015/2565, K. 2016/25 (www.hukukturk.com, 15.05.2018).

<sup>538</sup> Yarg. 6. HD, T. 17.03.2011, E. 2010/12568, K. 2011/3256 (www.hukukturk.com, 15.05.2018).

<sup>539</sup> Yarg. 6. HD, T. 10.06.2008, E. 2008/5745, K. 2008/7437 (www.hukukturk.com, 15.05.2018).

edilmesi<sup>540</sup>, basit sıva, boya<sup>541</sup>, merdiven eklenmesi<sup>542</sup> esaslı değişiklik olarak kabul edilmemektedir.

İmar amacıyla yapılacak tadilatların esaslı olup olmadığının bilirkişilerce tespit edilebilmesi için kiralananda yapılacak onarım, genişletme ve değiştirme işlemlerinin hangi amaçla yapılacağı kiraya verence belirtilmelidir.<sup>543</sup>

### c) İlgili Projenin Mahkemeye Sunulması ve Projenin Uygulanmasının Mümkün Olması

Kanunda düzenlenmeyen ancak uygulamada kabul edilen bir husus kiralananda yeniden inşa veya imar amacıyla yapılacak olan onarım, genişletme veya değiştirmeye yönelik olarak kiraya veren tarafından hazırlanan projenin, dava açılırken ya da yargılama devam ederken mahkemeye sunulmasıdır.<sup>544</sup> Proje mahkemeye sunulmadan ilgili belediye tarafından tasdik edilmelidir.<sup>545</sup> Mahkeme, projenin onaylanmamış olması durumunda onaylanması için süre verir. Verilen süreye rağmen proje onaylatılmazsa dava reddedilmelidir.<sup>546</sup> Yeniden inşa

<sup>540</sup> Yarg. 6. HD, T. 25.01.2005, E. 2004/10136, K. 2005/187 (www.hukukturk.com, 15.05.2018).

<sup>541</sup> Yarg. 6. HD, T. 10.12.1996, E. 1996/11272, K. 1996/11441 (www.hukukturk.com, 15.05.2018).

<sup>542</sup> Yarg. 6. HD, T. 12.02.1988, E. 1987/13946, K. 1988/1996 (www.legalbank.net, 13.11.2018).

<sup>543</sup> **Doğan**, s. 136; **Akgün Akay**, s. 101.

<sup>544</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 282; **Doğan**, s. 140; **Gümüş**, *Kira*, s. 355; **İnceoğlu**, C. 2, s. 411; **Aral/Ayrancı**, s. 333; **Anıl**, s. 98; **Çınar**, *Yeniden İmar veya İnşa*, s. 1364; **Aysal**, s. 188; Yarg. 6. HD, T. 24.06.2015, E. 2015/5921, K. 2015/6406 “...*Yeniden inşaat nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için dava konusu yere ait onaylı projenin sunulması ve bu projenin dava konusu yere ait olup olmadığının keşfen belirlenmesi gerekir...*” (**Ruhi/Ruhi**, s. 846-847).

<sup>545</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 355; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 421; **Anıl**, s. 98-99; **Aydemir**, s. 210-211; Yarg. 6. HD, T. 25.02.2015, E. 2015/334, K. 2015/1830 “...*Davacı işyeri ihtiyacı ile esaslı tamirat ve tadilat nedeniyle kiralananın boşaltulmasını istemiştir. Esaslı tamirat ve tadilat nedeniyle kiralananın boşaltulabilmesi için tasdikli projenin ibraz edilmesi ve mahallinde uygulanması gerekir. Mahkemece avan projenin (ön) projenin tasdik için belediyeye ibraz edilmediğinin gerekli mercilerden sorulması ibraz edilmiş ise sonucunun beklenilmesi ve varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir...*” (**Ruhi/Ruhi**, s. 1159-1160).

<sup>546</sup> **Aydemir**, s. 211; **Anıl**, s. 98; **Aysal**, s. 188; **Çınar**, *Yeniden İmar veya İnşa*, s. 1364; Yarg. 6. HD, T. 19.03.2013, E. 2013/2037, K. 2013/4723 “...*6570 sayılı yasanın 7/ç maddesine göre yeniden inşa nedeniyle açılacak tahliye davalarında, imarca tasdikli mimari ya da avan projenin ibrazı zorunludur. Ne var ki söz konusu projenin davanın açıldığı sırada verilmesi*”

durumunda inşaat ruhsatının mahkemeye sunulması şart değildir. Taşınmaz yıkılmadan ruhsat verilemeyeceğinden avan (ön) projenin sunulması yeterlidir. Ayrıca uygulama projesinin avan projeye uygun olması gerekir.<sup>547</sup>

Kiralananın onarımına, genişletilmesine veya değiştirilmesine yönelik projenin mahkemeye sunulması şartının yanında söz konusu projenin uygulanması fennen ve hukuken mümkün olmalıdır.<sup>548</sup> Bilirkişiler aracılığıyla proje üzerinde ve yerinde inceleme yapılarak projenin uygulanabilirliğinin mümkün olduğu tespit edilecektir.<sup>549</sup>

Kiralanan, tescilli veya korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde ise yeniden inşa veya esaslı onarım, genişletme ve değişim için taşınmazın bulunduğu bölgede yetkili olan Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan izin alınmalıdır.<sup>550</sup>

---

*şart olmayıp dava tarihinden sonra da ibrazı mümkündür...”* (www.hukukturk.com, 16.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 11.11.2014, E. 2014/10295, K. 2014/12270 (www.legalbank.net, 14.11.2018).

<sup>547</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 282; **Doğan**, s. 140; **Aral/Ayrancı**, s. 333; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 674; **Aysal**, s. 188; Yarg. 6. HD, T. 10.06.2010, E. 2010/3582, K. 2010/7073 “...*Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre de avan projeye dayanarak 7/ç uyarınca dava açılması mümkündür*” (**Ruhi**, **Kira**, C. I, s. 1112); Yarg. 6. HD, T. 10.09.2001, E. 2001/6192, K. 2001/6180 “*Tasdikli avan (ön) proje ile yeniden inşaat nedeniyle tahliye davası açılabilir. İleride düzenlenecek tatbikat projesi avan projeye uygun olacağından önceden tatbikat projesi düzenlenmesine gerek yoktur. Bu itibarla yeniden inşaat nedeniyle açılan davada avan projenin esas alınması mümkündür...*” (www.hukukturk.com, 16.05.2018).

<sup>548</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 282; **Doğan**, s. 139; **Gümüş**, **Kira**, s. 355; **İnceoğlu**, C. 2, s. 411; **Anıl**, s. 97; **Akgün Akay**, s. 103; Yarg. 6. HD, T. 02.04.2007, E. 2007/2185, K. 2007/3622 “...*6570 Sayılı Kanun'un 7/ç Maddesine dayalı tahliye davası açılabilmesi için kiralanda yapılması düşünülen tadil tevsi veya tamirin imar amaçlı ve aynı zamanda esaslı işlerden olması, bu esnada kiralanda ikametinin mümkün bulunmaması, proje ve ruhsatın imar mevzuatına göre uygulanabilir olması gerekir...*” (www.legalbank.net, 14.11.2018).

<sup>549</sup> **Doğan**, s. 139-140; **İnceoğlu**, C. 2, s. 411; **Akgün Akay**, s. 103-104.

<sup>550</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 283; **Doğan**, s. 140; **İnceoğlu**, C. 2, s. 411; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 675; **Akgün Akay**, s. 104; Yarg. 6. HD, T. 01.03.2011, E. 2010/11288, K. 2011/2276 “...*Mahallinde yapılan keşif neticesinde düzenlenen 20.05.2010 günlü raporda, kiralananın bulunduğu taşınmazın yalı vasfında, 2. derecede korunması gerekli kültür varlığı olduğu, yapılması zorunlu olan ve esaslı, imar amaçlı nitelikte olan tamir ve tadilata ilişkin olarak Boğaziçi İmar Müdürlüğünden hazırlanacak tadilat projesinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onay ve iznine tabi olduğu, alınacak esaslı onarım izninin mahkemeye sunulması gerektiği... yönünde görüş bildirilmiştir...*” (www.legalbank.net, 15.11.2018).

#### d) Kiralananın Kullanılmasının Mümkmn Olmaması

Türk Borçlar Kanunu m. 350/f. I, b. 2'ye göre, yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirme sırasında kiracının, kiralananı kullanması imkânsız olmalıdır.<sup>551</sup> Söz konusu işlemlerin yapılması sırasında kiralananın kullanılması mümkünse tahliyeye karar verilemez.<sup>552</sup> Yargıtay da aynı doğrultuda karar vermektedir.<sup>553</sup> GKHK m. 7/ç'de, imar faaliyetleri sırasında kiralananı kullanmanın imkânsız olduğunun “fennen” anlaşılması gerektiği ifade edilse de bu kavrama TBK m. 350/f. I, b. 2'de yer verilmemiştir.<sup>554</sup> Ancak TBK m. 350/f. I, b. 2 gereği kiralanan, kullanılamayacak durumda olması gerekir. Bu durumun tespiti için bilirkişiye başvurulmalıdır.<sup>555</sup> Bununla birlikte yeniden inşa halinde kiralanan yıkılacağından kullanılmasının mümkün olup olmadığının araştırılmasına gerek kalmayacaktır.<sup>556</sup>

<sup>551</sup> Doğan, s. 139; İnceoğlu, C. 2, s. 410; Eren, *Borçlar Özel*, s. 421; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 354; Zevkliler/Gökyayla, s. 361; Anıl, s. 97; Ceran, s. 838; Akgün Akay, s. 101; Çınar, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1365.

<sup>552</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 410; Zevkliler/Gökyayla, s. 361; Aydemir, s. 210; Akgün Akay, s. 101; Çınar, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1365.

<sup>553</sup> Yarg. 6. HD, T. 18.06.2013, E. 2013/8140, K. 2013/10589 “...Kiralananda yapılması düşünölen tamirat ve tadilatın imar amaçlı ve aynı zamanda esaslı işlerden olması, bu sırada kiralananda ikametın mümkün olmaması, proje ve ruhsatın imar mevzuatına göre uygulanabilir olması gerekir...” (www.legalbank.net, 13.11.2018).

<sup>554</sup> Yarg. 6. HD, T. 06.10.2005, E. 2005/9420, K. 2005/9070 “...6570 Sayılı Kanunun 7/ç maddesi uyarınca tahliye kararı verilebilmesi için taşınmaz üzerindeki binanın yıkılıp yeniden inşası veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için yapılacak faaliyetler sırasında içinde oturmanın veya çalışmanın fennen mümkün olmadığıın tespiti gerekir...” (www.hukukturk.com, 12.11.2018).

<sup>555</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 282; İnceoğlu, C. 2, s. 410; Eren, *Borçlar Özel*, s. 421; Anıl, s. 98; Çınar, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1365; Aysal, s. 189; Yarg. 6. HD, T. 27.06.2013, E. 2013/8790, K. 2013/11214 “...Esaslı imar ve inşaat sebebiyle açılan dava da ise taşınmazın harap olmaktan kurtarmak amacıyla yapılacak tamir ve tadilatının esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı, tadilat esnasında kiralananda ikamet etmenin mümkün olup olmadığı konusunda mahallinde keşif yapılarak alınacak bilirkişi raporu doğrultusunda karar verilmesi gerekirken eksik incelemeyle karar verilmesi doğru değildir...” (www.legalbank.net, 13.11.2018).

<sup>556</sup> Doğan, s. 139; İnceoğlu, C. 2, s. 410; Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 464.

### III. YENİ MALİKİN İHTİYACI SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

#### A. Genel Olarak

Kiralanan el değiştirdiğinde BK m. 254'e göre, yeni malik, kiracıyla eski malik arasındaki kira sözleşmesini kabul etmediği sürece, kiralananın tahliyesini talep edebilmekteydi. Diğer bir deyişle yeni malik, kira ilişkisini sürdürmek zorunda değildi. Bu durum “*satımın kirayı bozması*” olarak ifade edilmektedir. Yalnız yeni malik, kiracının aynı şartlarda kiralananı kullanmasına izin verirse kira sözleşmesini üstlenmiş sayılmaktaydı. TBK m. 310 ile BK m. 254'ten farklı olarak “*satım kirayı bozar*” ilkesi terk edilmiştir.<sup>557</sup> TBK m. 310'da, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı ifade edilmektedir.<sup>558</sup> Bu hükümle kiracının korunması amacıyla yeni malikin “*kanun gereği sözleşmeye taraf olması*”, başka bir deyişle “*sözleşme devri*” mümkün hale getirilmiştir.<sup>559</sup> Mülkiyetin kazanılmasıyla, mevcut kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm hak ve yükümlülükler yeni malikle kiracı arasında ileriye etkili olarak sonuç doğuracaktır.<sup>560</sup>

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, yeni malike ihtiyaç sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye noktasında TBK m. 351'de özel bir imkân getirilmiştir.

<sup>557</sup> Aral/Ayrancı, s. 287; Acar, s. 222; Zevkliler/Gökyayla, s. 272; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 258; Aydoğdu/Kahveci, s. 668; Metin İkişler, “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, *GÜHFD*, C. XX, Y. 2016, S. 2, s. 26; Doğan/Baygın, s. 121; Hayrunnisa Özdemir, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, *AÜHFD*, C. 62, S. 1, 2013, s. 148-149; Burak Özen, “Kira Konusunun Devri”, *BÜHFHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 90; Pınar Altınok Ormancı, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “*Satım Kirayı Bozmaz*” İlkesinin Sonuçları”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y. 12, S. 24, Güz 2013/2, s. 126-127; Sezer Çabri, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *MÜHFHAD*, C. 18, S. 3, s. 164.

<sup>558</sup> Doğan, s. 151; İnceoğlu, C. 2, s. 372-374; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 258; Akgün Akay, s. 119; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK. m. 311)”, *ABD*, S. 2016/1, Y. 74, s. 308.

<sup>559</sup> Acar, s. 255-256, N. 34; Aydoğdu/Kahveci, s. 432; İkişler, s. 26; Özen, s. 95; Özdemir, s. 149; Altınok Ormancı, s. 129; Vardar Hamamcıoğlu, s. 310; Çabri, s. 186-187.

<sup>560</sup> Altınok Ormancı, s. 129.

Hükme göre, “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”. TBK m. 351’de düzenlenen “yeni malikin konut veya işyeri ihtiyacı” unsuru TBK m. 350’deki ihtiyaç unsuruyla aynıdır.<sup>561</sup> Dava açma hakkı kiralananı sonradan edinen kimsenindir.<sup>562</sup> Hem konut hem de işyeri kiralalarında, kiralananı iktisap eden yeni malik ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilir. TBK m. 351’e dayanılarak dava açılabilmesi için kiralananın, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra edinilmesi gerekir. Kiralananı iktisap eden kişi kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri ihtiyacı için hükümde belirtilen dava açma sürelerine uyarak tahliye talep edebilir.<sup>563</sup>

## B. Şartları

### 1. Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Kiralananın Edinilmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 310’un uygulanabilmesi için öncelikle geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesi bulunmalıdır.<sup>564</sup> Kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulmasından sonra kiralanan el değiştirirse yeni malik, kiraya verenin<sup>565</sup> yapmış olduğu sözleşmenin tarafı haline gelir (TBK m. 310). Burada mülkiyetin el değiştirmesi kastedilmektedir. Bu edinim satış, bağışlama, trampa gibi sözleşmeler aracılığıyla yapılabileceği gibi ihtiyari açık artırma, cebri icra sonucu da yapılabilir.<sup>566</sup> Sözü geçen hukukî işlemlerden birinin yapılması sonucunda, üçüncü

<sup>561</sup> Akgün Akay, s. 119; Özen, s. 95; Altınok Ormancı, s. 131-132; İpek, s. 68.

<sup>562</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 372; Çabri, s. 189-190.

<sup>563</sup> Doğan, s. 149-151; Altınok Ormancı, s. 132; İpek, s. 68.

<sup>564</sup> İkizler, s. 28; Özdemir, s. 150; Çabri, s. 183.

<sup>565</sup> TBK m. 310’un uygulanabilmesi için kiraya verenin aynı zamanda kiralananın maliki olması gerekmektedir. Bu konuda bkz. Vardar Hamamcıoğlu, s. 311.

<sup>566</sup> Doğan, s. 151; İnceoğlu, C. 2, s. 372-374; Gümüş, Kira, s. 147, 357; Aral/Ayrancı, s. 286-287; Acar, s. 231-233, N. 45-48; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 352; Zevkliler/Gökyayla, s. 272; Aydoğdu/Kahveci, s. 431, 669; Anıl, s. 100; Ceran, s. 854;



kişi kiralananın mülkiyetini kazanmış olmalıdır. TMK m. 705/f. I gereği, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Bu genel kuralın yanında geçmişe dönük etki göstermesi bakımından TMK m. 1022/f. II dikkate alınmalıdır. Hükme göre, “Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil halinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar”. Mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı durumlar TMK 705/f. II’de şu şekilde düzenlenmiştir; “Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır”. Taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanılması da TBK m. 310’un uygulanabilmesi için yeterlidir.<sup>567</sup> Ancak kiralananın mülkiyetinin miras yoluyla mirasçılara intikalinde, şirket birleşmelerinde özette külli halefiyet söz konusu olduğunda bu hüküm uygulanmaz.<sup>568</sup> Bununla birlikte TBK m. 310/f. II gereği kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı olduğundan, kamulaştırma halinde bu hüküm uygulanmayacaktır.<sup>569</sup>

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra devir işleminin yapılması yeni malikin, sözleşmenin tarafı olabilmesi için yeterli değildir. TBK m. 310’da açıkça ifade edilmese de GKHK’daki uygulamayla kıyaslandığında devir işlemi, kiralananın kiracıya tesliminden sonra yapılmalıdır. Kiralanan teslim edilmeden devredilmişse, eski malik TBK m. 112 gereği borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden dolayı kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, kiracının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.<sup>570</sup>

---

Aydemir, s. 214-215; İkizler, s. 26-27; Özen, s. 99; Özdemir, s. 159; Altınok Ormancı, s. 128; Vardar Hamamcıoğlu, s. 308; Çabri, s. 172-173.

<sup>567</sup> Gümüş, Kira, s. 149; İkizler, s. 30-31; Özen, s. 99-100; Özdemir, s. 156; Aysal, s. 189-190; Çabri, s. 173-174.

<sup>568</sup> Gümüş, Kira, s. 147; Acar, s. 233-234, N. 51; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 258; Özen, s. 100; Özdemir, s. 152; Altınok Ormancı, s. 128; Çabri, s. 178.

<sup>569</sup> Altınok Ormancı, s. 128; Çabri, s. 181.

<sup>570</sup> Gümüş, Kira, s. 148; Acar, s. 226-227, N. 24; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 258; Aral/Ayrancı, s. 287; Zevkliler/Gökyayla, s. 277; Özen, s. 100; Özdemir, s. 158; Altınok Ormancı, s. 128-129; Vardar Hamamcıoğlu, s. 310; Çabri, s. 112.

Kiralanan üzerinde üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması ile kiracı arasındaki ilişki doğrudan düzenlenmemiştir. Ancak TBK m. 311’de, kiralananın el değiştirmesine ilişkin TBK m. 310’a atıf yapılarak bu hükmün kıyasen uygulanması öngörülmüştür. Belirtilmelidir ki her türlü sınırlı ayni hak değil, mülkiyet devrine eşdeğer kabul edilen<sup>571</sup> sınırlı ayni hak sahibi sözleşmenin tarafı haline gelir. TBK m. 310 ve m. 311 gereği yeni malik ya da sınırlı ayni hak sahibi kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı haline gelse de kira sözleşmesinin sonuna kadar sözleşmeye katılmak zorunda değildir. Yeni malik, sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye imkânına sahiptir.<sup>572</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 351’de, süresi altı ay ve daha fazla olan konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiralananı iktisap eden yeni malik ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilir. Hükme göre, “*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*”.<sup>573</sup> Yeni malikin, TBK m. 351/f. I’de belirtilen altı aylık süreden yararlanarak TBK m. 350/f. I, b. 2’de düzenlenen kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla tahliye davası açamayacağı da belirtilmelidir.<sup>574</sup>

<sup>571</sup> Her ne kadar TBK m. 311’de “*kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak*”tan söz edilse de sınırlı ayni hakların pek çoğu kiracının hakkını etkilemektedir. Bu yüzden her türlü sınırlı ayni hak bakımından, hak sahibinin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi için niteliğine uygun değildir. Örneğin, geçit irtifakı mülkiyetin devrine eşdeğer sayılamazken; intifa, oturma ve üst hakları eşdeğer sayılabilir. Bu konuda bkz. **Zevkliler/Gökyayla**, dn. 269, s. 273-274; **Vardar Hamamcıoğlu**, s. 314.

<sup>572</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 151; **Acar**, s. 250-251, N. 13-14; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 259; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 272; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 444; **Özen**, s. 103-104; **Vardar Hamamcıoğlu**, s. 311-312; **Ercan**, s. 24; **Çabri**, s. 178.

<sup>573</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 372; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 418; **Aral/Ayrancı**, s. 332; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 352; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 358; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 431; **Özdemir**, s. 164-165; **Aysal**, s. 189.

<sup>574</sup> **Aysal**, s. 188.

Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinde geçen “*edinen kişi*” kavramı yalnızca kiralananın mülkiyetini kazanan kişiyi değil sözleşme sonucunda sınırlı ayni hak kazanan kişiyi de kapsar.<sup>575</sup> Nitekim bu hükmün yanında TBK m. 311’de, “*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi kiralanana üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler uygulanır*” ifadesi yer almaktadır. Bu hükme göre kira sözleşmesi kurulduktan sonra üst hakkı, intifa hakkı veya oturma hakkı gibi sınırlı ayni hak elde eden kişiler de TBK m. 351’e dayanarak tahliye davası açabilir.<sup>576</sup> Kanun koyucu oturma hakkı bakımından bir ayırım yaparak, oturma hakkı sahibinin sadece konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir.<sup>577</sup>

Kiralanana üzerinde başkası lehine intifa veya üst hakkı tesis edilmişse çıplak mülkiyet söz konusudur. Dolayısıyla kiralananın çıplak mülkiyetini iktisap eden kişi, kiralanana kullanma hakkına sahip olmadığından iktisap sebebine dayanarak tahliye davası açamaz.<sup>578</sup>

Çıplak mülkiyetin tam mülkiyete dönüşmesi halinde TBK m. 351’in uygulanabilirliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre<sup>579</sup>, intifa veya üst hakkı tesis edilmiş kiralananın çıplak mülkiyeti iktisap edildikten sonra intifa veya üst hakkı sona ererse, çıplak mülkiyet tam mülkiyete dönüşeceğinden iktisap eden, TBK m. 351’e göre tahliye davası açabilir. Diğer görüş<sup>580</sup>, intifa veya üst hakkı tesis edilmiş kiralananın çıplak mülkiyeti iktisap edildikten sonra intifa veya üst hakkı sona erdiğinde çıplak

---

<sup>575</sup> Doğan, 154; Gümüş, *Kira*, s. 357; İnceoğlu, C. 2, s. 377; Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 440; Ceran, s. 854; Akgün Akay, s. 122.

<sup>576</sup> Doğan, s. 150; İnceoğlu, C. 2, s. 377; Aral/Ayrancı, s. 289; İpek, s. 69; Vardar Hamamcıoğlu, s. 327.

<sup>577</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 377.

<sup>578</sup> Doğan, s. 155; İnceoğlu, C. 2, s. 375; Akgün Akay, s. 121; İpek, s. 69; Yarg. 6. HD, T. 08.02.1993, E. 1993/1004, K. 1993/1205 “...*Malik sıfatı ile kuru mülkiyet sahibi yalnız başına dava açamaz. Ancak intifa hakkı sahibinin yalnız başına veya kuru mülkiyet sahibi ile birlikte dava açma hakkı vardır...*” (Tunaboş, s. 908); Yarg. 6. HD, T. 12.05.2005, E. 2005/3237, K. 2005/4915 “...*Taşınmazdan yararlanma hakkı bulunmayan kuru mülkiyet hakkı sahibi tahliye davası açamaz...*” (Ruhi, *Kira*, C. I, s. 944).

<sup>579</sup> Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 447.

<sup>580</sup> Doğan, s. 155.

mülkiyet bunlarla yüklü olarak kazanıldığı için kira sözleşmesine katlanılması gerektiğini savunur. Başka bir deyişle mülkiyet yeni kazanılıyor gibi kabul edilemeyeceğinden TBK m. 351'e göre tahliye talep edilemez. Kanaatimizce, ikinci görüş daha isabetlidir.<sup>581</sup> Şöyle ki TBK m. 351, kiralanana ihtiyaç duyulması hâlinde kiraya verene tahliye davası açma hakkı tanır fakat kiralanan intifa veya üst hakkıyla yüklü olarak iktisap edildiğinden kiraya verenin ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olmadığını gösterir.

Paylı mülkiyete konu olan kiralananda, paydaşlardan birinin yeni bir pay iktisap ederek payını arttırması veya sonradan tüm payları iktisap etmesi durumunda tahliye davası açıp açamayacağı hususu tartışmalıdır. *Doğan*'ın savunduğu görüşe göre, kiralananı iktisap eden, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra pay kazanmışsa veya paydaş olarak kira sözleşmesinin kurulmasına karşı çıkmasına rağmen pay ve paydaş çoğunluğu kararıyla kiralanan kiraya verilmişse, sonradan diğer payları alarak taşınmazın tamamının mülkiyetini kazandığında tahliye talep etmesi dürüstlük kuralı ile çelişmeyeceğinden TBK m. 351'e göre dava açabilir.<sup>582</sup> Bizim de savunduğumuz doktrinde<sup>583</sup> ve Yargıtay kararlarında hâkim olan görüşe göre<sup>584</sup>, paylı mülkiyette paydaşlardan birinin, kiraya verenlerden biri olarak kira sözleşmesi ile bağlıken payını arttırması veya tüm payları elde etmesi durumunda yeni malik olarak kabul edilemeyeceği, bu sebeple paydaşın TBK m. 351'e göre tahliye davası açamayacağı savunulmaktadır.

<sup>581</sup> Mustafa **Sonkurt**, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi*, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Filiz Yavuz İpekyüz), Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Diyarbakır, 2018, s. 63.

<sup>582</sup> **Doğan**, s. 157.

<sup>583</sup> **Doğan**, s. 155; **Gümüş**, *Kira*, s. 358; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 357; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 432-433; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, 443; **Anıl**, s. 100; **Aydemir**, s. 219; **Özdemir**, s. 157.

<sup>584</sup> Yarg. 6. HD, T. 25.06.2015, E. 2015/4291, K. 2015/6467 "...Davacı taşınmazda daha önce de paydaş olmakla yeni malik sıfatıyla tahliye davası açamaz..." (**Ruhi/Ruhi**, s. 839); Yarg. 6. HD, T. 20.09.2011, E. 2011/4506, K. 2011/9256 "...6570 Sayılı Kanunun 7/d maddesinden yararlanabilmek için yeni malikin daha önceden taşınmazda paydaş olmaması gerekir. Daha önceden paydaş olan şahsın yeni bir pay alması durumunda bu maddedeki sürelerden yararlanarak dava açamaz..." (**Ceran**, s. 862-863); Yarg. 6. HD, T. 06.07.1995, E. 1995/6759, K. 1995/69745 "...Daha önceden kiralananın paydaşlarından olan davacının bu yeri yeni iktisap ettiği söylenemez. Aktin sonunda dava açma hakkına sahiptir..." (**Tunaboğlu**, s. 901-902).

## 2. Yeni Malikin Kendisinin ya da Kanunda Sayılan Yakınlarının Konut ve İşyeri İhtiyacı

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 7/d'de, “*Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra... tahliye davası açabilirler*” hükmü yer almaktaydı. Hüküm, ihtiyacı ileri sürecek kişilerin kapsamının dar olması bakımından eleştirilmekteydi.<sup>585</sup> Yapılan eleştiriler dikkate alınarak iktisap sebebiyle ihtiyaç iddiasında bulunacak kişilerin kapsamı genişletilmiştir. TBK m. 351'e göre, yeni malik kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilecektir.<sup>586</sup>

Kiralananın sonradan edinilmesi sebebiyle açılacak tahliye davasında da ihtiyaç iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olması gerekir.<sup>587</sup> Yeni malik, ihtiyaç iddiasını ispatlamak şartıyla TBK m. 350'ye dayanarak kiralananın tahliyesini talep edebileceği gibi TBK m. 351/f. I'e dayanarak da kiralananın tahliyesini talep edebilir.<sup>588</sup> Bu husus TBK m. 351/f. II'de, “*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir*” şeklinde ifade edildiğinden, seçim hakkı kiralananı sonradan edinen kişiye tanınmıştır. Yalnız bu imkân belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanabilir.<sup>589</sup> Böylelikle kiralananı iktisap eden yeni malik, kira sözleşmesinin tarafı haline gelerek kiraya verene

<sup>585</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 358; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 437.

<sup>586</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 418; **Aysal**, s. 189.

<sup>587</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 358.

<sup>588</sup> Yarg. 6. HD, T. 02.05.2016, E. 2015/10447, K. 2016/3562 “...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesindeki sürelerden yararlanılarak tahliye davası açılabilmesi için kiralananın olduğu gibi veya basit bir tadilatla ihtiyaçta kullanılabilir olması gerekir. Anılan madde yeni malike sadece kiralananı olduğu gibi kullanma ihtiyacı nedeniyle dava açma hakkı tanımıştır...” (**Ruhi/Ruhi**, s. 182-183).

<sup>589</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 358-359.

tanınan haklara sahip olur. Dilerse kiraya veren sıfatıyla dilerse de yeni malik sıfatıyla dava açabilir.<sup>590</sup>

### C. Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesinin Etkisi

Kira sözleşmesinin kurulmasıyla kiracı, yalnızca kiraya verenden kiralananın kullanılmasının devrini talep etme hakkına sahip olur. Bundan dolayı sözleşmeden doğan alacak hakkı, şahsi bir hak olup nispi etkiye sahiptir. Taşınmaz kiralarda TBK m. 312 hükmüne dayanarak kira sözleşmesinden kaynaklanan alacak hakkının tapu kütüğüne şerh verdirilerek “*kuvvetlendirilmiş kişisel hak*” niteliği kazanmasına imkân tanınmaktadır.<sup>591</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 312’ye göre, “*Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir*”. Kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesinin etkisi ise, şerhten sonra taşınmazda hak kazanmış olanlardan, borcun ifasında alacaklıya (kiracıya) zarar veren hakların bertaraf edilmesini sağlamasıdır. Buna şerhin munzam etkisi denir.<sup>592</sup> Böylece şerh süresince yeni malikin, TBK m. 350 ve m. 351 hükümlerine dayanarak ihtiyaç, yeniden inşa veya imar gibi sebeplerle tahliye davası açması engellenmiş olacaktır.<sup>593</sup>

<sup>590</sup> Doğan, s. 164-165; Zevkliler/Gökyayla, s. 357; Burcuoğlu, Tahliye, s. 438; Akgün Akay, s. 125-126.

<sup>591</sup> Eren, Borçlar Özel, s. 318; Zevkliler/Gökyayla, s. 273; Eren, Borçlar Genel, s. 57; Ruhi, Kira, C. I, s. 326; Ercan, s. 24; M. F. Yıldırım; Şerhedilmiş Kira Sözleşmelerinde Şerhin Sağladığı Korumanın Kapsamı, O. B. Gürzumar (edt), Halûk Konuralp Anısına Armağan, (1033-1046), Ankara, 2009, s. 1037.

<sup>592</sup> Doğan/Baygın, s. 122; Altınok Ormancı, s. 138; Yarg. 14. HD, T. 23.01.2007, E. 2006/14184, K. 2007/418 (<https://www.kararara.com/yargitay/yhdk2/yrqtyk13004.htm>, 19.12.2018).

<sup>593</sup> Gümüş, Kira, s. 152-153; Acar, s. 267, N. 19; Aral/Ayrancı, s. 289; Zevkliler/Gökyayla, s. 358; Aydoğdu/Kahveci, s. 671; Yavuz, Şerh, s. 900; Doğan/Baygın, s. 122; Özen, s. 104-105; Vardar Hamamcıoğlu, s. 312; Altınok Ormancı, s. 137; Çabri, s. 192. TBK m. 312 gerekçesinden alıntı: “...Şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350 nci maddesi uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir” (Acar, s. 261).

Kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilebilmesi için öncelikle kiralanan, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olmalıdır. Şerh için kira sözleşmesinin yanı sıra yazılı bir “şerh anlaşmasına” da ihtiyaç vardır (TST m. 47/f. I-ç). Şerh anlaşması, kira sözleşmesiyle birlikte yapılabileceği gibi kira sözleşmesinin kurulmasından sonra da yapılabilir. Bu anlaşmanın malikle yapılması kural olsa da zorunlu değildir. Önemli olan şerh anlaşmasının, kiraya verenle yapılmış olmasıdır.<sup>594</sup>

Kiraya veren malik değilse, kira sözleşmesinin tapuya şerh verilebilmesi için taşınmaz malikinin yazılı rızası gerekir. Kiralanan üzerinde aynı veya tapuya şerh edilmiş şahsi hak sahibi kişiler varsa onların da rızası alınmalıdır. Kiralananda paylı mülkiyet söz konusuysa pay ve paydaş çoğunluğunun; elbirliği ile mülkiyet söz konusuysa bütün paydaşların rızası gerekir.<sup>595</sup> Şerhin tapu siciline tescilini talep yetkisi kural olarak malikindir. Malik, şerh anlaşmasını ispat etmekle de yükümlüdür. Ancak kira sözleşmesinde kiracının da sözleşmenin şerhini talep edebileceği ayrıca kararlaştırılmışsa, kiracı da tek başına şerhin tapuya tescilini talep edebilir.<sup>596</sup>

Kanunda şerh için bir süre sınırlaması öngörülmemiştir. Genel kural, şerhin etkisinin kira süresi kadar olacağıdır. Bununla birlikte kira süresinden daha kısa şerh süresi de kararlaştırılabilir.<sup>597</sup> Kira sözleşmesinin süresinin dolmasıyla tapu idaresi re’sen şerhi terkin edebileceği gibi kiralananın maliki de TST m. 78/f. IV uyarınca şerhin terkinini talep edebilir. Belirlenen süreden önce kiracının talebiyle de şerh terkin edilebilir. Şerhin terkinini, kira sözleşmesinin sona ermesini gerektirmediği gibi sözleşmenin sona erdiği anlamına da gelmez.<sup>598</sup>

---

<sup>594</sup> Acar, s. 263, N. 7-8; Yavuz, Şerh, s. 899; Yıldırım, s. 1035.

<sup>595</sup> Acar, s. 263-264, N. 8; Ruhi, Kira, C. I, s. 326; Yavuz, Şerh, s. 899; Yıldırım, s. 1034.

<sup>596</sup> Yavuz, Şerh, s. 897-898.

<sup>597</sup> Gümüş, Kira, s. 153; Eren, Borçlar Özel, s. 348; Aral/Ayrancı, s. 289; Aydoğdu/Kahveci, s. 447-448; Yavuz, Şerh, s. 901; Yıldırım, s. 1038.

<sup>598</sup> Acar, s. 268-269, N. 26-28; Yavuz, Şerh, s. 899.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TAHLİYE DAVALARI ve SONUÇLARI

#### I. İHTİYAÇ SEBEBİYLE AÇILACAK TAHLİYE DAVASI

##### A. Genel Olarak

Kiraya veren, TBK m. 350/f. I, b. 1 hükmü kapsamında konut veya işyeri ihtiyacı iddiasının samimi ve ihtiyacın gerçek olduğunu ispatlamak şartıyla kira sözleşmesini sona erdirme imkânına sahiptir. Kiraya veren sahip olduğu yetkiyi tahliye davası aracılığıyla kullanabilir.<sup>599</sup>

Kira sözleşmesinin sona ermesi için hâkim kararına ihtiyaç olup olmadığı konusu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, kira sözleşmesinin sona ermesi için davanın açılması yeterlidir. Dolayısıyla, hâkimin vereceği hüküm yenilik doğuran bir karar niteliğinde değil tespit hükmündedir.<sup>600</sup> Bizim de savunduğumuz diğer görüşe göre, ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi için tahliye davası açılması yeterli olmayıp, hâkimin bozucu yenilik doğuran nitelikteki kararına ihtiyaç vardır. Bu sebeple, tahliye davası sonucu karar kesinleşinceye kadar kira sözleşmesi devam etmektedir.<sup>601</sup>

##### B. Davanın Tarafları

###### 1. Davacı

Türk Borçlar Kanunu 350. maddesine göre, kiraya veren kira sözleşmesini açacağı dava ile sona erdirebilir. Hükümde de belirtildiği üzere ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene aittir.<sup>602</sup> Dikkat edilmesi gereken husus,

---

<sup>599</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 316.

<sup>600</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 419.

<sup>601</sup> **Doğan**, s. 143; **Gümüş**, *Kira*, s. 316-317.

<sup>602</sup> **Tandoğan**, C. 1/2, s. 242-243; **Doğan**, s. 74, 106; **Gümüş**, *Kira*, s. 317, 341; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 414; **Aral/Ayrancı**, s. 329; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 344; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 346; **Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 124; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 654; **Anıl**, s. 89; **Aydemir**, s. 194; **Akgün Akay**, s. 85; **Aysal**, s. 184.



Kanunda sayılan kişilerin konut veya işyeri ihtiyacı söz konusu olsa bile davayı kiraya verenin açması gerektirir.<sup>603</sup> TBK m. 350/f. I, b. 1, sadece gerçek kişilerin işyeri ihtiyacını karşılamak için düzenlenmediğinden tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı söz konusu olduğunda da aynı hüküm uygulanacaktır. Ancak bu hükmün uygulanabilmesi için kiraya veren sıfatının ilgili tüzel kişiye ait olması gerekir. Örneğin, kamu kurumları kendi mensuplarına lojman tahsis etmek için dava açabilecekken; tüzel kişiliğe sahip bir ortaklığın işyeri ihtiyacı için gerçek kişi ortaklardan biri TBK m. 350/f. I, b. 1'e dayanarak tahliye davası açamayacaktır. Vakıflar, amaçlarına ulaşmak için ticari işletme işletebildiklerinden TBK m. 350/f. I, b. 1'e dayalı tahliye davası açabilirler. Buna karşın dernekler, işletecekleri ticari işletmenin işyeri ihtiyacı dışında dernek faaliyetlerinin gerektirdiği ihtiyaçlar için TBK m. 350/f. I, b. 1 kapsamında kiralananın tahliyesini talep edemez.<sup>604</sup>

Kiraya verenin, kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olması onu kullanma hakkı da vereceğinden, sınırlı ayni hak sahibinin tahliye davası açabileceği doktrinde kabul edilmektedir.<sup>605</sup> Uygulamadaki görüş, kiralanan üzerinde intifa hakkı tesis edilmişse çıplak mülkiyet sahibi malikin, intifa hakkı sahibinin rızası ile dahi tahliye davası açamayacağı yönündedir.<sup>606</sup> Buna karşın, intifa hakkı sahibi ile kuru mülkiyet sahibi malik birleşerek dava açma hakkına sahiptir.<sup>607</sup>

---

Kira sözleşmesinde birden fazla ismin yazılı olmasına rağmen tek imza bulunması durumunda imza sahibi kişi kiraya veren olarak kabul edilir. (Ruhi, *Kira*, C. I, s. 1090-1091).

<sup>603</sup> Akgün Akay, s. 85.

<sup>604</sup> Gümüş, *Kira*, s. 351; Aysal, s. 185; İpek, s. 66.

<sup>605</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 242, 253; Doğan, s. 75, 95, 106; Gümüş, *Kira*, s. 344; Acar, s. 63, N. 37; Zevkliler/Gökyayla, s. 347-348; Aydoğdu/Kahveci, s. 656; Yavuz, *Kira*, s. 725; Anıl, s. 91; Aysal, s. 184; İpek, s. 65.

<sup>606</sup> Yarg. 6. HD, T. 11.10.2001, E. 2001/7598, K. 2001/7857 "...*Kuru mülkiyet hakkı sahibi taşınmaz maldan başkasının intifa hakkı devam ettiği sürece yararlanma hakkına sahip olmadığından tahliye davası açamaz...*" (Ceran, s. 761); Yarg. 6. HD, T. 04.04.2002, E. 2002/2213, K. 2002/2293 "...*Çıplak mülkiyet hakkı sahibi ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamaz...*" (Ruhi, *Kira*, C. I, s. 101).

<sup>607</sup> Doğan, s. 76.

Kiraya veren ile malik farklı kişiler olduğunda dava açma hakkının kimde olacağı hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre<sup>608</sup>, madde metninde açıkça “*kiraya veren*” ifadesi yer aldığından, kiraya veren olmayan malik ihtiyaç iddiasıyla tahliye davası açamayacaktır. Doktrindeki hâkim görüş<sup>609</sup> ise dava hakkını kira sözleşmesine değil mülkiyet hakkına dayandırdığından kiraya veren durumunda olmayan malikin de tahliye davası açabileceğini savunmaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun içtihadına<sup>610</sup> göre, “*Kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanımını sağlayan sözleşmedir. Kiralayan ve mal sahipliği sıfatlarının aynı kişide toplanması zorunluluğu yoktur. Kanunda mülkiyet değil, akit esası kabul edilmiş. Başkasına ait taşınmazın kiraya verilmesi mümkün ve buna ilişkin sözleşme hukuken geçerli olduğundan, kiralayanın mal sahibi olma zorunluluğu yoktur. Kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir*”. Böylece malikin tahliye davası açma yetkisinin olduğu mülkiyet hakkına dayandırılarak kabul edilmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiracının kiralananı başkasına kiralayamayacağı ve kullanım hakkını da devredemeyeceği TBK m. 322/f. II’de ifade edilmektedir. Bu kuralın istisnası, kiraya verenin devir ilişkisine rıza göstermesidir. Kiraya verenin rızasıyla oluşan geçerli bir

<sup>608</sup> Doğan, s. 75, 95; Aydoğdu/Kahveci, s. 656; Yavuz, Kira, s. 725; Burcuoğlu, Tahliye, s. 394; Yarg. 6. HD, T. 07.04.1990, E. 1990/4941, K. 1990/5207 “...Kiralayanın dava hakkı mutlak olup malik olma şartı yoktur...” (Malkoç/Kılıçoğlu, s. 107); Yarg. 6. HD, T. 25.01.2010, E. 2009/10106, K. 2010/438 “...Kural olarak tahliye davaları kiralayan tarafından açılır. Zira kiralayan sözleşmenin tarafı olup dava açma ve yetkisini sözleşmeden almaktadır. Sözleşmeden kaynaklanan bu yetkinin kullanılabilmesi için kiralayanın malik olması şart değildir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 79)

<sup>609</sup> Gümüüş, Kira, s. 317; Zevkliler/Gökyayla, s. 347; Aydemir, s. 205; Acar, s. 63, N. 37; Çınar, Konut İhtiyacı, s. 124; Aysal, s. 184; Yarg. 6. HD, T. 29.01.2015, E. 2014/13824, K. 2015/1000 “...TBK m. 350/f. I uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir...” (www.hukukturk.com, 01.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 07.04.2008, E. 2008/2438, K. 2008/4360 “...Kiraya verenin dava hakkı mutlak olup, onun malik olması şart değildir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malik veya intifa hakkı sahibi de ihtiyaç nedeniyle dava açabilir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 1013-1014).

<sup>610</sup> Yarg. HGK, T. 22.12.2010, E. 2010/659, K. 2010/682 (www.hukukmedeniyeti.org/karar/16986/kiralayan-isyeri-sulhhukukmahkemesi, 01.05.2018).

alt kira ilişkisi söz konusu olduğunda asıl kiracıya karşı “*asıl kiraya veren*”; alt kiracıya karşı ise “*asıl kiracı*” kiraya veren sıfatıyla tahliye davası açabilir.<sup>611</sup> Belirtilmelidir ki asıl kiraya verenin alt kiracıya karşı doğrudan dava açma hakkı bulunmamaktadır. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ermesine yol açacaktır.<sup>612</sup>

Kiraya verenlerin birden fazla olması durumunda kiralanan üzerinde paylı mülkiyet söz konusuysa, doktrindeki hâkim görüşe göre paydaşlardan biri tek başına dava açamaz. Tahliye davası açılabilmesi için TMK m. 688’e göre, pay ve paydaş çoğunluğu ile karar aranmalıdır.<sup>613</sup> Yargıtay da doktrindeki hâkim görüşle aynı doğrultuda karar vermektedir.<sup>614</sup> Diğer görüşe göre ise, pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınsa dahi paydaşlardan birinin tek başına taşınmazı kullanması mümkün olmadığından oybirliği sağlanmalıdır.<sup>615</sup> Bununla birlikte, paylı mülkiyete tabi kiralananın paydaşlarından biri aynı zamanda kiraya veren konumunda ise o paydaş tek başına tahliye davası açma hakkına sahiptir.<sup>616</sup>

Kiralanan üzerinde elbirliği ile mülkiyet söz konusuysa TMK m. 701 gereği, tahliye davasının açılabilmesi için oybirliğinin sağlanması gerekecektir. Şayet dava açılmadan önce oybirliği sağlanamamışsa, icazet yoluyla da davaya rıza

---

<sup>611</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 242, 253; **Doğan**, s. 75, 106; **Gümüş**, *Kira*, s. 221; **İnceoğlu**, C. 2, s. 391; **Aral/Ayrancı**, s. 316; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 269; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 348; **Akgün Akay**, s. 86.

<sup>612</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 370-371.

<sup>613</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 106-108; **Doğan**, s. 106; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 415; **Acar**, s. 64, N. 43; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 656; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 395; **Aydemir**, s. 205; **Aysal**, s. 184.

<sup>614</sup> Yarg. 6. HD, T. 29.01.2015, E. 2014/13824, K. 2015/1000 “...*TBK'nun 350/1. maddesi uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanarak dava açılması gerekir...*” (**Ruhi/Ruhi**, s. 1226-1227); Yarg. 6. HD, T. 30.09.2015, E. 2015/5741, K. 2015/7678 “...*Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir... Kiraya verenlerin birden fazla olması durumunda aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan tüm kiraya verenlerin ve mirasçılardan birlikte dava açmaları gerekir. Bu husus kamu düzenine ilişkin olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır...*” (**Ruhi/Ruhi**, s. 777).

<sup>615</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 108; **İnceoğlu**, C. 2, s. 371.

<sup>616</sup> **Ceran**, s. 755; **Akgün Akay**, s. 76.

gösterilebilir.<sup>617</sup> Elbirliği mülkiyetinde ortakların davaya katılması sağlanamadığı takdirde miras bırakanın terekesine temsilci atanarak, temsilci aracılığıyla dava yürütülür.<sup>618</sup>

## 2. Davalı

İhtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davası, kira sözleşmesinde kiracı olarak yer alan kişiye karşı yöneltilmelidir.<sup>619</sup> Sözleşmede birden fazla kişi kiracı sıfatını taşımaktaysa ihtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davası kiracıların tümüne yöneltilmelidir. Tahliye borcunun bölünemeyen bir borç olmasından dolayı kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı<sup>620</sup> söz konusudur.<sup>621</sup> Kiracılardan biri hakkında

<sup>617</sup> **Doğan**, s. 76, 96, 106; **İnceoğlu**, C. 2, s. 371; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 415-416; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 348; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 656; **Anıl**, s. 91; **Aydemir**, s. 205; **Ceran**, s. 755; **Malkoç/Kılıçoğlu**, s. 107; **Akgün Akay**, s. 76-77; **Aysal**, s. 184; Yarg. 6. HD, T. 15.10.2014, E. 2014/9993, K. 2014/11075 “...Kiraya verenin elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazda hissedarlarca kararlaştırılmadıkça tek başına tasarruf etme hakkı bulunmadığından, elbirliğine tabi taşınmazda boş bağımsız bölümlerin olması davacının ihtiyacının samimi olmadığını göstermez...” (**Ceran**, s. 779); Yarg. 6. HD, T. 18.10.2010, E. 2010/5535, K. 2010/10949 “...Kiralanan... elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir...” (**Ruhi**, *Kira*, C. I, s. 960-961).

<sup>618</sup> **Aysal**, s. 184.

<sup>619</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 317; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 74; **Aysal**, s.185.

<sup>620</sup> HMK m. 59’da ifade edildiği üzere, “*Maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kimse tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kimseye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gereken hâllerde, mecburi dava arkadaşlığı vardır*”. Yarg. 6. HD, T. 03.11.2009, E. 2009/5651, K. 2009/9354 “...Tahliye istemi bölünemeyecek isteklerden olduğundan, ihtarnamenin kiracıların hepsine gönderilmesi gerektiği gibi davanın da bütün kiracılara karşı açılması gerekir...” (<http://www.hukukmedeniyeti.org/karar/94486/kira-sozlesmesi-mecburidavaarkadasligitahliye-d/?v=list&aranan=mecburi+dava+arkadasligi>, 02.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 16.01.2014, E. 2013/6801, K. 2014/325 “...Kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır. Dava sadece Ş. G. ye karşı açılmıştır. Mahkemece tüm kiracıların davaya dâhil edilerek taraf teşkili sağlandıktan sonra işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...” (<http://www.hukukmedeniyeti.org/karar/314740/yargitay-6-hukuk-dairesi-e-2013-6801-k2014-325/?v=list&aranan=mecburi+dava+arkadasligi>, 02.05.2018).

<sup>621</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 317; **Akgün Akay**, s. 85; **Aysal**, s. 185. Birden fazla kişi kiracı olarak yer alsada “*kısmi borçluluk*” esası geçerlidir. Kiracılardan biri diğer kiracının payına isabet eden borçtan sorumlu olmayacaktır. Bu konuda bkz. **Acar**, s. 55, N. 13. Bunun yanında birlikte kiracıların açık ya da örtülü olarak müteselsel sorumluluğu kararlaştırması da mümkündür. Bu konuda bkz. **Acar**, s. 57, N. 20.

açılan davaya diğer kiracıların dâhil edilmesi suretiyle yargılamaya devam edilemez; eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir. Davanın reddi gerekir.<sup>622</sup>

Kiracı, gerçek veya tüzel kişi de olabilir.<sup>623</sup> Kiracının tüzel kişi olması halinde davalı olarak yönetici değil tüzel kişilik gösterilmelidir.<sup>624</sup> Tüzel kişi kiracı, davada yetkili temsilci tarafından temsil edilecektir. Örneğin; bir tahliye davasında limited şirket davalı konumundaysa şirket, şirket müdürü tarafından temsil edilir.<sup>625</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 349/ f. III'te de sözleşmenin tarafı olmayan eşe, kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle kira sözleşmesinin tarafı olma hakkı tanınmaktadır. Öte yandan, kira sözleşmesine taraf olan eşin sorumluluğu TMK m. 194'te düzenlenmektedir. TMK m. 194/f. IV'te, "Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur" ifadesi yer almaktadır. Gerek TMK 194/f. IV'e gerekse TBK m. 349/f. III'e göre kiraya verene bildirimde bulunmayan eş sözleşmenin tarafı sayılmayacağından, taraf olmayan eşe karşı ihtiyaç sebebiyle tahliye davası

<sup>622</sup> Yarg. 6. HD, T. 12.03.1996, E. 1996/2142, K. 1996/2304 "...Tahliye davalarının kiracı veya kiracılar aleyhine açılması gerekir. Birden fazla kiracının bulunduğu durumlarda başlangıçta bütün kiracılar davalı gösterilmemişse ıslah suretiyle dahi diğer kiracıların davaya dâhil olunmaları ve bu yolla eksikliğin tamamlanması mümkün değildir..." (www.hukukturk.com, 02.05.2018); Yarg. 6. HD, T. 25.09.2006, E. 2006/6683, K. 2006/8990 "...Açılan davada ıslah yoluyla taraf değiştirilemez..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 96).

<sup>623</sup> Acar, s. 54, N. 12; Akgün Akay, s. 85; Burcuoğlu, Tahliye, s. 75.

<sup>624</sup> Yarg. 6. HD, T. 05.04.1999, E. 1999/2833, K. 1999/2904 "...Dava D. Parti T. İlçe başkanlığı aleyhine açılmıştır. D. Parti tüzüğü'nün 23. maddesine göre partiyi genel başkan temsil eder. Yasalardaki özel hükümler saklı kalmak koşuluyla, parti adına dava açma ve husumet yetkisinin onun adına genel sekreterce kullanılacağı belirtilmiştir. Yine aynı tüzüğü'nün 44. maddesinde il, ilçe ve belde başkalarının görev aldıkları yönetim biriminde partinin temsilcisi olduğu açıklanmış ise de burada görev aldıkları yönetim birimiyle temsil yetkisi sınırlandırılmıştır. Bu durumda ilçe başkanlığının davada husumet ehliyeti yoktur. Davalının temsilcide hata yapılmış olması nedeniyle D. Parti Genel Başkanlığı'na yönetilmesi için davacıya mehil verilip usulüne uygun olarak dava dilekçesi ve duruşma günü tebliğ edildikten sonra varsa davalı tarafın delilleri de toplandıktan sonra tüm deliller birlikte değerlendirilerek işin esası hakkında bir karar verilmek üzere hükmün bozulması gerekmiştir..." (www.hukukturk.com, 03.05.2018).

<sup>625</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s. 75.

açılmaz.<sup>626</sup> Her iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde kiracı sıfatını taşımayan eş, TMK m. 194/f. IV'ün kendisine tanıdığı yetkiyle kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelirse diğer eşle birlikte kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlardan müteselsilen sorumlu olacağı sonucuna varılır. Bu durumda eşler arasında zorunlu dava arkadaşlığı olacağından tahliye davası eşlerin ikisine birden yöneltilmelidir.<sup>627</sup>

Konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiracının kiralananı başkasına kiralayamayacağı ve kullanım hakkını devredemeyeceği TBK m. 322/f. II'de belirtilmiştir. Geçerli bir alt kira ilişkisinin bulunması durumunda ise asıl kiraya veren, alt kiracıya karşı doğrudan dava açamayacağından ancak kendi kiracısına karşı dava açabilir. Alt kiracıya karşı yalnızca asıl kiracının dava açma hakkı vardır.<sup>628</sup>

Kiracı, kiralananın paydaşı veya elbirliği ile maliklerinden biri ise bir paydaşın diğer paydaş aleyhine ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamayacağı kabul edilir. Pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasının önemi yoktur.<sup>629</sup>

### C. Dava Açma Süresi

Türk Borçlar Kanunu'nda, GKHK'dan farklı olarak ihtiyaç sebebine dayanan tahliye davasının açılabilmesi için süre açıkça düzenlenmemiştir. Bundan dolayı davanın süresinde açılıp açılmadığı, davacının belirttiği kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresi esas alınarak tespit edilir.<sup>630</sup> Fesih ve dava açma süresi kamu düzeninden ve

<sup>626</sup> **Akgün Akay**, s. 86; Yarg. 6. HD, T. 19.11.2009, E. 2009/6464, K. 2009/10160 “...Davalı Şaziye Medeni Kanun'un 194/4. maddesi uyarınca kiralayana ihtar gönderip konutu eşi ile birlikte kullandıklarını aile konutu olduğunu bildirmediklerinden kira sözleşmesinin tarafı olmamıştır. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan Şaziye hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekir...” (Ruhi, Kira, C. I, s. 897-898).

<sup>627</sup> **Ayanoğlu Morali**, s. 120; **Altun**, s. 257.

<sup>628</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 391; **Aral/Ayrancı**, s. 316; **Akgün Akay**, s. 86.

<sup>629</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 391; **Akgün Akay**, s. 86.

<sup>630</sup> Yarg. 6. HD, T. 30.03.1989, E. 1989/3936, K. 1989/5609 “...Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti için öncelikle akdin başının, süresinin, böylece sona eriş tarihinin bilinmesi icap eder. Davacının bu tarihleri bildirmesi gerekir. Davalı karşı çıkarsa bu cihetin bir hadise olarak çözümlenmesi, bu konuda tanık dâhil taraf delillerin toplanması gerekir...” (www.hukukturk, 09.05.2018).

dava şartlarından olduğundan, kiracı tarafından ileri sürülmesi bile hâkim tarafından re'sen incelenir.<sup>631</sup> Taraflar arasında kira süresinin bitiminden önce dava açılabilmesine ilişkin anlaşma yapılsa bile dikkate alınmaz.<sup>632</sup>

Kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasına göre ikili bir ayırım yapılarak ihtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davasının süresi TBK m. 350/ f. I, c. son'da düzenlenmiştir. Hükme göre kiraya veren, konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle kiralananı kullanma zorunluluğu olduğunda belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda; belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sözleşmeyi sona erdirebilir.<sup>633</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 300/f. II'ye göre, sözleşmede kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın kendiliğinden sona ermesi beklenen kira sözleşmesi belirli sürelidir. Belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu olduğunda kararlaştırılan sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açılmalıdır (TBK m. 350/f. I).<sup>634</sup> Hükümde belirtilen bir aylık süre, hak düşürücü nitelikte olduğundan kiraya verenin bu süre içerisinde dava açması gerekir. Aksi takdirde dava açma hakkı düşmüş olur. Ancak TBK m. 353 ile bu duruma bir istisna

<sup>631</sup> Duygu **Bilsel**, “Konut ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye”, *İBD*, C. 84, S. 5, İstanbul 2010, s. 3117; **Aysal**, s. 185; **İpek**, s. 73; Yarg. 6. HD, T. 20.10.2014, E. 2014/9792, K. 2014/11233 “...Dava açma süresi kamu düzenine dair olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir... O halde mahkemece yapılacak iş sözleşmenin başlangıç tarihini tespit etmek bundan sonra davanın feshi ihbar sürelerine uygun olarak açılıp açılmadığını belirlemekten ibarettir. Bu hususlar gözetilmeden işin esasına girilerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir...”(www.hukukturk.com, 22.10.2018); Yarg. 6. HD, T. 27.04.2010, E. 2010/3047, K. 2010/5035 “...Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Kira dönemi sona ermeden açılan dava süre yönünden reddedilmelidir...” (İBD, C. 84, S. 5, İstanbul 2010, s. 3238).

<sup>632</sup> **İpek**, s. 73.

<sup>633</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 351; **Ercan**, s. 28.

<sup>634</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 263; **Gümüş**, *Kira*, s. 346; **Aral/Ayrancı**, s. 331-332; **Yavuz**, *Kira*, s. 726; **İpek**, s. 71; Yarg. 6. HD, T. 15.06.2015, E. 2015/4026, K. 2015/5935 “...TBK 350. madde gereğince kiraya veren kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan itibaren bir ay içinde ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir...” (www.legalbank.net, 15.11.2018).

getirilmiştir. BK ve GKHK’da düzenlenmemiş olup kaynağını Yargıtay uygulamalarından alan bu hükme göre, kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirdiği takdirde dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır. Hükümün gerekçesinde, sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren dava açma süresi olan bir ay içinde yapılacak bildirim yeterli görüldüğünden kira süresi içinde yapılacak bildirim de dava süresini uzatıcı etkiye sahip olacaktır.<sup>635</sup>

Belirsiz süreli kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda ihtiyaç sebebine dayanan tahliye davasının, “*Kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde*” açılması gerektiği TBK m. 350/f. I’ın son cümlesinde ifade edilmektedir.<sup>636</sup> Hükümde ifade edilen fesih ihbar süreleri TBK m. 329’da düzenlenmiştir. Buna göre, yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyularak bir ay içinde dava açılması gerekir.<sup>637</sup>

#### **D. Görevli ve Yetkili Mahkeme**

Türk Borçlar Kanunu m. 350’nin madde başlığından ve metninden anlaşıldığı üzere kiraya veren, konut ve çatılı işyeri ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmek için mahkemeden “*dava yoluyla*” talepte bulunmalıdır.<sup>638</sup>

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4’te “*Dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın kiralanan taşınmazların kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan*

<sup>635</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 320; **Aral/Ayrancı**, s. 328; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 358; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 345; **Uygur**, s. 1856; **Bilsel**, s. 3116; **Aysal**, s. 185-186; **İpek**, s. 72; Yarg. 6. HD, T. 02.06.2015, E. 2014/13062, K. 2015/5339 “...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...” (**Ruhi/Ruhi**, s. 919-920).

<sup>636</sup> **Aral/Ayrancı**, s. 331-332; **Aysal**, s. 186; **İpek**, s. 71.

<sup>637</sup> **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*, s. 580; **Aysal**, s. 186.

<sup>638</sup> **Akgün Akay**, s. 84.



*davaları(n)*” sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği açıkça hükme bağlanmıştır.<sup>639</sup> HMK m. 114’e göre, dava şartlarından biri de mahkemenin görevli olmasıdır. Kiralananın ihtiyaç iddiasıyla tahliyesi görevli olmayan bir mahkemeden talep edilirse mahkemece görevsizlik kararı verilir. Bu durumda dava dosyası mahkeme tarafından kendiliğinden görevli mahkemeye gönderilmez. Mahkemece görevsizlik kararı verildiğinde HMK m. 20’ye göre, “*Taraflardan birinin... başvurunun reddi kararının tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içinde kararı veren mahkemeye başvurarak, dava dosyasının görevli ya da yetkili mahkemeye gönderilmesini talep etmesi gerekir. Aksi takdirde, bu mahkemece davanın açılmamış sayılmasına karar verilir*”. Görevsizlik iddiası, yargılamanın her aşamasında taraflarca ileri sürülebileceği gibi hâkim tarafından da re’sen dikkate alınır.<sup>640</sup>

Kiraya veren tahliye davasını HMK m. 6 gereği davalının, davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesinde açabileceği gibi HMK m. 10’a göre sözleşmenin ifa edileceği yer olan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde de açabilir.<sup>641</sup>

### **E. Yeniden Kiralama Yasağı**

Kiraya veren, ihtiyaç sebebiyle kiralananı tahliye ettirirse “*yeniden kiralama yasağı*” gereği haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz (TBK m. 355/f. I). Haklı bir sebep varsa kiralananın bu sürede başkasına kiralınması mümkündür. TBK m. 355’te yer alan “*haklı sebep*” ifadesi geniş bir kavram olduğundan hangi durumların haklı sebep teşkil edeceği hâkimin takdirine bırakılmıştır.<sup>642</sup> Haklı sebep olarak değerlendirilebilecek durumlara; ihtiyacın ortadan kalkması, tayin veya askerlik sebebiyle konutta oturulamaması,

<sup>639</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 317.

<sup>640</sup> Ramazan **Arslan**/Ejder **Yılmaz**/Sema **Taşpınar Ayvaz**, *Medeni Usul Hukuku*, 3. bs., Ankara 2017, s. 201-202.

<sup>641</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 489.

<sup>642</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 265-266; **Gümüş**, *Kira*, s. 323-325; **İnceoğlu**, C. 2, s. 534-536; **Aral/Ayrancı**, s. 328; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 346-347; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 663; **Akgün Akay**, s. 91; **Öztürk**, s. 1567.

sağlık sorunları sebebiyle farklı bir şehre taşınmak zorunda kalınması örnek verilebilir.<sup>643</sup> Bu durumlarda yeniden kiralama yasağı uygulanmaz.

Kiraya verenin söz konusu yasağa uymamasının yaptırımını da TBK m. 355/III'te düzenlenmiştir. Kiralananı ihtiyaç sebebiyle tahliye ettiren kiraya veren yeniden kiralama yasağına aykırı davranırsa, TBK m. 355/f. III gereği “*eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*”. TBK’da yeniden kiralama yasağına uyulmadığında bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat öngörülmekteyken; GKHK m. 16’da hapis ve para cezası öngörülmekteydi.<sup>644</sup> Artık yeniden kiralama yasağına aykırı davranıldığında TBK m. 355 çerçevesinde uygulanacak yaptırım; ceza hukuku anlamında bir “*ceza*” değil, “*medeni hukuk cezasıdır*”.<sup>645</sup>

## II. YENİDEN İNŞA veya İMAR SEBEBİYLE AÇILACAK TAHLİYE DAVASI

### A. Genel Olarak

Yeniden inşa veya imar amacıyla kiralananın onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekliyse ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsızsa kira sözleşmesini sona erdirmek için tahliye davası açılmalıdır. Kiracıya bildirimde bulunmanın sözleşmenin sona ermesinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.<sup>646</sup>

Kiralananın belirli bir bölümünde onarım, genişletme veya değiştirme yapılırken, diğer kısmının kullanılması mümkünse kısmi tahliyeye karar verilebilir.

<sup>643</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 266; Akgün Akay, s. 92.

<sup>644</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 267; Doğan, s. 103; Gümüş, *Kira*, s. 323-325; Aydoğdu/Kahveci, s. 663; Yarg. 6. HD, T. 26.11.2015, E. 2015/6530, K. 2015/10458 “...*Dava, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye edilen taşınmazın ihtiyaca tahsis edilmeyip üçüncü kişiye kiralananından kaynaklanan tazminat istemine ilişkindir. Davada davacı, davalı tarafından gönderilen ve kiralananın konut ihtiyacı nedeni ile tahliyesi isteğini içeren ihtarname üzerine herhangi bir mahkeme kararı ve icra işlemi olmadan, taşınmazı kendi rızasıyla tahliye etmiştir. Bu nedenle koşulları oluşmayan maddi tazminat isteminin reddi gerekir...*” (Ruhi/Ruhi, s. 478-479).

<sup>645</sup> Gümüş, *Kira*, s. 323; Aydoğdu/Kahveci, s. 664.

<sup>646</sup> Doğan, s. 143; İnceoğlu, C. 2, s. 412; Anıl, s. 96; Aydemir, s. 210.

Davacının kısmi tahliyeye itiraz etmesi, kısmi tahliye kararı verilmesini engellemez.<sup>647</sup>

Kiraya veren hem ihtiyaç hem de yeniden inşa veya imar sebebiyle kiralananın tahliyesini talep ettiğinde, birbiriyle çelişen iki sebep söz konusu olduğundan öncelikle bu çelişkinin ortadan kaldırılarak karar verilmesi gerekir.<sup>648</sup>

## B. Davanın Tarafları

### 1. Davacı

Yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmek için dava açma hakkı TBK m. 350/f. I, b. 2'ye göre kiraya verene aittir.<sup>649</sup> Malik olmayan kiraya veren, kiralanda onarım, genişletme veya değişiklik yapabilme konusunda malik tarafından yetkilendirilirse tahliye davası açabilir.<sup>650</sup> Malikten gerekli izinler alınmadığı sürece kiralanda yapılacak işlemler için ruhsat ve izin alınamayacağı gibi inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme ve değiştirme faaliyetlerinde bulunulması da mümkün olmayacaktır.<sup>651</sup> İntifa hakkı tanınan kiraya veren, malikten izin almadıkça, yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ve değiştirme yapamayacağından, bu sebeple kiralananın tahliyesini talep edemez.<sup>652</sup> Buna karşılık, kiraya verene inşaat yapma hakkı tanıyan bir üst hakkı tesis edilmişse üst hakkı sahibi kiraya veren tahliye davası açma hakkına sahiptir.<sup>653</sup> Bunun yanında, oturma hakkı tesis edilmiş

<sup>647</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 282; Doğan, s. 139; İnceoğlu, C. 2, s. 412; Anıl, s. 99; Malkoç/Kılıçoğlu, s. 138; Yavuz, *Kira*, s. 705.

<sup>648</sup> Akgün Akay, s. 106.

<sup>649</sup> Doğan, s. 140; İnceoğlu, C. 2, s. 412; Aydoğdu/Kahveci, s. 672; Anıl, s. 96; Ceran, s. 837; Akgün Akay, s. 106; Tunaboğlu, s. 823; Çınar, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1365.

<sup>650</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 283; Doğan, s. 141; İnceoğlu, C. 2, s. 412-413. Aksi yöndeki bir görüşe göre yeniden imar veya inşa sebebiyle tahliye davası, malik olmayan kiraya veren tarafından açılabileceği gibi kiraya veren malikten başka bir kimse olsa da malikin kendisi de dava açabilir. Bu konuda bkz. Tandoğan, C. I/2, s. 283.

<sup>651</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 413

<sup>652</sup> Doğan, s. 142; İnceoğlu, C. 2, s. 413; Akgün Akay, s. 107-108.

<sup>653</sup> Doğan, s. 142; İnceoğlu, C. 2, s. 413; Akgün Akay, s. 107.

kiraya veren, yalnızca kendi konut ihtiyacı için tahliye talebinde bulunabilir.<sup>654</sup> Kiralanan üzerinde intifa hakkı söz konusu olduğunda, çıplak mülkiyet hakkı sahibinin tek başına tahliye davası açma yetkisi yoktur. Ancak intifa hakkı sahibi ile birlikte tahliye davası açabilir.<sup>655</sup> Kiraya veren konumunda olmayan malikin dava açma hakkının olup olmadığı tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş kiraya veren olmayan malikin tahliye davası açma hakkı bulunmadığı yönündedir.<sup>656</sup> Aksi yöndeki görüş ise kiraya veren sıfatı olmasa dahi malikin tahliye davası açabileceğini savunmaktadır.<sup>657</sup>

Alt kira ilişkisi mevcut olduğunda asıl kiracının alt kiracıya dava açması kural olarak mümkün değildir. Asıl kiracı, alt kira ilişkisinde kiraya veren konumunda olsa da asıl kiracının kiralanda inşaat veya tadilat yapma yetkisi bulunmaz. Bu sebeple tahliye davası açma hakkı da yoktur. Ancak asıl kiracı, kiraya verenden kiralanda tadilat yapmak için izin aldığını ispat edebilirse tahliye davası açabilir.<sup>658</sup>

Kiraya verenin birden fazla kişi olması durumunda elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise oybirliği ile karar alınmalıdır.<sup>659</sup> Kiraya verenler arasında paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumda ise TMK m. 691/f. II ve m. 692/f. I hükümleri gündeme gelecektir. TMK m. 691/f. II'de olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de pay ve paydaş çoğunluğu aranacağı ifade edilmektedir.<sup>660</sup> TMK m. 692/f. I'e göre ise paylı malın özgülendiği amacın

---

<sup>654</sup> **Acar**, s. 63, N. 37; **Çınar**, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1366.

<sup>655</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 414; **Akgün Akay**, s. 107.

<sup>656</sup> **Doğan**, s. 141; **İnceoğlu**, C. 2, s. 413.

<sup>657</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 283; **Çınar**, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1365.

<sup>658</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 413; **Akgün Akay**, s. 108; Yarg. 6. HD, T. 21.10.2015, E. 2015/6666, K. 2015/8794 “...Kira sözleşmesi taraflar yönünden geçerli olup davacı ile davalı alt kiracı arasında doğrudan bir kira ilişkisi bulunmamaktadır...” (**Ruhi/Ruhi**, s. 652).

<sup>659</sup> **Aydınlyım**, s. 80-81; **Doğan**, s. 143; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 672; **Ceran**, s. 837; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 468; **İnceoğlu**, C. 2, s. 414; **Anıl**, s. 96; **Çınar**, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1365.

<sup>660</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 283; **Doğan**, s. 143; **Çınar**, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1365. Esaslı onarım, genişletme veya değiştirme olağan yönetim sınırlarını aşan işlerden sayılacağından,

değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.<sup>661</sup>

Doktrindeki bir görüş<sup>662</sup>, paylı mülkiyetin varlığı halinde oybirliğinin aranması gerektiğini savunmaktayken; diğer görüş<sup>663</sup> pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasının yeterli olacağı kanaatindedir. Bir başka görüşe göre<sup>664</sup> de tahliye davası açılırken yeniden inşa veya esaslı onarım, genişletme ya da değiştirme açısından ayrı ayrı değerlendirilerek pay ve paydaş çoğunluğuyla mı yoksa oybirliğiyle mi karar alınması gerektiği belirlenmelidir. Bizim de savunduğumuz diğer bir görüşe göre<sup>665</sup> ise sadece yeniden inşa halinde oybirliği aranmalıyken; imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme söz konusu olduğunda pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması yeterli olacaktır.

Paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyeti ilişkisi söz konusuysa paydaşlardan sadece biri kiraya veren durumunda olsa dahi kiraya verenin diğer paydaşların iznini almaksızın kiralanan üzerinde tek başına inşaat veya tadilat yapma yetkisi bulunmadığından tahliye davası açma yetkisi de yoktur. Bu durumda da oybirliğinin ya da pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekecektir.<sup>666</sup> Yeterli çoğunluk sağlanmadan dava açılması durumunda mahkeme davayı hemen reddetmeyip eksikliğin giderilmesi hususunda davacıya süre verecektir.<sup>667</sup>

---

pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması yeterli sayılacaktır. Bu konuda bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 672.

<sup>661</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 283; **Çınar**, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1365; Yeniden inşanın, kiralananın kullanılış biçimini değiştirmesinden dolayı olağanüstü yönetim işi ve tasarruflardan sayılacağından kararın oybirliğiyle alınması gerekir. Bu konuda bkz. **Doğan**, s. 143.

<sup>662</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 283.

<sup>663</sup> **Aydınhyım**, s. 80; **İnceoğlu**, C. 2, s. 415; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 468; **Tunaboğlu**, s. 823; **Akgün Akay**, s. 108.

<sup>664</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 415; **Akgün Akay**, s. 109.

<sup>665</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 283; **Doğan**, s. 143; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 672; **Ceran**, s. 837.

<sup>666</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 415; **Akgün Akay**, s. 109.

<sup>667</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 416; **Tunaboğlu**, s. 823.

## 2. Davalı

Kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi söz konusu olduğunda tahliye davası kiracıya yöneltilmelidir.<sup>668</sup> Davalı kiracı gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Sona erdirilmesi istenen kira sözleşmesinde kiracı, tüzel kişiyse davalı sıfatı tüzel kişinin yetkili temsilcisinde olacaktır.<sup>669</sup>

Kira sözleşmesinde birden fazla kişi kiracı olduğunda ise mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olacağından tahliye davası kiracıların hepsine yöneltilmelidir.<sup>670</sup> Kiracılardan biri dava dilekçesinde gösterilmediğinde dava, husumet eksikliği sebebiyle reddedilmelidir ve bu husus mahkemece re'sen dikkate alınmalıdır.<sup>671</sup>

Kiralananın aile konutu olarak kullanılması durumunda ise TBK m. 349/f. III ve TMK m. 194/f. IV hükümleri birlikte değerlendirilecektir. TBK m. 349/ f. III'te sözleşmenin tarafı olmayan eşe, kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle kira sözleşmesinin tarafı olma hakkı tanınmıştır. TMK m. 194/f. IV'te "*Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur*" ifadesi yer alır. Bu hükümlere göre, kiraya verene bildirimde bulunmayan eş, sözleşmenin tarafı olmayacağından taraf olmayan eşe karşı ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamaz.<sup>672</sup> Her iki hüküm birlikte

<sup>668</sup> Doğan, s. 144; İnceoğlu, C. 2, s. 416; Anıl, s. 96; Ceran, s. 837; Akgün Akay, s. 109; Çınar, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1365.

<sup>669</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s. 75.

<sup>670</sup> Doğan, s. 144; İnceoğlu, C. 2, s. 416; Anıl, s. 96; Ceran, s. 837; Akgün Akay, s. 109.

<sup>671</sup> Akgün Akay, s. 109; Yarg. 6. HD, T. 12.03.2007, E. 2007/895, K. 2007/2592 "...Kira sözleşmesinde birden fazla kiralayan ve birden fazla kiracı olup bunlar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğu davanın tüm kiralayanlar tarafından tüm kiracılar aleyhine açılması gerekir. Dava tüm kiralayanlar tarafından tüm kiracılar aleyhine açılmadığından davanın reddi gerekir..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 1145-1146).

<sup>672</sup> Akgün Akay, s. 86; Yarg. 6. HD, T. 19.11.2009, E. 2009/6464, K. 2009/10160 "...Davalı Şaziye Medeni Kanun'un 194/4. maddesi uyarınca kiralayana ihtar gönderip konutu eşi ile birlikte kullandıklarını aile konutu olduğunu bildirmediklerinden kira sözleşmesinin tarafı olmamıştır. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan Şaziye hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekir..." (Ruhi, Kira, C. I, s. 897-898).

değerlendirildiğinde kiracı sıfatını taşımayan eş, TMK m. 194/f. IV'ün kendisine tanıdığı yetkiyle kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelirse diğer eşle birlikte kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlardan müteselsilen sorumlu olacağı sonucuna varılır. Bu durumda eşler arasında zorunlu dava arkadaşlığı olacağından tahliye davası eşlerin ikisine birden yöneltilmelidir.<sup>673</sup>

### C. Dava Açma Süresi

Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davası açma süresi TBK m. 350/f. I'de düzenlenmiştir. Hükme göre, “*Kiraya veren, kira sözleşmesini belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir*”.<sup>674</sup> Ayrıca kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirirse dava açma süresinin bir kira yılı için uzamış sayılacağı TBK m. 353'te belirtilmektedir.<sup>675</sup> Böylece kiraya veren, yeni kira döneminin sonuna kadar tahliye davası açma hakkını kullanabilir.<sup>676</sup>

Kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için kiracıya önceden bildirimde bulunması şart değildir.<sup>677</sup> Buna rağmen taraflar, tahliye davası açılabilmesi için bildirimde bulunma şartı getirmişse kiraya verenin bu şarta uyması zorunludur.<sup>678</sup> Kiraya veren, hak düşürücü süre geçmeden dava açacağını kiracıya yazılı olarak

<sup>673</sup> **Ayanoğlu Moralı**, s. 120; **Altun**, s. 257.

<sup>674</sup> **Doğan**, s. 143; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 422; **Aral/Ayrancı**, s. 333; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 362; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 468; **Anıl**, s. 96. BK'da ve GKHK'da dava açma süresi bakımından herhangi bir düzenleme bulunmadığından Yargıtay da bu boşluğu İİK. m. 272/f. I hükmüne kıyasen kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerektiğine karar vererek doldurmuştu. Bu konuda bkz. **Tandoğan**, C. I/2, s. 283; **Gümüş**, *Kira*, s. 320-321.

<sup>675</sup> **Aral/Ayrancı**, s. 328; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 362.

<sup>676</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 284.

<sup>677</sup> **Zevkliler/Gökyayla**, s. 362; **Anıl**, s. 96; **Çınar**, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1368.

<sup>678</sup> **Akgün Akay**, s. 111; Yarg. HGK, 01.04.1992, E. 1992/107, K. 1992/232 “...Sözleşmede tahliye isteği halinde belirli bir süre önce kiracıya bu isteğin ihbar edilmesi şart koşulmuşsa ona uyulmak gerekir. Bu ihbarın yazılı yapılması öngörülmemişse sözlü yapılması mümkündür...” (www.hukukturk.com, 15.07.2018).

bildirmişse TBK m. 353 gereği dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır. Kira sözleşmesi sona ermeden veya sona erdikten sonraki bir aylık dönemde bildirim yapılmamış ve dava da açılmamış ise artık bir sonraki kira döneminin sonuna kadar dava açılmaz.<sup>679</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 350/f. I'e göre, davacı, kira sözleşmesi belirli süreli ise bu sürenin sona ermesinden itibaren bir aylık süre içerisinde; belirsiz süreli ise fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içerisinde açacağı dava ile sözleşmeyi sona erdirilebilir. Öngörülen bir aylık süre hak düşürücüdür.<sup>680</sup>

Kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin belirtilmesi tahliye davasının süresi içinde açılıp açılmadığının tespiti bakımından önem arz eder. Davalı, davacının bildirdiği tarihi ve süreyi kabul etmeyip farklı bir tarih ve süre iddia ederse iddiasını tanık dâhil her türlü delille ispatlayabilir.<sup>681</sup> Davacı mevcut delillerle kira sözleşmesinin başlangıç tarihini ve süresini ispatlayamazsa davacının davalıya yemin teklif etme hakkı mahkemece hatırlatılır.<sup>682</sup> Bununla birlikte dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olduğundan yargılamanın her aşamasında mahkemece re'sen dikkate alınır.<sup>683</sup>

<sup>679</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 416; **Aral/Ayrancı**, s. 328; **Çınar**, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1368-1369; Yarg. 6. HD, T. 29.01.2015, E. 2014/13912, K. 2015/909 “...Yeni dönem başlamadan önce dava açacağını davalıya bildirdiğinden uzayan yeni kira dönemi sonuna kadar dava açma hakkını saklı tuttuğundan 11/12/2013 tarihinde açılan tahliye davası süresindedir...” (**Ruhi/Ruhi**, s. 1229-1230).

<sup>680</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 283; **Doğan**, s. 144-145; **İnceoğlu**, C. 2, s. 416-417; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 352; **İpek**, s. 71.

<sup>681</sup> **Çınar**, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1367; Yarg. 6. HD, T. 28.10.2009, E. 2009/5106, K. 2009/9133 (**Ruhi, Kira**, C. I, s. 980).

<sup>682</sup> **Ceran**, s. 849-850; **Akgün Akay**, s. 110; Yarg. 6. HD, T. 10.03.2009, E. 2009/1791, K. 2009/1955 “...Davacı, kira akdinin başlangıç tarihini kanıtlamakla yükümlüdür...” (**Ruhi, Kira**, C. I, s. 26); Yarg. 6. HD, T. 04.02.2008, E. 2007/12679, K. 2008/905 “...Kural olarak, davacı, davasını dayandırdığı kira sözleşmesinin başlangıcını ve kira süresini kanıtlamak zorundadır...” (**Ruhi, Kira**, C. I, s. 915).

<sup>683</sup> **Akgün Akay**, s. 110; Yarg. HGK, T. 01.04.1992, E. 1992/107, K. 1992/232 “...6570 sayılı Yasada süre kamu düzeni ile ilgili olup yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilir. İlk itirazlardan da değildir...” (**Tunaboğlu**, s. 789).



#### D. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Türk Borçlar Kanunu m. 350'nin madde başlığından ve metninden anlaşıldığı üzere kiraya veren, yeniden inşa ve imar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmek için mahkemeden “*dava yoluyla*” talepte bulunmalıdır. Görevli ve yetkili mahkeme, ihtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davasında görevli ve yetkili olan mahkemeye aynıdır. HMK m. 4'e göre, yeniden inşa veya imar sebebiyle açılacak tahliye davaları sulh hukuk mahkemelerinde görülecektir. Kiraya veren tahliye davasını HMK m. 6 gereği davalının, davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesinde açabileceği gibi HMK m. 10'a göre sözleşmenin ifa edileceği yer olan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde de açabilir.<sup>684</sup>

#### E. Geçici Tahliye

Kiralananda yapılacak onarım, genişletme veya değiştirme kira sözleşmesinin sona ermesini gerektirmiyorsa ve bunlar sırasında kiralananın kullanılması mümkün değilse kiralanana hakkında TBK m. 319/f. I hükmü gereği geçici tahliye kararı verilebilir.<sup>685</sup> Ancak yeniden inşa durumunda TBK m. 350/f. I, b. 2'ye göre geçici tahliye hükmü verilemez.<sup>686</sup>

Kiraya verenin geçici tahliyesinin talep edilebilmesi için kiralananda zorunlu bir onarım yapılması gerekir.<sup>687</sup> Buna karşın TBK m. 350/f. I, b. 2'ye göre sözleşmenin sona erdirilerek kiracının tahliyesinin talebi için yeniden inşa, değiştirme ve genişletme işlemlerinden biri söz konusu olmalıdır.<sup>688</sup> TBK m. 350/f. I, b. 2 uyarınca tahliye kararı verilebilmesi için zorunlu bir onarım gerekmesi<sup>689</sup> de

<sup>684</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **Üçüncü Bölüm, I, D.**

<sup>685</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 418; **Anıl**, s. 99; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 469; **Akgün Akay**, s. 112; **Çınar**, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1365.

<sup>686</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 419.

<sup>687</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 278.

<sup>688</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 278; **İnceoğlu**, C. 2, s. 419; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 363; **Akgün Akay**, s. 113; Yarg. HGK, T. 24.09.2003, E. 2003/6-497, K. 2003/507 (www.hukukturk.com, 20.11.2018).

<sup>689</sup> **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 469.

esaslı olması gerekir.<sup>690</sup> Örneğin, boya veya cila kokusu sebebiyle kiralananı kullanmanın mümkün olmaması ya da kiralananın parkelerinde yapılacak sistre ciladan dolayı yere basılmaması gerektiğinde esaslı tadilattan bahsedilemez. Bu sebeple kiracının geçici tahliyesine karar verilebilir.<sup>691</sup>

Kira sözleşmesinin devamı süresince kiralananın ayıplı olması sebebiyle geçici tahliyesi talep edilebilir. Bu durumda kira sözleşmesinin sona erdirilmesine gerek yoktur.<sup>692</sup> Geçici tahliye kararı verilmesiyle sözleşme sona ermeyip aynen devam eder.<sup>693</sup> Ancak TBK m. 350'de kesin tahliye söz konusu olduğundan kiracı dilerse öncelikli kiralama hakkını kullanabilir. Bu takdirde önceki kira sözleşmesinden tamamen bağımsız ve yeni bir kira sözleşmesi kurulur.<sup>694</sup>

Kiralanda yapılacak tadilat için mahkeme tarafından gereken süre belirlendikten sonra kiracı hakkında geçici tahliye kararı verilir. Ancak kiracının kiralananı boşaltmasına rağmen kiraya veren mahkemede belirttiği şekilde kiralanda onarım, genişletme veya değiştirme yapmadığında kiracı kiralananın kendisine teslimini isteyebilir. Bu süreçte kiralanan başkasına kiralanmışsa kiracı, kiraya verenden tazminat talep edebilir.<sup>695</sup>

## F. Yeniden Kiralama Yasağı

Yeniden inşa veya imar sebebiyle kiralanan tahliye edildiğinde, kiraya verenin haklı sebebi olmaksızın üç yıl geçmeden kiralananı başkasına kiralayamayacağı TBK m. 355/f. II'de hüküm altına alınmıştır. Buna göre, "*Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama*

<sup>690</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 419.

<sup>691</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 419; Çınar, Yeniden İnşa veya İmar, s. 1365.

<sup>692</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 277-278; Zevkliler/Gökyayla, s. 362-363.

<sup>693</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 277; Burcuoğlu, Tahliye, s. 469.

<sup>694</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 277-278; Zevkliler/Gökyayla, s. 356; Aydoğdu/Kahveci, s. 675; Burcuoğlu, Tahliye, s. 469.

<sup>695</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 418; Aydemir, s. 212.

*konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz". Hüküm, GKHK m. 16 ile benzerlik taşımaktadır.*<sup>696</sup>

Yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye edilen kiralananda yapılacak ileri sürülen onarım veya değişiklik yapılmazsa yeniden kiralama yasağı devreye girecektir. Kiraya veren, yeniden kiralama yasağından dolayı kiralanana "eski haliyle" başka bir deyişle herhangi bir onarıma veya değişikliğe uğramadan üç yıl geçmedikçe başkasına kiralayamaz.<sup>697</sup> Ancak kiraya verenin haklı bir sebebi varsa kiralanana eski haliyle başkasına kiralayabilir. Kiralananın eski kiracıya kiralama ihtimalinin kalmaması, konut olan bir yerin işyerine dönüştürülmesi haklı sebep olarak kabul edilir.<sup>698</sup>

Kiralanana yeniden inşa edilmişse veya kiralananda imar amaçlı onarım, genişletme ve değişiklik yapılmışsa eski kiracının kiralanana yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama önceliği bulunur.<sup>699</sup> Kiracının öncelik hakkını kullanabilmesi için kiraya veren, kiracıya yazılı bir bildirimde bulunmalıdır. Kiracı da bildirim takip eden bir ay içinde bu hakkını kullanmalıdır. Öncelik hakkı sona erdirilmedikçe,

---

<sup>696</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 284; **Gümüş**, *Kira*, s. 323-324; **İnceoğlu**, C. 2, s. 420; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 422; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 347; **Aral/Ayrancı**, s. 328; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 676; **Anıl**, s. 111; **Çınar**, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1363.

<sup>697</sup> **Doğan**, s. 145-146; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 418; **Aral/Ayrancı**, s. 328; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 347; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 663; **Anıl**, s. 111; Yarg. 6. HD, T. 19.01.2016, E. 2015/7205, K. 2016/102 "...Kiracının TBK'nın 355/2 gereğince yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır, davalı kiraya veren bu madde kapsamında davacının öncelik hakkını sona erdirmeden 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralama yapamaz. Ancak bu hak davacı kiracıya dava yoluyla sözleşme yapmaya zorlama ve kira bedeli belirlenmesi hakkı vermez..." (**Ruhi/Ruhi**, s. 397-398).

<sup>698</sup> **Doğan**, s. 146; **İnceoğlu**, C. 2, s. 420; **Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 347; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 664-665; **Anıl**, s. 111-112.

<sup>699</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 284; **Doğan**, s. 145; **Gümüş**, *Kira*, s. 324; **İnceoğlu**, C. 2, s. 420; **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 422; **Aral/Ayrancı**, s. 328; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 362; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 676.

kiralanan üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.<sup>700</sup> Ancak kiralanan satılırsa ya da kiraya veren tarafından kullanılırsa kiracının öncelik hakkı sona erecektir.<sup>701</sup>

Kiracı, bildirim yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde öncelik hakkını kullanmayacağını bildirir veya bildirim yanıt vermeyerek sessiz kalırsa kiracının öncelik hakkından vazgeçtiği kabul edilir.<sup>702</sup> Kiracı bildirim olumlu karşılık verirse eski kira sözleşmesinden bağımsız yeni bir kira sözleşmesi kurulmuş olur.<sup>703</sup>

Türk Borçlar Kanunu m. 355'te kiraya verenin yapacağı bildirim şekli belirtilmesine rağmen ne zaman yapılması gerektiği konusu düzenlenmemiştir. Bu sebeple bildirim yapılacağı an doktrinde tartışmalara yol açmaktadır. Doktrindeki bir görüş<sup>704</sup>, dürüstlük kuralına göre kiralananın yeniden inşa veya onarımın sona ermesinden sonra mümkün olan en kısa zamanda bildirim yapılması gerektiğini savunur. Kiraya veren dürüstlük kuralına aykırı davranarak kiracının bildirim ret cevabı vereceği bir anı beklemişse ve kiracı kiraya verenin bu davranışı sebebiyle bir zarara uğramışsa meydana gelen zararın tazminini TBK m. 49/f. II uyarınca kiraya verenden talep edebilir. Bizim de savunduğumuz diğer görüşe göre<sup>705</sup>, kiralananın yeniden inşa veya onarım bittikten sonra, kiraya verenin kiralananı kullanmak istemesi ve sonrasında bu kararından vazgeçmesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmez. Dolayısıyla en kısa zamanda bildirim yapılması gerektiği görüşü yerinde değildir. Ancak somut olay değerlendirilerek kiraya verenin hakkın kötüye kullanılmasını teşkil eden davranışları varsa TBK m. 355 çerçevesinde çözüme gidilmelidir.

---

<sup>700</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 284; Gümüş, *Kira*, s. 324; Eren, *Borçlar Özel*, s. 422; Aral/Ayrancı, s. 328; Zevkliler/Gökyayla, s. 362; Aydoğdu/Kahveci, s. 677; Anıl, s. 111; Akgün Akay, s. 114; Çınar, *Yeniden İnşa veya İmar*, s. 1363.

<sup>701</sup> Doğan, s. 146; İnçoğlu, C. 2, s. 420; Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 472.

<sup>702</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 286; Doğan, s. 147; İnçoğlu, C. 2, s. 420; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 347; Zevkliler/Gökyayla, s. 362.

<sup>703</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 286; Gümüş, *Kira*, s. 324; İnçoğlu, C. 2, s. 540; Zevkliler/Gökyayla, s. 362; Aydemir, s. 213.

<sup>704</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 285-286; Doğan, s. 146-147.

<sup>705</sup> İnçoğlu, C. 2, s. 421.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 16'da yeniden kiralama yasağına aykırı davranılması durumunda TBK'dan farklı olarak ceza yaptırımını uygulanacağı esasına yer verilmekteydi.<sup>706</sup> Ancak TBK m. 355'te yeniden kiralama yasağına aykırılık durumunda kiraya verene ceza yaptırımını yerine tazminat öngörülmektedir. TBK m. 355'e göre, "Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödemiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür".<sup>707</sup> Bir yıllık kira bedelinden daha fazla bir tazminata hükmedilebilmesi için kiracı bir yıllık kirayı aşan miktardaki zararını ispat etmelidir.<sup>708</sup>

### III. YENİ MALİKİN İHTİYACI SEBEBİYLE AÇILACAK TAHLİYE DAVASI

#### A. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu 351. maddesinde kiralananı iktisap eden yeni malike konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açma hakkı tanınmıştır. Yeni malik, iktisap tarihinden başlayarak bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunmak şartıyla kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Bunun yanında TBK m. 351/f. II gereği yeni malik dilerse ihtiyaç sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden itibaren başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir. Yeni malik, dilerse eski malik ile kiracı arasındaki kira sözleşmesine dayanarak TBK m. 350/f. I gereği kira sözleşmesinin

<sup>706</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 285; Gümüş, *Kira*, s. 323; Anıl, s. 111.

<sup>707</sup> Doğan, s. 147-148; Gümüş, *Kira*, s. 323; İncoğlu, C. 2, s. 421; Eren, *Borçlar Özel*, s. 422; Aral/Ayrancı, s. 329; Zevkliler/Gökyayla, s. 362; Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku*, s. 127-128; Aydoğdu/Kahveci, s. 677; Aydemir, s. 213; Çınar, *Yeniden İmar veya İnşa*, s. 1363; Yarg. 6. HD, T. 04.04.2016, E. 2015/7078, K. 2016/2653 "...Davalı kiralananı yeniden kiralamadan önce davacıya TBK'nın 355/2. maddesi hükmüne göre yazılı bildirim ile kiralama konusunda öncelik tanımadığından eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminata hükmetmek gerekir..." (Ruhi/Ruhi, s. 217-218).

<sup>708</sup> İncoğlu, C. 2, s. 422; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 348; Aral/Ayrancı, s. 329; Aydemir, s. 213.

bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirebilir.<sup>709</sup>

## B. Davanın Tarafları

### 1. Davacı

Kiralananı iktisap eden yeni malik, kendisinin veya TBK m. 351’de sayılan yakınlarının ihtiyacı sebebiyle dava açma hakkına sahiptir.<sup>710</sup> Paylı mülkiyete konu kiralananın bir payını iktisap eden kişinin ihtiyaç iddiası sebebiyle dava açıp açamayacağı hususu tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüş<sup>711</sup> paylı mülkiyete tâbi taşınmazın bir payını iktisap eden kişinin, paylı mülkiyete tâbi taşınmazı tek başına kullanamayacağı gözetilerek paydaşların oybirliği ile karar alması gerektiğini savunurken; diğer görüş<sup>712</sup> pay ve paydaş çoğunluğunun kararı ile tahliye davasının açılabileceğini savunmaktadır. Bizim de savunduğumuz doktrindeki hâkim görüşe<sup>713</sup> ve Yargıtay kararlarına göre<sup>714</sup>, paylı mülkiyette paydaşlardan biri, kiraya verenlerden biri olarak kira sözleşmesi ile bağlıyken payını arttırması veya tüm payları elde etmesi durumunda yeni malik olarak kabul edilemeyeceğinden TBK m. 351’e dayanarak tahliye davası açamaz.

---

<sup>709</sup> İpek, s. 75-76.

<sup>710</sup> Aysal, s. 190.

<sup>711</sup> İnceoğlu, C. 2, s. 377-378.

<sup>712</sup> Burcuoğlu, Tahliye, s. 442.

<sup>713</sup> Gümüş, Kira, s. 358; Zevkliler/Gökyayla, s. 357; Aydoğdu/Kahveci, s. 432-433; Burcuoğlu, Tahliye, 443; Anıl, s. 100; Aydemir, s. 219; Özdemir, s. 157.

<sup>714</sup> Yarg. 6. HD, T. 25.06.2015, E. 2015/4291, K. 2015/6467 “Davacı taşınmazda daha önce de paydaş olmakla yeni malik sıfatıyla tahliye davası açamaz” (Ruhi/Ruhi, s. 839); Yarg. 6. HD, T. 20.09.2011, E. 2011/4506, K. 2011/9256 “6570 Sayılı Kanununun 7/d maddesinden yararlanabilmek için yeni malikin daha önceden taşınmazda paydaş olmaması gerekir. Daha önceden paydaş olan şahsın yeni bir pay alması durumunda bu maddedeki sürelerden yararlanarak dava açamaz” (Ceran, s. 862-863); Yarg. 6. HD, T. 06.07.1995, E. 1995/6759, K. 69745 “Daha önceden kiralananın paydaşlarından olan davacının bu yeri yeni iktisap ettiği söylenemez. Aktin sonunda dava açma hakkına sahiptir” (Tunaboğlu, s. 901-902).

## 2. Davalı

Yeni malik, ihtiyaç sebebiyle açacağı tahliye davasını, kira sözleşmesinde kiracı olarak yer alan kişiye karşı yöneltmelidir.<sup>715</sup> Sözleşmede birden fazla kişi kiracı sıfatını taşımaktaysa ihtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davası kiracıların tümüne yöneltmelidir.<sup>716</sup>

Kiracı, gerçek veya tüzel kişi de olabilir.<sup>717</sup> Kiracının tüzel kişi olması halinde davalı olarak yönetici değil tüzel kişilik gösterilmelidir.<sup>718</sup> Tüzel kişi kiracı, davada yetkili temsilci tarafından temsil edilecektir.<sup>719</sup>

Kiracı, kiralananın paydaşı veya elbirliği ile maliklerinden biri ise bir paydaşın diğer paydaş aleyhine ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açamayacağı kabul edilir. Pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasının önemi yoktur.<sup>720</sup>

İhtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davasında davalılar konusunda ayrıntılı açıklamalar yaptığımız için bu konuya değinmekle yetiniyoruz.<sup>721</sup>

## C. Dava Açma Süresi

Türk Borçlar Kanunu m. 351’de kiralananı sonradan iktisap eden yeni malike ihtiyaç sebebiyle dava açabilmesi için “*iktisap tarihinden*” ve “*sözleşme süresinin bitiminden*” başlamak üzere iki farklı seçimlik hak tanınmaktadır.

<sup>715</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 317; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 74; **Aysal**, s.185.

<sup>716</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 317; **Akgün Akay**, s. 85; **Aysal**, s. 185. Birden fazla kişi kiracı olarak yer alsada “*kısmi borçluluk*” esası geçerlidir. Kiracılardan biri diğer kiracının payına isabet eden borçtan sorumlu olmayacaktır. Bu konuda bkz. **Acar**, s. 55, N. 13. Bunun yanında birlikte kiracıların açık ya da örtülü olarak müteselsil sorumluluğu kararlaştırması da mümkündür. Bu konuda bkz. **Acar**, s. 57, N. 20.

<sup>717</sup> **Acar**, s. 54, N. 12; **Akgün Akay**, s. 85; **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 75.

<sup>718</sup> Yarg. 6. HD, T. 05.04.1999, E. 1999/2833, K. 1999/2904 (www.hukukturk.com, 03.05.2018).

<sup>719</sup> **Burcuoğlu**, *Tahliye*, s. 75.

<sup>720</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 391; **Akgün Akay**, s. 86.

<sup>721</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **Üçüncü Bölüm, I, B, 2.**

## 1. İktisap Tarihinden İtibaren

### a) Bir Ay İçinde Bildirim Yapılmalı

Konut ve çatılı işyeri kiralarına konu olan kiralananı sözleşme kurulduktan sonra iktisap eden kişiye tanınan tahliye davası açma hakkı, TBK m. 351/f. I’de düzenlenmektedir. Hükme göre yeni malik, kiralananı iktisap ettiği andan itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunmak şartıyla, iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra tahliye davası açabilir.<sup>722</sup> TBK’da kullanılan “*yazılı bildirim*” kavramının, GKHK m. 7’deki “*ihhtarname*” kavramından şekil ve işlev bakımından herhangi bir farkı yoktur.<sup>723</sup>

Yazılı bildirim, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya ulaştırılması zorunludur. Bildirim, kiracıya ulaştırılması önemli hususlardan biridir. Diğer bir önemli husus da bildirim yazılı olması gerektiğidir. Yazılılık unsuru geçerlilik şartıdır, aksi kararlaştırılmaz.<sup>724</sup> Ayrıca yeni malik, bildirimde kiralananı iktisap ettiğini ve kiralananı ihtiyacı olduğu için kira sözleşmesini sona erdireceğini belirtmelidir.<sup>725</sup> Kiraya verenin bildirim yapması TBK m. 351’e göre, tahliye davası açılabilmesinin bir ön şartı niteliğindedir.<sup>726</sup> Hükümde bildirim için öngörülen bir

---

<sup>722</sup> Doğan, s. 161; İnceoğlu, C. 2, s. 392-393; Gümüş, Kira, s. 359; Eren, Borçlar Özel, s. 419; Aydoğdu/Kahveci, s. 669; Burcuoğlu, Tahliye, s. 448; Aydemir, s. 215; Akgün Akay; s. 125; Aysal, s. 190; Yarg. 6. HD, T. 02.05.2016, E. 2015/10380, K. 2016/3579 “...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasındaki sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda bir ay içinde, dilerse TBK’nın 351. maddesi uyarınca edinme günü de dâhil olmak üzere edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir...” (Ruhi/Ruhi, s. 180-181).

<sup>723</sup> GKHK m. 7/d: “Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihhtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra... tahliye davası açabilirler”.

<sup>724</sup> Aydınhyım, s. 50; Doğan, s. 163-164; Gümüş, Kira, s. 359; İnceoğlu, C. 2, s. 394; Eren, Borçlar Özel, s. 419; Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 352; Zevkliler/Gökyayla, s. 358; Aydoğdu/Kahveci, s. 669; Ceran, s. 855; Aysal, s. 190.

<sup>725</sup> Doğan, s. 161; Gümüş, Kira, s. 359; İnceoğlu, C. 2, s. 394-395; Burcuoğlu, Tahliye, s. 448; Tunaboğlu, s. 873; Aysal, s. 190.

<sup>726</sup> Doğan, s. 162; Gümüş, Kira, s. 359; Yarg. 6. HD, T. 23.03.2016, E. 2016/351, K. 2016/2309 “...Kiralayan iktisap ettiğini ve kiralananı ihtiyacı olduğunu davalıya 23.10.2013 tarihinde keşide edilen ihhtarname ile bildirmek istemişse de ihhtarnamenin iki kez tebliğe çıkarıldığı



aylık süre iktisap tarihinden başlar<sup>727</sup> ve bu süre kamu düzeninden olduğundan süreye uyulup uyulmadığı mahkemece re'sen incelenir.<sup>728</sup>

Bildirim, kiralanana iktisap eden yeni malik tarafından yapılmalıdır. Eğer birden fazla müktesip varsa doktrindeki bir görüşe göre<sup>729</sup> söz konusu bildirim, müktesiplerin tamamı tarafından yapılması gerekir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun da bu görüş doğrultusunda vermiş olduğu bir karar vardır.<sup>730</sup> Paylı mülkiyette, pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak yazılı bildirim yapılmışsa, bildirim geçerli olduğu kabul edilir.<sup>731</sup> Ancak bildirim tek başına kira sözleşmesini sona erdirme etkisi olmadığından dava açılmadığı sürece kira sözleşmesi devam edecektir. Bildirimle amaçlanan, kiracının kira sözleşmesinin sona erdirileceğini öğrenmesi ve bu yönde hazırlıklar yapmasıdır. Bu sebeple, iktisap edenlerden yalnızca biri tarafından bildirim yapılmasında sakınca yoktur.<sup>732</sup> Buna

---

*ancak muhataba tebliğ edilmeyerek iade olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda ihtar 1 aylık süre içinde tebliğ edilemediğine göre TBK 351. maddesinde düzenlenen yeni iktisap ve ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açma koşullarının oluştuğundan söz edilemez...” (Ruhi/Ruhi, s. 237-238).*

<sup>727</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 359; **Akgün Akay**, s. 127. Bir aylık sürenin hesabında iktisap tarihinin de dâhil edilmesi gerektiği kabul edilmektedir. İktisaptan önceki bir tarihte veya öngörülen bir aylık süreden sonraki bir tarihte bildirim yapıldığı takdirde geçerli olmayacaktır. Bu konuda bkz. **İnceoğlu**, C. 2, s. 394.

<sup>728</sup> Yarg. 6. HD, T. 25.04.2012, E. 2012/2953, K. 2012/6575 “...Yeni malikin iktisap günü de dâhil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir (1) ay içinde kiralanana satın aldığını ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dâhil altı (6) ayın sonunda dava açması gerekir. 6 aylık süre beklenilmeden açılan davanın reddi gerekir...” (**Ceran**, s. 865-866).

<sup>729</sup> **Ceran**, s. 855; **Akgün Akay**, s. 129.

<sup>730</sup> Yarg. HGK, T. 20.03.1996, E. 1996/6-84, K. 1996/202 “...6570 sayılı kanunun 7/d maddesine göre akdin süresi ne olursa bu maddedeki sürelerden yararlanarak dava açılabilmesi için kiralanana iktisap eden ihtarında bulunması şarttır. İktisap eden kişi birden fazla olduğundan bu ihtarın bütün iktisap edenler tarafından keşide edilmesi zorunludur...” (**Tunaboğlu**, s. 896-898).

<sup>731</sup> **Ceran**, s. 855-856; **Akgün Akay**, s. 129.

<sup>732</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 395-396.

karşın, birden fazla kiracı varsa bildirim tüm kiracılara yapılmalı<sup>733</sup> ve kiracılardan her birine bir ay içerisinde ulaştırılmalıdır.<sup>734</sup>

#### **b) Altı Ay Sonra Davanın Açılması**

Kiralananı iktisap eden yeni malik, TBK m. 351'e göre iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde usulüne uygun bildirimde bulunmak şartıyla iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra dava açma hakkına sahiptir.<sup>735</sup> Kanunda bildirim süresiyle asıl hedeflenen öngörülen bu süre içinde, kiracının kendisine başka bir konut veya işyeri temin edebilmesi için imkân sağlanmasıdır.<sup>736</sup>

Diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak, yeni malikin ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesinde hak düşürücü süre konusunda bir düzenlemeye gidilmemiştir.<sup>737</sup> Yeni malikin iktisap tarihinden itibaren altı ay içerisinde dava açabileceği TBK m. 351'de belirtilmesine rağmen bu altı aylık süreden sonra da tahliye davası açılıp açılmayacağı hususu net değildir.<sup>738</sup> BK ve GKHK'da dava açma süresi bakımından herhangi bir düzenleme bulunmadığından Yargıtay bu boşluğu İİK m. 272/f. I hükmüne kıyasen kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerektiğine karar vererek doldurmuştu.<sup>739</sup>

Kanun koyucu TBK m. 351 ile yeni malike, iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra tahliye davası açma yetkisi vermiştir. Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre, altı aylık süre sonrasında ise kira sözleşmesinin sonuna kadar dava açılması mümkündür.<sup>740</sup> Yargıtay'ın bu uygulaması TBK'nın 353. maddesinin kaynağını<sup>741</sup>

<sup>733</sup> Yarg. 6. HD, T. 20.11.2004, E. 2004/8408, K. 2004/8526 "...Kiracılardan birinin sonradan davaya dâhil edilmesi ve tahliye kararı verilmesi doğru değildir..." (Tunaboğlu, s. 887-888).

<sup>734</sup> Ceran, s. 877; Akgün Akay, s. 129.

<sup>735</sup> Doğan, s. 165; Gümüş, Kira, s. 359; İnceoğlu, C. 2, s. 396; Aydoğdu/Kahveci, s. 669; Burcuoğlu, Tahliye, s. 450.

<sup>736</sup> İnceoğlu, C. 2, 396; Altun, s. 216.

<sup>737</sup> İnceoğlu, C. 2, 396

<sup>738</sup> Altun, s. 215.

<sup>739</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 283; Gümüş, Kira, s. 320-321.

<sup>740</sup> Yarg. 6. HD, T. 17.10.2011, E. 2011/6973, K. 2011/10939 "...Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak iktisabı

oluşturmuştur. Böylece kiraya veren, kira süresi veya en geç dava açılması için öngörülen süre olan sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya yapacağı yazılı bildirimle dava açma süresini bir kira yılı uzatma imkânına sahiptir (TBK m. 353).<sup>742</sup> Örneğin, 01.10.2010 başlangıç tarihli iki yıllık kira sözleşmesinde kiraya veren ihtiyaç sebebiyle tahliye davasını, 01.10.2012 tarihinden itibaren bir ay içinde açmak zorundadır. Kiraya veren bir aylık dava açma süresinin sonu olan 01.11.2012 tarihine kadar dava açacağını yazılı olarak kiracıya bildirirse, bir kira yılının sonu olan 30.09.2013 tarihine kadar tahliye davası açabilir.<sup>743</sup>

İktisaptan itibaren hesaplanmaya başlayacak altı aylık sürenin, kira sözleşmesinin bitiminden sonraki bir tarihe rastlaması yeni malikin dava açma hakkının sona ermesine yol açmayacaktır.<sup>744</sup> Sözleşmenin sona ermesine altı aydan daha kısa bir süre kalması durumunda TBK m. 351/f. II'ye dayanarak sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açılması yeni malikin lehine

---

*izleyen bir ay içerisinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir...*" (www.hukukturk.com, 08.01.2019); Yarg. 6. HD, T. 30.05.2016, E. 2015/11227 (www.hukukturk.com, 28.01.2019); Yarg. 6. HD, T. 02.05.2016, E. 2015/10452, K. 2016/3567 (www.hukukturk.com, 28.01.2019).

<sup>741</sup> TBK m. 353'ün gerekçesine göre, "818 sayılı Borçlar Kanunu'nda ve 6570 sayılı Kanunda yer verilmeyen, "3. Dava süresinin uzaması" kenar başlıklı yeni bir maddedir. Tasarımın tek fıkradan oluşan 352 nci maddesinde, dava süresinin uzaması düzenlenmektedir. Bu madde ile, dava yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi düzeni içinde dava açma için öngörülen bir ay içinde, dava açma yerine, dava açılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulması ve buna bağlı olarak bir kira yılı içinde bildirim konusu davanın açılması olanağı getirilmiştir. Kanunda yer almayan bu imkân, yerleşik uygulamanın benimsediği görüşü yansıtmaktadır. 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 olacaktır". Bu konuda bkz. **Uygur**, s. 1856.

<sup>742</sup> **Doğan**, s. 168; **Gümüş**, *Kira*, s. 359-360; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 670; **Ceran**, s. 856; **Aysal**, s. 190. TBK m. 353 hükmünde "Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır" ifadesi yer aldığından, iktisap edenin bir ay içinde bildirimde bulunmak şartıyla kira sözleşmesinin süresinin sonuna kadar tahliye davası açılabileceği kabul edilmektedir. Bu konuda bkz. **İnceoğlu**, C. 2, s. 396.

<sup>743</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 322.

<sup>744</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 397; **Akgün Akay**, s. 131.

olacaktır.<sup>745</sup> Örneğin, 01.01.2008 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesine konu olan kiralanan 01.11.2008 tarihinde iktisap edildiğinde, sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açılabilecektir.<sup>746</sup>

## 2. Sözleşme Süresinin Bitiminden İtibaren

Yeni malik bir aylık süre içinde bildirim yapmamışsa, sözleşmeyi aynı şartlarla üstlenmiş sayılacağından TBK m. 351/f. I'e göre tahliye davası açamayacaktır. Ancak yeni malik "kiraya veren" sıfatıyla, kendisine tanınan diğer bir seçimlik hak olan TBK m. 351/f. II'ye dayanarak tahliye davası açabilir. GKHK döneminde benzer bir düzenleme yer almasa da Yargıtay uygulaması<sup>747</sup> esas alındığı için TBK hazırlanırken bu husus göz önünde bulundurulmuş, Kanunun yürürlüğe girmesiyle de uygulanmaya başlanmıştır.<sup>748</sup> TBK m. 351/f. II hükmü "Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir" şeklinde düzenlenmektedir.<sup>749</sup> Hükümde geçen bir aylık süre, kira sözleşmesinin bitiminden itibaren başlamaktadır.<sup>750</sup> Artık burada açılacak dava TBK m. 351'e değil, TBK m. 350/f. I'e dayandırılacaktır.<sup>751</sup>

Kiralananı sonradan iktisap eden yeni malikin TBK m. 351/f. II çerçevesinde açacağı tahliye davasında, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde bildirimde

<sup>745</sup> **Tandoğan**, C. I/2, s. 139; **Doğan**, s. 165; **İnceoğlu**, C. 2, s. 368. *Aydoğdu/Kahveci*'ye göre, kira sözleşmesinin süresi, bildirim yapıldıktan sonra fakat iktisaptan itibaren altı aydan önce sona eriyorsa yeni malik altı aylık süreyi beklemek zorunda değildir. Yeni malik bir ay içinde bildirim yapmak şartıyla kira sözleşmesinin bitiminde tahliye davası açabilir. Bu konuda bkz. *Aydoğdu/Kahveci*, s. 669.

<sup>746</sup> **Ceran**, s. 856.

<sup>747</sup> Yarg. 6. HD, T. 05.06.2006, E. 2006/4202, K. 2006/6329 "...6570 sayılı Yasa kapsamına giren bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda, dilerse Yasanın 7/d maddesinde öngörülen sürelerden yararlanarak ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir..." (www.hukukturk.com, 28.01.2019).

<sup>748</sup> **Yavuz**, *Kira*, s. 747.

<sup>749</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 398; *Aydoğdu/Kahveci*, s. 668; **Ceran**, s. 856.

<sup>750</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 419; **Akgün Akay**, s. 131; **Aysal**, s. 190.

<sup>751</sup> **Gümüş**, *Kira*, s. 360; **Yavuz**, *Kira*, s. 747; **İpek**, s. 76; **Aysal**, s. 190.

bulunmasına gerek yoktur.<sup>752</sup> Buna rağmen yeni malik, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya, kiralanan ihtiyacı olduğunu ve iktisap tarihinden altı ay sonra tahliye davası açacağını bildirmişse, yaptığı bildirim kendisini bağlar. Çünkü kiracı, tahliyesini bildirimde belirtilen süreye göre ayarlar. Bundan ötürü yeni malikin bildirimden vazgeçtiğini belirterek sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açması kabul edilmez.<sup>753</sup>

Dava açma süresi kamu düzeninden olduğundan, davalı tarafından ileri sürülmesi bile mahkemece re'sen göz önünde bulundurulmalıdır. Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespit edilebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin bilinmesi gerekir. Davacının bildirdiği tarihlere davalı itiraz ederse, uyuşmazlık tanık dâhil bütün deliller toplanarak çözüme kavuşturulmalıdır.<sup>754</sup>

#### **D. Görevli ve Yetkili Mahkeme**

Türk Borçlar Kanunu m. 351'inci maddesine göre yeni malik, konut ve çatılı işyeri ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmek için mahkemeden “*dava yoluyla*” talepte bulunmalıdır.<sup>755</sup>

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4'te “*Dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın kiralanan taşınmazların kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları(n)*” sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği açıkça hükme bağlanmıştır.<sup>756</sup>

Kiraya veren tahliye davasını HMK m. 6 gereği davalının, davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesinde açabileceği gibi HMK m. 10'a göre

---

<sup>752</sup> Aydemir, s. 216-217; Akgün Akay, s. 131.

<sup>753</sup> İnceoğlu, C. 2, 398; Akgün Akay, s. 131.

<sup>754</sup> Aysal, s. 190-191.

<sup>755</sup> Akgün Akay, s. 125.

<sup>756</sup> Gümüş, Kira, s. 317.

sözleşmenin ifa edileceği yer olan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde de açabilir.<sup>757</sup>

Görevli ve yetkili mahkemeyi, ihtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davasında ayrıntılı olarak açıkladığımız için bu konuya değinmekle yetiniyoruz.<sup>758</sup>

### **E. Yeniden Kiralama Yasağı**

Yeni malik, ihtiyaç sebebiyle kiralananı tahliye ettirirse “*yeniden kiralama yasağı*” gereği haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz (TBK m. 355/f. I).<sup>759</sup> Kira sözleşmesini yeni malik devraldığı için kiraya veren olarak kira sözleşmesini devam ettirmektedir. Bu sebeple yeniden kiralama yasağı sadece TBK m. 350 hükmünde değil TBK m. 351 hükmüne dayanılarak tahliyelerde de uygulanacaktır. Konuyla ilgili ayrıntılı açıklamalara ihtiyaç sebebiyle tahliye davasında yer verdiğimizden tekrardan kaçınmak için sadece değinmekle yetineceğiz.<sup>760</sup>

---

<sup>757</sup> **İnceoğlu**, C. 2, s. 489.

<sup>758</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **Üçüncü Bölüm, I, D.**

<sup>759</sup> **Eren**, *Borçlar Özel*, s. 420; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 358.

<sup>760</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **Üçüncü Bölüm, I, E.**

## SONUÇ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi ile konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin konu ve yer bakımından uygulama alanı genişletilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle ilga edilen Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yalnızca “*belediye teşkilatı olan yer, iskele, liman ve istasyondaki gayrimenkuller*”i kapsamaktaydı. Söz konusu düzenlemeyle belediye teşkilatı içinde olsun olmasın tüm konut ve çatılı işyerleri ile kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar Türk Borçlar Kanunu m. 339 vd. hükümlere tabi olacaktır. Uygulamada birliğin sağlanması açısından kiralananın bulunduğu yer bakımından herhangi bir ayırım gözetilmemesi kanaatimizce gayet isabetli olmuştur.

Kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu'nda, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da kullanılan “*musakkaf gayrimenkul*” kavramı yerine “*konut ve çatılı işyeri*” kavramına yer vermiştir. Her ne kadar doktrinde çatılı-çatısız işyeri ayırımının yapılması eleştirilse de bir işyeri kirasına, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için kiralanan işyerinin çatılı olması dolayısıyla üstünün örtülü olması şarttır. Kanımızca, bir işin, mesleğin veya ticari faaliyetin taşınırda, taşıtta hatta üstü örtülü olmayan taşınmazda dahi gerçekleştirilmesi mümkün olduğundan çatısız işyerlerinin açık bir şekilde Türk Borçlar Kanunu m. 339 vd. hükümlerinin uygulama alanının dışında bırakılması yerinde değildir. Çatılı-çatısız işyeri şeklindeki fizikî temelli bir ayırım yerine, işyeri-konut kirası gibi niteliksel bir ayırım yapılmalı ve Kanunun sistematığı yeniden düzenlenmelidir. Tüm bu sebepler göz önüne alındığında çatılı-çatısız işyeri ayırımının terk edilerek kiralanan işyeri çatısız da olsa sözleşmeye Türk Borçlar Kanunu m. 339-356 hükümlerinin uygulanabilir hale getirilmesi daha doğru olacaktır.

Kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri temel olarak Borçlar Kanunu'nda düzenlenmekle birlikte, bu sona erme sebeplerinden bazıları Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralaları için geçerli değildi. Bunun yanında, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sona erme sebepleri düzenlenmekteydi. Türk Borçlar Kanunu'nun

yürürlüğe girmesiyle, konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümler bakımından mevcut olan ikilik sona ermiş, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve Borçlar Kanunu'nun bazı hükümleri aynen bazıları ise değiştirilerek tek çatı altında toplanmıştır.

Kira sözleşmesinin sona erme sebepleri üçe ayrılmaktadır. Bunlar tüm kira sözleşmelerine uygulanabilen genel sona erme sebepleri, konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanabilen özel sona erme sebepleri ve ürün kirasına uygulanabilen diğer sona erme sebepleridir. Kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiraları için özel sona erme sebepleri düzenlemiştir. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde kiracı kira sözleşmesini bildirim yoluyla; kiraya veren ise sözleşmeyi tahliye davası yolu ile sona erdirme imkânına sahiptir. Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin I. fıkrasında getirilen yenilikle kiraya verene, on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmıştır. Böylece kiraya veren, tahliye davasının yanında bildirim yoluyla da sözleşmeyi sona erdirebilme imkânına kavuşmuştur.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde kiraya verenin ve yeni malikin; kendisinin, eşinin ve çocuklarının kiralanana ihtiyaç duyması halinde tahliye davası açılabileceği kabul edilmekteydi. Doktrin tarafından eleştirilen bu durum, Türk Borçlar Kanunu m. 350 ve m. 351 düzenlenirken dikkate alınmıştır. Kanun koyucu ihtiyaç iddiasında bulunabilecek kişilerin kapsamını genişleterek; kiraya verenin ve yeni malikin altsoyunu, üstsoyunu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişileri de hükme dâhil etmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 350 ile getirilen yenilikle “*çocuk*” sözcüğü yerine “*altsoy*” kavramı kullanılarak, hukuken soybağı kurulmuş evlilik içi ve evlilik dışı çocuklar başta olmak üzere torun ve torun çocukları da hükmün kapsamına alınmıştır. Evlatlığın konut ihtiyacı da Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi kapsamında değerlendirilmektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 350/f. I, b. 2'ye göre kiralananın yeniden inşa sebebiyle tahliye edilebilmesi için taşınmazın sadece yıkılması yeterli olmayıp,



yerine yeni bir bina inşa edilmelidir. Eğer taşınmaz sadece yıkılırsa Kanundaki şartlar oluşmayacağından bu durum tahliye sebebi olarak kabul edilmeyecektir. Kiralananın imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekiyorsa kiralananın tahliyesi talep edilebilir. Bunun için kiralananın esaslı onarım, genişletilme ve değiştirmenin imar amacıyla yapılması gerekir. Ayrıca bu işlemler taşınmazı daha güzel bir görünüme kavuşturmalı, elverişli ve kullanışlı hale getirmelidir. İmar amacının bulunup bulunmadığı ise bilirkişiler tarafından tespit edilmelidir.

Kiralananın yeniden inşa veya imarı sebebiyle tahliyesi için Kanunda düzenlenmeyen ancak uygulamada kabul edilen bir husus kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla yapılacak olan onarım, genişletme veya değiştirmeye yönelik olarak kiraya veren tarafından hazırlanan projenin, dava açılırken ya da yargılama devam ederken mahkemeye sunulmasıdır. Türk Borçlar Kanunu m. 350/f. I, b. 2'ye göre kiralananın tahliyesinin talep edilebilmesi için diğer bir şart ise esaslı onarım, genişletme ve değiştirme sırasında kiralananın kullanımının imkânsız olmasıdır.

Borçlar Kanunu m. 254'e göre, kiralanan el değiştirdiğinde yeni malikin, kiracıyla eski malik arasındaki kira sözleşmesini kabul etmeyip kiralananın tahliyesini talep edebilmesi "*satımın kirayı bozması*" olarak ifade edilmekteydi. Türk Borçlar Kanunu m. 310 ile "*satım kirayı bozar*" ilkesi terk edilerek, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı ilkesi benimsenmiştir. Bu hükümle kiracının korunması amacıyla yeni malikin "*kanun gereği sözleşmeye taraf olması*", başka bir deyişle "*sözleşme devri*" mümkün hale getirilmiştir. Mülkiyetin kazanılmasıyla, mevcut kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm hak ve yükümlülükler yeni malikle kiracı arasında ileriye etkili olarak sonuç doğuracaktır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, yeni malike ihtiyaç sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye noktasında Türk Borçlar Kanunu m. 351'de özel bir imkân getirilmiştir. Bu hükümde Yargıtay içtihatları ve doktrinde kabul edildiği üzere yeni malikin ihtiyacı sebebiyle dava açabileceği süre seçimlik olarak düzenlenmiştir. Böylece yeni malik dilerse kiraya veren sıfatıyla sözleşme süresinin bitiminden

itibaren bir ay içinde, dilerse de yeni malik sıfatıyla iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde bildirimde bulunarak iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra dava açabilecektir. Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına göre, altı aylık süre sonrasında ise kira sözleşmesinin sonuna kadar dava açılması mümkündür. Yargıtay'ın bu uygulaması Türk Borçlar Kanunu'nun 353. maddesinin kaynağını oluşturmuştur. Böylece kiraya veren, kira süresi veya en geç dava açılması için öngörülen süre olan sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde kiracıya yapacağı yazılı bildirimle dava açma süresini bir kira yılı uzatma imkânına sahiptir (TBK m. 353). Hüküm, “*Kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava açma süresi bir kira yılı uzamış sayılır.*” şeklinde ifade edilmektedir.

Kiraya veren, ihtiyaç sebebiyle kiralananı tahliye ettirirse “*yeniden kiralama yasağı*” gereği haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz (TBK m. 355/f. I). Haklı bir sebep varsa kiralananın bu sürede başkasına kiralanması mümkündür. Yeniden inşa veya imar sebebiyle kiralanan tahliye edildiğinde, kiraya verenin haklı sebebi olmaksızın üç yıl geçmeden kiralananı başkasına kiralayamayacağı Türk Borçlar Kanunu m. 355/f. II’de hüküm altına alınmıştır. Kiraya verenin söz konusu yasağa uymamasının yaptırımını da Türk Borçlar Kanunu m. 355/III’te düzenlenmiştir. Kiralananı ihtiyaç sebebiyle tahliye ettiren kiraya veren yeniden kiralama yasağına aykırı davranırsa, Türk Borçlar Kanunu m. 355/f. III gereği “*eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*”. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 16’da yeniden kiralama yasağına uyulmadığında hapis ve para cezası öngörülmekteyken; Türk Borçlar Kanunu’nda bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat öngörülmektedir. Artık yeniden kiralama yasağına aykırı davranıldığında Türk Borçlar Kanunu m. 355 çerçevesinde uygulanacak yaptırım; ceza hukuku anlamında bir “*ceza*” değil, “*medeni hukuk cezasıdır*”.

## KAYNAKÇA

- ACAR** Faruk; *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)*, 4. bs., İstanbul 2017.
- AKARTEPE** Alpaslan; “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları”, *MÜHFHAD*, C. 22, S. 3, Aralık 2016, s. 83-110.
- AKGÜN AKAY** Merve; *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*, Ankara 2017.
- AKINCI** Şahin; “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *AÜHFD*, C. 57, S. 3, 2008, s. 33-50.
- ALTINOK ORMANCI** Pınar; “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Y. 12, S. 24, Güz 2013/2, s. 125-141.
- ALTUN** Ertan; *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, (Danışman: Doç. Dr. Faruk Acar), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2013.
- ANIL** Yaşar Şahin; *Kira Tahliye Davaları*, 1.bs., İstanbul 2007.
- ANTALYA** O. Gökhan/**TOPUZ** Murat; *Medeni Hukuk Giriş-Temel Kavramlar-Başlangıç Hükümleri*, 1. bs., İstanbul 2016.
- ARAL** Fahrettin/**AYRANCI** Hasan; *Borçlar Hukuku Özel Borçlar İlişkileri*, 11. bs., Ankara 2015.
- ARSLAN** Ramazan/**YILMAZ** Ejder/**TAŞPINAR** AYVAZ Sema; *Medeni Usul Hukuku*, 3. bs., Ankara 2017.
- AYANOĞLU MORALI** Ahu; “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, *BÜHFHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 108-131.

- AYDEMİR** Efrail; *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4. bs., Ankara 2015.
- AYDIN** Gülşah Sinem; *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, 1.bs., İstanbul 2013
- AYDIN ÖZDEMİR** Elif; “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, *DEÜHFD*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1523-1547.
- AYDINLIYIM** Suat; *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*, Ankara 1972.
- AYDOĞDU** Murat/**KAHVECİ** Nalan; *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku*, 3.bs, Ankara 2017.
- AYDOĞDU** Murat; “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Akdettiği Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri”, *İzmir Barosu Dergisi*, Y. 79, S. 2, Mayıs 2014, s. 142-158.
- AYSAL** Mustafa; “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 183-191.
- BADUR** Emel; “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya”, *TAAD*, Y. 7, S. 27, Temmuz 2016, s. 155-179.
- BAŞARAN** Ece; “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?”, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, Y. 4, S. 38, Ekim 2009, s. 55-69.
- BİLSEL** Duygu; “Konut ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye”, *İBD*, C. 84, S. 5, İstanbul 2010, s. 3109-3126.
- BİRİNCİ 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)”, *İNÜHFD*, C. 8, S. 2, 2017, s. 137-158.
- BURCUOĞLU** Haluk; *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul 1993.
- BURCUOĞLU** Haluk; “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının

Değerlendirilmesi”, *Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, Sayı: Özel, 2013, s. 657-673.

**CERAN** Mithat; *Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları*, 2. bs, Ankara 2015.

**CEYLAN** Hizbullah Hikmetyar; *TBK 347. Maddesi Kapsamında Kiralayanın Tahliye Hakkı*, (Danışman: Prof. Dr. Hüseyin Hatemi), İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016.

**ÇABRİ** Sezer; “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması”, *MÜHFHAD*, C. 18, S. 3, s. 163-199.

**ÇINAR** Ömer; “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Hukuk Özel Sayısı, Y. 7, S. 14, 2008, s. 113-136 (Konut İhtiyacı).

**ÇINAR** Ömer; “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye”, *Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan*, C. II, İstanbul 2010, s. 1357-1372 (Yeniden İnşa veya İmar).

**DELİPINAR** Yusuf Can; *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*, 1. bs., İstanbul 2016.

**DEMİRCİOĞLU** Huriye Reyhan; “6098 Sayılı TBK’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu”, *BATİDER*, C. 31, S. 2, Haziran 2015, s. 167-200.

**DOĞAN** Murat; *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara 2011.

**DOĞAN** Murat; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *MÜHFHAD*, Özel Sayı: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, İstanbul 2011, s. 501-519.

**DOĞAN** Murat/**BAYGIN** Cem; “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler”, *Hukuki Perspektifler Dergisi*, S. 4, Ağustos 2005, s. 116-131.

- ERCAN** Tayfun; “6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, C. 7, S. 72, Ağustos 2012, s. 23-38.
- EREN** Fikret; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21. bs., Ankara 2017 (**Eren**, *Borçlar Genel*).
- EREN** Fikret; *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 6.bs., Ankara 2018 (**Eren**, *Borçlar Özel*).
- ERTAŞ** Şeref; “Sürekli Borç İlişkilerinde (Dauerschuldverhaeltnisse) Zamanaşımı”, *DÜHFD*, C. 16, Özel Sayı 2014, (Prof. Dr. Hakan PEKCANITEZ’e Armağan), s. 3093-3104.
- ERZURUMLUOĞLU** Erzan; *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 7. bs., Ankara 2017 (**Erzurumluoğlu**, *Sözleşmeler Hukuku*).
- ERZURUMLUOĞLU** Erzan; “Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler”, *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 2, Ekim 2016, s. 445-450 (Yükümlülükler ve Giderimler).
- GÖKALP** Özge Tuçe; *Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Parasını Ödemede Temerrüdü ve Sonuçları*, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Faruk Acar), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008.
- GÖKYAYLA** K. Emre; “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, *Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 1203-1251 (**Gökyayla**, Uygulama Alanı).
- GÖKYAYLA** K. Emre; “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 18-51 (**Gökyayla**, Kira Bedeli).
- GÖKYAYLA** K. Emre; “İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”, *TAAD*, Y. 4, S. 14, Temmuz 2013, s. 149-170 (İşyeri Kiraları).
- GÜMÜŞ** Mustafa Alper; *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, 2. bs., İstanbul 2012 (**Gümüş**, Kira).

- GÜMÜŞ** Mustafa Alper; *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, İstanbul 2015.
- GÜMÜŞ** Mustafa Alper; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler”, *BÜHFKHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 7-17 (Yan Giderler).
- GÜNAY** Erhan; *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, Eylül 2017.
- GÜNEL** Mustafa Cahit; “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)”, *İÜHFM*, 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*, Y. 40, S. 23, 2013, s. 46-49.
- İKİZLER** Metin; “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, *GÜHFD*, C. XX, Y. 2016, S. 2, s. 25-59.
- İNCEOĞLU** M. Murat; *Kira Hukuku*, C. 1, 1. bs., İstanbul 2014.
- İNCEOĞLU** M. Murat; *Kira Hukuku*, C. 2, 1. bs., İstanbul 2014.
- İNCEOĞLU** M. Murat; Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı, M. Murat İnceoğlu (edt), Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan, İstanbul, 2011, s. 671-688.
- İPEK** Eyüp; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *TBBD*, S. 102, 2012, s. 59-92.
- KARA** Hacı; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yeni Düzenlemeler”, *TBBD*, Y. 26, S. 107, Temmuz-Ağustos 2013, s. 353-388.
- KAYA** Ümmühan; *Türk Hukukunda Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu*, 1. bs., Ankara 2014.
- KAYA** İlkey; “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *BAÜHFD*, C. 9, S. 123, Şubat 2015, s. 171-194.

- KESKİN** Nur; *6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*, (Danışman: Prof. Dr. İhsan Erdoğan), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007.
- KILIÇ ÖZTÜRK** Gizem; "Kira Tespit Davası ve Esasları", *TBBD*, S. 129, Mart-Nisan 2017, s. 229-260.
- KOCA** Mustafa; *Türk Hukukunda Ürün Kirası*, (Danışman: Prof. Dr. Cemal Oğuz), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2016.
- KONUK** Emel; *Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Kiralayanın Hapis Hakkı*, (Danışman: Prof. Dr. Murat Doğan), Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2011.
- MALKOÇ** Aytaç/**KILIÇOĞLU** Mustafa; *Kira-Tahliye-Tesbit ve Tazminat Davaları*, Ankara 1991.
- MAMÜK** Damla; "Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu İle Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi", *ABD*, 2013/1, s. 407-453.
- OĞUZMAN** M. Kemal/**SELİÇİ** Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR** Saibe; *Eşya Hukuku*, 20. bs., İstanbul 2017.
- ÖZDEMİR** Hayrunnisa; "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", *AÜHF*, C. 62, S. 1, 2013, s. 147-174.
- ÖZEN** Burak; "Kira Konusunun Devri", *BÜHFHHD*, C. 9, S. 103-104, Mart-Nisan 2013, s. 89-170.
- ÖZTÜRK** Mehmet; "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri", *DEÜHF Dergisi*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 1549-1595.
- RUHİ** Ahmet Cemal; *Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku*, C. I, 1. bs., Ankara, 2011.



- RUHİ** Canan/**RUHİ** Ahmet Cemal; Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatları İle), Ankara 2016
- SAFAROV** Gulmammad; *Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası*, (Danışman: Doç. Dr. Yıldız Abik), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2015.
- SONKURT** Mustafa; *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi*, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Filiz Yavuz İpekyüz), Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Diyarbakır, 2018.
- ŞAHİN** Halil İbrahim; *Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi*, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Öz Seçer), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2016.
- TANDOĞAN** Haluk; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, C. I/2, 4. bs., İstanbul 2008.
- TÜRKMEN** Ahmet; "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *ABD*, Y. 73, S. 1, 2015, s. 341-368.
- ULUÇAY** Aslı; *6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri*, (Danışman: Yrd. Doç. Dr. Aslı Makaracı), Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.
- URAL ÇINAR** Nihal; *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, 1. bs., İstanbul 2014.
- UYGUR** Turgut; *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, C. II, 3. bs., Ankara 2013.
- VARDAR HAMAMCIOĞLU** Gülşah; "Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK. m. 311)", *ABD*, S. 2016/1, Y. 74, s. 305-331.
- YALMAN** Süleyman; "Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun Kiraya İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 2, Aralık 2013, s. 121-136.

- YAVUZ** Cevdet/**ACAR** Faruk/**ÖZEN** Burak; *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10.bs., İstanbul 2014 (**Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Özel*).
- YAVUZ** Cevdet/**ACAR** Faruk/**ÖZEN** Burak; *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 14. bs., İstanbul 2016 (**Yavuz/Acar/Özen**, *Borçlar Hukuku Dersleri*).
- YAVUZ** Nihat; *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 5. bs., Ankara 2017 (**Yavuz**, *Kira*).
- YILDIRIM** Mustafa Fadıl; *Şerhedilmiş Kira Sözleşmelerinde Şerhin Sağladığı Korumanın Kapsamı*, O. B. Gürzumar (edt), Halûk Konuralp Anısına Armağan, (1033-1046), Ankara, 2009.
- ZEVKLİLER** Aydın/**GÖKYAYLA** Emre; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17.bs., Ankara 2017.

## İNTERNET KAYNAKLARI

<http://www.tdk.gov.tr>

<http://www.turkhukuksitesi.com>

<https://emsal.yargitay.gov.tr>

<http://www.hukukturk.com>

<http://dateshukuk.com.tr>

[https://www.procompliance.net/doviz-cinsinden-ve-dovize-endeksli-sozlesme-duzenlenmesine- getirilen-istisnalara-iliskin-teblig-yayimlandi/](https://www.procompliance.net/doviz-cinsinden-ve-dovize-endeksli-sozlesme-duzenlenmesine-getirilen-istisnalara-iliskin-teblig-yayimlandi/)

<http://www.hukukmedeniyeti.org/karar/16986/kiralayan-isyeri-sulhhukukmahkemesi>