

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ
KİRA SÖZLEŞMELERİNE ÖZGÜ SONA ERME SEBEPLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Merve AKGÜN AKAY

1310051014

Anabilim Dalı: Hukuk- Özel Hukuk

Programı: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Prof. Dr. M. Turgut ÖZ

MAYIS 2016

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ
KİRA SÖZLEŞMELERİNE ÖZGÜ SONA ERME SEBEPLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Merve AKGÜN AKAY

1310051014

Anabilim Dalı: Hukuk- Özel Hukuk

Programı: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Prof. Dr. M. Turgut ÖZ

Tez Savunma Jürisi: Prof. Dr. M. Turgut ÖZ

Prof. Dr. Atilla ALTOP

Doç. Dr. Cem AKBIYIK

MAYIS 2016

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
KISALTMALAR	vii
ÖZET	viii
ABSTRACT	ix
GİRİŞ	x

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

I. BELİRLİ SÜRELİ SÖZLEŞMELERDE	1
A. Kiracı Tarafından.....	1
B. Kiraya Veren Tarafından	8
II. BELİRSİZ SÜRELİ SÖZLEŞMELERDE	15
A. Kiracı Tarafından.....	15
B. Kiraya Veren Tarafından	16
III. BİLDİRİMİN GEÇERLİLİĞİ.....	17
IV. KİRALANAN TAŞINMAZIN AİLE KONUTU OLMASI DURUMU ..	19

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ

I. KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE	25
A. Gereksinim Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi	25
1. Genel Olarak	25
2. Şartları.....	26
a. Konut Gereksiniminin Bulunması.....	26
aa. Kiraya Verenin Kirada veya Bir Yakını ile Birlikte ya da Ona Ait Bir Evde Oturması	27
bb. Kiraya Verenin Sağlığı	31

cc.	Kiraya Verenin Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınması.....	32
dd.	Kiraya Verenin Evlilik Gibi Yeni Gereksinimlerinin Doğması.....	32
ee.	Kiraya Verenin Kiralananı Depo Olarak Kullanma Gereksinimi.....	33
ff.	Kiraya Verenin Oturduğu Konutunu Daha İyi Kullanma Gereksinimi.....	34
gg.	Kiraya Verenin Geçici Gereksinimlerinin Olması.....	35
hh.	Kiraya Verenin Yurt Dışında Bulunması.....	36
ii.	Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması.....	37
jj.	Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması	37
kk.	Kiralananın Konum Olarak Daha Elverişli Olması	38
ll.	Kiralananın Daha Emniyetli Olması.....	39
b.	İşyeri Gereksiniminin Bulunması.....	40
aa.	Kiraya Verenin İşsiz veya İşinden Ayrılacak Olması.....	40
bb.	Kiraya Verenin İkinci İş Yapma İsteği	43
cc.	Kiraya Verenin Kirada Olması	45
dd.	Kiraya Verenin İşlerinin Büyümesi ve Mevcut İşyerinin Yetersizliği	47
ee.	Kiraya Verenin Yurt Dışında Bulunması.....	48
ff.	Kiralananın Daha Elverişli Olması	49
c.	Konut veya İşyeri Gereksiniminin Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması.....	49
aa.	Genel Olarak	49
bb.	Muhtemel İhtiyaçların Varlığı	50
cc.	Geçici İhtiyaçların Varlığı	52
dd.	İhtiyacın Baştan Mevcut Olması.....	54
ee.	Kiraya Verenin Taşınmazın Bulunduğu Yerde Yaşamaması .	54
ff.	Kiraya Verenin Birden Fazla Taşınmazının Bulunması Durumu.	55
gg.	Kiraya Verenin Kiralananda Yapacağı İşini Açıkça Belirtmesi.....	57
hh.	Kiraya Verenin Yapılacak İşe Uygun Olması	57
ii.	Kiralananın Yapılacak İşe Uygun Olması	60

jj.	Kiralananın Önemli Ölçüde Tadilat Gerektirmemesi.....	61
kk.	Kiraya Verenin Kira Artırımı Talep Etmış Olması.....	62
ll.	Kiraya Verenin Kendi Dairesini Kiracıya Teklif Etmesi	64
mm.	Konut ve İşyeri Gereksinimin Aynı Anda İleri Sürülmesi	65
3.	Gereksinimi İleri Sürebilecek Kişiler	65
a.	Gerçek Kişiler.....	65
aa.	Kiraya Veren	65
bb.	Kiraya Verenin Yakınları.....	70
b.	Tüzel Kişiler	73
4.	Tahliye Davası	77
a.	Genel Olarak.....	77
b.	Davacı.....	77
c.	Davalı	78
d.	Dava Açma Süresi	79
e.	Sonuçları.....	82
aa.	Genel Olarak	82
bb.	Kısmen Tahliye	84
cc.	Yeniden Kiralama Yasağı.....	84
B.	Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi	87
1.	Genel Olarak	87
2.	Şartları.....	89
a.	Kiralanan Taşınmazın Yeniden İnşası.....	89
b.	Kiralanan Taşınmazın İmarı Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi	89
aa.	İmar Amacı	89
bb.	Onarım, Genişletme veya Değiştirme Kavramları.....	91
cc.	Onarım, Genişletme ve Değiştirmenin Esaslı Olması	92
c.	Kiralanan Taşınmazın Kullanılmasının Mümkün Olmaması.....	95
d.	İlgili Projenin Mahkemeye Sunulması ve Projenin Uygulanmasının Mümkün Olması	96
3.	Tahliye Davası	100
a.	Genel Olarak.....	100
b.	Davanın Tarafları	101

aa. Davacı	101
bb. Davalı	103
c. Dava Açma Süresi	104
d. Sonuçları.....	106
aa. Genel Olarak	106
bb. Geçici Tahliye	106
cc. Yeniden Kiralama Yasağı.....	108
4. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Olan Yıkımların Kira Sözleşmesine Etkisi.....	111
C. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	113
1. Genel Olarak	113
2. Kira Sözleşmesi Akdedildikten Sonra Kiralanan Taşınmazın Edinilmesi.....	114
3. Dava Açma Süresi.....	121
a. Edinme Tarihinden İtibaren 1 Ay İçinde Kiracıya Bildirimde Bulunulması.....	122
b. 6 Ay Sonra Davanın Açılması.....	126
c. Sözleşmenin Süresinin Bitiminden İtibaren 1 Ay İçinde Dava Açılması.....	127
II. KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE.....	128
A. Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	128
1. Genel Olarak	128
2. Şartları.....	129
a. Tahliye Taahhüdünün Verilmesi	129
b. Tahliye Taahhüdünün Yazılı Olması	131
c. Tahliye Tarihinin Belirli Olması	132
d. Tahliye Taahhüdünün Kiralanan Taşınmazın Tesliminden Sonra Verilmesi.....	134
aa. Genel Olarak	134
bb. Uzama Dönemlerinde Taahhütte Bulunulması.....	136
cc. Boş Tarihli Taahhütte Bulunulması	138
dd. Tahliye Taahhüdünde Bulunurken İrade Sakatlığı Durumu .	140
3. Tahliye Davası veya İcra Takibi	141
a. Genel Olarak.....	141

b. Taraflar	142
aa. Davacı	142
bb. Davalı	143
c. Dava Açma Süresi	144
d. Sonuçları.....	146
aa. Genel Olarak	146
bb. Tahliye Taahhüdünün Cezai Şarta Bağlanması	147
B. İki Haklı İhtar Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	148
1. Genel Olarak	148
2. Şartları.....	149
a. Bir Kira Yılında İki İhtar Yapılması	149
b. Gönderilen İki İhtarın Haklı Olması	153
aa. Genel Olarak	153
bb. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcunun Muaccel Olması	154
cc. Kira Bedelinin İhtardan Önce Ödenmesi Durumu.....	158
dd. Kiracının Kira Bedelini Eksik Ödemesi.....	159
ee. Taşınmazın Kiracıya Teslim Edilmemiş Olması	161
c. İhtarın Şekli ve İçeriği	162
d. Keşideci ve İhtarın Muhatabı	163
3. Tahliye Davası	164
a. Genel Olarak.....	164
b. Taraflar	164
aa. Davacı	164
bb. Davalı	165
cc. Dava Açma Süresi.....	166
C. Kiracının veya Eşinin Oturulabilir Konutun Bulunması Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	167
1. Genel Olarak	167
2. Şartları.....	167
a. Konut Kirası Olması.....	167
b. Kiracının veya Eşinin Konutunun Bulunması.....	169
c. Kiracı veya Eşinin Konutunun Kiralanan Taşınmazla Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırlarında Olması.....	173

d. Konutun Oturmaya Elverişli Olması.....	174
e. Kiraya Verenin Kiracı veya Eşinin Konutunun Olduğunu Bilmemesi.....	178
3. Tahliye Davası	179
a. Genel Olarak.....	179
b. Davacı.....	179
c. Davalı	180
d. Dava Açma Süresi.....	181
SONUÇ.....	182
KAYNAKÇA	185



KISALTMALAR

E.	: Esas
Ed.	: Editör
HD	: Hukuk Dairesi
K.	: Karar
md.	: madde
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı

Üniversitesi	: İstanbul Kültür Üniversitesi
Enstitüsü	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
Dalı	: Hukuk- Özel Hukuk
Programı	: Özel Hukuk
Tez Danışmanı	: Prof. Dr. M. Turgut ÖZ
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans- Mayıs 2016

ÖZET

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ÖZGÜ SONA ERME SEBEPLERİ

MERVE AKGÜN AKAY

Tezimizin konusunu, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri” oluşturmaktadır.

Tezimizin birinci bölümünde; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi açıklanmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda, belirli ve belirsiz süreli sözleşmelerde, kiracı ve kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesi ayrı ayrı ele alınmıştır.

Tezimizin ikinci bölümünde ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona ermesi incelenmeye çalışılmıştır. Bu bölüm, kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle olmak üzere iki başlık altında açıklanmıştır. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler başlığı altında; gereksinim, yeniden inşa veya imar ve yeni malikin gereksinimi sebebiyle sözleşmenin sona ermesi halleri ele alınmıştır. Kiracıdan kaynaklanan sebepler başlığı altında ise; tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve kiracının veya eşinin oturulabilir konutunun bulunması sebebiyle sözleşmenin sona ermesi izah edilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu’nun sistematığı dikkate alınarak, TBK 347-352 maddeleri arasındaki hükümler doğrultusunda çalışılmıştır.

Anahtar Sözcükler : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, Kira Sözleşmesi, Bildirim Yoluyla Sona Erme, Dava Yoluyla Sona Erme, Konut Gereksinimi, İşyeri Gereksinimi, Yeniden İnşa veya İmar, Yeni Malikin Gereksinimi, Tahliye Taahhüdü, İki Haklı İhtar, Oturulabilir Konutun Bulunması.

University : Istanbul Kultur University
Institute : Institute of Social Sciences
Department : Law- Private Law
Programme : Private Law
Supervisor : Prof. Dr. M. Turgut OZ
Degree Awarded and Date : LL.M.- May 2016

ABSTRACT

REASONS FOR TERMINATION OF RENTAL CONTRACTS ON RESIDENTIAL AND ROOFED WORKPLACE AS PER THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS NO. 6098

MERVE AKGÜN AKAY

This thesis subject is "Reasons for Termination of Rental Contracts on Residential and Roofed Workplace as per the Turkish Code of Obligations No. 6098".

In the first chapter of the thesis, efforts have been made for explaining termination of rental contracts for residential and roofed workplace by serving a written notice. In this context in case of contracts executed for definite and indefinite terms, termination of rental contract by serving a written notice by the lease-holder and the leaser has been discussed separately.

In the second chapter of the thesis, efforts have been made for explaining termination of rental contracts for residential and roofed workplace by way of litigation. This chapter has been explained under two captions, one for reasons attributable to leaser and the other for reasons attributable to lease-holder. Termination of a rental contract for reason of requirement, reconstruction or improvement, requirement of the new owner has been discussed under caption 'For reasons attributable to leaser'. Termination of a rental contract for reason of evacuation undertaking, two justified written warnings and availability of a habitable residence owned by the lease-holder or its spouse has been discussed under caption 'For reasons attributable to lease-holder'.

Considering the systematic of the entirety of the Code of Obligations, this thesis has been written up in the light of provisions of articles 347 to 352 of the Turkish Code of Obligation.

Key Words : Turkish Code of Obligation 6098, Rental Contract, Termination by Notice, Termination by Litigation, Residence Requirement, Workplace Requirement, Reconstruction or Development, New Owner Requirement, Evacuation Undertaking, Two Justified Written Warnings, Presence of a Habitable Residence.

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış ve konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler Türk Borçlar Kanunu kapsamına alınmıştır.

TBK md. 339'da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı açıklanmış ve bu bağlamda; konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacağı; ancak bu hükümlerin, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmayacağı; ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine bu hükümlerin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin hükümler, TBK md. 347-356 maddeleri arasında yer almakta olup, TBK md. 347-348 arasında bildirim yoluyla sona erme; TBK md. 350-356 arasında dava yoluyla sona erme halleri düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerle birlikte, aynen korunan ya da yerleşmiş Yargıtay içtihatları gereği değişiklikler yapılan hükümlerin yanı sıra tamamen yeni hükümler de getirilmiştir.

Bunların başında, bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesinin hüküm altına alınması gelmektedir. Kira sözleşmesinin uzamasını engelleme yetkisinin yalnızca kiracıya ait olmasının yanında, istisnai olarak belli şartların sağlanması halinde kiraya verene de bu imkan tanınmıştır.

Diğer taraftan, kiraya verenin, "kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler" için gereksinim sebebiyle dava açabileceği açıkça hüküm altına alınmıştır.

Yeniden inşa veya imar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi halinde getirilen bir yenilik, kiralanan taşınmazın imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ve değiştirmenin "gerekli" olması şartıdır.

Yine, gerek Yargıtay içtihatları ile gerekse de doktrinde kabul edilen, yeni malikin dilerse kiraya veren sıfatıyla dilerse de yeni malik sıfatıyla dava açabilmesi ve bunun sonucu olarak dava açma süresi bakımından seçimlik hakka sahip olması TBK'da açıkça düzenlenmiştir.

6570 sayılı kanunda yer alan “yeniden kiralama yasağı” 6098 Sayılı TBK’ya da alınmış; ancak ceza yaptırımını kaldırılarak, yalnızca tazminat öngörülmüştür.

Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erme hallerinden biri olan iki haklı ihtar sebebiyle sona erme hususundaki önemli değişiklik ise, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, kiraya verene ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminde dava açma hakkı tanınarak, kira süresinin bitiminin beklenmesine gerek olmamasıdır.

Ayrıca, kiracı veya eşinin oturulabilir konutunun bulunması sebebiyle sona erme hususunda, 6570 sayılı kanunda oturulabilir olan konutun “aynı şehir veya belediye hudutları içinde olması” aranırken; 6098 Sayılı TBK’da “aynı ilçe veya belge belediye sınırları içinde olması” gerektiği hüküm altına alınmıştır. Buna ek olarak, kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulması esnasında kiracı veya eşinin oturulabilir konutunun olduğunu bilmiyor olması gerektiği şartının aranması da TBK ile getirilen yeni bir düzenlemedir.

Tüm bunlara ek olarak, söz konusu sona erme sebeplerinin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği; kanunda belirtilen hallerin dışında başka bir sebeple, taraflar anlaşarak sözleşmeye hüküm koysalar dahi, sözleşmenin sona ermeyeceği TBK md. 354’de açıkça hüküm altına alınmıştır.

Bu nedenlerle tezimizin konusunu, birçok değişiklikte birlikte TBK kapsamına alınan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri” oluşturmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu’nun sistematığı de dikkate alınarak tezimizin ilk bölümünde, konut ve çatılı işyeri kiralalarının bildirim yoluyla sona ermesi incelenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda, belirli ve belirsiz süreli sözleşmelerde, kiracı ve kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesi ayrı ayrı ele alınmıştır.

Tezimizin ikinci bölümünde ise, konut ve çatılı işyeri kiralalarının dava yoluyla sona ermesi incelenmeye çalışılmıştır. Bu bölüm, kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle olmak üzere iki başlık altında açıklanmıştır. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler başlığı altında; gereksinim, yeniden inşa veya imar ve yeni malikin gereksinimi sebebiyle sözleşmenin sona ermesi halleri ele alınmıştır. Kiracıdan kaynaklanan sebepler başlığı altında ise; tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve kiracının veya eşinin oturulabilir konutunun bulunması sebebiyle sözleşmenin sona ermesi izah edilmeye çalışılmıştır.

Yargıtay içtihatları göz önüne alınarak, TBK 347-352 maddeleri arasında konu değerlendirilmiş olup, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin genel hükümler çerçevesinde sona ermesi konumuzun dışında kalmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

I. BELİRLİ SÜRELİ SÖZLEŞMELERDE

A. Kiracı Tarafından

Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1 maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarında belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce, kiracının bildirimde bulunmaması halinde, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılacağı açıkça hüküm altına alınmıştır¹.

Madde metni incelendiğinde, açıkça “belirli süreli” sözleşmelerin vurgulandığı görülecektir². Buna karşılık, doktrindeki bir görüş, madde hükmünün belirsiz

¹ **HELVACI**, İlhan, Gerekçeli- Karşılaştırmalı- İctihatlı- Notlu Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011, s.632; **KAYAR**, İsmail, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku, Güncellenmiş 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015, s.298; **AKINTÜRK**, Turgut/**ATEŞ KARAMAN**, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Yenilenmiş 23. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2014, s.270; **ERZURUMLUOĞLU**, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.116. İşyeri kiralaları bakımından farklı düzenleme getirilmesi gerektiğine ilişkin görüş için, **ARPACI**, Abdülkadir, “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 5, Sayı 2, 2008, s.6-7.

Mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 11. maddesinde; “*Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğine yazı ile bildirmedigi takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.*” şeklinde hüküm yer almakta idi.

² **YAVUZ**, Nihat, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s.561; **KILIÇOĞLU**, Mustafa, Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılama, Tazminat ve Alacak Davaları, Güncelleştirilmiş ve Yeniden Yazılmış 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s.300; **AYANOĞLU MORALI**, Ahu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, Sayı 103-104, İstanbul 2013, s.109; **AKYİĞİT**, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012, s.162.

kira sözleşmelerine ilişkin olduğunu belirtmektedir³. Ancak, madde metninde açıkça “belirli süreli sözleşmeler” ifadesinin bulunması ve belirsiz süreli sözleşmelere ilişkin düzenlenmeye aynı maddenin 2. fıkrasında ayrıca yer verilmiş olması göz önüne alındığında, söz konusu hükmün belirli süreli sözleşmelerde uygulanacağını kabul etmek bizce yerinde olacaktır.

Kira sözleşmesinin süresinin bitiminden evvel bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı yalnızca kiracıya tanınmış bir hak olup, bu konudaki tüm inisiyatif kiracının elindedir. Bu nedenle, kiraya verenin bu hükme uyarak bildirimde bulunması ihtimalinde dahi, kira sözleşmesi sona ermeyecek ve yenilenecektir⁴. Nitekim Yargıtay bir kararında, kira sözleşmesinde yer alan, sözleşmenin bitiminden önce 3 ay içinde sözleşmeyi yenilemeyeceğini bildirme hakkını kiraya verene tanıyan hükmün kanuna aykırı olması sebebiyle geçersiz olduğunu ve kira sözleşmesinin bir yıl uzadığını belirtmiştir⁵.

Kiracı tarafından yapılan bildirim, gerçek anlamda bir fesih bildirimini olup olmadığı doktrinde tartışmalı⁶ olmakla beraber, tek başına fesih beyanı kira sözleşmesini sona erdiren bir etki göstermemektedir; ancak sürenin dolmasıyla beraber sözleşmenin sona ermesi sonucu doğacaktır⁷. Kiracıya tanınan bu fesih

³ **TOPUZ**, Seçkin/**CANPOLAT**, Ferhat, “Tasınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, Ankara 2011, s.23-24.

⁴ **KIRMIZI**, Mustafa, Açıklamalı- İctihatlı ve Dilekçe Örneklili Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, 1. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s.373; **İNCEOĞLU**, Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, 1. Baskı, On İki LevhaYayıncılık, İstanbul 2014, s.309; **NART**, Serdar, Borçlar Hukuku, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s.221; **ER**, Refik, Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 1994, s.43; **YAVUZ**, s.559-560; **AKYİĞİT**, s.167.

⁵ Yargıtay 13 HD. 29.09.1986 T. 3591 E./4570 K. sayılı karar. **ERDOĞAN**, Celal, Tahliye, Kira Tesbiti ve Kira Alacağı Davaları, Feryal Matbaacılık, Ankara 1990, s.973-974. **ERDOĞAN**, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2010, s.1156. (**H. ERDOĞAN**)

⁶ **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s.312; **YAVUZ**, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Yenilenmiş 10. Bası, Beta Basım, İstanbul 2014, s.657 (**C. YAVUZ**). Akyiğit, kiracı tarafından yapılan bildirimini fesih bildirimini olarak kabul edilebileceğini; kaldı ki, TBK md. 348’de “fesih bildirimini”nin yazılı şekilde yapılacağını hüküm altına alındığını; diğer taraftan bildirim sadece feshi anlatmadığının, yazılı şeklin de sadece fesih biçimindeki bildirim özgülenip, TBK md. 347/1 hükmünü kapsamadığının da düşünölebileceğini belirtmiştir. **AKYİĞİT**, s. 162.

⁷ **C. YAVUZ**, s.657; **DOĞAN**, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınları, Ankara 2011, s.60.

hakkı, bozucu yenilik doğuran bir haktır⁸. Fesih bildiriminde bulunacak kişi kiracı; muhatap ise kiraya verendir. Birden fazla kiracının olduğu durumlarda tüm kiracılar tarafından birlikte yapılması; birden fazla kiraya verenin olduğu durumlarda ise bildirim tümüne yapılması gerekir; aksi takdirde kiraya verenlerden birine yapılan bildirim geçerli olmayacaktır⁹.

Kiracı tarafından yapılan bildirimde rağmen, kira sözleşmesinin zımnen devam etmesi halinde durumun ne olacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, bu halde sözleşmenin yenilenmesi değil, uzaması, yani aynı koşullarla devam etmesi söz konusudur¹⁰. Diğer bir görüşe göre ise, kıyasen uygulanması gereken madde TBK md. 347'dir. Eski kira sözleşmesi fesih beyanı ile sona erdiğinden artık taraflar arasında yeni bir sözleşme vardır; ancak yeni sözleşme eski sözleşme hükümleri ile aynı içerikte ve bir yıllık olacaktır. TBK md. 344 de kıyasen uygulanarak kira bedeli hakim tarafından tespit edilecektir. Ayrıca, yeni bir sözleşme kurulmuş olduğundan üçüncü kişiler tarafından verilen teminatlar son bulacak; ancak kiracı tarafından verilen teminatlar devam edecektir¹¹.

Yargıtay'ın tarafların sözleşme ile on beş günden daha fazla süre kararlaştırmalarının geçerli olup olmadığı konusunda çelişkili kararları mevcuttur¹². Doktrinde bir görüşe göre, kanunkoyucunun bildirim süresi olarak belirlediği "en az on beş gün önce"¹³ hükmü kiracı yararına konulduğundan ve

⁸ DOĞAN, s.60; C. YAVUZ, s.657.

⁹ İNCEOĞLU, s.316.

¹⁰ AKYİĞİT, s.163; ER, s.43; DOĞAN, s.58.

¹¹ İNCEOĞLU, s.317-318.

¹² Yargıtay 4 HD. 13.05.1996 T., 6383 E./4124 K. ve Yargıtay 13 HD. 17.01.1990 T. 6784 E./149 K. sayılı kararlarında, iki ay önceden feshi ihbar şartını geçersiz kabul etmiştir. YAVUZ, s.562. Aynı yönde tarafların sözleşme ile daha uzun bir süre öngöremeyeceklerine dair kararlar için, Yargıtay 6 HD. 22.03.2011 T. 2647 E./3477 K., Yargıtay 20.04.2004 T. 2850 E./2982 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 16.08.2015. Yargıtay 18.06.1973 T. 15353 E./7399 K. sayılı karar. KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1. Cilt, Beta Basım, İstanbul 2002, s.775.

Ancak Yargıtay 19 HD. 03.05.2010 T. 8118 E./5331 K. sayılı kararında, on beş günden daha fazla sürenin taraflar arasında kararlaştırılabileceğini, bunun kamu düzeninden olmadığından emredici nitelikte olmadığını kabul etmiştir. DOĞAN, s.60. Aynı yönde Yargıtay 6 HD. 11.01.1988 T. 12059 E./54 K. ve Yargıtay 6 HD. 11.01.1988 T. 12034 E./41 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 18.08.2015.

¹³ Yargıtay 6 HD. 16.09.2013 T. 9438 E./12421 K. sayılı kararında, kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğine dair ihtarın, kira sözleşmesinin bitiminden sonraki bir tarihte gönderilmesi halinde, bu ihtarın sözleşmenin yenilenmeyeceği anlamına gelmeyeceğini açıkça belirtmiştir. www.kazanci.com, 17.08.2015.

kamu düzenini ilgilendirdiğinden, aksine sözleşme yapılamaz ve sözleşme ile değiştirilemez¹⁴. Diğer bir görüşe göre, kiracıyı koruyan bu maddenin nisbi emredici kabul edilmesi gerekir; bu nedenle on beş günlük sürenin sözleşme ile kısaltılmasına bir engel hal bulunmamakta iken, uzatılması mümkün değildir¹⁵. Aksi görüşe göre ise, madde hükmündeki on beş günlük sürenin asgari süre olmasından dolayı kiracının on beş günden daha uzun bir süre önce de bildirimde bulunabileceğine ilişkin sözleşme şartı geçerlidir¹⁶. Ancak *kanaatimizce*, söz konusu hükmün, nisbi emredici olarak kabul edilmesi ve kiracının sözleşmenin bitiminden on beş günden daha fazla bir süre (1 ay gibi) öncesinde bildirimde bulunmasına ilişkin şartların geçersiz; bildirim için daha kısa bir süre kararlaştırılmasının geçerli olduğu şeklinde kiracı lehine yorumlanması yerinde olacaktır; zira on beş günden daha fazla bir sürenin kararlaştırılması, kiracıya ağır bir yükümlülük getireceği gibi, kiracının sözleşmeyi sona erdirmesini de zorlaştıracaktır.

Bu nedenle, fesih bildiriminin, kiraya verene kira sözleşmesinin bitiminden en az on beş gün evvel ulaşması gerekmektedir. Aksi takdirde, söz konusu fesih bildirimi geçersiz olacak ve kira sözleşmesi bir yıl uzayacaktır¹⁷. Bu konuda bir uyuşmazlık olduğu takdirde, en az on beş gün önce bildirim kiraya verene ulaştığını ispat yükü kiracıdadır; aşağıda açıkladığımız üzere bildirim yazılı yapılması zorunlu olduğundan bu konuda bir güçlük yaşanmayacaktır¹⁸.

¹⁴ **YAVUZ**, s.562; **GÜMÜŞ**, s.312.

¹⁵ **İNCEOĞLU**, s.315; **AKYİĞİT**, s.166; **C. YAVUZ**, s.657; **KILIÇOĞLU**, s.301; **ER**, s.43; **ÖZDOĞAN**, Mustafa/**OYMAK**, Tuba, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s.531; **ACAR**, Faruk, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler", Hukuk Biliminin Güncel Sorunları, III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı, Cilt 2, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s.31. On beş günlük sürenin kiracı lehine kısaltılabileceği, hatta kaldırılabilceği yönündeki aynı görüş için, **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.433; **DOĞAN**, s.59.

¹⁶ **KIRMIZI**, s.374. Aynı yönde görüş için, **H. ERDOĞAN**, s.1154; **ERDOĞAN**, s.970. Erdoğan'a göre, "Sözleşmeyle bu tahliye ihbarı süresi çoğaltılabilir. Bunu yasaklayan kanun hükmü yoktur. Ancak onbeş günden aza indirilemez." Tarafların karşılıklı anlaşması ile sözleşmede bildirim süresinin kısaltılabileceği gibi uzatılabileceğini savunan görüş için, **KEPKEP**, Burak, "Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi", İstanbul Barosu Dergisi, 89. Cilt, 2015/3 Sayı, s.106.

¹⁷ **KEPKEP**, s.102; **C. YAVUZ**, s.657; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.530.

¹⁸ **EREN**, s.433; **DOĞAN**, s.59.

Kural olarak kira sözleşmeleri, bitim tarihinden itibaren birer yıllık sözleşmelere dönüşerek yine belirli süreli kalmaya devam eder. Bir kira sözleşmesinin dokuz ay ya da dokuz yıl süreli olmasının bir önemi yoktur; zira sözleşmenin bitiminden itibaren bir yıl süre ile uzamış sayılır¹⁹. Ancak, kira sözleşmesinin bir yıl uzaması kuralı emredici nitelikte değildir. Doktrinde bu süreyi uzatan sözleşme hükümlerinin kiracı lehine olması sebebiyle geçerli olduğuna ilişkin görüş birliği mevcuttur²⁰.

Diğer yandan, doktrindeki bir kısım yazar uzama süresini kısıtlayan kayıtların geçersiz olduğunu²¹; diğer kısım yazar ise kiraya verenin on yıldan önce sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunmadığından sözleşmenin bir yıldan daha kısa süreliğine uzamasının kiracı aleyhine olmadığını, aksine böyle bir düzenleme ile kiracının daha kısa sürelerde sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı oluşacağından kiracı lehine olduğunu, bu nedenle bir yıldan daha az sürelerle sözleşmenin uzayacağına kararlaştırılmasına bir engel olmadığını belirtmektedir²². *Kanaatimizce*, her ne kadar taraflar arasında 1 yıldan daha az uzama süresi belirlenmesi halinde, kiracının daha kısa sürelerle -6 ay gibi- sözleşmeyi sona erdirebilmesi kiracı lehine olsa da, taraflar arasında yapılacak anlaşma ile kiracıya, belli süre öncesinde ihbarda bulunarak sözleşmeyi her zaman sona erdirmeye hakkı tanınabileceğinden uzama süresinin daha kısa belirlenmesinde pratik bir fayda bulunmamakta olup, aksine tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları bulunması halinde, kiracı 6 ay gibi kısa sürelerle kira bedelinin artması

¹⁹ Yargıtay 6 HD. 07.09.1965 T. 2728 E./3284 K. sayılı kararında, kira süresi iki yıl olan kira sözleşmesinin, kiracı tarafından feshedilmediği takdirde, sürenin bitiminden sonra her defasında birer sene kendiliğinden uzatılmış sayılacağına dair hüküm kurmuştur. Yargıtay 6 HD. 08.12.1983 T. 12472 E./12796 K. sayılı kararında, altı aylık yapılan kira sözleşmesinin, bu sürenin bitiminden itibaren senelik olarak yenileneceği açıkça belirtmiştir. **ERDOĞAN**, s.971-973. Yargıtay 6 HD. 30.01.2007 T. 2006/12046 E. ve 2007/526 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1157-1158. **REYNA**, Yuda, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira ve Tahliye”, İstanbul Barosu Dergisi, 86. Cilt, Sayı 3, 2012, s.111; **AKYİĞİT**, s.163; **YAVUZ**, s.561; **DOĞAN**, s.58; **ERZURUMLUOĞLU**, s.116; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.529.

²⁰ **YAVUZ**, s.562; **İNCEOĞLU**, s.311; **KIRMIZI**, s.372; **SANLI**, s.113-114; **KARAHASAN**, s.774-775; s.111; **ER**, s.43; **H. ERDOĞAN**, s.192; **DOĞAN**, s.58.

²¹ **YAVUZ**, s.562; **AKYİĞİT**, s.166; **DOĞAN**, s.58. Aynı yönde Yargıtay 6 HD. 07.02.1974 T. 439 E./451 K. sayılı kararında, kira süresi bittikten sonra sözleşmenin seneden seneye yenilenmiş sayılacağı; yasal sürenin kısaltılmasının yasaya aykırı olması sebebiyle geçersiz olduğu şeklinde hüküm kurmuştur. **ERDOĞAN**, s.972. **H. ERDOĞAN**, s.1155; **DOĞAN**, s.58.

²² **İNCEOĞLU**, s.311.

durumuyla karşı karşıya kalabilecektir. Bu nedenlerle, uzama süresinin kısaltılmasının kiracı lehine olmadığı ve bu yöndeki sözleşme hükümlerinin geçerli kabul edilmemesi gerektiği düşüncesindeyiz.

Esas olan kira süresinin zımnen uzamasıdır; diğer bir deyişle kendiliğinden sona ermemesidir²³, ki bunu engelleyebilecek taraf ise kiracıdır. Kiracı yapacağı bildirim ile, süre bitiminde kira sözleşmesinin uzamayacağını belirtmesi gerekmektedir; aksi takdirde sözleşme sona ermeyecektir²⁴. Kiracı tarafından herhangi bir bildirimde bulunulmadığı takdirde, taraflar arasındaki kira sözleşmesi “aynı şartlarla” uzatılmış sayılacaktır²⁵. Her ne kadar sözleşme aynı şartlarla uzayacak ise de, Türk Lirası üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde kira bedeli bu duruma istisna oluşturmaktadır ve yeni dönemdeki kira bedelinin TBK md. 344’e göre tespiti gerekmektedir²⁶.

Kiracı kira sözleşmesini sona erdirmek için bildirimde bulunmasına rağmen, kira süresi sona erdikten sonra kiralanan taşınmazı kiraya verene iade etmez ve kiraya veren de bu duruma sessiz kalırsa, kiracı ile kiraya veren arasında belirsiz süreli yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğu kabul edilmektedir²⁷.

Kira sözleşmesinin uzamasının sonuçları doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre, sürenin dolması ile eski kira sözleşmesi sona ermekte, aynı içerikli yeni bir sözleşme meydana gelmekte ve ilk sözleşme için öngörülen teminatlar (kefalet, alacak rehni veya üçüncü kişinin alacaklı lehine verdiği rehin) yeni sözleşme bakımından güvence oluşturmamaktadır²⁸. Diğer görüşe

²³ AKYİĞİT, s.163; C. YAVUZ, s.658; DOĞAN, s.58.

²⁴ AKYİĞİT, s.166; ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku, Genel ve Özel Hükümler, 7. Baskı, Ekin Basım, Bursa 2013, s.332; C. YAVUZ, s.656.

²⁵ C. YAVUZ, s.658; AKYİĞİT, s.165; DOĞAN, s.63.

²⁶ İNCEOĞLU, s.310; C. YAVUZ, s.658; AKYİĞİT, s.166. Yargıtay 3 HD. 21.11.1991 T. 89 E./13397 K. ve Yargıtay 6 HD. 17.06.1997 T. 5439 E./5564 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 18.08.2015.

²⁷ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.531; GÜMÜŞ, s.310. Yargıtay 6 HD. 11.10.1978 T. 8326 E./84077 K. sayılı kararında, bu durumun kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelebileceğini belirtmiştir. ÖZDOĞAN/OYMAK, s.531.

²⁸ C. YAVUZ, s.658; KARAHASAN, s.777; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.531; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s.659; GÜMÜŞ, s.310. Karahasan, kiracının kendisinin verdiği rehni devam etmesinin tarafların iradesine uygun düşeceğini belirtmiş; buna karşılık alacak rehni söz konusu olduğu durumlarda, kiranın yenilenmesi ile bu rehni devam etmesinin yeni bir yazılı bildirim yapılmasına bağlı olduğunu belirtmiştir. KARAHASAN, s.777. Aynı yönde, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.659.

göre ise, kanunkoyucu açıkça sözleşmenin uzatılmış sayılmasından bahsetmesi sebebiyle yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğunun kabulü mümkün değildir ve kiracı tarafından verilen teminatların sona erdiğinin kabulü menfaatler dengesini bozacağından bu teminatların sona ermediğinin kabulü gerekirken; üçüncü kişilerin verdiği teminatların aksi kararlaştırılmadığı sürece ilk kira sözleşmesi süresi ile sınırlı olduğunu kabul etmek gerekir; zira üçüncü kişilerin teminat verirken ilk kira sözleşmesini göz önünde tutmaları ve sonra sona ereceğini düşünmeleri hayatın olağan akışına uygundur²⁹.

Uygulamada en çok karşılaşılan teminat olan kefaletin kira sözleşmesinin uzaması halinde sona erip ermeyeceğinin özel olarak irdelenmesi gerekmektedir. Yargıtay, kira sözleşmesinde belirlenen sürenin sonunda kefalet sözleşmesinin de sona ereceğini³⁰; kefilin sorumluluğunun uzayan yıllarda da devam edebilmesi için öncelikle bu hususun sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması ve kefilin sorumluluğunun azami hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağını gösterilmiş olmasının şart olduğunu; ne kadar uzayacağı belli olmayan kira süresine ilişkin olan ve kefilin sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümlerinin geçerli olmadığını belirtmiştir³¹. Ancak, doktrindeki bir görüş, TBK md. 583 hükmünde kefalet sözleşmesinin belirli olmayan bir süre için yapılmasına ve gelecekte doğacak borçlar için kefil olunmasına engel bir husus bulunmadığı gerekçesiyle, kira sözleşmesinin uzaması halinde de kefilin sorumlu olacağı öngörülmüş ise, kefilin sorumlu olacağı üst süre belirtilmese dahi, kefil kira sözleşmesi süresince sorumlu olacağını; ancak gerçek kişiler bakımından bu sorumluluğun TBK md. 598/3 uyarınca 10 yıl ile sınırlı olacağını belirtmektedir³². Biz, kefaletin belirli süreli olması ilkesi karşısında, kefilin sorumluluğunun kira sözleşmesinin sonuna

²⁹ İNCEOĞLU, s.311-312.

³⁰ Yargıtay 6 HD. 01.06.2010 T. 2010 5 E./6525 K., Yargıtay 3 HD. 25.02.2004 T. 431 E./537 K., Yargıtay 6 HD. 01.03.2004 T., 1261 E./1243 K., Yargıtay 13 HD. 01.05.2003 T. 3691 E./5450 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 16.08.2015.

³¹ Yargıtay 6 HD. 17.09.2012 T. 12074 E./11632 K. ve Yargıtay 6 HD. 11.09.2012 T. 8089 E./11333 K. sayılı kararları. **KIRMIZI**, s.379-380. Aynı yönde Yargıtay 6 HD. 09.10.2012 T. 11893 E./12986 K., Yargıtay 6 HD. 28.06.2012 T. 7721 E./9698 K., Yargıtay 6 HD. 18.07.2011 T. 1533 E./8238 K., Yargıtay 6 HD. 23.11.2009 T. 9131 E./10243 K., Yargıtay 6 HD. 26.06.2006 T. 5059 E./7401 K., Yargıtay HGK 22.03.2006 T., 6-78 E./88 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 16.08.2015.

³² İNCEOĞLU, s.313-314.

kadar devam edeceği kararlaştırılsa dahi, uzayan dönemlerde kefilin sorumluluğunun bulunmadığı *kanaatindeyiz*. Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarının bu yönde olduğu görülmesi sebebiyle, bunun devamının hukuk istikrarı açısından da uygun olacağı *kanısındayız*.

B. Kiraya Veren Tarafından

Her ne kadar TBK md. 347/2. cümle ile kiracıya tanınan belirli süreli sözleşmelerin süresinin sonunda sözleşmeyi sona erdirme hakkı kiraya verene tanınmamışsa da, TBK md. 347/3. cümle ile kiraya verenin, bir takım şartların sağlanması halinde, hiçbir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirme hakkı bulunmaktadır³³.

Kiraya veren, on yıllık³⁴ uzama süresi sonunda³⁵, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, herhangi bir sebep göstermek zorunda kalmadan sözleşmeye son verebilir³⁶.

³³ AKYİĞİT, s.167; DOĞAN, s.62; KAYAR, s.298; ERZURUMLUOĞLU, s.116; KÖSTEKÇİ, Yaşar, Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık Boyutlarıyla, 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi, Tahliyeden Korunma Önlemleri, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s.37. TBK md. 347'nin mevzuata ve Anayasa'ya aykırı olduğu yönündeki açıklamalar için, KÖSTEKÇİ, s.119-169.

³⁴ Madde gerekçesinde, kiraya verenin aradan uzun yıllar geçse bile, kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluğun dikkate alınarak, tazminat ödemekle yükümlü olmaksızın kiraya verenin tek taraflı sözleşmeyi sona erdirebileceği açıklanmış ve öncelikle uzama süresi "onbeş yıl" olarak belirlenmiştir. Daha sonra Adalet Komisyonunca mülkiyet hakkının aşırı kısıtlanmasına vurgu yapıldığından bu süre on yıla düşürülmüştür. HELVACI, s.633-634; DOĞAN, s.63. Bu sürenin işyeri kiralaları bakımından daha uzun tutulması gerektiğine yönelik görüş için, DOĞAN, s.64.

³⁵ Yargıtay 6 HD. 17.09.2014 T. 7855 E./9878 K. sayılı kararında, "*Dava, süre bitimi sebebiyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Davanın açıldığı tarih itibarıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin son cümlesinin henüz uygulanması olanağı bulunmadığından ve davada Türk Borçlar Kanununun 350, 351, 352. maddelerinde yazılı tahliye nedenlerinden birine de dayanılmadığından istemin reddine karar verilmesi gerekirken tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.*" şeklinde hüküm kurmuştur. Yine Yargıtay 6 HD.'nin aynı yöndeki 11.09.2014 T. 9210 E./9619 K. sayılı kararında, kiralanan taşınmazın dükkan olması sebebiyle, konut ve çatılı işyeri kiralaları hükümlerine tabi olacağı belirtilerek, kiraya verenin (on yıllık uzama süresi dışında) sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceğine karar verilmiştir. KIRMIZI, s.413.

³⁶ DİNÇ, Mutlu, Borçlar Kanununda Neler Değişti?, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013, s.116; GÜNAY, Cevdet İlhan, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s.1041; CERAN, Mithat, Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s.747; BURCUOĞLU, Haluk, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, (Ed. Derya Ateş/Alper Bulur), Beta Basım, İstanbul 2008, (BURCUOĞLU, Turgut Akıntürk'e Armağan), s.36; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.532;

Bu hüküm yalnızca “belirli” süreli kira sözleşmeleri için geçerlidir³⁷.

Burada önemli olan husus, bildirim en az üç ay evvel kiracıya ulaşmasıdır³⁸. Bildirim üç ay evvel yapılmış; ancak daha kısa bir süre kala kiracıya ulaşmışsa, bu bildirim etkisi bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur (TBK md. 328/2)³⁹.

Kiracıyı koruyucu nitelikte olan “üç aylık” süreyi kısaltan sözleşme hükümleri geçersizdir; ancak bu sürenin uzatılmasını öngören şartların geçersiz olması için bir sebep bulunmamaktadır⁴⁰.

Maddede belirtilen “on yıllık” sürenin ne zaman başlayacağı doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre, bu süre kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanmalıdır. Buna gerekçe olarak da kiraya verenin mağdur olmasının ve toplumsal huzursuzlukların önüne geçmek, on yıldan fazla olan kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresinin beklenmesinin haksız sonuçlar doğurması ve kiraya verenin mağdur olması gösterilmektedir⁴¹. Buna ek olarak, belirli ve belirsiz süreli sözleşmeler arasında bir fark oluşturulmaması gerektiği ve TBK md. 328’de fesih dönemlerinin

KÖSTEKÇİ, s.1; **KIRMIZI**, s.373; **AKYİĞİT**, s.168; **TOPUZ/CANPOLAT**, s.22; **DOĞAN**, s.62; **ACAR**, s.31; **AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN**, s.270; **REYNA**, s.111; **ŞENYÜZ**, s.332; **NART**, s.221. Söz konusu hükmün eleştirisi için, **SEVER**, Ömer, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi, Cilt 6, Sayı 15, 2014, s.207-208.

³⁷ **DOĞAN**, s.63; **YAVUZ**, s.564; **AKYİĞİT**, s.168; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.655.

³⁸ **C. YAVUZ**, s.659; **YAVUZ**, s.566; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.532; **İNCEOĞLU**, s.337; **DOĞAN**, s.65.

³⁹ **YAVUZ**, s.566; **İNCEOĞLU**, s.337; **DOĞAN**, s.65. Aksi görüşte olan Kırmızı, bildirim her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce gerçekleşmesi arandığından ve kiracının korunması gerektiğinden, fesih bildirim sözleşmenin bitiminden üç aydan daha az süre kala kiracıya ulaşması halinde fesih bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olduğuna katılmamaktadır. **KIRMIZI**, s.374. Aynı yönde, her uzama yılını taşımamak üzere üç aydan da evvel şekilde anlamak gerektiğini, her bildirim o uzama yılı içindeki sürede ele alınmasını vurgulayan görüş için, **AKYİĞİT**, s.171.

⁴⁰ **İNCEOĞLU**, s.337; **YAVUZ**, s.566; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.533; **KIRMIZI**, s.373-374; **C. YAVUZ**, s.659; **DOĞAN**, s.65; **AYANOĞLU MORALI**, s.117.

⁴¹ **DOĞAN**, s.63. Yavuz, kira sözleşmesinin gerek on yıldan kısa (8 yıl gibi), gerekse de on yıldan uzun (12 yıl gibi) olması hallerinde, kiracının on ikinci yılın dolmasına üç ay kala kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebileceğini, zira yasa kabul edilen düzenin 1+10+1 olarak belirtildiğini; kiracının on yıl için korunduğunu ve on ikinci yılın sonundan itibaren kiraya verene sözleşmeyi sona erdirmenin hakkının verildiğini belirtmektedir. **C. YAVUZ**, s.660.

hesaplanmasında da kira sözleşmesinin başlangıcının esas alındığı savunulmuştur⁴².

İnceoğlu ise, madde metninde açıkça “on yıllık uzama süresi” şeklinde açık hüküm yer aldığından bu görüşe katılmamaktadır. Söz konusu maddenin 2. fıkrasında, “belirsiz” süreli kira sözleşmeleri için sürenin kiranın başlangıcından başlayacağı belirtilmiştir. Kanunkoyucu “belirli” süreli sözleşmelerde aynı hükmün uygulanmasını kabul etseydi, 1. fıkrada da bu yönde hüküm kurulacağını; madde metninde yer alan “uzama süresi” ifadesinin görmezden gelinmesinin kanunkoyucunun açık tercihi aykırı olacağını İnceoğlu vurgulamaktadır. Ayrıca, doktrindeki belirli ve belirsiz süreli sözleşmelerde kiracıyı daha çok korumak için bir neden bulunmadığı yönündeki görüşe karşılık İnceoğlu, iki sözleşme türündeki farklılığı haklı kılacak en büyük sebebin belirsiz süreli sözleşmelerde “uzama süresinin” olmaması olduğunu, belirsiz süreli sözleşmelerde zorunlu olarak kanunkoyucunun sözleşmenin başlangıcını esas aldığını, kanunkoyucunun fark yaratmak istemeseydi, tek bir hükümle iki durumu düzenlemeyi tercih edeceğini; doktrindeki diğer görüşün kanunkoyucunun belirli ve belirsiz sözleşmeler için neden iki ayrı hüküm koyduğunu açıklayamadığını ifade etmektedir. Diğer yandan, on yıllık sürenin kira süresinin sonundan başlamasının kiraya vereni mağdur etmediğini ve kişilik haklarını ihlal edici nitelikte olmadığını belirtmektedir; zira uzun süreli kira sözleşmesi yaparak kiraya verenin bu durumu baştan kabul ettiğini, kaldı ki on yıldan fazla süreli kira sözleşmesi yapılabileceğini, nitekim Yargıtay’ın da bu hususu kabul ettiğini⁴³; aksi takdirde on yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinin kamu düzenine aykırılıktan geçersiz olduğu gibi bir sonucun orataya çıktığını, bunun da kabul edilebilir olmadığını savunmaktadır. Son olarak, TBK md.328’in kıyas yoluyla belirli süreli sözleşmelere uygulanmasının mümkün olmadığına, zira söz konusu hükmün belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin olduğuna ve TBK md. 347 ile aynı yönde olduğundan bir çelişki oluşturmadığına İnceoğlu

⁴² ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku, Özel Borçlar İlişkileri, 15. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2015, s.360-361. GÜMÜŞ, s.313.

⁴³ Yargıtay 13 HD. 04.03.2002 T. 10836 E./2023 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 16.08.2015.

işaret etmektedir. Tüm bunlara ek olarak, İnceoğlu “*hakim görüşün kabul edilmesi, 15 yıllık bir kira sözleşmesinin yapılması halinde, kiracının ancak 15 yıllık sürenin sonunda, kiraya verenin ise on yıllık sürenin sonundan itibaren dilediği zaman sözleşmeyi sona erdirebileceği sonucuna ulaştırır ki, kiracıyı koruyucu bir düzenleme olduğu açık olan 347. maddenin böyle bir sonucu arzulamadığı açıktır.*” şeklinde görüşünü belirterek on yıllık sürenin kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren başlayacağını ortaya koymuştur⁴⁴.

Kanaatimizce de, kanun metninde yer alan “uzama süresi” şeklindeki ifadenin açık olması ve kanunkoyucunun amacının madde hükmündeki ifadelerden açıkça anlaşılabilmesi göz önüne alındığında, kanun lafzını aşan yorumlar yerinde değildir ve bu nedenle on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesinin bitiminden itibaren hesaplanması gerekmektedir.

Kiraya verenin on yıllık uzama süresinin dolmasından sonra, “takip eden kira dönemi” –veya istediği sonraki herhangi bir uzayan kira döneminin- sonunda sözleşmeyi sona erdirebilmesi önem arz etmektedir. Buna göre kiracı ile kiraya veren arasında 1 yıl süreli kira sözleşmesi yapılmış olması ihtimalinde, 1+10+1 yılın, yani 12 yılın bitiminde basit bir yazılı bildirimle, kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirebilir⁴⁵. Doktrinde bir görüş, kiraya verenin bu hakkını en erken onuncu uzama yılının sonunda kullanabileceğini belirtmektedir⁴⁶ ki, biz, “bu süreyi izleyen” şeklindeki kanun lafzının son derece açık olması karşısında bu görüşe katılmamaktayız.

Bir kira sözleşmesinin uzama süresi içerisinde taraflar arasında gerçekleştirilen yeni kira sözleşmesinin, on yıllık süreye etkisi, bu sürenin hesabı bakımından önem arz etmektedir. Kiralanan taşınmazın veya kiracının değişmesi sebebiyle

⁴⁴ İNCEOĞLU, s.333 vd. On yıllık “uzama” sürenin esas alınması gerektiği yönündeki aynı görüş için, KILIÇOĞLU, s.303; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.532; AKYİĞİT, s.169; YAVUZ, s.565; KÖSTEKÇİ, s.73; AYANOĞLU MORALI, s.114; SANLI, Kerem Cem, “Kiraya Veren On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Bildirim İle Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi: Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Bir İnceleme”, Legal Hukuk Dergisi, Cilt 13, Sayı 151, İstanbul 2015, s.112.

⁴⁵ ÖZ, M. Turgut, Yeni Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 4.7.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanunla Getirilen Dahil Bazı Değişiklikler İşlenmiş 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s.75-76; YAVUZ, s.560; ŞENYÜZ, s.332; CERAN, s.747; C. YAVUZ, s.660; İNCEOĞLU, s.331-332; KÖSTEKÇİ, s.73-74; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.532; SANLI, s.108; AYANOĞLU MORALI, s.114; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.358.

⁴⁶ AKYİĞİT, s.169.

yeni bir sözleşme yapılması ihtimalinde, on yıllık süre bu yeni sözleşme süresinin bitiminden itibaren başlayacaktır. Buna karşılık, taşınmaz veya kiracı değişmemesine rağmen yapılan yeni sözleşmenin bağımsız bir sözleşme olarak kabulü mümkün değildir⁴⁷. Sözleşmenin bazı hükümlerinin değişmesi halinde de ilk sözleşmenin devamı niteliğinde olduğu benimsenmelidir; aksi takdirde örneğin, TBK md. 344 hükmünün (kira bedelinin belirlenmesi) dolanılması yolunun açılması anlamına gelecektir. Yine, taşınmaz malikinin değişmesi de sürenin hesaplanmasını kesemeyecektir. Kaldı ki, TBK md. 310'da yeni malikin kira sözleşmesi ile bağlı olduğu açıktır. Diğer yandan, taraflar ilk kira sözleşmesinin süresinin bitiminden evvel, tarafların yeni bir sözleşme yapmaları halinde, on yıllık süre yeni sözleşmenin bitimi ile başlayacaktır⁴⁸.

Kural olarak, kira sözleşmesinin 1 yıl süreyle uzayacağını; ancak doktrinde daha uzun uzama süresinin taraflar arasında kararlaştırılabilmesinin kabul edildiğine yukarıda değinmiştik. Bu durumda on yıllık sürenin hesaplanmasının nasıl olacağı gündeme gelmektedir. Tarafların üç senelik dönem için sözleşmenin uzayacağına karar vermesi halinde, üç seneden toplam otuz yıl değil, her durumda on yılın bitiminden sonra sözleşmeye son verilebilir; zira kanunda uzama döneminden değil, uzama yılından bahsedilmektedir⁴⁹. Yine, kira sözleşmesinin 5 yıl süreli yapılması ve tarafların sözleşmenin her defasında yine 5 yıl süre ile uzayacağını kabul etmesi halinde, kira sözleşmesinin dolmasından sonra 10 yıllık uzama süresinin bitiminden itibaren sözleşmenin sona erdirilmesi gerekir; ancak sözleşme 5 yıl daha uzayacağından kiraya veren toplamda 20 yılın sonunda sözleşmeyi sona erdirebilir şeklinde bir durum ortaya çıkmaktadır. Madde metninde “her uzama yılının bitiminden” ifadesi yer aldığından, 5 yıl uzama süresinin bitimini

⁴⁷ Sözleşme yenilendikten sonra taraflar arasında yapılan sözleşmeler geçersizdir; bu sözleşmelerin yeni sözleşme olduğunun ve ilk sözleşme ile bağımsız olduğunun kabulü mümkün değildir. Yargıtay 3 HD. 23.03.1981 T. 1474 E./1557 K., Yargıtay 3 HD. 03.04.1984 T. 1641 E./1632 K. ve Yargıtay 3 HD. 25.04.1983 T. 1980 E./2099 K. sayılı kararlar. **YAVUZ**, s.560-562. Taraflar değişmese bile yeni sözleşmenin kurulduğu; zira sürenin uzamasının kiracı lehine olduğu yönündeki aksi görüş için, **SANLI**, s.113.

⁴⁸ **İNCEOĞLU**, s.335-336.

⁴⁹ **SANLI**, s.114.

beklemeden kiraya verenin birinci kira yılının sonundan itibaren geçerli olacak şekilde sözleşmeyi sona erdirme hakkının bulunduğu kabul edilmektedir⁵⁰.

Kanun gereği kendiliğinden uzayan kira sözleşmesi, kiraya veren tarafından bu hakkın kullanılması ile sona ereceğinden, bu hak bozucu yenilik doğuran bir haktır⁵¹. Ayrıca, doktrindeki bir görüşe göre, her ne kadar hüküm kiracıyı koruyucu nitelikte olmasa da, bu hükmün emredici nitelikte olduğu kabul edilerek ve madde gerekçesi de göz önüne alınarak kiraya verenin bu fesih hakkını ortadan kaldıran veya uzatan sözleşme hükümlerinin geçersiz kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁵². Doktrindeki *bizim de katıldığımız* hakim görüşe göre ise, kiracı lehine yorum yapılmalı ve buna göre, on yıllık sürenin sözleşme ile uzatılması mümkün olmalı; ancak bu süreyi kısaltan sözleşme hükümleri geçersiz kabul edilmelidir⁵³.

Kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme hakkı ile kiracının sözleşmeyi uzatma hakkının birbiriyle çatışması durumunda, kiracı sözleşmenin uzamasını seçse dahi, kiraya verenin sona erdirme iradesinin önce geleceği kabul edilmektedir⁵⁴.

Kira sözleşmesi, sözleşme süresi sonunda bildirimle sona ermekte olup dava açılması gerekmediğinden, bildirimle rağmen kiracının kiralananı tahliye etmemesi halinde, tahliye davası değil, eda davası niteliğinde olan taşınmazın zilyetliğinin iadesi davası (TBK md.334) söz konusu olacaktır ve bu davada kira sözleşmesinin TBK md. 347'ye uygun şekilde dava dışı sona erdiği tespit edilerek kiralananın boşaltılmasına karar verilecektir⁵⁵.

⁵⁰ İNCEOĞLU, s.338.

⁵¹ YAVUZ, s.566; KÖSTEKÇİ, s.67; DOĞAN, s.66; AYANOĞLU MORALI, s.118.

⁵² İNCEOĞLU, s.330-331. Eren, kiraya veren lehine konulmuş olan bu hükmün emredici nitelikte olduğunu belirterek, bunun aksine sözleşmeye konulan hükmün mutlak hükümsüz olacağını ve hakim bu yargılamanın her aşamasında re'sen dikkate alması gerektiğini ifade etmiştir. EREN, s.433.

⁵³ DOĞAN, s.69; İNCEOĞLU, s.331. On yıllık sürenin uzatılabileceği ve hatta kaldırılabilmesine ilişkin görüş için, SANLI, s.110.

⁵⁴ AKYİĞİT, s.168.

⁵⁵ AYANOĞLU MORALI, s.122-123. Kiraya verenin kiralananın maliki olması halinde, aynı zamanda istihkak davası açarak, gerek kira sözleşmesinden doğan şahsi nitelikteki hakkına gerekse de mülkiyet hakkından doğan aynı nitelikteki hakkına dayanarak kiralananın iadesini talep edebileceğine ilişkin görüş için, AYANOĞLU MORALI, s.123-124.

Kiraya verenin belirli süreli kira sözleşmelerini sona erdirmeye hakkına ilişkin olarak 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun geçici 2. maddesinde özel bir düzenleme yer almaktadır⁵⁶. Buna göre TBK md. 347/1'in üçüncü cümlesi, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu döneminde kurulan ve TBK döneminde yürürlüğünü sürdüren kira sözleşmeleri ile ilgili olarak, 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. Sürelerin belirlenmesinde esas alınan tarih TBK'nın yürürlüğe girdiği tarih olan 01.07.2012'dir⁵⁷. TBK'nın yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinde, on yıllık sürenin dolmasına beş yıldan daha fazla süre bulunan kira sözleşmeleri hakkında açık bir düzenleme yer olmadığından TBK md. 347/1-son cümlesi uygulanacak ve on yıllık uzama sürenin dolması beklenmektedir⁵⁸.

⁵⁶ Söz konusu düzenlemenin eleştirisi için, **KÖSTEKÇİ**, s.9.

⁵⁷ **KIRMIZI**, s.371; **KÖSTEKÇİ**, s.65; **AYANOĞLU MORALI**, s.126; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.362; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.533; **SANLI**, s.115; **REYNA**, s.111; **AKYİĞİT**, s.168-169. Nitekim Yargıtay 6 HD. 03.11.2014 T., 9998 E./11800 K. sayılı kararında, "Kira süresinin davalının da bildirdiği gibi beş yıl olduğunun kabulü gerekir. Beş yıllık süre 1.1.2003 tarihinde bitmiştir. Kiralanan T.B.K.nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, T.B.K.nun 347/1 maddesine göre kiracı tarafından sözleşmenin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunulmadığından aynı şartlarda birer yıl uzatarak on yıllık uzama süresi 1.1.2013 tarihinde dolmuştur. T.B.K.nun yürürlük tarihi 1.7.2012 tarihidir. 6101 Sayılı T.B.K.nın Uygulama ve Yürürlük Kanununun geçici 2. maddesine göre on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlük tarihinden itibaren 5 yıl sonra uygulanacağı nazara alınarak davanın süresinden önce açıldığının kabulüyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir." şeklinde hüküm kurmuştur. Aynı yönde Yargıtay 6 HD. 30.04.2013 T. 6015 E./7713 K. sayılı kararında, kira sözleşmesinin TBK'nın yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla 10 yıllık süreyi doldurmuş olması halinde, 6101 sayılı Kanunun geçici 2. maddesine göre, 10 yıllık süresi dolmuş olan kira sözleşmesinde, TBK 347. maddesine göre kiralananın akdin feshi ve kiralanandan tahliyesi istemi hakkında yürürlük tarihinden itibaren 2 yıl geçmediğinden davanın süresinde olmadığı nazara alınmadan tahliye isteminin kabulüne karar verilmesini doğru bulmamıştır. www.kazanci.com, 17.08.2015. Yargıtay 6 HD. 30.01.2014 T. 5641 E./8167 K. sayılı karar. **KILIÇOĞLU**, s.305-306.

⁵⁸ **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.534; **SANLI**, s.116.

II. BELİRSİZ SÜRELİ SÖZLEŞMELERDE

A. Kiracı Tarafından

Belirsiz süreli kira sözleşmelerde kiracının her zaman kira sözleşmesini sona erdirebileceği TBK md. 347/2’de açıkça belirtilmiştir⁵⁹. Kiracı TBK md. 329’da öngörülen fesih bildirim sürelerine uyararak, aksine bir adet bulunmadıkça, sözleşmenin başlangıç tarihi esas alınarak, altı aylık fesih döneminin sonu için ve üç aylık fesih bildirim süresine göre sözleşmeyi sona erdirebilir⁶⁰. Doktrinde bir görüş, TBK md. 328’deki “başka bir fesih dönemi kararlaştırılmadıkça” ifadesinin bu durumda uygulanamayacağını, zira sözleşmenin her zaman feshedilebileceği hükmüne (TBK md. 347/2) aykırı olarak, belli bir süre geçmeden fesih hakkının kullanılmayacağını kararlaştırılmayacağını savunmaktadır⁶¹. Yine üç aylık sürenin kiracı aleyhine uzatılmayacağı kabul edilmektedir⁶².

Kiracının sözleşmeyi sona erdirebilme hakkını ortadan kaldırır nitelikte, hiç bildirim yapamayacağına⁶³ veya belli bir süre geçmeden fesih hakkını kullanamayacağına⁶⁴ ilişkin hükümler geçersizdir.

Bildirim sürelerine uyulmadığı takdirde yeniden bildirim yapılmasına gerek olmadığı yönünde görüş mevcuttur; zira TBK md 328/2’de bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacağı açıkça hüküm altına alınmıştır⁶⁵. Ancak Yargıtay’ın süresinde yapılmayan fesih bildiriminin bir sonraki dönem için geçerli olmayacağını belirten kararları mevcuttur⁶⁶. *Bizim de katıldığımız* doktrindeki görüşe göre de, bu halde kiracının bir sonraki dönem için tekrar bildirim yapması kabul edilmiş; diğer taraftan söz konusu fesih bildiriminin

⁵⁹ KÖSTEKÇİ, s.73; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.534; KAYAR, s.298; ERZURUMLUOĞLU, s.116; ŞENYÜZ, s.332; KILIÇOĞLU, s.307; ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.300; UYGUR, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 2, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015, s.1831.

⁶⁰ İNCEOĞLU, s.318; YAVUZ, s.566; EREN, s.434; AKYİĞİT, s.172; DOĞAN, s.68.

⁶¹ DOĞAN, s.69.

⁶² DOĞAN, s.69 ve 71; İNCEOĞLU, s.318.

⁶³ KARAHASAN, s.968.

⁶⁴ DOĞAN, s.69.

⁶⁵ DOĞAN, s.70-71; C. YAVUZ, s.580.

⁶⁶ Yargıtay 6 HD.15.04.1997 T. 3514 E./3652 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 07.09.2015.

sonraki dönem için geçerli olacağını bildirmiş ise veya kiraya veren kiracının bu iradesini anlayabilecek durumda ise, fesih bildirimının sonraki dönemde de geçerli olacağı belirtilmiştir⁶⁷.

B. Kiraya Veren Tarafından

TBK md. 347/2'ye göre kiraya veren, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiranın başlangıcından ancak on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilecektir⁶⁸. Buna göre kiraya veren, yerel adette belirlenmiş bir kira dönemi olmadığı takdirde, altı aylık kira dönemi için üç ay önceden fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir⁶⁹. Söz konusu bildirim sürelerine uyulmadığı takdirde, TBK md 328/2'e göre bildirim, bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacaktır⁷⁰.

Madde metnindeki “genel hükümlere göre fesih bildiriyle” ifadesi, kiraya verenin haklı bir sebebe dayanması gerektiği anlamına gelmemekte olup, sadece fesih süreleri ve usule ilişkin olarak TBK md. 328'in uygulanmasına yöneliktir. Söz konusu fesih bildiriyle sona erdirmeye hakkı bozucu yenilik doğuran bir haktır⁷¹.

Taraflar sözleşme ile daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırabilirler. Kaldı ki doktrinde, fesih bildirim süresinin uzatılmasının mümkün olduğu kabul edilmiştir⁷².

Kiraya verenin on yıl dolmadan fesih hakkını kullanabileceğine ilişkin şartların geçersiz olduğu kabul edilirken; on yıldan uzun süre için fesih hakkını kullanamayacağına dair şartlar kiracı lehine olduğundan geçerlidir⁷³.

⁶⁷ TANDOĞAN, s.206.

⁶⁸ KÖSTEKÇİ, s.71; KAYAR, s.298; ERZURUMLUOĞLU, s.116; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.356; NART, s.222; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.660; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.534; KILIÇOĞLU, s.307.

⁶⁹ İNCEOĞLU, s.338; YAVUZ, s.566-567; EREN, s.434; AYANOĞLU MORALI, s.117; AKYİĞİT, s.172; C. YAVUZ, s.662; DOĞAN, s.71.

⁷⁰ AYANOĞLU MORALI, s.118.

⁷¹ KIRMIZI, s.378.

⁷² DOĞAN, s.72; İNCEOĞLU, s.339.

⁷³ DOĞAN, s.69.

Fesih dönemi hesaplanırken, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi⁷⁴ esas alınır (TBK md. 328/1). Diğer bir deyişle, kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra, altı aylık dönemler belirlenerek, en az üç ay öncesinden fesih bildirimini kiraya veren tarafından yapılmalıdır⁷⁵.

TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce başlamış olan kira sözleşmelerinde, söz konusu 10 yıllık süre sözleşmenin başlangıcından sayılacaktır; zira 6101 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesinde bu hususa değinilmemiştir⁷⁶.

III. BİLDİRİMİN GEÇERLİLİĞİ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşme ister belirli ister belirsiz süreli olsun karşı tarafa fesih bildirimini yapılması bir ön koşuldur⁷⁷. Bu fesih bildirimini geçerli olması için, bu bildirimlerin yazılı şekilde yapılmasının şart olduğu TBK md. 348'de mutlak emredici şekilde belirtilmiştir⁷⁸. Ancak, taraflar aralarında bildirim yazılı olması dışında –bildirim noter kanalıyla yapılması gibi- ek kriterler kararlaştırabilirler. Kaldı ki; kanunkoyucu adi yazılı şekli

⁷⁴ Türel, yargılama sırasında kiraya verenin bildirdiği başlangıç tarihinin kiracı tarafından kabul edilmediği durumların bir ön sorun olarak öncelikle incelenmesi gerektiğini belirtmektedir. **TÜREL**, Erol, Açıklamalı- İtihatlı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, 2. Cilt, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2015, s.100. Yargıtay HGK 31.01.2007 T. 6-53 E./44 K. sayılı kararında, “Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmuyor ve kiracı sözleşme tarihine itiraz ediyorsa sözleşmenin başlangıç ve bitim tarihlerinin kiralayana tarafından ispat edilmesi gerekir. Davadan önce keşide edilen ihtarname tek başına delil olarak kabul edilemez” şeklinde hüküm kurmuştur. www.kazanci.com, 19.08.2015. **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.357; **SANLI**, s.109.

⁷⁵ **İNCEOĞLU**, s.339; **SANLI**, s.109; **ŞENYÜZ**, s.333; **YAVUZ**, s.567; **KIRMIZI**, s.377; **C. YAVUZ**, s.661; **DOĞAN**, s.72.

⁷⁶ **AKYİĞİT**, s.172; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.534; **SANLI**, s.114. Eleştirisi için, **AYANOĞLU MORALI**, s.127.

⁷⁷ **AYDEMİR**, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s.184. Bildirim yapılmadığı takdirde, sözleşmenin yenileneceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 28.05.2009 T. 2059 E./4986 K. sayılı karar. **RUHİ**, Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, 1. Cilt, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011, s.866-867.

⁷⁸ **KÖSTEKÇİ**, s.67; **KAYAR**, s.298; **C. YAVUZ**, s.656; **SANLI**, s.109; **GÜNAY**, s.1043; **ERZURUMLUOĞLU**, s.117; **DİNÇ**, s.115; **KILIÇOĞLU**, s.300; **ARAL/AYRANCI**, s.300; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.660; **ACAR**, s.31; **AYANOĞLU MORALI**, s.119; **KILIÇOĞLU**, s.308.

yeterli kabul etmiş ise de, ispat kolaylığı açısından bildirimlerin noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü yapılmasında fayda vardır⁷⁹.

Bildirimde bulunan kişinin veyahut temsilcisinin yazılı metin üzerinde imzasının bulunması gerekmektedir. Ancak, kira sözleşmesini sona erdirmeye sebebiyet veren belirlenmesi yönünde bir şart bulunmamaktadır⁸⁰. Kiraya verenler veya kiracılar birden fazla kişiler ise, bildirimleri hepsi tarafından veya hepsine yönelik yapılması gerekmektedir⁸¹.

Kanunun bu emredici hükmü karşısında, yazılı şekle uyulmadan yapılan fesih bildirimlerinin geçerli olmayacağı açıktır⁸². Ancak, Nihat Yavuz'a göre, "*Her hukuksal işlemde olduğu gibi bu uyuşmazlıkta da hakim TMK md. 2 hükmünü dikkate alacaktır. Tarafların bildirim içeriği üzerinde anlaşmaları ve kiracının bundan hiçbir zarar görmemesi durumunda usul ekonomisi de dikkate alınarak hakimin bir karar vermesi uygun olur. Fakat kiracının itirazı halinde bildirim geçersiz olacağına şüphe yoktur.*"⁸³. İnceoğlu, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracının korunması amaçlandığından, bu durumun fesih bildirim geçersizliğinin kiraya veren tarafından ileri sürülmesi halinde önem kazandığını vurgulayarak; kiracı ve kiraya verenin yüz yüze konuştuğu, kiracının sözleşmeyi feshedeceğini bildirdiği, kiraya verenin taşınmaza kiralık ilanını astığı, komisyoncuya haber verdiği, taşınmazı görmeye gelen başkaca kişilerin olduğu bir ihtimalde, daha sonra taşınmazın kiraya verilmemesi üzerine şekle aykırılık iddiasının ileri sürülmesinin kabul edilmemesi gerektiğini belirtmektedir⁸⁴. *Kanaatimizce*, her ne kadar doktrinde hükmü yumuşatmaya yönelik birtakım görüşler mevcut olsa da, hükmün emredici

⁷⁹ YAVUZ, s.570; DOĞAN, s.59; AYANOĞLU MORALI, s.119. Yargıtay 13. HD. 04.07.2005 T. 6810 E./11463 K. sayılı kararında; her ne kadar taraflar arasındaki kira sözleşmesi, 6570 sayılı Kanun md. 11'de öngörülen şekilde davacı tarafından feshi ihbarda bulunulmadığından 1.9.2001 tarihinden itibaren 1 yıl süre ile yenilenmiş olsa da, kira sözleşmesinde kiracıya 1 ay önceden yazılı ihbarda bulunarak sözleşmeyi fesih ve tahliye hakkı tanınması sebebiyle, kiracının 27.8.2001 tarihinde taşınmazı tahliye edip anahtarı davalı vekiline teslim etmesini yazılı feshi ihbar anlamında olduğunu kabul etmiştir. www.kazanci.com, 19.08.2015. ANIL, Yaşar Şahin, Kira Tahliye Davaları, Beta Basım, İstanbul 2007, s.15.

⁸⁰ YAVUZ, s.570.

⁸¹ KARAHAN, s.968; DOĞAN, s.59.

⁸² KIRMIZI, s.382; C. YAVUZ, s.656; AYANOĞLU MORALI, s.119.

⁸³ YAVUZ, s.571; GÜMÜŞ, s.321.

⁸⁴ İNCEOĞLU, s.316.

olarak düzenlendiği ve kiraya verenler tarafından kötüye kullanılabilme ve sonradan delil oluşturulabilme ihtimalinin mevcut olduğu göz önüne alındığında, bildirim yazılı şekilde yapılması bir ispat şartı değil, geçerlilik şartıdır.

Doktrindeki bir görüşe göre, kanun maddesinde açıkça “fesih bildirim” ifadesi yer aldığından, TBK md. 347 uyarınca kiracı/kiraya veren tarafından yapılan bildirim fesih bildirim olup olmadığı noktası önem arz etmektedir ki, TBK md. 347’de açıkça “sözleşmenin sona ermesinden” bahsetmektedir. Söz konusu bildirim fesih bildirim olarak görülmemesi halinde, bildirim herhangi bir şekilde bağlı olmadığı sonucu çıkmaktadır. Ancak, madde gerekçesinde “sözleşmenin sona ermesine ilişkin bildirimler” ibaresinin varlığı karşısında, bildirim yazılı şekle tabi olacağı anlaşılmaktadır⁸⁵.

IV. KİRALANAN TAŞINMAZIN AİLE KONUTU OLMASI DURUMU

Türk Medeni Kanunu’nun 194. maddesinin gerekçesinde aile konutu, *eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alan alan* olarak tanımlanmıştır⁸⁶. Tapu ve Kadastro Müdürlüğü’nün 11.06.2002 tarihli ve 2002/7 sayılı Genelgesinin 1/3 maddesinde, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekan olarak tanımlanmıştır⁸⁷. Önemli olan konutun eylemli olarak aile konutu olarak kullanılmasıdır. Ayrıca, madde metninde “taşınmaz” ifadesi yer alsa da, bu hüküm geniş yorumlanması ve konut niteliğinde olması kaydıyla yazlık, karavan gibi yerlerin de aile konutu sayılması gerekmektedir⁸⁸.

⁸⁵ AKYİĞİT, s.167; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.535.

⁸⁶ www.mevzuat.gov.tr, 11.11.2015.

⁸⁷ <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/20027-sayili-4721-sayili-turk-medeni-kanunu-konulu-genelge>, 11.11.2015.

⁸⁸ YAVUZ, s.572; İNCEOĞLU, s.320-321. Aksi görüş için, GÜMÜŞ, s.516.

TBK md. 349'da kiralanan taşınmazın aile konutu olması halinde fesih bildirimini geçerlilik şartları ele alınmıştır. Madde gerekçesinden de anlaşılacağı üzere TMK md. 194 ile uyumlu hale getirilerek, aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracının, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini sona erdiremeyeceği düzenlenmiştir ve evlilik birliğinin korunması amacıyla kiracı eşin tek başına sözleşmeyi sona erdirmesinin önüne geçilmiştir⁸⁹. Bu hüküm emredici niteliktedir ve sözleşmeye bunun aksine hüküm konulamaz⁹⁰.

Söz konusu hüküm yalnızca konut kiralalarında uygulanabilir; işyeri kiralalarında uygulanması mümkün değildir; zira madde metninde açıkça aile konutu ele alınmıştır⁹¹.

Madde metninde açıkça “aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmaz”dan bahsedilmekte ise de, kiracının taşınmazı kiraladıktan sonra evlenmesi ve taşınmazın aile konutu haline gelmesi halinde de bu hükmün uygulanacağı kabul edilmektedir. Diğer yandan, aile konutu olarak kiralanan ancak daha sonra boşanma gibi bir sebeple aile konutu olmaktan çıkan taşınmaz hakkında, artık TBK md. 349 hükmü uygulanmayacak ve sözleşmenin sona erdirilmesi için eski eşin rızasına gerek olmayacaktır. Diğer bir deyişle, esas olan sözleşmenin sona ermesi sırasında taşınmazın aile konutu niteliğinde olup olmamasıdır⁹².

⁸⁹ HELVACI, s.636-637; ŞENYÜZ, s.332; AKYİĞİT, s.164; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.362; DOĞAN, s.66; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.535; KÖSTEKÇİ, s.72; ERZURUMLUOĞLU, s.117; KAYAR, s.298; REYNA, s.109; UYGUR, s.1834-1835; BAYBURTLU, Burçin, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 85, Sayı 5, 2011, s.163 .

⁹⁰ İNCEOĞLU, s.321; YAVUZ, s.573; KIRMIZI, s.385; KILIÇOĞLU, s.308; TÜREL, s.122.

⁹¹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.362.

⁹² İNCEOĞLU, s.320; DOĞAN, Murat, “6098 Sayılı TBK’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No:3, 2. Bası, 2012, s.510 (DOĞAN, Değerlendirme). Diğer taraftan eşlerin evlilikleri devam etmesine rağmen fiilen ayrı yaşamaları, kiralananın aile konutu niteliğini etkilemeyecektir. AKYİĞİT, s.165.

TBK md. 349'un gerek belirli süreli gerekse de belirsiz süreli sözleşmelere uygulanacağı açıktır⁹³.

Öncelikle, eşlerin ikisinin de kira sözleşmesinin tarafı olmasına gerek yoktur. Eşlerden birinin kira sözleşmesinin tarafı olması halinde, kiracı eşin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için, eşe önceden verilmiş soyut ve genel bir rıza yeterli değildir. Rıza herhangi bir şekle bağlı olmamakla birlikte, somut ve özellikle fesih bildirimine ilişkin olarak verilmesi gerekmektedir. Rızanın şarta bağlanması da kabul edilmemektedir. Fesihten sonra rıza verilmesi de mümkündür; geçmişe etkili olarak hüküm ve sonuç doğurur⁹⁴. Doktrindeki bir kısım yazar, kiracının, rızası istenen eşe belli bir süre verebileceğini, bu sürede rıza verilmediği takdirde bunun red anlamına geleceğini; her halükarda rızanın fesih bildirimini için gerekli olan sürede verilmiş olması gerektiğini savunmaktadırlar⁹⁵.

Her ne kadar madde metninde “fesih” ifadesi yer alsada, doktrinde, ikale anlaşması yapmanın, tahliye davasını kabul etmenin, yazılı tahliye taahhüdü vermenin, TMK md. 194/1 ile uyumlu olarak kira sözleşmesinin devrinin ve hatta tartışmalı olmakla birlikte şerhin kaldırılmasının eşin rızasına bağlı olduğu kabul edilmektedir⁹⁶. Yine, doktrinde bir kısım yazar tarafından, kira sözleşmesinin süresini kısaltan tadil sözleşmelerinde de eşin rızasının gerekli olduğu belirtilmekte iken⁹⁷; İnceoğlu bu görüşe katılmamakta ve TBK md. 347'ye göre sürenin dolması kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesi sonucunu doğurmayacağından, bu sürenin kısaltılmasının aile konutunun kullanımını sınırlayan bir yönünün bulunmadığını savunmaktadır⁹⁸. Biz, kiracının, lehine olan bir durumdan irade beyanıyla yoksun kalması hallerinde olduğu gibi, tadil sözleşmelerinde de eşin rızasının alınması gerektiği kanaatindeyiz.

⁹³ İNCEOĞLU, s.322.

⁹⁴ YAVUZ s.572-573; İNCEOĞLU s.321-322; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.363; KIRMIZI, s.384.

⁹⁵ İNCEOĞLU, s.321; GÜMÜŞ, s.60; AKYİĞİT, s.164-165.

⁹⁶ İNCEOĞLU, s.323-324; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.362; YAVUZ, s.573; KIRMIZI, s.384.

⁹⁷ GÜMÜŞ, s.58-59.

⁹⁸ İNCEOĞLU, s.323.

Diğer taraftan TBK md. 306/2 gereği kiracının, ayıp sebebiyle kiralananın kullanıma elverişliliğinin ortadan kalkması, engellenmesi veya verilen sürede giderilmemesi halinde sözleşmeyi feshetmesi; eşin evlenmeden önce yazılı tahliye taahhüdü vermiş olması; TBK md. 352/3’de belirtilen kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutun bulunması durumlarında, kiralanan yer için aile konutu şerhi olsa dahi, şerhin bir etkisinin olmayacağı kabul edilmektedir⁹⁹. Yine aynı şekilde, kiracının kira bedelini ödememesi gibi borca aykırı davranışının bulunması halinde, artık burada eşin rızasının bulunmadığı ileri sürülemeyecektir. Zira, bu durumda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmesi hali mevcuttur ve -aşağıda incelenecek olan TBK md. 349/3 hükmü hariç olmak üzere- eşin rızasına tabi değildir¹⁰⁰.

TBK md. 347/1 uyarınca yapılan bildirim, fesih bildiri olup olmadığı yönünde tartışma olduğunu yukarıda belirtmiştik. Buna göre, bu bildirim fesih sayıldığı takdirde, TBK md. 349 hükmünün uygulanacağı açıktır. Diğer yandan, söz konusu bildirim fesih bildiri olarak kabul edilmese dahi, menfaatler dengesi uyarınca, yine eşin rızasının alınması gerekmektedir¹⁰¹.

Aile konutu olarak kullanılan taşınmaza ilişkin olarak kiracı, kira sözleşmesini sona erdirirken eşinin rızasını almadığı takdirde, kiracının fesih beyanı hiçbir hüküm ifade etmeyecek ve kira sözleşmesi devam edecektir; zira söz konusu rızanın alınması bir geçerlilik şartıdır. Kiraya verenin, konutun aile konutu olduğunu, kiracının evli olduğunu bilmediğine ve iyi niyetli olduğuna ilişkin savunması bu durumda dikkate alınmayacaktır¹⁰². Buna karşılık doktrindeki bir görüş eşin rızasının alınmadığı acil durumlarda mahkeme kararına da gerek olmadan sözleşmenin feshedebileceğini iddia ederken; *bizim de katıldığımız* diğer bir görüşe göre, bu durum TBK md. 349/2’ye aykırılık teşkil etmektedir¹⁰³.

⁹⁹ TÜREL, s.110-111.

¹⁰⁰ İNCEOĞLU, s.323; TÜREL, s.110.

¹⁰¹ AKYİĞİT, s.164; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.535.

¹⁰² İNCEOĞLU, s.325.

¹⁰³ İNCEOĞLU, s.325.

Ayrıca, eşlerin boşanması veya konutun aile konutu niteliğinde olmaktan çıkması hallerinde, artık kiraya verenin, fesih bildirimini geçersizliğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılmasını oluşturacağından, bunu ileri sürmesi mümkün olmayacaktır¹⁰⁴.

Söz konusu rızanın alınmasının mümkün olmaması ve eşin haklı sebep olmaksızın rıza vermekten kaçınması hallerinde ise, TBK md. 349/2 kiracı eşin hakimden bir karar vermesini isteyebileceğini öngörmüştür¹⁰⁵. Buna göre, rıza verecek eşin hasta, gaip veya uzun süreden beri kendisinden haber alınamıyor olması, kaza geçirmesi, zihinsel özrü olması, veyahut konutun kiracının sağlığına elverişli olmamasına, ailenin kullanabileceği başka bir uygun konut mevcut olmasına rağmen eşin rıza göstermemesi gibi durumlarda kiracı eş hakime başvurabilir. Eşin yasal temsilcisinin bulunması halinde rızanın yasal temsilciden alınması gerekmektedir. Kiracı tarafından fesih bildiriminde bulunulmamış ise, hakim kararı ile kiracı tek başına sözleşmeyi sona erdirebilir; buna karşılık fesih beyanında zaten bulunulmuş ise, hakimin kararı geçmişe etkili olarak sonuç doğurur ve beyanın baştan itibaren geçerli olduğunun tespitine yönelik olur. Buna ek olarak, eşin haklı bir sebep olmadan rıza göstermemesi ihtimalinde bir malvarlığı zararı doğmuşsa, bu zarar, diğer eş veya üçüncü kişi tarafından talep edilebilir¹⁰⁶.

Kiracı olmayan ve rızası beklenen eş, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinde taraf sıfatı kazanması ihtimalinde ise, kiraya veren fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır (TBK md. 349/3); aksi takdirde kiraya veren tarafından yapılan bu bildirim kesin hükümsüz kabul edilecektir¹⁰⁷. Bu durumda kiracılar

¹⁰⁴ AKYİĞİT, s.165; İNCEOĞLU, s.325.

¹⁰⁵ HELVACI, s.636; EREN, s.434; AKYİĞİT, s.164; KÖSTEKÇİ, s.72; ERZURUMLUOĞLU, s.117; KAYAR, s.299; ŞENYÜZ, s.332; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.536; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.363; ARAL/AYRANCI, s.300; DİNÇ, s.116; UYGUR, s.1835; GÜNAY, s.1045; CERAN, Mithat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Uygulayıcı Gözüyle Kira Sözleşmesi”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, 12-13 Mayıs 2011, Ankara Barosu, 139-155, s.150. (CERAN, Kira Sözleşmesi)

¹⁰⁶ İNCEOĞLU, s.325-326; YAVUZ, s.573; KIRMIZI, s.385-386.

¹⁰⁷ YAVUZ, s.573-574; DOĞAN, s.65; KAYAR, s.299; GÜNAY, s.1045; ERZURUMLUOĞLU, s.117; ŞENYÜZ, s.332; DİNÇ, s.117; ARAL/AYRANCI, s.300; ACAR, s.31; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.536; AYANOĞLU MORALI, s.120; BURCUOĞLU, Turgut Akıntürk’e Armağan, s.36; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.363.

arasında mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olur¹⁰⁸. Doktrinde, kira sözleşmesine taraf olmayan eşin bildirimde bulunarak taraf olmasının ve müteselsil sorumluluğunun doğmasının aile konutundan ziyade kiraya vereni koruduğu ifade edilmektedir¹⁰⁹.



¹⁰⁸ Yargıtay 6 HD. 30.04.2014 T. 4486 E./5631 K. sayılı kararında, eşin, kiralananı diğer eş ile birlikte kullandıklarına ve konutun aile konutu olduğuna dair kiralayana bildirimde bulunmaması sebebiyle kira sözleşmesinin tarafı haline gelmediğini ve taraf olmayan ve kiracı sıfatı bulunmayan eşe husumet yöneltilmeyeceğini belirtmiştir. **CERAN**, s.752.

¹⁰⁹ **İNCEOĞLU**, s.327; **GÜMÜŞ**, s.62.

İKİNCİ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DAVA
YOLUYLA SONA ERMESİ

I. KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE

A. Gerekсинim Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Genel Olarak

TBK md. 350/1’de, kiraya verenin kira sözleşmesini, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananı kullanma zorunluluğunun bulunması halinde, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açabileceği dava ile sona erdirebileceği hüküm altına alınmıştır¹¹⁰. Buna göre kiraya veren, gerek kendisinin gerekse de madde metninde sayılan kişilerin kiralananı şahsen konut veya işyeri amacıyla kullanma gereksinimi doğduğunda kira sözleşmesini ancak dava yoluyla sona erdirebilecektir¹¹¹.

¹¹⁰ **OY**, Osman/**ONUR OY**, Gerçek, Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, 1. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2015, s.75; **TÜREL**, s.121; **HELVACI**, s.637; **GÜMÜŞ**, s.341; **ERZURUMLUOĞLU**, s.118; **KIRMIZI**, s.387; **KAYAR**, s.299; **REYNA**, s.113; **GÜNAY**, s.1046; **ARAL/AYRANCI**, s.302; **C. YAVUZ**, s.677; **DOĞAN**, s.74.

Mülga 6570 Sayılı Kanun’un 7/b. maddesinde “Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında” ve 7/c. maddesinde “Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında” tahliye davası açılabilirliği yönünde hüküm yer almakta idi.

¹¹¹ **CERAN**, s.753; **EREN**, s.436; **KIRMIZI**, s.386; **ŞENYÜZ**, s.333; **ÖZKAN**, Hasan, Açıklamalı- İtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2007, s.169.

Kira sözleşmesinin niteliği, konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılmasında önem arz etmemektedir. Kiralananın konut olması halinde, taşınmaz işyeri olarak kullanılmaya elverişli olduğu takdirde, kiraya veren işyeri gereksinimi sebebiyle dava açabilecektir¹¹².

Kiraya verenin dava hakkı kesindir. Bu nedenle, kiraya verenin kiracı aleyhine gereksinim sebebiyle dava açamayacağı yönündeki şartların sınırlı olarak geçerli olduğunun kabul edilmesi gerekir. Aksi takdirde, kiraya verenin bu hakkı tamamen ortadan kalkacaktır. Böylece, kiraya verenin hiç olmazsa kira sözleşmesinden sonraki ilk yıl için sözleşmenin devamının kabul edilmiş sayılacağı şeklinde anlaşılabilir¹¹³.

Bu kısımda, kiraya verenin veya kanunda sayılan kişilerden birinin kiralananı konut veya işyeri olarak kullanma gereksiniminin bulunduğu haller ve bu gereksinimin samimi, gerçek ve zorunlu olması gerektiği ele alınmaya çalışılmıştır. Aşağıda belirtilen hallerin yalnızca kiraya verenin gereksinimi için değil, kanunda sayılan kişiler için de geçerli olduğuna dikkat edilmelidir.

2. Şartları

a. Konut Gereksiniminin Bulunması

Kiraya veren tarafından dava açılabilmesi için, kendisinin veya kanunda sayılan kişilerden birinin kiralanan taşınmazı konut olarak kullanma gereksiniminin bulunması gerekmektedir¹¹⁴. Yargıtayca ve doktrinde kabul

¹¹² **DOĞAN**, s.82; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.368; **TANDOĞAN**, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmesi, Cilt ½, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s.256; **ERDOĞAN**, s.711; **ANIL**, s.90; **ÖZER**, Muzaffer, Her Yönüyle Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi, Temel Yayınları, İstanbul 1994, s.342. Yargıtay kararında, ticarethane olarak kiraya verilen taşınmazın konut gereksimi sebebiyle tahliyesinin istenemeyeceğinden bahisle verilen davanın red kararını bozmuştur. Yargıtay 6 HD. 20.02.1956 T. 6 E./1137 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.623. İşyeri olarak kiraya verilen taşınmazın, konut olarak kullanılacağından bahisle dava açılmasının samimi olmayacağı yönündeki aksi görüş için, **AYDEMİR**, s.193. Bu görüş doğrultusundaki Yargıtay 6 HD. 09.05.1994 T. 5031 E./5276 K. sayılı karar için, **AYDEMİR**, s.194.

¹¹³ Yargıtay 6 HD. 22.02.1968 T. 5476 E./1062 K. sayılı karar. **MALATYALIOĞLU**, Kutsi/**ERTAŞ**, Hami, Tahliye Davaları, Balkanoğlu Matbaacılık, Ankara 1973, s.130-131. Yargıtay 6 HD. 11.11.1968 T. 3463 E./4611 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.740. **ÖZKAN**, s.191. **ANIL**, s.90.

¹¹⁴ **İNCEOĞLU**, s.342; **ÖZKAN**, s.170; **EREN**, s.436.

edilen bazı örneklere aşağıda yer verilmeye çalışılmıştır; ancak gereksinim halinin her somut olaya göre belirleneceği unutulmamalıdır.

aa. Kiraya Veren Kirada veya Bir Yakını ile Birlikte ya da Ona Ait Bir Evde Oturması

Konut gereksiniminin bulunduğu hallerin başında kiraya verenin kirada oturması gelmektedir¹¹⁵. Bu halde gereksinim, başkaca bir koşul aranmaksızın gerçek ve samimi sayılmaktadır¹¹⁶. Nitekim Yargıtay, kiraya verenin kirada oturmasının gereksinimin varlığına bir karine teşkil ettiğini belirtmektedir¹¹⁷. Doktrinde bir görüş, kiraya verenin kirada oturması durumunda dahi, sadece kirada olmasını yeterli görmeyerek, konut gereksiniminin kiraya verence ispatlanması gerektiğini belirtmektedir¹¹⁸.

Kiraya verenin herhangi bir tahliye tehdidi ile karşı karşıya kalması veya dava konusu taşınmazın üstün nitelikte olması konut gereksinimi bulunup bulunmadığının tespitinde önem arz etmemektedir¹¹⁹. Aksi takdirde bu durum,

¹¹⁵ DOĞAN, s.83; İNCEOĞLU, s.342; ŞENYÜZ, s.333; YAVUZ, s.588; KAYAR, s.299; TANDOĞAN, s.244; C. YAVUZ, s.677; ÖZKAN, s.170; ER, s.70; EREN, s.438; KIRMIZI, s.400; KARAHASAN, s.1035; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.366; OY/ONUR OY, s.76; TUNABOYLU, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s.596; AYDINLIYIM, Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1972, s.67.

¹¹⁶ Yargıtay 6 HD. 02.04.2014 T. 3336 E./4259 K. sayılı karar. CERAN, s.772-773. BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s.357; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.127; ERDOĞAN, s.710; ARAL/AYRANCI, s.302.

¹¹⁷ Yargıtay 6 HD. 11.09.2014 T. 7730 E./9613 K. sayılı karar. CERAN, s.755-777. Yargıtay 6 HD. 08.02.1994 T. 1169 E./1443 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.637-638. Yargıtay 6 HD. 28.11.2005 T. 9368 E./10830 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.856-857. OLGAÇ, Senai, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması, Tahliye Kira Parasını Tesbit Davaları, Olgaç Matbaası, Ankara 1978, s.120; GÜMÜŞ, s.343; RUHİ, s.890; YAVUZ, s.588.

¹¹⁸ TANDOĞAN, s.245; AKYİĞİT, s.179; ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973, s.55-56. (ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme)

¹¹⁹ İNCEOĞLU, s.342; DOĞAN, s.83; OLGAÇ, s.108. Yargıtay 6 HD. 29.01.1986 T. 14133 E./493 K. sayılı karar. KARAHASAN, s.1035; TANDOĞAN, s.244; TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Cilt, 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul 1977, s.621. Yargıtay 6 HD. 21.03.2013 T. 2188 E./4985 K. sayılı karar. TÜREL, s.143-144. Kiraya verenin kirada oturmasının yeterli olduğuna ve dava konusu taşınmazın daha küçük olmasının önem arz etmediğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 18.03.2008 T. 452 E./3253 K. sayılı karar. RUHİ, s.911. Yargıtay 6 HD. 07.03.1988 T. 1987/15849 E. ve 1988/3446 K. sayılı kararında, kiraya verenin tahliye tehdidi altında bulunduğu kanıtlanmasına gerek olmadığını; kiraya verenin kirada oturmasının gereksinim varlığının başlıca kanıtı olduğunu açıkça vurgulamıştır. CERAN, s.759-760. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 11.04.1988 T. 815 E./5596 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.672. Kiraya verenin tahliye tehdidi altında bulunmasının aranması, kiracıyı

kiraya verenin kendi konutunda oturma isteme yönündeki doğal hakkının engellenmesi anlamına gelecektir ki, kanunun amacının bu olmadığı açıktır¹²⁰.

Yargıtay, kiraya verenin başka bir şehirde olması¹²¹; eşine ait boş bir dairenin satılması¹²² ihtimallerinde dahi gereksinim iddiasını samimi ve inandırıcı bulmuştur. Buna karşılık Yargıtay, memura yardım amacıyla kira ve genel giderler karşılığında sembolik olarak çok düşük miktarda bedel alınan, lojmanda oturan kiraya verenin gereksiniminin, keyfi bir istek olduğunu ve tahliye nedeni sayılamayacağını kabul etmiştir¹²³. Ancak Yargıtay, hemşirenin, bir odada 4 ya da daha fazla hemşire ile birlikte ranza türü yatakları içeren lojmanda kalması durumunda öne sürdüğü gereksinim iddiasını yerinde görmüş ve davacı yönünden kaldığı yerin maddi ve manevi anlamda bağımsız bir mesken niteliğinde olduğunu kabulünün mümkün olmadığını; 19 yıldır aynı yerde kalan davacıdan aynı olumsuz koşullarda yaşamını sürdürmesinin beklenmesinin hakkaniyete aykırı düştüğünü ve sosyal ihtiyaçlarını daha rahat karşılayacak bağımsız bir hayat sürdürmek istemesinin en doğal hakkı olduğunu belirtmiştir¹²⁴.

daha fazla koruyacağından bahisle aksi görüş için, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.366; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.669.

¹²⁰ **TUNÇOMAĞ**, s.621; **İNCEOĞLU**, s.342. Bir kısım yazar, bir kişinin kiracı olarak oturduğu yerden tahliye edilme tehdidinin her zaman mevcut olduğunu belirtirken (**TANDOĞAN**, s.246; **ER**, s.70; **DOĞAN**, s.83); İnceoğlu, kanunun kiracıyı koruyan hükümleri dikkate alındığında, kiracının her zaman bir tehditle karşı karşıya olduğunu savunmamaktadır. **İNCEOĞLU**, s.342, dipnot 598.

¹²¹ Yargıtay HGK 26.24.2000 T. 6-789 E./806 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.177-178. Yargıtay 6 HD. 04.06.1990 T. 7774 E./7981 K. sayılı karar. **ER**, s.75. Yargıtay HGK 17.10.1973 T. 6-178 E./800 K. sayılı karar. **H. ERGOĞAN**, s.815.

¹²² Yargıtay 6 HD. 04.02.1982 T. 102 E./1034 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.358. Söz konusu kararın eleştirisi için, **BURCUOĞLU**, s.359.

¹²³ Yargıtay 6 HD. 15.10.1987 T. 7540 E./9858 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.359. Yine, lojmanda oturan ve oturma hakkı 3 yıl uzatılan, lojmanı boşaltmak istediğine dair başvurusu olmayan, emekli olma konusunda da girişimi bulunmayan kiraya verenin gereksinim iddiası kabul edilmemiştir. Yargıtay 6 HD. 24.11.2008 T. 12342 E./13070 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.902-903. Aynı görüş için, **BURCUOĞLU**, s.359-360. Aksi görüş için, **İNCEOĞLU**, s.343; **DOĞAN**, s.84.

¹²⁴ Yargıtay HGK 24.04.1991 T. 6-138 E./214 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.820-821. Yine özel bir izinle geçici olarak askeri lojmanda kalan eşi ve çocukları için gereksinim iddiasında bulunan kiraya verenin talebi kabul edilmiştir. **TUNABOYLU**, s.648-649. **EREN**, s.438.

Kiraya verenin kirada oturmasının yanında, kiracı olmaksızın bir yakını ile birlikte veya ona ait bir evde oturması durumunda da kendi konutunda oturma gereksiniminin varlığı kabul edilmektedir¹²⁵.

Kiraya verenin başkasının konutunda bedelsiz olarak kalması da sonucu değiştirmeyecektir¹²⁶.

Yargıtay bir kararında, 30-32 yaşlarında annesiyle yaşayan, kiralanana sahip olduktan sonra ayrı eşyalar almaya başlayan ve annesinin evinin yetersiz kaldığını beyan eden kiraya verenin bağımsız bir evde oturmak istemesini tabii bulmuş¹²⁷; başka bir kararında 35 yıldan beri damadıyla yaşayan ve damadı ile arasında geçimsizlik olan kiraya verenin, oturduğu yer geniş olsa ve uzun yıllardan beri aynı yerde ikamet olsa dahi, bir kimsenin devamlı şekilde aynı konutta oturmaya zorlanamayacağından bahisle tek başına oturma isteğini zorunlu ihtiyaç saymıştır¹²⁸.

Yargıtay, müşterek malik konumunda olan kiraya verenin, tek başına maliki olduğu kiralananda oturma talebini; reşit olan bir kimsenin ayrı konut edinmesinin yasal hakkı olduğu, hiç kimsenin bir başka kişiyle yaşamaya zorlanamayacağı, birlikte oturduğu kişinin kardeşi olmasının durumu değiştirmeyeceği gerekçesiyle gerçek ve samimi bulmuştur¹²⁹. Aynı şekilde, evli olan kiraya verenin kız kardeşinin yanında, ona ait konutta oturması;

¹²⁵ BURCUOĞLU, s.360; GÜMÜŞ, s.342; YAVUZ, s.588; İNCEOĞLU, s.343; ARAL/AYRANCI, s.302; EREN, s.438; RUHİ, s.891; DOĞAN, s.85. Hiç kimsenin başkasının evinde oturmaya zorlanamayacağına ilişkin, Yargıtay HGK 04.07.2001 T. 6-577 E./575 K. sayılı karar. OY/ONUR OY, s.83. Yargıtay 6 HD. 06.07.2004 T. 5570 E./6522 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.607.

¹²⁶ Yargıtay 6 HD. 16.02.2011 T. 90 E./1454 K. sayılı karar. OY/ONUR OY, s.87. Yargıtay 6 HD. 16.02.2011 T. 90 E./1454 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.406.

¹²⁷ Yargıtay 6 HD. 22.11.1989 T. 16027 E./17996 K. sayılı karar. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 12.02.1988 T. 1987/13919 E. ve 1988/1972 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.360. Yargıtay 6 HD. 25.05.1992 T. 6662 E./7041 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.654. YAVUZ, s.588; OLGAC, s.122; DOĞAN, s.85.

¹²⁸ Yargıtay 6 HD. 15.01.1988 T. 1987/12410 E. ve 1988/377 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.360-361. TANDOĞAN, s.251; DOĞAN, s.85.

¹²⁹ Yargıtay 6 HD. 08.02.1989 T. 5814 E./7933 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.361. Aynı yönde reşit bir kimsenin ailesi ile birlikte oturmaya zorlanamayacağına dair Yargıtay 6 HD. 22.03.2007 T. 1360 E. /3234 K. sayılı kararı. www.kazanci.com, 23.08.2015; Yargıtay 6 HD. 20.05.1996 T. 4676 E./4814 K. sayılı karar. ANIL, s.305. CERAN, s.757; OLGAC, s.110. Bunun aksine, reşit olmayan lise öğrencisinin ayrı evde oturmak istemesinin gerçek ve samimi bir gereksinim olmadığına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 10.11.2008 T. 10465 E./12346 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.865-866. DOĞAN, s.90.

meslek sahibi kiraya verenin anne-babasıyla, onlara ait konutta oturması; kiraya verenin babasıyla veya baldızına ait evde oturması hallerinde Yargıtay, kiraya verenin gereksinim iddiasını kabul etmiştir¹³⁰.

Buna karşılık Yargıtay, konut gereksinimini çocuklar bakımından değerlendirirken, çocuğun konutun masraflarını bağımsız olarak karşılayacak ekonomik güce sahip olması gerektiğini belirten kararlar mevcuttur¹³¹. Doktrinde söz konusu karara katılmayan görüşler bulunmaktadır. Buna göre, gereksinimin değerlendirilmesinde sadece çocuğun maddi durumu dikkate alınmamalı; kiraya verenin her iki konutun da masraflarını karşılayabilecek durumda olması yeterli görülmelidir. Liseyi veya üniversiteyi kiralananın bulunduğu şehirde okumak için taşınan çocuklar bakımından, çocuğun maddi durumunun elverişli olmamasının önem arz etmemesi gerektiği belirtilmektedir¹³².

Kiraya verenin maddi durumunun iyi olması sebebiyle kirada oturmaya zorlanamayacağı da Yargıtay kararlarında açıkça ortaya konmuştur¹³³. Yine, dava konusu yerin davacının oturmakta olduğu dairesine nazaran daha düşük vasıfta olması kiraya verenin iyi niyetli olmadığını göstermeyecektir¹³⁴.

Doktrinde, boşanma davası süren, hakimin ayrılık kararı verdiği veya Türk Medeni Kanununun 194. maddesi gereğince ayrı yaşama hakkı doğmuş olan eşler hakkında da gereksinim iddiasının kabul edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Yine, eşlerin iş veya sağlık sebebiyle belli dönemlerde ayrı yaşamaları hali de bu kapsamda değerlendirilmelidir¹³⁵.

¹³⁰ Yargıtay 6 HD. 06.11.1987 T. 8743 E./10971 K., Yargıtay 6 HD. 28.12.1987 T. 11607 E./14050 K., Yargıtay 6 HD. 04.03.1988 T. 1987/15452 E. ve 1988/3325 K., Yargıtay 6 HD. 27.10.1987 T. 8125 E./10429 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.361.

¹³¹ Yargıtay 6 HD. 15.04.1986 T. 3867 E./5321 K. sayılı karar. **ANIL**, s.290.

¹³² **İNCEOĞLU**, s.343-344; **DOĞAN**, s.91; **AYDEMİR**, s.188.

¹³³ Yargıtay 6 HD. 13.10.1982 T. 537 E./8764 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.678-679. **ÖZER**, s.339.

¹³⁴ Yargıtay 6 HD. 03.06.1968 T. 1350 E./2778 K. sayılı karar. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.138-139.

¹³⁵ **YAVUZ**, s.607; **İNCEOĞLU**, s.344; **C. YAVUZ**, s.678; **TANDOĞAN**, s.248; **ER**, s.67; **ANIL**, s.89; **EREN**, s.436; **TUNÇOMAĞ**, s.622; **KIRMIZI**, s.399; **ŞENYÜZ**, s.333; **DOĞAN**, s.90; **KARAHASAN**, s.1040.

bb. Kiraya Verenin Sağlığı

Kiraya verenin sağlığı, konut gereksinimin bulunup bulunmadığında değerlendirilmesi gereken bir diğer durumdur¹³⁶. Kiraya veren kendi konutunda oturması halinde dahi, kiralanan konutun kendi sağlığı bakımından daha elverişli olduğunu ileri sürebilir. Bu durumda kiraya veren kendi konutunda oturduğundan gereksinim iddiasının daha detaylı incelenmesi gerekmektedir¹³⁷.

Kiralananın kiraya verenin tedavisinin yapıldığı merkeze yakın olması¹³⁸; astım, bronşit vb. hastalığı bakımından daha uygun olması¹³⁹; kiraya verenin yaşlı, felçli veya kalp rahatsızlığının bulunması hallerinde, oturduğu yerde asansörün bulunmaması; buna karşılık kiralananın asansörlü olması¹⁴⁰ gibi hallerde gereksinimin zorunlu ve samimi olduğu kabul edilebilir. Yeter ki; her iki taşınmaz karşılaştırıldığında kiralanan taşınmazın daha uygun olduğu ve iddia edilen sağlık sorunları bilirkişi raporları ile tespit edilmiş olsun¹⁴¹.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, Ankara'da kirada ikamet eden kiraya verenin, sağlık sebebiyle İzmir'deki evinde oturmak istemesini, sistematik, artelyel hipertansiyon, kalp hastalığı tanıları saptanan hastalığı nedeniyle deniz

¹³⁶ İNCEOĞLU, s.344; BURCUOĞLU, s.362; YAVUZ, s.588; CERAN, s.758; ARAL/AYRANCI, s.302; TANDOĞAN, s.246; ŞENYÜZ, s.333; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.128; TANDOĞAN, s.246; ER, s.70; ANIL, s.93; EREN, s.438; C. YAVUZ, s.677; TUNÇOMAĞ, s.621; DOĞAN, s.86; KARAHASAN, s.1036; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.366; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.669.

¹³⁷ İNCEOĞLU, s.345; BURCUOĞLU, s.362; AYDINLIYIM, s.69. Yargıtay HGK 27.01.1982 T. 727 E./60 K. sayılı karar. OY/ONUR OY, s.82. Yargıtay 6 HD. 23.02.1999 T. 893 E./1439 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.843.

¹³⁸ Yargıtay 6 HD. 25.09.2003 T. 6287 E./6402 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.607-608. GÜMÜŞ, s.343; KIRMIZI, s.410-411.

¹³⁹ DOĞAN, s.86.

¹⁴⁰ Yargıtay 6 HD. 09.02.1988 T. 13718 E./1804 K. sayılı karar. YAVUZ, s.589. TUNABOYLU, s.599; TANDOĞAN, s.246; ER, s.70; ERDOĞAN, s.710; EREN, s.438; ÖZER, s.330; DOĞAN, s.86; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.366-367; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.669.

¹⁴¹ İNCEOĞLU, s.345; OY/ONUR OY, s.77; AYDINLIYIM, s.68; OLGAC, s.108; ÖZKAN, s.171; ER, s.70; ERDOĞAN, s.710; TUNÇOMAĞ, s.621; DOĞAN, s.86; KARAHASAN, s.1036. Yargıtay 6 HD. 04.03.1996 T. 1732 E./1886 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.617. Yargıtay 6 HD. 22.11.2007 T. 10083 E./12689 K. sayılı karar. RUHİ, s.916.

seviyesinde, ılıman bir iklimde yaşaması gerektiği yönündeki doktor raporu karşısında samimi ve gerçek olduğunu kabul etmiştir¹⁴².

Yargıtay bir kararında, Çerkezköy’de oğlu ile birlikte oturan kiraya verenin doktor raporu ile ispatladığı rahatsızlığı sebebiyle çocuklarının bulunduğu İstanbul’a yerleşme gereksinimi olduğunu ileri sürdüğünü; dava devam ederken kiraya verenin oğlunun tayini çıkması sebebiyle İstanbul’a gelip kızı ve damadının yanına geçici olarak yerleştiğini ve tedavisini sürdürdüğünü bildirdiğini belirterek gereksinim iddiasını gerçek ve samimi bulmuştur¹⁴³.

Kiraya verenin sağlık durumu, kira sözleşmesinin süresini tamamlanması bekleyemeyecek kadar ağır ve ivedi ise TBK md. 331’in (olağanüstü fesih) uygulanmasının gündeme gelebilecektir¹⁴⁴.

cc. Kiraya Verenin Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınması

Kiraya verenin kiralanan taşınmazın bulunduğu yere taşınması hali de konut gereksinime örnek oluşturacak diğer bir durumdur. Kiraya verenin, kiralananın bulunduğu yere tayininin çıkması veya emekliye ayrılıp o şehre yerleşmek istemesi¹⁴⁵; işini kiralananın bulunduğu yere taşınması¹⁴⁶; çocuğunun kiralananın bulunduğu yerde üniversiteyi kazanması¹⁴⁷; yurt dışından kesin dönüş yapması¹⁴⁸ gibi durumlarda gereksinimin varlığı kabul edilmelidir.

dd. Kiraya Verenin Evlilik Gibi Yeni Gereksinimlerinin Doğması

Kiraya verenin yeni ihtiyaçlarının doğması sonucu konut gereksinimin ortaya çıkacağı haller de mevcuttur. Kiraya verenin evlenmesi, çocuğunun olması, çocuklarının büyümesi, üniversitede başka şehirde oturan çocuklarının

¹⁴² Yargıtay HGK 09.05.1990 T. 188 E./288 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.589. **TANDOĞAN**, s.246; **DOĞAN**, s.86.

¹⁴³ Yargıtay 6 HD. 14.04.1988 T. 1987/12335 E. ve 1988/277 K. sayılı karar. Burcuoğlu, söz konusu karara ilişkin olarak, kiraya veren yakını ile oturmakta olduğundan bunun tek başına gereksinim için yeterli bir sebep olduğunu vurgulayarak, kiraya verenin sağlık sorunu olduğunun kanıtlanmasına gerek olmadığını savunmaktadır. **BURCUOĞLU**, s.362-363.

¹⁴⁴ **İNCEOĞLU**, s.345.

¹⁴⁵ **TANDOĞAN**, s.246; **KARAHASAN**, s.1037; **GÜMÜŞ**, s.342; **YAVUZ**, s.600; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.367; **OY/ONUR OY**, s.77; **OLGAÇ**, s.108; **ER**, s.71; **ŞENYÜZ**, s.333; **ANIL**, s.93; **EREN**, s.438; **TUNÇOMAĞ**, s.621; **KAYAR**, s.300; **DOĞAN**, s.87-88; **AYAN**, Nurşen, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 15, Sayı 2, 2007, s.15.

¹⁴⁶ **DOĞAN**, s.87.

¹⁴⁷ **GÜMÜŞ**, s.342; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.367; **ŞENYÜZ**, s.333.

¹⁴⁸ **GÜMÜŞ**, s.342; **DOĞAN**, s.116; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.367; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.669.

eğitimlerini tamamlayarak kiraya verenin yanına dönmeleri, kiraya verenin çocuğunun evlenmesi gibi haller bu duruma örnek teşkil etmektedir¹⁴⁹.

Yargıtay, evlenme hazırlığında olan kiraya verenin gereksinimini gerçek ve samimi bulmasına karşılık; tek başına nişanlanmayı bu kapsamda değerlendirmemekte ve bir kısım eşyaların alınması, nikah gününün tespit edilmesi, taşınması gibi evlilik için somut bir takım hazırlıkların yapılmasını aramaktadır¹⁵⁰.

ee. Kiraya Verenın Kiralananı Depo Olarak Kullanma Gereksinimi

Kiraya verenin, mevcut konutunu terk etmeden dahi, kiralananı depo olarak kullanma gereksinimi Yargıtayca gerçek ve samimi kabul edilmektedir¹⁵¹.

Yargıtay, yurt dışına giden birinin Türkiye'deki eşyalarının satması veya akrabalarında muhafaza etmesinin beklenemeyeceğinden bahisle eşyanın muhafazasını konut ihtiyacı olarak kabul etmektedir. Burada önemli olan

¹⁴⁹ TANDOĞAN, s.247; YAVUZ, s.591; İNCEOĞLU, s.348; ÖZKAN, s.173; ER, s.71; OLGAÇ, s.109; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.128; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.669; ANIL, s.93; TUNÇOMAĞ, s.621 vd.; KARAHASAN, s.1038; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.367.

¹⁵⁰ YAVUZ, s.589; KIRMIZI, s.400; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.539; AYDEMİR, s.189; DOĞAN, s.87; OY/ONUR OY, s.82; CERAN, s.757; OLGAÇ, s.121; TANDOĞAN, s.249; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.127; APRACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul 2002, s.108. Yargıtay 6 HD. 22.03.2012 T. 814 E./4701 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.600-601. Yargıtay 6 HD. 24.02.2004 T. 763 E./1100 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.852-853. Yargıtay 6 HD. 26.12.2005 T. 11224 E./12202 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.407. Yargıtay 6 HD. 25.10.2004 T. 6759 E./ 7239 K., Yargıtay 6 HD. 07.03.1988 T. 1987/15868 E. ve 1988/3382 K., Yargıtay HGK 12.12.1984 T. 1982/6-863 E. ve 1984/1049 K., sayılı kararlar. www.kazanci.com, 07.09.2015. Burcuoğlu, söz konusu kararlara katılmakla birlikte; kiraya verenin sadece reşit olmasının dahi gereksinimin varlığı için yeterli olduğu dikkate alındığında, bu davalarda davacının, reşit olması sebebiyle bağımsız bir konutta oturma hakkı olduğunu savunmamış olması gerektiğini; mahkemenin re'sen bu hususu dikkate alamayacağını belirtmiştir. BURCUOĞLU, s.364-366. Nitekim Yargıtay bu görüş doğrultusunda karar vermiştir. Buna göre, davacının davasını yalnızca evlenme hususuna bağladığını; reşit olması sebebiyle müstakil oturma isteğinden bahsetmediğini; hakim tarafların talepleriyle bağlı olduğundan, talep edilmeyen bir konuda karar verilemeyeceğini; bu nedenle, reşit olduğundan kardeşleriyle oturmaya zorlanamayacağından bahisle davanın kabulüne karar verilmesinin doğru olmadığını belirtmiştir. Yargıtay 6 HD. 20.05.1996 T. 4630 E./4784 K. sayılı karar. YAVUZ, s.590. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 04.03.1993 T. 2618 E./2832 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.643. Yargıtay HGK 02.02.1994 T. 6-837 E./35 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.823.

¹⁵¹ İNCEOĞLU, s.348; BURCUOĞLU, s.374; YAVUZ, s.594; DOĞAN, s.82. Yargıtay 6 HD. 11.11.1992 T. 12338 E. 12848 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.834-835. Aksi görüş için, ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.364; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.668.

eşyaların nitelikleri ve gerçekten miktar bakımından kiralanda depolanmaya ihtiyaç olup olmadığının tespiti¹⁵².

Yine Yargıtay bir kararında, kiralanda eşya, odun ve hatta hayvanlarını bağlama gereksinimi olduğunu iddia eden kiraya verenin bu talebini, konut gereksinimini kiraya verenin yaşayış tarzına, hayat şartlarına ve içtimai durumlarına göre geniş anlamda algılamak gerektiği, kiraya verenin canlı ve cansız mallarını beraberinde bulunmasının en doğal hakkı olduğu ve bunların tasfiyesinin kendisinden istenemeyeceği gerekçesiyle kabul etmiştir¹⁵³.

Kiralananın depo olarak kullanılması amacıyla açılan davalarda, gereksinimin gerçek ve samimi olmasının dikkatli araştırılması gerekir; zira kiracısını tahliye edemeyen kiraya verenin fazla eşya alımı yaparak bu yola başvurmasının ve hakkın kötüye kullanılmasının engellenmesi gerekmektedir¹⁵⁴.

ff. Kiraya Veren Oturduğu Konutunu Daha İyi Kullanma Gereksinimi

Kiraya veren oturmakta olduğu konutunu daha iyi bir biçimde kullanmak amacıyla da gereksinim iddiasında bulunabilir. Bunun en temel örneği, kiraya verenin kiralanan yeri garaj olarak kullanma veya konuta giriş çıkışının rahat sağlanması gereksinimidir¹⁵⁵. Bu husus Yargıtay kararlarında da kabul edilmiştir¹⁵⁶. Buna karşılık, yurt dışında yaşayan kiraya verenin, izne geldiğinde bindiği arabasını muhafaza etmek amacıyla garaj gereksinimi olduğunu kabul etmemiştir; zira garaj gereksinimi konut gereksiniminin bir uzantısı olsa dahi, konutun bulunduğu yerde devamlı olarak kullanabilecek garaj için söz konusu olduğunu belirtmiştir¹⁵⁷.

¹⁵² Yargıtay 6 HD. 20.01.1986 T. 14911 E./284 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.594. Yargıtay HGK 17.09.1982 T. 6-549 E./811 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.816.

¹⁵³ Yargıtay 6 HD. 16.10.1961 T. 2434 E./5435 K. sayılı karar. **OLGAÇ**, s.119-120. **TANDOĞAN**, s.247-248; **ANIL**, s.90; **ARPAÇI**, s.108; **C. YAVUZ**, s.678.

¹⁵⁴ **BURCUOĞLU**, s.376.

¹⁵⁵ **BURCUOĞLU**, s.381; **YAVUZ**, s.598; **TANDOĞAN**, s.248; **ERDOĞAN**, s.711; **ANIL**, s.93; **ÖZER**, s.335.

¹⁵⁶ Yargıtay 6 HD. 10.09.1973 T. 3697 E./3011 K. sayılı kararı. **OLGAÇ**, s.122. Yargıtay 6 HD. 30.01.1981 T. 9267 E. 1372 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.599.

¹⁵⁷ Yargıtay 6 HD. 17.07.1998 T. 6024 E./6143 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.598, dipnot 28.

Yargıtay ayrıca, kapı görevlisine tahsis edilmek amacıyla kiralananaya duyulan gereksinimi de gerçek ve samimi bulmuştur. Burada sözü geçen gereksinim kapı görevlisinin değil; kat maliklerinin tümünün ortak gereksinimidir¹⁵⁸.

gg. Kiraya Verenin Geçici Gereksinimlerinin Olması

Kiraya verenin konut gereksiniminin geçici; ancak samimi ve gerçek olduğu durumlarda da gereksinimin varlığı kabul edilebilir. Bu durumda kiraya verenin yerleşme amacı gütmesine gerek duyulmayacaktır¹⁵⁹.

Kiraya verenin haftada birkaç gün kalma yönündeki konut ihtiyacı dava açmak için yeterlidir; aksi takdirde kiraya verenin otelde ya da başka bir yerde kalması gibi adil olmayan sonuçlar ortaya çıkacaktır¹⁶⁰. Buna karşılık, kiraya verenin kiralananadan başka bir şehirde oturması ve senede 1 ay kadar kiralananada kalacağını belirtmesi halinde, gereksinim zorunlu sayılmayacaktır¹⁶¹.

Diğer taraftan, yılda bir veya birkaç defa yapılması gerekli apartman yönetim ve toplantı yeri gereksinimi devamlılık arz etmediğinden zorunlu bir gereksinim olarak kabul edilmemiştir¹⁶².

Yine, konut yazlık olarak kullanılmaya elverişli ise, yazlık gereksinimi de bu kapsamdadır¹⁶³. Yargıtayca yazlık ihtiyacı, sürekli konut ihtiyacının devamı olarak kabul edilmiş ve bir yerin yazlık konut kabul edilebilmesi için konumunun ve mimari durumunun bu tarz kullanıma elverişli olduğunun saptanması gerektiği belirtilmiştir¹⁶⁴.

¹⁵⁸ **BURCUOĞLU**, s.382. Yargıtay 6 HD. 04.11.1986 T. 10474 E./12269 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.599. Yargıtay 6 HD. 02.06.2008 T. 4403 E./7003 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.908.

¹⁵⁹ **AKYİĞİT**, s.178.

¹⁶⁰ **İNCEOĞLU**, s.349.

¹⁶¹ **ERDOĞAN**, s.712; **ÖZER**, s.330. Yargıtay 20.01.1986 T. 1985/14909 E. ve 1986/323 K. sayılı karar. **ANIL**, s.296.

¹⁶² Yargıtay 6 HD. 16.01.1995 T. 13155 E./97 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.745.

¹⁶³ Yargıtay 6 HD. 11.09.2014 T. 8982 E./9696 K. sayılı karar. **CERAN**, s.778-779. **TUNABOYLU**, s.598; **YAVUZ**, s.598; **TANDOĞAN**, s.242; **ERDOĞAN**, s.711; **ANIL**, s.93; **ARPACI**, s.108; **ÖZER**, s.323; **AKYİĞİT**, s.179; **DOĞAN**, s.82; **RUHİ**, s.891; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.368.

¹⁶⁴ Yargıtay 6 HD.27.10.2014 T. 11405 E./11609 K. sayılı karar. **CERAN**, s.781-782. Yargıtay 6 HD. 29.01.1992 T. 359 E./1137 K., Yargıtay 6 HD. 06.03.1991 T. 2665 E./3099 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.380. Yargıtay 6 HD. 28.04.1998 T.3638 E./3667 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.598. Yazlıkların mimari bakımdan yazlık olarak yapılması ve kira ilişkisinin yazlık olarak kurulması gerektiğine ilişkin kararın eleştirisi için, **DOĞAN**, s.82-83. **H. ERGOĞAN**, s.814; **KARAHASAN**, s.1028; **TUNABOYLU**, s.598.

hh. Kiraya Verenin Yurt Dışında Bulunması

Yurt dışında bulunan kiraya verenin gereksinim iddiasının kabulü konusunda Yargıtay'ın farklı kararları mevcut olup, bazı kararlarında yurda kesin dönüş yapmayı şart koşmuş, bazı kararlarında ise yurt dışında bulunan kiraya verenin eşya koymak için gereksinim iddiasını kabul etmiştir¹⁶⁵.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında, kiraya verenin eşi ile birlikte yurt dışında çalıştığı, yıllık iznini Türkiye'de geçirdiği ve geldiklerinde akrabalarında veya otelde kaldıkları sabit olduğundan gereksinim iddiasını kabul etmiştir¹⁶⁶. Buna karşılık, Almanya'da oturan davacının, yazın sıcak aylarında Gölcük Değirmendere'de oturma talebi geçici kabul edilmiş ve zorunlu bir gereksinim olmadığından davanın reddine karar verilmiştir¹⁶⁷. Yargıtay başka kararında, kiraya veren ve eşinin, yaz tatillerini ve yılın yarısını İstanbul'da geçirmeleri ve bu dönemde otel fiyatlarını ödeyemediklerinden akrabalarının yanında kalmaları sebebiyle ileri sürdükleri gereksinim iddialarını, yurda kesin dönüş yapılmadığından bahisle reddetmiştir¹⁶⁸. Ancak, kiraya verenin yurda kesin dönüş yapmaması halinde dahi, yurtda kalan eş ve çocukların gereksinimini Yargıtay samimi bulmaktadır¹⁶⁹.

Yargıtay başka bir kararında, yurt dışında sözleşmeli öğretim üyesi olarak çalışan, eşyalarını Türkiye'de kiralık bir dairede tuttuğunu belirten ve tatillerde Türkiye'de kalan kişinin gereksinimini kabul etmiştir¹⁷⁰.

Yurt dışında bulunan memurun dönünceye kadar ev eşyalarının muhafazası için dava açması da haklı görülmüştür¹⁷¹.

¹⁶⁵ **YAVUZ**, s.595.

¹⁶⁶ Yargıtay HGK 23.12.1992 T. 667 E./755 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.821. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 13.06.2012 T. 5810 E./8832 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.403-404. Yargıtay HGK 28.11.1990 T. 6-466 E./593 K., sayılı karar. **ÖZKAN**, s.175-177. Yargıtay HGK 27.01.1993 T. 710 E./6 K., Yargıtay HGK 21.10.1992 T. 481 E./603 K. sayılı kararlar. **YAVUZ**, s.595-598. **İNCEOĞLU**, s.359.

¹⁶⁷ Yargıtay 6 HD. 20.10.1997 T. 8081 E./8277 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.615.

¹⁶⁸ Yargıtay 6 HD. 26.10.1989 T. 13560 E./16968 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.377. **ANIL**, s.93.

¹⁶⁹ Yargıtay 6 HD. 16.11.1989 T. 15585 E./17603 K., Yargıtay 6 HD. 08.11.1985 T. 10606 E./10922 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.379.

¹⁷⁰ Yargıtay 6 HD. 04.10.1988 T. 8136 E./13624 K. sayılı karar ve kararın eleştirisi için, **BURCUOĞLU**, s.378.

¹⁷¹ **TANDOĞAN**, s.246.

ii. Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması

Kiralanan taşınmazın, kiraya verenin oturduğu konuttan fiziken daha elverişli olması halinde, gereksinimin varlığından söz edilebilir¹⁷². Burada önemli olan nokta, kiraya verenin ihtiyaçlarını karşılamada hali hazırda oturduğu konutun yeterli olmaması gerekmektedir¹⁷³.

Kiraya verenin yeni çocuğunun doğması sebebiyle mevcut konuta sığamayacak olma¹⁷⁴; çocukların büyümesi¹⁷⁵; kiraya verenin anne- babasının hastalanması/yaşlanması sebebiyle bakıma muhtaç hale gelmesi¹⁷⁶; yüksek öğrenimde bulunan çocukların tatilde yanlarına dönmeleri¹⁷⁷ veya evlilik¹⁷⁸ sebebiyle evin dar gelmesi; sobalı dairede oturan kiraya verenin kaloriferli dairede oturmak istemesi¹⁷⁹ örnek olarak sayılabilir.

Buna karşılık, kiraya verenin sadece daha rahat koşullarda yaşaması isteği halinde gereksinimin samimi ve gerçek olduğu kabul edilmemektedir. Nitekim Yargıtay, 100 m²'lik bir konutun karı-koca ve bir çocuktan oluşan aile için yeterli olduğundan, kiraya verenin 135 m²'lik kendi konutunda oturma talebini reddetmiştir¹⁸⁰. Doktrindeki aksi görüş, özellikle yaş ilerledikçe daha rahat bir konutta oturma talebinin haklı olacağını; iki konut arasındaki kullanılabilirlik, konfor gibi açılardan bir fark olması halinde gereksinimin varlığının kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır¹⁸¹.

jj. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması

Kiraya verenin mevcut taşınmazının yanında, kiralanan taşınmazın ekonomik olarak daha elverişli olması, diğer bir deyişle kiralananın daha az masraflı

¹⁷² DOĞAN, s.86; ERDOĞAN, s.710; ANIL, s.93; ÖZER, s.332; RUHİ, s.891; AKYİĞİT, s.179.

¹⁷³ BURCUOĞLU, s.368; OY/ONUR OY, s.77; ARAL/AYRANCI, s.302. Yargıtay 6 HD. 11.03.1992 T. 3266 E./3619 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.657-658.

¹⁷⁴ OLGAC, s.109; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.367; DOĞAN, s.87; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.670.

¹⁷⁵ AYDINLIYIM, s.70; OLGAC, s.109; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.670; DOĞAN, s.87; ŞENYÜZ, s.333; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.367.

¹⁷⁶ DOĞAN, s.87; İNCEOĞLU, s.346; GÜMÜŞ, s.343.

¹⁷⁷ YAVUZ, s.591; AYDINLIYIM, s.68; DOĞAN, s.87.

¹⁷⁸ OLGAC, s.109.

¹⁷⁹ Yargıtay 6 HD. 15.02.1989 T. 17976 E./2468 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.667. GÜMÜŞ, s.343; DOĞAN, s.87.

¹⁸⁰ Yargıtay 6 HD. 30.12.1982 T. 13059 E./13079 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.369. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 19.10.1995 T. 9862 E./10150 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.621. OY/ONUR OY, s.77; DOĞAN, s.87.

¹⁸¹ İNCEOĞLU, s.346.

olması ve mevcut konutun kiraya verene külfet teşkil etmesi, diğer bir gereksinim halinin gösteren durumdur¹⁸². Kiralanan taşınmazın yakıt ve diğer giderler bakımından daha masrafsız olması bu duruma örnektir¹⁸³.

Doktrindeki baskın görüşe ve Yargıtay kararlarına göre, kiraya verenin oturduğu taşınmazın daha çok kira getirecek olması sebebiyle gereksinim iddiasında bulunmasının gerçek ve samimi olduğu kabul edilmemektedir; zira gelir artırma zorunlu bir ihtiyaç olarak görülmemektedir ve kiraya verenin kira geliri ile geçiniyor olması da bu durumu değiştirmeyecektir¹⁸⁴. Aksi görüşe göre, kiralanan taşınmazın giderler yönünden daha elverişli olması ile daha fazla kira getirisi olması arasında bir fark bulunmamaktadır ve her ikisi de kiraya vereni ekonomik olarak daha avantajlı duruma getirdiğinden, bir çelişki ortaya çıkmaktadır¹⁸⁵.

kk. Kiralananın Konum Olarak Daha Elverişli Olması

Kiralanan taşınmazın konum olarak daha elverişli olması halinde kiraya verenin gereksinim iddiası gündeme gelebilecektir¹⁸⁶.

Kiralanan taşınmazın kiraya verenin işyerine veya çocuklarının okullarına yakınlığı gerçek bir gereksinim olarak kabul edilmelidir¹⁸⁷. Buna karşılık, Yargıtay kiraya verenin oturduğu yerde yeterli ulaşım imkanı olması halinde, kiralanan taşınmazın işyerine/okula olan yakınlığı yönündeki iddiasını kabul etmemektedir¹⁸⁸. Ancak, bazı kararlarında özellikle küçük yaştaki çocukların

¹⁸² YAVUZ, s.592-593; ERDOĞAN, s.710; DOĞAN, s.88; RUHİ, s.891.

¹⁸³ Yargıtay 6 HD. 25.06.1987 T. 5435 E./7565 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.828-829. Yargıtay 6 HD. 22.11.1983 T. 11588 E./11591 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.371. Yargıtay 6 HD. 27.02.1981 T. 11856 E./3306 K. sayılı karar. YAVUZ, s.593. TANDOĞAN, s.247; ARAL/AYRANCI, s.302; ÖZER, s.331; GÜMÜŞ, s.343; DOĞAN, s.88.

¹⁸⁴ Yargıtay 6 HD. 10.04.2012 T. 2846 E./5678 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.402. Yargıtay 6 HD. 15.05.1987 T. 4480 E./6126 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.371. YAVUZ, s.593; ERDOĞAN, s.712; DOĞAN, s.93.

¹⁸⁵ İNCEOĞLU, s.347.

¹⁸⁶ BURCUOĞLU, s.366; İNCEOĞLU, s.347; TANDOĞAN, s.250; RUHİ, s.891; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.128. Yargıtay 6 HD. 14.12.1995 T. 11950 E./12142 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.619-620.

¹⁸⁷ İNCEOĞLU, s.347; DOĞAN, s.89; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.539.

¹⁸⁸ Yargıtay 6 HD. 26.09.1995 T. 8442 E./8786 K. sayılı karar. YAVUZ, s.591. Yargıtay 6 HD. 31.05.1989 T. 7822 E./9878 K., Yargıtay 6 HD. 04.11.1983 T. 10618 E./10755 K. sayılı kararlar. BURCUOĞLU, s.366-357. Yargıtay 6 HD. 26.09.1995 T. 8442 E./8786 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.620-621. Yargıtay 6 HD.16.01.1995 T. 13285 E./24 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.839-840. KIRMIZI, s.400; ERDOĞAN, s.713; CERAN, s.758; GÜMÜŞ, s.343. Yeterli ulaşım imkanları mevcut olsa dahi, büyükşehirlerde işyerine gitmenin uzun

okula gidiş gelişlerindeki güçlüğü dikkate alarak gereksinimin samimi olduğunu kabul etmektedir¹⁸⁹. Yargıtay başka bir kararında, kiraya verenin okulu ile sorunları olan çocuğunun kaydını başka bir yere alması sebebiyle okulun yanındaki kiralanana taşınması talebinin mahkemece reddedilmesi üzerine, davacının oturduğu evini yargılama sırasında satmasının, iddiasını teyit eder nitelikte olduğunu belirterek bozmuştur¹⁹⁰.

Ayrıca Yargıtay, gürültü, hava kirliliği, trafik yoğunluğu gibi hallerine dayalı gereksinim iddiasını, ayrıca özel bir hastalığa sebebiyet vermediği takdirde, samimi ve gerçek bulmamaktadır. Buna gerekçe olarak da toplumsal yaygın olan bir sorunun kişisel sebeplere indirgenemeyeceği gösterilmektedir¹⁹¹. Ancak, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun, aksi yönde, mevcut oturulan yerin trafik gürültüsünün, daha sakin olan kiralanana gereksinim olduğunu gösterdiğine dair kararı mevcuttur¹⁹². Doktrinde de, kiraya verenin gereksiniminin maddi olabileceği gibi manevi de olabileceği; deniz gören kendi konutuna taşınmasının dahi haklı bir istek olduğu kabul edilmektedir¹⁹³.

II. Kiralananın Daha Emniyetli Olması

Özellikle yalnız oturan yaşlı kişilerce ileri sürülen diğer bir konut gereksinimi sebebi kiralanana taşınmazın mevcut oturulan taşınmaza göre daha emniyetli

zaman alması sebebiyle aksi görüş için, **İNCEOĞLU**, s.347. Kiralanan ile mevcut konutun işyerine uzaklıkları karşılaştırıldıktan sonra, arada büyük fark olması halinde gereksinim iddiasının kabul edilmesi gerektiği yönündeki görüş için, **DOĞAN**, s.89.

¹⁸⁹ Yargıtay HGK 23.12.1987 T. 1987/6-542 E. ve 1988/1062 K. sayılı kararında, Yerel Mahkemenin “*Özel vasıta olmadıkça, Yeşilköy'den Tarabya'ya tek bir vasıta ile gelme imkanı 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.*” yönündeki direnme kararını onamıştır. **BURCUOĞLU**, s.367-368.

¹⁹⁰ Yargıtay 6 HD. 24.11.1998 T. 10058 E./10065 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.613.

¹⁹¹ Yargıtay 6 HD. 08.02.1990 T. 1242 E./1549 K. sayılı karar. **ANIL**, s.290. Yargıtay 6 HD. 20.09.1991 T. 10014 E./10638 K., Yargıtay 6 HD. 20.09.1991 T. 16014 E./10638 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.622-623 ve 661-662. **GÜMÜŞ**, s.343; **BURCUOĞLU**, s.363-364; **DOĞAN**, s.89.

¹⁹² Yargıtay HGK 05.12.1990 T. 556 E./613 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.816-817.

¹⁹³ **İNCEOĞLU**, s.348; **YAVUZ**, s.589.

olmasıdır¹⁹⁴. Yine kiralanın taşınmazın daha güvenli bir sitede olması sebebiyle kiraya verenin taşınmak istemesi samimi görülmelidir¹⁹⁵.

Nitekim Yargıtay bir kararında, kocası vefat eden 79 yaşındaki kadının, her zaman dışarıdan bir kimse tarafından girilebilmesi mümkün olan ve bu nedenle emniyetli olmayan bahçe içindeki evde oturmaya zorlanamayacağından bahisle, huzurlu yaşayacağı kiralananda oturma istemesini kabul etmiştir¹⁹⁶.

b. İşyeri Gereksiniminin Bulunması

Kiraya veren, kendisinin veya kanunda sayılan kişilerin icra edeceği bir meslek veya sanata ilişkin olarak işyeri gereksinimi için de dava yoluna gidebilir. Konut gereksinimin de olduğu gibi, burada da Yargıtay ve doktrinin kabul ettiği örnekler aşağıda açıklanmaya çalışılmıştır.

aa. Kiraya Veren İşsiz veya İşinden Ayrılacak Olması

Kiraya verenin işsiz veya işinden ayrılacak olması, gereksinimin varlığına ilişkin önemli bir karine teşkil etmektedir¹⁹⁷. Nitekim Yargıtay, kiraya verenin boşta olmasının gereksinimin varlığına karine olduğunu açıkça belirtmiştir¹⁹⁸. Doktorun çalıştığı hastaneden istifa ederek, muayene açacağı iddiasını öne sürmesi; kişinin emekli olması veya ortaklıktan ayrılması bu duruma örnek olarak gösterilebilir¹⁹⁹. Yine, askerden yeni gelen ve boşta olan kiraya verenin gereksinimi de bu kapsamda değerlendirilir ve kiraya verenin babasının veya ağabeyinin işyerlerinin olmasının sonuca bir etkisi yoktur; zira onlarla birlikte çalışma zorunluluğu bulunmamaktadır²⁰⁰.

¹⁹⁴ BURCUOĞLU, s.369; YAVUZ, s.592; ÖZER, s.333; DOĞAN, s.88.

¹⁹⁵ İNCEOĞLU, s.348.

¹⁹⁶ Yargıtay 6 HD. 24.10.1983 T. 10116 E./10094 K. sayılı karar. YAVUZ, s.592. Burcuoğlu, söz konusu karara katılmakla birlikte, bir kimsenin müşterek malik olsa bile, kendisine ait taşınmazda oturma isteğinin Yargıtay'ca kabul edildiği göz önüne alındığında, güvenlik konusuna bu kadar değinilmesinin gerek olmadığını belirtmektedir. BURCUOĞLU, s.370.

¹⁹⁷ DOĞAN, s.116; İNCEOĞLU, s.350; OY/ONUR OY, s.76; ARAL/AYRANCI, s.303; AYDINLIYIM, s.72; TANDOĞAN, s.251; ÖZKAN, s.191. Yargıtay 6 HD. 06.05.1993 T. 5047 E./550 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.757-758.

¹⁹⁸ Yargıtay 6 HD. 15.01.2013 T. 2012/16379 E. ve 2013/229 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 24.08.2015. Yargıtay 6 HD. 15.05.2012 T. 4737 E./7312 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.421-422. Yargıtay 6 HD. 20.04.2007 T. 3277 E./4772 K. sayılı karar. RUHİ, s.1041. Yargıtay 6 HD. 17.10.2001 T. 7917 E./8114 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.936.

¹⁹⁹ İNCEOĞLU, s.350; DOĞAN, s.116.

²⁰⁰ Yargıtay 14.09.1995 T. 7630 E./8064 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.724.

Yargıtay bir kararında, kiraya verenin boşta olmasını vurgulayarak, *“İhtiyaçlıların dava konusu taşınmazı kiraya vermeden önce kiralananında aynı işi yapmış olmaları ve işlerini yürütememiş olmaları, keza kiralayanın kira parasının artırılmasını istemesi tek başına ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez. İhtiyaçlının boşta olması halinde kural olarak ihtiyacın samimi olduğunun kabulü gerekir. Ayrıca, kiracının dava konusu yere masraf yapmış olması ya da basiretli bir tacir gibi işini iyi yürütmesi davacının ihtiyaç iddiasında bulunmasına engel değildir. Kiracının kiralananından başka yere taşınması halinde aynı şekilde başarılı olamama ihtimali nedeniyle taşınmaz sahibinin başka taşınmazda iş yapmasının daha doğru olacağı düşünülemez. Bu durumda mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerekmektedir.”* şeklinde hüküm kurmuştur²⁰¹.

Dava açıldığı sırada kiraya verenin işinden ayrılmış olması gerekip gerekmediği hususu önem taşımaktadır. Yargıtay’ın, kiraya verenin mevcut işinden ayrılmadıkça dava açamayacağı yönünde kararlarının yanında²⁰²; kiraya verenin geçici olarak çalıştığı²⁰³ veya davadan kısa bir süre sonra gereksinimin gerçekleşeceğinin anlaşıldığı hallerde²⁰⁴ davayı kabul ettiği kararları da bulunmaktadır. İşçiler bakımından ise, işçinin işinden ayrılmasının her zaman mümkün olması gerekçesiyle, işten yakın zamanda ayrılacağına ilişkin bulgular olmasa da Yargıtay işçinin gereksinim iddiasını kabul etmektedir²⁰⁵.

Doktrinde ise, kiraya verenin işinden ayrılmış olmasının gerekmediği; bunun yargılama sırasında gerçekleşmiş olmasının yeterli olduğu; hatta ciddi

²⁰¹ Yargıtay 6 HD. 11.11.2010 T.6598 E./12501 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.432-435.

²⁰² Yargıtay 6 HD. 14.04.2003 T. 2215 E./2444 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 24.08.2015. Yargıtay 6 HD. 25.09.1995 T. 84000 E./8640 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.721-722. **DOĞAN**, s.117.

²⁰³ Yargıtay 6 HD. 04.05.2009 T. 1031 E./4089 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.702-703.

²⁰⁴ Yargıtay 6 HD. 27.11.1989 T. 16342 E./18311 K. sayılı kararında, davacının oğlunun henüz terhis edilmemesi sebebiyle Yerel Mahkeme tarafından verilen davanın reddine ilişkin kararı bozarak, terhisten sonra yapılacak bir işin bulunmaması gerekçesini ileri sürmüştür. **BURCUOĞLU**, s.434-435.

²⁰⁵ Yargıtay 6 HD. 31.12.1984 T. 13610 E./13841 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.404. Yargıtay 6 HD. 21.06.1995 T. 6661 E./6900 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.740-741. Kiraya verenin dava açtıktan sonraki tarihte işe girmesi halinin, gereksinim iddiasını ortadan kaldırmayacağına ilişkin, Yargıtay HGK 26.12.1984 T. 1982/6-1047 E. ve 1984/1100 K. sayılı karar. **AYDEMİR**, s.193. **DOĞAN**, s.117; **YAVUZ**, s.609.

girişimler yapılmak şartıyla, -emeklilik dilekçesi verilmesi gibi-gerçekleşeceğine kesin gözüyle bakılan durumlarda dahi tahliye talebinde bulunulabileceği belirtilmektedir. Bu durumun, kiraya verenin çalıştığı yer ve ilgili kurumlara yazı yazılarak tespit edilmesi gerekmektedir²⁰⁶.

Yargıtay kararlarında, bir şirketin faal ortağı²⁰⁷; şirket yönetim kurulu üyesi veyahut müdürü konumunda olmanın²⁰⁸; kişi ortaklıklarında ise yönetici ortak olmanın gereksinim iddiasının gerçek ve samimi görülmemesi için yeterli sayıldığını kabul etmektedir²⁰⁹. Buna karşılık Yargıtay'ın "*İşsiz olan ihtiyaçlının limited şirkette ortak olmasının kendi işinde çalışmasına engel teşkil etmeyeceği*" yönünde kararları bulunmaktadır²¹⁰. Yine, kiraya veren ortaklıkta pay sahibiyse²¹¹ veyahut anonim şirket yönetim kurulu üyesi olan kiraya veren, şirketi münferiden temsile yetkili değilse²¹² kendisinin mevcut bir işinin var olduğunun kabul edilemeyeceği vurgulanmaktadır. Diğer bir deyişle, bir ortak, yönetici ortak, ticari temsilci, ticari vekil gibi idareci bir konuma sahip ise işyeri gereksinimi için dava açamayacak; diğer taraftan ortağın yönetici vasfı olmaması halinde, faal bir işi olmayacağından dava açılabilir²¹³.

²⁰⁶ DOĞAN, s.117-118; İNCEOĞLU, s.350-351.

²⁰⁷ Yargıtay 6 HD. 11.06.2007 T. 6290 E./7387 K., Yargıtay 6 HD. 27.12.2005 T. 11069 E./12224 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 24.08.2015. Yargıtay 6 HD. 16.10.1987 T. 8024 E./9903 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.403. Yargıtay 6 HD. 06.10.2008 T. 8670 E./10412 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.704-705. Yargıtay 6 HD. 21.04.2009 T. 531 E./3590 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.959. Yargıtay 6 HD. 21.05.2014 T. 8918 E./10567 K. sayılı karar. KILIÇOĞLU, s.334. ANIL, s.95.

²⁰⁸ Yargıtay 6 HD. 17.09.2009 T. 2483 E./7327 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 24.08.2015. Yargıtay 6 HD. 23.01.2001 T. 2000/20171 E. ve 2001/918 K. sayılı karar. OY/ONUR OY, s.87. Yargıtay 6 HD. 22.06.2010 T. 3879 E./7791 K. sayılı karar. RUHİ, s.962-963. Yargıtay 6 HD. 10.12.2007 T. 10625 E./ 13517 K.. Yargıtay 6 HD. 19.02.2014 T. 1330 E./1788 K. sayılı kararlar. CERAN, s.791-813. Yargıtay 6 HD. 02.03.2009 T. 2008/13227 E. ve 2009/1536 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.955-956. GÜMÜŞ, s.349; YAVUZ, s.623.

²⁰⁹ İNCEOĞLU, s.351; AKYİĞİT, s.186.

²¹⁰ Yargıtay 6 HD. 21.05.2007 T. 4974 E./6271 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 24.08.2015. Yargıtay 6 HD. 20.05.2003 T. 3627 E./3549 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.712-713. KIRMIZI, s.447-448; YAVUZ, s.623; GÜMÜŞ, s.351.

²¹¹ GÜMÜŞ, s.349.

²¹² Yargıtay 6 HD. 10.05.2011 T. 1546 E./6099 K. sayılı karar. CERAN, s.798.

²¹³ AKYİĞİT, s.186; ŞENER, Oruç Hami, İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, s.75-77.

Yine, kiraya verenin uzun yıllardır çalışmıyor ya da mesleğini bırakmış olmasının iş yapamayacağı anlamına gelmeyeceği²¹⁴; kiraya verenin varlıklı olmasının da çalışmamasını gerektirmeyeceği²¹⁵; emekli olmasının ve kira geliri elde etmesinin kendisine ait işyeri açmasına engel olmayacağı²¹⁶ belirtilmektedir.

bb. Kiraya Verenin İkinci İş Yapma İsteği

Kiraya verenin mevcut işinden başka bir iş yapma isteği, diğer bir gereksinim sebebi olabilmektedir. Ancak, kiraya verenin geçimin sağlayabilecek işi bulunması sebebiyle, ikinci iş zorunlu gereksinim olarak kabul edilmediğinden ve kanunun amacı öncelikle kiracıyı korumak, gereksinim söz konusu olduğu hallerde ise kiraya verenin mülkiyet hakkından yararlanmasını sağlamak olduğundan, ikinci iş sebebiyle tahliye davaları reddedilebilmektedir²¹⁷.

Nitekim Yargıtay bazı kararlarında, kiraya verenin ikinci iş yapma isteğini zorunlu gereksinim olarak kabul etmemektedir²¹⁸. Buna ilişkin olarak Yargıtay *“Bir meslek kuruluşuna kayıtlı olan ve aktif faaliyetini sürdüren davacının, işyeri ihtiyacı nedeniyle açtığı davanın samimi olduğu kabul edilemez. Hediyeelik eşya pazarlaması yapacağı iddiasıyla davayı ikame eden davacı, Baroya kayıtlı faal avukattır.”* şeklinde hüküm kurarak avukatın söz konusu gereksinim iddiasını reddetmiştir²¹⁹. Söz konusu karara ilişkin olarak doktrinde bir görüş; somut olayın özelliklerine göre ikinci iş yapma gereksiniminin olup olmadığının belirleneceği; önemli olanın mevcut iş ile yapılmak istenen işin beraber yapılmasının mümkün olup olmayacağının değerlendirilmesi

²¹⁴ Yargıtay HGK 16.11.1988 T. 6-690 E./934 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.412. Yargıtay 6 HD. 30.12.1988 T. 15635 E./20950 K. sayılı karar. **KARAHASAN**, s.1059-1060.

²¹⁵ Yargıtay HGK 18.03.1964 T. 4-750 E./224 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.82. Yargıtay 6 HD. 26.06.1986 T. 6876 E./8780 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.412. Yargıtay 6 HD. 05.07.1988 T. 5679 E./10831 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.811-812. Yargıtay 6 HD. 07.04.2010 T. 13365 E./4051 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.967-968.

²¹⁶ Yargıtay 6 HD. 27.10.2010 T. 6148 E./11767 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.960.

²¹⁷ **DOĞAN**, s.118-119; **ŞENYÜZ**, s.333.

²¹⁸ Yargıtay 6 HD. 05.07.2004 T. 5604 E./5508 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.710-711. Yargıtay 6 HD. 12.07.1995 T.709 E./7324 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.737-738. Yargıtay 6 HD. 22.03.2004 T. 1643 E./1877 K., Yargıtay 6 HD. 17.09.2009 T. 2483 E./7327 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay 6 HD. 07.10.1999 T. 7606 E./7665 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.913. **ANIL**, s.95; **GÜMÜŞ**, s.349.

²¹⁹ Yargıtay 6 HD. 01.03.2004 T. 1155 E./1242 K. sayılı karar. **CERAN**, s.763-764. Aynı yönde Yargıtay 6 HD. 02.11.1990 T. 12927 E./13359 K., Yargıtay 6 HD. 17.04.1990 T. 5555 E./5792 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.401-402.

gerektiğini; kamu kurumunda çalışan kişinin aynı anda avukatlık yapamayacağını; ancak sürekli olarak mağazada kalmasına gerek olmadığından faal bir avukatın hediyelik eşya mağazası açmak için bir engel olmadığını belirtmektedir²²⁰.

Yargıtay başka bir kararında, öğrenci olan oğulunun ticaret yapacağından bahisle gereksinim iddiasında bulunan kiraya verenin talebini, gereksinim sahibinin gündüz öğrencisi olması, devamlı olarak okula gitmesi ve okulun yönetmelik hükümlerine riayet etmeyerek zaman zaman okula gitmemesinin gereksinimin delili ve gerekçesi olmaması sebebiyle kabul etmemiştir²²¹.

Buna karşılık, *“İhtiyaçlıların babalarının yanında çalışmaları kendi işyerlerini açamayacakları sonucunu doğurmaz. Üniversite mezunu olan ihtiyaçlının mezun olduğu alanda iş yapma mecburiyeti de bulunmamaktadır. Bu nedenle ihtiyaç iddiasının gerçek, zorunlu ve samimi olduğu ispatlandığından davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, ihtiyaçlıların kamu yönetimi ve inşaat mühendisliği bölümlerinden mezun oldukları gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”* şeklindeki gerekçesiyle Yargıtay, davacıların gereksinimini gerçek ve samimi kabul etmiştir²²². Yine Yargıtay, *“İhtiyaçlının sigortalı olarak bir işte çalışması kendi işyerini açma istemine engel teşkil etmez.”* yönünde çok net bir karar vermiştir²²³.

Diğer taraftan, kiraya verenin sağlığı mevcut işini yerine getiremeyecek ölçüde ise, gereksinimin varlığı kabul edilmektedir. Yargıtay bir kararında, kiraya verenin mevcut işinde çalışmakta iken, ayağındaki sakatlık oluşması sebebiyle çalıştığı işyerinden ayrılıp kendi dükkanında iş yapacağını iddia etmesini gerçek ve samimi bulmuştur²²⁴.

²²⁰ İNCEOĞLU, s.352. Memur olan kiraya verenin serbest meslek yapmasının mümkün olmamasına ilişkin Yargıtay 6 HD. 09.02.1989 T. 17625 E./1908 K. sayılı karar. YAVUZ, s.613. ARPACI, s.112; OLGAÇ, s.130; DOĞAN, s.119.

²²¹ Yargıtay 6 HD. 30.09.1977 T. 5861 E./6054 K. sayılı karar. OLGAÇ, s.134. TANDOĞAN, s.260. ERDOĞAN, s.756; ANIL, s.95; DOĞAN, s.122; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.545.

²²² Yargıtay 6 HD. 21.01.2013 T. 2012/17442 E. ve 2013/515 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.08.2015.

²²³ Yargıtay 6 HD. 20.06.2013 T. 7216 E./10812 K. sayılı karar. TÜREL, s.134.

²²⁴ Yargıtay 6 HD. 11.02.1988 T. 1987/14473 E. ve 1988/1878 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.403. DOĞAN, s.118.

Yargıtay başka bir kararında, kiraya verenin işyeri gereksinimi bulunduğunu ispat yükünün kendisine ait olduğunu, mahkemenin de öncelikle kiraya verenin başka işinin olup olmadığını araştırması gerektiğini vurgulamıştır²²⁵.

Doktrinde bir görüşe göre, kiraya verenin ikinci iş yapma gereksinimine dayalı davasının kabul edilmesi için geçim sıkıntısında olduğunu ispatlaması gerekir²²⁶. Diğer bir görüşe göre ise, gereksinim kavramının yalnızca zorunlu gereksinimler şeklinde dar anlaşılmasına sebebiyet verecek bu görüş doğru değildir ve kiraya veren geçim sıkıntısı çekmese dahi daha fazla gelir elde etmek için ikinci bir iş yapmak istemesi son derece doğaldır²²⁷. *Kanaatimizce* de bu hususta “geçim sıkıntısı” dikkate alınarak yapılan dar yorum yerinde değildir. “Geçim sıkıntısı” kavramının muğlak olması da dikkate alınarak, bu noktada kiraya verenin gereksinimi zorunlu, gerçek ve samimi olduğu takdirde mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerektiğini düşünmekteyiz.

cc. Kiraya Veren Kirada Olması

Her ne kadar konut gereksiniminde kiraya verenin kirada oturması kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için yeterli bir sebep ise de; işyeri gereksiniminde Yargıtay ayrıca kiraya verenin tahliye tehdidi altında bulunmasını veya kiralanan yerin en az hali hazırda kullandığı yer kadar elverişli olmasını aramaktadır. Diğer bir deyişle, bu iki halden birisinin varlığı gereksinimin kabulü için yeterlidir ve iki taşınmaz nitelikleri itibariyle eşdeğer ise, mülkiyet hakkına üstünlük tanınarak gereksinimin varlığı kabul edilmektedir. Bu hususların da bilirkişilerce incelenmesi gerekmektedir²²⁸.

²²⁵ Yargıtay 6 HD. 19.01.1988 T. 1987/12498 E. ve 1988/472 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.402-403.

²²⁶ **ANIL**, s.95.

²²⁷ **İNCEOĞLU**, s.352.

²²⁸ Yargıtay 6 HD. 13.06.2005 T. 4881 E./6023 K., Yargıtay 6 HD. 28.06.2011 T. 2359 E./7098 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay HGK 05.12.2005 T. 9929 E./11176 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.84. Yargıtay 6 HD.27.02.2014 T. 1962 E./2219 K., Yargıtay 6 HD. 04.03.2014 T. 2295 E./2419 K., Yargıtay 6 HD. 03.04.2012 T. 2335 E./5248 K., Yargıtay 6 HD. 20.10.2008 T. 9643 E./1113 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.794-795 ve 815-817. Yargıtay 6 HD. 23.05.2005 T. 3898 E./5309 K., Yargıtay 6 HD. 06.07.2004 T. 5369 E./5636 K. sayılı kararlar. **TÜREL**, s.151-154. Yargıtay 6 HD. 24.06.1992 T. 7739 E./8147 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.779. **RUHİ**, s.955-956; **GÜMÜŞ**, s.348-349; **BURCUOĞLU**, s.413; **İNCEOĞLU**, s.355; **YAVUZ**, s.614; **H. ERGOĞAN**, s.814; **ERDOĞAN**, s.755; **ARPACI**, s.113; **DOĞAN**, s.104-105; **DOĞAN**, s.114-115; **OLGAÇ**, s.129; **TANDOĞAN**, s.252-253. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.147; **ER**, s.81; **TUNABOYLU**, s.691; **KARAHASAN**, s.1060.

Doktrinde bir görüşe göre, tahliye tehdidi olgusunun konut gereksiniminde aranmayıp, işyeri gereksiniminde aranıyor olması çelişki oluşturmaktadır²²⁹.

Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafça ileri sürülememiş ise, mahkeme bunu re'sen nazara almaz; ancak kiralanan taşınmazın mevcut iş yerinden daha üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa dahi, gereksinim iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan bilirkişilerce mukayeseli keşif yapılmalıdır²³⁰.

Kiraya verenin kirada iş yaptığı yerden fiilen çıkartılması halinde gereksinim gerçekleşmiştir; zira bu durumda artık tahliye tehdidi söz konusu olmayıp, tahliye fiilen gerçekleşmiştir²³¹.

Yargıtay, “Davacının yan yana satın aldığı dava konusu üç adet işyerinde daha rahat satış ve ticaret yapmak istediği, kirada olduğu yerlerden de çıkmak istediği tanıklarca ifade edilmiştir. Yerinde yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporunda da, tahliyesi istenen işyerlerinin konum olarak halen malik ve kiracı olarak faaliyette bulunan işyerlerinden daha avantajlı ve daha fazla kazanç getirir nitelikte olduğu belirtilmiştir. Ayrıca, ülkemizdeki sosyal ve ekonomik oluşumlar ve dünya ile ekonomik yönden entegrasyon hareketlerinin ortaya koyduğu gereksinimler dikkate alındığında ihtiyaçlı ayrı ayrı ve daha elverişsiz işyerlerinde ticaret yapmaya zorlanamaz. İhtiyaçlının yan yana daha geniş, üstün nitelikteki mekanlarında özel teşebbüsün rekabet koşulları içinde ticaret yapma isteği ekonomik ve sosyal yönde yararına olacağından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir.” şeklinde hüküm kurmuştur²³².

²²⁹ İNCEOĞLU, s.355.

²³⁰ Yargıtay 6 HD. 09.07.2012 E. 7348 E./10361 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.422-423. Yargıtay 6 HD. 04.02.2010 T. 2009/11301 E. ve 2010/992 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.971-972. Yargıtay 6 HD. 07.04.2009 T. 2008/13867 E. ve 2009/2966 K., Yargıtay 6 HD. 08.06.2006 T. 4591 E./6549 K. sayılı kararlar. **H. ERDOĞAN**, s.951 vd. **ERDOĞAN**, s.755; **KILIÇOĞLU**, s.329; **DOĞAN**, s.155.

²³¹ Yargıtay 6 HD. 11.03.1993 T. 3090 E./3230 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.762-763.

²³² Yargıtay 6 HD. 23.06.2011 T. 1625 E./6900 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.693-694.

dd. Kiraya Veren İşlerinin Büyümesi ve Mevcut İşyerinin Yetersizliği

Kiraya verenin işlerinin büyümesi ve mevcut işyerinin yetersiz kalması durumunda gereksinimin varlığı kabul edilmektedir²³³.

Yargıtay kararlarında, gereksinimin gerçek ve samimi olduğunun tespitinde; keşif yapılarak, davacı tarafın ticari defter ve kayıtları da incelenmek suretiyle iş hacminin belirlenmesinin, halen kullanılan taşınmazın yeterli olup olmadığı ve belirlenen iş hacmine göre gereksinimi karşılayıp karşılamayacağını ve işi büyütme gereksiniminin olup olmadığının belirlenmesi gerektiğini açıkça vurgulamaktadır²³⁴.

Kiraya verenin, bu yönde gereksinimi doğduğunda, bulunduğu taşınmazı terk etmesine gerek bulunmamaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacını ve bu yöndeki gereksinimlerini zorunlu kabul ederek, 5 ayrı yerde gözlük ticareti yapan davacıların, mevcut işyerlerini kapatmadan aksine ticaretlerini genişleterek 6. dükkan açma yönündeki gereksinim iddialarını kabul etmiştir²³⁵.

Yine aynı yönde, kiraya verenin mevcut taşınmaza sığamaması sebebiyle, iki taşınmazı birleştirme isteğiyle açılan davalar Yargıtay tarafından kabul edilmiştir²³⁶. Burada öncelikle taşınmazın birleştirmeye uygun olup olmadığı, daha sonra işe uygun olup olmadığı araştırılacaktır²³⁷.

²³³ **YAVUZ**, s.609; **OLGAÇ**, s.140; **ŞENYÜZ**, s.333; **ARAL/AYRANCI**, s.303; **TANDOĞAN**, s.252; **MALATYALIOĞLU/ER0TAŞ**, s.149; **ER**, s.82. Yargıtay 6 HD. 09.02.2010 T. 2009/11292 E. ve 2010/1171 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.79. Yargıtay 6 HD. 04.06.2010 T. 9789 E./1051 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.701-702.

²³⁴ Yargıtay 6 HD. 07.04.2011 T. 753 E./4422 K., Yargıtay 6 HD. 15.04.2010 T. 2009/13618 E. ve 2010/4476 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay 6 HD. 12.10.2006 T. 7503 E./10081 K. sayılı karar. **CERAN**, s.788-789. **ÖZKAN**, s.192.

²³⁵ Yargıtay HGK 01.10.1997 T. 6-630 E./762 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.881-882. Aynı yönde, her iki dükkanda da aynı iş yapılacağından gereksinimin samimi olmadığından söz edilemeyeceğine ilişkin Yargıtay HGK 09.05.1962 T. 41 E./23 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.609. Yargıtay HGK 02.02.2000 T.6-33 E./40 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.197-198. **DOĞAN**, s.120.

²³⁶ Yargıtay 6 HD. 20.02.2006 T. 12756 E./1449 K. sayılı karar. **CERAN**, s.785-786. Yargıtay 6 HD. 13.06.2005 T. 4881 E./6023 K., Yargıtay 6 HD. 11.04.2005 T. 1855 E./3481 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 25.08.2015. **AYDINLIYIM**, s.73.

²³⁷ Yargıtay 6 HD. 04.02.1988 T. 1987/134424 E. ve 1988/1472 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.419. Yargıtay 11.05.1994 T. 5140 E./5398 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.747-748.

Yargıtay çiftçilikle uğraşan kiraya verenin gereksinimini, yılın sadece belli dönemlerinde faaliyet gösterdiklerinden gerçek ve samimi bulmaktadır. Bu bağlamda, senede bir buçuk ay ziraatla uğraşan kiraya verenin diğer aylarda çarıkçılık ve dericilik yapacağı iddiası²³⁸; 50 dönümlük elma bahçesinden elde ettiği mahsulleri kiralanana koyacağı ve satış yeri olarak kullanacağı iddiası²³⁹ kabul edilmiştir.

ee. Kiraya Verenin Yurt Dışında Bulunması

Kiraya verenin yurt dışında olduğu durumlarda, işyeri gereksiniminin kabulü için yurda kesin dönüş yapması aranmaktadır. Aksi takdirde, gereksinim zorunlu olmadığından bahisle dava reddedilmektedir²⁴⁰.

Yargıtay kararlarında, yurt dışında bulunan kiraya verenin işçi tutmak suretiyle Türkiye’de işlerini yürüteceğini iddia etmesi halinde dahi, gereksinimin doğmadığını kabul etmiştir²⁴¹.

Buna karşılık, Almanya’da çalıştığı yerden alınan belgeden kiraya verenin on dört gün önce istifa etmesinin anlaşılması gibi yurt dışından dönmesi her an mümkün olan kiraya verenin gereksinimi kabul edilebilmektedir²⁴². Doktrinde de, kiraya verenin mutlaka kesin dönüş yapmasının gerekli olmadığı, dava açıldığı sırada kesin dönüş için ciddi girişimlerde bulunulmuş olmanın yeterli olduğu, bu durumun objektif olarak değerlendirilmesi gerektiği şeklinde görüş mevcuttur²⁴³.

²³⁸ Yargıtay 6 HD. 09.04.1974 T. 1583 E./1679 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.406. **YAVUZ**, s.609; **OLGAÇ**, s.130; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.149.

²³⁹ Yargıtay 6 HD. 08.04.1968 T. 350 E./1820 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.406.

²⁴⁰ **İNCEOĞLU**, s.360; **ÖZKAN**, s.194; **AYDEMİR**, s.193; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.673; **ANIL**, s.94. Yargıtay HGK 15.04.1977 T. 6-151 E./389 K. sayılı karar. **OLGAÇ**, s.134. Yargıtay 6 HD. 14.09.1995 T. 7694 E./8067 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.722. Yargıtay 6 HD. 25.09.2001 T. 6811 E./7048 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.927. Yargıtay 6 HD. 10.12.2007 T. 11189 E./13556 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1025.

²⁴¹ Yargıtay 6 HD. 22.03.2004 T. 1861 E./1939 K., Yargıtay 6 HD. 30.01.1990 T. 586 E./895 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay 6 HD. 14.09.1995 T. 7908 E./8072 K sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.839. **KIRMIZI**, s.4451-452; **YAVUZ**, s.611.

²⁴² Yargıtay HGK 15.10.1976 T. 766 E./2630 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.628.

²⁴³ **DOĞAN**, s.118; **KILIÇOĞLU**, s.329.

ff. Kiralananın Daha Elverişli Olması

Kiralananın fiziken, konum veya ekonomik olarak daha elverişli olması halinde kiraya veren gereksinim iddiasında bulunabilir²⁴⁴. Adliyenin yerinin taşınması sebebiyle, avukatın adliyeye daha yakın bulunan taşınmazına taşınmak istemesi bu duruma örnek teşkil edebilir. Ayrıca, kiralanan yerin daha fazla müşteri potansiyeli taşımamasının gereksinimin varlığını gösteren bir etken olacağı kabul edilmektedir²⁴⁵.

Yine, terzilik yapan kiraya verenin kendi dükkanının sapa bir yerde bulunduğu ve işe elverişsiz olduğu; kiracının terzilik yaptığı dükkanın ise şehrin ana caddesinde bulunduğu yönündeki iddiası Yargıtayca tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir²⁴⁶.

c. Konut veya İşyeri Gereksiniminin Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması

aa. Genel Olarak

Kiraya verenin TBK md. 350’de belirtilen gereksinim sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için, konut veya işyeri gereksiniminin bulunmasının yanında, bu gereksinimin zorunlu, gerçek ve samimi olması gerekmektedir²⁴⁷. Bunun aksinin kabulü, kiraya verenin kiracısını çeşitli bahanelerle çıkarması sonucunu doğuracaktır ki, bu durum dürüstlük kuralıyla ve kiracının korunması yönündeki ana prensiple bağdaşmayacaktır²⁴⁸. Bu nedenlerle, mahkemece kiraya verenin yaşam yöntemi, bu yaşam yönteminin gerektirdiği gereksinimler, sosyal yaşam düzeyi ve o anda mevcut koşullar araştırılarak, kiraya verenin gereksinim iddiası sıkı bir denetimden geçirilmelidir²⁴⁹.

²⁴⁴ OY/ONUR OY, s.77; ERDOĞAN, s.754; GÜMÜŞ, s.351; DOĞAN, s.122.

²⁴⁵ İNCEOĞLU, s.355-356.

²⁴⁶ Yargıtay HGK 20.12.1961 T. 6-10 E./83 K. sayılı karar. AYDINLIYIM, s.73. DOĞAN, s.121.

²⁴⁷ Yargıtay 6 HD. 23.01.2014 T. 261 E./813 K. sayılı karar. CERAN, s.770-771. İNCEOĞLU, s.356; TUNABOYLU, s.595; OY/ONUR OY, s.76; TANDOĞAN, s.249; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.126; ANIL, s.90; ÖZER, s.320; C. YAVUZ, s.679-680; GÜMÜŞ, s.342; ŞENER, s.6; AKYİĞİT, s.177; ARAL/AYRANCI, s.304; KIRMIZI, s.399; DOĞAN, s.91; KAYAR, s.300; ÜNAL, Canan, “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 84, Sayı 3, 2010, s.1533.

²⁴⁸ İNCEOĞLU, s.356.

²⁴⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.364; İNCEOĞLU, s.356; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.668.

Gereksinimin gerçek ve samimi olduğu yönündeki iddia tanık dahil her türlü delille ispatlanabilir²⁵⁰.

Gereksinimin mevcudiyeti ile bu gereksinimin gerçek ve samimi olmasının unsurları iç içe olduğundan doktrinde örneklerle bir arada incelenebilmektedir. Ancak, bazı hususlara özellikle değinmek önem arz etmektedir. Yine, her somut olayın kendi özelliğine, kiraya verenin yaşam tarzına, ekonomik ve sosyal durumuna göre farklı sonuçların ortaya çıkabileceği unutulmamalıdır²⁵¹.

bb. Muhtemel İhtiyaçların Varlığı

Kiraya verenin henüz ortaya çıkmamış, ancak çıkması muhtemel ihtiyaçları için gereksinim iddiası kabul görülmeyecektir; zira gereksinimin ortaya çıkmış veya ortaya çıkması kesin olmalıdır. Kaldı ki; bir hakkın doğmadan kullanılması mümkün değildir²⁵².

Yargıtay bir kararında, henüz gerçekleşmemiş gereksinimlerin tahliye nedeni sayılamayacağını; davacı mevcut binanın yürütülen hizmete yetersiz kaldığını belirtmesine ve yeni hizmet birimleri kurmak, eski birimleri büyütmek ve ileride personel sayısı artacağı için gereksinim iddiasında bulunmasına rağmen, hizmet birimleri henüz kurulmamış, eski hizmet birimleri de büyütülmemiş ve bu birimlerin hangi konuda hizmet vereceğine ilişkin bir yerleşim planı dahi ibraz edilmemiş olduğundan davanın reddine karar vermiştir²⁵³. Yine Yargıtay başka bir kararında, davanın açıldığı tarihte askere yeni gittiği tespit edilen davacının henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı ihtiyaç iddiası söz konusu olacağından davanın reddi gerekeceğine dair hüküm kurmuştur²⁵⁴. Diğer bir kararında, İstanbul'da oturan ve orada işyeri olan kiraya verenin Bursa'da oturacağı ve çalışacağı yönünde bir delil

²⁵⁰ AKYİĞİT, s.208; TUNABOYLU, s.595; OLGAÇ, s.129; ÖZKAN, s.169; RUHİ, s.955.

²⁵¹ İNCEOĞLU, s.357; DOĞAN, s.92.

²⁵² TUNABOYLU, s.599; OLGAÇ, s.110; ÖZKAN, s.194; H. ERGOĞAN, s.814; ANIL, s.90; GÜMÜŞ, s.342; KARAHASAN, s.1055. Yargıtay 6 HD. 11.03.2002 T. 1332 E./1590 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.412-413. Yargıtay 6 HD. 10.02.1993 T. 1211 E./1443 K. sayılı karar. YAVUZ, s.602. Yargıtay 6 HD. 20.04.1971 T. 1602 E./1885 K. sayılı karar. MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.161.

²⁵³ Yargıtay 6 HD. 01.03.2007 T. 80 E./2077 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.08.2015.

²⁵⁴ Yargıtay 6 HD. 28.02.2005 T. 66 E./1491 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.08.2015. OLGAÇ, s.129; TANDOĞAN, s.258; ER, s.82; ERDOĞAN, s.757; ÖZER, s.342; AKYİĞİT, s.181.

bulunmadığından gereksinim iddiasını kabul etmemiştir²⁵⁵. Görüldüğü gibi Yargıtay gerek henüz gerçekleşmemiş gerekse de gerçekleşmesi uzun süreye bağlı olan gereksinim iddialarını kabul etmemektedir.

Buna karşılık, söz konusu gereksinimin dava açıldığı esnada olmasına gerek bulunmamaktadır; kesin olması kaydıyla ilerideki gereksinimler için de dava açılabilir²⁵⁶. Kiraya verenin dava açıldığı tarihte kiralananın bulunduğu yere tayini çıkmış, ancak nakil işlemi henüz yapılmamışsa²⁵⁷; kiraya verenin çocuğunun birkaç ay sonra evlenmesi²⁵⁸; askerlik görevinin tamamlayacak oğlunun gelmesi²⁵⁹ gibi hallerde durum böyledir. Evlenme durumunda gereksinim iddiasına yönelik olarak Yargıtay, sadece nişanlı olmayı yeterli bulmamakta; evlilik hazırlığına girildiğine dair emareler aramaktadır²⁶⁰.

Halen bir sitede kapı görevlisi olarak görev yapan ve site yönetiminin, kendisine çıkması konusunda ihtar vererek işine son verileceğini bildirmelerine rağmen halen kendisine tahsis edilen dairede oturan ve taşınmak için bir girişimi olmayan kiraya verenin gereksinimi, henüz doğmamış ve kısa süre sonra doğacağı da kanıtlanmamış gereksinim için tahliye istenemeyeceğinden bahisle samimi görülmemiştir²⁶¹.

Diğer taraftan, doktor olan kızının muayenehaneye gereksinimi bulunduğu iddiasıyla kiracıyı tahliye ettiren kiraya verenin, daha sonraki kiracısına da aynı

²⁵⁵ Yargıtay 6 HD. 28.05.1992 T. 6484 E./7225 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.603. Yine aynı yönde, kiraya verenin lojmanda oturduğu ve çıkması hususunda bir zorlama bulunmadığı; ileride emekli olacağından bahisle doğmamış bir gereksinim iddiasında bulunulmasının yeterli olmadığına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 01.02.1993 T. 658 E./894 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.606.

²⁵⁶ **DOĞAN**, s.81; **İNCEOĞLU**, s.357-358; **BURCUOĞLU**, s.434-435; **OY/ONUR OY**, s.78; **KILIÇOĞLU**, s.320; **TANDOĞAN**, s.260; **ANIL**, s.90. Yargıtay 6 HD. 30.05.2012 T. 5204 E./8094 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.424-425.

²⁵⁷ **YAVUZ**, s.626; **İNCEOĞLU**, s.358; **TANDOĞAN**, s.260; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.129.

²⁵⁸ **İNCEOĞLU**, s.358; **CERAN**, s.757; **TANDOĞAN**, s.249; **AKYİĞİT**, s.178.

²⁵⁹ Yargıtay 6 HD. 03.04.2006 T. 1347 E./3413 K. sayılı karar. **CERAN**, s.787-788; **ŞENYÜZ**, s.334; **YAVUZ**, s.626; **CERAN**, s.757; **TANDOĞAN**, s.249; **ERDOĞAN**, s.756; **AKYİĞİT**, s.178; **DOĞAN**, s.114; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.129; **OLGAÇ**, s.131; **AYDINLIYIM**, s.74.

²⁶⁰ Bu konudaki açıklamalar için, s.32.

²⁶¹ Yargıtay 6 HD. 30.10.2007 T. 9236 E./11283 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.918. **H. ERDOĞAN**, s.862-863.

sebeple dava açması, kötü niyetle hakkın kullanıldığı ve başkasını bu hareketi ile zarara uğrattığı anlamına gelmektedir²⁶².

cc. Geçici İhtiyaçların Varlığı

Kiraya verenin gereksiniminin gerçek ve samimi kabul edilebilmesi için geçici olmaması, en azından “*az çok sürekli*” olması gerekmektedir.²⁶³ Yargıtay kararlarında da devamlılık arz etmeyen geçici gereksinimin tahliye nedeni yapılamayacağı açıkça vurgulanmaktadır²⁶⁴. Söz konusu gereksinimin yılda sadece birkaç hafta olarak algılanmaması; ancak yılın 365 günü olarak da kabul edilmemesi gerekmektedir²⁶⁵.

Kiraya verenin yurt dışında çalışması ve yılın belli dönemlerinde yurda gelerek akrabalarının yanında kalması durumunda ortaya çıkan gereksinimi, yerleşme niyeti olmasa dahi haklı bulunmaktadır²⁶⁶. Yine kiraya verenin büyük bir şehirde birkaç yıl okuyacak olan çocuklarının gereksinimi de bu kapsamdadır²⁶⁷.

Kiraya verenin vakit geçirmek ve oyalanmak amacıyla dava açması²⁶⁸ veyahut keyfi isteklerle iddialarda bulunması²⁶⁹ zorunlu gereksinim olarak kabul edilemez.

Ayrıca, Yargıtay’ın konuya ilişkin kararlarında, davanın açıldığı tarihte gereksinim sebebinin varlığının yeterli olmadığı, bunun yargılama sırasında da devam etmesi gerektiği; aksi takdirde davanın reddedileceğini açıkça ortaya konulmaktadır²⁷⁰. Diğer bir deyişle, gereksinimin dava sonuna kadar mevcut

²⁶² **OLGAÇ**, s.128; Yargıtay HGK 28.01.1958 T. 6-15 E./14 K. **TANDOĞAN**, s.257; **TUNÇOMAĞ**, s.634.

²⁶³ **İNCEOĞLU**, s.358; **OY/ONUR OY**, s.79; **TANDOĞAN**, s.241; **KARAHASAN**, s.1027.

²⁶⁴ Yargıtay 6 HD. 12.12.2005 T. 10181 E./11451 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay 6 HD. 06.02.2007 T. 2006/12241 E. ve 2007/906 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.923-924.

²⁶⁵ **İNCEOĞLU**, s.358; **GÜMÜŞ**, s.342.

²⁶⁶ **GÜMÜŞ**, s.342. Bu konudaki açıklamalar için, s.34-35.

²⁶⁷ **TANDOĞAN**, s.241.

²⁶⁸ Yargıtay 6 HD. 15.05.2007 T. 4735 E./5974 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.952-953.

²⁶⁹ **ERDOĞAN**, s.712.

²⁷⁰ Yargıtay 6 HD. 26.01.2010 T. 2009/9871 E. ve 2010/553 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.699-701. Yargıtay 6 HD 23.11.2009 T. 6827 E./10235 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.08.2015. **ANIL**, s.94; **GÜMÜŞ**, s.342.

olması gerekmektedir²⁷¹. Yargıtay bir kararında, Ankara dışında ikamet eden kiraya veren, oğlunun Ankara'da dershaneye devam etmesi ve üniversite öğrenimini de Ankara'da sürdüreceği olması sebebiyle gereksinim iddiasında bulunmuş; Yerel Mahkeme davayı kabul etmesine rağmen, davanın açıldığı tarihte gereksinim sebebin varlığının yeterli olmadığı, gereksinimin yargılama sırasında da devam edip etmediğinin ve kiraya verenin oğlunun üniversiteyi kazanıp kazanmadığının araştırılması gerektiği gerekçesiyle karar bozulmuştur²⁷².

Yargıtay, kiraya verenin, gereksinim iddiasında bulunduğu taşınmazın satışına yönelik -internette veya gazetede ilan vermesi gibi- işlemlerde bulunması veya kendisine ait bir evin boşalması hallerinde, kiraya vereni kötü niyetli kabul etmiş ve gereksinim iddiasını reddetmiştir²⁷³. Bunun yanında, kiraya verenin başka bir taşınmazı için açtığı tahliye davasını kazanması²⁷⁴; nişanlılığının son bulması²⁷⁵ da gereksinimin ortadan kalktığını gösterecektir. Yargıtay'ın başka bir kararında, gereksinim duyan kiraya verenin oğlunun askerliğini yapmamış olduğu; 30.03.1991 tarihine kadar tecilli olduğunu; o tarihten itibaren uzun dönem askerlik yapacak kişinin gereksiniminin bulunmadığı; en azından davanın devamı sırasında ortadan kalktığı belirtilmiştir²⁷⁶.

Buna karşılık, dava açılmadan önce 6 ay süreli sözleşme ile kiralananın satışa çıkarılmasının, gereksinimin gerçek ve samimi olmadığını göstermeyeceğini, zira satış sözleşmesinin süreli yapıldığını ve davanın süre bittikten sonra

²⁷¹ Yargıtay 6 HD.26.05.2010 T. 1725 E./6232 K. sayılı karar. **CERAN**, s.766-767. Yargıtay 6 HD. 24.10.2005 T. 8261 E./9755 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.87. **TÜREL**, s.125; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.368.

²⁷² Yargıtay 6 HD. 13.03.2008 T. 195 E./3051 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.912-913.

²⁷³ Yargıtay HGK 02.06.1982 T. 613 E./548 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.816. Yargıtay 6 HD. 22.09.2008 T. 8610 E./9958 K. sayılı karar. **EREN**, s.438. Yargıtay 6 HD. 05.12.2005 T. 9653 E./11149 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay 6 HD. 08.07.2013 T. 9372 E./11598 K., Yargıtay 6 HD. 07.10.2013 T. 12592 E./13630 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.805-808. Yargıtay 6 HD. 29.09.2003 T. 6332 E./6475 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.609-610. Yargıtay 6 HD. 20.04.2009 T. 2493 E./3505 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.901. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.669; **GÜMÜŞ**, s.343; **OLGAÇ**, s.138; **YAVUZ**, s.631.

Dava esnasında kiralanın taşınmazın satılması gereksinimin gerçek ve samimi olmadığını gösterdiğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 01.12.2008 T. 11756 E./13427 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.869.

²⁷⁴ **İNCEOĞLU**, s.359.

²⁷⁵ **ERDOĞAN**, s.711.

²⁷⁶ Yargıtay 6 HD. 04.12.1991 T. 14138 E./15226 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.604. **DOĞAN**, s.81.

açıldığını Yargıtay kararında belirtmiştir²⁷⁷. Yine, beklenmedik bir gelişme sonucu satıştan vazgeçilmesi, örneğin, kiraya verenin yıllardır yurt dışında olan oğlunun aniden yurda dönerek iş kurmak istemesi halinde, bu durum makul görülebilecektir²⁷⁸.

dd. İhtiyacın Baştan Mevcut Olması

Kiraya verenin gereksiniminin kira sözleşmesinin yapılmasından sonraki bir tarihte ortaya çıkması gerekmektedir, zira gereksinimi bulunduğu halde taşınmazı kiraya vermesi, bu gereksinimin zorunlu, gerçek ve samimi olmadığını gösterecektir²⁷⁹.

Kiraya verenin gereksiniminin kira sözleşmesinden sonra ortaya çıkması, ancak uzun yıllar dava açmaması halinde de yine, gereksinimin gerçek ve samimi olmadığı sonucu ortaya çıkabilecektir. Kiraya verenin hastalığının bulunması ve sözleşmeyi devam ettirmesine rağmen yıllar sonra dava açması hali buna örnek gösterilebilir. Ancak, daha önce de belirttiğimiz gibi, her somut olaya göre aksi durumların oluşabilmesi mümkündür. Kira gelinine muhtaç olan kiraya verenin kendi konutunu kiraya vererek fiziksel olarak yetersiz konutta kalmasından belli süre sonra maddi durumunun düzelmesi üzerine gereksinim iddiasını ileri sürebileceğinin ve yetersiz olan konutta uzun süre yaşamasının kendisinden beklenemeyeceğini kabul etmek gerekir²⁸⁰.

ee. Kiraya Veren Taşınmazın Bulunduğu Yerde Yaşamaması

Kiraya verenin kiralanan taşınmazın bulunduğu yerde yaşaması, gereksinimin varlığını gösteren, Yargıtay'ın kabul ettiği bir unsurdur²⁸¹. Yaşamaması halinde

²⁷⁷ Yargıtay 6 HD. 21.03.2011 T. 2010/13932 E. ve 2011/3373 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.08.2015.

²⁷⁸ BURUOĞLU, s.431. Davacının, dava açılmadan 1 yıl önce taşınmazı satışa çıkarmasının ancak sonradan vazgeçmesinin gereksinimin samimi olmadığını göstermeyeceği yönündeki karar için, Yargıtay 6 HD.27.05.1992 T. 6747 E./7170 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.653-654.

²⁷⁹ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.538; İNCEOĞLU, s.359.

²⁸⁰ İNCEOĞLU, s.360; KARAHASAN, s.1046; TANDOĞAN, s.251; Yargıtay 6 HD. 20.04.1971 T. 1251 E./1895 K. sayılı karar. MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.137.

²⁸¹ İNCEOĞLU, s.360; TANDOĞAN, s.258; GÜMÜŞ, s.349. Yargıtay 6 HD. 18.01.2010 T. 2009/10326 E. ve 2010/81 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay 6 HD. 21.11.1988 T. 12239 E./17653 K. sayılı kararında, "... Davacı Çanakkale Köy Hizmetleri İl Müdürlüğünden emekli olup İstanbul'a gelip yerleşeceğini iddia ederek işbu davayı açmıştır. Davacının emekli olduğu halde Çanakkale'de ikamet ettiği, eşi Gülsen'in de halen Çanakkale Merkez Saraycık Köyü İlkokulunda sınıf öğretmeni olarak görev yaptığı, ibraz edilen belgeler ve dinlenen davacı tanıklarının beyanlarından anlaşılmaktadır. Davacının 31.01.1985'te

ise, o yere yerleşeceği konusunda ciddi girişimlerinin olduğunu ispatlaması gerekmektedir²⁸². Nitekim Yargıtay bir kararında, davacının henüz kiralananın bulunduğu yere taşınmadığı, yerleşme konusunda da ciddi girişimlerinin bulunmadığı ve henüz doğmamış gereksinim için tahliye kararı verilemeyeceğini açıkça ortaya koymuştur²⁸³. Keza, yurt dışında yaşayan ve yurda kesin dönüş yapmayan kiraya verenin gereksinim iddiası da kabul edilmemektedir²⁸⁴.

Doktrindeki bir görüşe göre, her olay somut özelliklerine göre değerlendirilmeli ve kiraya verenin kiralanan taşınmaz ile aynı yerde yaşamaması durumunda, yapılacak işin doktorluk, eczacılık gibi bir meslek olması halinde gereksinim iddiası kabul edilmese de, lokanta işletmeciliği gibi bir mesleğin söz konusu olduğu durumlarda gereksinimin gerçek ve samimi olduğu kabul edilebilir; zira kişinin sürekli işinin başında durması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır²⁸⁵.

ff. Kiraya Veren Birden Fazla Taşınmazının Bulunması Durumu

Kiraya verenin elverişli başkaca taşınmazlarının bulunması halinde, gereksinim iddiasının dikkatli incelenmesi gerekmektedir; zira Yargıtay, kiraya verenin boş taşınmazının bulunması veya boş taşınmazını davadan kısa bir süre önce kiraya vermesi halinde, gereksinim iddiasını gerçek ve samimi bulmamaktadır²⁸⁶. Bu durumda boş veya kiraya verilmiş konut ile kiralanan

emekli olduktan sonra da davanın açıldığı tarihe nazaran üç yıl süreyle Çanakkale’de oturmaya devam etmesi de bu görüşü doğrulamaktadır. Bu nedenle sabit olmayan davanın reddine karar vermek gerekirken...” şeklinde hüküm kurmuştur. **BURCUOĞLU**, s.408.

²⁸² Yargıtay 6 HD. 26.01.2004 T. 337 E./327 K., Yargıtay HGK 30.01.1991 T. 1990/6-618 E. ve 1991/20 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay 6 HD. 24.03.1992 T. 3871 E./4299 K., Yargıtay 6 HD. 16.01.1995 T. 13121 E./93 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.655-656 ve 744. **ER**, s.82; **ÖZER**, s.344; **KIRMIZI**, s.400; **DOĞAN**, s.121.

²⁸³ Yargıtay 6 HD. 08.11.2008 T. 11196 E./12752 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.866-877. **AKYİĞİT**, s.181.

²⁸⁴ Bu konudaki açıklamalar için, s.35 ve 47. **YAVUZ**, s.595. Yargıtay 6 HD. 16.10.1987 T. 7487 E./9942 K. sayılı kararında, yurt dışında bulunan kiraya verenin işçi tutarak Türkiye’deki bir işyerini çalıştırmasında bir zorunluluk olmadığını belirtmiştir. **BURCUOĞLU**, s.408-409.

²⁸⁵ **İNCEOĞLU**, s.360-361.

²⁸⁶ Yargıtay 6 HD. 05.04 2004 T. 2263 E./2390 K., Yargıtay 6 HD. 23.06.2003 T. 4664 E./4743 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 25.08.2015. Yargıtay 6 HD. 14.07.2003 T. 5588 E./5474 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.609-610. Yargıtay 6 HD. 22.02.1993 T. 7877 E./1422 K., Yargıtay 6 HD. 12.02.1987 T. 15452 E./1422 K., Yargıtay 6 HD. 17.11.1992 T. 12697 E./13231 K. sayılı kararlar. **YAVUZ**, s.600-601. Yargıtay HGK 27.09.2005 T. 7206 E./8721 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.84. Yargıtay HGK 07.06.2000 T. 6-930 E./945 K.

konut karşılaştırılmalı ve bu dairelerin gereksinimi karşılayacak nitelikte olduğunun ispatlanması halinde dava reddedilmeli; aksi halde kabul edilmelidir²⁸⁷.

Buna karşılık, kiraya verenin kızının nişanlanmasından sonra bir daire boşalmış, ancak nişanlanma uzun sürmüş ve tahliye davası sırasında evlenme gerçekleşmişse, nişanlanma ve evlenme arasındaki sürede dairenin boş kalması istenemeyeceğinden davacı iyi niyetli kabul edilmiştir²⁸⁸.

Yine kiraya verenin gereksinimine uygun boş dükkanı/konutu varsa, o yerin gereksinime tahsis edilmeyip başka bir yer için dava açılmış olması²⁸⁹; dava devam ederken kiraya verenin boş taşınmazını bakmakla yükümlü olmadığı birine tahsis etmesi²⁹⁰; kiraya verenin boş olduğu tartışmasız olan daireyi oğluna tahsis etmemesi ve diğer boş daireyi de davadan sonra başkasına kiraya vermesi²⁹¹; kiraya verenin kısa süre önce boşaltılan kiralananı kızına tahsis etmeyip, kızının gereksinimi için dava açması²⁹² hallerinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığını Yargıtay kabul etmektedir.

Kiraya verenin birden fazla taşınmazı mevcutsa, bu durumda artık kiraya verenin seçimlik hakkı mevcuttur ve istediği taşınmaz bakımında tahliye

sayılı karar. **ÖZKAN**, s.178-179. Yargıtay 6 HD. 21.02.1994 T. 1777 E./2030 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.836-837. Davadan bir gün sonra taşınmazın kiraya verilmesinin gereksiniminin samimi olmadığı yönündeki, Yargıtay 6 HD.27.09.2005 T. 7206 E./8721 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.708. **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.368; **KILIÇOĞLU**, s.330; **ERDOĞAN**, s.712; **KARAHASAN**, s.1046; **DOĞAN**, s.93; **OLGAÇ**, s.110; **TANDOĞAN**, s.250; **ÖZKAN**, s.173; **C. YAVUZ**, s.680; **ARAL/AYRANCI**, s.304; **KIRMIZI**, s.400; **GÜMÜŞ**, s. 350; **ER**, s.71.

²⁸⁷ Yargıtay HGK 12.12.1973 T. 6-596 E./1202 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.82. Yargıtay HGK 24.01.1968 T. 1389 E./49 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.601. **CERAN**, s.783; **MALATYALIOĞLU/ERTAS**, s.128; **GÜMÜŞ**, s.343-344.

²⁸⁸ Yargıtay 6 HD. 09.04.1965 T. 6231 E./1688 K. sayılı karar. **TANDOĞAN**, s.250.

²⁸⁹ Yargıtay 6 HD. 27.01.2004 T. 347 E./383 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 26.08.2015. Yargıtay 6 HD. 23.10.2001 T. 8167 E./8314 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.413-414.

²⁹⁰ Yargıtay 6 HD. 08.03.1988 T. 15558 E./ 3491 K. sayılı karar. **ANIL**, s.295. **DOĞAN**, s.93; **ARAL/AYRANCI**, s.304.

²⁹¹ Yargıtay 08.11.2005 T. 8623 E./10121 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.407-408. Kiraya verenin yargılama sırasında taşınmazını üçüncü kişiye kiraya vermesinin, gereksinim iddiasının zorunlu olmadığını gösterdiğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 10.11.2009 T. 6228 E./9676 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.898-899.

²⁹² Yargıtay 6 HD. 23.10.2001 T. 8167 E./8314 K. sayılı karar. **AYDEMİR**, s.188, dipnot 154. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 13.05.2008 T. 4258 E./6206 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.908-909.

davasını açabilecektir²⁹³. Bu durumda kiraya verenin kötü niyetli olduğu iddia edilemez²⁹⁴. Ancak, dava sırasında boşalan daireyi, kiraya verenin başkasına kiralaması ve bu dairenin gereksinimini karşılamadığını iddia ve ispat edememesi halinde, kiraya verenin tercih hakkı olmayacak ve iyi niyetli olduğu kabul edilmeyecektir²⁹⁵.

Ayrıca şu hususu belirtmek gerekir ki, elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazlarda hissedarların tek başına tasarruf yetkisi bulunmadığından, elbirliğine tabi taşınmazda boş bağımsız bölümlerin olması gereksinimin samimi olmadığını göstermemektedir²⁹⁶.

gg. Kiraya Verenin Kiralananda Yapacağı İşini Açıkça Belirtmesi

Kiraya verenin kiralananda hangi işi yapacağını açıklamaması gerekmektedir ki, o işe ilişkin olarak inceleme yapılabilir. Diğer bir deyişle, sadece ticaret yapacağı iddiasıyla kiraya verenin gereksiniminin gerçek ve samimi bulunması mümkün değildir²⁹⁷. Yargıtay, yapılacak iş belirtilmeden gereksinim iddiasının dinlenmeyeceğini belirtmiş ve bilirkişinin gereksinimi karşılar yönündeki beyanını dikkate almamıştır²⁹⁸.

hh. Kiraya Veren Yapılacak İşe Uygun Olması

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinde bir meslek veya sanatın bizzat icra edilmesi gerektiği belirtilmiş ise de, yürürlükteki TBK'da bu ibare yer almamaktadır. Ancak, yine de meslek veya

²⁹³ Yargıtay 6 HD. 16.10.1978 T. 7084 E./7027 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.599-600. Yargıtay 6 HD. 01.07.2008 T. 6741 E./8590 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.906-907. **TANDOĞAN**, s.244; **ERDOĞAN**, s.687; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.365; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.668; **ANIL**, s.91. İnceoğlu'na göre, kiraya veren her taşınmaz için dava açabilir; ancak davalardan birinin kabul edilmesi, diğer davalarda iddia olunan gereksinimin ortadan kalktığı anlamına gelecektir. **İNCEOĞLU**, s.361.

²⁹⁴ Yargıtay 6 HD. 04.04.2006 T.1602 E./3434 K. sayılı karar. **ANIL**, s.327. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.128.

²⁹⁵ Yargıtay 6 HD.04.03.1969 T. 5509 E./892 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.686.

²⁹⁶ Yargıtay 6 HD. 15.10.2014 T.9993 E./11075 K. sayılı karar. **CERAN**, s.778-780. **ERDOĞAN**, s.757.

²⁹⁷ **DOĞAN**, s.123; **İNCEOĞLU**, s.363; **OLGAÇ**, s.143; **ÖZKAN**, s.193; **ER**, s.83; **TANDOĞAN**, s.261; **ANIL**, s.94. Yargıtay 6 HD. 25.01.1975 T. 227 E./195 K. sayılı karar. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.149-150. Yargıtay 6 HD. 23.12.2002 T. 7909 E./8109 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.936-937.

²⁹⁸ Yargıtay 6 HD. 18.05.1978 T. 3647 E./3967 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.407. Yargıtay 6 HD. 06.12.2005 T. 10167 E./11263 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.705-706.

sanata dair bilgi ve kabiliyetinin yokluğu, gereksinimin bulunmadığına karine teşkil edecektir²⁹⁹.

Diğer taraftan örneğin, berber olmayan birinin sermaye koymak suretiyle dükkan açma istemesi, bu durumu ispatlamak şartıyla mümkündür³⁰⁰. Nitekim Yargıtay, ustalık belgesi bulunmayan kiraya verenin kuyumculuk mesleğini hangi koşullarda yapabileceğinin araştırılması gerektiğini belirtmiştir³⁰¹.

Diğer yandan, bir işin özel bilgi, birikim ve kabiliyet gerektirmemesi halinde, kiraya verenin işi bizzat yapmasının zorunlu olmayacağı, yardımcıları ile işi yürütebileceği açıktır³⁰².

Yine kiraya verenin gereksinim duyduğu işle ilgili olarak gerekli ruhsat ve izinlerini almış olması ve işin yapılmasının hiçbir kanun hükmü ve mevzuata aykırı olmaması gerekmektedir. Avukatlık, eczacılık, doktorluk, veterinerlik gibi mesleklerde bu husus önemlidir ve kiraya verenin bu unvanlara sahip olmadan, yanında çalıştıracığı yönündeki iddiası yeterli görülmemektedir³⁰³. Buna karşılık, ruhsat ve izinler için gerekli başvurular yapılmış ve alınması için de bir engel gözükmüyorsa gereksinimin varlığı kabul edilmelidir³⁰⁴.

Burada önemli olan, kiraya verenin talep anına kadar yapmak istediği veya başka bir işle meşgul olma zorunluluğunun bulunmamasıdır. Herhangi bir iş

²⁹⁹ İNCEOĞLU, s.354-355; OY/ONUR OY, s.78. Yargıtay, dış teknisyeni olan kiraya verenin tek başına diş protez laboratuvarı açıp açamayacağını ve şartlarının Sağlık Bakanlığından sorulması gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay 6 HD. 01.12.2008 T. 12673 E./13488 K. sayılı karar. CERAN, s.795-796.

³⁰⁰ İNCEOĞLU, s.364; AYDINLIYIM, s.75.

³⁰¹ Yargıtay 6 HD. 26.11.2007 T. 10217 E./12744 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 26.08.2015.

³⁰² DOĞAN, s.112; İNCEOĞLU, s.364; C. YAVUZ, s.684; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.146; ÖZKAN, s.194; ER, s.80; ARPACI, s.113; TUNÇOMAĞ, s.633; ARAL/AYRANCI, s.303; ÖZER, s.339; AKYİĞİT, s.180. Yargıtay 6 HD. 11.11.1987 T. 8583 E./11270 K. sayılı kararında, kiraya verenin ilerlemiş yaşının, bakkallık işini yardımcı vasıtasıyla yürütmesine engel olmayacağını belirtmiştir. YAVUZ, s.624.

³⁰³ CERAN, s.782; İNCEOĞLU, s.363; BURCUOĞLU, s.410; YAVUZ, s.623; AYDINLIYIM, s.75; TANDOĞAN, s.256; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.148; ÖZKAN, s.193; ER, s.80; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.543; H. ERDOĞAN, s.871; ERDOĞAN, s.754; ANIL, s.94; ARAL/AYRANCI, s.303; ÖZER, s.337; GÜMÜŞ, s.350; AKYİĞİT, s.181; DOĞAN, s.112.

³⁰⁴ İNCEOĞLU, s.363.

için kiralanana gereksinim duyulması ve bu gereksinimin de zorunlu olması gerekmektedir³⁰⁵.

Yargıtay, kiraya verenin kiralananda halen yapılmakta olan iş ile aynı nitelikte işi yapacak olması halinde, o işle ilgili olarak bilgi, belge ve gerekli izinlerin varlığının araştırılmasına gerek olmadığını belirtmiştir³⁰⁶.

Yargıtay Anonim Şirketler tarafından yapılan döviz alışverişi işini yapacağını iddia eden gerçek kişi kiraya verenin talebini reddetmiştir³⁰⁷.

Yazar olan kiraya verenin işyeri gereksinim iddiası da gereksinim zorunlu olmadığından reddedilmiştir³⁰⁸.

Kiraya verenin sağlığının, yaşının ve cinsiyetinin de gereksinim duyduğu işe uygun olması gerekmektedir³⁰⁹.

Yargıtay'ın, kiralananın yer aldığı binanın tamamında kamu kuruluşunun bulunması halinde, kiraya verenin gereksinim iddiasının kamu kuruluşunun güvenliği sebebiyle reddi gerekeceği; ancak mülkiyet hakkının üstünlüğü ilkesini ve özünü zedelemeyecek şekilde başka tedbirlerin alınmasının mümkün olup olmayacağını geniş biçimde araştırılması yönünde kararları mevcuttur³¹⁰.

Kiraya verenin reşit olmayan çocuğu için işyeri sebebiyle gereksinim iddiası kabul görülmeyecektir; zira küçüğün ticari işi yürütmesi veya vergi mükellefi olması mümkün değildir³¹¹.

³⁰⁵ **AKYİĞİT**, s.180.

³⁰⁶ Yargıtay 6 HD. 11.09.2014 T. 9193 E./9618 K. sayılı karar. **CERAN**, s.827-828. Yargıtay 6 HD. 22.05.2014 T. 8962 E./10566 K. sayılı karar. **KILIÇOĞLU**, s.332-333.

³⁰⁷ Yargıtay 6 HD. 05.05.1998 T. 3632 E./3851 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.84. **TUNABOYLU**, s.716-717; **H. ERDOĞAN**, s.849.

³⁰⁸ Yargıtay 6 HD. 19.03.1998 T. 2530 E./2512 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.718. **YAVUZ**, s.631.

³⁰⁹ **İNCEOĞLU**, s.363; **YAVUZ**, s.612; **AYDINLIYIM**, s.73; **OLGAÇ**, s.136; **TANDOĞAN**, s.258; **ÖZKAN**, s.193; **ERDOĞAN**, s.757. Yargıtay 6 HD. 10.04.1964 T.231 E./1842 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.409. Yargıtay 6 HD. 24.01.2000 T. 1999/10973 E. ve 2000/182 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.917.

³¹⁰ Yargıtay 6 HD. 03.05.1988 T. 5662 E./7115 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.423. **DOĞAN**, s.115.

³¹¹ Yargıtay 6 HD. 23.12.1981 T. 12635 E./17474 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.616. Yargıtay 6 HD. 28.02.1997 T. 3586 E./3762 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.719. Yargıtay 6 HD.

ii. Kiralananın Yapılacak İşe Uygun Olması

Kiraya verenin gereksinim iddiasının gerçek ve samimi kabul edilebilmesi için, kiralananın gerek fiziken gerekse de konum itibariyle yapılacak işe uygun olması gerekmektedir³¹². Nitekim Yargıtay, gereksinime elverişlilik yönünden uzman bilirkişilerle keşif yapılarak, kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının tespit edilmesi gerektiğini belirtmektedir ve özellikle kiralananın büyüklüğünün gereksinim ile orantılı olup olmadığına bakılmaktadır³¹³. Buna göre, depo gereksinimi iddiası karşısında, öncelikle kiraya verenin halen çalıştığı mağazanın iş kapasitesinin depoya ihtiyacı bulunup bulunmadığının defter kayıtları da incelenmek suretiyle saptanması gerektiğini belirtmektedir³¹⁴.

Kiralanan taşınmazın yapılacak işe uygun olmasının kiralananın tahliyesi için tek başına yeterli delil teşkil etmeyeceği, gereksinimin varlığının delillerle kanıtlanması gerektiği Yargıtay tarafından belirtilmektedir³¹⁵.

Tapuda konut olarak kayıtlı taşınmaz bakımından kiraya verenin işyeri gereksiniminde bulunması halinde, ancak tüm kat malikleri onay verdiği takdirde davanın kabul edilmesi mümkün olmaktadır³¹⁶. Bu onayın dava esnasında alınması yeterlidir ve gerekirse mahkemece süre verilmelidir³¹⁷.

15.10.2001 T. 7775 E./7866 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.414. **ÖZER**, s.346. Aksi görüş için, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.371.

³¹² **İNCEOĞLU**, s.363; **TANDOĞAN**, s.258; **ERDOĞAN**, s.756. **ANIL**, s.95; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.543; **AKYİĞİT**, s.181. Yargıtay 6 HD. 05.12.2011 T. 8533 E./13790 K. sayılı kararı. **TÜREL**, s.141-143. Yargıtay 6 HD. 01.02.2010 T. 10709 E./802 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.972. Yargıtay 6 HD. 13.05.2002 T. 3153 E./3203 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.448-449. Yargıtay 6 HD. 19.04.1999 T. 3413 E./3426 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.156. Yargıtay 6 HD. 11.07.2005 T. 6261 E./7313 K. sayılı karar. **GÜNAY**, s.1048.

³¹³ Yargıtay HGK 02.10.1968 T. 6-282 E./696 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.82. Yargıtay 6 HD. 20.06.2013 T. 7216 E./10812 K., Yargıtay 6 HD. 24.01.2008 T. 2007/14005 E. ve 2008/459 K., Yargıtay 6 HD. 26.02.2004 T. 1077 E./1180 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 26.08.2015. Yargıtay 6 HD. 12.10.2006 T. 7972 E./10083 K. sayılı karar. **CERAN**, s.789. Yargıtay 6 HD. 23.11.2009 T. 7437 E./10326 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.979. Yargıtay 6 HD. 31.01.1994 T. 676 E./898 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.752. Yargıtay 6 HD. 11.10.2001 T. 7511 E./7827 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.931-932. **DOĞAN**, s.120.

³¹⁴ Yargıtay 6 HD. 29.03.1994 T. 3315 E./3534 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.750. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 24.05.2010 T. 2347 E./6083 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.965-966.

³¹⁵ Yargıtay 6 HD. 24.10.2005 T. 8315 E./9759 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.944-945.

³¹⁶ Yargıtay 6 HD. 19.02.1998 T. 1189 E./1203 K., Yargıtay 6 HD. 03.07.1995 T. 6669 E./6841 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.719 ve 739-740. Yargıtay 6 HD. 23.10.1995 T. 10090 E./10255 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.85. **ANIL**, s.95; **ARPACI**, s.112; **AYDEMİR**, s.201; **DOĞAN**, s.123.

³¹⁷ Yargıtay 6 HD. 13.05.2003 T. 3341 E./3433 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 26.08.2015. Yargıtay 6 HD. 04.02.1993 T. 753 E./1084 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.768.

Bunun yanında Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, “*Davalının bu yeri 02.02.1999 tarihinden bu güne kadar işyeri olarak kullandığı, buna diğer kat maliklerinin bir itirazı olduğuna dair bir bilgi ya da iddianın dosyaya yansımadağı, davacının daha önce Yozgat'ta eczacılık işi ile uğraşırken, kızının Ankara'da Dil Tarih ve Coğrafya Fakültesini kazanması üzerine Ankara'da bir ev tuttuğı, sık sık Ankara'ya gelip gittiğı daha sonra da Yozgat'ta bulunan eczanesini Ankara'ya taşımak istediğı ... bilirkişi raporlarına göre, dava konusu taşınmazın fiziki olarak eczane olarak kullanılmasına uygun olduğuna anlaşılmaktadır. Öte yandan, davalı kiracının tapuda mesken olarak kayıtlı olan taşınmazın kat malikleri kurulu kararı bulunmadan işyeri olarak kullanılmayacağına ilişkin iddiası da objektif iyi niyet kurallarına aykırıdır. Hal böyle olunca, yerel mahkemenin tahliye yönünde verdiğı direnme kararı usul ve yasaya uygun olup onanması gerekir.*” şeklinde hüküm tesis ederek, kat maliklerinin izni olmaksızın kiralananı işyeri olarak kullanan kiracının, kiraya verenin izni olmadığını iddia etmesinin kötü niyet göstergesi olduğunu belirtmiştir³¹⁸.

jj. Kiralananın Önemli Ölçüde Tadilat Gerektirmemesi

Kiralananın mevcut haliyle; diğer bir deyişle esaslı bir tadilat yapmaksızın kiraya verenin gereksinim iddiasını karşılaması gerekmektedir³¹⁹. Fırın olan bir yerde yedek parça ticareti yapılacağı iddiasıyla açılan dava buna örnek gösterilebilir³²⁰.

Yargıtay, konut olarak kiralanan, erkek öğrenci yurdu olarak kullanılan ve mutfağın odaya dönüştürüldüğü taşınmaz, ruhsata tabi olmayan basit iç tadilat ile konut olarak kullanılmaya elverişli hale getirilebilebileceğinden, gereksinimin gerçek ve samimi olduğunu kabul etmiştir³²¹.

³¹⁸ Yargıtay HGK 28.01.2004 T. 6-50 E./38 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 26.08.2015.

³¹⁹ GÜMÜŞ, s.349; İNCEOĞLU, s.364; DOĞAN, s.124; ERDOĞAN, s.713. Yargıtay 6 HD. 13.04.2004 T. 2575 E./2693 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 26.08.2015. Yargıtay 6 HD. 14.03.2005 T. 784 E./2237 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.938-939. Yargıtay 6 HD. 19.03.2009 T. 13546 E./2268 K. sayılı karar. RUHİ, s.988.

³²⁰ OLGAC, s.128; İNCEOĞLU, s.364; DOĞAN, s.124.

³²¹ Yargıtay 6 HD. 30.03.2010 T. 2009/10987 E. ve 2010/3544 K. sayılı karar. RUHİ, s.896.

Kiraya verenin kiralananı başka bir taşınmazıyla birleştireceği yönünde bir iddiası mevcut ise, yine birleştirmenin esaslı tamirat gerektirip gerektirmediği göz önüne alınmalıdır³²².

kk. Kiraya Verenin Kira Artırımı Talep Etmiş Olması

Kiraya verenin kira bedelinin artırımı talebinde bulunduktan sonra gereksinim sebebiyle dava açmış olması, söz konusu gereksinimin gerçek ve samimi olmadığına karine teşkil etmektedir³²³. Nitekim Yargıtay kararlarında da bu husus benimsenmiştir³²⁴.

Diğer taraftan, bazı kararlarında bu durumun gereksinimin samimi olmadığı yönünde yeterli delil olmadığını belirtmiştir³²⁵. Hatta, kiraya verenin kiracıya gönderdiği ihtarnamede gereksinim iddiasını belirttikten sonra, tahliye tarihine

³²² Yargıtay 6 HD. 11.02.1998 T. 13847 E./1907 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.421. Yargıtay 6 HD. 15.11.1990 T. 9457 E./14069 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.790-791. **DOĞAN**, s.124. İnceoğlu'na göre, kiraya verenin ihtiyacına yönelik olarak esaslı olsa da tamir ve tadilat yapılabilmesi gerekmektedir. **İNCEOĞLU**, s.364.

³²³ **İNCEOĞLU**, s.365; **ER**, s.71. Yargıtay 6 HD. 07.04.1993 T. 4050 E./4243 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.760. Yargıtay 6 HD. 11.09.2001 T. 6200 E./6355 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.925.

³²⁴ Yargıtay 6 HD. 24.10.2005 T. 8261 E./9755 K. sayılı kararında, davalının, davacının gereksinim iddiasının samimi olmadığı, kira bedelini yükseltmek amacıyla dava açtığı, 01.01.2005 tarihli kendi imzasını taşıyan sözleşmeyi getirip “ya bunu imzala ya da dairemi tahliye et” dediği, gerçek amacının aylık kira parasını 350-TL’ye yükseltmek olduğu yönündeki beyanlarını kabul ederek, kiraya verenin davasını reddetmiştir. **ÖZKAN**, s.186-187. Yargıtay 6 HD. 16.05.2002 T. 3243 E./3397 K. sayılı kararında, gereksinim sahibi kişinin kira parasının artırılmasını istememesi gerektiğini, zira kira parasının artırılması durumunda davacının davasının mümkün olmayacağını ve gereksinim iddiasının samimi olmadığını belirtmiştir. **KIRMIZI**, s.448. Yargıtay 6 HD. 07.07.1998 T. 6255 E./6241 K. sayılı kararında, “*Davacı şirket kira sözleşmesinin yapıldığından kısa süre sonra davalıdan istekte bulunurken bu yere ihtiyaç duyulduğundan söz etmemiş, sadece yeni dönem için kira parasının arttırılarak ödenmesini istemiştir. Misafirhane olarak yararlandırılması istenen personel adedi, kalabilecekleri süre ve misafirhaneye zorunlu olarak ihtiyaç duyulduğu hakkında hiçbir delil getirilmediği ve davacıların asıl isteğinin ihtarname konusu olan kira miktarının olduğu nazara alındığında ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu, ortada zorunlu bir ihtiyaç olduğu kabul edilemez. Bu nedenlerle; davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçelerle tahliye kararı verilmesi isabetsiz olmuştur.*” şeklinde hüküm kurmuştur. www.kazanci.com, 26.08.2015. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 20.11.1989 T. 15752 E./17750 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.430.

³²⁵ Yargıtay 6 HD. 08.12.1997 E. 10171 E./10301 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.84. Yargıtay 6 HD. 20.10.2009 T. 4827 E./8628 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.900. Kiraya verenin askerden dönmüş olması; evlenme memurluğuna başvurması ve nikah günü bekliyor olması halinde, kira parasının artırılmasını istemesinin tek başına gereksinimin samimiyetsizliğine neden olmayacağına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 12.04.1993 T. 4232 E./4386 K.. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.640-641. Yargıtay HGK 09.02.1994 T. 773 E./51 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.880-881. Yargıtay 6 HD. 04.04.2006 T. 1002 E./3434 K. sayılı karar. **ODYAKMAZ**, A. Nevzat, Açıklamalı- İçtihatlı Uygulamadan Tahliye Davaları ve Kiralayan-Kiracı İlişkileri, Beta Basım, İstanbul 2007, s.74. **TANDOĞAN**, s.261; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.128; **ÖZKAN**, s.172; **ANIL**, s.93; **GÜMÜŞ**, s.349.

kadar geçecek zaman için kiranın yükseltilmesini istemesinin, gereksinim iddiasının samimi olmadığını göstermeyeceği, kararlarda ortaya konmaktadır³²⁶. Yine, kiraya verenin iki defa kira tespiti davası açarak kira bedelini artırmasının samimiyetsizliği ortaya koyan bir delil olmadığı belirtilmiştir³²⁷.

Doktrinde bir görüş, kiraya verenin gereksinim iddiasının gerçek ve samimi kabul edilmemesi için, kira bedeli artırım talebinin fahiş olması gerektiğini vurgulamaktadır; zira bu durumda kiraya verenin asıl amacı daha yüksek kira geliri elde etmektir³²⁸. Diğer bir görüşe göre, kira bedeli artırım talebi fahiş olsa bile, daha sonra ciddi anlamda bir gereksinimin ortaya çıktığı ispatlanabilirse davanın kabulüne karar verilmesi gerekmektedir³²⁹.

Buna karşılık, tahliye ile kira bedeli artırım davasının bir arada bulunmasının tek başına gereksinimin samimi olmadığı anlamına gelmeyeceğini, bunun zaman ve masraf yönünden tasarruflu olacağını ve iki davanın ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğini savunan görüş de bulunmaktadır³³⁰.

Kira bedelinin rayice uygun olarak artırılmasını istemek, elbette ki kiralayanın kanuni hakkı olması karşısında; kiraya verenin fahiş miktarda kira bedelinde artırım talep etmesi veya aynı gün içerisinde arka arkaya yevmiye numaraları ile ihtarname göndererek, hem yüksek miktarda kira artırım istemesi hem de gereksinim iddiasında bulunması, diğer bir deyişle tahliye hakkını yüksek kira parası elde etmek amacıyla kötüye kullandığının anlaşılması halinde, kiraya verenin gereksinimin zorunlu, gerçek ve samimi kabul edilmemesi; ancak somut olayın özelliklerine göre kiraya verenin gereksinim iddiasının her halükarda değerlendirilmesi gerektiği *kanaatindeyiz*.

³²⁶ Yargıtay HGK 05.05.1976 T. 213 E./2040 K. sayılı karar. **TUNÇOMAĞ**, s.629. Kiralananın fiilen boşaltılmasına kadar geçecek süre için kira bedelinin artırılmasının istenmesinin samimiyetsizliğe neden olmayacağına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 09.10.1995 T. 9142 E./9524 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.622.

³²⁷ Yargıtay 6 HD. 25.01.1988 T. 12811 E./835 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.813-814.

³²⁸ Çok yüksek bir kira bedeli talep ettikten sonra açılan tahliye davasının hakkın kötüye kullanılması anlamına geleceği yönündeki görüş için, **YAVUZ**, s.630; **DOĞAN**, s.127. Yargıtay 6 HD. 18.01.1993 T. 14888 E./45 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.771-772.

³²⁹ **İNCEOĞLU**, s.365.

³³⁰ **TUNABOYLU**, s.600; **TANDOĞAN**, s.250; **C. YAVUZ**, s.680, dipnot 680; **KILIÇOĞLU**, s.320; **RUHİ**, s.891.

II. Kiraya Verenin Kendi Dairesini Kiracıya Teklif Etmesi

Kiraya verenin kendine ait konutta oturması ve gereksinim sebebiyle kiracının tahliyesini talep etmesi halinde, bu gereksiniminin gerçek ve samimi kabul edilebilmesi için, kendi oturduğu konutu kiracıya teklif etmesi gerektiği kabul edilmektedir³³¹. Bunun ilk istisnası, kiraya verenin depo gereksinimi sebebiyle tahliye talebinde bulunması oluşturmaktadır. Bu halde, kiraya veren kendi konutunda oturmaya devam edeceğinden, kendi konutunu kiracıya teklif etmesi gibi bir durum burada söz konusu olmayacaktır³³². Diğer bir istisna ise, kiraya verenin yazlık konutta oturma gereksinimidir. Bu durumda da, yazlık konut asıl konutun tamamlayıcısı niteliğinde olduğundan kiracıya teklif edilecek bir konut da olmayacaktır³³³.

Kiraya verenin, kiracının kabul etmeyeceği açık olan bir kira bedeli ile bu teklifi yapmasının bir anlam ifade etmeyeceği açıktır. Bu nedenle Yargıtay kararlarında kiraya veren tarafından teklif edilen kira bedelinin makul ve hakkaniyete uygun olması gerektiğini zorunlu kılmış; aksi takdirde söz konusu teklifin geçerli sayılmayacağını ve gereksinimin gerçek ve samimi kabul edilmeyeceğini belirtmiştir³³⁴. Kira bedelinin hakkaniyete uygun olup olmadığının belirlenmesinde de, bilirkişilere başvurulması ve taraflar arasındaki kira süresinin ve kiracı tarafından ödenmekte olan kira bedelinin dikkate alınması gerektiği öngörülmüştür³³⁵.

Yargıtay, mevcut oturlan yerin kiraya verene değil de eşine ait olması durumunda dahi, bu yerin kiracıya teklif edilmesi gerektiğini belirtmektedir³³⁶.

³³¹ Yargıtay HGK 19.02.1972 T. 475 R./1342 K. sayılı karar. **CERAN**, s.758. Yargıtay 6 HD. 21.04.1992 T. 5044 E./5501 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.655; **BURCUOĞLU**, s.372; **AYDINLIYIM**, s.68; **ÖZKAN**, s.173; **ÖZKAN**, s.193; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.541; **ER**, s.71; **ERDOĞAN**, s.712; **TUNÇOMAĞ**, s.621; **ÖZER**, s.331; **DOĞAN**, s.92; **YAVUZ**, s.591.

³³² **BURCUOĞLU**, s.376; **YAVUZ**, s.595.

³³³ **BURCUOĞLU**, s.380.

³³⁴ Yargıtay 6 HD. 12.02.1987 T. 15452 E./1422 K. sayılı karar. **ANIL**, s.290. Yargıtay 6 HD. 04.03.1993 T. 2559 E./2777 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.643-644. **ERDOĞAN**, s.712; **YAVUZ**, s.594; **ANIL**, s.90.

³³⁵ Yargıtay 6 HD. 07.04.1986 T. 3422 E./4827 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.373.

³³⁶ Yargıtay 6 HD. 25.06.1987 T. 5654 E./7583 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.374.

mm. Konut ve İşyeri Gereksinimin Aynı Anda İleri Sürülmesi

Kiraya verenin konut ve işyeri gereksinimini aynı anda ileri sürmesi halinde, işyeri gereksinimin üstün olduğu ve onun şartlarının incelenmesi gerektiği kabul edilmektedir³³⁷.

3. Gereksinimi İleri Sürebilecek Kişiler

a. Gerçek Kişiler

aa. Kiraya Veren

Kiraya veren TBK md. 350 uyarınca kendi gereksinimi için dava açarak kira sözleşmesini sona erdirebilir³³⁸.

Söz konusu hak madde metninde malike değil, açıkça kiraya verene tanınmıştır. Diğer bir deyişle, dava açmak için malik olmaya gerek yoktur³³⁹. Bu nedenle, doktrinde kiraya verenin, malik veya intifa hakkı sahibi olabileceği; herhangi bir ayni hak sahibi olmasa dahi kiraya verenin kendi ihtiyacı için dava açabileceği savunulmaktadır³⁴⁰. Ancak malik, taşınmazının kiraya veren tarafından kiralanmasına itiraz ettiği takdirde, gereksinimin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilecektir³⁴¹.

Kiraya veren ve malikin farklı kişiler olması halinde bu hakkın kime ait olacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, madde metninde açıkça “kiraya veren” ifadesi yer aldığından, kiraya veren olmayan malik, gereksinim iddiasında

³³⁷ Yargıtay 6 HD. 04.11.1965 T. 3256 E./4661 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.623. **BURCUOĞLU**, s.435; **OLGAÇ**, s.132; **TANDOĞAN**, s.256.

³³⁸ **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.125; **C. YAVUZ**, s.677; **ER**, s.67; **H. ERDOĞAN**, s.812; **AKYİĞİT**, s.192.

³³⁹ Yargıtay, malik olmayan davacının (kira sözleşmesinde kiracı; alt kira sözleşmesinde kiraya veren konumunda olan) gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesini isteyemeyeceği yönündeki mahkeme kararını bozmuştur. Yargıtay 6 HD. 21.04.2008 T. 2773 E./5062 K. sayılı karar. **CERAN**, s.792-793. **ER**, s.67; **H. ERDOĞAN**, s.812; **ERDOĞAN**, s.686; **AYDEMİR**, s.197; **KARAHASAN**, s.1028; **ÖZER**, s.319; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.364; **ŞENYÜZ**, s.333; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.666; **AKYİĞİT**, s.175.

³⁴⁰ **BURCUOĞLU**, s.394; **DOĞAN**, s.75; **TUNABOYLU**, s.596; **OY/ONUR OY**, s.77; **CERAN**, s.756; **TANDOĞAN**, s.242; **ÖZKAN**, s.169; **ER**, s.79; **ANIL**, s.89; **EREN**, s.439; **TUNÇOMAĞ**, s.630; **GÜMÜŞ**, s.344; **KIRMIZI**, s.389; **KARAHASAN**, s.1028; **AKYİĞİT**, s.193. Kiraya verenin malik olma şartı olmadığına dair, Yargıtay 6 HD. 20.03.1990 T. 3919 E./4166 K., Yargıtay 6 HD. 06.02.1990 T. 1008 E./1300 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.57. İntifa hakkı sahibinin dava açabileceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 18.12.2006 T. 10774 E./13113 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.929-930.

³⁴¹ **İNCEOĞLU**, s.367.

bulunamayacaktır³⁴². Diğer görüşe göre ise, gerek hakkaniyet gereği gerekse de dava hakkı kira sözleşmesinden değil mülkiyet hakkından kaynaklandığından malikin bu haktan yararlanması gerekmektedir³⁴³. Yargıtay'ın, gereksinim sebebiyle açılacak davaların hem kiraya veren hem de malik tarafından açılabileceğine ilişkin kararları mevcuttur³⁴⁴. *Bizce de* gerek kanun hükmü gereği kiraya verenin, gerekse de mülkiyet hakkı gereği malikin dava açabilmesi mümkündür.

Bir diğer görüşe göre, bu durum malik ile kiraya veren arasındaki ilişkiye göre çözülecektir. Kiralananın kiraya verilmesi konusunda malikin rızası veya onayı bulunmamakta ise, kira sözleşmesi maliki bağlamayacak ve malik doğrudan mülkiyet hakkına dayanarak fuzuli şağil konumunda olan kiracının tahliyesini talep edebilecektir³⁴⁵. Buna karşılık, malik, kiraya verene kira sözleşmesi yapma hakkı tanımışsa; diğer bir deyişle aynı zamanda kiracı olan kiraya veren bir alt kira sözleşmesi yapmış ise; malik kiraya verene gereksinim sebebiyle dava açabilecektir; buna bağlı olarak alt kira sözleşmesi de sona erecektir³⁴⁶.

Diğer yandan, kiraya verenin, kira sözleşmesi yapma hakkı tanıyan intifa hakkı veya üst hakkı gibi bir sınırlı ayni hakkı varsa, artık malik gereksinim sebebiyle dava açamayacaktır; zira bu durumda kiralanan taşınmazdan yararlanma hakkı esas olarak sınırlı ayni hak sahibine ait olacaktır³⁴⁷. Yargıtay

³⁴² **TÜREL**, s.124; **DOĞAN**, s.75. Aynı yönde, çıplak mülkiyet sahibinin, kiraya veren sıfatına sahip olmaması halinde, dava açamayacağına ilişkin görüş için, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.364-365; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.551. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 12.05.2005 T. 3237 E./4915 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.944.

³⁴³ **AKYİĞİT**, s.193; **KIRMIZI**, s.455; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.551; **ÜNAL**, s.1532; **AYSAL**, Mustafa, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, Sayı 103-104, İstanbul 2013, s.184. Yargıtay 6 HD. 30.11.2006 T. 9443 E./12237 K. sayılı kararında, "*İhtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarında dava hakkı kural olarak kiralayana ait ise de, kiralayan durumunda olmayan malik de bu davayı açabileceğinden; malik olmayan kiralayan tarafından ihtiyaç nedeniyle gönderilen ve fesih iradesini içeren ihtarnameye göre malikin dava açabileceği kabul edilmelidir.*" şeklinde hüküm kurmuştur. www.kazanci.com, 07.09.2015. Yargıtay 6 HD. 28.02.1980 T. 1979/10258 E. ve 1980/1793 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.56-57.

³⁴⁴ Yargıtay 6 HD. 29.04.2008 T. 3082 E./5514 K., Yargıtay 6 HD. 28.01.2010 T. 10893 E./660 K. sayılı kararlar. **RUHİ**, s.910 ve 974.

³⁴⁵ **İNCEOĞLU**, s.368.

³⁴⁶ **İNCEOĞLU**, s.368; **AKYİĞİT**, s.175; **BURCUOĞLU**, s.480; **KARAHASAN**, s.1028; **DOĞAN**, s.95.

³⁴⁷ **İNCEOĞLU**, s.368; **DOĞAN**, s.76; **H. ERDOĞAN**, s.812; **ERDOĞAN**, s.687; **ANIL**, s.91; **ARPAÇI**, s.110; **KIRMIZI**, s.455; **AKYİĞİT**, s.193. Çıplak mülkiyet hakkı sahibinin taşınmaz maldan başkasının intifa hakkı devam ettiği sürece yararlanma hakkına sahip

malikin intifa hakkı sahibinin muvafakatıyla dahi olsa dava açamayacağına ilişkin kararlarının yanında³⁴⁸, doktrindeki bir görüş, malikin intifa hakkı sahibiyle birleşerek dava açabileceğini savunmaktadır³⁴⁹.

Diğer durum; yukarıda belirtildiği gibi bir hukuki ilişki olmadan, malik kiraya verenin kira sözleşmesi yapması için rıza göstermiş ise, malik doğrudan doğruya kiracıya karşı dava açabilecektir. Yargıtay, malik ile kiraya veren arasında temsil ilişkisi mevcut olduğundan, temsilcinin açabildiği davayı temsil olunanın da açabilmesi gerektiğini belirtirken; doktrinde bir görüş, taraflar arasında doğrudan değil; kira sözleşmesi malik adına ve hesabına yapılmadığından ancak dolaylı temsil ilişkisi olabileceğinden Yargıtay'a katılmamakta ve ihtimallere göre durumu çözümlenmektedir³⁵⁰. Şöyle ki, malik, kiraya verenin madde metninde sayılan yakınlarından biri ise, malikin gereksinimi için kiraya verenin dava açabileceği şüphesizdir. Ancak, böyle bir durum yoksa, kiraya verene kira sözleşmesi yapma yetkisi tanıyan kendine özgü bir sözleşmenin malik ile kiraya veren arasında kurulmuş olduğu kabul edilmelidir. Bu halde, eğer kira sözleşmesi malik hesabına yapılmışsa, dolaylı temsil yetkisini içeren vekalet benzeri bir sözleşme gündeme gelir ve bunun sonucunda kira sözleşmesinin sona ermeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır ve malik gereksinim sebebiyle dava açabilir. Ancak, malik ile kiraya verenin anlaşarak muvazaalı bir biçimde kiracıyı tahliye etmek için bu yola başvurmaları, hakkın kötüye kullanılması anlamına gelecektir. Buna karşılık, kiraya veren kira sözleşmesini kendi adına ve hesabına yapmışsa, kiraya veren tarafından sözleşme yapılmasına malikin rızası mevcut olduğundan, taşınmazın semerelerinden yararlanma hakkının kiraya verene devredildiği bir sözleşme

olmadığından tahliye davası açamayacağı yönündeki karar için, Yargıtay 6 HD. 11.10.2001 T. 7598 E./7857 K. sayılı karar. **CERAN**, s.761. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 04.04.2002 T. 2213 E./2393 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.151. Yargıtay 6 HD. 03.04.1995 T. 624 E./736 K. sayılı karar. **ODYAKMAZ**, s.14. Yargıtay 6 HD. 10.05.1990 T. 6459 E./6725 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.61-62.

³⁴⁸ Yargıtay 6 HD. 25.03.1987 T. 1604 E./3592 K., Yargıtay 6 HD. 05.02.1990. T. 311 E./1289 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.62-63.

³⁴⁹ **AKYİĞİT**, s.193; **DOĞAN**, s.75; **RUHİ**, s.889. Yargıtay 6 HD. 03.11.1992 T. 11798 E./12411 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.596. İnceoğlu, bu görüşün hukuki bir dayanağının bulunmadığını ve kiracının korunması prensibiyle çeliştiğini vurgulamaktadır. **İNCEOĞLU**, s.368, dipnot 723.

³⁵⁰ **İNCEOĞLU**, s.369.

gündeme gelir ve alt kira ilişkisinde olduğu gibi, malik gereksinim sebebiyle kiraya verene dava açabilir³⁵¹.

Birden fazla kiraya verenin bulunması ve paylı mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde, doktrindeki bir görüş, tahliye davası açılabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğu olması gerektiğini belirtirken³⁵²; diğer bir görüş tek paydaşın tek başına taşınmazı kullanması mümkün olmadığından oybirliğinin sağlanması gerektiğini, ancak paydaşların tamamının gereksinimi olduğu hallerde -iki kardeş veya karı koca gibi- pay ve paydaş çoğunluğunun yeterli olduğunu savunmaktadır³⁵³. Diğer taraftan, paydaşlardan biri aynı zamanda kiraya veren ise, tek başına dava açma hakkı bulunmaktadır³⁵⁴.

Elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olduğu hallerde ise, davanın açılması için oybirliği gerekecektir ki, bu halde taşınmazı tek malikin kullanımına da rıza gösterildiği anlamına gelecektir. Bu durum temin edilmediği takdirde, murisin terekesine temsilci tayin edilerek dava yürütülür³⁵⁵.

Paydaşlardan birinin diğer paydaşın oğlunun gereksinimi için dava açamayacağı da açıktır; zira kanunda açıkça kimlerin gereksinimi için dava

³⁵¹ **İNCEOĞLU**, s.370.

³⁵² Yargıtay 6 HD. 20.11.2013 T. 15110 E./15570 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.130-132. Yargıtay 6 HD. 21.06.2006 T. 12467 E./1514 K., Yargıtay 6 HD. 20.03.2006 T. 764 E./2667 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.790-791. Yargıtay HGK 28.06.1988 T. 1989/6-349 E. ve 1989/444 K., Yargıtay 6 HD. 21.03.2000 T. 2232E./2364 K. sayılı kararlar. **OY/ONUR OY**, s.81 ve 87. Yargıtay 6 HD. 06.07.1955 T. 12 E./18 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.67. Yargıtay 6 HD. 03.04.2006 T. 1338 E./3354 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.948-949. Yargıtay 6 HD. 09.02.1988 T. 1071 E./1811 K. sayılı karar. **KARAHASAN**, s.1029. **TUNABOYLU**, s.595; **AYDINLIYIM**, s.76; **OLGAÇ**, s.124-125; **ÖZKAN**, s.173; **ER**, s.67. **ANIL**, s.91; **EREN**, s.437; **TUNÇOMAĞ**, s.622; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.551; **KILIÇOĞLU**, s.321; **AYDEMİR**, s.198; **GÜMÜŞ**, s.351; **ŞENYÜZ**, s.334; **AKYİĞİT**, s.175; **KIRMIZI**, s.455; **DOĞAN**, s.96; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.365.

³⁵³ **İNCEOĞLU**, s.371.

³⁵⁴ **AKYİĞİT**, s.193; **OY/ONUR OY**, s.77; **CERAN**, s.755; **BURCUOĞLU**, s.67; **H. ERDOĞAN**, s.812; **ARPACI**, s.109; **KARAHASAN**, s.1029. Yargıtay 6 HD. 27.04.1992 T. 4899 E./5603 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.783-784.

³⁵⁵ **İNCEOĞLU**, s.371; **BURCUOĞLU**, s.394; **RUHİ**, s.889; **KILIÇOĞLU**, s.321; **CERAN**, s.755; **ER**, s.67; **H. ERDOĞAN**, s.812; **ARPACI**, s.110; **EREN**, s.437; **AKYİĞİT**, s.175; **ŞENYÜZ**, s.334; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.365; **KIRMIZI**, s.455; **AYDEMİR**, s.198; **DOĞAN**, s.96. Yargıtay 6 HD.01.12.2011 T. 8483 E./13576 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.404. Yargıtay 6 HD. 20.03.1990 T. 3919 E./4166 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.71. Yargıtay HGK 03.11.1993 T. 516 E./704 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.625-626.

açılacağı öngörülmüştür³⁵⁶. Yine, kiracı ve aynı zamanda kiralananın payı olan paydaş hakkında dava açılmayacaktır³⁵⁷.

Kiraya verenlerden biri tarafından davanın açılması halinde, diğer kiraya verenlerin muvafakatlerinin alınması veya davaya katılmalarının sağlanması gerekmektedir³⁵⁸. Davaya katılan veya muvafakat eden kiraya verenler sonradan davadan vazgeçerlerse; paylı mülkiyette, eğer davacılar pay ve paydaş çoğunluğunu sağlıyorsa davaya devam edebilirler; buna karşılık elbirliği ile mülkiyette, davadan vazgeçmeyen davacı maliklerin davayı devam ettirmelerinde bir engel yoktur; zira zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan davadan vazgeçmenin de oybirliği ile yapılması gerekir, aksi takdirde geçersiz olacaktır³⁵⁹.

Kiralananı devreden kiraya verenin kendi gereksinimini ileri süremeyeceği şüphesizdir³⁶⁰.

Kendisi veya yakınlarının gereksiniminin varlığını iddia edemeyen ve kiracıyı tahliye etmek isteyen kiraya verenin, kiralananın küçük bir payını üçüncü kişiye devrederek ve o kişinin kiraya verenin muvafakatını de alarak kendi gereksinimi için dava açtığı hallerde, Yargıtay bu durumu kötü niyetli olarak nitelendirmekte ve davanın reddine karar vermektedir³⁶¹. Yine, kiraya verenin

³⁵⁶ Yargıtay 6 HD. 08.02.1989 T. 17641 E./1959 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.668-669. **DOĞAN**, s.75.

³⁵⁷ **ÖZKAN**, s.172; **ANIL**, s.91. Kiracının kiralananın pay satın alması halinde de aynı durumun söz konusu olacağına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 04.05.1967 T. 217 E./2075 K. sayılı karar. **ERDOĞAN**, s.689.

³⁵⁸ **RUHİ**, s.954-955.

³⁵⁹ **BURCUOĞLU**, s.72-73; **TUNABOYLU**, s.595; **OY/ONUR OY**, s.77; **H. ERDOĞAN**, s.812; **ERDOĞAN**, s.708; **KARAHASAN**, s.1029. Yargıtay 6 HD. 05.03.1992 T. 2520 E./3246 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.658.

³⁶⁰ Yargıtay HGK 07.06.1985 T. 6-790 E./566 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.623-624. **ANIL**, s.89; **ÖZER**, s.321; **AKYİĞİT**, s.175.

³⁶¹ **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.128; **DOĞAN**, s.94; **OY/ONUR OY**, s.77. Yargıtay 6 HD. 13.03.1986 T. 2125 E./3382 K. sayılı kararında, "Davacı, kiralanan dairenin 5/100 payını satın aldığı, burayı konut olarak kullanacağını, diğer 95/100 pay sahibinin muvafakatını da aldığı iddia ile bu davayı açmıştır. Davalı, eski malikle kira bedeli yüzünden anlaşamadıklarını, çok cüzi bir payı sırf bu davayı açmayı sağlamak için davacıya sattığını, davacının hakkını kötüye kullanarak bu davayı açtığını savunarak davanın reddini istemiştir... Belli ki, sırf bu davanın açılmasına zemin hazırlamak için bu satış yapılmıştır. Satıştan 5 gün sonra davanın açılması ve büyük hisse sahibi kiralayanın buna muvafakat etmesi bunun açık delilidir. MK.nun 2. maddesinin 2. fıkrası uyarınca iyiniyetli olmayan kimseyi kanun himaye etmeyeceğinden davanın bu yönden reddi doğru olmakla..." şeklinde hüküm kurmuştur. **BURCUOĞLU**, s.395-396. Buna karşılık, davacının eşinden ayrılıp eşyaları ile birlikte baba

kiracıyı çıkarma amacı ile, çok kısa bir süre için kiralanan taşınmaz üzerinde üçüncü şahıs lehine sükna hakkı tesis etmesi ve onun da gereksinim sebebiyle dava açması, kanuna karşı kullanılan hile niteliğinde muvazaalı bir işlemdir³⁶².

bb. Kiraya Vereninin Yakınları

TBK md. 350'de açıkça kiraya verenin, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi için dava açılabilmesi hüküm altına alınmıştır. Bunlar dışında kalan akrabalar için dava açılabilmesi mümkün değildir³⁶³. Madde gerekçesinde de belirtildiği gibi, kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler Türk Medeni Kanunu hükümleri çerçevesinde belirlenecektir³⁶⁴. Söz konusu yükümlülük, eş, altsoy, üstsoy dışında kardeşler için mevcuttur. Kanun metninde eş, altsoy, üstsoy ayrıca belirtildiğinden bu kapsama kardeşler girmektedir ve Türk Medeni Kanununda belirtilen hallerde

evine yerleşmesi ve kuşak farkı dolayısıyla yaşanan sürtüşmelerden ötürü müstakil evde yaşamak istemesi iddiası; davalının, önceki malikin taşınmazı sattırarak istemesi, halen alıcıların gidip gelmekte olduğu ve satımın muvazaalı olduğu yönündeki beyanlarına rağmen, satımın muvazalı olduğuna ilişkin iddiaların bu davada incelenemeyeceğinden ve davacının gereksiniminin olduğundan bahisle kabul edilmiştir. Yargıtay 31.03.1997 T. 2980 E./2996 K. sayılı karar. **CERAN**, s.760-761. Tahliye davalarında, satışta muvazaalı olduğuna ilişkin iddianın dinlenmeyeceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 19.01.2011 T.2010/9934 E. ve 2011/258 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.892-893. Yargıtay 6 HD. 25.02.1993 T. 2120 E./2341 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.897-898.

³⁶² Yargıtay 6 HD.06.02.1960 T.11021 E./909 K. sayılı karar. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.136-137. **ER**, s.67.

³⁶³ **TUNABOYLU**, s.595; **CERAN**, s.754; **EREN**, s.436; **RUHİ**, s.890; **ERZURUMLUOĞLU**, s.118; **DİNÇ**, s.117; **AYAN**, s.18; **AKYİĞİT**, s.174; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.364; **C. YAVUZ**, s.677; **ŞENYÜZ**, s.333; **DOĞAN**, s.78; **BARLAS**, Nami, "Yeni Borçlar Kanunu Tasarısının Getirdikleri", Makalelerim, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s.267. Yargıtay 6 HD. 30.04.2002 T. 2647 E./2948 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.457. Sadece ana ve baba çocuklarına karşı kanun gereği bakmakla yükümlü olduğundan bahisle, söz konusu maddedeki ifadenin "yasa gereği yardım etmekle yükümlü olduğu kişiler" olması gerektiğine ilişkin görüş için, **DOĞAN**, Değerlendirme, s.511.

³⁶⁴ **YAVUZ**, s.586; **KIRMIZI**, s.388; **C. YAVUZ**, s.679; **ARAL/AYRANCI**, s.302; **GÜNAY**, s.1047; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.364; **HELVACI**, s.639. İşyeri gereksinimi bakımından kiraya verenin kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kapsam dışına çıkarılması gibi bir eğilim bulunmaktadır; zira bakma yükümü, bakılmadığında yoksulluğa düşülen hallerde mevcut olduğundan, işyeri gereksinimi halinde yoksulluğa nasıl düşüleceği dikkatli incelenmelidir. Kiraya verenin kardeşinin büyük sermaye ile işe girişmesi halinde tahliyenin mümkün olmayacağı açık iken, terzilik, tamircilik gibi daha küçük çaplı işlerde yasal koşulların gerçekleşmesi mümkün olabilir. **AKYİĞİT**, s.182.

bu yükümlülük doğacaktır³⁶⁵. Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu yeğenlerinin bu kapsamda olduğunu savunan görüş de bulunmaktadır³⁶⁶.

Doktrindeki bir görüşe göre, kardeşin konut gereksinimi karşılanmadığı takdirde yoksulluğa düşmesi gerekmektedir³⁶⁷. Aksi görüşe göre ise, nafaka verme koşullarının oluşması gerektiği, ancak fiilen nafaka verilmesinin şart olmadığı, diğer bir deyişle, kardeşin mevcut durumu itibariyle yoksulluk içinde bulunması yeterlidir. Kardeşinin konutunun olmaması veya kiralayacak gücünün bulunmaması yoksulluk içinde bulunduğunu göstermektedir³⁶⁸.

Kiraya verenin çocuğunun evli ya da bekar olmasının bir önemi yoktur. Zira, Yargıtay bir kararında, mahkemenin davacının kızının evli olduğu, bakım ve masraflarının sorumluluğunun davacıya düşmeyeceği gerekçesiyle verdiği davanın reddi kararını, kanun maddesinde çocukların gereksinimi için tahliye davası açılabilmesinin bahsedildiğini ve çocukların bekar veya evli olması konusunda bir ayırım yapılmadığını, davacının kızının kirada oturmasının yeterli olduğunu vurgulayarak bozmuştur³⁶⁹.

Kiraya veren, eşinin gereksiniminin bulunduğu iddiasıyla dava açmışsa; ancak eşiyile boşanmış ve boşanma hükmü kesinleşmişse, kiraya verenin tahliye istem hakkı sona erecektir³⁷⁰. Kira sözleşmesi devam ederken kiraya verenin ölümüyle evliliğin sona ermesi halinde, sağ kalan eşin mirasçı sıfatıyla kiraya verenin konumunda olacağından, eş sıfatıyla değil, diğer mirasçılarla beraber

³⁶⁵ İNCEOĞLU, s.381; YAVUZ, s.586; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.538; OY/ONUR OY, s.76; TÜREL, s.123; GÜMÜŞ, s.346; DOĞAN, s.79; İPEK, Eyüp, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 102, 2012, s.63.

³⁶⁶ EREN, s.436. Kiraya verenin yeğenine bakmakla yükümlü kılınması halinde, madde hükmünün uygulanabileceğine ilişkin görüş için, ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.364. Aksi görüş için, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.666.

³⁶⁷ YAVUZ, s.606; TÜREL, s.123; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.538; GÜMÜŞ, s.346; KIRMIZI, s.398; ŞENER, s.5.

³⁶⁸ C. YAVUZ, s.679; İNCEOĞLU, s.381.

³⁶⁹ Yargıtay 6 HD. 13.09.1999 T. 5992 E./6115 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.415. DOĞAN, s.91.

³⁷⁰ Yargıtay 6 HD. 13.08.1993 T. 9137 E./8272 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.754. ANIL, s.94; EREN, s.437; AKYİĞİT, s.176.

elbirliği ile veya tek başına malik konumuyla sözleşmeyi sonlandırabileceği kabul edilmektedir³⁷¹.

Evlatlık kiraya verenin yakınları kapsamında olduğu şüphesiz iken³⁷²; üvey çocuklar madde kapsamında değildir. Kiraya verenin Türk Medeni Kanununda her ne kadar üvey çocuklara özen ve ilgi gösterme yükümlülüğü bulunsa da, bu yükümlülük TBK md. 350'de belirtilen anlamında deđildir³⁷³.

Kanun maddesinde sayılan kişiler sınırlı sayıda olduğundan nişanlının ya da vefat eden evladın eği, kayınpeder, baldız, amca, dayı, hala, teyzenin ihtiyaçları için dava açılabilmesi mümkün deđildir³⁷⁴.

Açılmış olan bir davada gereksinim sahibinin değiştirilmesi mümkündür. Şöyle ki, Yargıtay bir kararında, kiraya verenin oğlunun işyeri gereksinimi iddiasıyla dava açması, yargılama sırasında oğlunun vefat etmesi, bu kez oğlunun yapacağı işin kızı tarafından kurulup yönetilecek olmasını iddia etmesi halinde, davanın nitelik ve sebebinin ve konusunun değişmesi söz konusu olmadığından, davalı tarafa esasla ilgili diyeceklerinin sorulması, delillerin toplanması ve sonuca göre karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir³⁷⁵. Aynı şekilde, dava esnasında kiralanda yapılacak işin değiştirilmesi, dava sebebinin değiştirilmesi niteliğinde olmadığından mümkündür³⁷⁶.

³⁷¹ AKYİĞİT, s.176.

³⁷² Yargıtay 6 HD. 04.02.1982 T. 1017 E./1040 K. sayılı karar. YAVUZ, s.608. Yargıtay 6 HD. 06.03.1979 E. 10499 E./1877 K. sayılı karar. ERDOĞAN, s.698. İNCEOĞLU, s.380; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.537; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.126; ER, s.68; ANIL, s.89; ARPACI, s.108; DOĞAN, s.77; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.666; KARAHASAN, s.1040.

³⁷³ DOĞAN, s.79; İNCEOĞLU, s.381; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.537; AKYİĞİT, s.176. Yargıtay 6 HD. 11.05.1979 T. 1814 E./4109 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.682.

³⁷⁴ YAVUZ, s.608; İNCEOĞLU, s.381; TANDOĞAN, s.249; ERDOĞAN, s.699-700; ANIL, s.89; ÖZER, s.323; DOĞAN, s.77.

³⁷⁵ Yargıtay 6 HD. 05.05.1994 T. 4807 E./5155 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.749. Yargıtay 6 HD. 24.02.1997 T.1200 E./1380 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.841. Davacının ihtarnamede, kendi gereksinimi olduğunu belirttikten sonra, kızının gereksinimi olduğundan bahisle dava açmasının davanın reddi sebebi olmayacağına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 30.04.2007 T. 3986 E./5158 K. sayılı karar. RUHİ, s.922-923. ERDOĞAN, s.710; ANIL, s.90.

³⁷⁶ Yargıtay 6 HD. 18.02.2010 T. 2009/13744 E. ve 2010/1699 K. sayılı karar. RUHİ, s.968-969. Yargıtay 6 HD. 26.04.2005 T.2477 E./4093 K., Yargıtay 6 HD. 29.09.1998 T. 7449 E./7586 K. sayılı kararlar. H. ERDOĞAN, s.907-908 ve 943-944. Yargıtay 6 HD. 15.06.1998 T. 5205 E./5257 K. sayılı karar. KARAHASAN, s.1045.

b. Tüzel Kişiler

Her ne kadar madde metninde gerçek kişi ve yakınlarından bahsedilmiş ise de, tüzel kişinin de kiralaayan konumunda olabileceği tartışmasıdır³⁷⁷.

Tüzel kişilerin konut gereksinimi iddiasıyla dava açabilmesi durumu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş, şirket çalışanlarının barınması için bunun mümkün olduğunu kabul ederken³⁷⁸; diğer görüş, tüzel kişinin konut ihtiyacı olmayacağını, ayrıca şirket çalışanlarının kanunda sayılan kişilerden olmadığını savunmaktadır³⁷⁹.

Dernek ve vakıfların dava açıp açamayacağı da tartışmalıdır. Bir görüş, barınma ihtiyacı yalnızca gerçek kişilere özgü olduğu için konut gereksinimine dayalı dava açamayacaklarını kabul ederken³⁸⁰; diğer görüş, faaliyetlerini sürdürebilmek için tüzüklerinde gösterilen amaç içerisinde dava açılabilirliğini; aksi takdirde dava açmalarının mutlak anlamda engelleneceğini³⁸¹ belirtmektedir. *Kanaatimizce*, dernek ve vakıfların işyeri gereksinimleri dışında, faaliyetleri doğrultusunda birtakım ihtiyaçları olabileceğinden konut gereksinimi sebebiyle dava açabilmeleri yerinde olacaktır.

Yargıtay bir kararında; davacı kiraya veren Kuzguncuk Cami Yaptırma Derneği'nin ana tüzüğünde, derneğin amacının caminin imamı ve müezzinlerine meşruta yapmak ya da almak olduğunun belirtildiği, gereksinim

³⁷⁷ TUNABOYLU, s.595-596; KIRMIZI, s.458-459; OLGAC, s.112; ER, s.68; H. ERDOĞAN, s.813; ERDOĞAN, s.687; EREN, s.437. Yargıtay 6 HD. 12.06.2001 T. 4819 E./4956 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 28.10.2015.

³⁷⁸ ANIL, s.91; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.542. 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile, tüzel kişilerin hak ehliyetinin ana sözleşmelerinde belirtilen işgal konuları ile sınırlı olması zorunluluğu ortadan kalktığından, ana sözleşmelerinde çalışanlarına konut tahsis edebileceklerine ilişkin hükmün bulunmaması, konut gereksinimi sebebiyle dava açılmasını engellemeyecektir. ÖZDOĞAN/OYMAK, s.542.

³⁷⁹ GÜMÜŞ, s.344; DOĞAN, s.79-80; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.366; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.668; ŞENYÜZ, s.333; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s.58.

³⁸⁰ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.130.

³⁸¹ İNCEOĞLU, s.383. Aynı yönde Yargıtay bir derneğin lojman olarak kullanılmak üzere açtığı gereksinim davasını kabul etmiştir. Yargıtay 6 HD. 14.03.2011 T. 2010/13084 E. ve 2011/2904 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 28.08.2015.

sahibi müezzin H.E.’nin camiye atamasının olduğu, bu nedenle derneğe ait taşınmazda oturan kiracının tahliyesinin gerektiğine karar vermiştir³⁸².

Yargıtay, kamu tüzel kişilerinin kuruluş belgelerinde lojman tesis edebilecekleri veya ticari ortaklıkların ana sözleşmesinde konaklama ve barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına ilişkin düzenleme olması şartıyla konut gereksinimi sebebiyle dava açabileceklerini kabul etmektedir³⁸³.

Şirket ana sözleşmesinde müdür veya emekli personeline lojman tahsis edebileceğine ilişkin hüküm yer almaması; sendikaların dışarıdan gelecek üyelerine yatacak yer temin etme gibi bir zorunluluklarının bulunmaması; tüzükte Kızılay’ın lojman tahsisine ilişkin hüküm olmaması gerekçeleriyle gereksinim iddiaları reddedilmiş; buna karşılık, Bakanlığın tahsis kararı bulunduğu Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün memurları ya da vakıf senesinde yer aldığından Türk Diyanet Vakfı’nın personeli için lojman gereksinimi kabul edilmiştir³⁸⁴.

Tüzel kişilerin konut gereksinimi sebebiyle dava açabilmeleri tartışmalı iken; işyeri gereksinimi sebebiyle dava açabilecekleri açıktır³⁸⁵.

Tüzel kişilerin birden çok faaliyet alanı olabileceğinden ikinci iş yapma gereksinimi sebebiyle de dava açmaları mümkündür³⁸⁶. Önceleri tüzel kişilerin

³⁸² Yargıtay 6 HD. 14.03.2011 T. 13084 E./2904 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.602-603.

³⁸³ Yargıtay 6 HD. 22.12.2003 T. 8998 E./9136 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 28.08.2015. İnceoğlu’na göre, kuruluş sözleşmelerinde veya ana sözleşmelerinde düzenleme bulunmasının mutlak şart olarak kabul edilmemesi gerekmektedir. Bu durum ancak gereksinimin gerçek ve samimi olduğu yönünde karine oluşturmaktadır ve eğer ciddi bir ihtiyaç mevcutsa bu şekilde bir düzenleme olmasa dahi dava açılabilir. **İNCEOĞLU**, s.382. Dernek tüzüğünde personeline lojman tahsisi yer almadığından davanın reddine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 22.12.1987 T. 11231 E./13654 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.674. Yargıtay 6 HD. 18.01.1988 T. 16466 E./443 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.830-831. **DOĞAN**, s.80; **CERAN**, s.756

³⁸⁴ Yargıtay 6 HD. 18.01.1988 T. 1987/16466 E. ve 1988/443 K., Yargıtay 6 HD. 13.12.1979 T. 9277 E./10253 K., Yargıtay 6 HD. 28.01.1988 T. 13034 E./1069 K., Yargıtay 6 HD. 30.12.1987 T. 11815 E./14199 K., Yargıtay 6 HD. 17.03.1986 T. 2290 E./3563 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.384-386.

³⁸⁵ **GÜMÜŞ**, s.351; **TANDOĞAN**, s.254; **TUNABOYLU**, s.688; **ER**, s.80; **H. ERDOĞAN**, s.871; **ANIL**, s.91; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.673; **KILIÇOĞLU**, s.329; **TUNÇOMAĞ**, s.630; **ERZURUMLUOĞLU**, Sona Erme, s.58.

³⁸⁶ **İNCEOĞLU**, s.383; **DOĞAN**, s.110; **YAVUZ**, s.618. Aynı yönde Yargıtay, “Esas amacı ticaret yapmak olan şirketlerin otel işletmeciliği işini de yapacağı kabulü gerekir. Kaldı ki; ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu da kanıtlandığından kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile şirketin iş ve faaliyet alanını kısıtlar şekilde davanın

sadece kuruluş belgelerinde belirtilen faaliyetle ilgili dava açabilecekleri kabul edilmekteydi³⁸⁷; ancak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun md. 331 ile artık ticaret ortaklıkları ana sözleşmelerinde yer almasa dahi kanunen yasaklanmamış her türlü faaliyette bulunabileceklerinden, yeni bir faaliyet bakımından da dava açılabilir³⁸⁸. Yine, tüzel kişiler çalışanları için revir, yemekhane gibi yerleri, işin yürütülmesinin bir parçası olduğundan işyeri gereksinimi sebebiyle talep edebilirler³⁸⁹.

Dernek ve vakıflar bakımından ise, bir ticari işletme işletmeye karar vermeleri veya mevcut ticari işletmesini kiralanana taşınmaz taşımak istemeleri hallerinde işyeri gereksinimi iddiasında bulunabilir³⁹⁰. Nitekim Yargıtay, “*vakıf senedinin 20/j maddesinde vakfın üyelerinin dinlenme eğitim sağlık hizmet ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamp, huzurevi ve lokaller açabileceği belirtilmiş olması ve taşınmazın kiraya verilmeden önce vakıf tarafından lokal olarak işletildiği gözönüne alındığında ihtiyacın samimi olduğu gözardı edilerek yazılı şekilde talebin reddine karar verilmesi doğru değildir.*” şeklinde hüküm kurmuştur³⁹¹.

Kamu tüzel kişilerinin gereksinimi sebebiyle dava açabilmelerini ve bunun kamu hizmetinin yerine getirilmesine dayalı olduğunu gerek doktrin³⁹² gerekse de Yargıtay³⁹³ kabul etmektedir.

reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” şeklinde hüküm kurulmuştur. Yargıtay 6 HD. 26.02.2014 T. 1579 E./2178 K. sayılı karar. **CERAN**, s.814-815.

³⁸⁷ Yargıtay 6 HD. 18.01.1988 T. 16466 E./443 K. sayılı karar. **KARAHASAN**, s.1033.

³⁸⁸ **İNCEOĞLU**, s.383-384.

³⁸⁹ Yargıtay 6. HD 19.12.1967 T. 3730 E./5416 K. sayılı karar. **DOĞAN**, s.110. **İNCEOĞLU**, s.384.

³⁹⁰ **İNCEOĞLU**, s.384; **ER**, s.81.

³⁹¹ Yargıtay 6 HD. 28.06.2011 T. 1700 E./7132 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.78.

³⁹² **DOĞAN**, s.111; **İNCEOĞLU**, s.384-385; **AYDEMİR**, s.199; **YAVUZ**, s.620-621.

³⁹³ Yargıtay’ın, kamu kurumu niteliğindeki belediyenin kamu hizmetlerinin görülmesi için kiraya verilen taşınmazlara gereksinim duyabileceği ve gereksinimin kamu tüzel kişilerinin görevleri arasında sayılma şartı ile tahliye karar verilmesi gerektiği yönünde kararları mevcuttur. Yargıtay 6 HD. 14.07.2011 T. 3614 E./8212 K., Yargıtay 6 HD. 24.10.2005 T. 8145 E./9770 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 29.08.2015. Yargıtay 6 HD. 15.09.2014 T. 8427 E./9767 K. sayılı karar. **CERAN**, s.828-829. Yargıtay 6 HD. 08.07.2010 T. 4392 E./8714 K. sayılı karar. **EREN**, s.437. Yine imar uygulaması kamu ihtiyacı niteliğinde olduğundan Belediyenin imar planındaki değişiklik nedeniyle tahliye davası açabileceğine ilişkin, Yargıtay HGK 03.10.2001 T. 6-622 E./670 K., Yargıtay HGK 05.04.2000 T. 6-720 E./744 K. sayılı kararlar. **H. ERDOĞAN**, s.883 vd.

Bankalar söz konusu olduğunda ise, gerçek ve tüzel kişiler gibi düşünmemek gerektiği; bankaların taşınmaz alım satımı ile uğraşamayacakları; gereksinim dışında mülk edinemeyecekleri; şubeleri için tahliye davası açabilecekleri kabul edilmektedir³⁹⁴.

Diğer taraftan tüzel kişi, ortağı dahi olsa gerçek kişinin ihtiyacı için tahliye isteyemeyeceği gibi, gerek tüzel kişinin ortakları, gerekse de dernek üyeleri tüzel kişinin gereksinimini ileri sürerek dava açamaz³⁹⁵. Tüzel kişiler ancak kendi gereksinimleri için dava açabilirler. Bu nedenle, TBK md. 350 bu kadar geniş yorumlanarak kıyasen uygulanamaz³⁹⁶. Ancak, kiralanan işyerinin şirkete sermaye olarak konulması veya şirket sözleşmesinde bu yerin şirket bürolarına tahsis edilmiş olması hallerinde, ortağın şirketin gereksinimi sebebiyle kendine ait taşınmazı tahliye ettirebileceği kabul edilmektedir³⁹⁷. Buna karşılık adi ortaklıklarda, adi ortaklığın gereksinimi aynı zamanda ortağın gereksinimi olduğundan, adi ortak dava açabilecektir³⁹⁸.

Nitekim Yargıtay'ın "*Davacı Şefik dava konusu taşınmazı 01.06.2007 tarihinde kendi adına iktisap ettiği ve diğer davacı şirketin % 99 hissedarı ve sorumlu müdürü olduğu dosya kapsamında anlaşılmaktadır. Her ne kadar davacı Şefik, müdürü olduğu şirketle birlikte dava açmış ise de asıl ihtiyaç sahibinin davacı V. A. Limitet Şirketi olduğu anlaşılmaktadır. Bir başka deyişle davacı Şefik, şirket ihtiyacı için kendisinin malik olduğu kiralananın tahliyesini*

³⁹⁴ **YAVUZ**, s.619-620; **AYDINLIYIM**, s.69; **CERAN**, s.783; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.148-149; **ÖZKAN**, s.193. Yargıtay 6 HD. 07.12.1988 R. 10150 E./19035 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.427. Yargıtay 6 HD.17.03.1997 T. 2180 E./2421 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.906-907.

³⁹⁵ **GÜMÜŞ**, s.351; **OLGAÇ**, s.132; **TANDOĞAN**, s.255; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.150-151; **ÖZKAN**, s.193; **ŞENER**, s.38-39; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.673; **ANIL**, s.95; **AYDEMİR**, s.198-199; **AYAN**, s.19; **AKYİĞİT**, s.183. Yargıtay HGK 07.06.1978 T. 9 E./560 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.81. Yargıtay 6 HD. 11.05.2009 T. 1713 E./4366 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.960. Yargıtay 6 HD. 09.11.1994 T. 11307 E./11538 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.728. Yargıtay 6 HD. 16.06.1992 T. 7309 E./7768 K., Yargıtay 6 HD. 25.01.1973 T. 226 E./194 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.384. Yargıtay 6 HD. 01.10.2014 T. 9486 E./10721 K. sayılı karar. **CERAN**, s.829-830. Yargıtay 6 HD. 14.03.1996 T. 2317 E./2398 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.904.

³⁹⁶ **AKYİĞİT**, s.183; **İNCEOĞLU**, s.382; **ARPAÇI**, s.113; **EREN**, s.437.

³⁹⁷ Yargıtay 6 HD. 30.03.1990 T. 4604 E./4816 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.616. **TANDOĞAN**, s.255; **ER**, s.80; **DOĞAN**, s.408; **YAVUZ**, s.616; **OLGAÇ**, s.132.

³⁹⁸ **AKYİĞİT**, s.182; **İNCEOĞLU**, s.386; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.544; **TANDOĞAN**, s.255; **YAVUZ**, s.616; **ŞENER**, s.37; **DOĞAN**, s.108. Aksi yönde karar için, Yargıtay 6 HD. 20.12.1965 T. 4552 E./5731 K. sayılı karar. **ERDOĞAN**, s.772.

istemektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi 6570 Sayılı Yasanın 7/c maddesinde, kimlerin ihtiyacı için dava açılacağı açıklanmıştır. Bu itibarla, şirket ihtiyacı için gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez. Şirketler tüzel kişiliğe sahip olup ancak şirket malı için şirketin ihtiyacı bahse konu olabilirler. Davanın bu nedenle reddi gerekir.” şeklinde kararı mevcuttur³⁹⁹.

4. Tahliye Davası

a. Genel Olarak

TBK md. 350'ye göre, kiraya veren, kendisinin veya maddede sayılan yakınlarının konut veya işyeri gereksinimi doğduğunda, bu gereksinimin zorunlu, gerçek ve samimi olması şartıyla, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir⁴⁰⁰. Kanunkoyucu dava açmayı mutlak surette aramaktadır⁴⁰¹; zira kira sözleşmesi tahliye davası yoluyla sona ermektedir.

b. Davacı

TBK md. 350'ye göre açılacak tahliye davasında davacı, kiraya verendir. Burada önemli olan husus, kanunda sayılan diğer kişilerin gereksinimi söz konusu olsa dahi, davayı kiraya veren açacaktır⁴⁰².

Kiraya veren ve malikin farklı kişiler olması; paylı ve elbirliği ile mülkiyet hallerinde durumun ne olacağı ayrıntılı olarak yukarıda ele alınmıştır⁴⁰³.

Kiraya verenin hem kendisinin hem de altsoyu, üstsoyu veya bakmakla yükümlü olduğu kişilerden birinin gereksinimi için dava açması halinde, kiralananın farklı tahliye taleplerine uygun olup olmadığının, taleplerin birbiriyle çelişip çelişmediğinin belirlenmesi gerektiği kabul edilmektedir⁴⁰⁴.

³⁹⁹ Yargıtay 6 HD. 17.09.2009 T. 2483 E./7327 K. sayılı karar. **EREN**, s.437, dipnot 47. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 08.05.2006 T. 2944 E./5020 K., Yargıtay 6 HD. 27.12.2005 T. 11069 E./12224 K., Yargıtay 6 HD. 31.03.2005 T. 3703 E./5070 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 29.08.2015.

⁴⁰⁰ **HELVACI**, s.637; **AKYİĞİT**, s.177; **DOĞAN**, s.95.

⁴⁰¹ **AKYİĞİT**, s.192; **İNCEOĞLU**, s.386; **AYDEMİR**, s.194; **KIRMIZI**, s.387; **DOĞAN**, s.95.

⁴⁰² **AKYİĞİT**, s.195; **GÜMÜŞ**, s.346; **ÖZER**, s.319; **H. ERDOĞAN**, s.1159; **AKYİĞİT**, s.177; **KIRMIZI**, s.454; **AYSAL**, s.184.

⁴⁰³ Bu konudaki açıklamalar için, s.64 vd.

⁴⁰⁴ **AKYİĞİT**, s.198.

c. Davalı

Kiraya veren gereksinim iddiasını kiracıya; birden fazla kiracı var ise mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olacağından tümüne karşı yöneltilmelidir. Tüm kiracılar birlikte gösterilmediği takdirde, bu noksanlık sonradan giderilemez⁴⁰⁵. Kiracının davadan önce ölmesi halinde, TBK md. 356 dikkate alınmalıdır⁴⁰⁶.

Kiracının gerçek kişi olabilmesinin yanında, tüzel kişi de olabileceğine şüphe yoktur⁴⁰⁷

Önemli olan nokta kiracı sıfatının kimde olduğudur. Kiracının başkaca kişilerle taşınmazı kullanıyor olması, o kişilere kiracılık sıfatı kazandırmaz; bu nedenle kiracı dışındaki kişiler bakımından davanın husumet sebebiyle reddi gerekir⁴⁰⁸. Yine, işyerinin levhasının şirket adına olması ve kiralarn şirket tarafından ödenmesi şirketin kiracı olduğunu göstermez⁴⁰⁹.

Kiralanan taşınmazın aile konutu olduğuna ilişkin olarak kiraya verene ihtar göndermeyen ve dolayısıyla sözleşmenin tarafı olmayan eşin, gereksinim sebebiyle açılan davada, davalı sıfatı bulunmamaktadır. Aleyhine dava açılmış olması halinde, eş hakkında davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir⁴¹⁰.

TBK md. 323/2'ye göre, kira sözleşmesinin devri gerçekleşmiş ise devralan yeni kiracıya karşı dava açılmalıdır. Eski kiracının en fazla iki yıl süre ile müteselsilen sorumlu olması da durumu değiştirmeyecektir; zira bu sorumluluk mali sonuçlarla ilgilidir⁴¹¹.

⁴⁰⁵ Yargıtay 12 HD. 09.12.1982 T. 9039 E./9255 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.78. Yargıtay 6 HD. 12.03.2014 T. 1128 E./29968 K., Yargıtay 6 HD. 12.03.2014 T. 2373 E./2971 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.818-819. **ÖZKAN**, s.193; **H. ERDOĞAN**, s.813; **ANIL**, s.91; **ARPACI**, s.110; **GÜMÜŞ**, s.352; **DOĞAN**, s.97; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.365; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.552; **AYSAL**, s.185; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.668; **RUHİ**, s.890; **KARAHASAN**, s.1034.

⁴⁰⁶ **TUNABOYLU**, s.595.

⁴⁰⁷ **BURCUOĞLU**, s.75.

⁴⁰⁸ Yargıtay 6 HD. 28.12.2011 T. 10486 E./16000 K. sayılı karar. **CERAN**, s.799-800. **ER**, s.68; **ANIL**, s.91.

⁴⁰⁹ Yargıtay 6 HD.02.06.2014 T. 5913 E./7192 K. sayılı karar. **CERAN**, s. 826-827.

⁴¹⁰ Yargıtay 6 HD. 19.11.2009 T. 6464 E./10160 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.897-898. Yargıtay 6 HD. 30.04.2014 T. 4486 E./5631 K. sayılı karar. **CERAN**, s.774-775.

⁴¹¹ **AKYİĞİT**, s.200; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.552.

Geçerli bir alt kira sözleşmesinin mevcudiyeti durumunda ise, asıl kiraya verenin alt kiracıya doğrudan doğruya dava açma hakkı bulunmadığından, ancak kendi kiracısına karşı dava açabilir⁴¹².

Kiracı kiralanan taşınmazın paydaşı veya elbirliği ile maliklerinden biri ise, kendisine karşı dava açılmayacağı; kendisinin de yararlanma yetkisi bulunduğu için ilişkide sorunun çözümleneceği kabul edilmektedir⁴¹³.

d. Dava Açma Süresi

TBK md. 350’de kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliye davasını; belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonundan, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülecek sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açabileceği hüküm altına alınmıştır⁴¹⁴.

Buna göre belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan; belirsiz süreli sözleşmelerde ise TBK md. 329’a göre, aksine yerel adet bulunmadıkça altı aylık kira dönemlerinin sonundan itibaren 1 aylık süre başlayacaktır⁴¹⁵.

Dava açma süresi kamu düzeninden olup, davalı ileri sürmese de mahkemece re’sen dikkate alınmalıdır ve davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenmesi bakımından öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin ortaya konması gerekmektedir. Davacının bildirdiği tarihlere davalının itiraz etmesi halinde, tanık dahil tüm deliller ile öncelikle bu durumun çözülmesi gerekmektedir⁴¹⁶. Kanıtlanamadığı takdirde davalının

⁴¹² ÖZDOĞAN/OYMAK, s.552; İNCEOĞLU, s.391.

⁴¹³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.365; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.668. Yargıtay, tapudan gelen kayıta davalının kiralanda paydaş olduğu anlaşıldığından onun aleyhine dava açılmasının imkansız olduğundan bahisle davanın reddine karar vermiştir. Yargıtay 6 HD. 21.05.1968 T. 1912 E./2611 K. sayılı karar. OLGAC, s.125. Aksi görüş için, BURCUOĞLU, s.87 vd.

⁴¹⁴ OY/ONUR OY, s.76; TÜREL, s.121; HELVACI, s.638; GÜMÜŞ, s.346; C. YAVUZ, s.682; KIRMIZI, s.387; DOĞAN, s.98; AYSAL, s.185; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.368; ARAL/AYRANCI, s.304; ŞENYÜZ, s.333.

⁴¹⁵ GÜMÜŞ, s.346-347; TUNABOYLU, s.597; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.670-671; KIRMIZI, s.390. Yargıtay 6 HD. 27.10.2014 T. 11209 E./11683 K., Yargıtay 6 HD. 20.10.201 T. 9792 E./11233 K. sayılı kararlar. CERAN, s.780-781 ve 830-831.

⁴¹⁶ Yargıtay 6 HD. 13.03.2014 T. 2440 E./3024 K., Yargıtay 6 HD. 22.01.2014 T. 346 E./712 K., Yargıtay 6 HD. 02.10.2013 T. 11613 E./13448 K., Yargıtay 6 HD. 05.04.2010 T. 13777 E./3903 K., Yargıtay 6 HD. 10.07.2008 T. 7246 E./9096 K. ve Yargıtay 6 HD. 16.10.2006 T.

bildirdiği tarihin kira başlangıç tarihi olarak belirlenmesi ve davanın süresinde açılıp açılmadığının tespit edilmesi gerekmektedir⁴¹⁷.

Bir aylık süre hak düşürücü süre olup, kiraya verenin bu süre içinde dava açmaması halinde hakkı kaybolacaktır⁴¹⁸. Bunun istisnasını TBK md. 353'de belirtilen hal oluşturmaktadır. Kural olarak, -eğer sözleşmede kiracıya ihtarname çekme şartı konmamışsa⁴¹⁹- kiraya verenin gereksinim sebebiyle dava açması için kiracıya önceden ihtar çekmesi gerekmemektedir; ancak *“Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır.”* Böylece kiraya veren, dava açma süresini 1 kira yılı için uzatabilir⁴²⁰. Madde gerekçesinde, kanunkoyucu dava açma süresi olan bir ay içinde yapılacak bildirim yeterli görüldüğü dikkate alındığında, kira süresi içinde yapılacak bildirim de dava süresini uzatıcı etkiye sahip olacağı vurgulanmıştır⁴²¹.

7918 E./10170 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.762 vd. Yargıtay 6 HD. 14.01.1975 T. 6194 E./85 K. sayılı karar. **OLGAÇ**, s.113. Yargıtay 6 HD. 27.06.2005 T. 5350 E./6663 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.186. Yargıtay 6 HD. 15.10.2001 T. 7698 E./7908 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.934-935. Yargıtay 6 HD. 04.02.2008 T. 2007/12679 E. ve 2008/905 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.915.

⁴¹⁷ Yargıtay 6 HD. 25.03.2013 T. 10 E./5165 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.86-87. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.671.

⁴¹⁸ Yargıtay 6 HD. 02.05.2002 T. 2802 E./2985 K. sayılı karar. **ANIL**, s.307. **DOĞAN**, s.97; **AYDEMİR**, s.194.

⁴¹⁹ Taraflar sözleşme ile aralarında ihbar şartı öngörmüş iseler, bu şarta uyulmadığı takdirde tahliye davası açılabilmesi mümkün değildir. **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.549. Yargıtay 6 HD. 15.11.2012 T. 11715 E./14938 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.391-392. Yargıtay 6 HD. 26.11.2007 T. 10287 E./12811 K., Yargıtay 6 HD. 20.11.2007 T. 10022 E./12573 K. sayılı kararlar. **RUHİ**, s.915 ve 917.

⁴²⁰ **OY/ONUR OY**, s.76; **C. YAVUZ**, s.667, 682; **AYDEMİR**, s.195; **KARAHANAN**, s.1079; **ER**, s.72; **EREN**, s.439; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.369; **AYSAL**, s.185; **HELVACI**, s.643; **ÖZER**, s.324; **GÜMÜŞ**, s.347. Yargıtay 6 HD. 06.11.2014 T. 10833 E./12114 K., Yargıtay 6 HD. 02.10.2012 T. 9023 E./12590 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.803-804 ve 834-845. Yargıtay 6 HD. 27.04.2010 T. 3047 E./5035 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.393-394. Yargıtay 6 HD. 19.11.2009 T. 7339 E./10185 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.897. Belirsiz süreli sözleşmelerde, fesih döneminin uzunluğu ne ise kiraya verenin dava açma hakkının o kadar uzayacağı (fesih dönemi altı ay ise, altı ay uzayacaktır) yönündeki görüş için, **C. YAVUZ**, s.669; **AYDEMİR**, s.196; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.549. Madde metninde öngörülen dava süresinin uzaması, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde bir yıllık uzamanın nasıl gerçekleşeceği belirsiz olduğundan uygulanmaması; bir yıllık dönemler halinde uzayabilen nitelikteki kira sözleşmelerinde uygulanabilmesi gerektiği yönündeki görüş için, **KIRMIZI**, s.552.

⁴²¹ **AKYİĞİT**, s.202; **TUNABOYLU**, s.597; **HELVACI**, s.644; **C. YAVUZ**, s.668; **KIRMIZI**, s.550.

Ancak, gereksinim ve dava hakkı doğduktan yaklaşık bir yıl sonra dava açan kiraya verenin gereksiniminin ne kadar zorunlu, gerçek ve samimi olduğu tartışmaya açıktır⁴²². Bu durumda somut olayın özelliklerine göre koşulların ele alınması gerektiği *kanaatindeyiz*; zira gereksinimin gerçek, zorunlu ve samimi olması temel koşul olduğundan, varsayımlarla hareket ederek gerçekte gereksinimi olmamasına rağmen “nolur nolmaz” düşüncesi ile ihtar çeken kiraya verenin kötü niyetli olduğu ve hukuk düzeninin bu eylemi korumayacağı açıktır.

Dava açma süresi bir kira yılı uzayacağı açıkça belirlendiğinden, daha fazla uzayacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir; zira aksi durum TBK md. 354'deki “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.*” hükmüne aykırı olacaktır⁴²³.

Ayrıca, ihtarnamenin tüm paydaşlar tarafından birlikte gönderilmesine gerek bulunmamakta olup, paydaşlardan biri tarafından gönderilmesi yeterlidir; zira ihtarname gönderilmesinin, sözleşmeyi feshetme etkisi bulunmamaktadır⁴²⁴.

Doktrinde tartışılan husus, bir aylık süre içinde, kira bedelinin kiraya veren tarafından ihtirazi kayıtsız alınması halinde, durumun ne olacağıdır. Bir görüş, bu durumda kiraya verenin dava açamayacağını savunmakta⁴²⁵; diğer bir görüş ise yalnızca bir kira bedelinin alınmasının zımnen feragat için yeterli olmadığını⁴²⁶, buna karşılık örneğin altı aylık kira bedelinin alınması halinde dava açma hakkından feragat anlamına geleceğini kabul etmektedir⁴²⁷. *Biz*, kanun hükmünde kiraya verenin 1 ay içinde dava açabileceği açıkça

⁴²² ÖZDOĞAN/OYMAK, s.549.

⁴²³ AKYİĞİT, s.204.

⁴²⁴ Yargıtay 6 HD. 20.05.2013 T. 5815 E./8887 K. sayılı karar. TÜREL, s.146-147. Yargıtay 6 HD. 09.10.2007 T. 8520 E./10604 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.861-862. ANIL, s.92; H. ERDOĞAN, s.813; AYDEMİR, s.198. Aksi görüş için, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.551.

⁴²⁵ BURCUOĞLU, s.389; DOĞAN, s.84; ŞENYÜZ, s.334.

⁴²⁶ İNCEOĞLU, s.400; OY/ONUR OY, s.81; YAVUZ, s.604; OLGAC, s.111; AYDEMİR, s.200; TANDOĞAN, s.265; ÖZKAN, s.172. Aynı yönde Yargıtay 6 HD. 05.04.1990 T. 4941 E. /5207 K. sayılı karar. ANIL, s.290. Yargıtay 6 HD. 14.01.1988 T. 1987/12335 E. ve 1988/277 K. sayılı kararlar. BURCUOĞLU, s.388. Yargıtay HGK 08.06.1996 T. 1030 E./183 K. sayılı karar. Yargıtay 6 HD. 12.09.1991 T. 9565 E./10171 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.662. Yargıtay 6 HD. 02.02.1993 T. 711 E./862 K. sayılı karar. ÖZKAN, s.182-183.

⁴²⁷ İNCEOĞLU, s.400.

düzenlendiğinden, bu süre içerisinde kira parasının alınmasının tek başına sonuca bir etkisinin olmadığını düşünmekteyiz.

Diğer taraftan, kiraya veren dava açacağını ihtaren kiracıya bildirmiş ise, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış olacağından, kiraya verenin kira parasını almasının dava açma konusunda bir etkisi bulunmayacaktır. Ancak, kiraya veren böyle bir bildirim yapmamışsa ve kira bedelini de ihtirazi kayıt koymadan almış ise, artık o dönem için tahliye davası açılmayacağını belirten görüş de mevcuttur⁴²⁸.

e. Sonuçları

aa. Genel Olarak

Doktrinde bir görüş, kira sözleşmesinin hakim kararı ile sona ereceğini, bunun bozucu yenilik doğuran bir karar olduğunu davanın açılmasının yeterli olmadığını, savunurken⁴²⁹; diğer görüşe göre hakim kararı yenilik doğuran değil, tespit niteliğinde bir karardır ve davanın açılması ile sözleşme sona ermektedir⁴³⁰. *Kanaatimizce*, gereksinim sebebiyle tahliye davasında, dava açılması şart olduğundan ve gereksinim iddiasının gerçek, zorunlu ve samimi olup olmadığı mahkemece inceleneceğinden kira sözleşmesi hakim kararı ile sona erecektir.

Dava sürecinde kiracı, ecrimisil ya da tazminat ödemek zorunda kalmayacak; ancak kira bedeline karşılık gelen bir miktar ödemekle yükümlü olacaktır⁴³¹.

Kiraya verenin gereksinim iddiası ile açtığı davanın reddedilmesi, aynı sebebe dayanarak tekrar dava açılmasını engellemez; ancak söz konusu gereksinimin

⁴²⁸ **ARPACI**, s.111; **YAVUZ**, s.739; **C. YAVUZ**, s.682. Er'e göre, dava açılmadan önce ilk aya ait kira bedelinin ihtirazi kayıtsız alınması ve önceden ihtarname gönderilmemesi halinde tahliye davası açılmaz. Ancak, kira bedelinin ihtirazi kayıtsız alınması ya da ihtirazi kayıt ileri sürmese bile iradesini kiracıya bildirmesi halinde kira sözleşmesi uzamış kabul edilemez. **ER**, s.73. Aynı yönde, ihtarnameden sonra kira parasının ihtirazi kayıtsız alınmasının sözleşmenin yenilenmesi anlamına gelmeyeceğine dair, Yargıtay HGK 08.06.1966 T. 1030 E./183 K. sayılı karar. **ERDOĞAN**, s.668-669. **ÖZER**, s.321; **GÜMÜŞ**, s.352.

⁴²⁹ **BURCUOĞLU**, s.433; **DOĞAN**, s.95; **YAVUZ**, s.585.

⁴³⁰ **İNCEOĞLU**, s.400.

⁴³¹ **İNCEOĞLU**, s.401.

davanın reddinden sonra doğması ve şartların değişmesi gerekmektedir⁴³². Nitekim Yargıtay, “*Dava önceden açılıp redle sonuçlanmış davanın açılış, devamı ve hatta kesinleşmesi aşamalarında davacı henüz emekli olmamış ve yurttan daimi kalmak üzere dönmemiş bulunduğu için davacının değişen durumu sebebiyle o dava sonucu buradaki iddiaya etkili olamaz.*” şeklinde hüküm kurmuştur⁴³³.

Yine, çocuklar küçükken açılan davanın reddine dair hüküm, çocuklar büyüyünce açılan tahliye davasına kesin hüküm teşkil etmez⁴³⁴ veyahut üç kira yılı önce açılmış ve anlaşma ile sonuçlanmış dava, yeni bir dava açılmasına engel oluşturmaz⁴³⁵. Aynı şekilde, gereksinim iddiasıyla daha önce açılan davanın henüz gereksinim doğmadığından bahisle verilen davanın reddi kararı, sonradan açılan davada kesin hüküm oluşturmaz⁴³⁶.

Buna karşılık, kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten sonra kiraya verenin durumunda değişiklik olmaması halinde, reddedilen dava görülmekte olan dava için kesin hüküm teşkil eder⁴³⁷.

Yargıtay, kiraya verenin her dönem için gereksinim sebebiyle dava açabileceğini; önceki dönemde açılan davanın kesin hüküm oluşturmayacağını belirtmektedir⁴³⁸.

Davanın süre yönünden reddedilmesi halinde ise, bu kararın kesinleşmemesi durumunda kesin hüküm teşkil etmeyecektir⁴³⁹.

⁴³² **OLGAÇ**, s.132. Yargıtay 6 HD. 19.12.1989 T. 15096 E./19984 K., Yargıtay 6 HD. 08.06.1989 T. 8115 E./10122 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.664-665; Yargıtay 6 HD. 04.06.1979 T. 2032 E./4780 K. sayılı karar. **ER**, s.76. **ERDOĞAN**, s.688; **ANIL**, s.92.

⁴³³ Yargıtay 6 HD. 19.06.1995 T. 5995 E./6231 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.634. Aynı yönde, daha önce açılan ve reddedilen davadaki hukuki nedenlerle görülmekte olan davadaki hukuki nedenlerin farklı olması sebebiyle kesin hüküm iddiasının yerinde olmadığına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 18.03.1992 T. 3661 E./3999 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.656-657. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 19.04.2012 T. 3466 E./6301 K., Yargıtay 6 HD. 16.03.2010 T. 2009/12830 E./2010/2855 K. sayılı kararlar. **KIRMIZI**, s.425 ve 437-439. **ÖZKAN**, s.194.

⁴³⁴ **TANDOĞAN**, s.247; **DOĞAN**, s.94; **YAVUZ**, s.591.

⁴³⁵ Yargıtay 6 HD. 01.04.1992 T. 4232 E./4665 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.785-786.

⁴³⁶ Yargıtay 6 HD. 28.03.2005 T. 1187 E./2750 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.941-942.

⁴³⁷ Yargıtay 6 HD. 02.02.1989 T. 18013 E./1477 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.803. Yargıtay 6 HD. 08.06.1971 T. 2450 E./2770 K. sayılı karar. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.169. **ERDOĞAN**, s.688.

⁴³⁸ Yargıtay 6 HD. 11.03.2008 T. 91 E./2911 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.913.

bb. Kısmen Tahliye

Kiralanan gerek kiraya verenin gerekse de kiracının gereksinimini karşılamaya yeterli ise, tarafların onay vermesi şartıyla Mahkeme kısmen tahliye karar verebilir. Diğer bir deyişle, kiraya verenin kısmen tahliye davası açması, ancak kiracının bu talebi kabul etmemesi durumunda, kiralananın tümünün tahliyesine karar verilecek; diğer taraftan kısmen tahliye mümkün olduğu halde kiraya verenin tümünün tahliyesi yönünde ısrarı mevcut ise, kiraya verenin gereksinim iddiasının gerçek ve samimi olmadığı kabul edilecektir⁴⁴⁰.

Kiralanan taşınmazın birden fazla katının bulunması gibi, kiraya verenin kiracı ile birlikte, ancak bağımsız bir biçimde kullanabileceği durumlarda kısmen tahliye söz konusu olabilir. Geri kalan kısım davalıya yetmeyecek ise, bu durum kiracının da lehine olmayacaktır⁴⁴¹.

Yargıtay, taşınmazın 3 dairesine gereksinimi olduğunu, ancak bu dairelerin boşaltılması halinde diğer bölümlerin kullanılması mümkün olmadığından tüm binanın tahliyesini talep eden kiraya verenin bu talebi, üç daire için dört katlı binanın tümünün tahliyesi iyi niyet kuralı ile bağdaşmayacağından reddedilmiştir⁴⁴².

cc. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK md. 355'e göre, "*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.*"⁴⁴³.

⁴³⁹ Yargıtay 6 HD. 04.03.1988 T. 1987/15364 E. ve 1988/3305 K. sayılı karar. **AYDEMİR**, s.197.

⁴⁴⁰ Yargıtay HGK 15.01.1958 T. 13 E./8 K. sayılı karar. **YAVUZ**, s.607. Yargıtay 6 HD. 20.11.2013 T. 15110 E./15570 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.130-132. Yargıtay 6 HD. 28.09.1999 T. 6983 E./7081 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.911-912. **AYDINLIYIM**, s.68; **CERAN**, s.783; **TANDOĞAN**, s.247; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.147; **ÖZKAN**, s.194; **TUNABOYLU**, s.691; **EREN**, s.440; **TUNÇOMAĞ**, s.622; **AYSAL**, s.187-188; **ÖZER**, s.338; **GÜMÜŞ**, s.350; **DOĞAN**, s.130.

⁴⁴¹ **İNCEOĞLU**, s.386-387; **YAVUZ**, s.607; **DOĞAN**, s.102-103. Yargıtay 6 HD. 17.11.1989 T. 15680 E./17649 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.400.

⁴⁴² Yargıtay 6 HD. 01.03.2001 T. 1650 E./1889 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.451.

⁴⁴³ **HELVACI**, s.645; **KAYAR**, s.302; **KIRMIZI**, s.554; **ŞENYÜZ**, s.334; **ERZURUMLUOĞLU**, s.122; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.674; **UYGUR**, s.1860; **C. YAVUZ**, s.670.

Üç yıllık yasak, kiralananın başkasına kiralanması durumunda geçerlidir. Kiraya verenin kendisinin veya altsoy, üstsoy ya da bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kullanması bu kapsama girmez⁴⁴⁴.

Madde metninde yer alan “kiralayamaz” ibaresi, 3 yıl içerisinde kiraya verenin başkası ile yapacağı kira sözleşmesinin geçersizliliğini değil; kiraya verenin bu davranışının eski kiracısına karşı kanundan doğan bir borcunu ihlal etmesini göstermektedir⁴⁴⁵.

Madde metninde haklı sebep terimine yer verilmiş; haklı sebebin varlığı halinde kiraya verenin üç yıl geçmeden de kiralanan taşınmazı başkalarına kiraya verebileceği hüküm altına alınmıştır⁴⁴⁶. Buna göre haklı sebep, gereksinimin ortadan kalkması, askere gitmesi, tayininin çıkması, yaptığı işi bırakması, sağlık sorunları sebebiyle oturulamaması olabilir⁴⁴⁷.

Bir kısım yazar, kiracının vefatını da haklı sebep olarak görürken⁴⁴⁸; diğer kısım yazar, kiracının ölümü, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebileceği bir hal olarak düzenlenmediğinden, kira sözleşmesinin mirasçılarla varlığını sürdüreceği ve yeniden kiralama yasağının devam edeceği yönünde görüş bildirmektedir⁴⁴⁹.

Doktrinde bir görüşe göre, kiralanan taşınmazın başkasına kiralanamayacağına ilişkin 3 yıllık süre, kiracıya tahliye için Mahkeme veya kiraya veren tarafından bir süre verilmemişse, kararın kesinleştiği tarihten; süre verilmesine rağmen süreden önce boşaltmışsa o tarihten; boşaltmadıysa tanınan sürenin bitiminden başlar⁴⁵⁰. Diğer görüşe göre ise, madde metninde açıkça “kiralananın

⁴⁴⁴ C. YAVUZ, s.672; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.675.

⁴⁴⁵ ÖZ, s.79.

⁴⁴⁶ KIRMIZI, s.555; AKYİĞİT, s.211; C. YAVUZ, s.672; ŞENYÜZ, s.334; YAVUZ, s.753; AYDEMİR, s.201; KILIÇOĞLU, s.376.

⁴⁴⁷ İNCEOĞLU, s.401; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.373; C. YAVUZ, s.672. Kiraya verenin kendisinden kaynaklanan sebeplerin haklı sebep oluşturmayacağı, zira bu hallerin – kiraya verenin sağlığı gibi- taşınmazın eski kiracıya kiralınmasını engellemeyeceği yönündeki görüş için, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.676.

⁴⁴⁸ AKYİĞİT, s.212; YAVUZ, s.770.

⁴⁴⁹ İNCEOĞLU, s.402.

⁴⁵⁰ AKYİĞİT, s.213.

boşaltılmasını sağladığında” ifadesi yer aldığından söz konusu süre, kiracının tahliyesinden itibaren başlayacaktır⁴⁵¹.

Doktrinde bazı yazarlar, kiralama hakkının öncelikle eski kiracıya teklif etme yükümlülüğünün bulunduğu kabul etmekte iken⁴⁵²; *bizim de hukuki gerekçesine katıldığımız* diğer yazarlar, bu yükümlülüğün yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye durumunda mevcut olduğunu, kıyasen uygulanamayacağını⁴⁵³ belirtmektedir.

Kiraya verenin üç yıllık süre içerisinde eski kiracıya teklif götürmesi, ancak kiracının kabul etmemesi halinde üçüncü kişi ile sözleşme yapması mümkün değildir; zira çoğu zaman kiracı başka taşınmaza taşınmış olacak ve tekrar eski taşınmazına geçmeyi istemeyecektir⁴⁵⁴.

Kiraya verenin söz konusu yasağa uymamasının sonuçları da kanunda açıkça hüküm altına alınmıştır. Buna göre, kiraya veren, yasağa aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemek zorunda kalacaktır. Bu bir medeni hukuk cezasıdır⁴⁵⁵. Kanunkoyucu, tazminat miktarının bir yıllık kira bedelinden az olamayacağını açıkça belirttiğinden, kiracının zararının daha az olmasının, daha düşük bedelle başka bir kira sözleşmesi yapmış olmasının bir etkisi bulunmamaktadır. Ancak, “az olmamak üzere” ibaresi kullanıldığından, mahkemece daha yüksek tazminat miktarına hükmedilebilir⁴⁵⁶. Bir yıllık kira bedelinden fazla hükmedilebilmesi için ise, kiracının bu miktarı aşan miktarın tazmini için zararını ispatlaması gerekmektedir⁴⁵⁷. Bunun yanında, tarafların

⁴⁵¹ C. YAVUZ, s.671; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.579.

⁴⁵² C. YAVUZ, s.671-672; BURCUOĞLU, s.474; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.675. Aynı yönde ve ayrıca kiracının vefat etmesi halinde dahi, bu hakkın hiç değilse kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılara veya kiracı ile aynı konutta oturanlara geçtiğinin kabul edilmesi gerektiği yönündeki görüş için, AKYİĞİT, s.213.

⁴⁵³ İNCEOĞLU, s.401; Açıklayıcı görüş için, AKYİĞİT, s.211.

⁴⁵⁴ İNCEOĞLU, s.403. Eski kiracının kabul etmemesi halinde, bunun haklı sebep sayılacağına ve kiraya verenin taşınmazı başkasına kiraya verebileceğine dair aksi görüş için, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.580.

⁴⁵⁵ YAVUZ, s.753-754; EREN, s.440; C. YAVUZ, s.676; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.373; HELVACI, s.645; KIRMIZI, s.557; ŞENYÜZ, s.334; DOĞAN, s.103; KILIÇOĞLU, s.377; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.581.

⁴⁵⁶ KIRMIZI, s.559; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.373; C. YAVUZ, s.676; KILIÇOĞLU, s.377.

⁴⁵⁷ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.581; İNCEOĞLU, s.403.

aralarında daha fazla bir tazminat miktarı öngörmelerinde bir engel bulunmamaktadır⁴⁵⁸.

Kiraya verenin, dava açmaksızın gereksinim duyduğunu ve sözleşmeyi yenilemeyeceğini belirtmesi üzerine kiracının kendiliğinden kiralananın çıkması halinde, bu hüküm uygulanamayacak olup, kiraya verenin mahkemeden karar alması ve bu karar uyarınca kiracıyı cebri icra yoluyla çıkartması gerekmektedir⁴⁵⁹. Ancak bu karar doktrinde eleştirilmektedir ve *bizim de katıldığımız* görüşe göre, çoğunlukla dava açılmasından çekinen kiracıların, kiraya verenin yazılı bildirim veya cebri icrayı beklemeden mahkeme kararı ile taşınmazı tahliye ettikleri dikkate alındığında, kiraya verenin yazılı olarak kiracıya bildirilmesi ve kiracının da çıkması halinde dahi söz konusu maddenin uygulanması gerektiği savunulmaktadır⁴⁶⁰.

B. Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Genel Olarak

TBK md. 350/2'de, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkansız ise, kiraya verenin 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 erdirebileceği hüküm altına alınmıştır⁴⁶¹.

⁴⁵⁸ İNCEOĞLU, s.404.

⁴⁵⁹ ŞENYÜZ, s.334; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.373.

⁴⁶⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.373-374; YAVUZ, s.770; UYGUR, s.1862; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.582; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.678; DOĞAN, Değerlendirme, s.514-515; EKİNCİ, Hüseyin, "Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu", Adalet Dergisi, Sayı 23, 2005, s.96. Mülga 6570 Sayılı Kanunun aksine, yürürlükteki kanunda yatırım olarak hapis cezası bulunmaması karşısında, mahkemeden tahliye kararı elde etmek ile kiracının kendi rızasıyla çıkmasının aynı değerlendirilmesinin gerektiği gerekçesiyle aynı yönde görüş için, C. YAVUZ, s.671.

⁴⁶¹ HELVACI, s.637; GÜMÜŞ, s.353-354; TUNABOYLU, s.823; İNCEOĞLU, s.405-406; DOĞAN, s.132; AKYİĞİT, s.187; UYGUR, s.1838; OY/ONUR OY, s.95; KIRMIZI, s.387;

Doktrinde bir görüş, söz konusu hükmün konuluş amacının, yeni yapılar yapılarak ve mevcut yapıları iyileştirip güzelleştirerek, şehirlerin gerek estetik gerekse de kullanım açısından daha iyi hale gelmesini sağlamak olduğunu ve bu maddenin kiraya verenin menfaatlerinden önce kamu düzeninin gerçekleşmesine hizmet ettiğini savunmaktadır⁴⁶². Diğer bir görüş ise, bu madde kamu düzeni ile ilgili olması halinde belli durumdaki taşınmazlar bakımından bir güzelleştirme zorunluluğunun bulunması gerektiği; ancak kural olarak böyle bir zorunluluğun hukukumuzda bulunmadığını; ayrıca estetik kavramının kişiden kişiye değiştiğini ve muğlak olduğunu; bu hükümde kamu düzeninin değil kiraya verenin menfaatlerinin korunduğunu belirtmektedir⁴⁶³.

Söz konusu maddeye göre kira sözleşmesinin sona erebilmesi için, aşağıda belirtilen şartların tümünün gerçekleşmesi gerekmektedir. Buna göre, kiralanan taşınmazın yeniden inşasının yapılması veyahut taşınmazda yapılacak onarım, genişletme veya değiştirmenin imar amaçlı olması, esaslı işlerden olması, tadilat esnasında kiralanan taşınmazda bulunulmasının mümkün olmaması ve projenin imarca onaylı bulunması zorunludur⁴⁶⁴.

Gerek yeniden inşa, gerekse de imar amacıyla esaslı surette onarım, genişletilme ya da değiştirilme hususlarında, dava konusu bir bina olup, inşaatla ilgili olacağından bilirkişi incelemelerinin önemli bir rol aldığı unutulmamalıdır⁴⁶⁵.

ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.379; **KARAMAN**, s.273; **REYNA**, s.113; **EREN**, s.442; **CERAN**, Kira Sözleşmesi, s.151.

Mülga 6570 Sayılı Kanun'un 7/ç. maddesinde; *"Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya iştiغال mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında"* tahliye davası açılacağı şeklinde düzenleme yer almakta idi.

⁴⁶² **ÖZKAN**, s.216; **DOĞAN**, s.132; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.379.

⁴⁶³ **İNCEOĞLU**, s.406.

⁴⁶⁴ Yargıtay 6 HD. 27.03.2008 T. 1281 E./3770 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1132-1134. **KARAHASAN**, s.1127; **KILIÇOĞLU**, s.340. Tadilat yapılırken kiracının kiralanda oturmasının mümkün olmamasının tek başına yeterli olmadığı, tadilatın neler olduğu ve esaslı olup olmadığı araştırılması gerektiği Yargıtayca kabul edilmektedir. Yargıtay 6 HD. 17.01.1994 T. 13857 E./153 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.857.

⁴⁶⁵ **BURCUOĞLU**, s.453.

2. Şartları

a. Kiralanan Taşınmazın Yeniden İnşası

Yeniden inşa, yıkılarak yeniden yapılma anlamına gelmektedir⁴⁶⁶. Diğer bir deyişle, yalnızca yıkılması yetmez; yeniden yapılması gerekmektedir⁴⁶⁷. Kiralanan taşınmazın yıkılıp pasaj yapılması buna örnek teşkil eder⁴⁶⁸.

Yeniden inşa durumunda, imar amacının bulunması gerekmemektedir; zira imar mevcut bir taşınmaz üzerinde olabilir. Bu nedenle, kiralanan taşınmazın yeniden inşasında, yeni taşınmazın eskisi ile aynı niteliklere sahip olması gerekmemekle birlikte; kiracı taşınmazın daha kötü, kullanışsız veya eskisinden farklı olmasını kiraya verene karşı ileri süremeyecektir⁴⁶⁹. Diğer taraftan, koruma altına alınmış veya korunması gerekli kültür varlıkları bakımından, yıkıldıktan sonra yapılan inşa, iç ve dış görünüm bakımından aslına uygun olması gerekmektedir⁴⁷⁰.

b. Kiralanan Taşınmazın İmarı Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi

aa. İmar Amacı

Kiralanan taşınmazın onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi, ancak imar amacıyla olması halinde tahliye davası açılabilir⁴⁷¹. İmar amacı, kiralanan

⁴⁶⁶ AKYİĞİT, s.187; ERDOĞAN, s.815; AYDINLIYIM, s.77; ER, s.84; İNCEOĞLU, s.406; TANDOĞAN, s.278; ÖZKAN, s.217; DOĞAN, s.133; TUNABOYLU, s.825; BURCUOĞLU, s.454; OY/ONUR OY, s.95; ARPACI, s.118; ÇINAR, Ömer, “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye”, Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan, (Ed. Talat Canbolat), Beta Basım, İstanbul 2010, s.1359.

⁴⁶⁷ AKYİĞİT, s.188; EREN, s.442; ANIL, s.97. Yargıtay 6 HD. 12.02.1973 T. 639 E./548 K. sayılı karar. YAVUZ, s.634.

⁴⁶⁸ AYDINLIYIM, s.77; OLGAÇ, s.150.

⁴⁶⁹ BURCUOĞLU, s.453-454; DOĞAN, s.133; H. ERDOĞAN, s.963; AKYİĞİT, s.187; OY/ONUR OY, s.96; İNCEOĞLU, s.406; TANDOĞAN, s.278; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.174; OLGAÇ, s.153; KARAHASAN, s.1126; AYDINLIYIM, s.77; YAVUZ, s.633; ARAL/AYRANCI, s.305; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.379; CERAN, s.838. Yargıtay 6 HD. 19.03.1979 T. 1113 E./2258 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.972. Yargıtay 6 HD. 20.04.1971 T. 1607 E./1888 K. sayılı karar. MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.177.

⁴⁷⁰ DOĞAN, s.133.

⁴⁷¹ AKYİĞİT, s.189; ER, s.85; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.547; YAVUZ, s.634; H. ERDOĞAN, s.963; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.379; ARPACI, s.118; TANDOĞAN, s.279; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.684; DOĞAN, s.134; AYDINLIYIM, s.77; ARAL/AYRANCI, s.305; OY/ONUR OY, s.95; ÖZER, s.348. Yargıtay 6 HD. 11.10.2005 T. 7634 E./9269 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015.

taşınmazın tamamen yıkılmaksızın güzelleştirilmesi, haraplıktan kurtarılması, daha elverişli, kullanışlı ve iyi hale getirilmesi anlamına gelmektedir⁴⁷². Taşınmazın durumuna göre, yapılacak tadilatın imar amacı taşıyıp taşımadığı bilirkişilerce incelenerek tespit olacaktır⁴⁷³.

Nitekim Yargıtay kararında, “*Bilirkişi diğer değişiklikler yönünden yapılacak tadilat ve onarımın esaslı ve imar amaçlı olduğunu dairemizce incelenen ve merdiven sahası ile WC bölümleri ile ilgili davalar sebebiyle verdiği raporlarda belirtmiştir. Bu durumda uygulanacak projede öngörülen tadilatın bütünü nazara alındığında yapılacak bütün tadilatla binada iyileştirme sağlayacağı, bu nedenle de tadilatın esaslı ve imar amaçlı olduğunun kabulü gerektiği sonucuna varılmalıdır.*” şeklinde hüküm kurarak, iyileştirme sağlayan tadilatın imar amacına yönelik olduğunu belirtmiştir⁴⁷⁴.

Doktrinde, kiralanan taşınmazın başka bir amaçla kullanacak veya kiracıya tek başına kiralanamayacak biçimde tekrar yapılması veya onarımı halinde, kiraya verenin imar amacının bulunmadığı kabul edilmektedir. Bu bağlamda, kiraya verenin, özellikle fazla gelir getirmesi düşünülerek konut olarak kullanılan taşınmazı işyerine çevireceğinden bahisle yeniden yapılacağını veya değiştirileceğini ileri sürerek tahliyesini istemesi mümkün değildir⁴⁷⁵. Zira, madde metninde onarım, genişletme ve değiştirmenin zorunlu değil ancak “gerekli” olmasının arandığı dikkate alınarak; kiraya verenin, kanunun kamu düzeninin korunması, kiralananın varlığını koruma ve değerini artırma amacına aykırı bir biçimde, özellikle daha fazla gelir elde etme amacıyla konutun

⁴⁷² GÜMÜŞ, s.354; AKYİĞİT, s.189; ERDOĞAN, s.815; İNCEOĞLU, s.407; BURCUOĞLU, s.459; CERAN, s.838; TANDOĞAN, s.279; DOĞAN, s.134-135; TUNABOYLU, s.825; YAVUZ, s.634; ÇINAR, s.1361; AYDINLIYIM, s.78; OY/ONUR OY, s.96; OLGAÇ, s.149; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.379; ER, s.84; KARAHASAN, s.1127; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.174.

⁴⁷³ TANDOĞAN, s.279; ÖZKAN, s.217; DOĞAN, s.136; YAVUZ, s.634; AYDINLIYIM, s.78; OY/ONUR OY, s.96; OLGAÇ, s.149; AYSAL, s.189; H. ERDOĞAN, s.963; CERAN, s.838.

⁴⁷⁴ Yargıtay 6 HD. 18.05.1993 T. 5771 E./5978 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.858-859. H. ERDOĞAN, s.977-978.

⁴⁷⁵ DOĞAN, s.137-138; GÜMÜŞ, s.354; H. ERDOĞAN, s.963; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.547; ARPACI, s.119; AYDINLIYIM, s.79; EKİNCİ, s.91; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s.65; OY/ONUR OY, s.96; C. YAVUZ, s.689; KARAHASAN, s.1128. Yargıtay 6 HD. 30.01.1989 T. 999 E./1139 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.865. OLGAÇ, s.153-154. Yargıtay 6 HD. 29.09.1983 T.8552 E./8859 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.474-475. Yargıtay 6 HD. 16.04.1959 T. 1545 E./2578 K. sayılı karar. YAVUZ, s.636.

işyerine çevrilmesinin, imar amacı bulunmaması sebebiyle kabul edilmemesi gerekmektedir⁴⁷⁶.

Aksi görüş, konut olarak kullanılan kiralananın işyerine çevrilmesi sebebiyle kiracının tahliyesinin talep edilememesinin kiraya verenin mülkiyet hakkını aşırı derecede sınırlayacağını; taşınmaz bir kez konut olarak kiraya verildiği için, kiraya veren aleyhine sonuç doğurarak gelir elde etmesinin engellenmesinin hakkaniyete ve eşitliğe aykırı olduğunu⁴⁷⁷; kiracı ile kiraya veren arasında bir dengenin kurulması gerektiğini; kiraya verenin menfaatinin değil, kamu düzeninin korunduğu görüşünün isabetli olmadığını; ayrıca, madde metninde onarım, genişletme veya değiştirmenin “gerekli” olmasının aranmasının önem arz etmediği, zira konutun işyerine çevrilmesinin yeniden inşa amacı ile yapılarak taşınmazın değiştirilmesi şeklinde olacağı; kaldı ki, madde kapsamına girdiği kabul edilen kat ilavesinin de “gerekli” olmadığı; buna ek olarak, ilk görüşü savunmanın kiraya verenin yıkıntı haline gelmiş konutta değişiklik yapma motivasyonunu engelleyeceğini savunmaktadır⁴⁷⁸.

Biz, günümüzde şehirlerin hızla gelişmesi sebebiyle, konutun işyerine-işyerinin konuta çevrilmesi haliyle çok sık karşılaşılabilmesi, bu durumun kiraya verenler tarafından kötüye kullanılmasına müsait olması, kiracıların mağdur edilme ihtimalinin yükselmesi ve kamu düzeni gerekçeleriyle, konutun işyerine çevrilmesinde imar amacının bulunmadığı *kanaatindeyiz*.

bb. Onarım, Genişletme veya Değiştirme Kavramları

Onarım, taşınmazın varlığını korumakla birlikte, zamana veya olağanüstü olaylara ve diğer müdahalelere bağlı olarak bozulan kısımlarında iyileştirme

⁴⁷⁶ DOĞAN, s.137-138; ÇINAR, s.1361.

⁴⁷⁷ TUNÇOMAĞ, s.647.TANDOĞAN, s.281; EREN, s.443; İNCEOĞLU, s.408. Aynı yönde karar için, Yargıtay 6 HD. 28.09.1956 T. 7356 E./5227 K. sayılı karar. YAVUZ, s.635-636.

⁴⁷⁸ İNCEOĞLU, s.408-409. Aynı yönde görüş, ÖZKAN, s.219; KARAHASAN, s.1126. Kiraya veren tasdikli projeyi sunduktan sonra, projenin zorunlu olup olmadığının bir öneminin olmadığı yönünde aynı doğrultudaki görüş için, AKYİĞİT, s.191. Mevcut binanın otele dönüştürülebileceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 16.09.1986 T. 7911 E./ 9817 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.463. Yargıtay HGK 19.02.1972 T. 6-508 E./116 K. sayılı karar. TUNÇOMAĞ, s.648-650. Yargıtay 6 HD. 05.05.1983 T. 4967 E./4991 K. sayılı kararında, “... binanın hali hazır durumuna göre daha kullanışlı ve sosyal gereksinimleri daha iyi karşılar hale geleceği ve bu niteliğiyle, imar amacının bulunduğu kabul edilmelidir. Tadilatın doğal sonucu olmakla asıl amacın gelir arttırmaya yönelik olduğu söylenemez.” şeklinde hüküm kurmuştur. TANDOĞAN, s.281.

amaçlı işlerdir⁴⁷⁹. Depremde zedelenen kiriş ve kolonun onarılması buna örnek gösterilebilir⁴⁸⁰.

Genişletme, yeni kat, oda, bölüm ilavesi veya dış veya iç duvarların yerlerinin değiştirilmesi veya bazılarının kaldırılması suretiyle kiralanan taşınmazın kullanım alanının artırılması anlamına gelmektedir⁴⁸¹. Kat ilave ederek odanın büyütülmesi bu duruma örnek teşkil eder⁴⁸².

Değiştirme, kullanım alanından değişiklik olmasa da binanın kullanım şeklinde yapılan değişiklikleri ifade eder. Örneğin, üst üste iki dairenin birleştirilmesi, taşınmaza asansör takılması gibi⁴⁸³.

cc. Onarım, Genişletme ve Değiştirmenin Esaslı Olması

İmar amacıyla yapılan onarım, genişletme ve değiştirmenin esaslı olması gerekmektedir⁴⁸⁴. Yeniden inşa durumunda bu şart aranmamaktadır; zira kiralanan taşınmazın yıkılıp yeniden yapılmasının esaslı bir değişiklik olduğu şüphesizdir⁴⁸⁵.

İş hanının otel haline getirilmesi⁴⁸⁶, deprem sebebiyle kısmen yıkılan taşınmazın yeniden yapılması, kolon ilavesi⁴⁸⁷, taşınmazın kaloriferli hale gelmesi⁴⁸⁸, taşınmaza asansör veya banyo konulması⁴⁸⁹ esaslı nitelikte kabul edilmektedir.

⁴⁷⁹ DOĞAN, s.136; AKYİĞİT, s.189.

⁴⁸⁰ AKYİĞİT, s.189; İNCEOĞLU, s.409; GÜMÜŞ, s.355; DOĞAN, s.136; RUHİ, s.1108.

⁴⁸¹ DOĞAN, s.136; AKYİĞİT, s.189.

⁴⁸² İNCEOĞLU, s.409; TANDOĞAN, s.279; AYDINLIYIM, s.78; ER, s.85; ANIL, s.98.

⁴⁸³ DOĞAN, s.136; AYDINLIYIM, s.79; İNCEOĞLU, s.409; AKYİĞİT, s.190.

⁴⁸⁴ İNCEOĞLU, s.409; AKYİĞİT, s.188; H. ERDOĞAN, s.963; ANIL, s.97; TANDOĞAN, s.281; GÜMÜŞ, s.354; AYDINLIYIM, s.78; YAVUZ, s.638; ARAL/AYRANCI, s.305; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.379; DOĞAN, s.137; ER, s.85; ÖZKAN, s.217; BURCUOĞLU, s.459; AYDEMİR, s.202; ERDOĞAN, s.815. Yargıtay 6 HD. 25.01.2010 T. 2009/9889 E. ve 2010/491 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.465-466. Yargıtay 6 HD. 27.03.2008 T. 254 E./3769 K. sayılı karar. RUHİ, s.1134-1135.

⁴⁸⁵ ARPACI, s.119; İNCEOĞLU, s.409.

⁴⁸⁶ Yargıtay HGK 10.10.1973 T. 26 E./779 K. sayılı karar. OY/ONUR OY, s.98. Yargıtay 6 HD. 14.06.1971 T. 2834 E./2884 K. sayılı karar. OLGAÇ, s.153. ANIL, s.98; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.380; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.174; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.684.

⁴⁸⁷ İNCEOĞLU, s.409; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.684; GÜMÜŞ, s.354-355.

⁴⁸⁸ BURCUOĞLU, s.463; ARAL/AYRANCI, s.305; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.380. Yargıtay 6 HD. 16.01.1989 T. 17037 E./79 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.866.

⁴⁸⁹ ÖZKAN, s.219; BURCUOĞLU, s.464; H. ERDOĞAN, s.963; İNCEOĞLU, s.409; OY/ONUR OY, s.97; TANDOĞAN, s.279; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.380; ANIL,

Buna karşılık, imar amacı taşıyan onarım, genişletme veya değişikliğin esaslı sayılmaması durumu olabilir⁴⁹⁰. Evin boyanması, çatı aktarımı, merdiven mermerlerinin değiştirilmesi, dış kaplama gibi ufak tefek tamiratlar⁴⁹¹, taşınmazın ara duvar ile ikiye bölünmesi⁴⁹², kiralanan ile diğer bir bölümün kapı açmak suretiyle birleştirilmesi⁴⁹³, kiralananın iki kapı açılması⁴⁹⁴, taşınmazın iç taksimatının değiştirilmesi⁴⁹⁵, üç dükkanın ara duvarlarının kaldırılmasıyla tek bir dükkan elde edilmesi⁴⁹⁶, salt duvar kaldırma veya tabanı değiştirme⁴⁹⁷, taşınmazın depreme dayanıklı hale getirilmesi amacıyla tek

s.98; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.174; **ÖZER**, s.350. Yargıtay 6 HD. 16.12.1971 T. 5562 E./5235 K., Yargıtay 6 HD. 06.12.1971 T. 5384 E./5066 K. sayılı kararlar. **OLGAÇ**, s.153.

⁴⁹⁰ **AKYİĞİT**, s.189; **BURCUOĞLU**, s.460. Esaslı olmasa bile, kiracının tahliye edilebileceğine dair anlaşma yapılamayacağına ilişkin, **GÖKYAYLA**, Kadir Emre, “İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı 14, 2013, s.167.

⁴⁹¹ **GÜMÜŞ**, s.354; **İNCEOĞLU**, s.409; **DOĞAN**, s.137; **AYDINLIYIM**, s.79; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.379; **OY/ONUR OY**, s.97.

⁴⁹² **BURCUOĞLU**, s.464; **ANIL**, s.98; **DOĞAN**, s.137; **H. ERDOĞAN**, s.963; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.685; **AKYİĞİT**, s.190. Yargıtay 6 HD. 16.10.1992 T. 12922 E./13005 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.861. Yargıtay 25.01.2005 T. 2004/10136 E. ve 2005/187 K. sayılı kararında, “...Kiralananla birlikte zemin katta üç olan dükkan sayısının iki adet iç bölme duvarı yapılmak suretiyle 4 adet dükkan ve bir depo şekline dönüştürüleceği keşiften saptanmıştır. Bu nitelikteki basit değişikliğin projesine uygun olsa dahi esaslı ve imar amaçlı olduğu kabul edilemez.” şeklinde hüküm kurmuştur. **OY/ONUR OY**, s.100. Yine 2 dükkanın 4 dükkan haline getirilmesine ilişkin tadilatın esaslı olmadığına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 24.05.2001 T. 4091 E./4280 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.474.

⁴⁹³ Yargıtay 6 HD. 13.11.1987 T. 9128 E./1448 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s. 867. **TANDOĞAN**, s.281; **BURCUOĞLU**, s.464. **GÜMÜŞ**, s.354; **DOĞAN**, s.137; **AYDINLIYIM**, s.79; **OLGAÇ**, s.150.

⁴⁹⁴ **BURCUOĞLU**, s.464; **AYDINLIYIM**, s.79; **OLGAÇ**, s.151; **DOĞAN**, s.137; **ANIL**, s.98; **AKYİĞİT**, s.189; **TANDOĞAN**, s.282; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.685; **YAVUZ**, s.638.

⁴⁹⁵ **TANDOĞAN**, s.281; **BURCUOĞLU**, s.464; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.685; **ANIL**, s.98; **OLGAÇ**, s.150; **ERDOĞAN**, s.817; **AYDINLIYIM**, s.79; **ÖZER**, s.349. Yargıtay 6 HD. 28.01.2002 T. 2001/9987 E. ve 2002/362 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.100. Yargıtay 6 HD. 27.05.2002 T. 3465 E./3674 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.472.

⁴⁹⁶ Yargıtay 6 HD. 10.06.2008 T. 5745 E./7437 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.832-833. Yargıtay 6 HD. 22.02.1993 T. 1763 E./2040 K., Yargıtay 6 HD. 11.04.2005 T. 1994 E./3441 K. sayılı kararlar. **H. ERDOĞAN**, s.976-977 ve 990. **GÜMÜŞ**, s.354. Yargıtay 6 HD. 10.06.2008 T. 5745 E./7437 K. sayılı karar. **GÜNAY**, s.1049.

⁴⁹⁷ Yargıtay 6 HD. 25.03.1996 T. 2581 E./2838 K., Yargıtay 6 HD. 30.01.1989 T. 999 E./1139 K. sayılı kararlar. **OY/ONUR OY**, s.99-100. Yargıtay 6 HD. 10.12.1996 T. 11272 E./11441 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.852-853. Yargıtay 6 HD. 17.12.1996 T. 98 E./11617 K., Yargıtay 6 HD. 04.06.2001 T. 4430 E./4612 K. sayılı kararlar. **H. ERDOĞAN**, s.980 ve 987. **GÜMÜŞ**, s.354; **DOĞAN**, s.137.

Duvar kaldırma işleminin, diğer şartlar gerçekleştiği takdirde tahliye sebebi olabileceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 14.03.2005 T. 582 E./2147 K. sayılı kararında, “Davacı bu amaçla imardan onaylı tadilat projesi ibraz etmiştir. Mahkemece projenin mahalline uygulanması bakımından uzman bilirkişi aracılığı ile keşif yapılmış, keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda projenin mahalline uyduğu, tadilatın imar amaçlı olduğu ve projenin uygulanması sırasında kiralananın oturmanın mümkün olmadığı bildirilmiştir. Mahkemece olay

tarafli kalip çıkarılarak hazır beton dökülmesi⁴⁹⁸ esasli kabul edilmediğinden kira sözleşmesini sona erdirmeye yetmeyecektir.

Diğer taraftan, kiralanan taşınmazda yapılan değişiklik esasli olsa da, taşınmazın durumunu iyileştirmemiş veya kullanışli hale getirmemiş olabilir. Bu durumda davanın reddi gerekmektedir. Yargıtay bu yönde, “*Bilirkişi raporunda, bodrumda yapılmak istenilen değişikliğin kiralananla bir ilgisi bulunmadığı ve davacının gayesinin, dükkan müştemilatını genişletme olduğu belirtilmiş ve ... kiralayanın imar kasdı bulunmadığı, yapılacak değişikliğin, dükkanın sağlamlaşmasına matuf olmadığı anlaşılmıştır.*” şeklinde karar vermiştir⁴⁹⁹.

Doktrinde, onarım, genişletme veya değiştirme esnasında taşınmazın kiracı tarafından kullanılamaz hale gelmesinin, yapılacak işin esasli olduğuna dair karine teşkil ettiğini belirten görüşler bulunmaktadır⁵⁰⁰.

İmar amacı ile esasli tadilat yapılması yeterli olup, yapılacak işlemlerin zorunlu olması şartı bulunmamaktadır⁵⁰¹. Bu nedenle, bina yeni bile olsa durum deęişmeyecektir⁵⁰².

İmar amacıyla yapılacak tadilatların esasli olup olmadığı bilirkişilerce tespit edilmeli ve söz konusu bilirkişi raporları açık ve anlaşılır olmalıdır⁵⁰³.

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 tahliye karar vermek gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir.” şeklinde hüküm kurmuştur. www.kazanci.com, 12.09.2015. Yine aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 02.10.2007 T. 7971 E./10165 K. sayılı kararında, “... zira yapılmak istenen şey sadece ara duvarları kaldırmak olmayıp dört adet dükkanı birleştirip tek bir bağımsız bölüm haline getirmekle aynı zamanda mimari açıdan daha estetik bir yapıya kavuşmak amaçlanmıştır. Bu nedenle davanın kabulü ile tahliye kararı vermek gerekirken...” şeklinde hüküm kurmuştur. **KIRMIZI**, s.468-469.

⁴⁹⁸ Yargıtay 6 HD. 13.10.2008 T. 9218 E./10728 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.994-995.

⁴⁹⁹ Yargıtay 6 HD. 21.05.1968 T. 1717 E./2602 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.459-450. **OLGAÇ**, s.155.

⁵⁰⁰ **GÜMÜŞ**, s.355; **DOĞAN**, s.137.

⁵⁰¹ Yargıtay 6 HD. 02.02.1987 T. 1986/14886 E. ve 1987/870 K. sayılı karar. **KARAHASAN**, s.1126-1127. **DOĞAN**, s.136.

⁵⁰² **BURCUOĞLU**, s.462-463; **DOĞAN**, s.136.

⁵⁰³ Yargıtay 6 HD. 15.09.2014 T. 7869 E./9778 K. sayılı karar. **CERAN**, s.852-853. Yargıtay 6 HD. 18.06.2013 T. 8140 E./10589 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.148-149. Yargıtay 6 HD. 01.02.2001 T. 7065 E./7300 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.985. Yargıtay 6 HD. 16.06.1989 T. 8529 E./10995 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.863. Yargıtay 6 HD. 12.02.1988 T. 1987/13946 E. ve 1988/1996 K. sayılı kararında, bilirkişi tadilatın esasli olduğunu belirtmiş

Önemle belirtmek gerekir ki; kiraya veren öncelikle kiralanan taşınmazda ne gibi onarım, genişletme ve değiştirme yapacağını diğer bir deyişle imar amacının ne olduğunu belirtmelidir ki, bu işlemlerin esaslı olup olmadığı tespit edilebilsin⁵⁰⁴.

c. Kiralanan Taşınmazın Kullanılmasının Mümkün Olmaması

Yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirme sırasında kiracının kiralanan taşınmazı kullanmasının mümkün olmaması diğer bir şarttır⁵⁰⁵. Kaldı ki; kiracı taşınmazın içinde iken tadilat yapılabiliyorsa, kira sözleşmesinin sona ermesi için hiçbir sebep yoktur⁵⁰⁶.

Nitekim Yargıtay, imar amacı ve tadilatın esaslı olmasının yanında, işlemler sürerken kiralanan taşınmazda kiracının oturması veya çalışmasının mümkün olup olmadığını ayrıca ve özellikle incelemektedir⁵⁰⁷.

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7/ç maddesinde, tadilat işlemleri yapılırken, kiracının taşınmaz içerisinde oturması veya çalışmasının mümkün olmadığına fennen tespit edilmesi gerektiği belirtilmiştir⁵⁰⁸. Söz konusu ibareye yürürlükteki TBK'da yer verilmemiş ise

olmasına rağmen esaslı nedenleri açıklamadığından Yerel Mahkeme kararını bozmuştur. **BURCUOĞLU**, s.461-462. **OY/ONUR OY**, s.96; **OLGAÇ**, s.148; **ŞENYÜZ**, s.336; **YAVUZ**, s.638; **DOĞAN**, s.136.

⁵⁰⁴ Yargıtay 6 HD. 03.03.1988 T. 1987/15242 E. ve 1988/3182 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.99. Yargıtay 6 HD. 08.03.1988 T. 1987/13708 E. ve 1988/1706 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.461. Yargıtay 6 HD. 06.12.1995 T. 11719 E./11885 K., Yargıtay 6 HD. 05.04.1989 T. 4334 E./5962 K., Yargıtay 6 HD. 05.05.1983 T. 4967 E./4991 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.854, 864 ve 867. Yargıtay 6 HD. 11.10.2005 T. 7634 E./9269 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015. **DOĞAN**, s.136. Yargıtay 6 HD. 08.02.1988 T. 13702 E./1693 K. sayılı karar. **KARAHASAN**, s.1127. **AKYİĞİT**, s.189.

⁵⁰⁵ **GÜMÜŞ**, s.355; **ÖZKAN**, s.217; **TUNÇOMAĞ**, s.648; **AYDINLIYIM**, s.80; **İNCEOĞLU**, s.410; **AKYİĞİT**, s.191; **DOĞAN**, s.139; **ARPACI**, s.118; **TUNABOYLU**, s.825; **ANIL**, s.97; **OY/ONUR OY**, s.96; **CERAN**, s.838; **TANDOĞAN**, s.282; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.379; **KIRMIZI**, s.460; **ER**, s.86; **ERDOĞAN**, s.816; **OLGAÇ**, s.151; **KARAHASAN**, s.1128. Yargıtay 6 HD. 17.03.1997 T. 2343 E./2414 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.980-981.

⁵⁰⁶ **İNCEOĞLU**, s.410; **ŞENYÜZ**, s.336; **AYDEMİR**, s.202; **YAVUZ**, s.638; **ÇINAR**, s.1365.

⁵⁰⁷ Yargıtay 6 HD. 13.11.1987 T. 9128 E./11448 K., Yargıtay 6 HD. 23.01.1990 T. 209 E./488 K., Yargıtay 6 HD. 02.02.1987 T. 1986/14886 E. ve 1987/870 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.464-465. Yargıtay HGK 19.02.1972 T. 6-508 E./116 K. sayılı karar. **TUNÇOMAĞ**, s.648-650. **OY/ONUR OY**, s.98.

⁵⁰⁸ **HELVACI**, s.638; **GÜMÜŞ**, s.353; **DOĞAN**, s.131; **TANDOĞAN**, s.282; **AYDINLIYIM**, s.80; **OLGAÇ**, s.148; **H. ERDOĞAN**, s.964; **KARAHASAN**, s.1128.

de, yine bu durumun bilirkişilerce tespit edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁵⁰⁹. Ancak, yeniden inşa halinde, mevcut taşınmaz yıkılacağı için, bunun araştırılmasına gerek bulunmamaktadır⁵¹⁰.

d. İlgili Projenin Mahkemeye Sunulması ve Projenin Uygulanmasının Mümkün Olması

Kiraya verenin iddiasının ispatı bakımından öncelikle, yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirmeye yönelik projenin, dava açarken veyahut dava esnasında Mahkemeye sunulması gerekmektedir⁵¹¹. Bu projenin ilgili Belediyeden tasdik ettirilmiş olması gerekmektedir⁵¹².

Yargıtayca, avan projenin sunulması da yeterli görülmektedir. Yerel Mahkemece, avan projeye göre, belediyeden ruhsat almanın ve inşaat yapmanın mümkün olmadığından bahisle davanın reddi kararı, Yargıtay tarafından onaylı avan projenin mevcut olmasının yeterli olduğu gerekçesiyle bozulmuştur⁵¹³. Bunun yanında sonradan alınacak olan tatbikat projesi, avan

Yargıtay 6 HD. 24.03.2009 T. 2008/13646 E. ve 2009/2463 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.996-997.

⁵⁰⁹ **AKYİĞİT**, s.191; **DOĞAN**, s.139; **GÜMÜŞ**, s.355; **C. YAVUZ**, s.690; **ÖZKAN**, s.217; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.686; **İNCEOĞLU**, s.410; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.382.

⁵¹⁰ **DOĞAN**, s.139; **İNCEOĞLU**, s.410; **BURCUOĞLU**, s.464; **ER**, s.86.

⁵¹¹ **GÜMÜŞ**, s.355; **AKYİĞİT**, s.188; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.175; **KARAHASAN**, s.1130; **CERAN**, s.838; **H. ERDOĞAN**, s.963; **RUHİ**, s.1108; **KILIÇOĞLU**, s.338; **H. ERDOĞAN**, s.964; **AYDINLIYIM**, s.80; **ANIL**, s.98; **KIRMIZI**, s.461; **TUNABOYLU**, s.825-826; **ÖZKAN**, s.219; **İNCEOĞLU**, s.411; **OY/ONUR OY**, s.96; **ER**, s.86; **ANIL**, s.97; **DOĞAN**, s.140. Yargıtay 6 HD. 24.05.2004 T. 4108 E./4050 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.99. Yargıtay 6 HD. 10.10.1994 T. 9442 E./9793 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.855. Yargıtay 6 HD. 18.06.2003 T. 4479 E./4648 K., Yargıtay 6 HD. 10.03.2003 T. 1046 E./1230 K. sayılı kararlar. **ÖZKAN**, s.236-237. Yargıtay 6 HD. 25.01.2011 T. 2010/13036 E. ve 2011/557 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1110-1111.

⁵¹² **GÜMÜŞ**, s.355; **ÖZKAN**, s.219; **AYDEMİR**, s.203; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.684; **AYDINLIYIM**, s.79; **TUNABOYLU**, s.825; **OLGAÇ**, s.148; **ÇINAR**, s.1364; **KIRMIZI**, s.461; **AKYİĞİT**, s.188; **ARPACI**, s.120. Yargıtay 6 HD. 18.09.1995 T. 8663 E./8187 K., Yargıtay 6 HD. 1996/916 E. ve 1996/1103 K. sayılı kararlar. **OY/ONUR OY**, s.99-100. Yargıtay 6 HD. 08.02.1988 T. 12703 E./1692 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.866-867.

⁵¹³ Yargıtay 6 HD. 10.06.2010 T. 3582 E./77073 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 12.02.1993 T. 1896 E./1998 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.859-860. Yargıtay 6 HD. 24.02.2014 T. 1304 E./1971 K. sayılı karar. **CERAN**, s.847-848. Yargıtay 6 HD. 19.12.2013 T. 2014/6378 E. ve 2014/7658 K. sayılı karar. **KILIÇOĞLU**, s.339. Yargıtay HGK 28.12.1983 T. 1981/6-745 E. ve 1983/1410 K., Yargıtay 6 HD. 18.03.1997 T. 2364 E./2533 K., Yargıtay 6 HD. 10.09.2001 T. 6192 E./6180 K. sayılı kararlar. **H. ERDOĞAN**, s.966, 981 ve 987. Yine avan projenin de dava esnasında sunulabileceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 25.10.1988 T. 10038 E./15302 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.455-456. **ARAL/AYRANCI**, s.305; **C. YAVUZ**, s.690; **AYDEMİR**, s.203; **DOĞAN**, s.140; **AKYİĞİT**, s.188; **TANDOĞAN**, s.282; **OY/ONUR OY**, s.97;

projeye uygun olacağından, önceden tatkiyat projesi ve inşaat ruhsatının alınması gerekmemektedir. Kaldı ki, taşınmaz mevcut iken yeniden inşa için ruhsat verilememektedir⁵¹⁴.

Yargıtay bir kararında, “*Dava konusu binanın ruhsatsız olması imar uygulaması nedeniyle tahliye istemine engel değildir. Yapılan keşif sonrasında hazırlanan bilirkişi raporunda kiralananın bulunduğu yerde hiçbir yapı inşa edilmesinin planda öngörülmediği, binanın yıkılması durumunda emsal değerlerin aşılabacağı belirtilmiştir. Dava konusu kiralanan yıkılmadan yeniden inşa ve imar planının bir bütün olarak uygulanmasının mümkün olmadığı bilirkişilerce tespit edildiğine ve imar planı içinde yer alan kiralananın ruhsatlı olup olmamasının sonuca etkili olmamasına göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken...*” şeklinde hüküm kurarak kiralanan taşınmazın ruhsatının olmamasının dava sonucunu etkilemeyeceğini belirtmiştir⁵¹⁵.

Proje ibraz edilmediğinden dava reddedilmiş ve kesinleşmiş ise, yeni dönemde aynı sebeple yeni bir dava açılmasında bir engel bulunmadığı; ilk davanın kesin hüküm oluşturmayacağı kabul edilmektedir⁵¹⁶.

İlgili projenin Mahkemeye sunulması şartının yanında, söz konusu projenin gerçekleştirilmesinin fennen ve hukuken mümkün olması, diğer bir deyişle mahallinde uygulanabilirliğinin tespit edilmesi gerekmektedir⁵¹⁷. Bu tespitin

AYDOĞDU/KAHVECİ, s.685; **YAVUZ**, s.639; **H. ERDOĞAN**, s.963; **CERAN**, s.838; **ANIL**, s.97.

⁵¹⁴ **BURCUOĞLU**, s.454-455; **ER**, s.86; **YAVUZ**, s.639; **İNCEOĞLU**, s.411; **EKİNCİ**, s.92; **DOĞAN**, s.140; **TANDOĞAN**, s.282; **RUHİ**, s.1109. Yargıtay HGK 25.04.1982 T. 1982/6-150 E. ve 1984/464 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.462-463. Yargıtay HGK 30.04.1975 T.6-655 E./548 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.98. Yargıtay HGK 28.12.1983 T. 1981/6-745 E. ve 1983/1410 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.966-968. Yargıtay 6 HD. 19.01.2009 T. 2008/13621 E. ve 2009/80 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1126.

⁵¹⁵ Yargıtay 6 HD. 20.03.2014 T. 1151 E./2803 K. sayılı karar. **CERAN**, s.848-849.

⁵¹⁶ **TUNABOYLU**, s.826.

⁵¹⁷ **GÜMÜŞ**, s.355; **İNCEOĞLU**, s.411; **KIRMIZI**, s.461; **DOĞAN**, s.139; **OLGAÇ**, s.148; **KARAHANAN**, s.1130; **TANDOĞAN**, s.282; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.546; **AYDEMİR**, s.203; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.175; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.379; **TUNABOYLU**, s.825; **ERDOĞAN**, s.816; **CERAN**, s.838. Yargıtay 04.02.2003 T. 454 E./534 K., Yargıtay 6 HD. 20.05.2002 T. 3339 E./3500 K. sayılı kararlar. **KIRMIZI**, s.471-473. Yargıtay 6 HD. 14.03.2005 T. 582 E./2147 K., Yargıtay 6 HD. 11.10.2005 T. 7634 E./9269 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 12.09.2015. Yargıtay 6 HD. 06.10.2005 T. 9420 E./9070 K., Yargıtay 6 HD. 12.02.1993 T. 1896 E./1998 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.837-838 ve 859-860. Yargıtay 6 HD. 27.01.1998 T. 485 E./517 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.235. Yargıtay 6 HD. 06.12.2011 T. 7462 E./14042 K. sayılı karar. **CERAN**, s.843-844. Yargıtay 6 HD. 23.06.2009 T. 2438 E./6025 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1122.

bilirkişilerce yapılacağı şüphesizdir. Bilirkişilerin, yalnızca kiraya veren tarafından ibraz edilen projenin kiralanan taşınmaza ilişkin olup olmadığını tespit etmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, projenin tasdikli olması şart olduğundan, zaten yetkili mercilerce incelenmiş projeyi tekrar inceleme yetkileri bulunmamaktadır⁵¹⁸.

Kiralanan taşınmazın tarihi eser olması durumunda, yeniden inşası veya imar amaçlı tadilatı yönünden Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir⁵¹⁹.

Gerek Kurul'dan gerekse de ilgili Belediyeden izin alınması bakımından başvurular yapılmış, ancak kiraya veren davacının kusuru olmaksızın cevap gelmemişse, dava hemen reddedilmemeli; gelecek cevap beklenmelidir⁵²⁰.

Yine aynı şekilde, imar planları ile açılmış bir dava var ise, söz konusu dava bekletici mesele yapılmalıdır. Nitekim Yargıtay, "*Davacı tarafından dosyaya ibraz edilen projenin onaylı olmadığı mahallinde yapılan keşif sonucu belirlenmiştir. Mahkemece davacı vekiline onaylı projeyi ibraz etmesi için süre verilmiş davacı vekili projenin tasdik aşamasında olduğunu bildirmiştir. Belediye Başkanlığına yazılan yazıya verilen cevapta ise taşınmaz hakkındaki yıkım kararının mahkeme kararı ile iptaline karar verildiğini ve kararın Danıştay'da temyiz aşamasında olduğunu ve projenin İdare Mahkemesi dosyası içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Onaylı proje ibrazının gecikmesinde davacının bir kusuru yoktur. İdari yargıda görülmekte olan dava*

⁵¹⁸ ANIL, s.98; BURCUOĞLU, s.457; ÖZKAN, s.219; H. ERDOĞAN, s.964; DOĞAN, s.139-140; ER, s.86; AKYİĞİT, s.188. Yargıtay 6 HD. 05.12.1994 T. 12051 E./12314 K., Yargıtay 6 HD. 22.11.1979 T. 8067 E./9316 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.857 ve 868-869.

⁵¹⁹ Yargıtay 6 HD. 01.03.2011 T. 2010/11288 E. ve 2011/2276 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015. KIRMIZI, s.464. Yargıtay HGK 28.12.1983 T. 1981/6-745 E. ve 1983/1410 K. sayılı karar. CERAN, s.839-840. Yargıtay 6 HD. 27.03.1989 T. 3143 E./5278 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.864-865. DOĞAN, s.140; İNCEOĞLU, s.411; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.685; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.546; ÖZKAN, s.220; TANDOĞAN, s.283; OY/ONUR OY, s.96; KARAHASAN, s.1130; ER, s.86.

⁵²⁰ İNCEOĞLU, s.411; H. ERDOĞAN, s.963; AKYİĞİT, s.188; CERAN, s.838; OY/ONUR OY, s.97. Yargıtay 6 HD. 25.10.1988 T. 10038 E./15302 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.456. Yargıtay 6 HD. 28.01.1993 T. 51 E./718 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.860. Yargıtay 6 HD. 23.11.1988 T. 12830 E./17870 K., Yargıtay 6 HD. 20.11.2000 T. 9791 E./9955 K. sayılı kararlar. H. ERDOĞAN, s.975 ve 984.

nedeniyle ekdeki dava yönünden bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir.” şekilde hüküm kurmuştur⁵²¹.

Doktrinde bir görüşe göre, idari davanın sırf kiraya verenin tahliye davasını uzatmak için açtığı anlaşıldığı takdirde, bu durum hakkın kötüye kullanılması teşkil edeceğinden, diğer davanın bekletici mesele yapılmaması gerekmektedir⁵²².

Her ne kadar Yargıtay’ın eski kararlarında, yeniden inşa durumunda kiraya verenin kötü niyet iddiasının dinlenemeyeceği veyahut projenin alınmış olmasının davacının samimi olduğunu göstereceği yönünde kararları mevcut olsa da⁵²³; Türk Medeni Kanununun 2. maddesinin uygulanarak aksi durumların da oluşabileceğinin kabulü gerekmektedir. Nitekim Yargıtay sonraki kararlarında, kiraya verenin yeniden inşa talepli olarak açtığı davalarda, davalının, davacının amacının inşaat yapmak olmayıp daha yüksek kira bedeli ile başkalarına kiralamak veya satmak olduğu⁵²⁴ veyahut kiraya verenin binayı yıkıp yeniden yapacak gücü olmadığı⁵²⁵ yönündeki iddialarının araştırılması ve değerlendirilmesi gerektiğine karar vermiştir.

Yargıtay, kesinleşmiş imar planı uygulamasının gereği olarak yapılacak yıkımlar sebebiyle kiralananın tahliyesini de bu kapsamda kabul etmektedir⁵²⁶. Yargıtay bir kararında, Ankara Büyükşehir Başkanlığı’nın bazı işyerlerinin yıktırılarak geçici alan ve yaya bölgesi olarak düzenleneceğinin karara bağlandığı ve kiralanan taşınmazın da bu kapsamda kaldığı, bu nedenle kiracının tahliyesini talep ettiği davada; davalının, imar planının mevcudiyetine

⁵²¹ Yargıtay 6 HD. 19.03.2013 T. 2037 E./4723 K. sayılı karar. **CERAN**, s.845. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 22.03.2012 T. 2011/15088 E. ve 4724 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015. Yargıtay 6 HD. 21.01.2010 T. 9471 E./289 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.828-830. Yargıtay 6 HD. 01.10.2009 T. 9463 E./7663 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1120-1121.

⁵²² **İNCEOĞLU**, s.412.

⁵²³ Yargıtay HGK 23.11.1983 T. 6-460 E./11971 K., Yargıtay 6 HD. 21.05.1986 T. 6057 E./7184 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.457-458. **ÖZKAN**, s.220. Bu yönde görüş için, **H. ERDOĞAN**, s.963; **CERAN**, s.838.

⁵²⁴ Yargıtay 6 HD. 17.12.1987 T. 11030 E./15409 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.458.

⁵²⁵ Yargıtay 6 HD. 20.01.1988 T. 16384 E./954 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.458-459.

⁵²⁶ Yargıtay 6 HD. 09.11.1993 T. 11305 E./11608 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.474. Yargıtay 6 HD. 21.09.1993 T. 8381 E./8878 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.857-858. **DOĞAN**, s.133; **İNCEOĞLU**, s.410. Yargıtay’ın, hükmün lafzını aştığına yönelik eleştirisi için, **GÜMÜŞ**, s.355. Yıkımın zorunlu olması halinde sözleşmenin hukuki imkansızlık sebebiyle sona erdiğinin kabulü yönündeki görüş için, **İNCEOĞLU**, s.410.

rağmen taşınmazın kendisine kiralandığı, yeni yapılmış bir imar planının da bulunmadığı yönündeki itirazları, mevcut imar planına rağmen sözleşme yapılması yeni doğan gereksinimler sebebiyle tahliye davası açılmasına engel olmayacağı gerekçe gösterilerek reddedilmiş; davacı haklı görülmüştür⁵²⁷.

3. Tahliye Davası

a. Genel Olarak

Yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle kiraya veren ancak dava yolu ile kira sözleşmesini sona erdirebilir; bu anlamda fesih beyanının hiç bir etkisi bulunmamaktadır⁵²⁸.

Onarım, genişletme veya değiştirme işlemlerinin kiralanın taşınmazın belirli bir bölümünde yapılması halinde –taşınmazın bir kısmının bölünerek, yeni yapılacak olan üst kata çıkabilmek için merdiven inşası gibi-, kiracı diğer kısımlarda oturabiliyor veya çalışabiliyorsa, kiracının da kabulü ile kısmen tahliye karar verilebileceği kabul edilmektedir⁵²⁹.

Kiraya verenin hem gereksinim hem de yeniden inşa veya imar sebebiyle dava açması halinde, iki sebep birbiriyle çeliştiğinden, öncelikle bu çelişkinin giderilmesi ve ona göre karar verilmesi gerekmektedir⁵³⁰.

Dava esnasında kiracının taşınmazı tahliye etmesi halinde, davanın açılmasına sebebiyet verdiğinden davalı kiracı aleyhine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmedilmesi gerektiğine karar verilmiştir. Buna göre, mahkemece tüm delillerin toplanması, gerekirse keşfin yapılması, davacının dayandığı

⁵²⁷ Yargıtay 6 HD. 31.03.1992 T. 3863 E./4596 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.861-862. Yargıtay HGK 03.10.2001 T. 6-622 E./670 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.231-232.

⁵²⁸ **AYDEMİR**, s.203; **AKYİĞİT**, s.191; **TUNABOYLU**, s.823; **İNCEOĞLU**, s.412; **DOĞAN**, s.143.

⁵²⁹ **TANDOĞAN**, s.282; **İNCEOĞLU**, s.412; **ÇINAR**, s.1365; **DOĞAN**, s.139; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.175; **AYDINLIYIM**, s.79; **ÖZKAN**, s.220; Yargıtay 6 HD. 17.05.1978 T. 3487 E./3913 K. sayılı karar. **ANIL**, s.332. Yargıtay 6 HD. 09.05.1966 T. 913 E./1808 K. sayılı karar. **OLGAÇ**, s.156.

⁵³⁰ **AKYİĞİT**, s.198. Yargıtay 6 HD. 09.12.2003 T. 8791 E./8868 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.891. Aydemir, bu görüşe katılmakla birlikte, “Edinen kişinin hem gereksinim hem de kiralanın yıpranmış olduğu gerekçesiyle fesih ve boşaltma davası açması duurmunda, imar ve inşa istemi kabul edilemez. Çünkü gereksinim için edinim halinde bu sebep ileri sürülerek sözleşmenin feshi ve boşaltma istenmesi mümkünken, bu halde inşa ve imar amaçlı isteme dayanılarak fesih istenilmesi, konunun mahiyetine de uygun düşmemektedir.” şeklinde görüşü mevcuttur. **AYDEMİR**, s.207.

projenin yerinde uygulanması ve sonuca göre tahliye kararı verilecekti ise davalının davanın açılmasına sebebiyet verdiği tespit edilmelidir⁵³¹.

b. Davanın Tarafları

aa. Davacı

TBK md. 350 uyarınca, dava açma hakkı kiraya verene aittir⁵³².

Malik olmayan kiraya veren kural olarak, bu davayı açamaz. Ancak açabilmesi için, onarım, genişletme veya değiştirme yapma konusunda malik tarafından açıkça yetkilendirilmiş olması gerekmektedir; zira yetkilendirilmediği takdirde gerekli ruhsat ve izinler için işlem yapamayacağı açıktır⁵³³.

Diğer taraftan, doktrinde bir görüş, kanun metninde dava açma hakkı açıkça kiraya verene tanındığından kiraya veren olmayan malikin dava açamayacağını savunmakta⁵³⁴; diğer bir görüş ise açabileceğini belirtmektedir⁵³⁵. Nitekim Yargıtay kararlarında, madde metninden dava açma hakkının yalnızca kiraya verene ait olduğu anlamı çıkarılamayacağını; malik adına vekaleten veya vekaleti olmaksızın temsilen kiraya veren kişiye tanınan dava hakkının malikten esirgenemeyeceğini; kanunlarda bunu yasaklayıcı hükmün bulunmadığını kabul etmiştir⁵³⁶. Doktrinde bu karar eleştirilmekte ve kiraya verenin davayı kendi adına değil, maliki temsilen açtığı; sorunun yine gereksinim sebebiyle tahliyedeki gibi çözülmesi gerektiği; buna göre malik olmayan kiraya verenin, kendisine kira sözleşmesi yapma hakkı tanıyan intifa hakkı gibi bir sınırlı ayni hak var ise, malikin dava açamayacağı; herhangi bir

⁵³¹ Yargıtay 6 HD. 17.11.2009 T. 7039 E./10082 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.466-467.

⁵³² **DOĞAN**, s.140; **TUNABOYLU**, s.823; **CERAN**, s.837; **İNCEOĞLU**, s.412; **AYDINLIYIM**, s.80; **ÖZKAN**, s.216; **OY/ONUR OY**, s.95; **ÇINAR**, s.1365; **H. ERDOĞAN**, s.962; **ER**, s.86; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.682; **KIRMIZI**, s.460.

⁵³³ **İNCEOĞLU**, s.412-413; **DOĞAN**, s.141; **EKİNCİ**, s.91. Yargıtay 6 HD. 29.01.1977 T. 27 E./306 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.466. **OLGAÇ**, s.152. Aksi görüşler için, **AKYİĞİT**, s.188; **TANDOĞAN**, s.283; **KARAHASAN**, s.1129; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.682; **YAVUZ**, s.639.

⁵³⁴ **AKYİĞİT**, s.188; **DOĞAN**, s.141; **İNCEOĞLU**, s.413; **BURCUOĞLU**, s.467-468.

⁵³⁵ Yargıtay 6 HD. 20.03.2014 T. 2485 E./3405 K. sayılı karar. **CERAN**, s.849-850. **TANDOĞAN**, s.283; **OY/ONUR OY**, s.95; **H. ERDOĞAN**, s.962; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.550; **KIRMIZI**, s.460; **ER**, s.86; **KARAHASAN**, s.1129; **CERAN**, s.837; **ÇINAR**, s.1365; **RUHİ**, s.1108.

⁵³⁶ Yargıtay 6 HD. 17.02.2003 T. 581 E./690 K. www.kazanci.com, 12.09.2015. Yargıtay 6 HD. 28.02.1980 T. 1979/10258 E. ve 1980/1793 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.466. **KIRMIZI**, s.460; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.545.

ayni hak bulunmamakla birlikte malik kiraya verene kira sözleşmesi yapması konusunda açıkça veya zımnen rıza göstermiş ise, malik tarafından dava açabileceği savunulmaktadır⁵³⁷.

Hem malik hem de kiraya veren konumunda olmayan kişilerin dava açamayacağı şüphesizdir⁵³⁸.

Kiraya veren, kendisine inşaat yapma hakkı tanıyan bir üst hakkına sahip olduğu hallerde –üst hakkının kuruluşuna ilişkin resmi belgede aksi kararlaştırılmamışsa- dava açabilecek iken⁵³⁹; intifa hakkı, malik olmayan kiraya verene, malikin rızası olmaksızın inşaat veya tadilat yapma yetkisi vermediğinden dava açamayacaktır⁵⁴⁰. Alt kira durumunda ise, asıl kiracı, kiraya veren konumunda olsa dahi inşaat veya tadilat yapma yetkisi bulunmadığından, alt kiracıya karşı dava açamayacaktır; ancak kiraya verenden gerekli izinleri aldığını ispat ederse açabilecektir⁵⁴¹.

Malikin taşınmazı tapu ile satıp devrettikten sonra, dava ehliyeti ortadan kalktığından, dava açma hakkı yeni malike geçecektir⁵⁴².

Kiraya verenin birden fazla olması halinde ise; elbirliği ile mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda oybirliği ile karar alınması gerekmektedir⁵⁴³.

Paylı mülkiyet durumunda ise, Türk Medeni Kanununun 691/2 ve 692/1 maddeleri gündeme gelecektir. TMK md. 691/2'ye göre, “*Olağan yönetim*

⁵³⁷ İNCEOĞLU, s.414.

⁵³⁸ Yargıtay 6 HD. 10.11.2009 T. 10193 E./9677 K., Yargıtay 6 HD. 11.05.1992 T. 5642 E./6372 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.831 ve 861.

⁵³⁹ İNCEOĞLU, s.413; DOĞAN, s.142.

⁵⁴⁰ DOĞAN, s.142; BURCUOĞLU, s.467; İNCEOĞLU, s.413. Nitekim TMK md.817/1'de, “*İntifa hakkı sahibi, intifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz.*” hükmü yer almaktadır. www.mevzuat.gov.tr, 12.09.2015. İntifa hakkı saibinin yetkisi olmaması, çıplak mülkiyet sahibinin ise, intifa hakkının kullanılmasını önlememesi bakımından, ikisinin birlikte dava açması yönündeki görüş için, AKYİĞİT, s.197. İntifa hakkı sahibinin dava açabileceği yönündeki görüş için, RUHİ, s.1108.

⁵⁴¹ BURCUOĞLU, s.467; İNCEOĞLU, s.413.

⁵⁴² Yargıtay HGK 23.05.1990 T. 212 E./323 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.823. DOĞAN, s.142; AKYİĞİT, s.194; AYDINLIYIM, s.80; ER, s.87; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.682; YAVUZ, s.640; EKİNCİ, s.90-91.

⁵⁴³ DOĞAN, s.143; ÖZKAN, s.216; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.683; İNCEOĞLU, s.414; CERAN, s.837; KIRMIZI, s.460; ÇINAR, s.1365; BURCUOĞLU, s.468; OY/ONUR OY, s.95; H. ERDOĞAN, s.962. Yargıtay 6 HD. 15.02.1996 T. 2273 E./2477 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.979-980.

sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır.” TMK md. 692/1’e göre, “Paylı malın özgülendiği amacın 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.”⁵⁴⁴. Doktrinde bir görüş, her halükarda oybirliğinin aranacağını⁵⁴⁵; diğer görüş, ana kuraldan vazgeçilmeyerek pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerektiğini⁵⁴⁶; *bizim de katıldığımız* başka bir görüş ise, sadece yeniden inşa halinde oybirliğinin aranacağını imar amacıyla onarım, genişletme ve değiştirme hallerinde oy çokluğunun yeterli olduğunu⁵⁴⁷ savunmaktadır. Diğer bir görüş ise, her somut olay ayrı değerlendirilmeli ve önemli veya olağanüstü iş olup olmadığı tespit edilmelidir⁵⁴⁸.

Paydaşlardan biri kiraya veren konumunda olsa dahi durum aynıdır; zira tek başlarına inşaat veya tadilat yapma yetkileri bulunmamaktadır⁵⁴⁹.

Yeterli çoğunluk sağlanmadan davanın açılması halinde, eksikliğin tamamlanması için süre verilir⁵⁵⁰.

Dava paydaşlarca açıldıktan sonra, paydaşlardan biri davadan feragat etse dahi, dava açma şartı artık yerine gelmiş olduğundan davaya devam edilebilir⁵⁵¹.

bb. Davalı

Yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılan davaların davalısı, kiracıdır. Kiracı birden fazla ise, mecburi dava arkadaşlığı sebebiyle davanın hepsine yöneltilmesi gerekmektedir⁵⁵².

⁵⁴⁴ www.mevzuat.gov.tr, 12.09.2015.

⁵⁴⁵ **ARPACI**, s.120.

⁵⁴⁶ **BURCUOĞLU**, s.468; **TUNABOYLU**, s.823; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.551; **ÖZKAN**, s.216; **AYDINLIYIM**, s.80; **ER**, s.87; **KIRMIZI**, s.460; **RUHİ**, s.1108.

⁵⁴⁷ Yargıtay 6 HD. 20.03.2014 T. 2485 E./3405 K. sayılı karar. **CERAN**, s.849-850. **DOĞAN**, s.143; **TANDOĞAN**, s.283; **ÇINAR**, s.1365; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.683; **OY/ONUR OY**, s.95; **H. ERDOĞAN**, s.962; **KARAHASAN**, s.1128; **CERAN**, s.837; **YAVUZ**, s.640; **TUNÇOMAĞ**, s.648.

⁵⁴⁸ **İNCEOĞLU**, s.415.

⁵⁴⁹ **İNCEOĞLU**, s.415.

⁵⁵⁰ **TUNABOYLU**, s.823; **İNCEOĞLU**, s.416.

⁵⁵¹ **İNCEOĞLU**, s.416.

Kiracılardan birinin gösterilmemesi halinde, yargılama aşamasında davaya dahil edilemeyeceği için, davanın husumet noksanlığı sebebiyle reddi gerekmektedir ve mahkemece re'sen dikkate alınır⁵⁵³.

TBK md. 323/2'ye göre, kira sözleşmesinin devri gerçekleşmiş ise devralan yeni kiracıya karşı dava açılmalıdır. Eski kiracının en fazla iki yıl süre ile müteselsilen sorumlu olması da durumu değiştirmeyecektir; zira bu sorumluluk mali sonuçlarla ilgilidir⁵⁵⁴.

c. Dava Açma Süresi

Yeniden inşa ve imar sebebiyle açılacak davalarda dava açma süresi, TBK md. 350'de gereksinim sebebiyle açılan tahliye davaları ile ortak düzenlenmiştir. Bu nedenle bu husustaki açıklamalarımızı tekrar ediyoruz⁵⁵⁵.

Özetle, kiraya veren belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda; belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açabilir. Bir aylık süre, hak düşürücü süredir⁵⁵⁶.

Dava açma süresi kamu düzeninden olduğundan, mahkemece re'sen göz önüne alınır. Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti bakımından, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin bilinmesi gerekmektedir ve davacının bildirdiği tarihe davalı karşı çıktığı takdirde, bu durum tanık dahil her türlü delille ispatlanabilir. Davacı mevcut delil durumu itibariyle kira başlangıcı ve süresini kanıtlayamadığı takdirde, kira başlangıç ve süresi

⁵⁵² AKYİĞİT, s.198; DOĞAN, s.144; RUHİ, s.1108; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.552; YAVUZ, s.642; CERAN, s.837; İNCEOĞLU, s.416; TUNABOYLU, s.823; BURCUOĞLU, s.468; H. ERDOĞAN, s.962; ANIL, s.96. Aksi takdirde davanın reddi gerekeceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 12.03.2007 T. 895 E./2592 K. sayılı karar. RUHİ, s.1145.

⁵⁵³ TUNABOYLU, s.823. Yine davalı tarafın yanlış gösterilmesi halinde de dava husumet yokluğundan reddedilecektir. Yargıtay 6 HD. 19.01.2010 T. 939 E./19 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.830-831.

⁵⁵⁴ AKYİĞİT, s.200; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.552.

⁵⁵⁵ Bu konudaki açıklamalar için, s.78 vd.

⁵⁵⁶ DOĞAN, s.144-145; GÜMÜŞ, s.356; CERAN, s.837; ARAL/AYRANCI, s.306; İNCEOĞLU, s.416; KIRMIZI, s.390; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.380; RUHİ, s.1108; AYDEMİR, s.203; BURCUOĞLU, s.468. Yargıtay 6 HD. 06.11.2014 T. 10979 E./12111 K. sayılı karar. CERAN, s.853. Yargıtay 6 HD. 05.07.2004 T. 5489 E./5504 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.989. Yargıtay 6 HD. 04.10.2005 T. 7794 E./9036 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015. Yargıtay 6 HD. 20.01.2004 T. 19 E./199 K. sayılı karar. ÖZKAN, s.238-239.

bakımından davacının davalıya yemin teklif etme hakkı bulunduğu mahkemece hatırlanmamıştır⁵⁵⁷.

Kiraya verenin dava açmak için kiracıya ihtarda bulunması şart olmamakla beraber; TBK md. 353'e göre, kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede veya kira sözleşmesinin süresi içerisinde, dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildiği takdirde, dava açma süresi bir kira yılı için uzayacaktır⁵⁵⁸.

Dava açma süresi bir kira yılı uzayacağı açıkça belirlendiğinden, daha fazla uzayacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir; zira aksi durum TBK md. 354'deki "*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.*" hükmüne aykırı olacaktır⁵⁵⁹.

İhtarname tüm kiraya verenler veya pay ve paydaş çoğunluğu tarafından gönderilmesi gerekmektedir; aksi takdirde süre koruyucu nitelikte olmayacaktır⁵⁶⁰; ancak diğer bir görüşe göre kiraya verenlerden birinin ihtarname göndermesi yeterlidir⁵⁶¹. Aynı şekilde, süre koruyucu ihtarnamenin tüm kiracılara tebliği gerekmektedir⁵⁶².

Kira sözleşmelerinde önceden ihbar şartı bulunması halinde, kiraya veren bu şarta uymak zorundadır⁵⁶³.

Yeni malikin söz konusu sürelerden faydalanarak, yeniden inşa veya imar amacıyla kiracı aleyhine dava açamayacağını; kanun maddesinin yeni malike

⁵⁵⁷ Yargıtay 6 HD. 20.03.2014 T. 2485 E./3405 K. Yargıtay 6 HD. 07.03.2006 T. 529 E./2251 K. sayılı karar. **CERAN**, s.849-850 ve 840-841. Yargıtay 6 HD. 28.06.2007 T. 6827 E./8189 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1140.

⁵⁵⁸ **HELVACI**, s.643; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.548; **GÜMÜŞ**, s.356; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.548; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.380; **ÇINAR**, s.1368-1369; **C. YAVUZ**, s.668; **KIRMIZI**, s.390; **OY/ONUR OY**, s.96; **YAVUZ**, s.643; **TUNABOYLU**, s.824. Yargıtay 6 HD. 10.04.2014 T. 3669 E./4691 K. sayılı karar. **CERAN**, s.850-851. Yargıtay 6 HD. 20.05.2013 T. 5815 E./8887 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015. **TÜREL**, s.146-147. Yargıtay 6 HD. 02.06.2010 T. 1717 E./6638 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.394.

⁵⁵⁹ **AKYİĞİT**, s.204.

⁵⁶⁰ Yargıtay 6 HD. 07.07.2003 T. 5151 E./5231 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.843-844. **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.551.

⁵⁶¹ **DOĞAN**, s.145.

⁵⁶² Yargıtay 6 HD. 29.11.1979 T. 8575 E./9617 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.850-851. **CERAN**, s.837.

⁵⁶³ Yargıtay 6 HD. 16.10.2000 T. 8967 E./8674 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.983-984. **BURCUOĞLU**, s.468; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.549.

gereksinim sebebiyle tahliye hakkı verdiğini ve bu durumda yeni malikin kiralananı olduğu gibi kullanmak zorunda olduğunu Yargıtay, kararlarında ortaya koymuştur⁵⁶⁴.

Söz konusu 1 aylık sürede, kira bedelinin ihtirazi kayıtsız alınması halinde, doktrinde bir görüş, dava açılmayacağını⁵⁶⁵; diğer görüş ise, zımnen feragat için 1 aylık kira bedelinin alınmasının feragat için yeterli olmadığını⁵⁶⁶ savunmaktadır. *Kanaatimizce*, kanun hükmünde kiraya verenin 1 ay içinde dava açabileceği açıkça düzenlendiğinden, bu süre içerisinde kira parasının alınması tek başına davadan feragat anlamına gelmeyecektir.

d. Sonuçları

aa. Genel Olarak

Bizim de katıldığımız doktrindeki hakim görüşe göre, söz konusu davanın açılması ile sözleşme sona ermez; ancak mahkeme kararı yenilik doğuran, kurucu nitelikte olup, sözleşme karar ile ortadan kalkar⁵⁶⁷. Diğer görüşe göre ise, kira sözleşmesi davanın açılması ile ortadan kalkar; diğer bir deyişle karar tespit hükmü niteğindedir; ancak, yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme yapılmasına gerek olup olmadığı dava esnasında ortaya çıkacağından, kiracının haksız zilyet olması ve ecrimisil veya tazminat ödemesi gibi bir olamaz; sadece kira bedeline karşılık gelen bedeli ödemekle yükümlü olur⁵⁶⁸.

bb. Geçici Tahliye

Uygulamada, imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme kira sözleşmesinin sona ermesini gerektirecek boyutlarda olmayıp, söz konusu

⁵⁶⁴ Yargıtay 6 HD. 05.05.2014 T. 4747 E./5721 K. sayılı karar. **CERAN**, s.851-852. Yargıtay 6 HD. 02.04.2006 T. 2281 E./4253 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.836-837. **ÖZKAN**, s.239. Yargıtay HGK 14.06.2000 T. 6-981 E./1051 K., Yargıtay HGK 11 .10.2000 T. 6-1256 E./1254 K. sayılı kararlar. **ÖZKAN**, s.222-231. Yargıtay 6 HD. 10.05.1993 T. 2428 E./5612 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.977. Yargıtay 6 HD. 15.12.1997 T. 10385 E./10569 K. sayılı karar. **ANIL**, s.335. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.195.

⁵⁶⁵ **ANIL**, s.97. Kira bedelinin alınmasının feragat anlamına gelmesinin önlenmesi bakımından ihtarname gönderilmesi gerektiğini belirten görüş için, **TANDOĞAN**, s.284; **YAVUZ**, s.739; **ANIL**, s.96. Aynı yönde, Yargıtay HGK 26.05.1993 T. 6-81 E./216 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.99. **ER**, s.87.

⁵⁶⁶ **İNCEOĞLU**, s.417-418; **ÖZKAN**, s.216.

⁵⁶⁷ **BURCUOĞLU**, s.465; **DOĞAN**, s.143.

⁵⁶⁸ **İNCEOĞLU**, s.419.

işlem sırasında kiracının oturması veya çalışması mümkün değilse, geçici tahliye kararı verilebilmektedir⁵⁶⁹. Bu durumun yeniden inşa halinde uygulanamayacağı açıktır⁵⁷⁰.

Geçici tahliye halinde, sözleşme sona ermez; aynen devam eder. Oysa TBK md. 350'de kesin olarak tahliye söz konusudur ve işlemler tamamlandıktan sonra kiracı öncelikli olarak kiralama hakkını kullanırsa, tamamen ayrı ve bağımsız nitelikte bir sözleşme kurulur. Ayrıca, TBK md. 350'de belirli süreler belirlenmiş iken, geçici tahliye isteminde bulunmak için beklemeye gerek yoktur; derhal tahliyeye gidilir ve geçici tahliye süresi mahkeme kararında açıkça belirtilir⁵⁷¹.

Kiracının taşınmazı boşaltmasına rağmen, kiraya verenin belirttiği şekilde onarım, genişletme veya değiştirme yapmaması halinde, kiracı tekrar kendisine teslimini; taşınmazın başkasına kiralanması durumunda ise tazminat isteyebilir⁵⁷².

Burada önemli olan husus, yapılacak işlemlerin zorunlu olmasıdır⁵⁷³. Boya veya cila kokusu sebebiyle taşınmazın belli bir süre kullanılmaması veyahut parkelere cila yapılması bu duruma örnek gösterilebilir⁵⁷⁴.

Kiralanan taşınmaza ilişkin olarak, kiraya verenin açtığı geçici tahliye davasını kazanması, ancak infaz edilerek bir sonuç sağlanmaması halinde, bu defa

⁵⁶⁹ Yargıtay HGK 24.09.2003 T. 6-497 E./507 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015. **H. ERDOĞAN**, s.969-972. **ÖZKAN**, s.232-234. Yargıtay 6 HD. 14.12.1964 T. 4830 E./5487 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.870. **ANIL**, s.334; **İNCEOĞLU**, s.418; **BURCUOĞLU**, s.468; **AKYİĞİT**, s.187.

⁵⁷⁰ **İNCEOĞLU**, s.419.

⁵⁷¹ **TANDOĞAN**, s.277-278; **İNCEOĞLU**, s.418; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.176; **BURCUOĞLU**, s.469; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.685; **EKİNCİ**, s.89; **OLGAÇ**, s.146-147; **H. ERDOĞAN**, s.964; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.381; **AYDEMİR**, s.204.

⁵⁷² **İNCEOĞLU**, s.418.

⁵⁷³ **TANDOĞAN**, s.278; **İNCEOĞLU**, s.419; **OLGAÇ**, s.146. Yargıtay 6 HD. 16.06.2003 T. 4519 E./4498 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.228-239. Yargıtay 6 HD. 12.02.1981 T. 10863 E./2273 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.973.

⁵⁷⁴ Yargıtay 6 HD. 27.03.2008 T. 254 E.73769 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015. Yargıtay 6 HD. 21.01.2008 T. 10608 E./321 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.835-836. **İNCEOĞLU**, s.419.

yeniden inşa ve imar sebebiyle tekrar dava açmasının usul ve yasaya aykırı olduğu Yargıtay tarafından kabul edilmiştir⁵⁷⁵.

cc. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK md. 355/2'ye 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 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.”⁵⁷⁶.

Öncelikle, kiralanan taşınmaz “eski haliyle”, 3 yıl geçmeden başkasına kiralanamaz⁵⁷⁷. Buna göre, kiraya veren haklı bir sebebi varsa, taşınmazı başkasına kiraya verebilecektir. Konutun işyeri olması gibi eski kiracıya kiralama olanağının ortadan kalkması örnek olarak gösterilebilir. Buna karşılık, kiracının başka yerde oturmaya başlaması haklı sebep teşkil etmez⁵⁷⁸.

Yeniden inşa ve imar tamamlandıktan sonra, eski kiracının taşınmazı, “yeni hali” ve “yeni kira bedeli” ile kiralama konusunda öncelik hakkı bulunmaktadır⁵⁷⁹. Burada önemli olan husus, taşınmazın üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde hükmün uygulanacak olmasıdır. Diğer bir deyişle, kiraya veren taşınmazı kendisi kullanması veya başka birine satması hallerinde kiracının öncelik hakkı ortadan kalkacaktır⁵⁸⁰.

⁵⁷⁵ Yargıtay 6 HD. 15.03.1999 T. 2263 E./2306 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.982.

⁵⁷⁶ **HELVACI**, s.645; **KAYAR**, s.302; **REYNA**, s.115; **YAVUZ**, s.752.

⁵⁷⁷ **AKYİĞİT**, s.211; **OY/ONUR OY**, s.97; **UYGUR**, s.1861; **KARAHASAN**, s.1135; **EREN**, s.444; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.580; **ŞENYÜZ**, s.336; **KILIÇOĞLU**, s.377; **C. YAVUZ**, s.673.

⁵⁷⁸ **İNCEOĞLU**, s.420.

⁵⁷⁹ **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.380; **ŞENYÜZ**, s.336; **UYGUR**, s.1862; **DOĞAN**, s.146; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.580; **AKYİĞİT**, s.211; **İNCEOĞLU**, s.420; **OLGAÇ**, s.146; **C. YAVUZ**, s.67673; **OY/ONUR OY**, s.97-98; **KILIÇOĞLU**, s.376; **GÜNAY**, s.1056; **ÖZKAN**, s.216; **ER**, s.87.

⁵⁸⁰ **DOĞAN**, s.146; **YAVUZ**, s.770; **EKİNCİ**, s.90; **İNCEOĞLU**, s.420; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.580. Aksi yönde olan, Yargıtay 4 HD. 19.04.2007 T. 2006/7151 E. ve 2007/5305 K. sayılı kararında, “Davacının dava konusu parkı tahliye kararından sonra boşalttığı anlaşılmaktadır. Ayrıca davalı Belediyenin kendisinin burayı işletmesi davanın reddini gerektirmez. Davalı Belediye tamirat bittikten sonra davacıya bu yeri kiralaması için

Kiraya veren, kiracıya yeni bir kira bedeli teklif edebilir. Doktrinde bunun adil ve makul olması, emsal kiralar dikkate alınarak teklif edilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁵⁸¹.

Kiracının öncelik hakkını, kiraya verenin yazılı bildirimini izleyen 1 ay içinde kullanması gerekmektedir. Kiracının bu hakkı sona ermedikçe, kiraya veren 3 yıl boyunca taşınmazı başkasına kiralayamayacaktır. Bu nedenle, öncelik hakkının sona ermesi ve dolayısıyla yeniden kiralama yasağının kalkması için kiraya verenin bildirimde bulunması; kiracının hakkının kullanmayacağını bildirmesi (kiracının bildirim bir şekil şartı bulunmamaktadır) veya 1 aylık süre zarfında sessiz kalması gerekmektedir⁵⁸².

Kiracı ile anlaşmaya varılması ve sözleşme yapılması halinde, bu sözleşme eski yapılan sözleşmeden tamamen ayrı ve bağımsız bir sözleşme olacaktır⁵⁸³.

1 aylık sürenin sözleşme ile artırımı geçerli olmasına karşılık, kısaltılması kabul edilmemektedir⁵⁸⁴.

Kiraya verenin söz konusu bildirim ne zaman yapacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, taşınmazda yapılan işlemler bittikten sonra dürüstlük kuralına göre en kısa zamanda yapılmalı; buna kasten aykırı davranılmış ve kiracının red cevabı vereceği an beklenmişse, ahlaka aykırı davranış sebebiyle TBK md. 49/2 uyarınca kiracının zararının tazmin edilmesi gerekmektedir⁵⁸⁵. Aksi görüşe göre ise, kiraya verenin taşınmazı önce kendi kullanmak istemesi ve sonra vazgeçmesi dürüstlük kuralına aykırı olmaz; kötü niyetli davranması halinde ise TBK md. 355 uyarınca sorumlu olacaktır⁵⁸⁶.

teklifte bulunması gerekirdi. Bunları yerine getirmemiş olduğundan davacının haksız tahliye edildiğinin kabulü gerekir.” şeklinde hüküm kurmuştur. www.kazanci.com, 12.09.2015.

⁵⁸¹ DOĞAN, s.147; C. YAVUZ, s.675; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.580; YAVUZ, s.771. Yeni kira bedelinin taşınmazda meydana gelen değer artışını geçmemesi gerektiği yönündeki görüş için, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.687.

⁵⁸² İNCEOĞLU, s.420; AKYİĞİT, s.212; UYGUR, s.1862; C. YAVUZ, s.674; DOĞAN, s.147; EREN, s.444; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.580; TANDOĞAN, s.283.

⁵⁸³ OLGAC, s.146; TANDOĞAN, s.277-278; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.380; UYGUR, s.1862; EKİNCİ, s.101.

⁵⁸⁴ AKYİĞİT, s.213.

⁵⁸⁵ DOĞAN, s.146-147; AKYİĞİT, s.214; KARAHASAN, s.1136.

⁵⁸⁶ İNCEOĞLU, s.421.

Kiralanan taşınmazın başkasına kiralanamayacağına ilişkin 3 yıllık süre, kiracıya tahliye için Mahkeme veya kiraya veren tarafından bir süre verilmemişse, kararın kesinleştiği tarihten; süre verilmesine rağmen süreden önce boşaltmışsa o tarihten; boşaltmadıysa tanınan sürenin bitiminden başlar⁵⁸⁷.

Yeniden inşa veya imar sebebiyle yapılan işlemler 3 yıl içinde tamamlanamazsa, kiracının öncelik hakkı söz konusu olmayabilir; zira kanunkoyucu 3 yıllık süreyi işlemlerin tamamlandığı andan itibaren başlatmamıştır. Ancak, işlemler yapılmadan, eski haliyle kiraya verilecekse, tahliye tarihinden; yeni hali ve yeni kira bedeli ile kiraya verilecekse, artık işlemlerin tamamlandığı ve yeni durumun ortaya çıktığı tarihten sürenin başlamasının makul olacağı kabul edilmektedir. Böylece, kiracının öncelik hakkı bertaraf edilmemiş olacaktır⁵⁸⁸.

Öncelikli olarak kiralama hakkı kural olarak kiracıya yöneltilir; ancak kiracının vefat etmesi halinde, bu hakkın hiç değilse kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılara veya kiracı ile aynı konutta oturanlara geçtiği kabul edilmektedir⁵⁸⁹.

Yeniden kiralama yasağının, tahliyenin mahkeme kararıyla gerçekleştiği hallerde uygulanmasının yanında, kiracının, kiraya verenin isteği üzerine tahliye etmesi halinde bu kapsamda olup olmadığı tartışmalıdır. *Bizim de katıldığımız* görüşe göre, iki halde de yasağın uygulanması gündeme gelebilecek, aksi yorumda yargıyı meşgul eden kiracı mükafatlandırılacak, talep üzerine kendiliğinden sorunsuz biçimde çıkan kiracı adete cezalandırılır gibi olacaktır⁵⁹⁰. Aksi görüşe göre ise, yeniden kiralama yasağı sadece

⁵⁸⁷ AKYİĞİT, s.213.

⁵⁸⁸ AKYİĞİT, s.215.

⁵⁸⁹ AKYİĞİT, s.213.

⁵⁹⁰ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.582, YAVUZ, s.770; AKYİĞİT, s.214; UYGUR, s.1862; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.373-374; DOĞAN, Değerlendirme, s.514-515; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.582; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.678. Mülga 6570 Sayılı Kanunun aksine, yürürlükteki kanunda yatırım olarak hapis cezası bulunmaması karşısında, mahkemeden tahliye kararı elde etmek ile kiracının kendi rızasıyla çıkmasının aynı değerlendirilmesinin gerektiği gerekçesiyle aynı yönde görüş için, C. YAVUZ, s.671. Kiracının icra yoluyla çıkartılmamasının bir etkisinin olmadığına ilişkin, Yargıtay 4 HD. 19.04.2007 T. 2006/7151 E. ve 2007/5305 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 12.09.2015.

mahkeme kararını uygulamak suretiyle, kiracının kiralanan dan tahliyesinin sağlanması halinde uygulanacaktır⁵⁹¹.

Kiraya verenin, bu hükümlere aykırı davranması halinde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür⁵⁹². Söz konusu ceza medeni hukuk cezasıdır. Kiracı zararı daha az olsa da, tazminat miktarının bir yıllık kira bedelinden az olamayacağı açıkça hüküm altına alınmıştır. “Az olmamak üzere” ibaresi yer aldığından, hakim daha fazla tazminat miktarına hükmedebilir⁵⁹³. Bir yıllık kira bedelinden fazla hükmedilebilmesi için ise, kiracının bu miktarı aşan miktarın tazmini için zararını ispatlaması gerekmektedir⁵⁹⁴.

4. 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılacak Olan Yıkımların Kira Sözleşmesine Etkisi

Taraflar arasındaki kira sözleşmesi devam ederken, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a göre taşınmazın riskli olduğu tespit ettirildiği veya taşınmazın bulunduğu alan riskli alan ilan edildiği takdirde, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin sona ereceği şüphesizdir⁵⁹⁵.

Kiracının malik sıfatı olmadığından riskli yapı tespitine itiraz edemez ve riskli alan tespiti ile ilgili dava yoluna başvuramaz. Bu durumda kiracının, taşınmazı tahliye etmeme gibi bir hakkı bulunmamakta olup, kira sözleşmesinin süresinin bitmemiş olmasını da kiracı ileri süremeyecektir. Yine, kira sözleşmesinin döneminin bitimine kadar olan dönem için kiraya verenden herhangi bir maddi talepte bulunması mümkün değildir⁵⁹⁶.

⁵⁹¹ RUHİ, s.1494.

⁵⁹² AKYİĞİT, s.217; EREN, s.444; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.581; İNCEOĞLU, s.421-422; DOĞAN, s.146-147; ERZURUMLUOĞLU, s.123; C. YAVUZ, s.676; YAVUZ, s.753-754; KILIÇOĞLU, s.377; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.380; ŞENYÜZ, s.336; AYDEMİR, s.205.

⁵⁹³ İNCEOĞLU, s.421-422; DOĞAN, s.146-147; YAVUZ, s.771; AKYİĞİT, s.217; EREN, s.444.

⁵⁹⁴ ÖZDOĞAN/OYMAK, s.581; İNCEOĞLU, s.403.

⁵⁹⁵ İLGEZDİ, Ali Rıza, Adım Adım Kentsel Dönüşüm, Legal Yayıncılık, İstanbul 2014, s.34; KURŞAT, Zekeriya, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, (Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin), No:23/1, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015, s.33.

⁵⁹⁶ İLGEZDİ, s.34.

6306 sayılı yasa ve yönetmelikte, kiracının tahliyesi hukuki bir sorun olarak görülmemiş ve kira sözleşmesine ilişkin özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Her ne kadar kira ilişkisi sebebiyle ortaya çıkacak olan sorunların genel hükümlere göre çözümleneceği belirtilmekte ise de; 6306 sayılı yasanın dikkate alınması kaçınılmaz gözükmektedir; zira her iki kanun birlikte değerlendirildiğinde, 6306 sayılı kanununda özel tahliye sebebinin düzenlendiği sonucuna varılabilecektir⁵⁹⁷.

Bir yapının riskli olduğunun tespiti halinde ilk olasılık, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin imkansızlık nedeni ile sona ermesidir⁵⁹⁸. Kiralanan taşınmazın riskli yapı olarak tespit edilmesi ve yıkılması zorunluluğu karşısında, kiralanan yerin kullandırılması borcu bakımından hukuken imkansızlık gündeme gelecektir ve TBK md. 136 gereği kullandırma borcu sona erecektir. Bu bağlamda, kiracının kira ödeme borcu ortadan kalkacak; kiraya verenin ise kullandırma borcu açısından bir kusuru olmadığından kiracının tazminat talebi mümkün olamayacaktır. Hukuki imkansızlık halinin kiracıyı yeterli şekilde korumadığı ortadadır. Bu nedenle, kiracının tahliyesinin kiraya ilişkin hükümler ile çözüme kavuşturulması daha isabetli ve yararlı bir çözüm yolu olacaktır⁵⁹⁹.

Kiraya veren TBK md. 350 gereğince, kiralananın yeniden inşa ve imarı hükümlerine dayanabilecektir. Kiracının tahliyesi ve kira sözleşmesinin sona erdirilmesi açısından, 6306 sayılı yasa ile TBK madde 350 hükmünün birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Burada önemli olan husus, uygulama açısından hangi kanunun öncelikli olarak uygulanacağıdır.

İki kanun birlikte değerlendirildikten sonra yapılan karşılaştırmada; 6306 sayılı yasada, TBK madde 350'deki gibi kira süresinin sonuna kadar beklenmesinin mümkün olmadığı görülebilmektedir; zira, bir yapının riskli olduğu tespit edilmesinden sonra verilen 60 günlük süre içerisinde malik tarafından, olmadığı takdirde mülki amirler tarafından yıkım gerçekleştirilmesi gerekmektedir; aksi takdirde idare veya Bakanlık tarafından yıkım

⁵⁹⁷ KURŞAT, s.33-34.

⁵⁹⁸ İLGEZDİ, s.34; KURŞAT, s.34.

⁵⁹⁹ KURŞAT, s.34.

gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle, 6306 sayılı kanun TBK md. 350’de düzenlenen beklenmesi gereken sürenin uygulanmasını imkansız kılmaktadır⁶⁰⁰.

Diğer taraftan, TBK md. 350’de kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için dava açılması zorunlu iken; aynı zorunluluğun 6306 sayılı yasa için geçerli olmadığı açıktır. Bu sebeple, 6306 sayılı kanunun TBK md. 350’de düzenlenen dava açma zorunluluğunun uygulanmasını da imkansız kılmaktadır. Neticede, 6306 sayılı kanunun özel düzenlemeler içerdiği ve farklı bir tahliye sistemi öngördüğü söylenebilir⁶⁰¹.

Bu nedenlerle; yapının riskli olduğuna ilişkin olarak tespit kararı alındıktan sonra, kira sözleşmesinin yeniden inşa ve imar sebebi ile sona erdirilmesi mümkün olmalı ve fakat kiracının buna karşılık TBK md. 355 uyarınca öncelik hakkı bulunmalıdır; zira 6306 sayılı kanunda düzenlenen tahliye sebebi yeniden inşa ve imar sebebinin özel bir düzenlemesidir ve TBK md. 355’in uygulama alanını koruduğu kabul edilebilecektir.

Ayrıca, TBK md. 331’de düzenlenmiş olan olağanüstü fesih sebepleri hükmünün de uygulanabilirliği akla gelebilecektir⁶⁰².

C. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Genel Olarak

TBK md. 351’e 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*

⁶⁰⁰ KURŞAT, s.37.

⁶⁰¹ KURŞAT, s.37.

⁶⁰² KURŞAT, s.38.

erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”⁶⁰³.

Buna göre, tahliye davası açılabilmesi için, kiralananın kira sözleşmesi akdedildikten sonra edinilmesi; iktisap edenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi bulunması ve maddede belirtilen dava açma sürelerine uyulması gerekmektedir⁶⁰⁴. Söz konusu dava, kiralananı sonradan edinen kişi tarafından açılacaktır⁶⁰⁵.

Gereksinim unsuru, gereksinim sebebiyle sözleşmenin sona ermesi durumundaki unsurla aynıdır. Bu nedenle, bu kısımda kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiralanan taşınmazın edinilmesi ve dava açma süresi anlatılmaya çalışılacaktır.

2. Kira Sözleşmesi Akdedildikten Sonra Kiralanan Taşınmazın Edinilmesi

Madde metninde açıkça “edinen kişi” ifadesi yer almaktadır. Bu ifade öncelikle, taşınmazın mülkiyet hakkını kazanan kişi anlamına gelmektedir⁶⁰⁶. Bu kişinin gerçek veya tüzel kişi olması mümkündür⁶⁰⁷.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, kiralanan taşınmazın kira sözleşmesi akdedildikten sonra iktisap edilmiş olmasıdır. Madde metninde yer alan “sonradan” ifadesi ile bu husus vurgulanmıştır⁶⁰⁸.

⁶⁰³ HELVACI, s.639; CERAN, s.854; REYNA, s.114; KIRMIZI, s.475; TÜREL, s.159; İNCEOĞLU, s.340; TUNABOYLU, s.871; EREN, s.440; KAYAR, s.300; ERZURUMLUOĞLU, s.119; OY/ONUR OY, s.90; ARAL/AYRANCI, s.304; C. YAVUZ, s.685; UYGUR, s.1838.

Mülga 6570 Sayılı Kanun’un 7/d. maddesinde “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 ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra” tahliye davası açılacağı hüküm altına alınmış idi.

⁶⁰⁴ DOĞAN, s.150-151.

⁶⁰⁵ Yargıtay 6 HD. 16.06.2010 T. 5757 E./7389 K. sayılı karar. RUHİ, s.1199. AYSAI, s.190.

⁶⁰⁶ CERAN, s.854; GÜMÜŞ, s.357; İNCEOĞLU, s.372; AKYİĞİT, s.221; BURCUOĞLU, s.440; DOĞAN, s.154.

⁶⁰⁷ TUNABOYLU, s.871; AKYİĞİT, s.223.

⁶⁰⁸ DOĞAN, s.151; YAVUZ, s.663; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.553; İNCEOĞLU, s.374; Yargıtay 6 HD. 13.04.1993 T. 4272 E./4511 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.906-907.

Edinme; satım, bağışlama, trampa gibi sözleşmeler sonucu olabileceği gibi⁶⁰⁹, mahkeme kararı, cebri icra, ihtiyari artırma, mirasın paylaşılması, şirkete sermaye olarak konulan taşınmazın şirket tarafından iktisabı gibi hallerde de söz konusu olabilir⁶¹⁰. Buna karşılık, işletmenin devri, şirketin bölünmesi, birleşmesi gibi külli halefiyetin söz konusu olduğu hallerde bu maddenin uygulanamayacağı kabul edilmektedir⁶¹¹.

Tapusuz taşınmazların –haricen kazanma- söz konusu olduğu durumlarda, mülkiyetin kazanılmış olması şartı ile bu maddeye dayanılabilir⁶¹².

İktisabın gerçekleşmiş kabul edilebilmesi için borçlandırıcı işlemin yapılması yetmez; tasarruf işleminin de gerçekleşmiş olması gerekmektedir⁶¹³. Nitekim Yargıtay bir kararında, satış vaadi sözleşmesinin madde kapsamında bir iktisap sayılmayacağını açıkça belirtmiştir⁶¹⁴.

Doktrinde bir görüş, sicil dışı iktisap hallerinde, açıklayıcı tescilin yapılmasının şart olmadığını belirtirken⁶¹⁵; *bizim de katıldığımız* aksi görüş, yeni malik adına açıklayıcı tescilin yapılması gerektiğini⁶¹⁶ ifade etmektedir.

Yolsuz tescil halinde, tescilin yapılması hiçbir anlam ifade etmeyecektir; zira adına tescil olunan kişi bu durumda ne mülkiyet hakkı ne de tahliye imkanı veren sınırlı aynı hak iktisap etmiş olacaktır. Bu nedenle, bu kişinin tahliye

⁶⁰⁹ DOĞAN, s.151; AYDEMİR, s.207; İNCEOĞLU, s.372; TUNABOYLU, s.871; GÜMÜŞ, s.357; ÖZER, s.352; ARPACI, s.115; OLGAÇ, s.159; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.679.

⁶¹⁰ DOĞAN, s.151-152; GÜMÜŞ, s.357; İNCEOĞLU, s.372; ÖZKAN, s.242; CERAN, s.854; H. ERDOĞAN, s.999; ANIL, s.100.

⁶¹¹ İNCEOĞLU, s.372; AKYİĞİT, s.219.

⁶¹² H. ERDOĞAN, s.999; C. YAVUZ, s.686; ANIL, s.100; TUNÇOMAĞ, s.637; İNCEOĞLU, s.373; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.221; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.679; BURCUOĞLU, s.440; DOĞAN, s.158; ER, s.89; ARPACI, s.115. Yargıtay 6 HD. 15.09.1983 T. 8281 E./8412 K. sayılı kararında, tapusuz taşınmazların mülkiyetinin kazanılması için taşınır mallarda olduğu gibi zilyetliğin devrinin gerçekleşmesi gerektiğini; bu şart gerçekleşmişse iktisap eden kişinin gereksinim sebebiyle dava açabileceğini belirtmiştir. TUNABOYLU, s.913. Yargıtay HGK 10.05.1967 T. 6-1157 E./249 K., Yargıtay HGK 21.06.1967 T. 6-1263 E./308 K. sayılı kararlar. H. ERDOĞAN, s.1002. Tapusu, kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunmayan yapılarda söz konusu maddenin uygulanmasına ilişkin eleştiri için, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.554-555.

⁶¹³ İNCEOĞLU, s.373; DOĞAN, s.152.

⁶¹⁴ Yargıtay 6 HD. 23.04.1981 T. 1564 E./6906 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 17.09.2015. AKYİĞİT, s.240; ANIL, s.100.

⁶¹⁵ İNCEOĞLU, s.373.

⁶¹⁶ DOĞAN, s.152.

talebi kabul görmez. Ayrıca, kiracı davalı tescilin yolsuz olduğu savunmasında bulunabilir⁶¹⁷.

Kooperatiflerde henüz bireysel mülkiyete geçilmemiş olsa dahi, kendisine daire tahsis edilen kişi bu maddeden faydalanacak ve dava açabilecektir⁶¹⁸.

Yine, üzerinde kat irtifakı bulunan taşınmazda pay iktisap eden kişi gereksinim sebebiyle tahliye talebinde bulunabilecektir. Nitekim, bağımsız bölümlerin 2/3'ünün tamamlanması ve fillen kullanılması halinde taşınmaz kat mülkiyeti kanunu hükümlerine tabi olacağından dava açabilecektir⁶¹⁹. Ayrıca, fiilen taksim edilmiş taşınmazın bölümlerinden birini iktisap edenin de dava açma hakkı bulunduğu kabul edilmektedir⁶²⁰.

Üzerinde başkası lehine intifa hakkı veya üst hakkı bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetini iktisap eden, taşınmazı kullanma hakkına sahip olmadığından bu sebebe dayanarak dava açamayacaktır⁶²¹.

Çıplak mülkiyetin tam mülkiyete dönüşmesi hallerinde ise TBK md. 351'in uygulanabilirliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre, intifa veya üst hakkı sona erdiğinde, zaten çıplak mülkiyet iktisap edilmiş olduğundan kira sözleşmesine katlanılmalı ve sanki mülkiyet yeni kazanılıyormuş gibi tahliye davası açılmamalıdır⁶²². *Bizim de katıldığımız* aksi görüş ise, dava açılabileceğini kabul etmektedir⁶²³.

⁶¹⁷ İNCEOĞLU, s.373; DOĞAN, s.152;

⁶¹⁸ Yargıtay HGK 25.12.1985 T. 1984/6-474 E. ve 1172 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.442. ANIL, s.100; İNCEOĞLU, s.373; DOĞAN, s.154; AKYİĞİT, s.223; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.554; AYDEMİR, s.212; GÜMÜŞ, s.358; ARPACI, s.115; ER, s.89; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.680; ŞENYÜZ, s.335; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.375.

⁶¹⁹ İNCEOĞLU, s.373; ARPACI, s.116-117.

⁶²⁰ DOĞAN, s.158; ARPACI, s.116.

⁶²¹ DOĞAN, s.155; AKYİĞİT, s.230; İNCEOĞLU, s.375. Yargıtay 6 HD. 14.11.1991 T. 13547 E./14055 K. sayılı kararında, intifa hakkı sahibi olmayan çıplak mülkiyet sahibinin dava açmasının mümkün olmadığını; diğer paydaşların veya intifa hakkı sahibinin muvafatının alınmasının bir önemimin olmadığını belirtmiştir. BURCUOĞLU, s.446-447. Yargıtay 6 HD. 08.02.1993 T. 1004 E./1205 K. sayılı kararında, malik sıfatı ile çıplak mülkiyet sahibinin yalnız başına dava açamayacağını; ancak intifa hakkı sahibinin yalnız başına veya çıplak mülkiyet sahibi ile birlikte tahliye davası açmaya hakkı olduğunu belirtmiştir. TUNABOYLU, s.908.

⁶²² DOĞAN, s.155.

⁶²³ BURCUOĞLU, s.447.

Yargıtay ise, “İntifa hakkı sahibi ölümü ile intifa hakkının son bulmasından sorumlu olamayacağına göre, kiracının bu durumda Borçlar Kanununun 254 ve 276 maddelerinden yararlandırılması doğrudur, intifa hakkı sahibi kiraladığı malın intifa hakkına konu olan bir mal olduğunu söylemişse bozucu (infisahi) şarta bağlı bir kira anlaşması ortaya çıkmış olur ve ölümle kira anlaşması sona ermiş olur. Bu durum Borçlar Kanununun 254 ve 276 maddelerinde öngörülen hale hiç benzememektedir. Son bulan kira akdine göre kiracının geri verme borcu doğar.” şeklinde hüküm kurmuştur⁶²⁴. Yargıtay’ın, dava açılmasının gerek olmadığını ortaya koymasına karşılık, bir görüşe göre bu gibi hallerde kira sözleşmesinin süreye bağlı olarak yapıp yapılmadığına göre değerlendirme yapılmalı; süreye bağlı yapılmış olması halinde intifa hakkının süresinin sona ermesi kira sözleşmesini de sona erdirmeli; intifa hakkı sahibi süre dolmadan vefat ederse veya intifa hakkı süresiz tanınmışsa, -sözleşmenin bozucu şarta bağlı yapıldığı kabul edilemeyeceğinden- intifa hakkının sona ermesi halinde malik kira sözleşmesi ile bağlı kalacaktır⁶²⁵.

Yeni malikin, kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatının bulunması halinde, ahde vefa ilkesinin ve dürüstlük kuralının gereği olarak dava açamayacağı kabul edilmektedir⁶²⁶.

Madde metninde yer alan “edinen kişi” en başta mülkiyet hakkını kazanan kişi olarak anlaşılmasının yanında, sözleşmenin tarafı olmayı gerektirecek bir sınırlı ayni hakkı edinen kişilerin de bu kapsamda olduğu kabul edilmektedir. Diğer bir deyişle, sözleşmenin kurulmasından sonra taşınmaz üzerinde intifa, oturma veya üst hakkı kazanan kişi dava açabilecektir; ancak oturma hakkı söz konusu olduğunda yalnızca konut gereksinimi ileri sürülebilecektir⁶²⁷. Buna karşılık bir görüş, TMK md. 726’da bir üst hakkına dayalı olarak inşa edilen

⁶²⁴ Yargıtay 1 HD. 03.07.2003 T. 4902 E./8056 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 18.09.2015.

⁶²⁵ İNCEOĞLU, s.375.

⁶²⁶ DOĞAN, s.155; AKYİĞİT, s.222; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.375; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.555; İNCEOĞLU, s.376. Yargıtay 6 HD. 16.12.1996 T. 11327 E./11586 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.899. Aksi görüş için, AYDEMİR, s.211.

⁶²⁷ İNCEOĞLU, s.377; ANIL, s.100; YAVUZ, s.661; GÜMÜŞ, s.358; H. ERDOĞAN, s.1000; BURCUOĞLU, s.439; AKYİĞİT, s.223; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.553; KIRMIZI, s.478; OLGAÇ, s.163. Yargıtay 6 HD. 09.12.1986 T. 12402 E./14085 K. sayılı kararında, intifa hakkı iktisap eden kişinin TBK md. 351’e dayanarak dava açabileceğine karar vermiştir. BURCUOĞLU, s.446.

yapıların mülkiyetinin, irtifak hakkı sahibine ait olacağı belirtildiğinden taşınmazı iktisap kavramına mülkiyet hakkının dışında üst hakkının dahil edilmesi; ancak intifa hakkının dahil edilerek geniş yorumlanmaması gerektiği ifade edilmektedir⁶²⁸.

Doktrinde bir görüş, kiralanın taşınmazın belli bir payını iktisap eden kişinin, pay ve paydaş çoğunluğu ile dava açabileceğini kabul etmektedir⁶²⁹. Buna karşılık, diğer bir görüş, paylı mülkiyete tabi taşınmazın tek başına kullanılması ve paydaşlardan birinin gereksinimi için dava açılması mümkün olmadığından oybirliğinin gerekli olduğu; bu durumda da oybirliğini kiraya veren konumunda ve sözleşmenin tarafı olan diğer paydaşların sağlayacağı ve bunun ahde vefa ilkesine aykırılık oluşturduğu belirtilmektedir⁶³⁰.

Bir paydaşın tüm payları elde etmesi veya payını artırması halinde ise, bu kişi yeni edinen olarak kabul edilemez ve kira sözleşmesi ile pay iktisabından önce bağlı olduğundan TBK md. 351'e dayalı tahliye davası açamaz⁶³¹.

Buna karşılık bir görüşe göre, iktisaptan sonra tahliye istenmesinin dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiği hallerin tespit edilmesi gerektiği; paydaş olan kişinin kira sözleşmesinin kiraya vereni olarak tarafı ise veya taşınmazın kiraya verilmesi konusunda açık veya örtülü rızası mevcutsa, sonradan tahliye istenmesinin çelişkili davranış olacağı ve davanın reddedilmesi gerektiği; diğer

⁶²⁸ DOĞAN, s.154-155.

⁶²⁹ DOĞAN, s.158; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.222; OY/ONUR OY, s.90; ANIL, s.102; ER, s.90; ARPACI, s.115; AYDEMİR, s.211; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.375; H. ERDOĞAN, s.1000; BURCUOĞLU, s.443. Yargıtay 6 HD. 11.09.2014 T. 7730 E./9613 K. sayılı karar. CERAN, s.879-880. Yargıtay 6 HD. 18.02.1999 T. 1082 E./1236 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.894.

⁶³⁰ İNCEOĞLU, s.377-378.

⁶³¹ BURCUOĞLU, s.439; GÜMÜŞ, s.358; H. ERDOĞAN, s.1000; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.375; İNCEOĞLU, s.378; ÜNAL, s.1535; ARPACI, s.115; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.555; OY/ONUR OY, s.90; ANIL, s.100; YAVUZ, s.662; AYDEMİR, s.212; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.680; ER, s.90. Yargıtay 6 HD. 21.02.2006 T. 12471 E./1519 K. sayılı karar. Yargıtay 6 HD. 20.09.2011 T. 4506 E./9256 K. sayılı karar. CERAN, s.862-863. Yargıtay 6 HD. 13.06.2006 T. 4938 E./6758 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 18.09.2015. Yargıtay 6 HD. 06.07.1995 T. 6759 E./69745 K., Yargıtay 6 HD. 28.01.1993 T. 354 E./722 K., Yargıtay 6 HD. 05.02.1987 T. 1401 E./1070 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.901, 909 ve 912. Yargıtay 6 HD. 03.12.1990 T. 14774 E./15074 K., Yargıtay 6 HD. 23.09.1988 T. 7510 E./12847 K. sayılı kararlar. BURCUOĞLU, s.443-444.

Buna karşılık, diğer paydaşın payını satın alan paydaş, önceki malikin halefi olarak kira sözleşmesine göre gereksinim sebebiyle dava açabilir. Yargıtay 6 HD. 20.02.2014 T. 1121 E./1831 K. sayılı karar. CERAN, s.867-868.

tarafından paydaş olan kişi sözleşmeye karşı çıkmış, ancak çoğunluğun kararı ile kiraya verilmişse veya iktisap eden sözleşme kurulduktan sonra pay kazanmışsa sonradan tahliye isteminin dürüstlük kuralı ile bağdaşacağı kabul edilmektedir⁶³².

Diğer bir görüş, payı, sözleşme kurulduktan sonra kazanan kişinin, sonradan tüm payları elde etmesi halinde dava açabileceğini; ancak kira sözleşmesi kurulurken karşı çıkmış olsa dahi, pay ve paydaş çoğunluğuna göre sözleşme kurulmuşsa dava açamayacağını; zira TBK md. 351'in kiraya veren dışındaki kişiler için uygulanabileceğini; kiraya verenin birden fazla olmasının veya sözleşmenin kurulması kararına katılmamasının sonucu değiştirmeyeceğini belirtmektedir⁶³³.

Paylı mülkiyete tabi taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi sonucu paydaşların sonradan mülkiyet haklarını elde etmeleri⁶³⁴, mirasçılardan birinin diğer mirasçılardan paylarını iktisap etmesi⁶³⁵ hallerinde de dava açma hakkı bulunmamaktadır.

Doktrinde, TBK md. 351'de yer alan hakkın külli halefiyet durumunun söz konusu olduğu mirasçılara tanınmaması gerektiği; mirasçılardan gerek mirasbırakanın haklarını gerekse de borçlarını iktisap ettiği; bu nedenle mirasçılardan, kiralananın mülkiyetini kazandığı gibi kiraya veren sıfatını da kazanmaları gerektiği kabul edilmektedir⁶³⁶.

Mirasçılar arasında taksim sözleşmesi yapılması halinde, mirasçı önceden iştirak halinde maliklerden biri olduğundan sonradan tek başına mülkiyeti

⁶³² DOĞAN, s.156-157; ÖZER, s.357.

⁶³³ İNCEOĞLU, s.379

⁶³⁴ Yargıtay 6 HD. 17.11.1993 T. 11810 E./12061 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.904-905. Yargıtay 6 HD. 05.02.1987 T. 1986/14011 E. ve 1987/1070 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.445. İNCEOĞLU, s.378; DOĞAN, s.156.

⁶³⁵ AKYİĞİT, s.220; GÜMÜŞ, s.358; CERAN, s.857; DOĞAN, s.155-156. Yargıtay 6 HD. 05.05.2008 T. 3972 E./5803 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1044-1045. Yargıtay 6 HD. 21.05.1980 T. 1107 E./5165 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.913.

⁶³⁶ BURCUOĞLU, s.442; AKYİĞİT, s.220; AYDEMİR, s.212; ARPACI, s.116; HATEMİ, Hüseyin, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul 1999, s.90. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 13.06.2006 T. 4938 E./6758 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1035-1037. Aksi yönde, Yargıtay 6 HD. 20.09.1973 T. 4131 E./3348 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.441. ÖZDOĞAN/OYMAK, s.555.

edinmekle, yeni malik kabul edilmeyecek ve bu madde hükümlerine göre dava açamayacaktır⁶³⁷.

Kiralananı sonradan edinen kişinin, kiracı ile yeni bir sözleşme yapması halinde, artık yeni malik sıfatıyla dava açamayacağı kabul edilmektedir⁶³⁸.

Kiraya verenin kendisinin dava açamayacağı durumlarda, kiralananın çok ufak bir payını muvazaalı olarak devrederek, bu payı edinen kişinin gereksinim iddiasında bulunması yoluna başvurulabilmektedir. Yargıtay bu konuda açıkça muvazaa iddialarının tahliye davalarında dinlenemeyeceğini hüküm altına almıştır⁶³⁹. Ancak doktrinde, kiracının muvazaa sebebiyle devrin geçersizliğini açılan tahliye davasında ileri sürebilmesi gerektiği ve bunu her türlü delille ispatlayabileceği kabul edilmektedir⁶⁴⁰. Kiracı tarafından ayrı bir tespit davası açılması ve tahliye davasından önce sonuç alınabilmesi halinde de tahliye engellenebilecektir⁶⁴¹. Tahliye önlenemediği ve devrin de muvazaalı olduğu anlaşıldığı takdirde, bu işlemten dolayı kiracının tazminat isteme hakkının bulunduğu kabul edilmektedir⁶⁴².

TBK md. 312'ye göre, kiracının kiracılık hakları tapu siciline şerh verilebilir ve TMK md. 1009 gereği, bu haklar taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Diğer bir deyişle, taşınmaz üzerinde aynı hak kazananlar, kiracının şerh verdiği süre içerisinde taşınmazın kullanılmasına katlanmak zorundadır⁶⁴³. Bu nedenle, taşınmazı edinen kişinin

⁶³⁷ Yargıtay 6 HD. 04.07.1986 T. 7656 E./9214 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.445. Aksi görüş için, **OLGAÇ**, s.163.

⁶³⁸ **AKYİĞİT**, s.225. Yargıtay 6 HD. 30.10.2000 T. 9145 E./9345 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1029.

⁶³⁹ Yargıtay 6 HD. 16.02.2011 T. 90 E./1454 K., Yargıtay HGK 19.12.1990 T. 6-580 E./640 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 18.09.2015. Yargıtay 6 HD. 25.11.2008 T. 10861 E./13133 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.881-882. Yargıtay HGK 12.04.2006 T. 6-143 E./148 K., Yargıtay 6 HD. 02.05.2005 T. 2895 E./4345 K. sayılı kararlar. **H. ERDOĞAN**, s.1011 ve 1032. Yargıtay HGK 04.07.2001 T. 6-577 E./575 K. sayılı karar. **CERAN**, s.857-858. **AKYİĞİT**, s.225.

⁶⁴⁰ **DOĞAN**, s.153; **İNCEOĞLU**, s.376. Bu durumun hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiğine ilişkin görüş için, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.681. Bu yönde, Yargıtay 6 HD.13.03.1986 T. 2125 E./3382 K. sayılı karar. **AYDEMİR**, s.212.

⁶⁴¹ **DOĞAN**, s.153; **İNCEOĞLU**, s.376.

⁶⁴² **DOĞAN**, s.153-154.

⁶⁴³ **BURCUOĞLU**, s.452; **İNCEOĞLU**, s.366; **DOĞAN**, s.159; **H. ERDOĞAN**, s.1000; **ARPACI**, s.117; **ÖZER**, s.358; **ERDOĞAN**, s.848; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.557; **OLGAÇ**, s.164; **AYDEMİR**, s.214; **OY/ONUR OY**, s.90; **HATEMİ**, s.90; **AYAN**, s.21; **UYGUR**, s.1842.

dava açabilmesi için, kira sözleşmesinin şerh edilmemiş olması veya iktisap tarihinde şerh süresinin dolmuş olması gerekmektedir⁶⁴⁴.

Doktrinde bir görüş, yeni malikin bu maddeden faydalanabilmesi için, eski malikin kiraya veren konumunda olması gerektiğini savunurken⁶⁴⁵; diğer görüş, böyle bir ayırım kanunda yer almadığından, yeni malikin kiraya veren sıfatını kazanıp kazanmamasının önem arz etmediğini ve TBK md. 351/1 ve 2. fıkralarının uygulanabileceğini belirtmektedir⁶⁴⁶.

Tüm bunlara ek olarak, yeni malikin, kiraya verene, kira sözleşmesini devam ettireceği yönünde bir taahhütte bulunması halinde, bu taahhüdün üçüncü kişi yararına yapılmış bir feragat olarak kabul edilmesi gerektiği ve bu nedenle TBK md. 351'in uygulanamayacağı kabul edilmektedir⁶⁴⁷.

3. Dava Açma Süresi

TBK md. 351/1'e göre, yeni malik edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir⁶⁴⁸.

Bunun yanında, 6570 sayılı kanun döneminde, yeni malikin, taşınmazı iktisap etmesiyle beraber, kira sözleşmesinin tarafı olup kiraya verene tanınan haklara sahip olduğundan, diğer bir deyişle kiraya verene halef olduğundan, dilerse kiraya veren sıfatıyla, dilerse de yeni malik sıfatıyla dava açabileceği doktrinde ve Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilmekteydi. Bu kabul doğrultusunda, yeni malikin sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde dava açılacağı TBK'da hüküm altına alınmıştır⁶⁴⁹.

⁶⁴⁴ DOĞAN, s.159; AKYİĞİT, s.221; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.681. Şerh süresi sona ermesine de, kiralanamı edinen kişinin, diğer tahliye sebeplerine dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebileceğine ilişkin görüş için, YAVUZ, s.663.

⁶⁴⁵ AKYİĞİT, s.234.

⁶⁴⁶ İNCEOĞLU, s.398

⁶⁴⁷ İNCEOĞLU, s.399

⁶⁴⁸ CERAN, s.854; HELVACI, s.639; GÜMÜŞ, s.359; TÜREL, s.161; BURCUOĞLU, s.448; İNCEOĞLU, s.393; DOĞAN, s.161; ANIL, s.100; EREN, s.441; HATEMİ, s.90; KILIÇOĞLU, s.345.

⁶⁴⁹ KIRMIZI, s.480; AKYİĞİT, s.224; YAVUZ, s.663; DOĞAN, s.164-165; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.377; BURCUOĞLU, s.438; ER, s.91; ÖZER, s.354. Yargıtay 6 HD. 29.01.1992 T. 758 E./1150 K. sayılı karar. CERAN, s.858. Yargıtay HGK 10.04.1968 T. 6-33 E./243 K., Yargıtay 6 HD. 13.12.2007 T. 11389 E./13790 K. sayılı kararlar.

Sonuç olarak; kiralanın taşınmazı sonradan edinen kişinin tahliye davası açabilmesi için süre bakımından iki seçeneği bulunmaktadır. Bunlar; edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra veyahut sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı bir davayla sona erdirmesidir⁶⁵⁰.

Davanın açılması ile ilgili süreler kamu düzeninde olduğundan mahkemece re'sen dikkate alınır. Bu husus çözümlenmeden davanın esasına geçilemez⁶⁵¹.

Yeni malik tarafından açılan davanın süre yönünden reddedilmesi, sonradan açılan davada kesin hüküm teşkil etmeyecektir⁶⁵². Buna karşılık, dava süresinde açılmış ve esastan reddedilmişse TBK md. 351'e dayanarak yeni dava açılması mümkün değildir⁶⁵³.

a. Edinme Tarihinden İtibaren 1 Ay İçinde Kiracıya Bildirimde Bulunulması

Kiralanın taşınmazı sonradan edinen malik, TBK md. 351/1 maddede yer alan sürelerle uyararak tahliye talebinde bulunma yönünde seçim hakkını kullanmış ise, öncelikle edinme tarihinden başlayarak 1 ay içinde kiracıya bildirimde bulunması gerekmektedir⁶⁵⁴.

Bildirim, bir tasavvur açıklaması niteliğinde olup, TBK md. 351'e göre tahliye davasının açılabilmesi için bir ön koşuldur⁶⁵⁵. Diğer bir deyişle, bir ay içinde

H. ERDOĞAN, s.1003-1040. Yargıtay 6 HD. 15.03.1999 T. 2178 E./2267 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.260. Yargıtay 6 HD. 29.09.2010 T. 8058 E./10040 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.169-170.

⁶⁵⁰ **ERZURUMLUOĞLU**, s.119; **DİNÇ**, s.118; **ŞENYÜZ**, s.335; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.681; **OY/ONUR OY**, s.90. Yargıtay 6 HD. 28.05.2007 T. 5488 E./6563 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 18.09.2015. Yargıtay 6 HD. 05.06.2006 T. 4202 E./6329 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.268. Yargıtay 10.05.2004 T. 3534 E./3585 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.889.

⁶⁵¹ **AKYİĞİT**, s.229. Yargıtay 6 HD. 07.12.2011 T. 10108 E./13947 K. sayılı karar. **CERAN**, s.863-864.

⁶⁵² **BURCUOĞLU**, s.452; **GÜMÜŞ**, s.360; **C. YAVUZ**, s.687; **ER**, s.93; **DOĞAN**, s.168. Yargıtay 6 HD. 03.11.2003 T. 7978 E./8008 K., Yargıtay 6 HD. 04.10.1993 T. 9085 E./9566 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.892 ve 905. Yargıtay 6 HD. 18.09.2000 T. 6986 E./7453 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1028-1029. Aksi görüş, **ANIL**, s.101.

⁶⁵³ Yargıtay 6 HD. 23.10.1996 T. 9286 E./9574 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.898.

⁶⁵⁴ **AKYİĞİT**, s.229; **ÖZKAN**, s.242; **İNCEOĞLU**, s.393; **H. ERDOĞAN**, s.1000; **BURCUOĞLU**, s.448; **DOĞAN**, s.162; **AYDEMİR**, s.208; **UYGUR**, s.1842; **RUHİ**, s.1189.

⁶⁵⁵ **TUNÇOMAĞ**, s.639; **DOĞAN**, s.162; **YAVUZ**, s.661; **GÜMÜŞ**, s.359. Yargıtay 6 HD. 05.04.2001 T. 2628 E./2838 K. sayılı karar. **CERAN**, s.859. Aynı zamanda madde gerekçesinde de söz konusu bildirim bir tasavvur açıklaması olduğu belirtilmiştir. **HELVACI**, s.640; **GÜNAY**, s.1050.

ihtarın tebliği olması zorunlu olup, bu hususun sonradan giderilmesi mümkün değildir⁶⁵⁶.

Bir aylık süre, edinme tarihinden başlar. Buna göre, satım, başlangıç gibi bir sözleşme söz konusu ise, tescil ile⁶⁵⁷; taşınmazın cebri icra yoluyla kazanılması halinde ihalenin kesinleştiği tarihten⁶⁵⁸; ihtiyari artırmalarda tescil tarihinden⁶⁵⁹; tapusuz taşınmazlarda devir işleminin yapıldığı tarihten⁶⁶⁰; kooperatiflerde daire tesis edilmesi halinde, yönetim kurulu karar tarihinden itibaren⁶⁶¹; mahkeme kararı ile taşınmazın iktisap edilmesi halinde kararın kesinleştiği tarihten⁶⁶²; intifa hakkı sahibinin intifa hakkının kurulduğu tarihten⁶⁶³; çıplak mülkiyetin tam mülkiyete dönüşmesi durumunda, taşınmaz üzerindeki hakkın sona ermesinden⁶⁶⁴ başlar. Miras yoluyla kazanmalarda, mirasbırakanın ölümü tarihinden⁶⁶⁵; mirasın paylaşılması yoluyla iktisaplarda ise, tapuya tescil tarihinden itibaren başlar⁶⁶⁶.

1 aylık sürenin hesaplanmasında, iktisap tarihinin bu süreye dahil olduğu Yargıtay kararlarında açıklanmıştır⁶⁶⁷. İktisaptan önceki bir tarihte⁶⁶⁸ veya 1 aylık süre geçtikten sonra yapılan bildirim bir geçerliliği olmayacaktır⁶⁶⁹.

⁶⁵⁶ Yargıtay 6 HD. 04.10.2010 T. 5297 E./10257 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1195.

⁶⁵⁷ **CERAN**, s.855; **AKYİĞİT**, s.229; **İNCEOĞLU**, s.393; **DOĞAN**, s.166; **ANIL**, s.100; **BURCUOĞLU**, s.440; **ER**, s.91; **OLGAÇ**, s.162; **ÖZER**, s.353. Yargıtay 6 HD. 17.01.2013 T. 2012/18807 E. ve 2013/423 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.162-163.

⁶⁵⁸ Yargıtay 6 HD. 17.06.1974 T. 4957 E./1727 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.440-441. **DOĞAN**, s.162; **ER**, s.90. Sürenin ihale tarihinden itibaren başlayacağına yönelik görüşler için; **İNCEOĞLU**, s.393; **AKYİĞİT**, s.229; **CERAN**, s.855; **ANIL**, s.100; **ÖZER**, s.353; **TUNÇOMAĞ**, s.638.

⁶⁵⁹ **DOĞAN**, s.166; **CERAN**, s.855; **AKYİĞİT**, s.221; Yargıtay HGK 14.06.2000 T. 6-981 E./1051 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1005-1010. Yargıtay 6 HD. 02.02.2010 T. 110 E./839 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.176.

⁶⁶⁰ **AKYİĞİT**, s.229; **CERAN**, s.855; **ÖZER**, s.353; **ER**, s.90; **RUHİ**, s.1188.

⁶⁶¹ Yargıtay 6 HD. 25.05.1993 T. 6042 E./6257 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.906. **CERAN**, s.855; **H. ERDOĞAN**, s.999; **OY/ONUR OY**, s.90; **AYDEMİR**, s.212.

⁶⁶² **CERAN**, s.855; **ER**, s.90. Yargıtay 6 HD. 18.03.1997 T. 2307 E./2499 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1024.

⁶⁶³ **CERAN**, s.855.

⁶⁶⁴ **İNCEOĞLU**, s.393; **KIRMIZI**, s.481; **AKYİĞİT**, s.230. Buna karşılık, Yargıtay 6 HD. 19.01.2010 T. 9409 E./225 K. sayılı kararında, çıplak mülkiyetin davacıya devredildiği tarihin esas alınması gerektiğine hükmetmiştir. **KIRMIZI**, s.488-489.

⁶⁶⁵ Yargıtay 6 HD. 27.04.1998 T. 3324 E./3555 K., Yargıtay 6 HD. 05.10.1992 T. 9377 E./10805 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.895 ve 910. **BURCUOĞLU**, s.441; **ANIL**, s.100; **ER**, s.89; **AYAN**, s.23.

⁶⁶⁶ **DOĞAN**, s.166.

⁶⁶⁷ **İNCEOĞLU**, s.394; **AKYİĞİT**, s.230; **ANIL**, s.101; **C. YAVUZ**, s.687; **AYDEMİR**, s.208; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.679; **DOĞAN**, s.162. Yargıtay 6 HD. 28.12.2011 T. 101450

Doktrinde bir görüşe göre, yapılan bildirim 1 aylık süre içerisinde kiracıya ulaşması gerekmektedir⁶⁷⁰. Ancak, iktisap eden kişiden kaynaklanmayan nedenlerle geç varma tehlikesinin kimseye yüklenmemesi gerektiği, 1 ay içinde ulaşacak şekilde bildirim tebliğ edilmesinin yeterli olduğu ve özellikle çeşitli bahanelerle kötü niyetli olarak almayan ve TMK md. 2 gereğince hakkını kötüye kullanan kiracının korunmaması gerektiği yönünde görüşler mevcuttur⁶⁷¹.

Ayrıca, gönderilen tebligatların da Tebligat Kanunu uyarınca geçerli olması gerekmektedir⁶⁷².

Yine, bir aylık sürenin son günün tatil gününe denk gelmesi halinde, sonraki ilk iş gününe kadar tebliğ edilebileceği kabul edilmekte iken⁶⁷³; Yargıtay, sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, tatil gününde de tebligat yapılabileceğinden, ertesi gün yapılan tebligatın süresinde olmadığını kabul etmiştir⁶⁷⁴.

E./15950 K. sayılı karar. **CERAN**, s.864-865. Yargıtay 6 HD. 17.10.2011 T. 6973 E./10939 K., Yargıtay 6 HD. 24.11.2008 T. 10723 E./13059 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.874 ve 882. Yargıtay 6 HD. 04.10.1999 T. 7166 E./7347 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1026-1027.⁶⁶⁸ **AKYİĞİT**, s.230. Yargıtay HGK 14.06.2000 T. 6-981 E./1051 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1005-1010.

⁶⁶⁹ **İNCEOĞLU**, s.394; **AKYİĞİT**, s.230.

⁶⁷⁰ **CERAN**, s.855; **EREN**, s.441; **GÜMÜŞ**, s.359; **OLGAÇ**, s.159; **ER**, s.91; **UYGUR**, s.1841; **H. ERDOĞAN**, s.1000; **ARPACI**, s.114; **ERZURUMLUOĞLU**, Sona Erme, s.61; **ANIL**, s.101; **ŞENYÜZ**, s.335; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.376; **İNCEOĞLU**, s.394; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.679; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.223; **AYAN**, s.22; **BURCUOĞLU**, s.448; **DOĞAN**, s.163-164; **ERDOĞAN**, s.846; **TUNABOYLU**, s.873. Yargıtay HGK 10.02.1960 T. 6-2 E./5 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.91. Yargıtay 6 HD. 28.05.2007 T. 5488 E./6563 K., Yargıtay 6 HD. 29.06.1999 T. 5866 E./5861 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 18.09.2015. Yargıtay 6 HD. 23.05.1995 T. 4797 E./4940 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.902-903.

⁶⁷¹ **AKYİĞİT**, s.231; **OLGAÇ**, s.160-161; **C. YAVUZ**, s.687; **ERDOĞAN**, s.847; **KIRMIZI**, s.480. Yargıtay 6 HD. 19.02.1971 T. 6011 E./745 K. sayılı karar. **TUNÇOMAĞ**, s.639.

⁶⁷² Yargıtay 6 HD. 24.01.2005 T. 9779 E./87 K., Yargıtay 6 HD. 13.05.2014 T. 5114 E./6141 K., Yargıtay 6 HD. 21.05.2014 T. 3239 E./6576 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.859, 870 ve 872. **RUHİ**, s.1189.

⁶⁷³ **DOĞAN**, s.163; **ANIL**, s.102; **AYDEMİR**, s.210; **ER**, s.92. Yargıtay 6 HD. 17.02.1987 T. 15862 E./1647 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.449. Yargıtay HGK 13.02.2002 T. 6-23 E./94 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.92.

⁶⁷⁴ Yargıtay 6 HD. 17.03.1993 T. 3388 E./3570 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.907. **AKYİĞİT**, s.229.

Kiralananı iktisap eden birden fazla ise bildirim tümü tarafından yapılması gerekmektedir⁶⁷⁵. Paylı mülkiyet durumunda da, yazılı bildirim pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak yapılması gerekmektedir⁶⁷⁶. Ancak, doktrinde bir görüş, bildirim sona erdirici etkide olmadığından bahisle tek bir iktisap edenin bildirimde bulunmasının yeterli olduğunu kabul etmektedir⁶⁷⁷.

Söz konusu bildirim tüm kiracılara yapılması ve her bir kiracıya 1 aylık süre içinde tebliğ olması gerekmektedir⁶⁷⁸. İhtarnamenin usulsüzlüğünün ileri sürülmemesi, içeriğinden haberdar olduğunun savunmada açıkça ikrar edilmesi ve hükmün gerekçesinden belirtilen tebliğ tarihinin temyize konu edilmemesi durumunda kiracının ihtarın tebliğinden haberdar olduğunun kabulü gerekmektedir⁶⁷⁹.

İktisap eden tarafından kiracılara yapılacak olan bildirim geçerli olabilmesi için yazılı yapılması şarttır⁶⁸⁰. Buna göre bildirim, noter, faks, mektup veya telgraf yoluyla gerçekleştirilebilir; ancak ispat kolaylığı bakımından noter kanalıyla, iadeli taahhütlü gönderilmesi daha avantajlıdır⁶⁸¹.

Bildirimde, kiralanan taşınmazı iktisap etme olgusu, gereksinimi ve sözleşmeyi sona erdirme arzusu belirtilmelidir⁶⁸². Ancak kanunda 6 ay sonra tahliyenin

⁶⁷⁵ Yargıtay HGK 20.03.1996 T. 6-84 E./202 K., Yargıtay 6 HD. 15.03.1999 T. 2201 E./2182 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.893 ve 896. **CERAN**, s.855; **H. ERDOĞAN**, s.1000; **OY/ONUR OY**, s.90.

⁶⁷⁶ **CERAN**, s.855-856; **RUHİ**, s.1189; **UYGUR**, s.1842; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.558; **OY/ONUR OY**, s.90. Yargıtay 6 HD. 21.06.2001 T. 5051 E./5238 K., Yargıtay 6 HD. 19.11.2001 T. 8738 E./8945 K. sayılı kararlar. **H. ERDOĞAN**, s.1030-1031.

⁶⁷⁷ **İNCEOĞLU**, s.395-396. Yargıtay 6 HD. 20.05.2013 T. 5815 E./8887 K. sayılı kararında "Davacılar S. ve S., kiralanan taşınmaz üzerinde 1/2 hisse sahibi olup, davacılarından S. tarafından davalıya gönderilen 14.7.2009 keşide ve 29.9.2009 tebliğ tarihli ihtarname ile sözleşmenin yenilenmeyeceği davalıya bildirilmiştir. Esaslı tamir, tadil nedenine dayalı davada paydaşlardan birinin keşide ettiği ihtarnamenin kira sözleşmesini feshedici niteliği bulunmamaktadır. İhtarname bir bildirimden ibaret olup süre koruyucu özelliktedir. Bu sebeple davacı tarafından sözleşme sona ermeden önce sözleşmenin yenilenmeyeceğine dair tahliye iradesi kiracıya bildirildiğinden, bu bildirim takip eden dönem sonuna kadar dava açılabilir." şeklinde hüküm kurulmuştur. www.kazanci.com, 18.09.2015.

⁶⁷⁸ Yargıtay 6 HD. 29.11.2004 T. 4912 E./8530 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.886-887. Yargıtay 6 HD. 03.03.2008 T. 14170 E./2407 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1041-1042. Yargıtay 6 HD. 16.06.2014 T. 6341 E./7893 K. sayılı karar. **CERAN**, s.877. **AKYİĞİT**, s.232.

⁶⁷⁹ Yargıtay 6 HD. 26.09.2013 T. 11871 E./1305 K. sayılı karar. **CERAN**, s.866-867.

⁶⁸⁰ **AKYİĞİT**, s.231; **İNCEOĞLU**, s.394; **AYAN**, s.22; **BURCUOĞLU**, s.448; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.223; **ER**, s.91; **ERDOĞAN**, s.846.

⁶⁸¹ **DOĞAN**, s.161; **AKYİĞİT**, s.231.

⁶⁸² **İNCEOĞLU**, s.394-395; **BURCUOĞLU**, s.448; **AKYİĞİT**, s.231; **GÜMÜŞ**, s.359; **DOĞAN**, s.161; **TUNABOYLU**, s.873; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.557.

istenebileceği açıkça düzenlendiğinden tahliyenin ne zaman olacağını bildirilmesi gerekli değildir. Bunun yanında, 6 ay için sözleşmenin sonlanacağı ifade edilmesi durumunda süre iktisap tarihinden değil, bildirim kiracıya vardığı tarihten itibaren geçerli olacak; 6 aydan daha uzun bir süre gösterilmesi halinde iktisap eden belirttiği süreyi bekleyecek; 6 aydan daha kısa bir süre gösterilmesi halinde ise, bu durum bildirim geçersiz kılmayacak ve iktisap tarihinden itibaren 6 ay sonrası için geçerli olacaktır⁶⁸³.

b. 6 Ay Sonra Davanın Açılması

Kiralanan taşınmazı iktisap eden kişi, kiracıya bildirimde bulunma şartını gerçekleştirdikten sonra, iktisap tarihinden itibaren 6 ay sonra dava açma hakkına sahiptir ve böylece kira sözleşmesinin süresinin bitmesine gerek duyulmamaktadır⁶⁸⁴. Sözleşmenin süresinin bitimine 6 aydan daha az veya daha fazla kalması sonucu değişmeyecektir; ancak sözleşme süresinin bitimine 6 aydan daha kısa bir sürenin kalması halinde TBK md. 351/2 uyarınca sözleşme süresinin bitiminden itibaren 1 aylık sürede tahliye davası açmasının daha avantajlı olduğu açıktır⁶⁸⁵.

Doktrinde bir görüş, İİK md. 272'ye kıyasen davanın 6 aylık sürenin geçmesinden itibaren 1 ay içinde açılacağını⁶⁸⁶; diğer bir görüş ve Yargıtay kararları ile kabul edilen kira sözleşmesinin sonuna kadar açılacağı yönündedir⁶⁸⁷. Ayrıca, altı aylık sürenin, kira döneminin bitiminden sonraki bir

⁶⁸³ TUNABOYLU, s.874; İNCEOĞLU, s.395; AKYİĞİT, s.232; DOĞAN, s.161-162; KIRMIZI, s.482. Yeni malikin ihtarnamede gösterdiği süre ile bağlı olduğuna ilişkin, Yargıtay 6 HD. 12.11.1998 T. 623 E./9625 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1024. Yargıtay 6 HD. 08.03.1985 T. 1823 E./27990 K. sayılı kararında, ihtarnamede, tebliğ tarihinden itibaren en geç 6 ay zarfında dairenin tahliyesi talep edildiğinden, iktisap tarihinden itibaren 6 ay sonra açılmasının mümkün olmadığını belirtmiştir. BURCUOĞLU, s.450-451.

⁶⁸⁴ AKYİĞİT, s.232-233; H. ERDOĞAN, s.1000; CERAN, s.856; OY/ONUR OY, s.91; BURCUOĞLU, s.450; İNCEOĞLU, s.396; AYDEMİR, s.209; DOĞAN, s.165. 6 aylık sürenin, tebliğ tarihinden itibaren başlaması gerektiği yönündeki görüş için, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.679.

⁶⁸⁵ İNCEOĞLU, s.398; AYDEMİR, s.210; DOĞAN, s.165. Kira sözleşmesinin süresi, ihtarın çekildiği tarihten sonra, ancak 6 aydan önce sona eriyorsa, yeni malikin 6 ay beklemek zorunda olmadığı, bir ay içinde ihtar çekilmiş olması şartıyla altı ay beklemeden sözleşmenin bitim tarihinde dava açılacağına ilişkin görüş için, AYDOĞDU/KAHVECİ, s.680.

⁶⁸⁶ ÖZKAN, s.242; ŞENYÜZ, s.335; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.556.

⁶⁸⁷ H. ERDOĞAN, s.1000; DOĞAN, s.168; ARPACI, s.117; ER, s.93; YAVUZ, s.662; ERDOĞAN, s.847; UYGUR, s.1842; CERAN, s.856. Yargıtay 6 HD. 05.09.2012 T. 11024 E./11088 K. sayılı karar. KIRMIZI, s.485-486. Yargıtay 6 HD. 14.09.2009 T. 7257 E./7186 K., Yargıtay 6 HD. 24.11.2008 T. 10723 E./13059 K., Yargıtay 6 HD. 02.05.1995 T. 4343

tarihe denk gelmesi halinde, kiraya veren dava açma hakkını kaybetmeyecektir⁶⁸⁸.

Altı aylık süre dolmadan davanın açılması halinde, dava süre şartı gerçekleşmediğinden reddedilir⁶⁸⁹.

c. Sözleşmenin Süresinin Bitiminden İtibaren 1 Ay İçinde Dava Açılması

Kiralanan taşınmazı sonradan edinen kişi, dilerse TBK md. 351/2’de belirtilen, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı bir davayla sözleşmeyi sona erdirebilir⁶⁹⁰. Buna göre, yeni malikin edinme tarihinden itibaren 1 aylık süre içerisinde bildirimde bulunmasına gerek bulunmamaktadır⁶⁹¹.

Buradaki bir aylık süre, kiralananı iktisap tarihinden değil, sözleşmenin süresinin bittiği tarihten başlar⁶⁹².

E./4534 K., Yargıtay 6 HD. 15.10.1991 T. 11779 E./12152 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.880, 882, 903 ve 912. Yargıtay 6 HD. 05.06.2006 T. 4202 E./6329 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 18.09.2015. İnceoğlu, TBK md. 353’de, bildirim yapılması halinde dava açma süresinin kira döneminin sonuna kadar uzayacağını hüküm altına alınmış olması ve taşınmazı edinen kişinin 1 ay içinde bildirimde bulunmasının ön şart olması karşısında, davanın kira dönemi sonuna kadar açılabilirliğini belirtmektedir. **İNCEOĞLU**, s.396-397. **C. YAVUZ**, s.687; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.681; **AYDEMİR**, s.209; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.223. Yargıtay 6 HD. 04.02.2002 T. 130 E./636 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.179.

Davanın altı aylık süresinin dolmasından çok sonra açılması halinde, bunun makul bir süreye dayandığının ispat edilmesi gerektiği; aksi takdirde gereksinimin gerçek ve samimi olmadığı kabul edileceği yönünde, Yargıtay 6 HD. 24.03.1986 T. 3986 E./3865 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.451. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.223; **ANIL**, s.101; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.681; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.557.

Davanın altı aylık süresinin bitiminden itibaren 1 aylık süre içinde açılacağına dair bir hükmün bulunmadığına ilişkin, Yargıtay HGK 29.12.1971 T. 6-885 E./791 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1003-1004.

⁶⁸⁸ “Örneğin, 1 Mayıs 2014 tarihinde iktisap edilen bir taşınmaza ilişkin kira sözleşmesi 1 Temmuz 2014 tarihinde sona erse bile, kiraya verenin 1 Temmuz 2015 tarihine kadar bu davayı açması mümkündür.” **İNCEOĞLU**, s.397.

⁶⁸⁹ **DOĞAN**, s.168; **TUNÇOMAĞ**, s.640; **AYDEMİR**, s.209; **BURCUOĞLU**, s.450; **AKYİĞİT**, s.229; **ERDOĞAN**, s.847; **RUHİ**, s.1189; **ÖZER**, s.355. Yargıtay 6 HD. 25.04.2012 T. 2953 E./6575 K. sayılı karar. **CERAN**, s.865-866. Yargıtay 6 HD. 29.05.1995 T. 5097 E./5261 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.902. Yargıtay 6 HD. 08.12.2005 T. 10083 E./11387 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1034.

⁶⁹⁰ **HELVACI**, s.639; **CERAN**, s.856; **AKYİĞİT**, s.233; **TÜREL**, s.162; **KIRMIZI**, s.482; **KAYAR**, s.300; **İNCEOĞLU**, s.398; **ŞENYÜZ**, s.335; **UYGUR**, s.1842; **KILIÇOĞLU**, s.345.

⁶⁹¹ **KIRMIZI**, s.482; **AKYİĞİT**, s.234; **AYDEMİR**, s.209; **C. YAVUZ**, s.688. Yargıtay 6 HD. 17.09.2013 T. 2014/1482 E. ve 2014/8025 K. sayılı karar. **KILIÇOĞLU**, s.346.

⁶⁹² **AKYİĞİT**, s.235.

İktisap tarihinden itibaren 1 ay içinde bildirim yaparak, sözleşmenin 6 ay sonra sona ereceği bildirilmiş ise, bundan vazgeçerek sözleşme süresinin bitiminden itibaren 1 ay içinde dava açma hakkının kullanılması kabul edilmemektedir; zira söz konusu bildirim iktisap eden kişiyi bağlar ve kiracı da kendini bildirimde belirtilen süreye göre ayarlamıştır⁶⁹³.

Söz konusu hükümde belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin bir ifade bulunmamaktadır. Bu durum ya kanunkoyucunun bunu ihmal etmesinden ya da kasden belirsiz süreli sözleşmelere yer vermeyerek, yalnızca TBK md. 351/1'in uygulanmasını kabul etmesinden kaynaklanmaktadır. Doktrinde, ilk görüş kabul edilmektedir; zira yeni malik eski malikin halefi konumunda olduğundan kiraya veren ile aynı konuma geçmeli TBK md. 350/2 kıyasen uygulanmalıdır⁶⁹⁴.

II. KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE

A. Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Genel Olarak

TBK md. 352/1'de kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinin başında tahliye taahhüdü düzenlenerek, *“Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”* şeklinde açıklanmıştır⁶⁹⁵.

⁶⁹³ Yargıtay 6 HD. 03.05.1999 T. 4001 E./3960 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1025. **İNCEOĞLU**, s.398; **ARPAÇI**, s.118; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.558-559.

⁶⁹⁴ **İNCEOĞLU**, s.398-399; **EREN**, s.444. Aksi görüş, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.376.

⁶⁹⁵ **HELVACI**, s.641; **TÜREL**, s.180; **CERAN**, Kira Sözleşmesi, s.152; **KAYAR**, s.301; **TUNABOYLU**, s.914; **GÜMÜŞ**, s.326; **İNCEOĞLU**, s.423; **UYGUR**, s.1845; **DOĞAN**, s.170; **OY/ONUR OY**, s.101; **AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN**, s.273; **ERZURUMLUOĞLU**, s.120; **KIRMIZI**, s.505; **ARAL/AYRANCI**, s.306.

Kiracının, belirli süreli sözleşmelerde, sözleşmeyi uzatma hakkından; belirsiz süreli sözleşmelerde ise her zaman için sözleşmeyi sona erdirme hakkından vazgeçmesi ve kiraya verenin sebep göstermeden ve tazminat ödenmeksizin sözleşmeyi sona erdirmesi bu madde ile mümkün olabilmektedir⁶⁹⁶.

Söz konusu hüküm, tıpkı diğer konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü hükümler gibi emredici niteliktedir ve bu hükme dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilmenin şartlarının taraflarca anlaşılabilir olarak değiştirilmesi mümkün değildir⁶⁹⁷.

Maddenin gerek belirli gerekse de belirsiz süreli sözleşmelerde uygulanabileceği kuşkusuzdur⁶⁹⁸.

Diğer yandan, kiralananın tahliyesinin taahhüt edilmesinden sonra bundan rücu olunamaz⁶⁹⁹.

2. Şartları

a. Tahliye Taahhüdünün Verilmesi

Tahliye taahhüdünün bizzat kiracı tarafından verilmesi gerekmektedir⁷⁰⁰. Birden fazla kiracının olması halinde ise taahhüt bütün kiracılar tarafından verilmelidir; tek kiracının verdiği taahhüt geçerli değildir⁷⁰¹. Bunun dışında

Mülga 6570 Sayılı Kanun'un 7/a maddesinde; "Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istiyebileceği" şeklinde düzenleme yer almakta idi.

⁶⁹⁶ DOĞAN, s.169; İNCEOĞLU, s.423; BURCUOĞLU, s.295; TANDOĞAN, s.195; YAVUZ, s.680.

⁶⁹⁷ İNCEOĞLU, s.423.

⁶⁹⁸ İNCEOĞLU, s.423; DOĞAN, s.169.

⁶⁹⁹ Yargıtay 6 HD. 14.07.1998 T. 6579 E./6542 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.946.

⁷⁰⁰ C. YAVUZ, s.691; TUNÇOMAĞ, s.660; UYGUR, s.1846; RUHİ, s.1307; CERAN, s.883; H. ERDOĞAN, s.754; AKYİĞİT, s.246; İNCEOĞLU, s.424; DOĞAN, s.182; ANIL, s.86; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.691; AYDINLIYIM, s.64; TANDOĞAN, s.198; KARAHASAN, s.1004; OLGAÇ, s.100; ER, s.61.

⁷⁰¹ İNCEOĞLU, s.426; DOĞAN, s.184; ANIL, s.87; ER, s.61; BURCUOĞLU, s.296-297; CERAN, s.883; AKYİĞİT, s.246; ARAL/AYRANCI, s.307; AYDEMİR, s.214; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.111; KIRMIZI, s.514; KARAHASAN, s.1005; UYGUR, s.1846; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.385; H. ERDOĞAN, s.754. Yargıtay 6 HD. 16.10.1995 T. 9664 E./9830 K., Yargıtay 6 HD. 19.10.1982 T. 9004 E./9099 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.950-984.

kiracının ailesinden veya beraber yaşadığı kişilerden birinin ya da kiracı sıfatı olmayan ortağın verdiği taahhüt geçerli değildir⁷⁰².

İki kiracı bulunmasına rağmen, birinin kefil sıfatıyla imza atması halinde, taahhüt geçersiz olacaktır; zira her iki kiracının da kiracı sıfatıyla imza atması gerekmektedir⁷⁰³.

Kiralanan taşınmazın aile konutu olması halinde, kiracının tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için eşinin rızası gerekmektedir; zira her ne kadar TBK md. 349'un sözleşmenin feshi hallerini kapsadığı düşünülse de, aynı sonucu doğuran tahliye taahhüdünün de bu kapsamda olduğu kabul edilmektedir⁷⁰⁴.

Tahliye taahhüdünü, kiracının verdiği yetkiye dayalı olarak temsilcisinin de vermesi mümkündür⁷⁰⁵. Yine, kiracının tüzel kişi olması halinde ise, tahliye taahhüdünün yetkili organı veya temsilcisi tarafından verilmesi gerekmektedir⁷⁰⁶.

Doktrinde bir görüş, temsilciye özel yetki verilmesinin gerek olmadığını ve genel yetki ile taahhüde bulunulabileceğini; zira kanunda özel yetki gerektiren hallerin belirtildiğini ve bunların sınırlı sayıda olduğunu belirtmekte iken⁷⁰⁷; diğer bir görüş, genel yetkili temsilcinin ancak olağan işlemleri yapabileceğini, tahliye taahhüdü gibi olağanüstü bir işlemi yapabilmesi için özel yetki verilmesi gerektiğini⁷⁰⁸ savunmaktadır.

⁷⁰² DOĞAN, s.182; C. YAVUZ, s.691; EREN, s.445; ANIL, s.86; YAVUZ, s.685; AYDINLIYIM, s.64; TUNÇOMAĞ, s.660; TANDOĞAN, s.198; OLGAC, s.100; ER, s.61; ŞENYÜZ, s.337.

⁷⁰³ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.691.

⁷⁰⁴ İNCEOĞLU, s.424-425; AKYİĞİT, s.245; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.561; DOĞAN, s.182-183. Yargıtay 12 HD. 24.05.2004 T. 8225 E./13095 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 22.09.2015.

⁷⁰⁵ İNCEOĞLU, s.424; GÜMÜŞ, s.327; BURCUOĞLU, s.298; DOĞAN, s.183; ANIL, s.86; ARAL/AYRANCI, s.307; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.691.

⁷⁰⁶ BURCUOĞLU, s.297; YAVUZ, s.686; CERAN, s.885; DOĞAN, s.184; AYDEMİR, s.219; ANIL, s.88. Yargıtay 6 HD. 28.04.1993 T. 4776 E./5908 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.962. Yargıtay 6 HD. 22.10.1990 T. 12165 E./12683 K. sayılı kararında, şirket ünvanının yazılmış olması kaydıyla, kaşe kullanılmadan, temsilci tarafından imzalanan tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu belirtmiştir. BURCUOĞLU, s.297-298.

⁷⁰⁷ DOĞAN, s.183; YAVUZ, s.686; GÜMÜŞ, s.327; RUHİ, s.1308; ARAL/AYRANCI, s.307; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.691. Yargıtay 12 HD. 12.02.1981 T. 8935 E./1362 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.298.

⁷⁰⁸ İNCEOĞLU, s.425; AYDEMİR, s.219; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.561. Yargıtay 3 HD. 04.02.2002 T. 414 E./1200 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 22.09.2015.

Yargıtay bir kararında, kasten başkasına imzalatılarak kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdünün geçerli olduğunu kabul etmiştir⁷⁰⁹.

Tahliye taahhüdünün başkası tarafından verilmesi halinde, TBK md. 128 uyarınca bunun geçerli olacağı; ancak üçüncü kişinin sorumluluğunun kiralananın boşaltılmasına değil, ödemeye ilişkin olacağı; bu nedenle kiralananın boşaltılmaması sonucunda ortaya çıkan zarardan sorumlu olacağı kabul edilmektedir⁷¹⁰.

b. Tahliye Taahhüdünün Yazılı Olması

TBK md. 352/1’de verilecek tahliye taahhüdünün yazılı olması gerektiği açıkça hüküm altına alınmıştır⁷¹¹. Maddede belirtilen yazılı şekil şartı bir geçerlilik şartı olup, adi yazılı şekil taahhüdün geçerli olması için yeterlidir⁷¹².

Diğer taraftan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında, noterce düzenlenmeyen veya imzası ve tarihi noter tarafından tasdik edilmeyen tahliye taahhüdünün söz konusu olduğu durumlarda, kiracının imza inkarında bulunması sonucunda itirazın kaldırılması davasının İcra Mahkemelerinde açılmayacağı; genel mahkemelerde tahliye davası açılması gerektiği şeklinde hüküm kurulmuştur⁷¹³. Yine, imzası ikrar olursa bile, tarihi inkar edilen tahliye taahhüdüne dayanarak itirazın kaldırılması talep edilemeyecektir⁷¹⁴. Buna

⁷⁰⁹ Yargıtay 6 HD. 22.04.1993 T. 4720 E./4896 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.963.

⁷¹⁰ **AYDEMİR**, s.220; **YAVUZ**, s.685. Yargıtay HGK 19.10.1988 T. 3-668 E./811 K. sayılı karar. **AYDEMİR**, s.220.

⁷¹¹ **GÜMÜŞ**, s.326; **CERAN**, s.883; **AKYİĞİT**, s.245; **ANIL**, s.87; **İNCEOĞLU**, s.427; **H. ERDOĞAN**, s.754; **ÖZKAN**, s.148; **KILIÇOĞLU**, s.354; **YAVUZ**, s.684; **AYDINLIYIM**, s.65; **KAYAR**, s.301; **AYDEMİR**, s.214; **ERDOĞAN**, s.631; **EREN**, s.444; **KARAHASAN**, s.1006; **DOĞAN**, s.170; **OY/ONUR OY**, s.101; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.691; **UYGUR**, s.1846; **TANDOĞAN**, s.198.

⁷¹² **BURCUOĞLU**, s.296; **GÜMÜŞ**, s.326; **RUHİ**, s.1307; **İNCEOĞLU**, s.427; **AKYİĞİT**, s.245; **CERAN**, s.883; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.110; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.560; **KIRMIZI**, s.507; **DOĞAN**, s.170; **ATABEKOĞLU**, Fatma, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, Sayı 103-104, İstanbul 2013, s.174; **GÜNEL**, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2010, s.244. Yargıtay 6 HD. 26.05.2010 T. 2015 E./6263 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.924-925.

⁷¹³ Yargıtay İBK 04.12.1957 T. 11 E./26 K. sayılı karar. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 28.11.1985 T. 12015 E./12999 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.328. Yargıtay 6 HD. 18.09.2012 T. 11462 E./11769 K. sayılı karar. **CERAN**, s.896.

⁷¹⁴ Yargıtay 6 HD. 05.06.2014 T. 3578 E./7370 K., Yargıtay 6 HD. 13.10.2014 T. 9946 E./10933 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.907 ve 912. Yargıtay 6 HD. 29.03.2011 T. 213 E./3843

karşılık, kiracının, icra takibine açıkça imzaya ve tarihe itiraz etmemesi halinde, ikrar etmiş sayılacak; bu durumda kiraya veren İcra ve İflas Kanununun 275/2 maddesi uyarınca İcra Mahkemelerinden itirazın kaldırılmasını talep edebilecektir⁷¹⁵.

Tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinden ayrı olarak bir beyan şeklinde verilebileceği gibi, kiralanan taşınmazın tesliminden sonra kira sözleşmesine eklenebilir veyahut kiracı ve kiraya verenin beyanını ve imzasını taşıyan anlaşma şeklinde olabilir. Son durumda, bağımsız bir sözleşmeden ziyade yan bir anlaşma olduğu kabul edilmektedir⁷¹⁶. Yine, kiracının kiraya verene gönderdiği mektupta veya kiraya verenin gönderdiği ihtarnameye karşılık verdiği cevabi ihtarda taahhütte bulunması mümkündür⁷¹⁷. Ayrıca, açılmış bir davada yargılama sırasında veya icra takibi esnasında tutanağa geçirilerek kiracının imzalaması şartı ile taahhütte bulunulabilir⁷¹⁸.

Her ne kadar kiracı, tahliye taahhüdünü tek taraflı irade beyanı ile verebileceği ve buna kiraya verenin karşı çıkamayacağı gibi bir sonuç çıksa da, özellikle belirli süreli sözleşmelerde (tahliye tarihi kira sözleşmesinin süresinin bitimine denk gelmemesi ihtimalinde), kiracının tek taraflı verdiği tahliye taahhüdü, uygun bir sürede buna karşı çıkan kiraya vereni bağlamayacağı; karşı çıkmayıp sessiz kalması halinde taahhüt ile bağlı olacağı belirtilmektedir⁷¹⁹.

c. Tahliye Tarihinin Belirli Olması

TBK md. 352/1'de tahliye tarihinin belirli olması gerektiği hüküm altına alınmıştır ve bu şart geçerlilik şartıdır⁷²⁰.

K., Yargıtay 6 HD. 11.06.2009 T. 4336 E./5513 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.920 ve 931. Yargıtay 12 HD. 17.10.1990 T. 3123 E./10083 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.329.

⁷¹⁵ Yargıtay 6 HD. 27.09.2005 T. 6656 E./8700 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.938-940.

⁷¹⁶ **BURCUOĞLU**, s.296; **DOĞAN**, s.171 ve 174; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.693. Yargıtay 12 HD. 17.03.1981 T. 1177 E./1651 K., Yargıtay 12 HD. 23.11.1981 T. 7365 E./8762 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.296.

⁷¹⁷ **DOĞAN**, s.171; **KIRMIZI**, s.508.

⁷¹⁸ **DOĞAN**, s.171; **RUHİ**, s.1307; **GÜMÜŞ**, s.327; **KIRMIZI**, s.508; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.691; **AKYİĞİT**, s.246; **İNCEOĞLU**, s.427. Yargıtay HGK 19.04.1995 T. 6-156 E./390 K., Yargıtay 6 HD. 11.07.2005 T. 5933 E./7384 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 22.09.2015.

⁷¹⁹ **BURCUOĞLU**, s.320-321; **AKYİĞİT**, s.249; **İPEK**, s.78.

⁷²⁰ **DOĞAN**, s.171; **CERAN**, s.884; **İNCEOĞLU**, s.428; **EREN**, s.445; **C. YAVUZ**, s.691; **AKYİĞİT**, s.246; **H. ERDOĞAN**, s.754; **ANIL**, s.87; **TUNÇOMAĞ**, s.661; **GÜNEL**, s.244;

Tarihin gün, ay, yıl olarak belirtilmesi⁷²¹; bunun yanında tarihinin hesaplanabilir ve taahhüt verildiği sırada belirlenebilir olması taahhüdün geçerliliği açısından yeterlidir. Taahhüt verildiği sırada değil de daha sonra belirlenebilir hale gelirse taahhüt geçersiz kabul edilir⁷²². Tahliyenin mutlaka sözleşme döneminin sonuna ilişkin olması gerek olmayıp; dönem içerisinde bir tarihe ilişkin olması veyahut sonraki dönemler için verilmesi mümkündür⁷²³.

Yargıtay'ın tarihin belirli olması hususuna ilişkin esnek uygulamaları mevcuttur. Buna göre Yargıtay, belli bir tarihten sonra herhangi bir tarihte kiraya verenin tahliye talebini kiracının kayıtsız şartsız kabul edeceğine ilişkin taahhüdünü⁷²⁴; belli bir süre içinde kiraya verenin yapacağı ihbar ile tahliye edileceğine dair taahhüdü geçerli kabul etmiş⁷²⁵; taahhüt tarihi olarak sadece ayın belirtildiği durumlarda ise, ayın son gününün kararlaştırıldığını kabul ederek taahhüdü geçerli saymıştır⁷²⁶. Ancak, kanun metninde açıkça tahliye tarihinin belli olması gerektiği belirtildiğinden söz konusu kararların geçerliliği kalmamıştır⁷²⁷.

Tahliye taahhüdünün şarta bağlı olarak yapılması kabul edilmekte; ancak şartın tahliye tarihinin belirlenmesine engel olmaması gerekmektedir⁷²⁸. Yargıtay bir kararında, “*Yenilenen sözleşmenin 3. maddesinde kira bedelinin aylık peşin olarak kiralayan kooperatif veznesine veya banka hesabına yatırılacağı, bu*

ÖZDOĞAN/OYMAK, s.560; **ŞENYÜZ**, s.337; **ATABEKOĞLU**, s.174; **TANDOĞAN**, s.198; **KIRMIZI**, s.505. Yargıtay 6 HD. 19.01.1992 T. 1499 E./168 K., Yargıtay 6 HD. 20.05.0987 T. 4098 E./6302 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.974 ve 982.

⁷²¹ **GÜMÜŞ**, s.328; **DOĞAN**, s.175; **KIRMIZI**, s.505; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.692.

⁷²² **İNCEOĞLU**, s.428. 2015 yılı Kurban Bayramının son günü şeklindeki taahhüt geçerlidir. **DOĞAN**, s.175; **GÜMÜŞ**, s.328; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.692.

⁷²³ **GÜNEL**, s.244; **İNCEOĞLU**, s.429; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.694.

⁷²⁴ Yargıtay 6 HD. 09.02.1978 T. 439 E./829 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.301. Söz konusu kararın kiraya verenin süreye tabi olmaksızın tahliye talebinde bulunmasının kabul edilebilir olmadığı; hakkını, ileri sürebileceği ilk günden itibaren 1 ay içinde kullanması gerektiği hususundaki eleştiri için, **BURCUOĞLU**, s.301-302.

⁷²⁵ Yargıtay 6 HD. 18.03.1988 T. 16218 E./4107 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.302.

⁷²⁶ Yargıtay 6 HD. 09.06.1981 T. 4122 E./5669 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.303.

⁷²⁷ **GÜMÜŞ**, s.328; **İNCEOĞLU**, s.429; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.692.

⁷²⁸ **GÜMÜŞ**, s.328; **BURCUOĞLU**, s.303; **DOĞAN**, s.175; **H. ERDOĞAN**, s.755; **İNCEOĞLU**, s.426; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.111; **KIRMIZI**, s.514; **YAVUZ**, s.691; **ÖZKAN**, s.151. Yargıtay 6 HD. 07.04.2009 T. 1388 E./2938 K. sayılı karar. **CERAN**, s.886-887. Yargıtay 6 HD. 29.12.1998 T. 11239 E./11273 K. sayılı karar. **ANIL**, s.285. Taahhüdün şarta bağlanması, tahliyeyi zorlaştırdığından kiracının daha lehine bir durum olduğuna ilişkin görüş için, **AKYİĞİT**, s.246-247. Tahliye taahhüdünün şarta bağlanamayacağına ilişkin görüş için, **OY/ONUR OY**, s.102; **RUHİ**, s.1307; **ŞENYÜZ**, s.337; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.693.

süre zarfında kira parasının yatırılmaması durumunda birinci ay için ödenmeyen aylık kira bedelinin % 10'u gecikme faizi alınacağı, ikinci ayın ilk üç günü içinde ödeme yapılmaması halinde kira sözleşmesinin feshedilmiş sayılacağı ve tahliye işlemine başlanacağı kararlaştırılmıştır... Ne var ki, yukarıda belirtilen sözleşmenin 3. maddesindeki düzenleme bir tahliye taahhüdü niteliğinde değildir. Tahliye taahhüdünde kiracının açıkça kiralananı belli bir tarihte tahliye etmeyi taahhüt etmesi, kabullenmesi zorunludur. Oysa sözleşmedeki ifadelerde böyle bir zorunluluk yoktur. Diğer yandan her ne kadar Borçlar Kanunu'nun 149. maddesi gereğince şarta bağlı tahliye taahhüdü geçerli ise de kira parasının ödenmesine ilişkin sözleşme maddesinin şartlı tahliye taahhüdü olarak nitelendirilmesi mümkün değildir.” şeklinde hüküm kurmuştur⁷²⁹.

d. Tahliye Taahhüdünün Kiralanan Taşınmazın Tesliminden Sonra Verilmesi

aa. Genel Olarak

TBK md. 352/1'de açıkça belirtildiği gibi, tahliye taahhüdünün kiralanan taşınmazın tesliminden sonra verilmesi gerekmektedir⁷³⁰; zira sözleşmenin kurulması esnasında, taşınmazın teslim edilmemesi sebebiyle kiraya verenin kiracı üzerindeki baskısı devam edeceğinden kiracının serbest iradesi mevcut olmamakta ve kiraya verenin taşınmazı başkasına kiraya verme riski

⁷²⁹ Yargıtay 6 HD. 26.01.2010 T. 2009/10286 E. ve 2010/558 K. sayılı karar. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 18.06.2007 T. 6086 E./7625 K. sayılı kararında, “Sözleşmenin 3., 17. maddesinde “kiracı kiralanan mecuru özelleştirme yüksek kurulunun özelleştirme ile ilgili kararından itibaren üç ay içerisinde tahliye edeceği peşinen kabul ve taahhüt eder” hükmüne yer verilmiştir. Şarta bağlı tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu'nun 149. maddesine göre geçerlidir. Şart gerçekleşmiş ise taahhüt hüküm ifade eder. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekir. Sözleşmenin 3., 17. maddesi belli ve muayyen bir tarihi içermediğinden bu tahliye taahhüdüne değer verilemez.” şeklinde hüküm kurmuştur. www.kazanci.com, 22.09.2015.

⁷³⁰ AKYİĞİT, s.248; DOĞAN, s.176; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.559; GÜMÜŞ, s.329; KAYAR, s.301; KIRMIZI, s.512; ÖZKAN, s.148; H. ERDOĞAN, s.755; ŞENYÜZ, s.337; ERZURUMLUOĞLU, s.120; İNCEOĞLU, s.429; GÖKYAYLA, s.167. Yargıtay 6 HD. 12.11.1992 T. 12449 E./12934 K., Yargıtay 6 HD. 04.03.1988 T. 15016 E./3330 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.968 ve 980. Yargıtay 6 HD. 08.02.1991 T. 1187 E./1624 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.306. Yargıtay 6 HD. 27.03.2014 T. 3007 E./3899 K. sayılı karar. CERAN, s.903.

bulunmaktadır⁷³¹. Bu nedenle, 6570 sayılı kanun döneminde madde metninde yer almayan, ancak Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilen, tahhüdün taşınmazın teslimden sonra verilmesi şartı 6098 sayılı TBK'da açıkça hüküm altına alınmıştır⁷³².

Burada önemli olan husus; tahliye tahhüdünün geçerli olabilmesi için, sözleşme kurulduktan sonra verilmesi yeterli olmayıp, taşınmazın tesliminin gerekmesidir⁷³³.

Az rastlanan bir durum olan, sözleşmenin imzalanmasından önce taşınmazın teslim olması halinde, kiracının her türlü baskıdan kurtulmuş durumda olması bakımından sözleşme tarihinin esas alınması gerekmektedir⁷³⁴.

Yargıtay bir kararında, davacı ile davalının kızı arasında kira sözleşmesi olduğunu; daha sonra aynı yere ait davacı ile davalı arasında sözleşme yapıldığını; buna göre verilen taahhüt kiralanda oturulurken verildiğinden geçerli olduğunu kabul etmiştir⁷³⁵. Yine, başka bir kararında, tahliye taahhüdünün anahtarın kiracıya tesliminden önce ve hatta sözleşmenin yapıldığı gün verildiği anlaşıldığından tahliye taahhüdünü serbest irade mahsulü olmadığını kabul etmiştir⁷³⁶.

Yargıtay yazlık konutlar için kira sözleşmesi ile aynı tarihte verilen tahliye taahhüdünü, mevsimlik ve daha kısa süreli kiralamaların olduğu, barınma ve

⁷³¹ DOĞAN, s.176-177; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.383; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.692; İNCEOĞLU, s.429; GÜMÜŞ, s.329; CERAN, s.884; MALATYALIOĞLU/ERTAS, s.110; OY/ONUR OY, s.102; ŞENYÜZ, s.337; HATEMİ, s.89.

⁷³² Yargıtay İBK 04.10.1944 T. 20 E./28 K., Yargıtay 3 HD. 16.03.2009 T. 1430 E./4208 K., 27.01.2003 T. 206 E./334 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 22.09.2015. Yargıtay 6 HD. 11.11.1992 T. 12344 E./12852 K., Yargıtay 6 HD. 23.01.1995 T. 322 E./461 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.958 ve 969.

⁷³³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.383; RUHİ, s.1308; DOĞAN, s.176; AKYİĞİT, s.248; İNCEOĞLU, s.430; CERAN, s.884; H. ERDOĞAN, s.755. Yargıtay 6 HD. 26.05.2010 T. 2015 E./6263 K. sayılı karar. TÜREL, s.187-188. Yargıtay 12 HD. 05.04.2002 T. 5508 E./7117 K. sayılı karar. ÖZKAN, s.162-163. Kira ilişkisi devam ederken taahhüdün verildiği anlaşıldığından, tanzim tarihinin aranmasına gerek olmadığı yönündeki karar için, Yargıtay 6 HD. 22.11.2005 T. 9204 E./10665 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.937. ATABEKOĞLU, s.175.

⁷³⁴ İNCEOĞLU, s.430.

⁷³⁵ Yargıtay 6 HD. 19.10.1998 T. 8438 E./8439 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.946. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 08.02.1991 T. 08.02.1991 T. 1187 E./1624 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.309-310.

⁷³⁶ Yargıtay 6 HD. 17.02.1993 T. 1616 E./1853 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.964-965.

geçim için çalışma öğelerinin bulunmadığı ve dolayısıyla kiracının iradesinin özgür olduğu gerekçesiyle kabul etmektedir⁷³⁷.

bb. Uzama Dönemlerinde Taahhütte Bulunulması

Tahliye taahhüdünün sözleşmenin devamı sırasında veya sözleşmenin uzaması halinde uzama dönemlerinde verilmesi mümkündür; zira bu durumda kiracı üzerinde bir baskı bulunmamaktadır⁷³⁸.

Diğer taraftan, önceki dönem için alınan tahliye taahhüdünün kullanılacağı yönündeki baskı ile kiraya verenin her dönem sonunda kiracıdan yeniden taahhüt alması gündeme gelebilecektir. Bu durumda Yargıtay'ın taahhüdü geçersiz saydığı eski tarihli kararları mevcuttur⁷³⁹. Ancak İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararı ile, bu gibi hallerde, somut olayı özelliklerine göre değerlendirme yapılacağı⁷⁴⁰; sonraki kararlarda ise, kural olarak kiraya verenin iyi niyetli kabul edileceği, kötü niyetinin ise her türlü delille ispatlanabileceği belirtilmiştir⁷⁴¹.

Doktrindeki bir görüş, Yargıtay kararlarına katılmamakta ve her kira dönemi sonunda kiracının kendi rızasıyla taahhüt vermesinin hayatın olağan akışına aykırı olduğunu; bir karineden söz edilecekse tam tersinin olması gerektiğini;

⁷³⁷ Yargıtay 12 HD. 02.10.1984 T. 6481 E./9882 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 22.09.2015. Aynı yönde görüş için, **DOĞAN**, s.180; **YAVUZ**, s.692; **AYDEMİR**, s.217. Aksi yönde görüş için, **BURCUOĞLU**, s.311.

⁷³⁸ **GÜNEL**, s.244; **GÜMÜŞ**, s.326; **YAVUZ**, s.681; **DOĞAN**, s.176; **AYDEMİR**, s.217; **BURCUOĞLU**, s.312; **İNCEOĞLU**, s.430-431; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.383; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.692; **ANIL**, s.88. Yargıtay 6 HD. 20.10.2005 T. 7886 E./9632 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 22.09.2015.

⁷³⁹ Yargıtay HGK 11.09.1974 T. 6-444 E./923 K., Yargıtay 6 HD. 30.04.1963 T. 1356 E./2124 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.312-313.

⁷⁴⁰ Yargıtay İBK 04.11.1985 T. 2 E./7 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 22.09.2015. Yargıtay İBK 03.11.1980 T. 3 E./2 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.758.

⁷⁴¹ **DOĞAN**, s.179; **İNCEOĞLU**, s.431. Kiraya verenin kötü niyeti ispatlanmadığından taahhüdün geçerli olduğuna ilişkin, Yargıtay HGK 17.05.1989 T. 6-264 E./350 K., Yargıtay 6 HD. 26.09.1991 T. 10363 E./10927 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.315. Kiralananda otururken verilen tahliye taahhüdünün serbest irade mahsulü olduğuna; birbirini izleyen ve yenilenen kira sözleşmeleri ile birlikte verilen tahliye taahhütlerinin geçerli olduğuna ilişkin, Yargıtay 6 HD. 27.06.2005 T.5354 E./6665 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 22.09.2015. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 04.03.1997 T. 1707 E./1902 K., Yargıtay 6 HD. 18.05.1981 T. 3172 E./3403 K., Yargıtay 6 HD. 14.10.1992 T. 10642 E./11319 K., Yargıtay 6 HD. 15.12.1987 T. 14324 E./13228 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.948, 956, 969 ve 981.

birden fazla taahhüdünün olduğu durumlarda kiraya verenin baskısının var olduğunun kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır⁷⁴².

Diğer taraftan, birbirini izleyen taahhütlerin geçersiz sayılması gerektiği ifade edilmekle beraber, kiraya verenin ilk tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi yapması veya dava açması, ancak aleyhine sonuçlanması halinde, ikinci verilecek taahhüdün baskı altında verilmesi söz konusu olmayacağından geçerli sayılması gerektiği belirtilmektedir⁷⁴³. Buna karşılık, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin tahliye kararı veya icra takibi sonucunda sona ermesi ve yeni bir sözleşme yapılması durumunda, birbirine bağlı sözleşmelerden değil, bağımsız yeni bir sözleşmeden bahsetmek ve bu sözleşme ile birlikte verilen taahhüdü geçersiz kabul etmek gerekmektedir; zira bu durumda yeni bir sözleşme yapmak için kiracı baskı altındadır ve iradesi serbest değildir⁷⁴⁴.

Kira sözleşmesi devam ederken ikinci bir sözleşme ile kiracının tahliye taahhüdünde bulunması halinde ise, ikinci sözleşme ilkinin devamı niteliğinde olduğundan, taahhüdün geçerli olduğu ve kiracıyı bağlayacağı kabul edilmektedir⁷⁴⁵.

Yine, taraflar arasında yapılan kira sözleşmesi ile kiracının verdiği taahhüdün, daha sonra kiraya veren ile yeni sözleşme yapan kiracının eşi veya mirasçısı bakımından geçerli olup olmadığının tespiti için, aralarında yeni sözleşme yapılıp yapılmadığı olgusunun, ilk sözleşme ve tahliye taahhüdünün devam edip etmediğinin araştırılması gerektiği yönünde Yargıtay'ın kararları mevcuttur⁷⁴⁶.

⁷⁴² **İNCEOĞLU**, s.431; **BURCUOĞLU**, s.316. Yargıtay 13 HD. 09.06.2003 T. 3175 E./7504 K. sayılı kararında, her yıl için ayrı ayrı aynı tarihte tahliye taahhüdünü yenilemesinin, açıkça hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğuna karar vermiştir. www.kazanci.com, 22.09.2015.

⁷⁴³ **DOĞAN**, s.178-179; **BURCUOĞLU**, s.313. Yargıtay 6 HD. 16.04.1985 T. 4065 E./4971 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.313.

⁷⁴⁴ **BURCUOĞLU**, s.308; **DOĞAN**, s.180-181. Yargıtay 6 HD. 09.06.1978 T. 4590 E./5210 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.309.

⁷⁴⁵ **BURCUOĞLU**, s.308; **ÖZKAN**, s.151; **YAVUZ**, s.683. Yargıtay 6 HD. 07.06.2004 T. 4367 E./4573 K., Yargıtay 6 HD. 25.01.1993 T. 234 E./506 K., Yargıtay 6 HD. 18.05.1992 T. 6234 E./6744 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.943, 965 ve 972.

⁷⁴⁶ Yargıtay 6 HD. 18.02.1998 T. 4245 E./4296 K., Yargıtay 6 HD. 28.11.1994 T. 11787 E./12047 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.947 ve 959.

cc. Boş Tarihli Taahhütte Bulunulması

Uygulamada, kiraya verenin kiracıdan boş tarihli tahliye taahhüdü alması, daha sonra istediği tarih ile doldurulması veyahut aslında tahliye taahhüdünü içermeyen bir belgenin kiracı tarafından imzalanarak kiraya verene verilmesi, daha sonra yapılan eklemelerle taahhüt haline getirilmesi; bunun sonucunda kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirme yoluna başvurduğu görülmektedir. Kural olarak, taahhüdün anlaşmaya uygun olarak doldurulması ve sakatlayacak başka sebeplerin bulunmaması halinde, söz konusu tahliye taahhüdü geçerlidir⁷⁴⁷. Nitekim Yargıtay kararlarında, tarih boş olarak bırakılıp kiraya verene verildiği kabul edilse dahi, kiracının bu davranışının sonuçlarına katlanmak zorunda olduğu ve taahhüdün geçerli olduğu vurgulanmıştır⁷⁴⁸. Hatta, kiracının imzayı kabul etmesi halinde, taahhüdü boş olarak verdiği ve üzerinin sonradan doldurulduğu iddiasının dinlenemeyeceğine, belgeyi imzalamakla boş olan kısmın ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul ettiğine ilişkin kararlar mevcuttur⁷⁴⁹. Ancak gerek doktrinde gerekse de bazı Yargıtay kararlarında imza ikrarının, belgenin ileri tarihli doldurulmasının ispatına engel teşkil etmediği kabul edilmektedir⁷⁵⁰.

Kiracının, aksini iddia etmesi durumunda, boş imzalı belgeyi taahhüt olarak vermediğini veya taahhüt olarak vermekle beraber tahliye tarihinin veya diğer hususların anlaşmaya aykırı doldurulduğunu ispatlaması gerekir. Aksi durumda tahliye taahhüdü geçerli olacaktır⁷⁵¹.

⁷⁴⁷ DOĞAN, s.172; BURCUOĞLU, s.298; İNCEOĞLU, s.432; RUHİ, s.1308; H. ERDOĞAN, s.755; ANIL, s.88; CERAN, s.884; KARAHASAN, s.1008; ERDOĞAN, s.633.

⁷⁴⁸ Yargıtay 6 HD. 11.03.2008 T. 11 E./784 K., Yargıtay HGK 01.07.1992 T. 357 E./422 K., Yargıtay 6 HD. 09.10.1991 T. 11123 E./11792 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.933, 956 ve 975. Yargıtay HGK 12.12.1990 T. 6-569 E./628 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.759. Boş belgenin altının imzalandığının kabul edilmesi halinde, belgenin ne içerikte olursa olsun doldurulmasına razı olduğu; yazılı belgenin içeriğinin ve tanzim tarihinin doğru olduğunun kabul edileceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 22.01.1996 T. 3074 E./413 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.949. Yargıtay 6 HD. 17.11.1988 T. 11616 E./17407 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.299.

⁷⁴⁹ Yargıtay 6 HD. 08.03.2010 T. 12238 E./2452 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 22.09.2015.

⁷⁵⁰ İNCEOĞLU, s.433. Yargıtay 6 HD. 08.03.1991 T. 2856 E./3289 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.299.

⁷⁵¹ BURCUOĞLU, s.300; YAVUZ, s.688; DOĞAN, s.172; ANIL, s.88; ŞENYÜZ, s.338; AYDEMİR, s.216. Yargıtay 6 HD. 06.05.2014 T. 2013/13547 E. ve 2014/5798 K. sayılı karar. CERAN, s.904-905. Kiracının tahliye taahhüdünde bulunmadığı, yazılı sözleşmenin hususi

Doktrinde aksi görüş, sonradan düzenlenen tahliye taahhüdünün anlaşmaya aykırı doldurulduğu ispatlanmadıkça geçerli olmasına ilişkin kararlara katılmamakta ve sonradan düzenlenen taahhüdün, sözleşmenin kurulmasından ve taşınmazın tesliminden sonra olduğunun kiraya verence ispatlanmadıkça geçersiz olması gerektiğini kabul etmektedir⁷⁵². Yine, boş imzalı belgenin tahliye taahhüdü olarak verilmemesi durumunda da, ispat yükü kiracıda olmamalı ve bir ayırım yapılarak, kiracı imzaladığı sırada belgede bulunan ifadelerden tahliye taahhüdü olarak verildiği belli oluyorsa kiracı; sonradan yapılan eklemeler olmaksızın tahliye taahhüdü olarak nitelendirilemiyorsa kiraya veren ispat yükü altında olmalıdır⁷⁵³.

Kiracının, kiraya verenin kendisinden boş kağıda atılmış belge almasının aleyhine sonuç doğurmaması için kiraya verene ihtarname göndererek, kendisinden boş veya ileri tarihli taahhüt alındığını ve bunun geçersiz olduğunu bildirmesi ve geçersizliğin tespiti için dava açması gerekmektedir⁷⁵⁴. Kiracı, söz konusu taahhüdün sözleşmenin kurulmasından önce veya kurulması sırasında alındığını her türlü delil ile ispatlayabilir⁷⁵⁵.

Kiraya veren ise bu durumda, tahliye taahhüdünü noterden yaparak sözleşmeye eski bir tarih atma yoluna başvurmaktadır. Ancak TBK md. 351/1'de taahhüdün kiralanan taşınmazın tesliminden sonra verilmesi gerektiği belirtildiğinden, kiracı teslimin daha sonra gerçekleştiğini su, doğalgaz aboneliği, eşyaların taşındığı tarih gibi her türlü delil ile ispatlayabilir⁷⁵⁶.

Buna karşılık, Yargıtay'ın ispat konusunda aksi yönde kararları mevcuttur. Buna göre, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin kurulması sırasında düzenlendiğinin tanık ile ispatlanamayacağını, yazılı bir delilin aksinin yine

şartlar bölümünün tamamen boş iken kiraya veren tarafından doldurulmuş olabileceği yönündeki iddiasını ispatlaması gerektiğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 17.11.1992 T. 12692 E./13226 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.967. Yargıtay 6 HD. 09.10.1991 T. 11123 E/11792 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.975.

⁷⁵² **DOĞAN**, s.173.

⁷⁵³ **BURCUOĞLU**, s.301; **YAVUZ**, s.688; **DOĞAN**, s.172-174.

⁷⁵⁴ **TANDOĞAN**, s.198; **DOĞAN**, s.181; **BURCUOĞLU**, s.312; **İNCEOĞLU**, s.432; **ŞENYÜZ**, s.338.

⁷⁵⁵ **GÜMÜŞ**, s.329; **DOĞAN**, s.181; **BURCUOĞLU**, s.312.

⁷⁵⁶ **DOĞAN**, s.181-182; **İNCEOĞLU**, s.432; **H. ERDOĞAN**, s.755; **ERZURUMLUOĞLU**, Sona Erme, s.77-78.

yazılı delille ispat edileceğini belirterek senede karşı senet kuralının uygulanmasını öngörmüştür⁷⁵⁷. Doktrinde ise, taahhüdün hangi tarihte verildiğine ilişkin maddi olgunun senetle ispatının olmayacağı⁷⁵⁸, boş bırakıldığı ispat olunan tahliye taahhütlerinin geçersiz sayılması veya kiralanın taşınmazın teslim edildikten sonraki bir tarihte düzenlendiğinin ispat yükünün kiraya verende olması gerektiği⁷⁵⁹ kabul edilmektedir.

dd. Tahliye Taahhüdünde Bulunurken İrade Sakatlığı Durumu

Yukarıda belirtilen şartların yanı sıra, tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için, irade sakatlığı hallerinden biriyle sakatlanmamış olması gerekmektedir. Hata, hile, ikrah hallerinden biriyle sakatlanmışsa, taahhüdün geçersizliği ileri sürülebilir ve kiracı tarafından her türlü delille ispatlanabilir⁷⁶⁰.

İkrah olgusunun tahliye davasında ileri sürülebileceği kabul edilmektedir⁷⁶¹; ancak bazı kararlarda iptal davasının TBK md. 39 uyarınca taahhüdün verildiği tarihten itibaren 1 yıl içinde açılması gerektiği belirtilmiştir⁷⁶².

Yargıtay, kiracının tahliye taahhüdündeki imzaya ve tarihe açıkça itiraz etmemesi ve ikrah sebebiyle 1 yıl içinde taahhüdün geçersizliğini ileri sürmemesi sebebiyle tahliye taahhüdünün geçerli olduğuna karar vermiştir⁷⁶³. Yine başka bir kararında, temerrüt sebebiyle tahliye davasının devam ettiği sırada, tahliye taahhüdünü içeren sözleşmenin imzalanması, kiracının tehdit ve baskı altında imzaladığını göstermeyeceğini; taahhüdün geçersiz olduğuna

⁷⁵⁷ Yargıtay 6 HD. 31.01.2006 T. 11848 E./499 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.801. Yargıtay 6 HD. 22.01.1996 T. 3074 E./413 K., Yargıtay 6 HD. 09.10.1995 T. 9270 E./9606 K., Yargıtay 6 HD. 06.06.1995 T. 5515 E./5729 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.949, 952 ve 957.

⁷⁵⁸ **İNCEOĞLU**, s.433.

⁷⁵⁹ **DOĞAN**, s.181.

⁷⁶⁰ **DOĞAN**, s.174; **İNCEOĞLU**, s.430; **ERDOĞAN**, s.634; **BURCUOĞLU**, s.316-317; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.110; **ANIL**, s.87. Yargıtay 6 HD. 25.05.2010 T. 10994 E./2082 K., Yargıtay 6 HD. 23.09.1993 T. 8509 E./9016 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.926 ve 960.

⁷⁶¹ Buna dayanak teşkil eden husus, ikrah sebebiyle dava açma süresinin ikrahın ortadan kalkması ile başlayacak olmasıdır. **İNCEOĞLU**, s.430; **BURCUOĞLU**, s.318. Yargıtay HGK 20.10.1971 T. 306 E./599 K. sayılı kararında, taahhüdün baskı altında verildiği iddiasının tahliye davasının görüldüğü davada ileri sürülebileceğine karar vermiştir. **BURCUOĞLU**, s.318-319.

⁷⁶² Yargıtay 6 HD. 27.05.1985 T. 6349 E./7281 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.317. **CERAN**, s.885.

⁷⁶³ Yargıtay 6 HD. 11.05.2009 T. 3631 E./4394 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.929.

ilişkin ikrah sebebiyle dava açmadığını belirterek taahhüdün geçerli olduğuna hükmetmiştir⁷⁶⁴.

Bunun yanında, tahliye taahhüdünün sözleşme devam ederken verildiğinin anlaşılması sebebiyle taahhüt geçerli olsa dahi, davalı kiracının tahliye taahhüdünü baskı ile verdiğini ileri sürmesi ve bu konuda ceza kovuşturması bulunması halinde, bunun sonucunun beklenmesi gerektiği Yargıtay, kararlarında belirtmektedir⁷⁶⁵.

3. Tahliye Davası veya İcra Takibi

a. Genel Olarak

TBK md. 352/1'de, tahliye taahhüdünde yer alan tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği belirtilmiştir⁷⁶⁶. Bu hükümde diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak, kira sözleşmesinin icra yoluyla da sona erebilmesi düzenlenmiştir; zira burada sözleşmenin sona erip ermediği hususunun mahkemece incelenmesine gerek bulunmamaktadır⁷⁶⁷.

Tahliye davası açılıp reddedildikten sonra, tahliye taahhüdü bağlayıcılığını yitirdiğinden ikinci bir tahliye davasında bu taahhüde dayanılamayacağı açıktır⁷⁶⁸.

İcra yoluyla takipte kiracıya tahliye emri gönderilerek, taşınmazı tahliye etmesi için süre verilir. Kiracının 7 gün içinde itiraz edilmesi halinde, kiraya veren 6 ay içinde icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını ya da 1 yıl içinde genel mahkemelere başvurarak itirazın iptalini talep edebilecektir⁷⁶⁹. İtirazın söz konusu olduğu durumlarda, davacı kiraya verenin itirazın kaldırılmasını

⁷⁶⁴ Yargıtay 6 HD. 16.05.2004 T. 3544 E./3632 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.943.

⁷⁶⁵ Yargıtay 6 HD. 26.06.2014 T. 6869 E./8584 K. sayılı karar. **CERAN**, s.909-910.

⁷⁶⁶ **HELVACI**, s.641; **DOĞAN**, s.169; **OY/ONUR OY**, s.101; **AKYİĞİT**, s.250; **İNCEOĞLU**, s.433; **ÖZKAN**, s.148; **KIRMIZI**, s.516; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.562; **ER**, s.61; **C. YAVUZ**, s.692; **KILIÇOĞLU**, s.354; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.693; **ERDOĞAN**, s.631.

⁷⁶⁷ **DOĞAN**, s.185; **İNCEOĞLU**, s.433; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.384.

⁷⁶⁸ Yargıtay 6 HD. 20.05.1987 T. 4388 E./6314 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.326-327. **CERAN**, s.885; **YAVUZ**, s.695.

⁷⁶⁹ **DOĞAN**, s.185; **CERAN**, s.883; **BURCUOĞLU**, s.327-328; **İNCEOĞLU**, s.433-434; **ÖZKAN**, s.149; **ERDOĞAN**, s.632; **KAYAR**, s.301.

talep etmeden doğrudan kiracının tahliyesini talep edemeyeceğini Yargıtay hüküm altına almıştır⁷⁷⁰.

b. Taraflar

aa. Davacı

Kiracının tahliye taahhüdü vermesi sebebiyle görülen davalarda, davacı mutlaka kiraya verendir⁷⁷¹. Kiraya veren olmayan malikin bu davayı açma hakkı bulunmamaktadır⁷⁷². Buna karşılık, tahliye taahhüdünde kiraya veren olmayan malikin de tahliye isteyebileceği belirtilmişse, malikin de dava açma hakkı olduğu Yargıtayca kabul edilmiştir⁷⁷³.

Tahliye taahhüdünde kiralayan bölümüne vekil sıfatıyla imza atılmasının, vekilin dava açma hakkı olduğu anlamına gelmeyeceği; dava açma hakkının kiraya verene ait olduğu açıktır⁷⁷⁴.

Kiraya verenin birden fazla olması halinde, paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda pay ve paydaş çoğunluğu ile; elbirliği mülkiyetinde ise oybirliği ile karar alınması gerekir⁷⁷⁵. Dava açarken çoğunluk veya oybirliği şartı gerçekleşmemişse, dava hemen reddedilmez ve diğer paydaşlardan muvafakat

⁷⁷⁰ Yargıtay 6 HD. 16.06.2014 T. 6725 E./7879 K. sayılı karar. **CERAN**, s.908-909.

⁷⁷¹ **TUNABOYLU**, s.915; **RUHİ**, s.1308; **YAVUZ**, s.694; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.691; **CERAN**, s.882; **H. ERDOĞAN**, s.753; **GÜMÜŞ**, s.328; **DOĞAN**, s.186; **AKYİĞİT**, s.252; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.562; **İNCEOĞLU**, s.434; **ERDOĞAN**, s.631; **ATABEKOĞLU**, s.172; **ANIL**, s.86. Yargıtay 6 HD. 29.03.2010 T. 2009/13746 E. ve 2010/3480 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.197-198.

⁷⁷² **DOĞAN**, s.186; **BURCUOĞLU**, s.323; **İNCEOĞLU**, s.434; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.562; **GÜMÜŞ**, s.328; **ERDOĞAN**, s.631; **ATABEKOĞLU**, s.172; **CERAN**, s.882; **AKYİĞİT**, s.252; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.3885; **YAVUZ**, s.694; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.691; **H. ERDOĞAN**, s.753. Yargıtay 6 HD. 27.04.2010 T. 1162 E./5005 K., Yargıtay 6 HD. 06.12.1995 T. 11726 E./11891 K., Yargıtay 6 HD. 17.11.1992 T. 12677 E./13212 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.922, 951 ve 966. Yargıtay 6 HD. 02.03.2009 T. 2008/14282 E. ve 2009/1541 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁷⁷³ Yargıtay 6 HD. 15.11.1989 T. 15474 E./17490 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 22.09.2015.

⁷⁷⁴ Yargıtay 6 HD. 09.03.2011 T. 12109 E./2772 K., Yargıtay 6 HD. 29.04.1993 T. 5033 E./5167 K., Yargıtay 6 HD. 30.01.1992 T. 502 E./1251 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.924, 961 ve 974. **ATABEKOĞLU**, s.172.

⁷⁷⁵ Yargıtay 6 HD. 09.11.1991 T. 11881 E./13318 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.975. **İNCEOĞLU**, s.434. Paylı mülkiyet halinde de paydaşların tümünün katılımının olması gerektiği yönünde görüş için, **AKYİĞİT**, s.252.

alınması için süre verilir⁷⁷⁶. Ancak, sözleşmede kiraya verenlerden birine yalnız başına dava açma hakkı tanınmışsa, her biri tek başına dava açabilir⁷⁷⁷. Dava açıldıktan sonra paydaşlardan birinin feragat etmesi durumunda ise, dava açma şartı gerçekleşmiş olacağından davaya devam olunur⁷⁷⁸.

Taşınmazın el değiştirmesi halinde yeni malik, kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdüne dayanarak dava açabilir; zira yeni malik halef sıfatı gereği sözleşmeyi ve sözleşmeye bağlı diğer sözleşmeleri ve taahhütleri yasal olarak devralmakta ve sözleşmenin tarafı olmaktadır⁷⁷⁹. Sözleşmenin şerh edilmiş olması da bu sonucu değiştirmeyecektir; zira kiracı tahliye taahhüdünde bulunarak şerhin sağladığı olanaklardan vazgeçmektedir⁷⁸⁰.

bb. Davalı

Tahliye taahhüdü sebebiyle açılan davaların davalısı kiracıdır; birden fazla kiracı olması halinde zorunlu dava arkadaşlığı olduğundan hepsine karşı açılması gerekmektedir⁷⁸¹.

TBK md. 323 uyarınca, kira sözleşmesinin devredilmesi halinde ise, yeni kiracı eski kiracının verdiği tahliye taahhüdü ile bağlı olacaktır. Devralanın taahhütten haberinin olmaması durumunda eski kiracıdan tazminat talebinde bulunabilecektir⁷⁸².

⁷⁷⁶ Yargıtay 6 HD. 22.06.2011 T. 1876 E./6837 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.920. Yargıtay 6 HD. 27.06.2011 T. 3417 E./7045 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.521. **İNCEOĞLU**, s.434; **CERAN**, s.882; **H. ERDOĞAN**, s.753; **ATABEKOĞLU**, s.172.

⁷⁷⁷ Yargıtay 6 HD. 27.06.2011 T. 3417 E./7045 K. sayılı karar. **CERAN**, s.893-894.

⁷⁷⁸ **İNCEOĞLU**, s.434; **ATABEKOĞLU**, s.172.

⁷⁷⁹ **BURCUOĞLU**, s.324; **CERAN**, s.882; **DOĞAN**, s.186; **YAVUZ**, s.694; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.562; **AYDEMİR**, s.219; **TÜREL**, s.182; **H. ERDOĞAN**, s.753; **GÜMÜŞ**, s.326-327; **RUHİ**, s.1308; **AKYİĞİT**, s.248; **İNCEOĞLU**, s.434-435; **KIRMIZI**, s.510; **ANIL**, s.89. Yargıtay 6 HD. 27.04.2010 T. 1162 E./5005 K. Yargıtay 6 HD. 03.04.1995 T. 2895 E./3602 K., Yargıtay 6 HD. 25.04.1991 T. 5234 E./5536 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.922, 957 ve 977. Yargıtay 6 HD. 13.02.2007 T. 2006/12639 E. ve 2007/1197 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.104. Yargıtay 6 HD. 07.06.2012 T. 5147 E./8537 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁷⁸⁰ **DOĞAN**, s.186; **İNCEOĞLU**, s.435.

⁷⁸¹ Yargıtay 6 HD. 27.06.2011 T. 5934 E./7059 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.918. **DOĞAN**, s.187; **AKYİĞİT**, s.252; **İNCEOĞLU**, s.435; **ATABEKOĞLU**, s.173; **RUHİ**, s.1309; **GÜMÜŞ**, s.327.

⁷⁸² **İNCEOĞLU**, s.435; **AKYİĞİT**, s.248; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.561. Aksi görüş için, **TÜREL**, s.182. Yargıtay bir kararında aksi yönde hüküm kurarak, kiracının kira sözleşmesinin ortağı olduğu şirkete devretmesi halinde, kiracının şirket olduğu ve şirket tarafından verilmiş

Yine miras gibi kanuni halefiyet durumunda da sonuç aynı olup, eski kiracının verdiği taahhüt mirasçılarını bağlayacaktır⁷⁸³.

Alt kira sözleşmesi yapılması söz konusu ise, kiraya veren davayı ancak asıl kiracıya karşı açabilir; ancak asıl sözleşmenin sona ermesi ile alt kira sözleşmesi de sona erer⁷⁸⁴.

Kira sözleşmesinde imzası bulunan kefilin tahliyesi söz konusu olamayacağından, tahliye davasında davalı olamaz ve kefilin tahliyesine ilişkin hüküm kurulamaz⁷⁸⁵.

Yargıtay bir kararında, “*Davalı Zeynep ile müdahale isteğinde bulunan Hasan Berbergil vekilleri davacı ile Hasan arasında tanzim edilmiş 15.01.1995 günlü yazılı kira sözleşmesi bulunduğunu, bu sözleşme ortadan kalkmadığı sürece davalı Zeynep’le yapılan 15.10.1997 tarihli sözleşmenin ve bu sözleşmeye dayanılarak verilen taahhüdün geçerli olamayacağını savunmuştur. Davacı ile davalı Zeynep’in eşi Hasan arasında düzenlenmiş geçerli bir sözleşme mevcut olduğuna göre daha sonra Zeynep’le bir sözleşme yapılmış ise de, bu sözleşme yapılan daha önceki sözleşmeyi ortadan kaldıramayacağına göre asıl kiracının Hasan olduğuna, Zeynep’in kiracı bulunmadığının kabulü gerekir. Bu durumda Zeynep tarafından verilmiş tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye kararı verilmiş olması doğru değildir.*” şeklinde hüküm kurmuştur⁷⁸⁶.

c. Dava Açma Süresi

Kiraya verenin tahliye taahhüdünde belirtilen tarihten başlayarak 1 ay içinde dava açması veya icra takibine girişmesi gerekmektedir ki bu süre hak düşürücü süredir⁷⁸⁷. Süre, taahhüt edilen tarihi izleyen günden başlar; zira o

bir taahhüt bulunmadığından davanın reddi gerekeceği yönünde karar vermiştir. Yargıtay 6 HD. 07.06.2004 T. 4547 E./4633 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.941.

⁷⁸³ **DOĞAN**, s.184; **CERAN**, s.885; **İNCEOĞLU**, s.435; **KIRMIZI**, s.510; **ER**, s.61; **ATABEKOĞLU**, s.173.

⁷⁸⁴ **İNCEOĞLU**, s.435; **KIRMIZI**, s.510; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.561; **AYDEMİR**, s.215; **GÜMÜŞ**, s.327. Yargıtay 6 HD. 05.04.1986 T. 3844 E./5305 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.983.

⁷⁸⁵ Yargıtay 6 HD. 12.12.2005 T. 10414 E./11459 K., Yargıtay 6 HD. 23.11.1992 T. 12986 E./13514 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.936 ve 966.

⁷⁸⁶ Yargıtay 6 HD. 16.02.1999 T. 1141 E./1126 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.945.

⁷⁸⁷ **DOĞAN**, s.187; **CERAN**, s.882; **AKYİĞİT**, s.251; **RUHİ**, s.1309; **ATABEKOĞLU**, s.173; **AYDEMİR**, s.218; **GÜMÜŞ**, s.330; **TÜREL**, s.183; **İNCEOĞLU**, s.436; **ERDOĞAN**,

gün kiracının kiralananı tahliye etmesi mümkündür. Ayrıca, sürenin ilk gününün resmi tatil gününe denk gelmesi önem arz etmemekle beraber, son günün denk gelmesi halinde o günü izleyen ilk iş gününde de dava açılabilir veya icra takibi başlatılabilir⁷⁸⁸.

Yine, tahliye taahhüdünde belirtilen tarih gelmeden dava açılması veya icra takibi yapılması mümkün değildir⁷⁸⁹.

1 aylık süre içerisinde icra takibi yapılmış ise, söz konusu takip süreyi koruyucu nitelikte olduğundan, kiracının itirazı üzerine açılacak davanın 1 aylık süre içerisinde açılması gerekmez⁷⁹⁰.

TBK md. 353'te belirtilen dava açma süresinin uzatılmasına ilişkin hükmün, tahliye taahhüdü sebebiyle sözleşmenin sona ermesi hallerinde uygulanamayacağına dair Yargıtay kararları ve doktrinde görüşler bulunmasına karşılık⁷⁹¹; TBK md. 353 gerekçesinde, bir ayırım gözetmeden dava yolu ile sözleşmenin sona ermesi hallerinde uygulanacağı açıklandığından, diğer sona erme sebeplerinde uygulanan bu maddenin, tahliye taahhüdünün söz konusu olduğu durumlarda da uygulanması gerektiğini belirten *bizim de katıldığımız* görüşler de mevcuttur⁷⁹².

Belirtilen 1 aylık süre içerisinde ve dava açmadan önce kira bedelinin ihtirazi kayıtsız alınması halinde, bir görüş, sadece bir kira bedelinin alınmasının dava

s.632; **KARAHASAN**, s.1018. Yargıtay 6 HD. 15.09.2008 T. 8243 E./9715 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.807-808. Yargıtay 6 HD. 01.04.1993 T. 3825 E./4024 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.963. Yargıtay 6 HD. 06.04.2004 T. 2299 E./2470 K. sayılı karar. **OY/ONUR OY**, s.103.

⁷⁸⁸ **AKYİĞİT**, s.251.

⁷⁸⁹ Yargıtay 6 HD. 01.04.1993 T. 3795 E./3946 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.964.

⁷⁹⁰ **CERAN**, s.883; **DOĞAN**, s.187; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.694; **BURCUOĞLU**, s.329; **ANIL**, s.88; **TANDOĞAN**, s.199; **YAVUZ**, s.693; **ATABEKOĞLU**, s.173; **ARPACI**, s.122; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.562; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.384. Yargıtay HGK 03.02.1999 T. 6-97 E./38 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.764. Yargıtay 6 HD. 28.04.1987 T. 3678 E./5300 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.982.

⁷⁹¹ Yargıtay 6 HD. 31.03.1997 T. 2977 E./2993 K., Yargıtay 6 HD. 12.09.1995 T. 7439 E./7845 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.949 ve 950. **CERAN**, s.883; **ANIL**, s.88; **YAVUZ**, s.693; **AYDEMİR**, s.218; **H. ERDOĞAN**, s.753; **UYGUR**, s.1847; **GÜMÜŞ**, s.322; **ATABEKOĞLU**, s.173.

⁷⁹² **C. YAVUZ**, s.668; **DOĞAN**, s.187; **GÜMÜŞ**, s.330; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.694; **İNCEOĞLU**, s.436; **OY/ONUR OY**, s.101; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.384. Süreyi uzatma imkanı sadece dava hakkı bakımından getirildiğinden, dava yoluna başvurma halinde maddenin uygulanabileceği; icra yoluna başvurma durumunun madde kapsamına girmediği yönündeki görüş için, **AKYİĞİT**, s.251.

açma hakkından feragat anlamına gelmeyeceğini; ancak 6 ay gibi bir bedelin peşin alınması halinde zımnen feragat edildiğinin kabul edilmesi gerektiğini⁷⁹³; diğer bir görüş ise, bu durumda aralarında kira sözleşmesi yenilenmiş sayılacağından kiraya verenin dava hakkının düşeceğini⁷⁹⁴ belirtmektedir.

d. Sonuçları

aa. Genel Olarak

Doktrinde, tahliye taahhüdünün hukuki niteliği ve kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği tartışmalıdır.

Doktrinde bir görüşe göre, tahliye taahhüdü kiracıya taahhüt edilen tarihte ikale sözleşmesi yapma borcu yükleyen bir borç sözleşmesi niteliğindedir; ancak bu sözleşme kiraya verenin taahhüt tarihinden itibaren 1 ay içinde tahliyeyi talep etmesine ilişkin geciktirici şarta bağlanmıştır⁷⁹⁵.

Diğer görüşe göre, tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte, kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez; zira sona ermesi için kiraya verenin dava açması veyahut icra takibine girişmesi gerekmektedir. Bu sebeple tahliye taahhüdü, kiracıya tahliye etme yükümlülüğü getiren, kiraya verene ise tahliye etme yetkisi veren bir borçlandırıcı işlem olarak kabul edilmektedir⁷⁹⁶.

Bunun yanında, doktrinde bir görüş, dava açmakla veya icra takibine başlamakla kira sözleşmesinin sona ereceğini, mahkeme kararının sadece

⁷⁹³ İNCEOĞLU, s.437. Yargıtay 6 HD. 31.03.1997 T. 2977 E./2993 K., Yargıtay 6 HD. 12.09.1995 T. 7439 E./7845 K., Yargıtay 6 HD. 06.07.1992 T. 8137 E./8645 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.949, 950 ve 970. Gelecek yıl parasının alınması ile, sözleşmenin devamına rıza gösterildiği anlaşıldığına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 15.09.2003 T. 5903 E./5834 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.944. Yargıtay 6 HD. 15.09.2003 T. 5903 E./5834 K. sayılı kararında, "Taraflar arasında akdedilen 12.4.2000 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesinin devamı sırasında davalı tarafından davacıya 30.5.2000 tanzim tarihli ve kiralananın 12.4.2002 tarihinde tahliye edileceğine dair tahliye taahhütnamesi verilmiş ise de davacı tarafından imzası inkar edilmeyen ve tahliye taahhütnamesinin tanzim tarihinden sonra düzenlenen 14.4.2001 tarihli belge ile "13.4.2002 tarihli gelecek yıl kira bedeline mahsuben 5.300 Dolar peşin ve nakit olarak alınmıştır". Bu durumda davanın dayanağı olan taahhütname ve tahliye isteği ortadan kaldırılmış ve akdın devamı yönünde irade açıklaması ortaya konmuştur. Artık geçerliliğini yitiren taahhüt nedeniyle tahliye kararı verilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, bundan zühul ile yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir." şeklinde hüküm kurmuştur. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁷⁹⁴ ANIL, s.88; ÖZKAN, s.149.

⁷⁹⁵ GÜMÜŞ, s.326; İNCEOĞLU, s.437-438; KIRMIZI, s.510; YAVUZ, s.680; UYGUR, s.1845; ARPACI, s.120.

⁷⁹⁶ DOĞAN, s.184-185; AKYİĞİT, s.250; BURCUOĞLU, s.322-323.

şartların gerçekleşip gerçekleşmediğini inceleyerek tespit kararı vereceğini, kiraya verenin dava veya icra yoluna başvurmasından itibaren haksız zilyet konumunda olduğundan ecrimisil ve başka zarar varsa bunun tazminine de karar verilmesi gerektiğini belirtmektedir⁷⁹⁷.

Aksi görüş ise, kira sözleşmesinin mahkemenin tahliye kararın kesinleşmesi veya icra yoluyla kiracının çıkartılması ile sona ereceğini, tahliye taahhüdünde belirtilen sürede kiracının tahliye etmemesi halinde kiracının geri verme borcunun doğacağını, ancak sözleşmenin sona ermeyeceğini, tazminat (ecrimisil) talebinin ancak mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren istenebileceğini savunmaktadır⁷⁹⁸. *Kanaatimizce* de tahliye taahhüdü sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi ancak dava yolu ile olabileceğinden kira sözleşmesi mahkeme kararı ile sona erecektir.

Tahliye taahhüdüne dayalı davanın, kiracının taahhüdü kabul ederek sulh ile sonuçlanması halinde, sulh kararı kesin hüküm oluşturur ve bu karara rağmen kiracı kiralananı boşaltmazsa, kendisinden haksız işgal tazminatı istenebilir⁷⁹⁹.

bb. Tahliye Taahhüdünün Cezai Şarta Bağlanması

Uygulamada, tahliye taahhüdünün cezai şarta bağlanması ve belirtilen tarihte tahliyenin gerçekleşmemesi halinde, yüksek bedellerin talep edildiği görülmektedir. Burada önem arz eden husus, bu şartların TBK md. 334/2 veya TBK md. 346/2'ye aykırılık teşkil edip etmediğidir.

Doktrinde bir görüşe göre, sözleşmenin sona ermesi halinde kiracının, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir hükmünün düzenlendiği TBK md. 334/2, kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda iade borcunun kapsamına; kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğuna ilişkin

⁷⁹⁷ İNCEOĞLU, s.438.

⁷⁹⁸ DOĞAN, s.188; BURCUOĞLU, s.322-323; YAVUZ, s.698. Yargıtay 3 HD. 23.03.1988 T. 1577 E./3035 K. sayılı kararında, “Tahliye kararının kesinleşmesinden öncesine ait dönemi içermesi nedeniyle, usulünce kira alacağını belirlenmesi yerine, aksine düşüncelerle ecrimisile hükmolunması doğru görülmemiştir.” şeklinde hüküm kurmuştur. YAVUZ, s.698.

⁷⁹⁹ AYDEMİR, s.220; YAVUZ, s.699. Yargıtay 3 HD. 22.04.1999 T. 3451 E./4087 K. sayılı karar. YAVUZ, s.699.

TBK md. 346/2 ise yalnızca ödemelere ilişkin olduğundan, cezai şart koşulu her iki maddeye de aykırılık teşkil etmemektedir ve tahliye taahhüdünün cezai şarta bağlanması geçerlidir⁸⁰⁰.

Diğer bir görüşe göre ise, tahliye taahhüdüne uymamanın yaptırımının sadece tahliye olduğu kanunda gösterilmiş olduğundan ve kiracıdan kira bedeli ve yan giderler dışında başkaca herhangi bir bedel alınamayacağından, cezai şartın kararlaştırılması mümkün değildir⁸⁰¹.

Her ne kadar tahliye taahhüdünün cezai şarta bağlanması, kural olarak, TBK md. 334/2 ve 346/2 hükümlerinin lafzına aykırılık teşkil etmemekte ve sözleşme serbestisi içerisinde bunun mümkün olduğu düşünülebilmekte ise de, kira hükümlerinin genel amacı ve ruhu dikkate alındığında kiracıya –kira bedeli, yan giderler ve kira sözleşmesine aykırılık hali dışında- başkaca bir ödeme yükümlülüğünün getirilmediği ve kiracı aleyhine ödemeye ilişkin düzenlemelerden özellikle kaçınıldığı görülmektedir. Bu nedenle, tahliye taahhüdünün cezai şarta bağlanmasının geçersiz olduğu *kanaatindeyiz*.

Diğer taraftan, cezai şartın varlığı, tahliye taahhüdünün baskı altında verildiğine karine teşkil edebilir; zira önemli olan husus, kiracının taahhüdü hiçbir baskı altında kalmadan vermesidir⁸⁰².

B. İki Haklı İhtar Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Genel Olarak

TBK md. 352/2’de kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sözleşmenin sona ermesi hallerden bir diğeri düzenlenmiş ve “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira*

⁸⁰⁰ İNCEOĞLU, s.439; H. ERDOĞAN, s.755; OLGAC, s.101; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.385; ÜNAL, s.1532; YAVUZ, s.683; UYGUR, s.1847; ER, s.61. Yargıtay 6 HD. 21.10.1982 T. 8949 E./9174 K. sayılı karar. TANDOĞAN, s.195, dipnot 5a. Yargıtay 3 HD. 21.05.2001 T. 4283 E./4602 K. sayılı karar. GÜNAY, s.1053. Yargıtay 13 HD. 26.12.1994 T. 10797 E./11686 K. sayılı karar. ÖZKAN, s.158-159. Yargıtay 13 HD. 18.04.2002 T. 2548 E./4381 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁸⁰¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s.695; ERDOĞAN, s.635. Aksi görüş, bu yoruma katılmamakta ve söz konusu maddenin tahliye taahhüdüne uyulmamasının yaptırımını değil, tahliye sebebini düzenlediğini belirtmektedir. İNCEOĞLU, s.439.

⁸⁰² İNCEOĞLU, s.440.

sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.” şeklinde açıklanmıştır⁸⁰³.

Burada önemli olan husus; kiracının kira bedelini ödememesi durumunda çekilen ihtar, kiracıya ulaşması ile sonuçlarını doğurur; çekilen ihtardan sonra ödenen kira bedeli ihtarın haklılığını ve tahliyeyi engellemez; zira söz konusu maddede ele alınan husus kira bedelinin ödenmemesi değil, kira bedelinin zamanında ödenmemesi ve ihtara sebebiyet verilmesidir⁸⁰⁴.

2. Şartları

a. Bir Kira Yılında İki İhtar Yapılması

İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesinin şartlarından biri, aynı kira yılı içerisinde iki ihtar yapılmasıdır⁸⁰⁵. Madde metninde takvim yılından değil; açıkça kira yılından bahsedilmiştir⁸⁰⁶.

⁸⁰³ **URAL ÇINAR**, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s.346; **HELVACI**, s.641; **GÜMÜŞ**, s.331; **TÜREL**, s.182; **CERAN**, s.913; **DOĞAN**, s.189; **İNCEOĞLU**, s.441; **OY/ONUR OY**, s.106; **KIRMIZI**, s.533; **AKINTÜRK/ATES KARAMAN**, s.273; **KAYAR**, s.301; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.695.

Mülga 6570 Sayılı Kanun'un 7/e. maddesinde “Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtara hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında” tahliye davası açılabilceği düzenlemesi yer almakta idi.

⁸⁰⁴ **BURCUOĞLU**, s.250; **DOĞAN**, s.188-189; **AKYİĞİT**, s.267; **ANIL**, s.105; **ŞENYÜZ**, s.338; **KIRMIZI**, s.536; **OY/ONUR OY**, s.107; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.387; **ÜNAL**, s.1537; **ER**, Refik, “Kiracının Kira Borcunu Ödemekteki Direnimi”, Adalet Dergisi, Sayı 1, 1981, s.33 (**ER**, Direnim). Yargıtay 6 HD. 23.06.2009 T. 2799 E./6065 K. sayılı karar. **RUHİ**, s.1389. Yargıtay 6 HD. 15.06.2009 T. 2036 E./5622 K., Yargıtay 6 HD. 10.05.2004 T. 3574 E./3600 K., Yargıtay 14.04.1993 T. 4654 E./4542 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.999, 1010 ve 1045. Yargıtay 6 HD. 07.07.2008 T. 6873 E./8791 K. sayılı karar. **CERAN**, s.920-921.

⁸⁰⁵ **DOĞAN**, s.201; **GÜMÜŞ**, s.334; **EREN**, s.446; **AKYİĞİT**, s.259; **TANDOĞAN**, s.225; **ANIL**, s.102; **İNCEOĞLU**, s.441; **HATEMİ**, s.91; **ERDOĞAN**, s.875; **OLGAÇ**, s.177; **KARAHASAN**, s.1149. Yargıtay 6 HD. 11.02.1988 T. 1987/13838 E. ve 1988/1899 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.261. Yargıtay 6 HD. 20.10.2005 T. 7888 E./9634 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁸⁰⁶ **GÜMÜŞ**, s.334; **AKYİĞİT**, s.262; **ARPAÇI**, s.126; **URAL ÇINAR**, s.353; **AYDEMİR**, s.221; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.698; **İNCEOĞLU**, s.441; **ANIL**, s.103; **C. YAVUZ**, s.697;

Kiracıya gönderilen ihtarnamelerin farklı aylara ilişkin olması gerekmektedir; aynı aya ilişkin olarak farklı tarihlerde gönderilen iki ihtarın şartı gerçekleştirmeyeceği açıktır⁸⁰⁷.

Aynı şekilde, farklı aylara ilişkin olması ihtimalinde dahi, yakın tarihlerde iki ayrı ihtarın gönderilmesi de –hem mart hem de nisan ayına ilişkin kira bedelinin nisanda iki ayrı ihtarla talep edilmesi gibi- şartı sağlamaz; zira vadesi gelmiş, birikmiş aylara ait alacakların tek bir ihtarla talep edilmesi mümkün iken, iki ihtar gönderilmesi hayatın olağan akışına uygun değildir ki bunun karşı tarafı zor duruma sokmak için yapıldığı kabul edilir ve dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder⁸⁰⁸. Buna karşılık, belli bir ayda ihtar gönderdikten sonra, takip eden ay için gönderilen ikinci ihtarla, birinci ihtara konu kira bedelininin tekrar istenmesi, ikinci ihtarını geçersiz kılmaz⁸⁰⁹.

Yıllık kira bedelinin peşin alınacağı taraflar arasında kararlaştırılmış ise, bir kira yılında yalnızca bir ihtar gönderilebileceğinden, kira sözleşmesinin iki haklı ihtar sebebiyle sona erdirilmesi mümkün değildir⁸¹⁰. Ancak, bir yıllık kira sözleşmesinde, kira bedelinin altı yıllık sürelerin sonunda ödeneceği

DOĞAN, s.201-202; **BURCUOĞLU**, s.261; **ER**, Direnim, s.35; **H. ERDOĞAN**, s.1050; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.244; **TUNÇOMAĞ**, s.686. Yargıtay 6 HD. 20.07.2011 T. 3191 E./8464 K. sayılı kararında, iki haklı ihtarın bir kira yılı içinde çekilmesi ve kira yılının kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ve süresi esas alınmak suretiyle hesaplanması gerektiği belirtilmiştir. **TUNABOYLU**, s.992-993.

⁸⁰⁷ **URAL ÇINAR**, s.356; **DOĞAN**, s.202; **CERAN**, s.916; **ANIL**, s.104; **GÜMÜŞ**, s.335; **İNCEOĞLU**, s.441; **AKYİĞİT**, s.260; **C. YAVUZ**, s.697; **ÖZKAN**, s.272; **AYDEMİR**, s.221; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.697; **H. ERDOĞAN**, s.1050; **OY/ONUR OY**, s.107; **TANDOĞAN**, s.225; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.386.

⁸⁰⁸ **URAL ÇINAR**, s.357; **GÜMÜŞ**, s.335; **AKYİĞİT**, s.263; **İNCEOĞLU**, s.441-442; **DOĞAN**, s.202-203; **ANIL**, s.104; **AYDEMİR**, s.222; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.566; **ŞENYÜZ**, s.339; **TUNÇOMAĞ**, s.686; **TANDOĞAN**, s.226; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.697; **KARAHASAN**, s.1151; **ER**, Direnim, s.34; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.386. Yargıtay 6 HD. 16.06.2010 T. 3280 E./7385 K., Yargıtay 6 HD. 19.09.2006 T. 6625 E./8779 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁸⁰⁹ **İNCEOĞLU**, s.442; **TUNÇOMAĞ**, s.686. Yargıtay 6 HD. 27.04.2004 T. 3162 E./3213 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁸¹⁰ **GÜMÜŞ**, s.336; **DOĞAN**, s.203; **URAL ÇINAR**, s.356; **AYDEMİR**, s.222; **İNCEOĞLU**, s.442; **KARAHASAN**, s.1149; **ATABEKOĞLU**, s.179; **YAVUZ**, s.709; **TANDOĞAN**, s.225-226; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.245; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.698; **SONGÖR**, Ayla, “İki Haklı İhtar Nedeniyle Kiracının Tahliyesi”, Yaklaşım Dergisi, Cilt 15, Sayı 178, Ankara 2007, s.231. Yargıtay 6 HD. 25.11.1986 T. 11633 E./13371 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1080.

kararlaştırılmış ise, iki haklı ihtarın söz konusu olabileceği kabul edilmektedir⁸¹¹.

Yine, kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun bulunması durumunda, muaccel hale gelen kiranın tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtara konu yapılmasının mümkün olmadığı Yargıtay içtihatlarıyla sabittir⁸¹²; ancak, TBK md. 346/2’de, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde, sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu hüküm altına alındığından bu durumun önemi azalmış bulunmaktadır⁸¹³. Ancak, 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 sayılı kanunun 53. maddesine göre, kiracının Türk Ticaret Kanunu’nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Bu nedenle, bu koşullardaki işyeri kiralalarında muacceliyet şartı geçerliliğini korumaktadır ve tüm aylara ilişkin olarak tek bir ihtar yerine kira bedellerinin bölünerek ihtar gönderilmesi halinde, davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir⁸¹⁴.

Yargıtay’ın diğer bir içtihadı, bir yıldan daha kısa süreli kira sözleşmelerinde, bir kira yılı içinde ihtar gönderme şartı gerçekleşmediğinden, iki haklı ihtar sebebiyle dava açılmayacağı yönünde idi⁸¹⁵. Ancak, TBK md. 352/2

⁸¹¹ **DOĞAN**, s.203. Yargıtay 6 HD. 22.02.1989 T. 987 E./2986 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1072-1073.

⁸¹² **BURCUOĞLU**, s.232; **AKYİĞİT**, s.258; **ANIL**, s.105; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.245; **URAL ÇINAR**, s.357; **DOĞAN**, s.203; **ERDOĞAN**, s.878. Yargıtay 6 HD. 20.03.2012 T. 1040 E./4443 K., Yargıtay 6 HD. 28.06.2012 T. 7805 E./9722 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 27.09.2015. Yargıtay 6 HD. 04.07.2011 T. 3358 E./7371 K, Yargıtay 6 HD. 30.03.2011 T. 1952 E./7194 K. **TUNABOYLU**, s.993 ve 994. Buna karşılık, Yargıtay 6 HD. 22.03.2012 T. 1067 E./4605 K. sayılı kararında; sözleşmede kira bedelinin iki ay ödenmemesi halinde muacceliyet koşulunun gerçekleşeceği kararlaştırıldığından, ilk ihtarla bir aya ilişkin olarak kira bedelinin istenmesiyle muacceliyet koşulunun oluşmadığı, ikinci ihtarla diğer aylara ilişkin talepte bulunulması sebebiyle mahkemece işin esasına girilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. **TUNABOYLU**, s.991.

⁸¹³ **GÜMÜŞ**, s.335; **AKYİĞİT**, s.258; **RUHİ**, s.1372; **İNCEOĞLU**, s.442-443; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.697; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.388. Yargıtay 6 HD. 24.03.2014 T. 3081 E./3563 K., Yargıtay 6 HD. 21.05.2014 T. 4851 E./6512 K. sayılı kararlar. **CERAN**, s.930 ve 940.

⁸¹⁴ Yargıtay 6 HD. 06.05.2014 T. 4365 E./5748 K. sayılı karar. **CERAN**, s.937-939.

⁸¹⁵ Yargıtay 6 HD. 01.06.1998 T. 4833 E./4746 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1018. Yargıtay 6 HD. 06.04.1989 T. 3989 E./6096 K., Yargıtay 6 HD. 27.11.1984 T. 11626 E./11876 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.261-262.

hükümünün, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı açıkça belirtilmiştir⁸¹⁶.

TBK md. 352/2 kira sözleşmesinin süresine göre, iki ihtarın hangi dönemde gönderilmesi gerektiğini açıkça hüküm altına almıştır. Kira sözleşmesi bir yıldan daha kısa süreli ise, kira sözleşmesinin süresi⁸¹⁷; bir yıl ise, o kira yılı; yenilenmesi halinde ise sözleşme bir yıl uzayacağından, bir yıllık uzama dönemi⁸¹⁸ esas alınır. Kira sözleşmesinin bir yıldan uzun ve bir yılın katları olması halinde, her yıl ayrı ayrı değerlendirilir⁸¹⁹; bir yıldan uzun ve bir yılın katları değilse, birer yıllık dönemler ayrı; geride kalan bir yıldan kısa süre ayrı değerlendirilir⁸²⁰.

Belirsiz süreli sözleşmelerde ise, söz konusu maddenin uygulanmayacağı gerek doktrinde gerekse de Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilmiştir⁸²¹. *Bizim de katıldığımız* aksi görüş ise, TBK md. 352/2’de açıkça belirsiz süreli sözleşmeler ifade edilmemiş ise de, kıyasen uygulanarak kiraya verenin belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de korunması gerektiğini, buna göre kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren birer yıllık dönemlerde iki ihtarın

⁸¹⁶ HELVACI, s.642; YAVUZ, s.710; GÜMÜŞ, s.334; AYDEMİR, s.221; ARAL/AYRANCI, s.309; İNCEOĞLU, s.443; AKYİĞİT, s.253; UYGUR, s.1848; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.563; DOĞAN, s.205; ATABEKOĞLU, s.176; BURCUOĞLU, Turgut Akıntürk’e Armağan, s.39; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.386; RUHİ, s.1372; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.698.

⁸¹⁷ Örneğin, kira sözleşmesi sekiz ay ise, sekiz ayda iki ihtar çekilmesi gerekmektedir. İNCEOĞLU, s.443. DOĞAN, s.205; GÜMÜŞ, s.334; ŞENYÜZ, s.338; AKYİĞİT, s.255; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.697; CERAN, s.916; KIRMIZI, s.534; URAL ÇINAR, s.352.

⁸¹⁸ İNCEOĞLU, s.443-444; AKYİĞİT, s.262; GÜMÜŞ, s.334; KIRMIZI, s.534; ŞENYÜZ, s.339.

⁸¹⁹ Örneğin, 1 Mayıs 2012 tarihinde üç yıllık bir kira sözleşmesi yapılması halinde iki ihtarın, 1 Mayıs 2012-30 Nisan 2013, 1 Mayıs 2013-30 Nisan 2014 veya 1 Mayıs 2014-30 Nisan 2015 dönemlerinden birinde gönderilmesi gerekmektedir. İNCEOĞLU, s.444. CERAN, s.916; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.564; AYDEMİR, s.222; BURCUOĞLU, Turgut Akıntürk’e Armağan, s.40; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.244. Yargıtay 6 HD. 13.09.1995 T. 7648 E./7901 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1024-1025.

⁸²⁰ Örneğin, kira sözleşmesinin 18 ay olması halinde, ilk bir kira yılı içinde iki ihtar veyahut sonraki altı ay içinde yapılan iki ihtar ile kira sözleşmesi sona erdirilebilir. İNCEOĞLU, s.444; DOĞAN, s.205; GÜMÜŞ, s.334; AKYİĞİT, s.255; URAL ÇINAR, s.353; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.564; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.697.

⁸²¹ AKYİĞİT, s.254-255; YAVUZ, s.709; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.243; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.698; KIRMIZI, s.534; ATABEKOĞLU, s.179; ER, s.94; GÜMÜŞ, s.334; SONGÖR, s.231. Yargıtay 6 HD. 06.11.1986 T. 10559 E./12458 K., Yargıtay 6 HD. 04.12.1986 T. 12260 E./13940 K. sayılı kararlar. BURCUOĞLU, s.265. Yargıtay 6 HD. 15.10.2001 T. 7678 E./7960 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1086-1087.

gönderilmesi ve farazi kira döneminin bitiminden itibaren dava açma süresinin başlaması gerektiğini vurgulamaktadır⁸²².

Yargıtay, iki haklı ihtar olgusunun gerçekleşmesi için, iki ihtarın da bir kira döneminde ve bir yıl içindeki aylarla ilgili olması ve o yıl içinde gönderilmesi gerektiğini belirtmektedir⁸²³. Aksi görüş ise, kanun metninde kira dönemi bitmeden ihtarın gönderilmesine ilişkin bir ibarenin olmadığını; kaldı ki; kira bedellerinin ayın sonunda ödenmesinin kararlaştırılmış olması ihtimalinde, son ayın kirası için gönderilen ihtarın kira döneminde olamayacağından bahisle adil bir sonucun ortaya çıkmadığını ifade etmektedir⁸²⁴. *Kanaatimizce*, kanun hükmü gereği “ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak” ifadesi yer aldığından ihtarların aynı kira yılı içinde gönderilmesi gerekmekte olup, kira bedelinin ayın sonunda ödenmesi kararlaştırılmış ise, son ayın kirasına ilişkin olarak gönderilecek ihtarın değerlendirilmesinin somut olayın özellikleri, hakkaniyet ve hukukun genel ilkeri çerçevesinde yapılması gerektiğini düşünmekteyiz.

Tarafların sözleşme ile yalnızca bir defa ihtar gönderilerek sözleşmenin sona erebileceğini kararlaştırmalarının geçersiz olduğu; ihtar gönderme sayısının artırılmasını kabul eden anlaşmaların ise, kiracı lehine olması sebebiyle geçerli olduğu kabul edilmektedir⁸²⁵.

b. Gönderilen İki İhtarın Haklı Olması

aa. Genel Olarak

İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesinin şartlarının bir diğeri, aynı kira yılı içerisinde yapılan iki ihtarın haklı olmasıdır⁸²⁶.

⁸²² URAL ÇINAR, s.355; İNCEOĞLU, s.445; BURCUOĞLU, s.266-267; DOĞAN, s.204.

⁸²³ Yargıtay 6 HD. 20.10.2005 T. 7888 E./9634 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015. AKYİĞİT, s.265. ANIL, s.105; RUHİ, s.1371; SONGÖR, s.231; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.566.

⁸²⁴ İNCEOĞLU, s.445.

⁸²⁵ AKYİĞİT, s.265.

⁸²⁶ GÜMÜŞ, s.331; İNCEOĞLU, s.446; DOĞAN, s.195; ANIL, s.104; ÖZKAN, s.272; TUNÇOMAĞ, s.682; URAL ÇINAR, s.348; ERZURUMLUOĞLU, s.121; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.386.

Kiracının, kira bedeli ödeme borcunu zamanında yerine getirmemesi durumunda, gönderilen iki ihtarın haklı olması sonucu doğmaktadır. Bunun için, kiracının ödeme borcunun muaccel olması ve kiracının ödememesi için haklı bir sebebinin olmaması gerekmektedir⁸²⁷.

Kiracıya gönderilen ihtarların haklı olduğunu ispat yükü kiraya verene aittir⁸²⁸.

Yargıtay ve doktrin tarafından kabul edilen, -yakıt gideri hariç- yan giderlerin ödenmemesi sebebiyle iki ihtarın gönderilmesi haklı kabul edilmemekte idi⁸²⁹. Ancak, TBK md. 352/2'de açıkça kira bedeli ibaresi yer aldığından, maddenin yakıt gideri dahil olmak üzere yan giderleri de kapsadığı şeklinde geniş yorumlanamayacağı ve söz konusu hükmün yan giderler bakımından uygulanamayacağı kabul edilmektedir⁸³⁰.

bb. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcunun Muaccel Olması

Kiracıya gönderilen iki ihtarın haklı kabul edilebilmesi için, kiracının kira ödeme borcunun muaccel olması gerekmektedir⁸³¹; muaccel olmadan çekilen ihtarın haklı kabul edilmesi mümkün değildir⁸³².

⁸²⁷ İNCEOĞLU, s.446; DOĞAN, s.190 ve 195. Yargıtay 6 HD. 23.05.1988 T. 6140 E./8006 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1078.

⁸²⁸ URAL ÇINAR, s.349; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.696.

⁸²⁹ Elektrik parası, kapı görevlisi parası ve yönetim giderleri ile ilgili olarak, Yargıtay 6 HD. 06.10.1982 T. 8264 E./8444 K.; temizlik, su ve bekçi parası ile ilgili olarak Yargıtay 12 HD. 07.07.1983 T. 4162 E./5680 K.; kiracı tarafından üstlenilse dahi, kiralanana ait vergiler ile ilgili olarak, Yargıtay 6 HD. 03.05.1988 T. 2105 E./7095 K.; depozito ile ilgili olarak, Yargıtay 12 HD. 14.04.1987 T. 1986/8635 E. ve 1987/5216 K.; icra masrafları, mahkeme giderleri ve vekalet ücreti ile ilgili olarak, Yargıtay 12 HD. 01.12.1989 T. 5846 E./14816 K. sayılı kararlar. Buna karşılık, yakıt giderinin ödenmemesi halinde iki haklı ihtar sebebine dayalı dava açılabilirliğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 30.10.1984 T. 10067 E./10381 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.215 vd. GÜMÜŞ, s.332; AKYİĞİT, s.262.

⁸³⁰ İNCEOĞLU, s.454; YAVUZ, s.711; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.564; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.696; DOĞAN, s.191. Yan giderlerin de madde kapsamına girmesi gerektiği yönündeki aksi görüş için, URAL ÇINAR, s.347.

⁸³¹ GÜMÜŞ, s.332; DOĞAN, s.191; RUHİ, s.1371; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.696; H. ERDOĞAN, s.1050; CERAN, s.916; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.246; EREN, s.446; İNCEOĞLU, s.446; ERDOĞAN, s.875; ÖZKAN, s.272. Yargıtay 6 HD. 20.03.2008 T. 722 E./3362 K., Yargıtay 6 HD. 26.09.1995 T. 8437 E./8782 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1003 ve 1021.

⁸³² İNCEOĞLU, s.446; BURCUOĞLU, s.223; C. YAVUZ, s.696; ARAL/AYRANCI, s.308; ANIL, s.104; DOĞAN, s.195; ATABEKOĞLU, s.177; OY/ONUR OY, s.108. Yargıtay 6 HD. 15.03.1993 T. 3199 E./3375 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1048. Yargıtay 6 HD. 07.03.2011 T. 2010/12552 E. ve 2011/2594 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015. Yargıtay 6 HD. 10.03.2010 T. 2009/10510 E. ve 2010/2589 K. sayılı karar. TÜREL, s.194-195.

Bu nedenle kiracının, kira ödeme borcunun ne zaman muaccel olduğunun tespiti önem arz etmektedir. TBK md. 314'e göre, "Kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür."⁸³³.

Buna göre, sözleşmede, kira bedelinin ödenme tarihinin belirlenmesi halinde, belirlenen vadede borç muaccel olmasına rağmen ödenmemesi sonucu gönderilen ihtar, haklı kabul edilecektir⁸³⁴. Sözleşme ile bir gün belirlenmişse, o günün akşamına kadar kira bedelinin ödenmesi gerektiği⁸³⁵ ve ödemenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde bir sonraki günün de ödeme günü olarak hesaba katılması gerektiği⁸³⁶ Yargıtay kararlarında belirtilmektedir. Sözleşmede ödeme tarihi belirlenmemesi halinde, yerel adet de bulunmuyorsa, kiracının kira bedelini her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemesi gerekmektedir⁸³⁷.

Kira bedelinin aylık peşin olarak ödeneceği taraflar arasında kararlaştırılmışsa, en geç ayın 3. gününün sonuna kadar ödenmesi gerektiği Yargıtay içtihatlarıyla kabul edildiğinden, bu tarihten önce çekilen ihtar haksızdır⁸³⁸. Ancak, kira sözleşmesinin başlangıcı ay başı dışında bir gün ise, o günden itibaren 3 günün sayılması gerekmektedir⁸³⁹.

⁸³³ **RUHİ**, s.359; **C. YAVUZ**, s.480.

⁸³⁴ **DOĞAN**, s.192; **AKYİĞİT**, s.255; **BURCUOĞLU**, s.223.

⁸³⁵ Yargıtay 6 HD. 17.02.1993 T. 1564 E./1801 K., Yargıtay 6 HD. 28.01.1993 T. 933 E./706 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1052 ve 1054.

⁸³⁶ Yargıtay 6 HD. 20.03.2008 T. 722 E./3362 K., Yargıtay 6 HD. 04.02.1993 T. 899 E./1112 K., Yargıtay 6 HD. 05.07.1988 T. 5908 E./10814 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1003, 1052 ve 1077.

⁸³⁷ **BURCUOĞLU**, s.223; **İNCEOĞLU**, s.446.

⁸³⁸ Yargıtay 6 HD. 07.12.2010 T. 10876 E./13423 K., Yargıtay 6 HD. 28.06.2004 T. 5185 E./5278 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 27.09.2015. Yargıtay 6 HD. 21.02.2005 T. 10997 E./1205 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1090. Yargıtay 6 HD. 02.11.1992 T. 11720 E./12354 K., Yargıtay 6 HD. 14.12.1988 T. 14635 E./191603 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1057 ve 1075. Yargıtay 6 HD. 21.02.2005 T. 10997 E./1205 K. sayılı karar. **ÖZKAN**, s.285-286. **AKYİĞİT**, s.257; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.246; **TANDOĞAN**, s.221; **ARPACI**, s.127; **KARAHASAN**, s.1137.

⁸³⁹ Yargıtay 6 HD. 28.02.1989 T. 1438 E./3733 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.224. **AKYİĞİT**, s.257; **KARAHASAN**, s.1137.

Buna karşılık, sözleşmede kira bedelinin ay başında ödeneceği kararlaştırılmışsa, TBK md. 91 gereği, ayın birinci günü anlaşılması gerekmektedir⁸⁴⁰.

Ödeme zamanının sözleşmede kararlaştırılmamış olması ve davacının ödeme zamanı konusundaki iddiasına davalının karşı çıkmış olması halinde ise, kira parasının ne zaman ödeneceği konusunu kanıtlama yükümlülüğü kiraya verene aittir⁸⁴¹.

Kira bedellerinin ödenmesi gereken yer ve zamanda ödenmesi gerekmektedir. Kira bedeli para borcu olduğundan, götürülecek borçtur ve alacaklının yerleşim yerinde ödenmesi gerekmektedir. Kiracı elden veya adrese teslim postayla ödemeyi gerçekleştirebilir. Kiraya verenin, elden getirilen veya adrese teslim postayla gönderilen kira bedelini kabul etmemesine ve almaktan kaçınmasına rağmen ihtar göndermesi halinde, ihtar haklı kabul edilemez. Bu durumda, kiracının tevdi mahalli tayin ettirerek kira bedelini oraya yatırması kiraya verenin haksız olduğunun ispatı bakımından uygun olacaktır. Bunun yanında, kira bedelinin konutta ödemeli gönderilmesi, kiraya verenin kabul etmemesi ve buna rağmen ihtar gönderilmesi halinde de ihtar haksızdır; ancak bu durumda tevdi mahalli tayin ettirerek kira bedelini yatırmasına gerek yoktur; zira posta kayıtlarından bu durum ispatlanabilir⁸⁴². Kiracı, kiraya verenin kira bedelini almaktan kaçındığını her türlü deliller ispatlayabilir⁸⁴³. Buna karşılık, adi posta havalesi ile gönderilen ödeme usulüne uygun ödeme olarak kabul edilmemektedir; ancak bu şekilde ödemeler olağan hale gelmişse, kiraya

⁸⁴⁰ DOĞAN, s.194; BURCUOĞLU, s.225; İNCEOĞLU, s.447. Yargıtay 6 HD. 05.05.2003 T. 2973 E./3078 K. sayılı karar. ANIL, s.359.

⁸⁴¹ Yargıtay 6 HD. 06.06.2006 T. 4627 E./6393 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁸⁴² DOĞAN, s.197-198; TANDOĞAN, s.222; BURCUOĞLU, s.238 vd.; AKYİĞİT, s.257-258; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.246; ERDOĞAN, s.877; OY/ONUR OY, s.107; TUNÇOMAĞ, s.670. Yargıtay HGK 25.01.1984 T. 6-1136 E./36 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.239. Yargıtay 6 HD. 01.02.2005 T. 11073 E./422 K. sayılı karar. ÖZKAN, s.284.

⁸⁴³ Yargıtay 6 HD. 05.11.1992 T. 11962 E./12569 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1056. Yargıtay İBK 11.03.1959 T. 20 E./23 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.238-239. DOĞAN, s.195; ÖZKAN, s.273; H. ERDOĞAN, s.1050; TANDOĞAN, s.222; C. YAVUZ, s.696; KARAHASAN, s.1142; ERZURUMLUOĞLU, Sona Erme, s.81.

verenin adi havale ile gönderilen parayı kabul etmeyerek ihtar göndermesi hakkın kötüye kullanılması teşkil eder⁸⁴⁴.

Bunun yanında, postadaki gecikme sebebiyle, ödeme tarihinden daha geç bir tarihte kira bedelinin kiraya verene ulaşması halinde Yargıtay, postaneye yatırıldığı tarihte kira bedelinin ödendiğini; postadaki gecikmelerin kiracıya yüklenemeyeceğini kabul edilmektedir⁸⁴⁵. Doktrindeki bir görüş ise, postadaki gecikme sebebiyle de olsa kiraya verene kira bedelinin geç ulaşması sonucu gönderilen ihtarın haklı olduğunu kabul etmektedir⁸⁴⁶. *Kanaatimizce*, bu durumda kira bedelini zamanında ödeyen kiracıya bir kusur yüklenemeyeceğinden, kiraya veren tarafından gönderilen ihtarın haklı kabul edilmemesi gerekmektedir.

Kiracının kira bedeline karşılık olarak senet vermesi durumunda, kiracının borcu aranacak borç olur ve kiraya veren senedi kiracıya ibraz etmeden veya bankaya ibraz etmeden, kiracının ödemede gecikmesi ve kiraya verenin de haklı ihtar göndermesi söz konusu olmaz⁸⁴⁷.

Kira bedellerinin, devamlı olarak ve uzun bir süre sözleşmede kararlaştırıldıktan başka bir zamanda ödenmesi ve bunu kiraya verenin itirazsız kabul etmesi halinde, artık sözleşmede belirtilen zamanın zımnen değiştiği kabul edilmektedir. Bunun sonucu olarak da kiraya verenin sözleşmede belirtilen zamanda kira bedelinin ödenmediğine ilişkin gönderdiği ihtar haklı

⁸⁴⁴ Yargıtay 6 HD. 12.04.2010 T. 2009/13680 E. ve 2010/4261 K. sayılı karar. **TÜREL**, s.189-190. Yargıtay 6 HD. 24.06.1959 T. 2521 E./2769 K. sayılı karar. **KÖPRÜLÜ**, Ömer, Temerrüt- Tahliye ve Kira Bedelinin Mahkemece Tesbiti, Yeni Matbaa, İstanbul 1964, s.44. **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.248; **ARPAÇI**, s.127.

⁸⁴⁵ Yargıtay 6 HD. 12.06.1995 T. 5759 E./5930 K., Yargıtay 6 HD. 13.05.1992 T. 6080 E./65713 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1035 ve 1062. **ANIL**, s.105. Aynı yönde usulüne uygun bankaya yatırılan paranın kiraya verene geç ulaşmasının sonuca etkili olmadığı yönünde, Yargıtay 6 HD. 24.06.1992 T. 7717 E./8130 K., Yargıtay 6 HD. 25.05.1992 T. 6592 E./6944 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1060 ve 1061. **BURCUOĞLU**, s.240; **ANIL**, s.105; **AKYİĞİT**, s.258; **OY/ONUR OY**, s.107. Aksi yönde görüş için, **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.565.

⁸⁴⁶ **DOĞAN**, s.198.

⁸⁴⁷ **BURCUOĞLU**, s.245-246; **GÜMÜŞ**, s.333; **URAL ÇINAR**, s.350-351; **DOĞAN**, s.193; **ANIL**, s.105; **AKYİĞİT**, s.264; **ÖZER**, s.366; **YAVUZ**, s.710; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.565-566; **ZEVLİLER/GÖKYAYLA**, s.387; **AYDEMİR**, s.224; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.696. Yargıtay 6 HD. 02.03.1998 T. 1603 E./1630 K., Yargıtay 6 HD. 27.05.1992 T. 6735 E./7159 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1018 ve 1060.

kabul edilemez⁸⁴⁸. Buna karşılık, ödemeler sözleşmeden farklı olarak düzenli yapılmıyorsa veya kiraya verenin itirazı mevcutsa, zımnen anlaşmanın varlığından söz edilemeyecek ve gönderilen ihtar haklı kabul edilecektir⁸⁴⁹.

Kiracının ödeme makuzunda ödemenin hangi aya ait olduğu belirtilmemişse ve yazılı delille kanıtlamamışsa, kiraya verenin bu ödemeyi daha önce ödenmeyen herhangi bir ay kirasına sayabileceği Yargıtayca kabul edilmiştir⁸⁵⁰.

Taraflar arasındaki kira miktarına ilişkin uyuşmazlık, ihtarın doğurduğu sonuca etkili olmaz; iki haklı ihtar olgusu için ödemelerin ihtarın tebliğinden sonra gerçekleşmiş olması bu durumda yeterlidir⁸⁵¹.

cc. Kira Bedelinin İhtardan Önce Ödenmesi Durumu

Kiraya veren tarafından gönderilen ihtardan önce ödeme gerçekleştirilmişse, söz konusu ihtar haklı olmayacaktır ve kiracının kira ödeme borcunun muaccel olmasının veya temerrüde düşmesinin sonuca bir etkisi bulunmamaktadır; zira ihtar ödenmemiş olan borcun talep edilmesidir⁸⁵².

Bu konuda tartışmalı olan nokta, kiraya verenin ihtarname gönderdikten sonra, fakat kiracıya tebliğ olmadan önce kira bedelinin ödenmesi durumunda, ihtarın haklı olup olmayacağıdır. Yargıtay, bu durumda gönderilen ihtarı haksız kabul etmektedir; diğer bir deyişle, kiracının gecikmesini önemli görmeyip, ihtarın kiracıya ulaşmasını aramaktadır⁸⁵³. Ancak, kiracı ihtarın notere verildiğini

⁸⁴⁸ GÜMÜŞ, s.333; DOĞAN, s.192; ARPACI, s.130; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.696; KIRMIZI, s.538; AKYİĞİT, s.255; İNCEOĞLU, s.447; UYGUR, s.1849; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.246-247; BURCUOĞLU, s.227-228; TANDOĞAN, s.222; TUNÇOMAĞ, s.683. Yargıtay 6 HD. 23.02.1993 T. 2078 E./2285 K., Yargıtay 6 HD. 25.03.1992 T. 4005 E./4370 K., Yargıtay 6 HD. 05.12.1991 T. 14947 E./15346 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1050, 1065 ve 1066. Yargıtay 6 HD. 16.11.1989 T. 15596 E./17610 K., Yargıtay 6 HD. 26.10.1987 T. 8333 E./10289 K. sayılı kararlar. BURCUOĞLU, s.227-228.

⁸⁴⁹ İNCEOĞLU, s.447; DOĞAN, s.192. Yargıtay 6 HD. 03.07.2014 T. 6168 E./8887 K. sayılı karar. CERAN, s.943-944.

⁸⁵⁰ Yargıtay 6 HD. 03.07.2014 T. 6969 E./8890 K. sayılı karar. CERAN, s.944-945.

⁸⁵¹ Yargıtay 6 HD. 04.12.2013 T. 15341 E./16258 K. sayılı karar. CERAN, s.924-925.

⁸⁵² BURCUOĞLU, s.249; İNCEOĞLU, s.448; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.247; OY/ONUR OY, s.107; KIRMIZI, s.537; TUNÇOMAĞ, s.685. Yargıtay 6 HD. 12.10.2010 T. 6540 E./10676 K. sayılı karar. RUHİ, s.1375-1376. Yargıtay 6 HD. 10.03.2005 T. 376 E./2065 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1092. Yargıtay 6 HD. 26.03.1993 T. 3929 E./4431 K., Yargıtay 6 HD. 02.11.1992 T. 11622 E./12275 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1047 ve 1058.

⁸⁵³ Yargıtay 6 HD. 28.11.2005 T. 9549 E./10896 K., Yargıtay 6 HD. 29.06.2010 T. 2334 E./8101 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 27.09.2015. GÜMÜŞ, s.332; URAL ÇINAR,

öğrenip ödemeyi gerçekleştirmesi halini hakkın kötüye kullanılması olarak kabul etmekte ve kiraya verenin gönderdiği ihtarnameyi haklı saymaktadır⁸⁵⁴. Buna karşılık doktrinde bir görüşe göre, önemli olan ihtarın kiracıya ödmeden önce ulaşması değil, kiracının kira bedelini zamanında ödemeyerek ihtarın yapılmasına yol açmasıdır ve bu nedenle gönderilen ihtar haklıdır⁸⁵⁵. *Kanaatimizce*, Yargıtay kararlarında kural olarak, kiracının kira bedelini ödemeyerek ihtar sebebiyet vermesini değil, ihtarın kiracıya ulaşmasını aradığından, kiraya verenin ihtarname gönderdikten sonra, fakat kiracıya tebliğ olmadan önce kira bedelinin ödenmesi durumunda, hukuk istikrarı açısından gönderilen ihtarın haksız kabul edilmesi gerekmektedir.

İhtarın tebliği ile ödenmenin aynı gün gerçekleşmesi halinde, ödemenin önce yapıldığı kabul edilmekte; aksini, yani ödemenin ihtardan sonra yapıldığını ispat yükü kiraya verendedir⁸⁵⁶.

dd. Kiracının Kira Bedelini Eksik Ödemesi

Kiracının kira bedelini eksik ödemesi üzerine gönderilen ihtar haklı kabul edilmektedir⁸⁵⁷.

Buna karşılık, kira borcu çok az eksik ise, hesaplamadaki yanılmadan ortaya çıkmış olabileceğinden gönderilen ihtarın haksız ve buna dayalı dava açılmasının da dürüstlük kuralına aykırı olduğu kabul edilmektedir⁸⁵⁸. Ödmeden havale masrafının düşülmesi bu hususa örnek teşkil etmektedir⁸⁵⁹.

Kira bedelinin tespiti için dava açılması ihtimalinde, henüz dava kesinleşmeden, ödemenin zamlı yapılmadığından bahisle gönderilen ihtar haklı

s.350; ERDOĞAN, s.876; AYDEMİR, s.224; C. YAVUZ, s.696; RUHİ, s.1371; ARAL/AYRANCI, s.308.

⁸⁵⁴ DOĞAN, s.196; TANDOĞAN, s.223.

⁸⁵⁵ TANDOĞAN, s.223; İNCEOĞLU, s.448; DOĞAN, s.196.

⁸⁵⁶ BURCUOĞLU, s.250; DOĞAN, s.197; ANIL, s.104; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.247. Yargıtay 6 HD. 28.05.2009 T. 2044 E./4967 K. sayılı karar. RUHİ, s.1391-1392. Yargıtay HGK 30.05.1990 T. 6-137 E./355 K., Yargıtay 6 HD. 28.01.1993 T. 539 E./710 K., Yargıtay 6 HD. 10.12.1991 T.15245 E./15611 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1044, 1056 ve 1067.

⁸⁵⁷ GÜMÜŞ, s.332; İNCEOĞLU, s.449; OY/ONUR OY, s.106; DOĞAN, s.194.

⁸⁵⁸ İNCEOĞLU, s.449; C. YAVUZ, s.696; TUNÇOMAĞ, s.684; DOĞAN, s.194; UYGUR, s.1851; TANDOĞAN, s.224; ARPACI, s.128.

⁸⁵⁹ İNCEOĞLU, s.449.

değildir⁸⁶⁰. Ancak, kiracı sorumlu olduğu ve geçerli olan kira bedelini ödemediği takdirde, ihtar haklı olacaktır⁸⁶¹. Nitekim, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu “... kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hale gelmesi için, miktarının kesin olarak belli olması gerekir. Bu belirlilik ise ancak tespite ilişkin kararın kesinleşmesi ile oluşabilir. Ve kiracının edayı yerine getirme borcu da ancak o zaman gelmiş sayılabilir.” şeklinde hüküm kurmuştur⁸⁶². Diğer taraftan, karar kesinleştikten sonra, farkın toplamının kiracı tarafından ödenmesi gerekir; aksi halde gönderilen ihtar haklı kabul edilir⁸⁶³.

Buna karşılık doktrinde bir görüş, söz konusu durumun çözümünde bir ayırım yapılması gerektiğini; sözleşmede artış oranının belirlenmiş olması halinde, kiraya veren bu orana sadık kalarak gönderdiği ihtarın haklı olduğunu; zira bu durumda artış miktarının belli olduğunu; artış oranının belirlenmemiş olması halinde ise, TBK md. 344/2 gereği hakim tarafından belirleneceğinden, karar kesinleşmeden gönderilen ihtarın haksız olduğunu belirtmektedir⁸⁶⁴.

Rayiç bedelin tespiti davasının kiracı tarafından açılması ve rayiç bedelin eskisinden düşük çıkması halinde, doktrinde bir görüş, kararın kesinleşmesine kadar kiracının eski kira bedelini ödemesi, kesinleştikten sonra fazla ödenen bedeli gelecek ayın kirasından düşürmesi gerektiğini, diğer bir ifadeyle karar kesinleşmeden kiracının kira bedelini düşük ödemesi halinde kiraya verence

⁸⁶⁰ Yargıtay 6 HD. 14.04.2011 T. 49 E./4776 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015. Yargıtay 6 HD. 31.10.1994 T. 10845 E./1101 K., Yargıtay 6 HD. 31.10.1994 T. 10845 E./1101 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1030 ve 1039. Yargıtay 6 HD. 19.12.2000 T. 10709 E./10820 K. sayılı karar. **ANIL**, s.369. **DOĞAN**, s.199; **TANDOĞAN**, s.224; **OLGAÇ**, s.178; **RUHİ**, s.1372; **ARPACI**, s.131; **AYDEMİR**, s.223. Yargıtay HGK 04.02.1994 T. 807 E./38 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1058. Yine, kira tespit kararının kesinleştiğinden kiracının haberinin olmaması halinde de ihtar haklı değildir. Yargıtay 6 HD. 06.02.2003 T. 1024 E./1168 K., Yargıtay 6 HD. 13.10.1998 T. 8113 E./8310 K., Yargıtay 6 HD. 11.03.1997 T. 1732 E./2177 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1014, 1016 ve 1019.

⁸⁶¹ Yargıtay 6 HD. 08.04.1993 T. 4142 E./4363 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1046. **DOĞAN**, s.199; **TANDOĞAN**, s.224; **OLGAÇ**, s.178.

⁸⁶² Yargıtay İBK 12.11.1979 T. 1 E./3 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁸⁶³ Yargıtay 6 HD. 11.09.1995 T. 7317 E./7749 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1024. **DOĞAN**, s.199-200.

⁸⁶⁴ **İNCEOĞLU**, s.450-451. Yargıtay 6 HD. 18.07.2005 T. 6614 E./7692 K., Yargıtay 6 HD. 12.05.2003 T. 3155 E./3292 K. sayılı kararlar. www.kazanci.com, 27.09.2015. Aksi yönde, Yargıtay 6 HD. 02.03.2004 T. 1209 E./1336 K. sayılı kararında, "kira süreleri dolan taşınmaz malların kira bedelleri yıllık ortalama toptan eşya fiyat endeksleri dikkate alınarak emsal ve rayiç bedele uygun hale getirilecektir." şeklindeki ifade bir rakamı içermediğinden belli ve muayyen olduğu kabul edilmemiştir. www.kazanci.com, 27.09.2015.

gönderilen ihtarın haklı olduğunu ifade etmekte iken⁸⁶⁵; aksi görüş, mahkemece daha düşük bir bedel tespit edildiğinden bu aşamada gönderilen ihtarın haksız olduğunu, mahkeme hükmünün geriye etkili olduğunu ve ödenmiş kira bedellerini de içerdiğini belirtmektedir⁸⁶⁶.

Kiracının kiralanan taşınmaza yaptığı masrafları takas yoluyla kira bedelinden düşürmesi mümkündür; yeter ki kiracının takasa konu olabilecek bir alacağı olsun. Bu alacak, TBK md. 306/1'de açıkça belirtildiği üzere, ayıp hükümlerinden veya Kat Mülkiyeti Kanunu md. 22 gereğince kiraya verenin ödeyeceği ortak giderlerden ya da kanunda açıkça düzenlenmemiş olsa da takas edilebilir bir alacağının mevcudiyetinden doğabilir ve bu durumda kiraya veren tarafından gönderilen ihtar haksız sayılır⁸⁶⁷.

ee. Taşınmazın Kiracıya Teslim Edilmemiş Olması

Doktrinde bir görüş, kira bedelinin peşin ödenmesi kararlaştırılmış olması halinde dahi, kiraya verenin kiralanan taşınmazı teslim etmediği takdirde kiracının ödeme borcunun muaccel olmayacağını, diğer bir deyişle gönderilen ihtarın haksız olduğunu belirtmektedir⁸⁶⁸.

Aksi görüşe ise, kiraya verenin bahsedilen biçimde önce ifa yükümlülüğünün bulunmadığını ifade etmektedir. Bunun yanında, TBK md. 315'deki kiralanan teslim edilmeden feshedilmesi kabul edilmediğinden bu hükmün kıyasen uygulanması gerekmektedir; aksi takdirde kanunun önlemek istediği bir sonuç başka yollarla ortaya çıkacaktır. Bu nedenle, kiralanan taşınmazın tesliminden önce de kira bedeli ödeme borcu muaccel olacak; ancak buna dayanarak kira sözleşmesi feshedilemeyecek ve gönderilen ihtarlar da tahliye davasına esas teşkil etmeyecektir⁸⁶⁹.

⁸⁶⁵ **ARPACI**, s.132.

⁸⁶⁶ **İNCEOĞLU**, s.451.

⁸⁶⁷ Takas hakkından feragat TBK md. 326 ile kanunen yasaklanmış olduğundan, feragat edilmesi de sonucu değiştirmeyecektir. **İNCEOĞLU**, s.452; **DOĞAN**, s.191 ve 194; **ARPACI**, s.129.

⁸⁶⁸ **DOĞAN**, s.286. **BURCUOĞLU**, s.226. Yargıtay 3 HD. 22.02.1990 T. 735 E./1544 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.227.

⁸⁶⁹ **İNCEOĞLU**, s.453.

c. İhtarın Şekli ve İçeriği

Kiraya veren tarafından gönderilen iki haklı ihtarın geçerli olabilmesi için, yazılı olması gerekmektedir. Bu geçerlilik şartının yerine gelmesi için, ihtarların adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir; ancak ispat kolaylığı bakımından ihtarların noterden gönderilmesi daha uygun olur⁸⁷⁰. Ayrıca, icra dairelerince gönderilen ödeme emirleri de yazılı ihtar olarak kabul edilmektedir⁸⁷¹.

Kiracıya gönderilen ihtarında, ödenmesi istenilen miktarın yanında, hangi aylara ilişkin kira bedelinin ödenmediğinin de belirtilmesi gerekmektedir⁸⁷². İhtarında belirtilen miktarın yanlış olmasının, ihtarın haklılığına bir etkisi bulunmamaktadır; zira yukarıda da açıklandığı üzere önemli olan kira bedelinin ihtara rağmen ödenmemesi değil; geç ödenmesidir⁸⁷³.

İhtarında kira bedelinin ödenmesi için belli bir süre verilmesine⁸⁷⁴ veya ödenmediği takdirde tahliye davası açılacağı uyarısının yapılmasına⁸⁷⁵ gerek bulunmamaktadır.

⁸⁷⁰ GÜMÜŞ, s.333; DOĞAN, s.200; TANDOĞAN, s.224; URAL ÇINAR, s.351; BURCUOĞLU, s.250; AKYİĞİT, s.265; İNCEOĞLU, s.454; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.244-245; ANIL, s.103; ÖZKAN, s.271-273; TUNÇOMAĞ, s.687; KARAHASAN, s.1147; KIRMIZI, s.535; ER, Direnim, s.34. Yargıtay 6 HD. 03.02.1993 T. 462 E./1000 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1054.

⁸⁷¹ BURCUOĞLU, s.268; AKYİĞİT, s.266; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.566; DOĞAN, s.200; ÖZKAN, s.273; ER, s.95; OY/ONUR OY, s.107; ATABEKOĞLU, s.177; TANDOĞAN, s.225. Yargıtay 6 HD. 16.11.2009 T. 6812 E./9919 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015. Yargıtay 6 HD. 11.11.1992 T. 12398 E./12894 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1057.

⁸⁷² GÜMÜŞ, s.331; AKYİĞİT, s.265; ARAL/AYRANCI, s.308; TANDOĞAN, s.225; DOĞAN, s.200; BURCUOĞLU, s.260; YAVUZ, s.709; C. YAVUZ, s.697; ANIL, s.103; İNCEOĞLU, s.455; ER, s.95; KIRMIZI, s.537; UYGUR, s.1849; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.386; H. ERDOĞAN, s.1050; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.698. Yargıtay 6 HD. 10.09.1998 T. 6835 E./6808 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015. Yargıtay 6 HD. 06.11.1986 T. 10559 E./12458 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.260. Yargıtay'ın, gönderilen ihtarlarda, kira bedellerinin hangi aya ait olduğunun belirtilmemesinin ihtarların geçerliliğine etkili olmadığı; iki haklı ihtarın koşullarının oluştuğu yönünde kararı mevcuttur. Yargıtay 6 HD. 15.10.2014 T. 8844 E./11098 K. sayılı karar. CERAN, s.948-949.

⁸⁷³ İNCEOĞLU, s.455. Yargıtay 6 HD. 29.06.2004 T. 5263 E./5373 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁸⁷⁴ AKYİĞİT, s.265; URAL ÇINAR, s.348; AYDEMİR, s.225; GÜMÜŞ, s.331-332; KIRMIZI, s.537; TANDOĞAN, s.225; İNCEOĞLU, s.455; C. YAVUZ, s.697; DOĞAN, s.200; BURCUOĞLU, s.267; ANIL, s.105; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.244; ER, Direnim, s.34. Buna rağmen, ek süre verilmiş ve bu sürede ödenmiş olsa dahi, ihtarın haklı olduğu kabul edilir. AYDOĞDU/KAHVECİ, s.696.

Tüm bunların yanında, ihtarın geçerli olması için kiracıya usulüne uygun biçimde tebliğ edilmesi gerekmektedir⁸⁷⁶.

d. Keşideci ve İhtarın Muhatabı

İhtarın kiraya veren tarafından keşide edilmesi gerekmektedir⁸⁷⁷. Her ne kadar doktrinde bir görüş, kiraya veren olmayan malikin söz konusu ihtarını göndermesinin geçerli olmadığını belirtmekte ise de⁸⁷⁸; *kanaatimizce*, kira bedellerini malikin alması ihtimali de göz önüne alındığında, malik tarafından gönderilen ihtarın da geçerli olması gerekmektedir.

Kiraya verenin birden fazla olması halinde ise, elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazda oybirliği ile, paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çoğunluğu ile ihtarın gönderilmesi gerekmektedir. Bu husustaki eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir⁸⁷⁹. Doktrinde bir görüş, ihtarın tek başına sözleşmeyi sona erdirme etkisi bulunmadığından, paydaşlardan birinin tek başına ihtar çekebileceğini belirtmektedir⁸⁸⁰.

İhtarın muhatabı ise, kiracı; kiracının birden fazla olması halinde ise tümüdür⁸⁸¹. Tek kiracıya yapılan ihtar geçerli değildir⁸⁸².

⁸⁷⁵ İNCEOĞLU, s.455; YAVUZ, s.709; AKYİĞİT, s.265; ANIL, s.103; KIRMIZI, s.537; URAL ÇINAR, s.348; TANDOĞAN, s.225; C. YAVUZ, s.697; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.696. Yargıtay 6 HD. 04.06.2012 T. 4890 E./8344 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015. Yargıtay 6 HD. 11.07.2000 T. 6366 E./6561 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1075-1076. Yargıtay 6 HD. 31.05.1995 T. 525 E./5410 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1037. Aksi görüşte, DOĞAN, s.200; BURCUOĞLU, s.260. Yargıtay 6 HD. 02.07.1981 T. 6089 E./11113 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.260.

⁸⁷⁶ Yargıtay 6 HD. 29.04.2008 T. 3801 E./5454 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1002-1003. AKYİĞİT, s.266; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.246. Tebligat usulsüz olsa bile, ihtarın tebliğinin usulsüz yapıldığına ilişkin bir savunma bulunmadığı takdirde mahkemece re'sen dikkate alınmayacağına dair, Yargıtay 6 HD. 18.09.2014 T. 8939 E./9995 K. sayılı karar. CERAN, s.945-946.

⁸⁷⁷ AKYİĞİT, s.263; ÖZKAN, s.271; İNCEOĞLU, s.456. Yargıtay 6 HD. 05.06.1995 T. 5374 E./5682 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1036-1037.

⁸⁷⁸ AKYİĞİT, s.264; İNCEOĞLU, s.456; ÖZKAN, s.271.

⁸⁷⁹ DOĞAN, s.195; AKYİĞİT, s.263; ANIL, s.105. Yargıtay 6 HD. 26.10.1998 T. 8759 E./8848 K., Yargıtay 6 HD. 15.02.1993 T. 1396 E./1570 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1015 ve 1051. Yargıtay 6 HD. 17.06.2013 T. 8788 E./10526 K. sayılı karar. TÜREL, s.199-201. Yargıtay 6 HD. 11.09.2000 T. 6660 E./6899 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1076.

⁸⁸⁰ DOĞAN, s.208; İNCEOĞLU, s.456. Yargıtay 6 HD. 20.05.2013 T. 5815 E./8887 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015.

⁸⁸¹ Yargıtay 6 HD. 23.11.2009 T. 6768 E./10291 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.998-999. DOĞAN, s.195; GÜMÜŞ, s.332; AKYİĞİT, s.263; ÖZKAN, s.275; KIRMIZI, s.539; OY/ONUR OY, s.108; URAL ÇINAR, s.349; ERDOĞAN, s.877.

3. Tahliye Davası

a. Genel Olarak

İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona erebilmesi için mutlaka dava açılması gerekmektedir⁸⁸³.

Doktrinde bir görüşe göre, kira sözleşme mahkeme kararı ile sona erer ve karar yenilik doğuran karardır⁸⁸⁴. Diğer görüşe göre ise, kira sözleşmesi davanın açılması ile son bulur ve mahkemenin kararı tespit hükmündedir. Bu nedenle, kiracı davanın açılması ile haksız zilyet konumuna geçer ve hakim tarafından ecrimisile ve varsa zararın tazminine de karar verilmesi gerekmektedir⁸⁸⁵.

b. Taraflar

aa. Davacı

İki ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi için açılan davanın davacısı, kiraya verendir⁸⁸⁶. Kiraya veren olmayan malik kural olarak dava açamaz⁸⁸⁷; ancak, kiralananın maliki olduğuna ve kiralarn kendisine ödenmesine ilişkin ihtar göndermesi halinde, dava açabilir⁸⁸⁸.

Kiraya verenin birden fazla olması ihtimalinde, paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda pay ve paydaş çoğunluğu ile, elbirliği mülkiyetine tabi

⁸⁸² Yargıtay 6 HD. 23.11.2009 T. 6768 E./10291 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 27.09.2015. **İNCEOĞLU**, s.456; **AKYİĞİT**, s.263.

⁸⁸³ **URAL ÇINAR**, s.358; **DOĞAN**, s.206; **AKYİĞİT**, s.267; **İNCEOĞLU**, s.456; **İPEK**, s.81.

⁸⁸⁴ **DOĞAN**, s.206; **URAL ÇINAR**, s.358.

⁸⁸⁵ **İNCEOĞLU**, s.457.

⁸⁸⁶ **CERAN**, s.912; **RUHİ**, s.1371; **DOĞAN**, s.206; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.567; **AYDEMİR**, s.225; **ÖZKAN**, s.271; **URAL ÇINAR**, s.360; **UYGUR**, s.1851; **H. ERDOĞAN**, s.1049; **BURCUOĞLU**, s.271; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.243; **OY/ONUR OY**, s.106; **AKYİĞİT**, s.267; **İNCEOĞLU**, s.457; **ANIL**, s.102.

⁸⁸⁷ **İNCEOĞLU**, s.457; **AKYİĞİT**, s.270; **YAVUZ**, s.710; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.243; **BURCUOĞLU**, s.271.

⁸⁸⁸ Yargıtay 6 HD. 13.01.2014 T. 2013/15060 E. ve 2014/91 K. sayılı karar. **CERAN**, s.926. Aynı yönde görüş için, **AYDEMİR**, s.225; **RUHİ**, s.1371; **ATABEKOĞLU**, s.177; **ANIL**, s.103; **ÖZKAN**, s.271; **H. ERDOĞAN**, s.1049; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.567; **OY/ONUR OY**, s.107; **ÖZER**, s.359.

taşınmazlarda ise oybirliği ile dava açılır. Bu şart sağlanmadığı takdirde dava hemen reddedilmez; tamamlanması için mahkeme tarafından süre verilir⁸⁸⁹.

Kira sözleşmesinin devredilmesi halinde, yeni malikin gönderdiği ihtarın haklı olabilmesi için, mülkiyet değişikliğini ve ödemelerin kendisine yapılması gerektiğini kiracıya bildirmiş olması gerekmektedir⁸⁹⁰. Yargıtay, yeni malikin bu şekilde bildirim yaptığının ispatlanamaması halinde, ilk gönderilen ihtarın ihbar niteliğinde olduğuna karar vermiştir⁸⁹¹. Ayrıca yeni malik, eski malikin gönderdiği ihtarlaraya dayanarak dava açabilir⁸⁹². Sözleşmenin şerh edilmiş olmasının sonuca bir etkisi bulunmamaktadır⁸⁹³. Eski malikin bir tane ihtar göndermiş olması halinde ise, yeni malik bir ihtar daha göndererek, iki ihtar şartını tamamlayabilir⁸⁹⁴.

bb. Davalı

İki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi için açılan davanın kiracıya; kiracı birden fazla ise tümüne açılması gerekmektedir⁸⁹⁵.

TBK md. 323 uyarınca kiracının kira ilişkisini devretmesi halinde, eski kiracıya gönderilen ihtarla yeni kiracı da bağlı olacaktır; zira sözleşmeyi aynı şartlarla devralmaktadır; ancak eski kiracıdan tazminat talep etme hakkı bulunmaktadır⁸⁹⁶.

⁸⁸⁹ DOĞAN, s.206; İNCEOĞLU, s.457; AKYİĞİT, s.269-270; BURCUOĞLU, s.271-272. Yargıtay 6 HD. 26.10.1998 T. 8759 E./8848 K., Yargıtay 6 HD. 15.02.1993 T. 1396 E./1570 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1015 ve 1051.

⁸⁹⁰ BURCUOĞLU, s.274; CERAN, s.914; RUHİ, s.1371; AKYİĞİT, s.264; İNCEOĞLU, s.458; ÖZKAN, s.274; ANIL, s.102-103; ATABEKOĞLU, s.178; ERDOĞAN, s.875; DOĞAN, s.206. Söz konusu bildirim yazılı yapılmasına gerek olmadığına ilişkin, Yargıtay 6 HD. 08.04.1996 T. 3393 E./3519 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1020. Bildirim yapılmasına gerek olmadığı yönündeki görüş için, URAL ÇINAR, s.361-362.

⁸⁹¹ Yargıtay 6 HD. 23.06.2003 T. 4603 E./4726 K., Yargıtay 6 HD. 07.04.1969 T. 458 E./1461 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1012 ve 1084.

⁸⁹² CERAN, s.914; DOĞAN, s.206; URAL ÇINAR, s.361; BURCUOĞLU, s.274; İNCEOĞLU, s.458; H. ERDOĞAN, s.1049; ERDOĞAN, s.875.

⁸⁹³ İNCEOĞLU, s.458; DOĞAN, s.207

⁸⁹⁴ İNCEOĞLU, s.458; URAL ÇINAR, s.361.

⁸⁹⁵ DOĞAN, s.206; CERAN, s.914; RUHİ, s.1371; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.567; BURCUOĞLU, s.273; İNCEOĞLU, s.458; ATABEKOĞLU, s.178; AKYİĞİT, s.271; URAL ÇINAR, s.362. Sözleşmede, kiracıların müşterek borçlu ve müteselsil kefil olarak gösterilmeleri halinde, kiracılardan yalnızca birine davanın yöneltebileceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 31.05.1991 T. 7013 E./7688 K. sayılı karar. AYDEMİR, s.226, dipnot 239.

⁸⁹⁶ AKYİĞİT, s.271; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.567-568; İNCEOĞLU, s.458

Yine, miras gibi kanuni halefiyetin söz konusu olduğu durumlarda da, gönderilen ihtarlar bağlayıcı olacaktır⁸⁹⁷.

Alt kira durumunda ise, davanın asıl kiracıya karşı açılması gerekmektedir⁸⁹⁸.

cc. Dava Açma Süresi

TBK md. 352/2’de iki ihtar sebebiyle açılacak olan davanın, kira süresinin veya bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açılması gerektiğini hüküm altına almıştır⁸⁹⁹. Söz konusu süre, hak düşürücü niteliktedir; bir aydan sonra kiraya verenin iddiası dinlenmeyecektir⁹⁰⁰.

İki ihtarın gönderilmesi dava şartı olduğundan, bu ihtarların da süre kesme niteliği bulunmamaktadır⁹⁰¹.

Bunun yanında, TBK md. 353’de belirtilen dava açma süresinin uzatılmasına ilişkin hükmünün iki haklı ihtar sebebiyle sözleşmenin sona ermesi halinde de uygulanacağı kabul edilmektedir. Bunun için, –dava şartı olan iki ihtar dışında- dava açma hakkını saklı tutan ihtarın, iki haklı ihtarın çekildiği kira dönemi bitmeden veya en geç dava açma süresi olan 1 ay içinde gönderilmiş ve kiracıya ulaşmış olması gerekmektedir⁹⁰².

Buna karşılık Yargıtay, tahliye iradesinin kiracıya bildirilmesinin süreyi koruyucu niteliğinin bulunmadığını, diğer bir deyişle TBK md. 353’ün uygulanamayacağını belirtmektedir⁹⁰³.

⁸⁹⁷ İNCEOĞLU, s.458; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.567; AKYİĞİT, s.271.

⁸⁹⁸ İNCEOĞLU, s.458; AKYİĞİT, s.271.

⁸⁹⁹ CERAN, s.915; URAL ÇINAR, s.358; KILIÇOĞLU, s.364; ERZURUMLUOĞLU, s.121; DOĞAN, s.208; AKYİĞİT, s.272; UYGUR, s.1851; GÜMÜŞ, s.336; C. YAVUZ, s.699; ANIL, s.103; AYDEMİR, s.225; OY/ONUR OY, s.107; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.387; ERDOĞAN, s.875; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.698; TÜREL, s.183. Yargıtay 6 HD. 29.04.2014 T. 4188 E./5421 K., Yargıtay 6 HD. 21.05.2014 T. 5023 E./6562 K. sayılı kararlar. CERAN, s.941 ve 934.

⁹⁰⁰ DOĞAN, s.207.

⁹⁰¹ Yargıtay 6 HD. 18.02.1999 T. 1215 E./1267 K. sayılı karar. ANIL, s.367. URAL ÇINAR, s.360; AYDEMİR, s.225; RUHİ, s.1371; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.568.

⁹⁰² İNCEOĞLU, s.460; GÜMÜŞ, s.335; DOĞAN, s.207; C. YAVUZ, s.668; ŞENYÜZ, s.339; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.568; AKYİĞİT, s.271; KIRMIZI, s.535; URAL ÇINAR, s.360; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.387.

⁹⁰³ Yargıtay 6 HD. 19.06.1995 T. 5991 E./6228 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1034. GÜMÜŞ, s.334; AYDEMİR, s.225.

C. Kiracının veya Eşinin Oturulabilir Konutun Bulunması Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Genel Olarak

TBK md. 352/3'de, kiracıdan kaynaklanan kira sözleşmesinin sona erme hallerinden sonuncusu düzenlenmiş ve *“Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.”* şeklinde hüküm altına alınmıştır⁹⁰⁴.

Kiraya verenin bu hüküm uyarınca sahip olduğu hakkından feragat edebileceği, hükmün mutlak emredici olmadığı doktrinde kabul edilmiştir⁹⁰⁵. Buna karşılık Yargıtay, kamu yararını göz önüne alarak, kiraya verenin hakkının mutlak olduğunu, bundan peşinen vazgeçemeyeceğini belirtmektedir⁹⁰⁶.

Söz konusu maddenin uygulanabilmesi için kiraya verenin gereksiniminin bulunduğunu ispat etmesine gerek bulunmamaktadır⁹⁰⁷. Aşağıda açıklamaya çalıştığımız şartların gerçekleşmesi halinde, kira sözleşmesi sona erebilir.

2. Şartları

a. Konut Kirası Olması

TBK md. 352/3, yalnızca konut kiralalarına özgü olup; işyeri kiralalarında uygulanması mümkün değildir⁹⁰⁸.

⁹⁰⁴ HELVACI, s.641; OY/ONUR OY, s.110; GÜMÜŞ, s.336; TÜREL, s.180; İNCEOĞLU, s.461; KIRMIZI, s.543; CERAN, s.950; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.569; KAYAR, s.302; AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN, s.273; ERZURUMLUOĞLU, s.121; EREN, s.448; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.388.

Mülga 6570 sayılı Kanun'un 7/son fıkrasında; *“Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.”* şeklinde hüküm yer almakta idi.

⁹⁰⁵ H. ERDOĞAN, s.1109; BURCUOĞLU, s.352; RUHİ, s.1467; İNCEOĞLU, s.461-462; EREN, s.449; ER, s.105; OLGAC, s.197; TANDOĞAN, s.270-271; ERDOĞAN, s.930.

⁹⁰⁶ Yargıtay 6 HD. 09.07.1981 T. 5216 E./11715 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.352. Doğmamış haktan vazgeçilemeyeceğini gerekçe gösteren aynı yönde görüş için, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.575.

⁹⁰⁷ Yargıtay 6 HD. 07.06.2010 T. 4256 E./6851 K. sayılı karar. RUHİ, s.1469-1470. YAVUZ, s.725.

Kiralananın hem işyeri hem de konut olarak kullanılması halinde, işyeri olarak nitelendirilmeli ve dava açılmamalıdır⁹⁰⁹. Ancak doktrinde bir görüş, bu durumda ağırlıklı olarak kullanma amacına bakılması; söz konusu amaca sözleşmede açıkça yer verilmemesi halinde fiili kullanım şeklinin dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir⁹¹⁰. Buna yönelik olarak Yargıtay bir kararında, kiracının stopaj ödemesinin belirleyici olacağını kabul etmiştir⁹¹¹.

Doktrinde bir görüş, taraflar arasındaki sözleşmede kiralananın işyeri olarak belirtildiği hallerde, kiracı konut olarak kullanıyor olsa bile hükmün uygulanamayacağını; buna karşılık sözleşmede konut olarak belirtildiği hallerde, kiralananın fiilen işyeri veya kısmen konut kısmen işyeri olarak kullanılıyor olsa bile hükmün uygulanması gerektiğini; tapu kaydında kiralananın ne olarak gösterildiğinin önemini olmadığını belirtmektedir⁹¹².

Kiralananın yazlık olması durumunda da, yazlık konut gereksiniminin bir uzantısı ve tamamlayıcısı olduğundan, bu madde uygulanamayacaktır⁹¹³. Ancak, yazlık olarak kullanılan taşınmaz daha sonra yaz-kış sürekli olarak kullanılmaya başlanırsa, söz konusu maddenin uygulama alanına girecektir⁹¹⁴.

⁹⁰⁸ GÜMÜŞ, s.338; AKYİĞİT, s.274; TÜREL, s.183; YAVUZ, s.722; İNCEOĞLU, s.463; ARPACI, s.123; EREN, s.448; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.282; UYGUR, s.1852; KIRMIZI, s.544; AYDEMİR, s.227; HATEMİ, s.91; DOĞAN, s.212-213; TUNÇOMAĞ, s.651; ÖZKAN, s.293; TANDOĞAN, s.271; TUNABOYLU, s.1088; GÖKYAYLA, s.168; AYDINLIYIM, s.82. Yargıtay 6 HD. 11.12.1989 T. 16927 E./18949 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.330-331.

⁹⁰⁹ Yargıtay 6 HD. 12.10.1964 T. 3125 E./4375 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1120. GÜMÜŞ, s.338; KIRMIZI, s.545; AKYİĞİT, s.274; UYGUR, s.1852; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.282; YAVUZ, s.722; ÖZER, s.372.

⁹¹⁰ İNCEOĞLU, s.462-463.

⁹¹¹ Yargıtay 6 HD. 11.12.1989 T. 16927 E./18949 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.330-331.

⁹¹² AKYİĞİT, s.274. Yargıtay 6 HD. 09.05.1994 T. 5031 E./5276 K. sayılı kararında, dava konusu taşınmazın işyeri olarak kullanılması ve özellikle bu amaçla kiraya verilmesi, tapuda mesken olarak kayıtlı olmasının önemli olmaması karşısında, tahliye kararı verilmesinin yerinde olmadığına karar vermiştir. H. ERDOĞAN, s.1126.

⁹¹³ Yargıtay 6 HD. 18.11.1988 T. 6371 E./10608 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1112. Yargıtay 6 HD. 30.04.1984 T. 5292 E./5323 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.331. YAVUZ, s.722; DOĞAN, s.212; AKYİĞİT, s.274; GÜMÜŞ, s.338; İNCEOĞLU, s.464.

⁹¹⁴ DOĞAN, s.212; Yargıtay 6 HD. 04.10.1998 T. 8157 E./13638 K. sayılı karar. BURCUOĞLU, s.332.

b. Kiracının veya Eşinin Konutunun Bulunması

TBK md. 352/3 hükmünün uygulanabilmesi için, kiracı veya eşinin bir konutunun bulunması gerekmektedir⁹¹⁵.

Yine, kiracının veya eşinin işyerinin⁹¹⁶ veya yazlığının⁹¹⁷ bulunması bu hükmün uygulama alanı dışında kalmaktadır. Ancak işyerinin söz konusu olduğu hallerde, taşınmazın konut olarak kullanılmaya elverişli olup olmadığının incelenerek karar verilmesi gerektiği belirtilmektedir⁹¹⁸.

Diğer bir deyişle, hem kiracı ve kiraya veren arasında konut kirası olmalı, hem de kiracı ve eşinin oturulabilir bir konutu olmalı. İlk durumda, sözleşmenin niteliği önemli olduğundan sübjektif bir değerlendirme yapılırken; ikinci durumda konutun niteliği önem arz ettiğinden objektif bir değerlendirme yapılır ve bu nedenle, kiracı veya eşinin işyerinin olması, bu yerin konut olarak nitelendirilmesine engel oluşturmaz⁹¹⁹.

Kiracı veya eşinin konutunun bulunması, bir konutta mülkiyet hakkına⁹²⁰ veya kendisine kullanma, yararlanma ve oturma hakkı veren intifa, üst veya oturma hakkı gibi bir sınırlı ayni hakka⁹²¹ sahip olması anlamına gelmektedir. Ancak,

⁹¹⁵ İNCEOĞLU, s.464; H. ERDOĞAN, s.1107; GÜMÜŞ, s.337; DOĞAN, s.210; CERAN, s.951; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.282; YAVUZ, s.726; ATABEKOĞLU, s.181; ŞENYÜZ, s.340; ER, s.103; TANDOĞAN, s.271; ERDOĞAN, s.927; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.388.

⁹¹⁶ DOĞAN, s.212; İNCEOĞLU, s.465; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.573; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.688; ŞENYÜZ, s.340; TANDOĞAN, s.271; C. YAVUZ, s.700; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.389. Kiracının tapuda mesken olarak kayıtlı taşınmazın bulunduğu binanın tamamen işyerine dönüşmesi sonucu konut niteliğini yitirdiği ve mesken olarak oturulamaz hale geldiğinin belirlenmesi halinde söz konusu madde hükmüne göre tahliye kararı verilemeyeceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 02.03.2006 T. 349 E./2037 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1132.

⁹¹⁷ İNCEOĞLU, s.464; DOĞAN, s.212; AYDEMİR, s.229. Her iki taşınmazın yazlık olması veya kiralananın konut, sahip olunanın yazlık olması ihtimalinde, bunun tek başına tahliyeyi engellemeyeceğine ilişkin görüş için, AKYİĞİT, s.279. Aksi görüş için, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.574.

⁹¹⁸ Yargıtay HGK 08.02.1989 T. 6-781/E. ve 1989/71 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 10.10.2015. Yargıtay 6 HD. 17.02.1992 T. 1781 E./2288 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1123. İNCEOĞLU, s.465.

⁹¹⁹ İNCEOĞLU, s.465.

⁹²⁰ AKYİĞİT, s.275; DOĞAN, s.211; C. YAVUZ, s.700; İNCEOĞLU, s.465; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.570.

⁹²¹ DOĞAN, s.211; AKYİĞİT, s.275; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.570; İNCEOĞLU, s.466. Konut üzerinde intifa hakkının olmasının yeterli olmadığını; buna karşılık üst hakkının varlığı halinde kiracı veya eşinin tahliyesinin istenebileceğine ilişkin, GÜMÜŞ, s.338-339; KIRMIZI, s.546.

söz konusu konutta üçüncü kişinin intifa, oturma, üst hakkının bulunmaması gerekmektedir; zira bu durumda, kiracının konutu kullanma hakkı olmayacaktır⁹²².

Kiracı adına hisseli olarak kayıtlı konutun, diğer hissesinin eşine ait olması ihtimalinde, TBK md. 352/3 hükmünün uygulanmasında bir sorun ortaya çıkmayacaktır⁹²³.

Diğer taraftan, kiracı veya eşinin başkalarıyla birlikte paylı veya elbirliği ile mülkiyete sahip olması durumunda, tek başlarına tasarruf etme imkanları olmadığı için, konut maliki olarak sayılamazlar ve bunun sonucu olarak bu hüküm uygulanamaz⁹²⁴. Ancak, taşınmazın kullanılması ve yararlanılmasına ilişkin diğer malikler ile anlaşma yapılarak taşınmaz, kiracı veya eşine tahsis edilmişse, bu takdirde bu maddeden faydalanılabilecektir⁹²⁵. Yargıtay bir kararında, muristen intikal eden konut sayısının mirasçı sayısından fazla olduğundan kiracının oturulabilir konutun varlığını kabul etmiştir⁹²⁶.

Birden fazla kiracının bulunması halinde, yalnızca birinin oturulabilir konutunun bulunması yeterli değildir; zira kira sözleşmesi taraflar arasında yapılmıştır, bölünemez ve bununla birlikte bütün kiracıların söz konusu taşınmazda oturması da beklenemez⁹²⁷. Yargıtay, “*Kira akdi bütün taraflar arasında yapılmış bir sözleşme olup parçalanamaz. Kiralananadan çıkma*

⁹²² Yargıtay 6 HD. 21.12.1985 T. 14556 E./14893 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.347. **DOĞAN**, s.212; **İNCEOĞLU**, s.466.

⁹²³ Yargıtay 6 HD. 24.06.1987 T. 5870 E./7549 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1113. **AKYİĞİT**, s.275.

⁹²⁴ **DOĞAN**, s.213; **AKYİĞİT**, s.275; **RUHİ**, s.1467; **GÜMÜŞ**, s.339; **KIRMIZI**, s.546-547. Yargıtay 6 HD. 01.10.2002 T. 5936 E./6136 K., Yargıtay 6 HD. 17.12.2007 T. 11635 E./13909 K. sayılı kararlar. **H. ERDOĞAN**, s.1131 ve 1134. Yargıtay 6 HD. 28.11.1985 T. 12047 E./13026 K., Yargıtay 6 HD. 08.03.1973 T. 1216 E./984 K., Yargıtay 6 HD. 17.02.1986 T. 639 E./1856 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.347-348.

⁹²⁵ **AKYİĞİT**, s.275; **H. ERDOĞAN**, s. 1107; **DOĞAN**, s.214; **UYGUR**, s.1853; **ARPACI**, s.124; **KIRMIZI**, s.547; **İNCEOĞLU**, s.467; **TUNÇOMAĞ**, s.655; **BURCUOĞLU**, s.347; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.283; **CERAN**, s.952; **TANDOĞAN**, s.276; **OLGAÇ**, s.197; **OY/ONUR OY**, s.111.

⁹²⁶ Yargıtay 6 HD. 27.05.1992 T. 6456 E./7148 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1110-1111. Aynı yönde görüş için, **OLGAÇ**, s.197; **YAVUZ**, s.730; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.572; **ERDOĞAN**, s.928. Aksi görüş için, **GÜMÜŞ**, s. 339.

⁹²⁷ **DOĞAN**, s.213; **AKYİĞİT**, s.276; **İNCEOĞLU**, s.469; **ANIL**, s.107; **TANDOĞAN**, s.273; **ARPACI**, s.125; **ER**, s.104; **ERDOĞAN**, s.929; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.572; **YAVUZ**, s.728; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.283; **GÜMÜŞ**, s.339; **ÖZER**, s.359. Yargıtay 6 HD. 12.01.1988 T. 12119 E./108 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1097.

borcu da bölünmeyen borçlardandır. Kiracılardan bir kısmının kiralananın kalması ve bir kısmının çıkması, kiralananın boşaltılmasından beklenen amacı gerçekleştirmez. Kiracılardan biri hakkında kiralananın boşaltılması halinin doğması, onun kiralananın çıkarılmasını diğerlerinin kalmasını sağlayamaz. Davanın tümü hakkında reddi icab eder. Bu mecburi dava arkadaşlığının tabii sonucudur.” şeklinde hüküm kurmuştur⁹²⁸.

Sicil dışı iktisap halleri de bu madde kapsamında değerlendirilmektedir⁹²⁹.

Kooperatife ait konut, tapu kütüğüne tescil edilmemiş olmakla birlikte kiracı veya eşi adına tahsis edilmiş ise, kiracı veya eşinin konutun bulunduğu kabul edilmektedir⁹³⁰.

Kiracı ve eşine ait konutun tapulu veya tapusuz olmasının sonuca bir etkisi bulunmamaktadır⁹³¹. Tapuda kayıtlı olmayan veya kayıtlı olmasına rağmen arsa veya tarla vasfında görünen ve üzerinde yapı olduğuna ilişkin herhangi bir kayıt bulunmayan hallerde, vergi kayıtlarının da incelenerek keşif yapılmak suretiyle bir sonuca ulaşmak gerekmektedir⁹³².

Söz konusu konut, kiracının kendisinin olabileceği gibi eşine ait de olabilir⁹³³. Ancak, eşe ait konuta dayanılarak dava açılabilmesi için, kiracı ile eşin beraber yaşıyor olması aranmaktadır⁹³⁴. Bu nedenle, boşanma davası, ayrılık kararı,

⁹²⁸ Yargıtay 6 HD. 03.01.1980 T. 1979/9346 E. ve 1980/5 K. sayılı karar. **KIRMIZI**, s.548-549.

⁹²⁹ **DOĞAN**, s.211; **CERAN**, s.951; **C. YAVUZ**, s.700; **ARPACI**, s.123; **ER**, s.103; **TANDOĞAN**, s.272; **TUNÇOMAĞ**, s.652; **OY/ONUR OY**, s.111.

⁹³⁰ Yargıtay İBK 21.02.1968 T. 21 E./4 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.333. **TANDOĞAN**, s.272; **DOĞAN**, s.212; **OLGAÇ**, s.196-197; **ARAL/AYRANCI**, s.309; **TUNABOYLU**, s.1119; **GÜMÜŞ**, s.338-339; **H. ERDOĞAN**, s.1107; **ŞENYÜZ**, s.340; **AKYİĞİT**, s.276; **KIRMIZI**, s.546; **ANIL**, s.106; **CERAN**, s.952; **OY/ONUR OY**, s.111.

⁹³¹ Yargıtay 6 HD. 11.10.1984 T. 8957 E./9380 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1116. Yargıtay 6 HD. 22.05.1989 T. 7054 E./9085 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.333-334. **DOĞAN**, s.211; **YAVUZ**, s.727; **GÜMÜŞ**, s.337; **KIRMIZI**, s.545; **AKYİĞİT**, s.274; **ARPACI**, s.123; **RUHİ**, s.1467; **ARAL/AYRANCI**, s.309. Tapusuz taşınmazların madde kapsamında olmaması gerektiği yönündeki görüş için, **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.570.

⁹³² **DOĞAN**, s.211. Yargıtay 6 HD. 11.10.1984 T. 8957 E./8380 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.332.

⁹³³ **DOĞAN**, s.213; **KIRMIZI**, s.545; **BURCUOĞLU**, s.334; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.572; **AKYİĞİT**, s.276; **İNCEOĞLU**, s.467; **ÖZKAN**, s.261; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.388; **AYDEMİR**, s.227.

⁹³⁴ **GÜMÜŞ**, s.338; **DOĞAN**, s.213; **H. ERDOĞAN**, s.1108; **İNCEOĞLU**, s.467; **EREN**, s.448; **KIRMIZI**, s.546; **BURCUOĞLU**, s.334; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.282;

haklı sebebe dayalı olarak veya fiili olarak ayrı yaşama hallerinde bu hükmün uygulanması mümkün değildir⁹³⁵. Buna karşılık, eşlerin iş dolayısıyla veya bunun gibi sebeplerle geçici bir süre ayrı yaşamaları hali, davanın açılmasına engel olmayacaktır⁹³⁶. Bunun yanında, ayrılık kararı olmasına rağmen, eşlerin birlikte yaşaması söz konusu ise, maddenin uygulanabilmesinde bir sakınca yoktur⁹³⁷.

Kiracı veya eşinin konutu, kira sözleşmesinden önce veya sonra alması önem arz etmemektedir⁹³⁸. Ancak, konutun dava açıldığı anda mevcut olması gerekmektedir⁹³⁹. Dava açılmadan önce kiracı veya eşi konutu başkasına devretmişse, dava reddedilecektir⁹⁴⁰. Buna karşılık, dava açıldıktan sonra konutun satılması halinde, artık bunun davaya bir etkisi olmayacaktır; zira dava açılırken konutun var olması ile şart gerçekleşmiştir ve bu durum hakkın kötüye kullanılmasını teşkil edeceğinden kiracı veya eşinin konutunu satmasının sonuçlarına kendisinin katlanması gerekmektedir⁹⁴¹. Bu halde, yine diğer şartların gerçekleşip gerçekleşmediği mahkemece tespit edilecek; gerçekleşmiş ise, konut dava açılmasından sonra satılmış olsa bile davanın kabulüne karar verilecektir⁹⁴². Ancak, konutun cebri icra yoluyla satılması

ANIL, s.107; **ER**, s.103; **TANDOĞAN**, s.272; **TUNÇOMAĞ**, s.653; **OY/ONUR OY**, s.111; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.388.

⁹³⁵ **DOĞAN**, s.213; **GÜMÜŞ**, s.339; **AKYİĞİT**, s. 276; **KIRMIZI**, s.546; **BURCUOĞLU**, s.334; **İNCEOĞLU**, s.468; **TANDOĞAN**, s.272; **ERDOĞAN**, s.927; **AYDEMİR**, s.228; **ARPACI**, s.124; **ER**, s.103. Yargıtay 6 HD. 07.04.1980 T. 1979/11505 E. ve 1980/3154 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1117. Yargıtay 6 HD. 13.05.1986 T. 5266 E./6825 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1121. Tarafların boşanmasına ilişkin karar kesinleşmiş; ancak karar nüfusa henüz işlenmemiş olsa dahi, tahliye davasının reddi gerekeceğine ilişkin, Yargıtay 6 HD. 26.06.1981 T. 4761 E./10862 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1115.

⁹³⁶ **İNCEOĞLU**, s.468; **AKYİĞİT**, s.276; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.389; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.572.

⁹³⁷ **AKYİĞİT**, s.276. Bu durumda, birlikte yaşama şartının gerçekleşmiş sayılması için, bu durumun geçici nitelikte mi olduğunun tespitinin gerektiği yönündeki görüş için, **İNCEOĞLU**, s.469.

⁹³⁸ **İNCEOĞLU**, s.470.

⁹³⁹ **DOĞAN**, s.210; **ANIL**, s.106; **AKYİĞİT**, s.276; **İNCEOĞLU**, s.469.

⁹⁴⁰ **İNCEOĞLU**, s.469.

⁹⁴¹ Yargıtay 6 HD. 19.03.1993 T. 3553 E./4100 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1108. Yargıtay 6 HD. 18.03.1999 T. 2535 E./2498 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1127-1128. **İNCEOĞLU**, s.469-470; **KIRMIZI**, s.545; **DOĞAN**, s.211; **AYDEMİR**, s.230; **AKYİĞİT**, s.276; **ÖZER**, s.371; **ER**, s.104; **TANDOĞAN**, s.273; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.573; **OLGAÇ**, s.198.

⁹⁴² Yargıtay 6 HD. 26.01.1989 T. 16837 E./889 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.350. **İNCEOĞLU**, s.470; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.390.

durumunda davanın reddi gerekmektedir⁹⁴³. Bunun yanında konutun dava açıldıktan sonra satın alınması halinde, her dava açıldığı tarihteki koşullara göre değerlendirileceğinden, sonuca bir etkisi olmayacaktır⁹⁴⁴.

c. Kiracı veya Eşinin Konutunun Kiralanan Taşınmazla Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırlarında Olması

TBK md. 352/3 uyarınca, kira sözleşmesinin sona ermesi için, kiracı veya eşine ait konutun, kiralanan taşınmaz ile aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde olması gerekmektedir⁹⁴⁵. 6570 sayılı kanunda, “aynı şehir veya belediye” ifadesi yer almakta iken, yürürlükteki 6098 sayılı kanunda, bu ifade oldukça daraltılmıştır⁹⁴⁶.

Kanaatimizce, bir ilçe sınırının uç noktasında ve kiralanan taşınmaza uzak bir konumda bulunan konut için bu maddenin uygulanabileceği, ancak ilçe sınırının bitişiğindeki ilçede bulunan ve kiralanan taşınmaza daha yakın olan konut bakımından ise maddenin uygulanmasının mümkün olmayacağı göz önüne alındığında; kanun hükmünde “aynı ilçe veya belde belediye” şeklinde sınırlayıcı bir düzenlemenin yer alması adaletsiz sonuçlara yol açabileceğinden, bu hususun somut olayın özelliklerine göre hakimin takdirine bırakılması daha yerinde olabilirdi.

⁹⁴³ DOĞAN, s.211; İNCEOĞLU, s.472; YAVUZ, s.728. Yargıtay 6 HD. 26.02.1986 T. 15406 E./2544 K. sayılı karar. H. ERDOĞAN, s.1119-1120. Kiracı veya eşinin iradesi dışında gerçekleşen, kamulaştırma, deprem, yangın gibi hallerde de davanın reddi gerekeceğine ilişkin görüş için, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.573.

⁹⁴⁴ İNCEOĞLU, s.471; DOĞAN, s.211.

⁹⁴⁵ DOĞAN, s.215; KIRMIZI, s.544; UYGUR, s.1853; C. YAVUZ, s.701; OY/ONUR OY, s.110; AYDEMİR, s.227; İPEK, s.84; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.688; ATABEKOĞLU, s.180; CERAN, Kira Sözleşmesi, s.153; H. ERDOĞAN, s.1108; ŞENYÜZ, s.340; AKYİĞİT, s.280; GÜMÜŞ, s.340; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.389; İNCEOĞLU, s.471; BARLAS, s.268. Örneğin, kiralanan taşınmaz Zeytinburnu İlçesi sınırları içinde ise, kiracı veya eşinin Bakırköy İlçesinde konutunun bulunması, söz konusu madde hükmünün uygulanmasını sağlamayacaktır. TÜREL, s.183.

⁹⁴⁶ GÜMÜŞ, s.339; DOĞAN, s.215; AKYİĞİT, s.280; İNCEOĞLU, s.471; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.392; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.688. Söz konusu ifadenin eleştirisi için, DOĞAN, s.216; İNCEOĞLU, s.472.

d. Konutun Oturmaya Elverişli Olması

Kiracıya veya eşine ait konutun, gerek objektif gerekse de sübjektif açıdan oturmaya elverişli olması gerekmektedir⁹⁴⁷.

Objektif elverişlilikten maksat, konutun fiziksel durumudur⁹⁴⁸. Aşırı nemli, depremde zarar görmüş veya yıkılması gereken konutun oturulabilir nitelikte olmadığı açıktır. Kaldı ki, kiracının da ciddi tamiratlar yaparak konutunu oturmaya elverişli hale getirme gibi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır⁹⁴⁹. Nitekim Yargıtay bir kararında, konutun hali hazır durumu ve ufak tefek onarımla oturulur durumda bulunmadığı dikkate alındığında, söz konusu maddeye dayanılmasının mümkün olmadığına karar vermiştir⁹⁵⁰. Diğer taraftan, iskan ruhsatı bulunmaması sebebiyle hukuken konutun kullanılmasının mümkün olmadığı hallerde, davanın reddedilmesi gerektiği yönünde doktrinde görüşler mevcut iken⁹⁵¹; diğer bir görüş, özellikle büyükşehirlerde iskan ruhsatının olmadığı birçok yer olması ve buna rağmen bu yerlerde oturulması nedeniyle, davanın reddinin gerekmeyeceğini kabul etmektedir⁹⁵².

Sübjektif elverişlilik kavramında ise, öncelikle taşınmazın büyüklüğü ve kiracının birlikte yaşadığı aile bireylerinin sayısı dikkate alınmalıdır⁹⁵³. Diğer bir deyişle, kiracı veya eşine ait konut, kiracının birlikte yaşadığı aile bireyleri

⁹⁴⁷ İNCEOĞLU, s.473; ANIL, s.107; BURCUOĞLU, s.338.

⁹⁴⁸ BURCUOĞLU, s.342; GÜMÜŞ, s.339; İNCEOĞLU, s.473; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.571; DOĞAN, s.216; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s.389. Yargıtay 6 HD. 04.03.1988 T. 15292 E./3263 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1097.

⁹⁴⁹ İNCEOĞLU, s.473. Yargıtay 6 HD. 07.06.1984 T. 6852 E./6978 K. sayılı kararında, “Davalı ise kendisine ait irtifak hakkı tesis edilen dairelerin müteahhit olarak satmak için yaptığını, henüz oturulabilir durumda olmadığını savunmuştur. Mahallinde yapılan keşifte davalıya ait dairelerin inşaatlarının bitmediği, oturulabilir durumda olmadığı gibi, iskanı alabilecek hale gelmediği tespit olunmuştur. 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesi gereğince tahliye karar verilebilmek için dava tarihinde davalının oturulabilir nitelikte kendisine veya eşine ait meskeninin bulunması icap eder. Bu durumda davalının oturulabilir nitelikte meskeni olduğu kabul edilemez.” şeklinde hüküm kurmuştur. H. ERDOĞAN, s.1119.

⁹⁵⁰ Yargıtay 6 HD. 22.10.1990 T. 12154 E./12675 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 10.10.2015.

⁹⁵¹ DOĞAN, s.212; ARPACI, s.123; YAVUZ, s.731.

⁹⁵² İNCEOĞLU, s.473.

⁹⁵³ BURCUOĞLU, s.342; İNCEOĞLU, s.473; DOĞAN, s.216; GÜMÜŞ, s.339; AKYİĞİT, s.277; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s.283; TUNÇOMAĞ, s.654; ÜNAL, s.1538.

sayısı itibariyle oturmaya elverişli olmalıdır⁹⁵⁴. Konut oturmaya elverişli olduğu takdirde, taşınmazın hali hazırda oturulan konuta göre daha küçük veya daha az lüks olması önem arz etmeyecektir⁹⁵⁵.

Diğer taraftan, konutun oturmaya elverişliliğinin saptanmasında, kiracının sosyal ve ekonomik durumunun da dikkate alınması gerekmektedir⁹⁵⁶. Özellikle, kiracının kendi sosyal statüsü ile bağdaşmayacak, kötü üne sahip bir bölgede bulunan konutta oturması kabul edilmemektedir⁹⁵⁷.

Yine, kiracının ve birlikte yaşadığı aile bireylerinin ihtiyaçları ve sağlık durumu da oturmaya elverişliliğin saptanmasında önem arz eden diğer unsurlardır⁹⁵⁸. Kiracının veya aile bireylerinden birinin sakatlık sebebiyle yürümede zorluk çekmesine karşılık, kiracı veya eşe ait konutun üst katlarda olması ve asansörün bulunmaması, konutun elverişli olmadığını göstermektedir⁹⁵⁹. Buna karşılık Yargıtay'ın "*Davalı savunmasında kalbinden rahatsız olup sahip olduğu meskenin üst katta bulunduğunu, inip çıkmasının zor olduğunu savunmuş, mahkemece bu gerekçe ile istem reddedilmiştir. 6570 sayılı yasanın 7/son maddesi hükmü mutlak tahliye nedenidir. Davalının rahatsızlığının bulunması davanın reddine neden teşkil etmez. Mahkemece*

⁹⁵⁴ Yargıtay 6 HD. 11.03.1996 T. 2081 E./2251 K. sayılı kararında, "*Taraflar arasındaki uyumsuzluk yönünden yerinde yapılan keşifte dinlenen bilirkişi davalının 1969 doğumlu bir kızı ile 1974 ve 1978 doğumlu iki erkek çocukları bulunduğunu ve konutun o aile için yeterli bulunmadığını ve bu bakımdan oturulabilirlik unsurunun varlığının kabul edilemeyeceğini bildirmiştir. Gerçekten davalının bekar çocuklarının belirtilen doğumlu oldukları nüfus kaydından anlaşıldığına ve bunların aile ile birlikte oturmakta olduklarına karşı çıkılmadığına göre bu dairenin davalının ailesinin oturmasına yeterli ve elverişli olmadığını kabulü gerekir.*" şeklinde hüküm kurmuştur. **H. ERDOĞAN**, s.1126-1127. Aynı yönde, Yargıtay 6 HD. 22.04.1993 T. 4682 E./4921 K., Yargıtay 6 HD. 11.02.1993 T. 1247 E./1494 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1107 ve 1109. Yargıtay 6 HD. 10.10.1983 T. 9622 E./9440 K., Yargıtay 6 HD. 27.01.1986 T. 153 E./739 K. sayılı kararlar. **BURCUOĞLU**, s.338.

⁹⁵⁵ **İNCEOĞLU**, s.474.

⁹⁵⁶ **H. ERDOĞAN**, s.1108; **BURCUOĞLU**, s.338; **EREN**, s.448; **TUNÇOMAĞ**, s.654; **OLGAÇ**, s.196; **İNCEOĞLU**, s.474; **GÜMÜŞ**, s.339; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.571; **UYGUR**, s.1854; **AYDEMİR**, s.229; **DOĞAN**, s.216; **AKYİĞİT**, s.277; **TANDOĞAN**, s.274; **ERDOĞAN**, s.9928; **ARPACI**, s.123. Yargıtay 6 HD. 28.01.2013 T. 2012/16418 E. ve 2013/1082 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 10.10.2015.

⁹⁵⁷ **TANDOĞAN**, s.274; **YAVUZ**, s.732; **H. ERDOĞAN**, s.1108; **İNCEOĞLU**, s.474; **DOĞAN**, s.217; **OLGAÇ**, s.196; **AYDINLIYIM**, s.83.

⁹⁵⁸ **BURCUOĞLU**, s.338; **H. ERDOĞAN**, s.1108; **İNCEOĞLU**, s.474; **UYGUR**, s.1854; **GÜMÜŞ**, s.339; **DOĞAN**, s.217; **AKYİĞİT**, s.277; **ERDOĞAN**, s.9928; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.283; **TÜREL**, s.183; **TUNÇOMAĞ**, s.654; **YAVUZ**, s.732; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.389; **TANDOĞAN**, s.274; **CERAN**, s.952; **OY/ONUR OY**, s.111.

⁹⁵⁹ **AKYİĞİT**, s.278; **İNCEOĞLU**, s.474; **DOĞAN**, s.217; **ERZURUMLUOĞLU**, Sona Erme, s.75.

istemin kabulüyle davaluların kiralanandan tahliyesine karar verilmesi gerekirken...” şeklinde kararı mevcuttur⁹⁶⁰.

Yine Yargıtay, sağlık durumunun incelenmesinde sadece kiracının değil, tüm aile bireylerinin durumunun dikkate alınması gerektiğini göz ardı ederek, eski bir kararında, aile kavramını anne, baba, kardeş vs. gibi akraba olarak düşünmenin maddenin uygulanmasını imkansız hale getireceğinden bahisle, kiracının annesinin sağlık durumu elverişsiz olmasına rağmen tahliye kararı vermiştir⁹⁶¹. Ancak, aynı yıl içinde verdiği daha sonraki kararında, kiracının kayınvalidesinin aileden sayılacağına karar vererek kendi içinde çelişmiştir⁹⁶². Doktrinde ikinci kararın daha isabetli olduğu belirtilmektedir⁹⁶³.

Kiracı, savunmasında sağlık yönünde bir itiraz sunduğu takdirde, bunu bilirkişi raporu ile ispatlaması gerektiği Yargıtay içtihatlarıyla sabittir⁹⁶⁴. Ayrıca, iddia edilen sağlık sorunu ile, davada talep arasında uygunluk bulunması gerekmektedir⁹⁶⁵.

Kiracı veya eşine ait konutun, kiracının işyerine uzak olmasının söz konusu maddenin uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği Yargıtay tarafından belirtilmektedir⁹⁶⁶. Doktrinde bir görüş, konutun işyerine uzaklığının elverişliliği ortadan kaldırmayacağını belirtmekle beraber⁹⁶⁷, eski kanundan farklı olarak aynı ilçe veya belde belediye sınırları esas alındığından sorun giderilmiş gözükmektedir⁹⁶⁸.

⁹⁶⁰ Yargıtay 6 HD. 24.01.2006 T. 2005/11507 E. ve 2006/186 K. sayılı karar. www.kazanci.com, 10.10.2015. Subjektif elverişsizlik olduğu gerekçesiyle karara katılmayan görüş için, **İNCEOĞLU**, s.474-475.

⁹⁶¹ Yargıtay 6 HD. 07.12.1982 T. 11737 E./11777 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1117.

⁹⁶² Yargıtay 6 HD. 16.12.1982 T. 12271 E./12290 K. sayılı karar. **BURCUOĞLU**, s.339.

⁹⁶³ **BURCUOĞLU**, s.340; **İNCEOĞLU**, s.475.

⁹⁶⁴ Yargıtay 6 HD. 01.02.1994 T. 693 E./958 K., Yargıtay 6 HD. 15.11.1973 T. 5160 E./4445 K. sayılı kararlar. **TUNABOYLU**, s.1106 ve 1119. **DOĞAN**, s.218; **AKYİĞİT**, s.278; **OLGAÇ**, s.195; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.283; **TANDOĞAN**, s.275.

⁹⁶⁵ **AYDEMİR**, s.228. Yargıtay 6HD. 17.09.2007 T. 7385 E./9531 K. sayılı kararında, kiraya verenin eşinde bulunan kemik erimesi hastalığı ile binanın bir kat merdiven kullanma zorunluluğu arasında uygunluk bulmamıştır. **TUNABOYLU**, s.1091.

⁹⁶⁶ Yargıtay 6 HD. 07.10.1992 T. 10276 E./10938 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1110. Aynı yönde, konutun kiracının çocuklarının okula ve kiracının işyerine uzak olması halinin, konutun oturulabilirliğini ortadan kaldırmayacağına ilişkin, Yargıtay HGK 02.07.1982 T. 6-91 E./762 K. sayılı karar. **H. ERDOĞAN**, s.1111.

⁹⁶⁷ **İNCEOĞLU**, s.475; **BURCUOĞLU**, s.341; **AKYİĞİT**, s.278; **GÜMÜŞ**, s.339.

⁹⁶⁸ **İNCEOĞLU**, s.475-476.

Tüm bu hususlar değerlendirirken, hali hazırda oturulan konut ile kiracı veya eşine ait konut karşılaştırılmalı; ikisi arasında önemli bir fark yok ise davanın kabulüne karar verilmelidir. Zira, kalabalık nüfuslu bir ailenin küçük bir evde oturabilmesi ilk bakışta mümkün gözükmez iken, karşılaştırma yapıldığında hali hazırda oturulan evin de aynı derecede küçük olduğu anlaşılırsa, konutun everişli olduğu ortaya çıkacaktır⁹⁶⁹. Aynı şekilde, kiracı sağlık sorunlarını bilirkişi raporlarıyla kanıtlaya dahi, her iki konut aynı özelliklere sahipse bu savunma kabul görmeyecektir. Nitekim Yargıtay, konutlardan biri 2. katta, diğeri 3. katta olmasına karşılık, iki konutta da asansörün olmaması halinde, kat farkının önem arz etmediğini belirtmektedir⁹⁷⁰.

Sonuç olarak, mahkemece kiracının birlikte yaşadığı aile bireyleri tespit edildikten sonra, kiracı veya eşine ait olduğu iddia edilen konut mahallinde keşif yapılarak, söz konusu konutun kiracının sosyal konumunun, aile nüfus sayısının, gerek kiracının gerekse de aile bireylerinin ihtiyaçları ve sağlık durumları itibariyle oturulmaya elverişli olup olmadığının saptanması gerekmektedir⁹⁷¹.

Kiracı veya eşine ait konutun kirada olması ihtimalinde ise, doktrinde hakim görüş bu durumun dava açılmasına bir etkisinin olmayacağını belirtmektedir⁹⁷². Söz konusu görüşün dayanağı, madde metninin amacı olan, kiracının kendi konutunu yüksek bedelli kiraya verip, kendisinin daha düşük bedelle kirada oturmasının önüne geçmektir. Ayrıca, aksinin kabulü halinde, hükmün uygulanması son derece zorlaşacak, kiracı veya eşine ait konutun boş olması beklenecektir. Ancak, bu görüşün zayıf noktası, kiracının kendi kiracısına gereksinim sebebiyle tahliye davası açması gerekmesi; TBK md. 350'ye göre bu davayı ancak kira döneminin sonunda açabiliyor olması; bu nedenle

⁹⁶⁹ İNCEOĞLU, s.476.

⁹⁷⁰ Yargıtay 6 HD. 02.06.2008 T. 5589 E./6926 K., Yargıtay 6 HD. 17.09.2007 T. 7385 E./9531 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1090 ve 1091. AKYİĞİT, s.278.

⁹⁷¹ Yargıtay 6 HD. 01.07.2008 T. 6431 E./8537 K., Yargıtay 6 HD. 17.12.1998 T. 10855 E./10826 K., Yargıtay 6 HD. 10.03.1980 T. 10747 E./2224 K., Yargıtay 6 HD. 22.04.1987 T. 5390 E./5031 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1089, 1093, 1099 ve 1114. DOĞAN, s.218; ÖZKAN, s.292; ANIL, s.107.

⁹⁷² H. ERDOĞAN, s.1108; TUNÇOMAĞ, s.654; GÜMÜŞ, s.340; DOĞAN, s.214; ARPACI, s.124; BURCUOĞLU, s.346; ANIL, s.106; YAVUZ, s.724; UYGUR, s.1854; ŞENYÜZ, s.340; EREN, s.448; OLGAC, s.189; OY/ONUR OY, s.111; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.688.

uygulanabilirliğinin zorluğu karşısında kiracının açıkta kalması ihtimalidir⁹⁷³. Bunun çözümü için, doktrinde bazı yazarlar, kiracının kendi kiracısına tahliye davası açabilmesi için süre verilmesi ve bu davanın da bekletici mesele yapılması; kiracı dava açmaz veya kasten davayı uzatırsa derhal tahliye kararı verilmesi gerektiğini ifade etmektedirler⁹⁷⁴. Tüm bu çelişkili durumlar göz önüne alındığında doktrindeki aksi görüş, kiracının gereksinim sebebiyle tahliye davasını istediği zaman açamadığına, kiracının kendi kiracısı ile uzun süreli kira sözleşmesi yaptığına bu durumun yıllarca sürebileceğine dikkat çekmekte ve kiracı veya eşine ait konutun kirada olması halinde, bu maddenin uygulanamayacağına kabul edilmesi gerektiğini; her ne kadar bu görüş maddenin kullanımını fazlasıyla sınırlasa da, hali hazırda çok az uygulanan bu madde için bir fark oluşturmayacağını belirtmektedir⁹⁷⁵.

Söz konusu konutta kiracı veya eşinin çocuğunun veya yakınının oturmasının, maddenin uygulanabilirliğine engel teşkil etmediği doktrinde ve Yargıtay kararlarında belirtilmektedir⁹⁷⁶.

e. Kiraya Veren Kiracı veya Eşinin Konutunun Olduğunu Bilmemesi

TBK md. 352/3 hükmünün uygulanabilmesi için, kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulması sırasında, kiracı veya eşinin konutunun olduğunu bilmemesi gerekmektedir⁹⁷⁷. Kiraya veren bu durumu biliyor ve buna rağmen sözleşmeyi gerçekleştiriyorsa, dava hakkından örtülü olarak feragat anlamı taşır. Kaldı ki, aksi düşünce, dürüstlük kuralına ve çelişkili davranışta yasağın aykırılık teşkil eder⁹⁷⁸.

⁹⁷³ İNCEOĞLU, s.476-477.

⁹⁷⁴ C. YAVUZ, s.701; ARPACI, s.124; YAVUZ, s.724; TUNÇOMAĞ, s.654-655.

⁹⁷⁵ İNCEOĞLU, s.477-478.

⁹⁷⁶ DOĞAN, s.214; BURCUOĞLU, s.346. Yargıtay 6 HD. 11.03.1996 T. 2081 E./2251 K., Yargıtay 6 HD. 10.10.1983 T. 9256 E./9369 K., Yargıtay 6 HD. 16.04.1987 T. 3166 E./4670 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1094, 1098 ve 1114. Aksi görüş için, ÖZDOĞAN/OYMAK, s.573.

⁹⁷⁷ DOĞAN, s.219; C. YAVUZ, s.701; GÜMÜŞ, s.338; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.574; CERAN, s.952; KIRMIZI, s.544; ATABEKOĞLU, s.180; TÜREL, s.183; AKYİĞİT, s.281; İNCEOĞLU, s.479; KILIÇOĞLU, s.368; EREN, s.449; AYDEMİR, s.229; OY/ONUR OY, s.111; RUHİ, s.1467; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.689; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.390; ARAL/AYRANCI, s.310; BARLAS, s.268.

⁹⁷⁸ DOĞAN, s.219; İNCEOĞLU, s.479; HELVACI, s.642.

Burada önemli olan husus, kiraya verenin kiracı veya eşinin konutunun olduğunu “bilmesi gerekmesi” değil, “bilmesi”dir. Her ne kadar bunun ispatlanması zor olsa da, kiraya verenin bildiğini sözleşmeye hüküm olarak konulması bir çözüm olabilir⁹⁷⁹.

Kira sözleşmesinin temsilci ile yapıldığı durumlarda temsilci kiracı veya eşinin konutunun olduğunu biliyorsa, davanın reddi gerekmektedir; zira bu bilginin kiraya veren tarafından da bilindiği kabul edilir⁹⁸⁰.

3. Tahliye Davası

a. Genel Olarak

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması halinde kiraya veren, kira sözleşmesini ancak dava yoluyla sona erdirebilir⁹⁸¹.

Bizim de katıldığımız doktrinde bir görüş, kira sözleşmesinin hakim kararı ile sona ereceğini ve bu kararın yenilik doğuran bir karar olduğunu savunurken⁹⁸²; diğer bir görüş davanın açılması ile kira sözleşmesinin sona ereceğini ve verilen kararın tespit kararı olduğunu belirtmektedir⁹⁸³.

b. Davacı

Kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması halinde, açılacak tahliye davasının davacısı kiraya verendir⁹⁸⁴. Kiracı olmayan malik, söz konusu davayı açamaz⁹⁸⁵.

Kiraya verenin birden fazla olması ihtimalinde, paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda pay ve paydaş çoğunluğu ile, elbirliği mülkiyetine tabi

⁹⁷⁹ İNCEOĞLU, s.479; GÜMÜŞ, s.338; C. YAVUZ, s.701. Kiraya verenin “bilmesi gerektiği” hallerde de hükmün uygulanması gerektiğini savunan görüş için, AKYİĞİT, s.283.

⁹⁸⁰ AKYİĞİT, s.283; İNCEOĞLU, s.479.

⁹⁸¹ İNCEOĞLU, s.480; BURCUOĞLU, s.351; AKYİĞİT, s.284; DOĞAN, s.220; AYDEMİR, s.230.

⁹⁸² DOĞAN, s.220.

⁹⁸³ İNCEOĞLU, s.480.

⁹⁸⁴ DOĞAN, s.210; CERAN, s.950; KIRMIZI, s.544; C. YAVUZ, s.701; ÖZDOĞAN/OYMAK, s.574; ATABEKOĞLU, s.180; AKYİĞİT, s.285; İNCEOĞLU, s.480; TÜREL, s.183; AYDEMİR, s.230.

⁹⁸⁵ AKYİĞİT, s.285; İNCEOĞLU, s.480; CERAN, s.950.

taşınmazlarda ise oybirliği ile dava açılır⁹⁸⁶. Bu şart sağlanmadığı takdirde dava hemen reddedilmez; tamamlanması için mahkeme tarafından süre verilir⁹⁸⁷. Dava açıldıktan sonra paydaşlardan biri feragat etse dahi, dava açma şartı gerçekleştiğinden dava görülmeye devam eder⁹⁸⁸.

Yeni malikin kural olarak bu davayı açabileceği kabul edilmektedir; ancak taşınmazı devralırken tahliye hakkından vazgeçmişse veya kiracı veya eşinin konutunun olduğunu bilerek taşınmazı satın alması hakkın kötüye kullanılması mahiyetinde ise, dava açamaz⁹⁸⁹.

c. Davalı

TBK md. 352/3'e dayalı açılan davanın davalısı ise, kiracı; birden fazla kiracı var ise tümüdür⁹⁹⁰.

TBK md. 323 uyarınca, kira ilişkisinin devri halinde, eski kiracının konutu olduğundan bahisle dava açılmayacağı açıktır; ancak dava açıldıktan sonra devredilmesi halinde davaya bir etkisi olmayacaktır⁹⁹¹.

Alt kira sözleşmesinin bulunduğu durumlarda, dava kiraya verence asıl kiracıya açılacak olup, asıl kira sözleşmesi sona erdiğinde alt kira ilişkisi de sona erer⁹⁹².

Yargıtay bazı kararlarında, kiracının kiralananında kendisinin değil, oğlunun ve gelininin oturduğu iddiasının, sözleşme ilişkisinin hukuki niteliğini değiştirmeyeceğini, kaldı ki fiili durumun hukukileştiğine dair bir beyanda bulunmadığından, kiracının kendisinin oturulabilir konutunun olması sebebiyle davanın kabulüne karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir⁹⁹³. Diğer taraftan, kiracının kiralananı hiç kullanmaması, kiralananında kiracının babası ile

⁹⁸⁶ DOĞAN, s.221; AKYİĞİT, s.285; RUHİ, s.1466; İNCEOĞLU, s.481; ÖZKAN, s.260. Yargıtay 6 HD. 14.06.1995 T. 5867 E./6058 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1102.

⁹⁸⁷ İNCEOĞLU, s.481. Yargıtay 6 HD. 08.03.1999 T. 1930 E./1959 K., Yargıtay 6 HD. 28.12.1998 T. 11159 E./11196 K. sayılı kararlar. TUNABOYLU, s.1092-1093.

⁹⁸⁸ İNCEOĞLU, s.481

⁹⁸⁹ DOĞAN, s.221.

⁹⁹⁰ H. ERDOĞAN, s.1106; AKYİĞİT, s.286; DOĞAN, s.221; İNCEOĞLU, s.481; RUHİ, s.1466; CERAN, s.950; ÖZKAN, s.260.

⁹⁹¹ İNCEOĞLU, s.481.

⁹⁹² İNCEOĞLU, s.481.

⁹⁹³ Yargıtay 6 HD. 14.11.1988 T. 11659 E./17009 K. sayılı karar. TUNABOYLU, s.1095.

kardeşinin fiilen oturması, her ay kira parasının da onlar tarafından ödenmesi ve kiraya verenin de buna muvafakat etmesi, 4 yılı aşkın bir süredir de bu ilişkinin devam etmesi karşısında kiraya veren ile kiralanan taşınmazda fiilen oturanlar arasında en azından sözlü olarak yeni bir anlaşmanın yapıldığının kabulünün gerekeceği kabul edilmiştir⁹⁹⁴.

d. Dava Açma Süresi

Kiracının veya eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesi için, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde dava açması gerekmektedir⁹⁹⁵. Belirsiz süreli sözleşmelerde süre, genel hükümlere göre belirlenecek fesih dönemlerinden itibaren başlar. Diğer bir deyişle, aksine yerel adet bulunmadıkça, altı aylık kira döneminin sonundan itibaren 1 ay içinde dava açılabilir⁹⁹⁶.

Söz konusu davanın açılabilmesi için kiracıya ihtar gönderilmesine gerek yoktur⁹⁹⁷; ancak TBK md. 353 uyarınca, kiraya verenin en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmesi halinde, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır⁹⁹⁸. Paydaşlardan birinin ihtar göndermesi sürenin uzaması için yeterlidir, zira ihtarın sözleşmeyi feshetme etkisi olmadığından tüm paydaşların birlikte ihtar göndermesine gerek bulunmamaktadır⁹⁹⁹.

⁹⁹⁴ Yargıtay HGK 20.02.1991 T. 6-647 E./80 K. sayılı karar. **TUNABOYLU**, s.1102. Aynı yönde görüş için, **DOĞAN**, s.222. Aksi yönde görüş için, **BURCUOĞLU**, s.346.

⁹⁹⁵ **GÜMÜŞ**, s.341; **AKYİĞİT**, s.287; **DOĞAN**, s.223; **TÜREL**, s.183; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.575; **KIRMIZI**, s.548; **İNCEOĞLU**, s.482; **CERAN**, s.951; **EREN**, s.449; **HELVACI**, s.641; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.690; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.390.

⁹⁹⁶ **İNCEOĞLU**, s.482; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.575.

⁹⁹⁷ **H. ERDOĞAN**, s.1106; **ÖZKAN**, s.290; **DOĞAN**, s.209; **EREN**, s.449; **ER**, s.104; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.690.

⁹⁹⁸ **KIRMIZI**, s.548; **GÜMÜŞ**, s.341; **ÖZDOĞAN/OYMAK**, s.575; **AKYİĞİT**, s.287; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s.690; **C. YAVUZ**, s.668; **İNCEOĞLU**, s.482; **OY/ONUR OY**, s.110; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s.388.

⁹⁹⁹ **İNCEOĞLU**, s.482.

SONUÇ

Tezimizde “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri” konusu, Yargıtay içtihatları ve doktrinde yer alan görüşler çerçevesinde incelenmeye çalışılmıştır.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kalkmış ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler Türk Borçlar Kanunu kapsamına alınmıştır. Bu durum, kira hukukuna ilişkin hükümlerin aynı yerde olması ve kanun sistematigi bakımından isabetli olmuştur.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin hükümler TBK 347-356 maddeleri arasında ele alınmış olup, sona erme sebepleri bildirim yoluyla ve dava yoluyla olmak üzere iki grupta düzenlenmiştir.

Bildirim yoluyla kira sözleşmelerinin sona ermesi hali incelendiğinde, ilk göze çarpan husus, belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracının sürenin bitiminden en az on beş gün evvel yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkının yanında, belirli şartların sağlanması halinde bu hakkın kiraya verene de tanınmış olmasıdır. Buna göre kiraya veren, “on yıllık uzama süresi” sonunda, “bu süreyi izleyen” her uzama yılının bitiminden önce bildirimde bulunarak hiçbir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Keza, belirsiz süreli sözleşmelerde de kiracı her zaman, kiraya veren ise “kiranın başlangıcından itibaren on yıl sonra” genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Yine kiralanana taşınmazın aile konutu olması halinde, kiracının, eşinin açık rızası olmaksızın sözleşmeyi feshedemeyeceği açıkça hüküm altına alınarak, Türk Medeni Kanunu hükümleri ile uyumlu hale getirilmiştir.

TBK md. 350-356 arasında düzenlenen hükümler, gerek kiracının gerekse de kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesini düzenlediğinden, bu maddelere dayanarak sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesi mümkün olmayıp, mahkeme kararı gerekmektedir.

Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi hallerinden biri, kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakımına yükümlü olduğu kişiler için gereksinim sebebiyle kiralanana kullanma zorunluluğu bulunmasıdır. 6098 sayılı TBK ile “kiraya verenin yakınları” kapsamı genişletilerek Türk aile yapısına ve yaşam tarzına uygun hale getirilmiştir. Burada önemli olan husus, iddia edilen gereksinimin gerçek,

samimi ve zorunlu olmasıdır. Gereksinimin gerçek, samimi ve zorunlu olduğu haller kesin çizgilerle sayılamamakta ve her somut olaya göre değişmektedir. Buna ilişkin Yargıtay ve doktrinde kabul edilen bazı örneklere tezimizde yer verilmiştir.

Yine, kiralanana sonradan edinen yeni malikin gereksinim sebebiyle dava açma süresi, gerek Yargıtay içtihatları ile gerekse de doktrinde kabul edildiği şekilde seçimlik olarak düzenlenmiş ve yeni malikin dilerse kiraya veren sıfatıyla sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde, dilerse de yeni malik sıfatıyla bir ay içinde bildirimde bulunarak edinme tarihinden itibaren altı ay içinde dava açabileceği açıkça belirtilmiştir.

Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi hallerinden bir diğeri, kiralananın yeniden inşası ve imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ve değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımının imkansız olmasıdır. Söz konusu durumların tespiti teknik bilgi gerektirdiğinden, bu davalarda bilirkişi incelemesi önem arz etmektedir.

Buna karşılık, TBK md. 352'de kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi halleri düzenlenmiş olup, ilk olarak kiracının tahliye taahhüdünde bulunması hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm, Yargıtay kararları ile istikrar kazanan hususlar dikkate alınarak kapsamlı olarak düzenlenmiştir. Kiraya verenin bu sebebe dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için, tahliye taahhüdünün kiracı tarafından verilmesi, söz konusu taahhüdün yazılı olması, tarihinin belli olması ve taşınmazın tesliminden sonra verilmesi gerekmektedir. Söz konusu şartlar gerçekleştiği takdirde, kiraya veren dava yolu ile veya diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak icra yoluna başvurarak kira sözleşmesini sona erdirebilir.

TBK md. 352/2'de ise, iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesine yer verilmiş olup, söz konusu madde hükmünün uygulanabilmesi için kiracıya bir kira yılı içerisinde iki ihtarın çekilmesi ve bu ihtarların haklı olması gerekmektedir. Bu madde ile, kiraya veren lehine düzenlemeler getirilmiş; bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, kiraya verene ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminde dava açma hakkı tanınarak, kira süresinin bitiminin beklenmesine gerek olmadığı hususu vurgulanmış; ayrıca bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde de hükmün uygulanmasının yolu açılmıştır.

Son olarak, kiracının veya eşinin oturulabilir konutunun bulunması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi haline TBK md. 352/3'de yer verilmiş olup, söz konusu madde yalnızca konut kiralarında uygulanabilecektir. Bu hükmün uygulanması; kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye

sınırları içinde bir konutunun bulunması (“aynı şehir ve belediye” olan kanun hükmü daraltılmıştır), bu konutun oturmaya elverişli olması ve kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulması sırasında, kiracı veya eşinin konutunun olduğunu bilmemesi şartlarına bağlanmıştır.

Görüldüğü üzere, Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilen birçok husus kanun hükmü haline getirilerek açıklığa kavuşmuştur. Bu yönüyle 6098 Sayılı TBK’nın kira hükümlerinin –özellikle mülga hükümlere nazaran- daha kapsamlı ve daha anlaşılır olduğu şüphesizdir. Elbetteki, tezimizde belirtilen birçok konu hukuk ve adalet nosyonunun gelişmesi açısından tartışılmaya devam edilecektir; ancak ülkemizde kirada oturan veya çalışan kişi sayısının fazla olduğu ve bu konuda birçok uyuşmazlığın bulunduğu göz önüne alındığında, kiracı ve kiraya veren arasında bir denge kurularak getirilen bu düzenlemelerin yerinde olduğunu söyleyebiliriz.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler”, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları, III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı, Cilt 2, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, 15-35.

AKINTÜRK, Turgut/**ATEŞ KARAMAN**, Derya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Yenilenmiş 23. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2014.

AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2012.

ANIL, Yaşar Şahin, Kira Tahliye Davaları, Beta Basım, İstanbul 2007.

APRACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Temel Yayınları, İstanbul 2002.

ARPACI, Abdülkadir, “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 5, Sayı 2, 2008, 3-9.

ARAL, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

ATABEKOĞLU, Fatma, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, Sayı 103-104, İstanbul 2013, 171-183.

AYAN, Nurşen, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 15, Sayı 2, 2007, 11-25.

AYANOĞLU MORALI, Ahu, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona

Erdirmesi”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, Sayı 103-104, İstanbul 2013, 108-132.

AYDEMİR, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014.

AYDINLIYIM, Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1972.

AYDOĞDU, Murat/**KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

AYSAL, Mustafa, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, Sayı 103-104, İstanbul 2013, 183-191.

BARLAS, Nami, “Yeni Borçlar Kanunu Tasarısının Getirdikleri”, Makalelerim, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, 263-271.

BAYBURTLU, Burçin, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 85, Sayı 5, 2011, 157-175.

BURCUOĞLU, Haluk, “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, (Ed. Derya Ateş/Alper Bulur), Beta Basım, İstanbul 2008, 35-46. (**BURCUOĞLU**, Turgut Akıntürk’e Armağan)

BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.

CERAN, Mithat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Uygulayıcı Gözüyle Kira Sözleşmesi”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, 12-13 Mayıs 2011, Ankara Barosu, 139-155. (**CERAN**, Kira Sözleşmesi)

CERAN, Mithat, Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

ÇINAR, Ömer, “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye”, Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan, (Ed. Talat Canbolat), Beta Basım, İstanbul 2010, 1357-1372.

DİNÇ, Mutlu, Borçlar Kanununda Neler Değişti?, Güncellenmiş ve Genişletilmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013.

DOĞAN, Murat, “6098 Sayılı TBK’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No:3, 2. Bası, 2012, 499-519. **(DOĞAN, Değerlendirme)**

DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınları, Ankara 2011.

EKİNCİ, Hüseyin, “Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu”, Adalet Dergisi, Sayı 23, 2005, 88-116.

ER, Refik, Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 1994.

ER, Refik, “Kiracının Kira Borcunu Ödemekteki Direnimi”, Adalet Dergisi, Sayı 1, 1981, 22-42. **(ER, Direnim)**

ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Tesbiti ve Kira Alacağı Davaları, Feryal Matbaacılık, Ankara 1990.

ERDOĞAN, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2010. **(H. ERDOĞAN)**

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yenilenmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973. (**ERZURUMLUOĞLU**, Sona Erme)

GÖKYAYLA, Kadir Emre, “İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı 14, 2013, 149-171.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.

GÜNAY, Cevdet İlhan, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2010.

HATEMİ, Hüseyin, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul 1999.

HELVACI, İlhan, Gerekçeli- Karşılaştırmalı- İçtihatlı- Notlu Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011.

İLGEZDİ, Ali Rıza, Adım Adım Kentsel Dönüşüm, Legal Yayıncılık, İstanbul 2014.

İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

İPEK, Eyüp, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 102, 2012, 59-93.

KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1. Cilt, Beta Basım, İstanbul 2002.

KAYAR, İsmail, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku, Güncellenmiş 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015.

KEPKEP, Burak, “Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi”, İstanbul Barosu Dergisi, 89. Cilt, 2015/3 Sayı, 98-109.

KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarlama, Tazminat ve Alacak Davaları, Güncelleştirilmiş ve Yeniden Yazılmış 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2015.

KIRMIZI, Mustafa, Açıklamalı- İçtihatlı ve Dilekçe Örneklili Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, 1. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2013.

KÖPRÜLÜ, Ömer, Temerrüt- Tahliye ve Kira Bedelinin Mahkemece Tesbiti, Yeni Matbaa, İstanbul 1964.

KÖSTEKÇİ, Yaşar, Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık Boyutlarıyla, 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi, Tahliyeden Korunma Önlemleri, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.

KURŞAT, Zekeriya, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi S.S. Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, (Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin), No:23/1, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015, 17-62.

MALATYALIOĞLU, Kutsi/ERTAŞ, Hami, Tahliye Davaları, Balkanoğlu Matbaacılık, Ankara 1973.

NART, Serdar, Borçlar Hukuku, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

ODYAKMAZ, A. Nevzat, Açıklamalı- İçtihatlı Uygulamadan Tahliye Davaları ve Kiralayan- Kiracı İlişkileri, Beta Basım, İstanbul 2007.

OLGAÇ, Senai, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması, Tahliye Kira Parasını Tesbit Davaları, Olgaç Matbaası, Ankara 1978.

OY, Osman/**ONUR OY**, Gerçek, Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, 1. Baskı, Beta Basım, İstanbul 2015.

ÖZ, M. Turgut, Yeni Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 4.7.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanunla Getirilen Dahil Bazı Değişiklikler İşlenmiş 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.

ÖZDOĞAN, Mustafa/**OYMAK**, Tuba, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye, Bilge Yayınevi, Ankara 2013.

ÖZER, Muzaffer, Her Yönüyle Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi, Temel Yayınları, İstanbul 1994.

ÖZKAN, Hasan, Açıklamalı- İctihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davaları ve Tatbikatı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2007.

REYNA, Yuda, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira ve Tahliye", İstanbul Barosu Dergisi, 86. Cilt, Sayı 3, 2012, 103-116.

RUHİ, Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, 1. ve 2. Cilt, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011.

SANLI, Kerem Cem, "Kiraya Verenin On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Bildirim İle Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi: Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Bir İnceleme", Legal Hukuk Dergisi, Cilt 13, Sayı 151, İstanbul 2015, 103-149.

SEVER, Ömer, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi, Cilt 6, Sayı 15, 2014, 205-211.

SONGÖR, Ayla, "İki Haklı İhtar Nedeniyle Kiracının Tahliyesi", Yaklaşım Dergisi, Cilt 15, Sayı 178, Ankara 2007, 229-231.

ŞENER, Oruç Hami, İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010.

ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku, Genel ve Özel Hükümler, 7. Baskı, Ekin Basım, Bursa 2013.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmesi, Cilt ½, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.

TOPUZ, Seçkin/**CANPOLAT**, Ferhat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, Ankara 2011, 1-32.

TUNABOYLU, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.

TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Cilt, 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul 1977.

TÜREL, Erol, Açıklamalı- İctihatlı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, 2. Cilt, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2015.

URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

UYGUR, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 2, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015.

ÜNAL, Canan, “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri”, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 84, Sayı 3, 2010, 1525-1545.

YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Yenilenmiş 10. Bası, Beta Basım, İstanbul 2014. (C. YAVUZ)

YAVUZ, Nihat, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.

ZEVKLİLER, Aydın/**GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku, Özel Borçlar İlişkileri, 15. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2015.

