

T.C.  
KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA  
KANUNA GÖRE TAHLİYE NEDENLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

HANİFE AHU ÖZEN

İstanbul, 2008

T.C.  
KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA  
KANUNA GÖRE TAHLİYE NEDENLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

HANİFE AHU ÖZEN

Danışman: YRD. DOÇ. DR. EKREM KURT

İstanbul, 2008

## İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR CETVELİ.....	IV
ÖZET .....	V
ABSTRACT .....	VI
GİRİŞ .....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'UN KONUYA İLİŞKİN GENEL DÜZENLEMESİ

A. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	2
1. Kira Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Türleri.....	2
2. Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Bu Sözleşmenin Özellikleri.....	4
B. 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'UN KONUYA İLİŞKİN GENEL DÜZENLEMESİ.....	10

### İKİNCİ BÖLÜM

#### 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'A GÖRE TAHLİYE NEDENLERİ

A. TAHLİYE TAAHHÜDÜ NEDENİYLE TAHLİYE.....	12
1. Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları .....	12
a. Taahhüdün Yazılı Olması .....	12
b. Tahliye Taahhüdünün Kira Sözleşmesi İle Aynı Anda Verilmemiş Olmaması.....	13
c. Taahhüdün Kiracının İmzasını Taşımaması.....	16
d. Taahhütte Tahliye Tarihinin Açık ve Net Bir Şekilde Belirtilmiş Olması.....	17
2. Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Açılacak Tahliye Davası.....	19
B. KONUT İHTİYACI NEDENİ İLE TAHLİYE .....	23
1. Konut İhtiyacı Nedeni İle Tahliyenin Şartları .....	23

2. Konut İhtiyacı Nedeni İle Açılan Tahliye Davası .....	27
C. İŞYERİ İHTİYACI NEDENİ İLE TAHLİYE .....	30
1. İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliyenin Şartları .....	30
2. İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası .....	34
D. YENİ İKTİSAP NEDENİ İLE TAHLİYE.....	37
1. Yeni İktisap Nedeniyle Tahliyenin Şartları.....	37
2. Yeni İktisap Nedeniyle Tahliyeye İlişkin Özel Durumlar .....	40
a. Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Verilmesi.....	40
b. İktisabın Muvazaalı Olduğu İddiası.....	40
3. Yeni İktisap Nedeniyle Açılan Tahliye Davası.....	41
E. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYE.....	44
1. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliyenin Şartları.....	44
a. Kiranın Ödenmemesi.....	44
b. İki Haklı İhtarın Bir Kira Yılı İçerisinde Yapılması.....	49
c. İhtarların Yazılı Olması.....	51
2. İki Haklı İhtar Nedeni İle Açılan Tahliye Davası .....	52
F. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR NEDENİYLE TAHLİYE.....	55
1. Yeniden İnşa Veya İmar Nedeniyle Tahliyenin Şartları.....	56
a. Taşınmazın Yeniden İnşa Edilmesi .....	56
b. Taşınmazın İmarı .....	56
2. Yeniden İnşa veya İmar Nedeniyle Açılan Tahliye Davası .....	59
G. KIRACININ VEYA EŞİNİN AYNI ŞEHİR VEYA BELEDİYESİNİN SINIRLARI İÇİNDE OTURABİLECEĞİ MESKENİ BULUNMASI NEDENİYLE TAHLİYE.....	63
1. Kiracının veya Eşinin Aynı Şehir veya Belediyenin Sınırları İçinde Oturabileceği Meskeninin Bulunması Nedeniyle Tahliyenin Şartları .....	63
a. Kiracıya veya Eşine Ait Meskenin Aynı Belediye Sınırları İçerisinde Bulunması .....	63
b. Meskenin Oturulabilir (Kullanılabilir) Olması .....	64
2. Kiracının veya Eşinin Aynı Şehir veya Belediyenin Sınırları İçinde Oturabileceği Meskeninin Bulunması Nedeniyle Açılan Tahliye Davası.....	65

<i>H. AKDE AYKIRILIK VE FUZULİ İŞGAL NEDENİYLE TAHLİYE</i> .....	68
1. <i>Akde Aykırılık ve Fuzuli İşgal Nedeniyle Tahliyenin Şartları</i> .....	68
2. <i>Akde Aykırılık ve Fuzuli İşgal Nedeniyle Açılan Tahliye Davası</i> .....	70

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **TÜRK BORÇLAR KANUNU TASARISI'NIN DEĞERLENDİRİLMESİ**

<i>A. GENEL OLARAK</i> .....	72
<i>B. 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN İLE TÜRK BORÇLAR KANUNU TASARISI'NIN KARŞILAŞTIRILMASI</i> .....	74

<b>SONUÇ</b> .....	<b>78</b>
<b>KAYNAKÇA</b> .....	<b>83</b>

## KISALTMALAR CETVELİ

<b>akt.</b>	: Aktaran
<b>Aşa.</b>	: Aşağıda
<b>b.</b>	: bent
<b>B.</b>	: Bası, Baskı, Basım
<b>BK.</b>	: Borçlar Kanunu
<b>Bkz. (bkz.)</b>	: Bakınız
<b>C.</b>	: Cilt
<b>çev.</b>	: çeviren
<b>dn.</b>	: dipnotu
<b>E.</b>	: Esas
<b>f.</b>	: fıkra
<b>HD.</b>	: Yargıtay Hukuk Dairesi
<b>HGK.</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
<b>HUMK.</b>	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
<b>GKHK.</b>	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
<b>İİK.</b>	: İcra ve İflas Kanunu
<b>K.</b>	: Karar
<b>Karş.</b>	: Karşılaştırınız
<b>m.</b>	: madde
<b>MK.</b>	: Medeni Kanun
<b>No.</b>	: Numara
<b>RG.</b>	: Resmi Gazete
<b>S.</b>	: Sayı
<b>s.</b>	: sayfa
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>vs.</b>	: ve saire
<b>YİBK.</b>	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

## ÖZET

### **6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'A GÖRE TAHLİYE NEDENLERİ**

Ülkemizde kira sözleşmeleri, BK. ve 6570 sayılı GKHK. hükümlerine tabi olup, bu sözleşmelerin özellikleri ve uygulanmaları bu kanunlar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Kira sözleşmesinin konusu, taşınır veya taşınmaz mallar ile bir hakkın belirli bir bedel karşılığında kullanılmasıdır. Kira sözleşmeleri, adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki çeşittir. Adi kira sözleşmelerinin konusu kullanma hakkı iken, hasılat kiralarının konusu kullanma ve semerelerden faydalanmadır.

Kira sözleşmesinin geçerliği herhangi bir şekle tabi değildir. Böyle olunca, kira sözleşmesi, yazılı yapılabileceği gibi, sözlü de yapılabilir. Her halde, yazılı yapılmasının ispat açısından daha doğru olacağı söylenmelidir.

Tüm bunlardan da anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesi tarafların serbest iradelerinin birleşmesiyle oluşan rızai bir sözleşmedir. Dolayısıyla, taraflar, kanuna ve kamu düzenine aykırı olmamak şartıyla bu sözleşmenin hükümlerini serbestçe belirleyebilirler.

Bu çalışmada, 6570 sayılı Kanunda sayılan tahliye halleri incelenmiştir. Bu konudaki Yargıtay kararlarından örnekler sunulurken, böylece somut olaylara da değinerek, çalışmanın güncel ihtilaflara ışık tutması sağlanmak istenmiştir.

## **ABSTRACT**

### **GROUNDS FOR EVACUATION IN A HIRE CONTRACT**

Hire contract was provided both by The Obligations Act of 1926 and The 6570 numbered “Hire Act” of 1955. This second act has special provisions only on the immovable properties which have roof on the top and are located in the municipal areas or near ports and train stations, while the first act has general provisions of the hire contract, including any kind of property and movable things. The grounds of evacuation according to Hire Act were studied in this thesis. This act aims to give maximum legal protection to the tenants as a social policy of the legislator. Because of this reason the grounds of evacuation of the tenant are very limited and each ground has some special pre-conditions. The following are the basic grounds that conclude the evacuation of a tenant: 1. Need of the landlord, his/her spouse or children (if any of the above does not have any home or workplace within the municipal area and they need a home or workplace), 2. Written promise of evacuation given by tenant, 3. Twice right warning in a “hire year” by the landlord, especially because of tenant’s default on the payment of hire debt, 4. Greater restoration or re-construction of the property 5. Transfer of the ownership to a third party 6. Evacuation according to the Art. 12 of the Hire Act (re-hiring with no permission of the landlord).

The actual regulation is above. However there has been a draft for a newer Obligations Act in the Turkish Grand National Assembly. It has not yet been discussed by the Parliament yet. In this draft there are new regulations on this evacuation matter. First of all the provisions of the hire contract are regulated by this draft. If it is accepted by the Parliament and come into the force in the future, the current Hire Act will not exist. The most interesting renovation relating to the evacuation of the tenant in this draft is that, a tenant who fulfilled his/her 15<sup>th</sup> year in the same property, can easily be evacuated without any other ground, after warning in written, at least 3 months before the 15<sup>th</sup> hire year.



## GİRİŞ

Bu çalışmanın konusu, “6570 Sayılı Kanun’a Göre Tahliye Halleri”dir. Türk hukukunda kiraya dayalı tahliye halleri, BK., İİK. ve 6570 sayılı GKHK. ile düzenlenmiştir. Bu nedenle çalışmada, esas itibarıyla 6570 sayılı Kanunun ilgili düzenlemesi incelenmişse de, yeri geldikçe BK. ve İİK.’ya da değinilmiştir.

Bilindiği gibi, kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen, sürekli bir sözleşme niteliğindedir. Hukukumuzda taraflara tanınmış olan sözleşme yapma serbestisi, kira sözleşmesi açısından da geçerlidir. Kira sözleşmesinin şekli ne olursa olsun, bu sözleşme, taraflara birtakım yükümlülükler getirmektedir ve taraflar, bu yükümlülükleri yerine getirmekle mükelleftirler. Kira sözleşmesinin hükümlerini taraflar, karşılıklı olarak belirlerler. Önemli olan, tarafların esaslı noktalarda anlaşmalarıdır. Geri kalan hususlarda anlaşma olmadığı takdirde, ihtilaf, yargılama sırasında hakimin işin niteliğine bakarak sözleşmeyi tamamlaması ile çözümlenir.

Kira sözleşmelerinde de bazı şartların gerçekleşmesi halinde (kira sözleşmesinin süresinin dolması vs.) veya tarafların edimlerini ifa etmemeleri sonucunda, bu sözleşmenin sona ermesi veya feshi mümkün olup, sözleşmenin feshi durumunda aynı zamanda taşınmazın tahliyesi olgusu ortaya çıkmaktadır. Çalışmada, bu konuyla ilgili doktrindeki görüşler ve Yargıtay kararları incelenmiş; özellikle, Yargıtay kararlarından önemli ölçüde yararlanılmaya çalışılmıştır.

Çalışma konumuz, gayrimenkul kiralarına ilişkin tahliyeyi hedef almakta olup, taşınır kiralarını kapsamamaktadır. Bu nedenle, gayrimenkullerin tahliyesi halleri, somut olaylara ilişkin özellikler göz önünde bulundurularak, BK. ve 6570 sayılı GKHK. hükümleri temelinde incelenmiştir. Bu çalışmada, BK. ve 6570 sayılı GKHK.’dan başka BK. Tasarısı’nın da konuya ilişkin düzenlemesine değinilmiştir. Çalışma, konunun genel bir değerlendirmesinin yapıldığı “Sonuç” bölümüyle tamamlanmıştır.

# I- GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'UN KONUYA İLİŞKİN GENEL DÜZENLEMESİ

## A- Genel Olarak Kira Sözleşmesi

### 1) Kira Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Türleri

Kira sözleşmeleri, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olup, sözleşen tarafların her biri bu sözleşme ile borç altına girer<sup>1</sup>. Bu nedenle, kira sözleşmeleri, karşılıklı sözleşmelerdendir<sup>2</sup>. Özellikle, kiracı ile kiralayan arasında karşılıklı edimlerin bulunması ve bu edimlerin ifası, kira sözleşmesinin önemli unsurlarını oluşturmaktadır.

Kural olarak bir borç ilişkisinde bulunan üç temel unsur kira sözleşmeleri açısından da aranır. Borçlar hukukuna göre, bu üç temel unsur, borcun konusunu oluşturan edim, edimin ifasını isteyen alacaklı ve borçlunun edimidir<sup>3</sup>.

Kira sözleşmeleri, adi kira ve hasılat kirası olarak ikiye ayrılmaktadır ve her iki kira türünde de kiracı, yararlanma ve kullanma hakkının bedelini ödemek zorundadır. BK.'nın 248. ve 269. maddeleri arasında adi kira sözleşmesi düzenlenmiş; bu Kanunun 248. maddesi, adi kirayı, "Adi kira, bir akittir ki kiralayan onunla, kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder" şeklinde tanımlamıştır. Hasılat kirası ise BK.'nın 270. ve 298. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu Kanunun 270. maddesi, hasılat (ürün) kirasını, "Hasılat kirası, bir akittir ki onunla, kiralayan kiracıya ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya

---

<sup>1</sup> Oğuzman, M. Kemal/Öz, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2006, s.264.

<sup>2</sup> Aral, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.5, Ankara 2003, s.213; Velidedeoğlu H. Veldet/Kaynar, Reşat, Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, İstanbul 1957, s.30; Yavuz, Cevdet/Özen, Burak/Acar, Faruk, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B.7, İstanbul 2007, s.246; Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, s.159; Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, B.5, İstanbul 1992, s.11; Zevkliler, Aydın/Havutçu, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.9, Ankara 2007, s.159; Becker, H. (Çev. Dura, Suat), İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, C.4, İkinci Bölüm, Bern 1934, s.180.

<sup>3</sup> Reisoğlu, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.18, İstanbul 2006, s.29.

hakkın kullanılmasını veya semerelerinden iktifatını terk etmeyi iltizam eder” şeklinde tanımlamıştır. Bu iki kira türünün benzer hükümler taşıdığı görülmektedir<sup>4</sup>.

Kira sözleşmesine konu mal, maddi nitelikteki bir taşınır veya bir haks, taşınır kirasından; taşınmazsa, taşınmaz kirasından söz edilir<sup>5</sup>. Sonuç itibarıyla, kira sözleşmesinin konusunu taşınır veya taşınmaz mallar oluşturabileceği gibi, maddi nitelikteki şeyler de oluşturabilir<sup>6</sup>.

Kira sözleşmesine konu olan eşya, ürün getirmeyen ve yalnızca kullanılmak üzere terk edilen bir mal olabilir. Bu özelliğe sahip bir taşınır ya da taşınmaz kiralanırsa, adi kiradan bahsedilir<sup>7</sup>. Bir konutun veya dükkanın ya da geçici olarak ulaşım işini görmek üzere bir taşıt aracının kiralanması, bu çeşit kiraya örnektir<sup>8</sup>. Hasılat kirasında ise ürün getiren bir taşınır, taşınmaz ya da bir hak, kullanılmak ve gelirlerinden yararlanılmak üzere kiralanır ve bu tür kiralara ürün (hasılat) kirası denir<sup>9</sup>.

Bu düzenlemeler ışığında, kira sözleşmesini, kullanma ve yararlandırma hakkı veren bir sözleşme olarak nitelendirmek mümkündür<sup>10</sup>. Kira sözleşmelerinde sözleşme konusu mal belirli veya belirsiz süreliğine terk edildiğinden, sözleşme süresinin sonunda malın kiralayana iade edilmesi gerekir<sup>11</sup>.

---

<sup>4</sup> Feyzioğlu, F. Necmeddin, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri, C.1, B.4, İstanbul 1980, s.407.

<sup>5</sup> Tandoğan, s.2 vd; Zevkliler, s.175.

<sup>6</sup> Olgaç, Senai, Türk Borçlar Kanunu Şerhi Akdin Muhtelif Nev'ileri, C.3, Ankara 1977, s.472.

<sup>7</sup> Feyzioğlu, s.408 vd.; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.256.

<sup>8</sup> Tunçomağ, Kenan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.2, İstanbul 1977, s.731; Feyzioğlu, s.408; Zevkliler, s.163; Tandoğan, s.2-3.

<sup>9</sup> Aral, s.214; Feyzioğlu, s.410; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.255-256; Tandoğan, s.3; Yavuz/Özen/Acar, s.365; Tunçomağ, s.722; Zevkliler, s.163.

<sup>10</sup> Velidedeoğlu/Kaynar, s.46; Bilge, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s.140; Tandoğan, s.1; Yavuz/Özen/Acar, s.255.

<sup>11</sup> Tunçomağ, s.437.

## 2) Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Bu Sözleşmenin Özellikleri

Kira sözleşmesinin meydana gelebilmesi için, tarafların kira sözleşmesinin unsurları olan kira konusu mal veya hak, ödenecek ücret gibi esaslı unsurlarda anlaşmaları gerekir<sup>12</sup>. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin ilk unsuru, kiraya konu olabilecek bir mal ya da hakkın bulunmasıdır<sup>13</sup>. Bazı yazarlara göre, kira sözleşmesinin oluşabilmesi için, kira konusu malın kiracıya teslim edilmesi gerekmediği gibi<sup>14</sup>, malın mutlaka kiralayana ait olması da gerekmemektedir<sup>15</sup>.

Bize göre, BK.'nın 249. maddesi göz önünde bulundurulduğunda, kiralayanın kiralananı teslim borcunun bulunduğu söz edilebilir. Şöyle ki, sosyal yaşamın akışı gereği kiralayan, kağıt üzerinde veya sözlü olarak yapılan kira sözleşmesini hayata geçirebilmek için, kiralananı (sözleşme konusu taşınmazı) kiracıya teslim etmelidir. Ayrıca, burada, kiralayanın kiralananı teslim etmesi yeterli olmayıp, aynı zamanda kira süresi boyunca kiracının kiralananı kullanmasına ve faydalanmasına engel olmaması da gerekmektedir. Böyle bir durum söz konusu olursa (kiralayan, kiracının kiralananı kullanmasına engel olursa), kiracı, kiralayandan kira bedelinin uygun bir oranda indirilmesini veya ayıbın giderilmesini ve müdahalenin önlenmesini isteyebilir. Kiralayanın kusuru olmadan (daha doğrusu, mücbir sebeplerle) kiralanda ayıp meydana gelmişse, kiracı, belirli bir süre tayin ederek, o süre içinde ayıbın giderilmesini isteyebilir. Aksi takdirde, her iki halde de ayıp giderilmezse, kiracı, kira sözleşmesini feshedebilir<sup>16</sup>.

Dolayısıyla, kira sözleşmesinde kiralayanın kiralananı teslim etmekle yükümlü olduğu kabul edilmelidir. Kiralayan, kiralananı teslim etmekten öte, kira

---

<sup>12</sup> Sözleşmede bulunması gereken ve kanuni tanımlarında vurgulanan unsurlara “objektif esaslı unsurlar” denir. Bkz. Tekinay, S. Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.7, İstanbul 1993, s.75; Oğuzman/Öz, s.125. Bazı yazarların sözleşmenin diğer unsurları olarak gösterdikleri “sözleşme konusunun kullanılmasının devri” ve “şeyi geri verme borcu” hakkında ayrıca bkz. Tandoğan, s.12-13, Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.4, Ankara 2004, s.40-41, Zevkliler, s.170.

<sup>13</sup> Becker, s.241; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.156; Yavuz/Özen/Acar, s.257; Tandoğan, s.11.

<sup>14</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.157; Becker, s.240; Tandoğan, s.11.

<sup>15</sup> Feyzioğlu, s.421; Tandoğan, s.11.

<sup>16</sup> Yargıtay 1. HD'nin bu yöndeki 25/12/2001 tarih ve 10667/12117 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

süresi boyunca kiralananın kullanımına müdahale de etmemelidir. Aksi takdirde, kiracının zararını tazmin etmek zorunda kalabilecektir.

Öte yandan, kira bedeli her ne kadar kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından ise de, taraflara kira bedelini belirlemeleri konusunda bir serbestlik tanınmıştır. Şöyle ki, taraflar, “belirlenebilir” olduğu sürece, kira bedelini, diledikleri gibi (yabancı para veya altın vs.) kararlaştırabilirler. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin ivazlı olması nedeniyle esas olan, borcun para ile ödenmesi olmasına rağmen, paradan başka, mal ya da hizmetle de kira borcu ödenebilir<sup>17</sup>.

Bazı özel kanunlardaki düzenlemeler dışında<sup>18</sup>, kira sözleşmesinin akdedilmesi kanunen herhangi bir şekil şartına bağlı tutulmamıştır<sup>19</sup>. Şekil serbestisi, BK.’nın temel ilkelerindedir<sup>20</sup>. Ancak, ispat açısından, kira sözleşmesi yazılı şekle tabidir<sup>21</sup>.

Kira sözleşmesinin tarafları, sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaştıktan sonra, bu sözleşmenin şeklini istedikleri gibi belirleyebilirler. Önemli olan, tarafların sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşmalarıdır.

Taraflar arasında sözlü bir kira sözleşmesi mevcutsa, bu halde HUMK.’un 292. ve 293. maddelerinde belirtilen ayrıcalıklar göz önünde bulundurularak, taraflar arasında sözlü kira sözleşmesinin bulunduğu iddiası, davalıya (ya da davalılara) yemin

---

<sup>17</sup> Tandoğan, s.14; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.158; Zevkliler, s.170.

<sup>18</sup> 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 53. maddesinde yer alan, “Bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır, sözleşme idare adına ita amirince imzalanır” hükmü ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu’na 19/7/2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun’un 39. maddesi ile eklenen Ek 1. maddesinde yer alan, “Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne, mazbut vakıflar ile mülhak vakıflara ait taşınmazların onarım veya inşaa karşılığı kiralanmalarında, onarım ve inşaa bedeli göz önüne alınarak, kira süresi, ilgili Bakanın onayı ile yirmi dokuz yıla kadar tespit edilebilir” şeklindeki düzenlemeler buna örnektir.

<sup>19</sup> Aral, s.214; Feyzioğlu, s.423; Olgaç, s.529; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.159; Yavuz/Özen/Acar, s.257; Tandoğan, s.11; Zevkliler, s.168.

<sup>20</sup> Ayan, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005, s.136; von Tuhr, A. (Çev. Edege, Cevat), Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C.1, Ankara 1983, s.228-230; Reisoğlu, s.65; Tunçomağ, s.215; Oğuzman/Öz, s.116; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s.99.

<sup>21</sup> Feyzioğlu, s.434, Tandoğan, s.95.

teklif edilerek ispat edilebilir. Burada önemli olan husus, somut olay değerlendirilirken kira ilişkisinin varlığının ve bu ilişkinin özelliklerinin iyice incelenmesidir<sup>22</sup>.

Yukarıda da vurgulandığı üzere, kira sözleşmeleri herhangi bir şekilde bağlı olmadıkları gibi, bu sözleşmeler açısından herhangi bir süre sınırı da bulunmamaktadır<sup>23</sup>. Dolayısıyla, kira sözleşmesi, belirli bir süreye tabi olabileceği gibi<sup>24</sup>, belirsiz süreli olarak da yapılabilir<sup>25</sup>. Bu husus, sözleşmenin geçerliliğine etkili değildir.

Kira sözleşmesinin özellikleri şöyle özetlenebilir:

-Kiralanan şey kiracıya teslim edilmese bile<sup>26</sup>, taraflar, sözleşmenin konusu ve bedeli üzerinde anlaşmışlarsa<sup>27</sup>, kira sözleşmesi kurulmuş olur. Dolayısıyla kira sözleşmesinin ilk özelliği, rızai bir sözleşme olmasıdır.

-Kira sözleşmesi ile, hem kiralayan hem kiracı birbirlerine karşı borç altına girerler. Bu nedenle, kira sözleşmesi, her iki tarafa da borç yükleyen bir sözleşmedir<sup>28</sup>.

-İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olan kira sözleşmesinde kiracının en önemli borcu, kira parasını sözleşmede kararlaştırılan zamanda ve usulüne uygun bir şekilde kiralayana ödemektir.

- Kira parası, bir miktar para olabileceği gibi, misli eşya da olabilir<sup>29</sup>. Karşılığı mutlaka bir miktar para olmak zorunda olmayan<sup>30</sup> kira sözleşmesi hangi türde yapılmış

---

<sup>22</sup> Yargıtay 1. HD'nin bu yöndeki 11/3/2003 tarih ve 663/2653 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>23</sup> Feyzioğlu, s.494; Tandoğan, s.96

<sup>24</sup> Feyzioğlu, s.592; Tandoğan, s.96.

<sup>25</sup> Tandoğan, s.96; Zevkliler, s.169.

<sup>26</sup> Tandoğan, s.11; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.159; Yavuz/Özen/Acar, s.255; Zevkliler, s.167.

<sup>27</sup> Feyzioğlu, s.411.

<sup>28</sup> Yavuz/Özen/Acar, s.266; Zevkliler, s.167.

<sup>29</sup> Oser, H./Schönenberger, W. (Çev. Seçkin, Recai), İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, C.5, 1950, s.658; Tandoğan, s.14.

<sup>30</sup> Zevkliler, s.170.

olursa olsun, kira konusu malın kullanımı daima bir ivaz gerektirir<sup>31</sup>. Bu ivaz, sözleşmenin kurulması esnasında belirlenebilir nitelikte olmalıdır<sup>32</sup>.

-Kira sözleşmesi, kendisine özgü hükümler içeren bir sözleşme olmasının yanı sıra, yasal düzenlemelere aykırı düşmeyecek, dolayısıyla kamu düzenine aykırılık iddiasının ileri sürülemeyeceği hükümler içerir. Bu açıdan, kira sözleşmesi, kamu düzenine ilişkin kuralları da içinde barındırır<sup>33</sup>.

-Kira sözleşmesinin tarafları, kiralayan ve kiracıdır. Kiralananın kullanımını devreden ve bu devretme karşılığında bir bedel isteme hakkı kazanan tarafa “kiralayan” adı verilir. Fiil ehliyetine sahip gerçek ve tüzel kişiler, kira sözleşmesi yapabilirler. Sezgin küçük ve kısıtlılar, temsilcilerinin rızası ile bu sözleşmeyi yapabildikleri halde<sup>34</sup>, tam ehliyetsizler kira sözleşmesi akdedemezler. Tam ehliyetsizler adına onların yasal temsilcileri kira sözleşmesi akdedebilir<sup>35</sup>.

-Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kiralayanın mutlaka kiralanan şeyin maliki olması gerekmez. Kiralayan, malik dışında bir kişi de olabilir<sup>36</sup>. Ancak, kiralanan üzerinde intifa hakkı bulunmaktaysa, malik artık kiralama yetkisine sahip değilse de, malik olmayan ve kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan kişi, malikin izin veya onayına bağlı olmadan, intifa konusu şeyi kiralamaya yetkilidir<sup>37</sup>. Oturma hakkı sahibi de, kiralama yetkisine sahip değildir. Çünkü, MK.’nın 824. maddesine göre, oturma hakkı, açıkça hak sahibinin şahsına özgülenmediği durumlarda sadece ailesiyle birlikte oturması olanağını tanır<sup>38</sup>. Ayrıca, devre mülk sahibinin de kullanma devresinde taşınmazı bir başkasına kiralaması mümkün olup, sözleşmede bu hususta aksine hüküm bulunmamalıdır<sup>39</sup>. Ancak, devre mülk hakkı sahibinin zaten mesken

---

<sup>31</sup> Serozan, Rona, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2006, s.8.

<sup>32</sup> Tandoğan, s.14.

<sup>33</sup> Hatemi, H., Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, İstanbul, 1976, s.42 vd.

<sup>34</sup> Sezgin kısıtlıların uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapabilmeleri için ayrıca vesayet makamından izin almaları gerekir. Bu konuda bkz. MK.’nın 462. maddesinin 6. bendi.

<sup>35</sup> Aral, s.242; Bilge, s.148; Feyzioğlu, s.476-477; Tandoğan, s.103; Zevkiler, s.172; Tunçomağ, s.485.

<sup>36</sup> Yargıtay 6.HD.’nin bu yöndeki 11/3/1996 tarih ve 1996/1938 E., 1996/2215 K. sayılı kararı için bkz. Erdoğan, s.59, no.58; Feyzioğlu, s.477-478; Zevkiler, s.173; Olgaç, Akdin Muhtelif Nevileri, s.529.

<sup>37</sup> Ertaş, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2004, s.456; Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s.701 vd.

<sup>38</sup> Tandoğan, s.104; Zevkililer, s.216.

<sup>39</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Eşya, s.234; Aral, s.214; Yavuz/Özen/Acar, s.257; Zevkililer, s.173.

niteliğindeki taşınmazın paydaşı olduğu, dolayısıyla malik sıfatının bulunduğu unutulmamalıdır.

-Elbirliği halinde mülkiyette, kira sözleşmesi kurulabilmesi ve tahliye davası açılabilmesi için, tüm maliklerin muvafakati gereklidir. Muvafakat vermeyen malikler, kurulan kira sözleşmesi ile bağlı tutulamazlar. Paylı mülkiyette ise kira sözleşmesi kurulurken ve tahliye istenirken pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir. Her iki durumda da, kira sözleşmesinin kurulmasına muvafakat vermeyen ve kira sözleşmesi ile bağlı olmayan malikler (pay sahipleri), kiracının kiralananı kullanmasına engel olurlarsa, kiracı, kira sözleşmesinin kurulmasını sağlayan ve sözleşmeye kiralayan sıfatı ile taraf olan maliklerden zararlarının tazminini isteyebilir<sup>40</sup>.

-Kira sözleşmesi, temsilci aracılığıyla da yapılabilir. Ancak, yetkisiz temsil durumu söz konusu olursa ve malik veya intifa hakkı sahibi de sözleşmenin yapılmasına icazet vermezse, kira sözleşmesi temsil edileni bağlamaz. Bu nedenle, yetkisiz temsilci, kiracının uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü hale gelir<sup>41</sup>.

-Kira sözleşmesinde bedel ödemekle yükümlü olan kiracı, bir veya birden fazla sayıda olabilir. Birden çok kişi ile kira sözleşmesi yapılması halinde, aksine bir hüküm bulunmadıkça, borç bölünebilir bir borçtur<sup>42</sup> ve sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça borcun yerine getirilmemesi halinde her bir kiracı bu borçtan kendi payı oranında sorumludur<sup>43</sup>. Ticari işletmeyle ilgili kiralarda, TTK.'nın 7. maddesinin 1. fıkrası uyarınca kiracılar, kira parasından müteselsilen sorumludurlar<sup>44</sup>.

---

<sup>40</sup> Yavuz, N, Türk Kira Hukuku, Ankara 2003, C.3, s.2914-2915.

<sup>41</sup> Aral, s.214, 242; Feyzioğlu, s.477; Bilge, s.144; Tandoğan, s.105; Yavuz/Özen/Acar, s.240-241; Zevkliler, s.161.

<sup>42</sup> Velidedeoğlu, H. Veldet/Er, Refet, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara 1987, s.475 vd; Tunçomağ, s.1036; Tandoğan, s.108; Aral, s.244, Zevkliler, s.162.

<sup>43</sup> Tandoğan, s.109; Zevkliler, s.162; Yavuz/Özen/Acar, s.277-278.

<sup>44</sup> Tandoğan, s.109; Yavuz/Özen/Acar, s.277-278; Zevkliler, s.162.



-Kiracıların birden fazla olması halinde, kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır<sup>45</sup>. Bu nedenle de, açılacak davada husumet, tüm kiracılara yöneltilmelidir.

-Kira sözleşmelerine dayalı olarak açılacak her türlü kira tespit ve tahliye davaları, sulh hukuk mahkemelerinde açılır. Bu davalarda, dava değerinin bir önemi bulunmamaktadır. Kira alacağına ilişkin davalarda ise dava değeri önemlidir; çünkü, konusu kira alacağı olan davalarda görevli mahkeme, dava değerine göre belirlenir. Böyle olmakla birlikte, söz konusu bu davalar birlikte açılacaklarsa (örneğin, dava konusu, hem tahliye hem de kira alacağı ise), dava, değerine bakılmaksızın, yine sulh hukuk mahkemesinde açılır. Yetkili mahkemenin hangi mahkeme olduğunun tespiti açısından, bu konuda kesin bir yetki kuralı bulunmadığından, genel yetkili mahkeme olan davalının yerleşim yeri mahkemesinde davanın açılabileceği söylenebilir.

Son olarak belirtmek gerekir ki, 6570 sayılı GKHK. ve BK. ile belirlenen tahliyeye yönelik sınırlı sayıdaki haller dışında, taraflar, yeni tahliye sebepleri belirleyemezler. Ayrıca, 6570 sayılı Kanun hükümleri, kiracı aleyhine değiştirilemez ve genişletilemezler.

---

<sup>45</sup> Burcuoğlu s.79; Aral, s.244; Feyzioğlu, s.469; Tandoğan, s.109; Yavuz/Özen/Acar, s.278; Zevkliler, s.163. Yargıtay 6. HD.'nin aksi yöndeki 17/10/1983 tarih ve 9600/E., 9793/K. sayılı kararı için bkz. Burcuoğlu, s.80-81.

## **B- 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Konuya İlişkin Genel Düzenlemesi**

BK.'nın kabulünden önce, ülkemizde kiracı ile kiralayan arasındaki ilişkilerin düzenlendiği ve kiraya ilişkin kuralların belirlendiği ilk yasal düzenleme, Birinci Dünya Savaşı sırasında kabul edilmiş ve belli bir süre yürürlükte kalmış olan “Sükenna İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Kanunu”dur. Taraflar, kiraya ilişkin sorunlarını bu Kanuna göre çözmektedirler<sup>46</sup>.

Sükenna İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Kanunu'nun yetersizliği karşısında, 1940'lı yıllarda düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır<sup>47</sup>. Nihayet, 6570 sayılı GKHK.'nın 1/6/1955 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, bazı gayrimenkullerin kiralanmasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir. Bu Kanun, özellikle büyük şehirlerde, ekonomik yönden toplumda zayıf durumda olan kiracıların, konut ve işyeri ihtiyaçları hakkında sıkıntılarının doğması üzerine oluşturulan bir kanundur. Dolayısıyla, 6570 sayılı Kanunun sosyal amaçlı bir yasal düzenleme olduğunun söylenmesi, bu Kanunun doğuş amacından kaynaklanmıştır.

6570 sayılı Kanunun 1. maddesi şöyledir: “Belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur. Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz”. Görüldüğü üzere, bu düzenlemede, 6570 sayılı Kanunun kapsamına giren taşınmazlarda taraflar arasındaki hukuki ilişkiye bu Kanun ile BK.'nın bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı açıkça belirtilmiştir.

6570 sayılı Kanun, BK.'ya nazaran özel bir kanun olarak yürürlüğe girmiştir. Hukukumuzda genel kural, belli bir konuya ilişkin bir özel düzenlemenin bulunması halinde öncelikle o özel düzenlemenin uygulanması, ancak söz konusu

---

<sup>46</sup> Tandoğan, s.18.

<sup>47</sup> Bu çerçevede, 1940 yılında 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu kabul edilmiştir. Bkz. Tandoğan, s.18.

özel düzenlemede hüküm bulunmayan hallerde genel düzenlemenin somut olaya tatbik edileceğidir (*lex specialis derogat lex generalis*).

Bu iki kanun (BK. ve GKHK.) birlikte değerlendirildiğinde, bunlarda sayılan nedenler dışında tahliye davası açılması veya kiracı aleyhine tahliye istenmesi yönünde bir genişletme 6570 sayılı Kanunun emredici hükümlerine aykırı olacağından, kanuna aykırı olarak sözleşmeye konulmuş olan hükümlerin uygulanamayacağı sonucuna varılacaktır<sup>48</sup>.

Böylece, kira sözleşmesi ana hatlarıyla kısaca incelendikten sonra ve çalışmanın esas konusunu teşkil eden 6570 Sayılı GKHK.'a göre kira sözleşmesinin sona erme halleri üzerinde ayrıntılı bir şekilde durulmadan önce, bu hallerin neler olduğu ana başlıklar altında şöyle sıralanabilir. Belirtmek gerekir ki, 6570 sayılı Kanun, kira sözleşmesinin sona ermesini bazı sınırlı hallere özgülemiştir. Bunlar; tahliye taahhüdüne dayalı tahliye, konut ihtiyacı nedeniyle tahliye, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye, yeni iktisap nedeniyle tahliye, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye, yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye ve kiracının veya eşinin aynı şehir veya belediye hudutları içerisinde oturulabilir konutunun bulunması nedeniyle tahliyedir.

---

<sup>48</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.210.

## **II- 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'A GÖRE TAHLİYE NEDENLERİ**

### **A- Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye**

#### **1) Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları**

##### **a) Taahhüdün Yazılı Olması**

Öncelikle, hukukumuzda, kiracının tahliye taahhüdüne dayanılarak kiralananın tahliye edilmesinin 6570 Sayılı Kanununun 7. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde düzenlendiği söylenmelidir. Bu hükme göre, kiracı belirli bir tarihte kiralananı tahliye edeceğini yazılı olarak belirttiği halde bu tarihte taşınmazı tahliye etmemişse, kiralayan, söz konusu tahliye taahhüdüne dayanarak taşınmazın tahliyesini isteyebilir. Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için gereken en önemli şart ise bu taahhüdün yazılı olarak verilmiş olmasıdır<sup>49</sup>. Dolayısıyla, taahhüdün yazılı olması bir geçerlilik şartıdır. Böyle olunca, sözlü olarak verilen tahliye taahhüdü geçersiz olacaktır<sup>50</sup>.

Burada, tahliye taahhüdünün yazılı olması yeterli olup, kira sözleşmesinin de yazılı olarak yapılmış olması gerekmemektedir. Sözlü kira sözleşmesinin ardından yapılan yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kiralayan, kiracının taşınmazdan tahliye edilmesini isteyebilir<sup>51</sup>. Görüldüğü üzere, önemli olan, taraflar arasında geçerli bir kira ilişkisinin ve kiracı tarafından yazılı olarak verilmiş olan bir tahliye taahhüdünün bulunmasıdır.

Tahliye taahhüdünün adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir; bu hususta resmi şekil şartı aranmamaktadır<sup>52</sup>. Başka bir deyişle, yazılı olarak yapılan taahhüdün noter onaylı olmasına gerek yoktur<sup>53</sup>. Ancak, tahliye taahhüdünün noter onaylı olması veya noter marifetiyle düzenlenmiş olması, ileride doğabilecek bir ihtilafta kiracı imza inkarı yoluna giderek tahliyeyi uzatmaya kalkıştığında, onun (kiracının) bu amacını bertaraf

<sup>49</sup> Tandoğan, s.195.

<sup>50</sup> Erdoğan, Hasan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006, s.697.

<sup>51</sup> Tahmaz, M. Sabri, "Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü", İBD, 1992, S.7-9, s.698.

<sup>52</sup> Tunçomağ, s.269; Burcuoğlu, s.499; Anıl, Yaşar Şahin, Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları, İstanbul 1993, s.461; Tandoğan, s.198; Feyzioğlu, s.499.

<sup>53</sup> Yavuz, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2003, s.333.

edeceğinden, daha faydalı olacaktır<sup>54</sup>. Üstelik, tahliye taahhüdünün mutlaka noterden verilmiş olması şart olmasa bile, adi verilen taahhüde dayanılarak yapılan icra takibine kiracının itirazı halinde, itirazın kaldırılması davası, mutlaka sulh hukuk mahkemesinde açılmalıdır. Kiracının itirazının kaldırılması icra mahkemesinden istenemez<sup>55</sup>. Gerçekten de, 4/12/1957 tarih ve 11/26 sayılı İBK'da belirtildiği üzere, adi yazılı tahliye taahhüdünün icraya konulması ve borçlunun da imzaya itiraz etmesi ile takip durmuşsa, kiralayan, itirazın kaldırılması için icra mahkemesinde dava açamaz<sup>56</sup>. Çünkü, icra mahkemesinin inkar edilen imzayı inceleme yetkisi yoktur<sup>57</sup>.

#### **b) Tahliye Taahhüdünün Kira Sözleşmesi ile Aynı Anda Verilmemiş Olması**

Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için aranan diğer bir şart, bu taahhüdün kira sözleşmesiyle aynı anda verilmemiş olmasıdır<sup>58</sup>. Bundan, 6570 sayılı Kanunun ve Yargıtay'ın kiracıyı kiralayanın baskısından korumak amacıyla olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, Kanunun *ratio legis*'i doğrultusunda, bu durumun mahkeme tarafından re'sen dikkate alınması gerekir<sup>59</sup>.

Kiralayan, tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinden ve kiracı taşınmaza girdikten sonra verildiğini tarih ve imzası noter tarafından onaylanmış bir belge ile ispat edebiliyorsa, söz konusu taahhüdün kira sözleşmesi ile aynı anda verilmiş olduğunu iddia eden kiracı, bu iddiasını ispatlamakla yükümlüdür. Aynı şekilde, kiracının ikrarda bulunmuş olması da, kiralayanın iddiasını ispatlamasının bir başka yolu olacaktır. İlk durumda kiracı, icra mahkemesinde taahhüdün kira sözleşmesi ile aynı anda verilmiş olduğunu iddia ediyorsa, bu iddiasını, ya noterlik tarafından düzenlenen veya onaylanan

---

<sup>54</sup> Olgaç, Senai, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Açıklaması ve Uygulaması, Ankara 1978, s.100-102; Şenyüz, Doğan, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, B.2, Bursa 2005, s.214-215; Burcuoğlu, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Kanuna Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s.327-329.

<sup>55</sup> Tandoğan, s.198, Tunçomağ, s.269; Aral s.175, Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 28/11/1985 tarih ve 12015/12999 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.714.

<sup>56</sup> Yargıtay İBGK.'nin 4/12/1957 tarih ve 10/25 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>57</sup> Kuru, Baki, İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2006, s.746.

<sup>58</sup> Tandoğan, s.196.

<sup>59</sup> Tandoğan, s.196.

bir belge ile ya da kiralayanın ikrarı ile ispat edebilir. Bu gibi durumlarda tanıkla ispat mümkün değildir<sup>60</sup>.

Yargıtay, 4/10/1944 tarih ve 20/28 sayılı İBK.'yı<sup>61</sup> dikkate alarak vermiş olduğu kararlarında, kira ilişkisi kurulmadan veya bu ilişki kurulurken alınan tahliye taahhütlerinin serbest iradeye dayanmadıkları gerekçesiyle geçersiz olduklarını kabul etmiştir. Kira ilişkisi kurulduktan, kiralanan taşınmaz kiracının kullanımına geçtikten sonra alınan tahliye taahhütleri geçerli olup, bu durum, 6570 sayılı Kanunun 7/a. Maddesinde gösterilen tahliye nedenlerinin başında yer almıştır. Aynı şekilde, birbirini izleyen sözleşmelerle alınan tahliye taahhütlerinin de geçerli olduğu 3/11/1980 tarih ve 2/3 sayılı ile 4/11/1985 tarih ve 2/7 sayılı İBK'lar<sup>62</sup> ile de kabul edilmiş; bu konudaki ihtilaflar, süreklilik ve istikrar sağlandığından, çözüme kavuşturulmaya başlanmıştır<sup>63</sup>. Belirtmek gerekir ki, doktrinde de, Yargıtay'ın görüşüne paralel olarak, kira sözleşmesi ile aynı anda verilen<sup>64</sup> veya sözleşmenin içinde özel bir şart şeklinde yer alan tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu savunulmuştur<sup>65</sup>.

Bize göre de, kira sözleşmesinin yapıldığı sırada verilen tahliye taahhütlerinin, kiracının zor durumda olması nedeniyle, geçersiz sayılmaları hakkaniyete aykırı değildir. Günümüzde, kiralayanlar, kira sözleşmesi ile aynı anda verilen taahhüdü tarihsiz olarak imzalatmakta ve böylece taahhüdün geçersiz olmasını önlemek istemektedirler. Bu gibi hallerde de, kiracı, taahhüdü baskı altında olarak kira sözleşmesi ile birlikte verdiğini iddia ediyorsa, bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür<sup>66</sup>.

Yargıtay'a göre, kiracı, taahhütnamedeki imzanın kendisine ait olduğunu, ancak taahhüdün kira ilişkisinin başlangıcında tanzim edildiğini ve üstelik tarih kısımlarının boş olduğunu iddia etse bile, tahliye taahhüdüne bu tarihlerin sonradan yazılması, belgenin geçersizliği sonucunu doğurmamaktadır<sup>67</sup>. Aynı şekilde, yine Yargıtay'a göre,

---

<sup>60</sup> Kuru, s.749.

<sup>61</sup> Yargıtay İBGK.'nın 4/10/1944 tarih ve 20/28 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>62</sup> Yargıtay İBGK.'nın 4/11/1985 tarih ve 2/7 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>63</sup> Yargıtay 6.HD.'nin 8/2/1991 tarih ve 1187/1624 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>64</sup> Erdoğan, Celal, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları B.10, Ankara 2000, s.783.

<sup>65</sup> Burcuoğlu, s.306.

<sup>66</sup> Tandoğan, s.196.

<sup>67</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 2/10/1984 tarih ve 6481/9882 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

boş kağıda atılan imza da imza sahibi kiracıyı bağlamakta olduğundan, taahhüdü içeren bu belgedeki tarihlerin sonradan doldurulduğu iddiasına itibar edilmez<sup>68</sup>. Ayrıca, tahliye tarihi boş bırakılarak taahhüt vermiş olan kiracı, tarihin sonradan kiralayan tarafından doldurulabileceğini bilebilecek durumda olduğundan, bunun sonucuna da katlanmak durumundadır<sup>69</sup>.

Kira sözleşmeleri ile aynı anda verilen taahhütlerin geçersiz olması durumunun bir istisnası, yaz aylarında yapılan yazlık veya aylık kiralamalardır. Şöyle ki, bu hallerde zorunluluk üzerine yapılan bir kira sözleşmesi söz konusu olmadığından, kiralayanın kiracı üzerinde baskı kurmuş olduğu düşünülemez. Dolayısıyla, böyle bir kiralamada tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin başlangıcında verilmesi, bu taahhüdün geçersiz olacağı anlamına gelmeyecektir<sup>70</sup>. Kural olarak ilk kira sözleşmesinin kurulduğu sırada verilen taahhüt geçersiz olsa da, taşınmazın kullanılma amacı dikkate alınarak ne şekilde kiraya verildiğine bakılmalıdır. Taşınmaz yazlık olarak kiraya verilmişse, konut kiralamalarında olduğu gibi, taahhüt geçersiz olmayacaktır<sup>71</sup>.

Tahliye taahhüdünün birden fazla olması halinde, yani taraflar arasındaki kira sözleşmesi her yıl yenileniyor ve her yenilenen yılda yeni bir tahliye taahhüdü veriliyorsa, birden çok tahliye taahhüdü söz konusu olur. Bu durumda da, verilen tahliye taahhütlerinin geçerli olduğu kabul edilmektedir. Çünkü, verilen bu taahhütlerin kiralanda oturulurken serbest iradeyle (baskı altında olmadan) verildikleri kabul edilir<sup>72</sup>.

Bizim de katıldığımız ve İBK.'da<sup>73</sup> belirtilen görüşe göre, birden fazla tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye davası açıldığı takdirde, ihtilaf, somut olayın özelliklerine göre çözüme kavuşturulmalıdır. Özellikle, kiralayanın kötü niyetle ve

---

<sup>68</sup> Yargıtay HGK.'nın bu yöndeki 12/12/1990 tarih ve 6-569/628 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.702.

<sup>69</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 12/12/1987 tarih ve 15465/1447 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.717. Aynı yöndeki başka kararlar için bkz. Erdoğan, H., s.717 vd.

<sup>70</sup> Arpacı, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s.122; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.226.

<sup>71</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 8/3/1991 tarih ve 2856/3289 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>72</sup> Tandoğan, s.196-197; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.225; Burcuoğlu, s.312; Feyzioğlu, s.502. Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 27/6/2005 tarih ve 5354/6665 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>73</sup> Yargıtay İBGK.'nin 4/10/1944 tarih ve 20/28 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

kiracıyı zor durumda bırakmak amacıyla hareket edip etmediği somut olaya göre değerlendirilmeli ve bunun sonucuna göre karar verilmelidir<sup>74</sup>. Aksi takdirde, her somut olayın şartlarına bakmaksızın, taahhüdün geçerli veya geçersiz olduğunu kabul etmek, hakkaniyete aykırı olabilir.

İlk kira sözleşmesinin yapılmasının ardından ya da yenilenen kira sözleşmeleriyle verilen tahliye taahhütleri, kiracının serbest iradesiyle verildiklerinden (kiracı, bu taahhütleri verirken baskı altında olmadığından) geçerli kabul edilmektedirler<sup>75</sup>. Dolayısıyla, bu şekilde verilen bir tahliye taahhüdüne dayanılarak açılan tahliye davası süresinde açılmışsa, kabul edilir. Çünkü, kiracı, söz konusu tahliye taahhüdü ile bağlıdır<sup>76</sup>. Kiracı, söz konusu taahhüdü baskı altında verdiğini iddia ediyorsa, BK.'nın 31. maddesinden yararlanarak hak düşürücü süre içerisinde dava açmalı ve taahhüdün iptalini istemelidir<sup>77</sup>.

### **c) Taahhüdün Kiracının İmzasını Taşınması**

Tahliye taahhüdünde, kira sözleşmesinin tarafı olan ve taahhüdü veren kiracının imzasının bulunması zorunludur. Taahhüdü veren ve hatta taahhüde bizzat imza atan kiracının taşınmazın tahliyesini taahhüt ettiği tarihte taşınmazı tahliye etmemesi halinde, kiraya veren, taahhüde dayanarak, taşınmazın tahliyesini isteyebilir. Taahhüt veren kişilerin bazen yargılamayı uzatmak amaçlı olarak imza inkarında bulunmaları halinde, gerekli imza incelemesi mahkeme vasıtasıyla yapılır<sup>78</sup>.

Asıl olan, kiracının tahliye taahhüdünü bizzat vermesidir. Kiracıyla birlikte oturan karısı veya çocukları tahliye taahhüdünde bulunsalar da, bu taahhütleri hukuken

---

<sup>74</sup> Bu yöndeki 4/11/1985 tarih 2/7 sayılı İBK. için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>75</sup> Tandoğan s.196-197; Burcuoğlu s.308; Arpacı s.121; Feyzioğlu, s.502; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.225-226.

<sup>76</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 24/4/2001 tarih ve 3061/3268 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>77</sup> Erdem, Nafiz, Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları (Özel Hükümler), C.2, Ankara 1988, s.580; Burcuoğlu, s.316 vd. Aksi görüşte, Tandoğan, s.196.

<sup>78</sup> Aydınlıyım, Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara 1972, s.65.



bir sonuç doğurmaz<sup>79</sup>. Öte yandan, BK.'nın 110. maddesi uyarınca kiracı ile aynı evde yaşayan eşi veya çocukları tarafından verilen tahliye taahhütlerinde, yerine taahhüt verilen kişi taahhüdü yerine getirmese, taahhüdü veren kişi meydana gelen zarar ve ziyandan sorumlu olmaktadır<sup>80</sup>.

Diğer önemli bir husus da, kiracı yerine vekilinin verdiği tahliye taahhüdünün geçersiz olduğudur. Başka bir deyişle, vekaletnamesinde taahhüde ilişkin yetki bulunmamakta ise vekilin yaptığı işlem (tahliye taahhüdü verilmesi), hem yetkisi olmadan başkası adına hukuksal işlem yaptığından<sup>81</sup>, hem de vekil edeni aleyhine bir işlem gerçekleştirdiğinden, geçerli kabul edilemez.

Vekil tarafından verilen tahliye taahhüdü, kiracının (müvekkilin) aleyhine olduğundan, olağan işlemlerden sayılamaz. Çünkü, bu, geri dönüşü ve telafisi mümkün olmayan bir işlem niteliğindedir. Dolayısıyla, olağan işler için verilen vekaletnameye dayanılarak, bu vekaletnamede tahliye taahhüdü verilebileceğine ilişkin özel bir yetki bulunmamakta veya vekaletnamenin kapsamından bunun verebileceği anlaşılamamakta ise vekil, kiracı (müvekkil) aleyhine taahhüt veremez<sup>82</sup>. Doktrinde, Kuru'ya göre de, vekilin vereceği tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için, vekaletnamesinde buna ilişkin özel bir yetkinin bulunması gerekir<sup>83</sup>. Kiracı adına vekil kira sözleşmesi yapmışsa veya vekaletnamesinde sulh, feragat, ahzu kabz, ibra, satış gibi yetkilerin bulunması halinde, vekilin taahhüt verebileceği kabul edilmiştir<sup>84</sup>.

#### **d) Taahhütte Tahliye Tarihinin Açık ve Net Bir Şekilde Belirtilmiş Olması**

Tahliye taahhüdünde, kiracının kiralananı hangi tarihte tahliye edeceği hususu açık ve net olarak belirtilmeli ve kiracının tahliye iradesi, verilen taahhütten açıkça anlaşılmalıdır. Taahhütte tahliye tarihi bulunmazsa, böyle bir taahhüt geçerli

---

<sup>79</sup> Tandoğan, s.424; Feyzioğlu, s.501; Tunçomağ, s.268; Yavuz, s.331.

<sup>80</sup> Feyzioğlu, s.684.

<sup>81</sup> Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, B.6, İstanbul 1998, s.422.

<sup>82</sup> Aral, s.294; Yargıtay 3.HD.'nin bu yöndeki 4/2/2002 tarih ve 414/1200 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>83</sup> Kuru, s.743.

<sup>84</sup> Kuru, s.743; Burcuoğlu, s.298; Anıl, s.461.

olmayacaktır. Kiracının, sadece mecuru tahliye edeceğini beyan etmesi yeterli olmayıp<sup>85</sup>, kiralanamı belli bir tarihte tahliye edeceğini açıkça belirtmiş olması gerekir. Bu, geçerlik şartıdır<sup>86</sup>. Belirtilen tarih kira sözleşmesinin sona erme tarihi veya belirli olmak koşuluyla, sona erme tarihinden önceki veya sonraki bir tarih de olabilir<sup>87</sup>. Kiracı tarafından verilen taahhütte tahliye tarihinin açıkça belirtilmiş olması, yargılamanın çabuk bir şekilde sonuçlanmasını sağlayacaktır.

Taahhüdün şartlı olması halinde de taahhüt geçerlidir<sup>88</sup>. Bu durumda, BK.'nın 149. maddesi uygulama alanı bulur. Yargıtay'a göre, taahhüdün geçerli olabilmesi için, şartın taahhüde aykırı olmaması gerekir<sup>89</sup>. Belli bir tarih yer almayıp da taahhütte şartın bulunması halinde, şartın gerçekleşip gerçekleşmediği, şart gerçekleşmişse tahliye isteminin süresinde olup olmadığı (bu süre, şartın gerçekleşmesinden itibaren bir aydır)<sup>90</sup> incelenecek; bu, yargılamanın uzun sürmesine ve kiralayanın mağduriyetine sebep olacaktır.

Tahliye taahhüdünde cezai şart da öngörülmüş olabilir. Bu durumda, öngörülen cezai şart da geçerlidir<sup>91</sup> ve bu şart, BK.'nın 161. maddesinin son fıkrası kapsamında uygulanabilir<sup>92</sup>. Taahhüde konulan cezai şartın amacının kiracıdan fazla para almak değil, borcun zamanında ödenmesini sağlamak olduğunu ve bu sebeple geçerli sayılması gerektiğini savunan kararlar ve görüşler bulunmaktadır<sup>93</sup>.

---

<sup>85</sup> Tunçomağ, s.268; Burcuoğlu, s.301; Yavuz, s.333 vd.; Feyzioğlu, s.501; Tandoğan, s.198.

<sup>86</sup> Tunaboylu, Müslim, Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tespit ve Alacak Davaları, Ankara 2005, C.1, s.519.

<sup>87</sup> Kuru, s.743.

<sup>88</sup> Erdoğan, C., s.561; Tunaboylu, C.1, s.519.

<sup>89</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 10/7/2001 tarih ve 5680/5855 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu. Ayrıca bkz. Erdoğan, C., s.785.

<sup>90</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 6/4/2004 tarih ve 2299/2470 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>91</sup> Reisoğlu, s.368-369; Zevkliler, s.250; Kuru, s.743.

<sup>92</sup> Yargıtay 3.HD.'nin bu yöndeki 21/5/2001 tarih ve 4283/4602 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu. aksi görüş Erdoğan, C., s.786.

<sup>93</sup> Yargıtay 13.HD.'nin bu yöndeki 18/2/1993 tarih ve 1993/221 E., 1993/1322 K. sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu. Ayrıca bkz. Feyzioğlu, s.685; Tandoğan, s.195, Yavuz, N., s.3879 vd.

## 2) Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Açılan Tahliye Davası

Öncelikle belirtmek gerekir ki, taahhüde dayanarak yasal yollara başvuru süresi, taahhüt tarihinden itibaren bir aydır. Bu süre, İİK.'nin 272. maddesinin kıyasen uygulaması sonucu ortaya çıkmıştır<sup>94</sup>. Şöyle ki, kiracı tahliyeyi taahhüt ettiği tarihte mecuru tahliye etmezse, kiralayan, tahliye davası açmak veya icra takibine başvurmak için, taahhütten itibaren bir aylık süreye sahiptir. Bu iki yoldan birini tercih etmek hakkı, kiralayana aittir<sup>95</sup>. Kiralayan, bu bir aylık süre içinde yasal yollara başvurmazsa, söz konusu tahliye taahhüdü geçersiz hale gelir ve kira sözleşmesi ile kira ilişkisi devam eder<sup>96</sup>. Öte yandan, kiralayan, tahliye taahhüdü nedeniyle taahhütte belirtilen tahliye tarihinden önce ilamsız tahliye takibine göre icra takibi başlatmışsa, söz konusu takibin geçerli olacağından bahsetmek mümkün değildir<sup>97</sup>. Aynı şekilde, taahhüt tarihinden önce dava açılması halinde de dava süre yönünden reddedilir<sup>98</sup>.

Tahliye taahhüdü kira süresinin sonu için verilmişse, kanun yollarına başvuru süresi sözleşmenin sona erdiği andan itibaren başlar<sup>99</sup>.

Bir ay içerisinde kanun yollarına müracaat edilmeden kiracıya sözlü veya yazılı olarak beyanda bulunulması, bir aylık süreyi kesmez<sup>100</sup>.

Kiralayanın icra takibi başlatması üzerine, kiracıya bir ödeme emri tebliğ edilir. Tebliğ edilen ödeme emrine kiracı, tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde itiraz etme hakkına sahiptir. İtiraz etmediği takdirde, kiracı, ödeme emrinin tebliğinden itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının taşınmazı tahliye etmemesi halinde, taşınmaz, icra marifetiyle tahliye ettirilir.

Tahliye taahhüdüne dayanılarak icra takibi başlatılması sonucunda, kiracının, tahliye taahhüdündeki imzanın kendisine ait olmadığını iddia ederek, başlatılan icra

---

<sup>94</sup> Tunçomağ, s.275; Burcuoğlu, s.325; Yavuz, s.333; Feyzioğlu, s.503; Tandoğan, s.199; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.226.

<sup>95</sup> Burcuoğlu, s.329; Feyzioğlu, s.503; Tandoğan, s.199; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.226.

<sup>96</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 3/10/2000 tarih ve 7959/8121 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>97</sup> Kuru, s.752.

<sup>98</sup> Tunaboşlu, C.1, s.520.

<sup>99</sup> Tunçomağ, s.275; Tandoğan, s.199.

<sup>100</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.226.

takibine itiraz etmesi takibin durmasına sebebiyet verir. Bu durumda, kiralayan, takibin devamı ile tahliyeyi sağlayabilmek için, itirazın kaldırılmasını sulh hukuk mahkemesinden isteyebilir. Çünkü, bu husus yargılamayı gerektirdiğinden, icra mahkemesinin görev alanına girmemektedir<sup>101</sup>.

Bir aylık süre hak düşürücü niteliktedir ve bu nedenle sürenin geçirilmesi halinde tahliye taahhüdünün artık bir hükmü kalmayacaktır<sup>102</sup>. Bu nedenle, bir aylık süreye mutlaka uyulmalıdır<sup>103</sup>.

Taahhüde dayalı tahliye istemi için, süresinde yasal yollara başvurulması halinde, sonraki kira dönemine ait kira parasının ihtirazi kayıt ileri sürülmeden alınması taahhüdü geçersiz kılmayacağı gibi, taahhüde dayalı haklardan vazgeçildiği anlamına da gelmeyecektir<sup>104</sup>.

Taahhüde dayalı olarak tahliye davası açmaya yetkili olan kişiye gelince, bu kişi, kiralayandır. Başka bir deyişle, taahhüde dayalı olarak tahliye davasını ancak kiralayan açabilir. Bu husus, dava şartlarından olduğundan, mahkeme tarafından re'sen incelenmelidir<sup>105</sup>.

Kiralayan olmayan malikin tahliye davası açmaya yetkisi yoktur<sup>106</sup>. Ancak, malikin değişmesi durumunda (mecurun satılması, miras, bağışlama vb.) yeni malik de taahhüt nedeniyle yasal yollara başvurarak tahliyeyi talep etmek hakkına sahiptir<sup>107</sup>.

Kiralayan sayısı birden fazla ise dava, tüm kiralayanlar tarafından birlikte açılır<sup>108</sup>. Kiralayanın ölümü halinde, kiralayanın mirasçıları taahhüde dayanarak taşınmazın tahliyesini isteyebilirler. Ancak, mirasçılar birlikte hareket etmek zorundadırlar. Mirasçılardan birinin tahliyeyi talep etmesi, hukuki sonuç doğurmaz ve

---

<sup>101</sup> Yavuz, s.333; Burcuoğlu s.327; Erdoğan, C., s.783.

<sup>102</sup> Tunçomağ, s.275; Tandoğan, s.199.

<sup>103</sup> Erdoğan, C., s.560.

<sup>104</sup> Tandoğan, s.199; Tunaboşlu, C.1, s.520.

<sup>105</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 2/10/2001 tarih ve 7159/7407 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.57.

<sup>106</sup> Burcuoğlu, s.322.

<sup>107</sup> Burcuoğlu, s.324; Tunaboşlu, s.520-521. Yargıtay 12.HD.'nin bu yöndeki 11/3/2002 tarih ve 4070/4862 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>108</sup> Konuya ilişkin Yargıtay kararları için bkz. Tunaboşlu, C.1, s.520; Erdoğan, H., s.700-750.

kanuni süreyi kesmez<sup>109</sup>. Ancak, MK.'nın 640. maddesinin 4.fıkrasına göre mirasçılardan biri terekedeki hakların korunmasını istediği takdirde, koruma sağlanırsa, bütün mirasçılar bu korumadan yararlanır.

Kiracıların birden fazla olması halinde, verilen tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından imzalanması ve açılacak tahliye davasının mecburi dava arkadaşlığı sebebiyle tüm kiracılara karşı açılması gerekir<sup>110</sup>. Eğer kiralayan taahhüde dayanarak ilamsız tahliye talebi yapacak ise kiracılardan bazılarının verdiği taahhüde dayanarak takip yapamaz.

Öte yandan, kiracı tahliye taahhüdünde bulunduktan sonra vefat etmişse, mirasçılara karşı tahliye taahhüdüne ilişkin ilamsız takip yapılabilir. Çünkü, bu taahhüt kiracının mirasçılarını bağlar<sup>111</sup>.

Dolayısıyla, taahhüt nedenine dayalı tahliye davasını kiralayan olmayan malikin açamayacağı ve davanın mutlaka kiralayan tarafından açılması gerektiği muhakkaktır<sup>112</sup>.

Özetlemek gerekirse, en önemli noktalar şunlardır:

- Davacı, kural olarak kiralayandır. Kiralayanın ölümü halinde, mirasçıları dava açabilir.

---

<sup>109</sup> Tunaboşlu, C.1, s.520 vd.

<sup>110</sup> Burcuoğlu, s.324 vd; Anıl, s.461; Tunaboşlu, C.1, s.520 vd.

<sup>111</sup> Kuru, s.744-745.

<sup>112</sup> Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiralayanın halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir. Taahhüt nedeniyle açılacak tahliye davasının taahhüt edilen tarihi izleyen bir ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir. Kira alacağı nedeni ile başlatılan icra takibine yapılan itirazın iptali ve tahliye taahhüdü nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkin davada, dava konusu kira sözleşmesinde belirtilen kiralayan sıfatı, kira parasının kimlere ne şekilde ödeneceğine ilişkin düzenleme, tahliye taahhütnamesinin malik mirasçılara verilmesi ve sözleşmenin özel maddesi karşısında kiralananın malik mirasçılarının tamamı tarafından kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Kira sözleşmesine göre kiraya veren mirasçılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu bulduğundan, icra takibinin tüm kiralayanlar tarafından yapılması, yine tahliye davasının da tüm kiralayanlar tarafından açılması gerekir. Zorunlu dava arkadaşlığı gereği sadece bir kısım kiralayanlarca yapılan icra takibinin yasanın öngördüğü bir aylık süreyi kesici ve sözleşmenin yenilenmesini önleyici niteliği bulunmadığından ve takip taleplerindeki bu eksikliğin sonradan giderilmesi de mümkün olmadığından mahkemece tüm kiralayanlarca yapılmayan icra takibine dayanılarak açılan davanın reddine karar verilmesi gerekir. Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 13/2/2007 tarih ve 6-12639/1197 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

- Dava, taahhüt tarihinden itibaren bir ay içinde açılmalıdır.
- Kiralayan, ya sulh hukuk mahkemesinde dava açabilir ya da taahhüt nedeniyle icra takibi başlatabilir.

## B- Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye

### 1) Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliyenin Şartları

6570 Sayılı Kanunun 7/b maddesinde, “Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa, kira akdinin hitamında... tahliye davası açabilir” demek suretiyle, taşınmazın konut ihtiyacı sebebiyle tahliye edilebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla, ihtiyaç nedenine dayanılarak açılacak tahliye davasının kira akdini sona erdirmeye yönelik olduğu açıktır<sup>113</sup>.

Bu maddede, iki önemli ibare yer almaktadır. Bunlar, mesken ve ihtiyaç ibareleridir. Buradaki “mesken” ibaresi, hakim görüşe göre, oturma niyetinin bulunduğu, yani genel olarak “konut” anlamına gelmektedir<sup>114</sup>. Bir görüşe göre ise meskenden, “ikametgah”ın anlaşılması daha uygundur<sup>115</sup>. Çünkü, geçici olarak kullanma ihtiyacı olanlar için de konut sözcüğü kullanılacağından, ikametgah daha doğru bir kullanım olacak ve 6570 sayılı Kanun sosyal amaçlı bir kanun olup kiracıyı koruma amacı taşıdığından<sup>116</sup>, kanunen korunan amaç hedefine ulaşmış olacaktır. Yargıtay’a göre de, devamlı nitelikte olmayan, başka bir deyişle geçici bir ihtiyaç halinde<sup>117</sup> (yani, yılın belirli günlerinde) mesken ihtiyacının bulunması zorunlu ihtiyaç olarak sayılmamaktadır. Öte yandan, ihtiyacın devamlılık arz etmesi gerekir; kısa süreli ihtiyaçlar için tahliye davası açılmaz<sup>118</sup>.

Ancak, konut sebebine dayalı olarak açılan tahliye davasında, somut olayın özelliklerine göre karar verilmelidir. İhtiyacın gerçek olup olmadığı araştırılmalı ve kiracının mağduriyeti de önlenmelidir. Çünkü, kanunen kiralayana karşı kiracı korunmakta olup, kanunun taşıdığı amaç somut olaya göre değerlendirilmelidir.

---

<sup>113</sup> Burcuoğlu, s.355.

<sup>114</sup> Arpacı, s.107; Tandoğan, s.241; Feyzioğlu s.627.

<sup>115</sup> Tunçomağ, s.317.

<sup>116</sup> Yargıtay HGK.’nın bu yöndeki 27/1/1993 tarih ve 710/6 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.762.

<sup>117</sup> Yargıtay 6.HD.’nin bu yöndeki 7/9/1992 tarih ve 8595/9101 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.775.

<sup>118</sup> Tunaboylu, C.1, s.684.

Örnek vermek gerekirse, yazlık konut ihtiyacı, bahsedilen geçici nitelikte bir ihtiyaç olarak kabul edilmemektedir.<sup>119</sup> Gerçekten de, günümüz şartlarında yoğun iş temposu, şehir merkezlerinin kalabalık ve gürültülü oluşu gibi sebepler göz önünde bulundurulduğunda, insan sağlığı açısından yazlık konut ihtiyacı da zorunlu ihtiyaçlardan kabul edilebilir.

Maddede geçen “ihtiyaç” ibaresi, gerçek, samimi ve zorunlu ihtiyaç anlamında kullanılmıştır<sup>120</sup>. Gerçekten de, ihtiyaca dayalı olarak açılan tahliye davalarında, tahliyeye karar verilebilmesi için, ihtiyacın gerçek ve zorunlu olması gerektiği Yargıtay kararlarında da vurgulanmıştır<sup>121</sup>.

İhtiyacın tahliye talebi zamanında doğmuş olması şarttır<sup>122</sup>. Başka bir deyişle, ileride doğabilecek ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılması söz konusu olmayıp<sup>123</sup>, davacının davaya konu ettiği ihtiyaç sebebini ispat etmesi gerekir<sup>124</sup>. Ancak yakın bir zamanda gerçekleşeceği ispat edilebilen ihtiyaç için tahliye davası açılabilmesi mümkündür<sup>125</sup>.

6570 sayılı Kanuna göre, kiralayanın kendisi veya eşi veya çocuklarının ihtiyacı için tahliye davası açabilir. Bunu örneklerle açıklamak gerekirse;

- Kiralayanın başka bir evde kiracı olarak bulunması,
- Kiralayanın kiracısı bulunduğu evden mal sahibi tarafından çıkarılması veya çıkarılma tehdidinin bulunması,

---

<sup>119</sup> Yargıtay 6.HD.’nin bu yöndeki 20/1/1986 tarih ve 14909/323 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.766.

<sup>120</sup> Tunçomağ, s.256; Tandoğan, s.249; Anıl, s.461; Feyzioğlu, s.629.

<sup>121</sup> Yargıtay 6.HD.’nin bu yöndeki 18/10/1999 tarih ve 8082/8203 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>122</sup> Tandoğan, s.249-250; Erdoğan, H., s.753.

<sup>123</sup> Feyzioğlu, s.629; Tandoğan, s.245; Erdoğan, H., s.753.

<sup>124</sup> Tunaboylu, C.1, s.565.

<sup>125</sup> Karahasan, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Öğreti Yargıtay Kararları, İstanbul 2002, s.733.



- Kiralayanın sağlığı açısından ihtiyaç duyması (tahliyesi istenen mecurun kiralayanın sağlığı açısından daha elverişli olması)<sup>126</sup>,
- Yurt dışından gelen kiralayanın kendi evinde tatilini geçirmek istemesi<sup>127</sup>,
- Tahliyesi istenen konutun mevcut durumu itibarıyla daha uygun ve daha ekonomik olması<sup>128</sup> (kiralananın fiziki durumunun daha elverişli olması)<sup>129</sup>,
- Kiralayanın mecura eşya koymak ihtiyacında olması<sup>130</sup>,
- Kiralayanın yazlık ev ihtiyacının bulunması<sup>131</sup> (burada önemli olan, kiralananın yazlık vasfını taşıması<sup>132</sup>, başka bir deyişle bulunduğu yer ve yapısının yazlık niteliğinde olmasıdır<sup>133</sup>),
- Kiralayanın eşinin ihtiyacının bulunması<sup>134</sup> (örneğin, MK.'nın 170. maddesine göre her eş ayrı yaşama hakkına sahip olduğundan, ayrı ikametgah edinebilir<sup>135</sup> veya ciddi sorunlarla karşı karşıya kalan eş, ayrı bir konut edinebilir<sup>136</sup> ve bu nedenle tahliye davası açılabilir<sup>137</sup>),
- Kiralayanın çocuklarının ihtiyacının bulunması (ocuğun evlenmesi, nişanlanması, eğitimi, sağlık durumu, iş vb.)<sup>138</sup>. Belirtmek gerekir ki,

<sup>126</sup> Yargıtay HGK.'nin bu yöndeki 27/1/1982 tarih ve 727/60 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.755; Tandoğan, s.246; Erdoğan, C., s.902; Tunçomağ, s.254; Feyzioğlu, s.468; Zevkliler, s.238.

<sup>127</sup> Ocak, Tuğba, Kira Sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna Göre Sona Ermesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2006, s.63-64.

<sup>128</sup> Yargıtay HGK.'nin bu yöndeki 5/12/1990 tarih ve 556/613 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.756 vd.; Burcuoğlu, s.382.

<sup>129</sup> Burcuoğlu, s.366 vd.

<sup>130</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 11/11/1992 tarih ve 12338/12848 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.776.

<sup>131</sup> Bu yöndeki 4/3/1968 tarih ve 14 E., 7/K. sayılı Yargıtay İBK. ile 6/3/1963 tarih ve 13/E., 23/K. ve 15/2/1968 tarih ve 7/E., 8/K. sayılı Yargıtay HGK. kararları için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>132</sup> Burcuoğlu, s.379 vd.

<sup>133</sup> Tunaboğlu, C.1, s.565.

<sup>134</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 23/2/1981 tarih ve 11553/2999 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, C., s.924.

<sup>135</sup> Akıntürk, Turgut., Türk Medeni Hukuku, Yeni Medeni Kanuna Uyarlanmış Aile Hukuku, B.6, İstanbul 2002, s.267.

<sup>136</sup> Akıntürk, Turgut, Borçlar Hukuku, B.2, İstanbul 2008, s.127 vd.

<sup>137</sup> Burcuoğlu, s.390; Tunçomağ, s.255; Tandoğan, s.248.

<sup>138</sup> Tunçomağ, s.255; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.213; Tandoğan, s.248-249; Zevkliler, s.238.

evlatlık, evlat edinenin kanuni mirasçısı olduğundan<sup>139</sup>, evlatlığın ihtiyacı için de tahliye davası açılabilir<sup>140</sup>.

Yukarıda belirttiğimiz üzere, kiralayan kendisi veya eşinin veya çocuklarının ihtiyacı için kiracının taşınmazdan tahliyesini isteyebilir. Örneğin, kiralayan, herhangi bir nedenle kiralananın bulunduğu yere taşınmak isteyebilir. Böyle bir durumda da, tahliye istenebilmesi mümkündür<sup>141</sup>. Diğer bir örnek, kiralayanın oturduğu taşınmazın artık ihtiyacını karşılayamaması (çocuklarının sayısının artması vb.) durumunda da kiralayanın kiralananın tahliyesini isteyebilmesidir<sup>142</sup>. Önemli olan, kiralayanın ihtiyacında samimi olması ve ihtiyacının zorunluluk sonucu oluşan gerçek bir ihtiyaç olmasıdır.

Kiralayan, çocuklarının ihtiyacı için de tahliye davası açabilir. Kiralayanın çocukları demekle, kiralayanın kanunen nesep bağı kurulmuş olan çocukları belirtilmektedir. Çocukların ihtiyaçları, öğrenim, sağlık, iş, evlenme gibi nedenlerden kaynaklanabilir<sup>143</sup>.

Kiralayan<sup>144</sup>, kiralayan olmayan malik<sup>145</sup> ve intifa hakkı sahibi<sup>146</sup> konut ihtiyacı sebebiyle dava açabilecek kişiler iken, faaliyet gösterilen amaca uygun olarak tüzel kişiler de yetkili organları aracılığıyla dava açabilecektir<sup>147</sup>.

Gerçek kişiler tahliye davasını, kendileri veya eşleri ya da çocukları için açabilirler. Kanun, bu hususu madde metninde açıkça göstermiştir. Bu nedenle, anne, baba, kardeş gibi akrabalar ile, kanunda fûru kavramından bahsedilmediği için, torunların ihtiyacı yönünden kiralayan tahliye davası açamayacaktır<sup>148</sup>.

---

<sup>139</sup> Akıntürk, s.375 vd.

<sup>140</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.213.

<sup>141</sup> Tunçomağ, s.254; Tandoğan, s.246.

<sup>142</sup> Tandoğan, s.246-247; Zevkliler, s.239.

<sup>143</sup> Matur, Gülten, 6570 Sayılı Kanuna Göre Konut İhtiyacı Sebebiyle Tahliye Davası (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1996, s.50.

<sup>144</sup> Arpacı, s.110.

<sup>145</sup> Tandoğan, s.242; Feyzioğlu, s.471; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.215.

<sup>146</sup> Burcuoğlu, s.59; Tandoğan, s.242.

<sup>147</sup> Burcuoğlu, s.383 vd; Karamahmutoğlu, Zeki, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2003, s.34.

<sup>148</sup> Arpacı, s.109.

Kiralayan sayısının birden fazla olması halinde, dava açabilmek için, müşterek mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu gerekli olup<sup>149</sup>, dava açıldıktan sonra da pay sahiplerinin muvafakati ile çoğunluğun sağlanması üzerine dava açmak mümkündür<sup>150</sup>. İştirak halinde mülkiyette dava açabilmek için, tüm paydaşların oybirliğinin sağlanması veya dava biri tarafından açılmışsa, diğerlerinin sonradan muvafakat vermeleri şarttır<sup>151</sup>. Kiracı sayısının çokluğu halinde ise dava, tüm kiracılar aleyhine açılmalıdır. Çünkü, kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır<sup>152</sup>.

## 2) Konut İhtiyacı Nedeniyle Açılan Tahliye Davası

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının hangi süre içinde açılacağı hakkında 6570 sayılı Kanunda bir açıklık bulunmamaktadır. Böyle olmakla birlikte, uygulamada kural olarak İİK.'nin 272. maddesinde belirtilen bir aylık süre burada da karşımıza çıkmaktadır. Bu süre Yargıtay kararlarında da benimsenmiş olup, Yargıtay'a göre sözleşmenin süresinin bitiminden önce veya bir aylık sürede kiracıya taşınmazı tahliye etmesinin bildirilmesi halinde, dava açma hakkı dönem sonuna kadar saklı tutulmuş olur<sup>153</sup>. Ancak, davacı, kiracıya ihtar keşide etmemişse, sonraki dönemin ilk aya ait kirasını ihtirazi kayıt koyarak kabul etmelidir. Aksi takdirde, dava açmak hakkı zayi olur<sup>154</sup>.

Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olduğundan, bu husus mahkeme tarafından re'sen göz önünde bulundurulmalıdır. Bunun için de, öncelikle kira başlangıç ve sona erme tarihleri tespit edilmelidir<sup>155</sup>.

Dolayısıyla, tahliye davası, kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden bir ay içinde açılmalıdır. Daha önce veya bir aylık dava açma süresi içinde tahliye talebi kiracıya bildirilmişse, bu durumda söz konusu irade açıklaması süreyi koruyucu

---

<sup>149</sup> Burcuoğlu, s.66; Feyzioğlu, s.471; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.214.

<sup>150</sup> Burcuoğlu, s.67.

<sup>151</sup> Feyzioğlu, s.472; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.215; Ertaş, s.246.

<sup>152</sup> Burcuoğlu, s.78; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.215.

<sup>153</sup> Burcuoğlu s.91; Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 25/3/1997 tarih ve 2530/2838 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.783; Arpacı, s.111.

<sup>154</sup> Yavuz, s.324.

<sup>155</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 9/10/2001 tarih ve 7586/7783 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.795.

nitelikte kabul edilir. Bu nedenle de, bu bildirim takip eden dönemin sonuna kadar davacının dava açma hakkı saklı kalır. Bundan sonra sözleşmenin başlangıç tarihine ilişkin ilk ayın kirasının ihtirazi kayıtla alınıp alınmaması önem taşımamaktadır. Söz konusu süre, kamu düzenine ilişkin olduğundan, mahkemece kendiliğinden dikkate alınmalıdır. Başka bir deyişle, bu hususun kiracı tarafından davada ileri sürülmesine gerek yoktur. Kiracı tarafından belirtilmemiş olsa da, mahkeme kira ilişkisine ait süreleri re'sen incelemelidir. Mahkeme bu süreleri tespit ederken, somut olaya göre hareket etmek yükümlülüğündedir. Mahkeme, öncelikle sözleşmenin başlangıç tarihi, süresi ve sona eriş tarihini araştırmalıdır. Örneğin, sözleşmeye tahliye talebine ilişkin isteğin belirli bir süre önce kiracıya bildirilmesi yönünde ihbar şartı konulmuşsa, ona göre değerlendirme yapmak gerekir. Çünkü, bu şart geçerlidir ve tarafları bağlar. İhbarın ne şekilde (yazılı veya sözlü) yapılacağı belirtilmemişse, bu durumda ihtar sözlü olarak da yapılabilir. Ancak, sözlü ihtar yapılmış olması ispat gücünü yarattığından, kiracının bu durumu ispat etmesi gerekir<sup>156</sup>.

Sonuç itibarıyla, ihtiyaca dayalı olarak açılacak tahliye davalarında, sonraki dönemde açılacak tahliye davası için iki koşulun arandığı söylenebilir. Her ne kadar dava açmak için ihtar çekmek koşulu aranmasa da, bir aylık süre içinde ihtar çekmek ve sonraki döneme ait ilk kiranın ihtirazi kayıt ile kabul edilmesi halinde, dava açma hakkı sonraki dönem için saklı tutulmuş olur.

Kira başlangıç süresi belli olup da sözleşme bitiminde taraflar sözleşmeyi feshetmezse, kira sözleşmesi yenilenmiş ve bir yıl için uzamış sayılacağından, bir aylık dava açma süresi buna göre belirlenir. Kira süresi belli değilse, BK.'nın 262. maddesine göre fesih bildiriminde bulunularak dava açılır<sup>157</sup>.

Diğer bir önemli husus, kiralayanın, kiracısını ihtiyaç sebebiyle kiralananı tahliye etmiş ve daha sonra kendi ihtiyacında kullanmayarak bir başkasına üç yıllık süre dolmadan yeniden kiraya vermiş olması halinde, tahliye ettirdiği kiracıya, 6570 sayılı Kanunun 15. maddesi gereğince tazminat ödemek zorunda kalacak olmasıdır<sup>158</sup>.

---

<sup>156</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 18/9/2001 tarih ve 5881/6748 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>157</sup> Erdoğan, H., s.752-753.

<sup>158</sup> Tandoğan, s.265 vd.

Gerçekten de, Yargıtay kararlarında da, kanunda öngörülen üç yıllık süre dolmadan bir başkasına kiralama yapılması halinde, kiralayan, kiracının uğradığı tüm zararlardan sorumlu tutulmuştur. Bu kapsamda, somut olay tüm yönleriyle değerlendirilmelidir. Örneğin, tahliye ettirilen kiracı, taşınırken yaptığı nakliye masraflarını, yeni yer kiralamasında yaptığı masrafları (komisyoncu gideri vs.) isteyebilecektir. Kiracı, açacağı tazminat davasına ilişkin dilekçesinde tüm bu zarar kalemleri için istekte bulunduğu takdirde, mahkeme bu konularda inceleme yapmalı ve ona göre karar vermelidir. Böyle bir davada, tahliye edilen konutun tahliye anındaki rayiç kira bedeli ile, davacının yeni kiraladığı yerin kirası, her iki konutun tüm özellikleri gözetilerek karşılaştırılır. Davacı bazı fedakarlıklara katlanarak daha düşük imkanlara sahip bir yer kiralamışsa, bu durum dahi değerlendirilmelidir. Böyle bir durumda, konutlar arasındaki emsaller göz önünde bulundurularak kiracının kira farkından doğan bir zararının bulunup bulunmadığı araştırılmalı ve sonucuna göre tazminat tutarı belirlenmelidir<sup>159</sup>.

---

<sup>159</sup>Yargıtay 4.HD.'nin bu yöndeki 3/3/2003 tarih ve 11894/2060 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

## C- İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye

### 1) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliyenin Şartları

6570 sayılı Kanununun 7/c maddesinde yer alan, “Kiralayan, gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında... tahliye davası açabilirler” şeklindeki düzenlemeyle, meslek ve sanat ihtiyacı sebebiyle de tahliye davası açılabilmesi mümkün kılınmıştır.

İşyeri ihtiyacına bağlı tahliye davasının açılabilmesi için gerekli olan şartlar şunlardır:

1- İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyede aranan en önemli şart, konut ihtiyacı nedeniyle tahliyede olduğu gibi, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmasıdır<sup>160</sup>. İhtiyaca dayalı olarak açılan tahliye davalarında tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek ve zorunlu olması gereği, Yargıtay kararlarında da belirtilmiştir<sup>161</sup>.

Bu yönüyle bakıldığında, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyenin konut ihtiyacına dayalı tahliye ile benzer özellikler gösterdiği açıkça anlaşılmaktadır. Böyle olmakla birlikte, işyeri ihtiyacına dayalı tahliye istemlerindeki “ihtiyaç” kavramı daha farklı değerlendirilmektedir<sup>162</sup>. Şöyle ki, işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasında göz önünde bulundurulacak en önemli husus, kiralayanın zorunlu bir ihtiyacının bulunup bulunmadığıdır. Yani, kiralayan ek iş yapmak için mecurun tahliyesini talep ediyorsa, bu ihtiyaç zorunlu olmadığından, açılan tahliye davası kabul edilmeyecektir. Öte yandan, kiralayan, yaptığı işin devamı ve genişletilmesi niteliğinde tahliye talebinde bulunuyorsa, bu talebi haklı görülecektir. Çünkü, işin gelişerek mevcut işyerinin yetersiz kalması yeni iş talebinin haklı olduğunu gösterir<sup>163</sup>.

Maddede yer alan “bizzat icra” terimi de geniş yorumlanmalıdır. Burada amaç, kiralayanın kendisi, eşi veya çocuklarının bizzat iş yapmalarının ötesinde, yardımcı

<sup>160</sup> Tunçomağ s.323; Tandoğan s.257 vd; Burcuoğlu, s.401; Feyzioğlu, s.484; Zevkliler s.240-241.

<sup>161</sup> Yargıtay 6.HD.’nin bu yöndeki 18/10/1999 tarih ve 8082/8203 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>162</sup> Burcuoğlu, s.412 vd.

<sup>163</sup> Ocak, s.70 vd.

kullanarak da işi yapabilecekleridir. Kısacası, önemli olan, ya kiralayanın kendisi, eşi veya çocuklarının işi bizzat yapması ya da bu kişilerin işle ilgisi bulunması suretiyle işi yardımcıları marifetiyle yapmalarıdır<sup>164</sup>.

İhtiyaç kavramıyla amaçlanan, özellikle ihtiyaç sahibi kiralayanın eşinin veya çocuklarının işsiz olması ve çalışma zorunluluğunun bulunmasıdır. Ayrıca, ihtiyaç sahibi kişilerin bizzat işi yapmak için özel becerisi ve yasal olarak ibrazı zorunlu olan evrakın bulunması şartı aranmayıp, işi bizzat yapmak değil de, organize etmek bile yeterli olmaktadır. Dolayısıyla, kanunu geniş yorumlamak gerekmektedir<sup>165</sup>.

Kiralayanın veya eşinin veya çocuklarının, buldukları yerde tahliye tehdidi altında olmaları da ihtiyacın samimi ve zorunlu olduğunu gösterir. Yargıtay'a göre de, durum böyledir. Gerçekten de, bir kararında: "Taraflar arasındaki ikinci sorun ihtiyacın samimi olup olmadığı hususundadır. Davacı 36 metrekare büyüklükte bir yerde ve kirada beyaz eşya ticareti yaptığını, tahliye tehdidi altında bulunduğunu belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. İşyerine ilişkin tahliye davalarında, ihtiyaçlının kirada olması halinde ihtiyacın kabulü için, ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte hiç olmazsa çalışılan yerle eş değer vasıfta bulunması gerekir. Eşdeğerlik halinde mülkiyet hakkının üstünlüğü nazara alınarak aynı işin kiralanda yapılmasında ihtiyaçlının tercihi esas alınır. Tehdit ve üstünlük koşullarından birinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. İkisinin bir arada bulunması gerekmez. Davacının kirada çalıştığı yerin satıldığı, yeni malikin 6/4/1999 tarihli ihtarname ile davacının tahliyesini istediği dosyaya sunulan belge ve dinlenen tanık ifadelerinden anlaşılmaktadır. Bu durumda, davacının tahliye tehdidi altında bulunduğunun kabulü gerekir. Öte yandan, yapılan keşif sonucu kiralananın davacının halen işini yürüttüğü yere göre daha üstün vasıfta bulunduğu da saptanmıştır. Yıllık peşin ödeneceği ihtilafsız olan 1/1/1999-1/1/2000 kira yılının kira parasının tahsili için icra takibi başlatılması tahliye talebinden vazgeçildiği şeklinde yorumlanamaz. Açıklanan durumlar karşısında ihtiyaç iddiası sübuta erdiğinden, kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken, aksi görüş ve düşünceler ile yazılı şekilde ret kararı verilmesi

---

<sup>164</sup> Arpacı, s.113-114; Feyzioğlu, s.656.

<sup>165</sup> Tunçomağ, s.257; Yavuz, s.325; Feyzioğlu, s.483; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.218; Tandoğan, s.256-257.

hatalı olmuştur”<sup>166</sup> diyerek tahliye tehdidinin varlığı halinde açılacak tahliye davasını haklı bulmuştur.

İhtiyacın “gerçek” olması, ihtiyacın mevcut olması demektir. Yani, ileride doğabilecek ihtiyaçlar nedeniyle tahliye davası açmak mümkün değildir<sup>167</sup>. Hatta, ihtiyacın zorunlu olması ve dava devam ederken dahi devam etmesi gereklidir<sup>168</sup>. Kiralayanın kendisi, eşi veya çocukları tahliye tehdidi altında iseler ve kiralayan tehdit iddiasını ispatlayabilirse, açılan tahliye davası kabul edilir. Tahliye iddiası her türlü delille ispat edilebilir<sup>169</sup>.

2- Tahliyesi talep edilen taşınmazın, kiralayanın veya eşinin veya çocuklarının bulunduğu yerden daha üstün nitelikte olmalı veya en azından onunla eşit durumda olmalıdır<sup>170</sup>. Örnek vermek gerekirse, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunan kişinin tahliyesini talep ettiği taşınmaz mesleğini icra etmeye uygun bir yer olmalıdır<sup>171</sup>. Her iki yer eşit değerlere sahipse, mülkiyet hakkına öncelik verilerek, kiralayanın ihtiyacı gereği dava kabul edilmelidir<sup>172</sup>.

Doktrinde ise Burcuoğlu ve Tandoğan’a göre, işyerinde garaj ve depo ihtiyacı bulunması sebebiyle garaj ve depo ihtiyacını ileri sürmek genişletme sayılmazken<sup>173</sup>, Yavuz’a göre de, depo ve garaj ihtiyacının bulunduğu durumlarda tahliye talebi mümkün olmalıdır<sup>174</sup>.

İşyeri ihtiyacı nedenine dayanılarak açılan tahliye davalarında önemli olan, ihtiyacın ispat edilmesidir. Örneğin, kiralayanın işsiz olması ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu anlamı taşımaktadır. Kiralayanın işsiz olması ve bu nedenle işyerine ihtiyaç duyması, devamlılık gösteren bir ihtiyaç niteliğindedir.

---

<sup>166</sup> Yargıtay 6.HD.’nin bu yöndeki 28/6/1999 tarih ve 5750/5784 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>167</sup> Tunçomağ, s.257; Tandoğan, s.260.

<sup>168</sup> Malkoç, Aytaç/Kılıçoğlu, Mustafa, Kira, Tahliye, Tespit ve Tazminat Davaları, İstanbul 1992, s.136 vd.

<sup>169</sup> Olgaç, s.129.

<sup>170</sup> Tandoğan, s.252-253; Arpacı, s.113; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.217; Burcuoğlu, s.413.

<sup>171</sup> Ertaş, Şeref, “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”, Prof. Dr. Şükrü Postacıoğlu’na Armağan, İzmir 1997, s.40; Karamahmutoğlu, s.38; Tandoğan, s.258; Burcuoğlu, s.418.

<sup>172</sup> Bu konudaki Yargıtay kararları için bkz., Tunaboğlu, s.856.

<sup>173</sup> Burcuoğlu, s.406; Tandoğan, s.253; Ocak, s.70 vd.

<sup>174</sup> Yavuz, s.325.



Kiralayanın dayandığı ihtiyaç, doğmamış veya uzun süre sonra doğacak bir ihtiyaç ise bu ihtiyaç mevcut olmadığından ve somut olarak belirlenemediğinden, gerçek, samimi ve zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilemez. Ancak, yakında doğacağı muhakkak olan ihtiyaca dayanılarak tahliye davası açılabilir<sup>175</sup>.

İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda önemli olan diğer bir husus da, dava açmadan önce veya dava açarken mevcut olan ihtiyaç sebebinin yargılama sırasında da devam ediyor olmasıdır<sup>176</sup>. Örneğin, yurtdışında olup da, yurda dönmeyen ve dönme niyeti açıkça anlaşılmayan kişilerin ihtiyacı nedeniyle dava açılmaz<sup>177</sup>.

Memur olarak çalışan, ancak emekli olması nedeniyle kiralanan ihtiyacı duyan kiralayanın da ihtiyacı kabul edilir. Aynı şekilde, görevinden istifa eden, işini değiştiren veya yeni iş kuracak kiralayanın da ihtiyacı nedeniyle açacağı tahliye davası kabul edilmelidir<sup>178</sup>. Ancak, memur olarak görevine devam edenler veya reşit olmayan çocuklar için tahliye davası açılmaz<sup>179</sup>. Öte yandan, gerçek kişiler, işlerini genişleteceklerini veya ikinci bir iş yapacaklarını ileri sürerek ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açamazlar<sup>180</sup>.

3- Diğer önemli olan husus, ihtiyacı olduğunu öne sürenin, mevcut durumunun yapacağını iddia ettiği işe uygun olmasının gerekmesidir. Şöyle ki, kişinin sağlığı, yaşı

---

<sup>175</sup> Tandoğan, s.260.

<sup>176</sup> Yargıtay 6. HD., 22/11/2005 tarih ve 9137/10636 sayılı kararında, “Uyuşmazlık, ihtiyaç iddiasına dayalı tahliye istemine ilişkindir. Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 1/6/1997 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, işsiz olduğunu, kiralanda konfeksiyon ticareti ile iştigal edeceğini iddia ederek tahliye isteminde bulunmuştur. Dinlenen davacı tanıkları davacının iddiasını doğrular nitelikte anlatımda bulunarak davacının uzun süredir işsiz olduğunu, artık bir iş yapmak istediğini, kiralanda tekstil konfeksiyon-kot işi yapacağını söylemişlerdir. Davacının davalıya keşide ettiği ihtiyaç durumunu bildirir ihtarnamede davalının sözleşmede yazılı kira parasının dahi ödenmediğini bildirmesi ihtiyacın samimi olmadığını, uyuşmazlığın kira parasından kaynaklandığını göstermez. Toplanan delillere göre uzun süredir işsiz olan ve kendisine ait başkaca iş yeri bulunmayan davacının ihtiyacı iddiası kanıtlanmıştır. Bu durumda mahkemece ihtiyacın samimi olmadığı, asıl amacın kira parasını artırmak olduğu düşüncesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir” şeklinde hüküm vermiştir. Kararın metni için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>177</sup> Burcuoğlu, s.416; Tandoğan, s.260; Yavuz, s.328.

<sup>178</sup> Tandoğan, s.252.

<sup>179</sup> Işık, Mehmet Şirin, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Tabi Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Diyarbakır 2003, s.61.

<sup>180</sup> Burcuoğlu, s.401; Karahasan, s.747.

ve cinsiyeti yapılacağı iddia olunan işe uygun olmalıdır<sup>181</sup>. Ayrıca, kiralananın fiziki ve hukuki durumunun da yapılacağı iddia olunan işe uygun olması gerekir<sup>182</sup>.

Son olarak belirtmekte yarar vardır ki, kiralayanın, tahliyesini talep ettiği taşınmaz dışında başka bir taşınmazı mevcutsa, o taşınmazı kiracısına kiraya vermeyi teklif etmesi ve bu teklifinin de gerçek olması gerekmektedir. Kiralayanın tahliyesini talep ettiği taşınmazından başka bir taşınmazı varsa ve bunu kiraya vermeyi kiracısına teklif etmiyor veya kiracısına kiraya vermektan kaçınıyorsa, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğundan bahsedilemez<sup>183</sup>. Ayrıca, kiralananın kısmi tahliyesi halinde, tahliye edilen kısım kiralayanın ihtiyacını karşılayabileceği halde kiralayan kısmi tahliyeyi kabul etmezse, ihtiyacının samimi ve gerçek olmadığı sonucuna varmak mümkün olup, kısmi tahliye mümkünken, kiracının bunu kabul etmemesi halinde ise taşınmazın tamamının tahliyesine karar verilmelidir<sup>184</sup>.

## 2) İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Açılan Tahliye Davası

Dava açma süresi, diğer tahliye hallerinde olduğu gibi bir aydır. Şöyle ki, ihtiyaç iddiasında bulunan davacı, kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açmalıdır. Her ne kadar kanunda bu konuda hüküm bulunmuyorsa da, Yargıtay kararlarında süre bir ay olarak benimsenmiştir<sup>185</sup>. Taraflar sözleşmeyi kendi hür iradeleri ile düzenleyerek imza altına aldıklarından, sözleşmeye koydukları hükümler kendilerini bağlar. Taraflarca bu şekilde sözleşmeye tahliyeye ilişkin belirli bir süre konulmuşsa, bu şart geçerlidir ve taraflar, belirlenen süreye uymak zorundadırlar<sup>186</sup>.

---

<sup>181</sup> Yavuz, s.326; Feyzioğlu s.657; Tandoğan, s.258; Burcuoğlu, s.409.

<sup>182</sup> Tandoğan, s.258-259; Burcuoğlu, s.429.

<sup>183</sup> Tandoğan, s.257; Burcuoğlu, s.429; Karahasan, s.746.

<sup>184</sup> Tandoğan, s.259; Erdoğan, C., s.664 vd.

<sup>185</sup> Yargıtay 6.HD.'nin 15/10/2001 tarih ve 7698/7908 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.873.

<sup>186</sup> Yargıtay 6. HD.'nin "Tahliye davasının kira akdinin sona ermesini takip eden bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce veya bir aylık dava açma süresi içinde tahliye iradesi kiracıya bildirilmişse, bu irade açıklaması süreyi koruyacağından, bu bildirim takip eden dönemin sonuna kadar dava açma hakkı saklıdır. Bu durumlarda akdin başlangıcı olan ayın kirasının ihtirazı kayıtlı alınıp alınmaması önemli değildir; kamu düzenine ilişkin olduğu için, davalı tarafça ileri sürülme şartı aranmaksızın, mahkemece kendiliğinden nazara alınması gerekir. Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti için, öncelikle akdin başlangıcının, süresinin, sona eriş tarihinin bilinmesi icap eder. Sözleşmede tahliye isteği halinde belirli

Yukarıda da belirttiğimiz üzere, ihtiyaç nedeniyle tahliye davası, kira dönemini takip eden bir ay içinde açılmalıdır. Dava açılmasa bile, bir aylık süre içerisinde taşınmazın tahliyesi talebi kiracıya bildirilmelidir. Tahliyeye ilişkin irade beyanı kiracıya ulaşırsa, bu irade açıklaması süreyi korur ve bu nedenle, beyanı takip eden dönemin sonuna kadar dava açma hakkı saklı tutulmuş olur. Ancak, her iki halde de, kiralayan tahliye süresini beklemek zorundadır. Başka bir deyişle, kira dönemi sona ermeden veya taahhüt tarihinden önce tahliye davası açılması halinde, dava süre yönünden reddedilir<sup>187</sup>.

Kira sözleşmesinin yenilenmeyeceği kiracıya yazılı veya sözlü olarak bildirilmişse, dava her zaman açılabilir. Kira sözleşmesi belirsiz süreli ise BK.'nın 262. maddesi uygulanır<sup>188</sup>.

Sonuç olarak,

- Davayı, kiralayan, kiralayan olmayan malik ve intifa hakkı sahibi açabilir.
- Kiralayan, kendisi, eşi veya çocuklarının ihtiyacı için dava açabilir.
- İhtiyaç, samimi, gerçek ve zorunlu olmalıdır.
- Dava, sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde açılmalıdır. Ancak, dava açılacağı bir ay içinde ihtar tebliğ edilerek ya da daha önce bildirilmişse, bildirilen kira dönemi sonuna kadar dava açılabilir.
- Dava, kiracıya karşı açılır. Kiracı sayısı birden fazla ise dava, tüm kiracılara karşı açılmalıdır.
- Bu davalarda görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir.

---

bir süre önce kiracıya bu isteğin ihbar edilmesi şart koşulmuşsa, ona uymak gerekir. Bu ihbarın yazılı yapılması öngörülmemişse, sözlü yapılması da mümkündür. Ancak, davacının bunu ispat etmesi gerekir. Olayımızda taraflar arasındaki bir yıl süreli kira sözleşmesinin özel şartlar kısmında 'kiracı ve kiralayan kiralananı tahliye etmek isterse kira sözleşmesi bitim tarihinden en az iki ay önce birbirlerine durumu yani tahliye isteğini yazılı olarak bildireceklerdir' denilmektedir. Bu şart geçerli olup, tarafları bağlar" şeklindeki 18/9/2001 tarih ve 5881/6748 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>187</sup> Yargıtay 6.HD.'nin 27/9/1999 tarih ve 6751/6958 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>188</sup> Yargıtay 6.HD.'nin 11/10/2001 tarih ve 7596/7855 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.795.

İşyeri ihtiyacı nedeniyle dava açan kişi kiralayan veya kiralayan olmayan malik olmalıdır<sup>189</sup>. Aynı zaman da intifa hakkı sahibi de dava açma hakkına sahiptir<sup>190</sup>.

Malik sayısının birden fazla olması halinde, taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet varsa, paydaş çoğunluğunun sağlanması ile, elbirliği halindeki mülkiyette ise tüm ortakların bir araya gelmesi ile dava açılabilir<sup>191</sup>.

Tüzel kişiler de tahliye talebinde bulunabilirler. Ancak, tüzel kişiler, yetkili organları aracılığıyla dava açmak yetkisine sahiptirler<sup>192</sup>. Ayrıca, dava açabilmek için önemli olan, tüzel kişinin kendi ihtiyacının bulunmasıdır. Tüzel kişiliğin ihtiyacının samimi, zorunlu ve gerçek olup olmadığı da belirtilen ihtiyacın tüzel kişiliğin faaliyet ve ihtiyacına uygun olup olmadığına bakılarak belirlenebilir<sup>193</sup>. Şöyle ki, tüzel kişiliğe ait olan taşınmaz kiraya verilmiş, ancak daha sonra tüzel kişiliğin kiralanan ihtiyacı doğmuşsa, tahliye davası açılabilir<sup>194</sup>.

Öte yandan, tüzel kişinin ortaklarından birinin işyeri ihtiyacının bulunması ise tahliye için haklı sebep oluşturmaz. Aynı zamanda, tüzel kişiler de şirketin ihtiyacı için ortağa ait taşınmazın ihtiyaç nedeniyle tahliyesini isteyemezler<sup>195</sup>. Ancak, kiralayanlar arasında bir ortaklık bulunmaktaysa ve bu ortaklığın da tüzel kişiliği bulunmamaktaysa, ortaklardan biri, ortaklığın tüzel kişiliği olmadığından, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmek hakkına sahiptir<sup>196</sup>.

Dava açmaya yetkili kişiler, ancak kendileri veya eşleri veya çocuklarının ihtiyacı için işyeri ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açabilirler. Yani, kanunda sayılan kişiler dışında kalan kişilerin ihtiyacı için tahliye davası açılması mümkün değildir<sup>197</sup>.

---

<sup>189</sup> Tandoğan, s.253.

<sup>190</sup> Tandoğan, s.253

<sup>191</sup> Arpacı, s.112.

<sup>192</sup> Tandoğan, s.254 vd.

<sup>193</sup> Burcuoğlu, s.426.

<sup>194</sup> Tandoğan, s.254-255; Burcuoğlu, s.425.

<sup>195</sup> Arpacı, s.113; Olgaç, s.131; Tandoğan, s.255; Burcuoğlu, s.425.

<sup>196</sup> Tandoğan, s.254 vd.

<sup>197</sup> Burcuoğlu, s.401; Tandoğan, s.253; Zevkliler, s.236; Feyzioğlu, s.481; Aral, s.171.

## D- Yeni İktisap Nedeniyle Tahliye

### 1) Yeni İktisap Nedeniyle Tahliyenin Şartları

6570 Sayılı Kanunun 7/1-d maddesinde, “Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse, kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten bir ihbarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra, ... tahliye davası açabilir” şeklinde düzenleme getirilmiş; ihtiyaç nedeniyle taşınmazı yeni alan malikin kiracının taşınmazdan tahliyesini isteyebileceği belirtilmiştir.

Yeni iktisap nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için, iktisap edenin kendisinin, eşinin veya çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacının bulunması gerekir. Dolayısıyla, bu maddeye dayanılarak tahliye davası açılabilmesi için, yeni iktisap yeterli olmayıp, aynı zamanda ihtiyacın da mevcut olması gerektiği söylenebilir<sup>198</sup>.

6570 sayılı Kanunun bu maddesinde hem mesken, hem işyeri ihtiyacı kavramlarından bahsedilmiştir. Buradaki “ihtiyaç” kavramı, daha önce mesken ihtiyacı nedeniyle tahliye ve işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyede de bahsedilmiş olan tahliye hallerinde ayrıntılı olarak anlatılan ihtiyaç kavramı ile aynı anlamı taşımaktadır<sup>199</sup>.

Burada önemli olan, taşınmazın MK. hükümlerine göre iktisap edilmesidir<sup>200</sup>.

MK.’ya göre iktisap eden kişiler şunlardır:

- Mülkiyet hakkını kazanan kişi (satış, bağışlama, miras, mahkeme ilamı, cebri icra gibi yollarla mülkiyet edinen kişi)<sup>201</sup>,

<sup>198</sup> Burcuoğlu, s.436; Tunçomağ, s.260; Yavuz, s.327; Karahasan, s.770.

<sup>199</sup> Burcuoğlu, s.437.

<sup>200</sup> MK.’nın 705. maddesinde, “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır” hükmü yer almaktadır.

<sup>201</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.219; Feyzioğlu, s.642; Tunçomağ, s.259; Burcuoğlu, s.440; Yavuz s.326-327.

- İntifa hakkı sahibi. İntifa hakkı, mülkiyeti sınırlayıcı bir haktır. Taşınmaz üzerinde de mülkiyet hakkı sınırlandırıldığından, malik bile tek başına dava açamaz; ancak intifa hakkı sahibi ile dava açabilir.
- Kendisine pay tahsis edilen kişi<sup>202</sup> (kooperatiflerde olduğu gibi<sup>203</sup>, bireysel mülkiyet hakkı gerçekleşmeyen kişi)<sup>204</sup>,
- Kiralananın, tapuya tescil dışında zilyetlik yoluyla devri de söz konusu olabilir. Bu durum, genellikle taşınmazın tapuya kayıtlı olmaması halinde söz konusu olur. Çünkü, zilyetlik ile de mülkiyetin devri mümkündür.<sup>205</sup> Bu konudaki bir Yargıtay kararı şöyledir: “Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın zilyetliğinin devri suretiyle harici satış, geçerli ve Medeni Kanuna uygun bir tasarruf şeklidir. Bu yolda taşınmazı iktisap eden kişinin 6570 sayılı Kanun m. 7/d’ye dayanarak açtığı tahliye davasının dinlenmesi gerekir”<sup>206</sup>.

Yasal hükümlere göre taşınmazı iktisap eden kişi, isterse, eski malik ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye bağlı kalarak tahliye talebinde bulunabilir. Bu durumda, yeni malik, eski malik ile kiracı arasında yapılmış bulunan kira sözleşmesine uymak zorundadır<sup>207</sup>. Ancak, yeni malik bu sözleşmeye bağlı kalmadan da yeni iktisap sebebine dayanarak tahliye davası açabilir<sup>208</sup>. Bu açıdan bakıldığında, sözleşmenin bazı şartların varlığı halinde yeni maliki bağlamayacağı açıktır<sup>209</sup>. Nitekim, Yargıtay da bir kararında şöyle belirtmiştir: “6570 sayılı yasa kapsamına giren taşınmazı iktisap eden kimse dilerse, eski malik ile kiracının yaptığı sözleşmeye dayanarak akdin hitamında,

---

<sup>202</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.220; Burcuoğlu, s.442; Erdem, s.628.

<sup>203</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.219-220; Burcuoğlu, s.442; Yavuz, s.327.

<sup>204</sup> Uygur, Turgut, Açıklamalı İçtihatlı Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, C.4, Ankara 1992, s.820 vd; Erdoğan, H., s.923; Burcuoğlu, s.439; Malkoç/Kılıçoğlu, s.178-179.

<sup>205</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.220; Karahasan, s.769; Burcuoğlu, s.440 vd.

<sup>206</sup> Yargıtay HGK.’nın 10/5/1967 tarih ve 6-1157/249 sayılı bu kararı için bkz. Erdoğan, H., s.926.

<sup>207</sup> Erdoğan, H., s.923; Kılıçoğlu, s.321.

<sup>208</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.169 vd; Ertürk, Erkan, Uygulamada Kira Tespit ve Uyarılama Davaları, Ankara 2005, s.45; Erdoğan, H., s.923.

<sup>209</sup> Burcuoğlu, s.436; Arpacı s.114 vd; Yavuz, s.328.

isterse 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak kiracı hakkında ihtiyaç nedeni ile dava açabilir”<sup>210</sup>.

Burada, taşınmazı ihtiyari artırma yoluyla ile satın alan maliklerin durumunun üzerinde de durulması gerekir. MK.’nın 705. maddesinin 2. fıkrasına göre cebri icra, taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılması hallerinden biridir. Ancak, ihtiyari artırmalarda durum farklıdır. Taşınmazı ihtiyari artırım yolu ile satın alan kişi, ancak tapuya tescil ile mülkiyetin kendisine geçmesinden sonra malike ait hakları elde eder. Öte yandan, taşınmazın açık artırma usulü ile de üçüncü kişiye devredilmesi mümkündür. Ancak, açık artırma ile yapılan satış işlemi tapuya tescil açısından bir ispat aracı niteliğindedir. Bu şekilde yapılan işlemlerde de mülkiyetin geçişi tapuya tescil ile mümkün olacağından, üçüncü kişi tescil ile malik sıfatını haiz olur.<sup>211</sup>

Son olarak, belirtmek gerekir ki, daha önce kiralananın belli bir payına sahip olan ve sonradan da kiralananın tümünü iktisap eden kişi, sözleşme kurulurken kiralayanlardan biri olduğundan, bu maddeye dayanarak tahliye davası açamaz<sup>212</sup>.

---

<sup>210</sup> Yargıtay 6. HD.’nin 29/1/1992 tarih ve 758/1150 sayılı bu kararı için bkz Erdoğan, H., s.946.

<sup>211</sup> “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7/ç maddesi gereğince açılacak tahliye davalarının kira sözleşmesinin sonunu takip eden bir ay içerisinde açılması gerekir. Bu süre İcra İflas Kanununun 272. maddesindeki sürenin kıyas yoluyla uygulanmasının bir sonucudur. Bir ay içerisinde dava açılırsa ihtara gerek yoktur. Bu davayı kural olarak kiralayan açabilir. Ancak Yargıtay inançları ile malike de bu davayı açma hakkı tanınmıştır. Kiralayanın sözleşmenin sona ermesini takip eden bir aylık süreyi geçirmesi halinde akit kendiliğinden yenilenmiş olur, kiralayanın dava hakkı düşmüş sayılır ve takip eden kira dönemi sonuna kadar bir daha dava açması mümkün değildir. Ancak kiralayan sözleşme son bulmadan veya bir aylık dava açma süresi içinde inşaat veya imar kastı ile tamirat sebebiyle sözleşmeyi yenilemeyeceğini kiracıya bildirmişse açıklanan bu irade nedeniyle bir aylık süre geçirilmiş olsa dahi yeni döneme kadar istediği zaman dava açma hakkına sahip olur. Yeni malik ise ancak bayii ile kiracı arasındaki akde dayanabilir. Dava süresinin bu akde göre hesap edilmesi gerekir. 6570 sayılı yasanın 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak inşaat ve imar maksatlı tadilat nedeniyle dava açamaz. Bunun sonucu olarak da mutlaka bayii ile kiracının yaptığı akdin süresinin sonunun beklenmesi şarttır. Ayrıca taşınmaz malların İhtiyari açık artırma usulü ile satımından, mülkiyet ihale ile değil, ancak tapuya tescille geçer. Bu durumda tescil; artırma memurunun satıma dayanak olan "Satım Zabıtnamesini (tutanağını)" Tapu Sicil Müdürlüğüne göndermesi üzerine yapılır. Satımı belirleyen ihale tutanağı kurucu bir işleve sahip olmayıp, açıklayıcı belge niteliğinde bir ispat aracı konumundadır. Diğer bir deyimle, taşınmazın açık artırımla satılma işlemi cebri artırmadan farklı olarak; kendisine dayanılarak tapuya tescil muamelesinin yapılmasına olanak veren hukuki bir neden, bir ispat aracı olup, mülkiyetin geçişi ise ancak tapuya tescille olur. Bunun doğal sonucu olarak, ihale yoluyla taşınmazı satın alan kimse ancak mülkiyetin kendisine geçmesinden sonra kullanabileceği hakları, tescil muamelesi yapılmadan kullanamayacağı gibi malik sıfatını da tescilden önce kazanamaz” şeklindeki Yargıtay HGK.’nin 11/10/2000 tarih ve 6-1256/1254 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>212</sup> Burcuoğlu, s.443, Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.220, Anıl, s.652.

## 2) Yeni İktisap Nedeniyle Tahliye İlişkin Özel Durumlar

### a) Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Verilmesi

BK.'nın 255. maddesinin 2. fıkrasında, kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesi hususu düzenlenmiş olup, buna göre, “Şerhten sonra taşınmaz üzerinde mülkiyet veya başka bir aynı hak yahut şerh verilmiş şahsi hak elde edenler, kiracının kira akdi dairesinde gayrimenkulden intifasına müsaade etmek mecburiyetindedirler”.

Taraflarca yapılan kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh verilmek suretiyle uygulanmaktaysa, yeni iktisap eden kişi, şerhin amacı gereği kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır; dolayısıyla, kiracı, yeni malike karşı kira sözleşmesini ileri sürebilecektir<sup>213</sup>. Çünkü, şerhle, taşınmazı iktisap eden yeni malik, kira ilişkisine taraf olacağından ve sözleşmeden doğan borç ilişkisi eşyaya bağlı borç haline geleceğinden, eski malik borçtan kurtulacak ve yeni malik sorumlu hale gelecektir<sup>214</sup>. Şerhten sonra taşınmaz üzerinde şahsi hak elde edenler, şerh nedeniyle kiracının taşınmazı kullanmasına ve yararlanmasına müsaade etmek zorundadırlar. Özetle, söylenebilir ki, en önemli sonuç olarak, yeni malik, 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesindeki sebebe dayanarak tahliye davası açamayacaktır<sup>215</sup>. Çünkü, şerh, kira sözleşmesinden doğan borç ilişkisini eşyaya bağlı bir borç haline dönüştürür ve şerhten sonra taşınmazı iktisap eden yeni malik, söz konusu borç ilişkisine taraf olarak katılır ve eski maliki borç ilişkisinden bertaraf eder<sup>216</sup>.

### b) İktisabın Muvazaalı Olduğu İddiası

Devrin üçüncü kişiye muvazaalı olarak kötü niyetle geçirildiğini iddia eden kişi, muvazaa iddiasını delilleriyle birlikte ispat etmelidir<sup>217</sup>.

<sup>213</sup> Burcuoğlu, s.452; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.222-223; Feyzioğlu, s.420; Uygur, s.965.

<sup>214</sup> Arpacı, s.118.

<sup>215</sup> Arpacı, s.117; Erdoğan, H., s.924; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.222; Burcuoğlu, s.452.

<sup>216</sup> Yargıtay 11.HD.'nin bu yöndeki 8/11/2004 tarih ve 1798/10934 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>217</sup> Yavuz, Nihat, “Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları”, Yargıtay Dergisi Ocak-Nisan 1997, C.23, S.1-2, s.97.



Yeni iktisap nedeniyle dava açan malik de, iddialarını ispatlamalıdır. Örneğin, taşınmazı satın alan yeni malik ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açar ve davada da ihtiyacının samimi, gerçek ve zorunlu olduğunu ispat ederse, davası kabul edilir. Bu davada davalı kiracının satışın muvazaalı olduğunu iddia etmesi, kiracıya hiçbir menfaat sağlamayacaktır. Kiracı bu tür bir iddia ileri sürse bile, mahkeme, bu iddiayı dikkate alarak değerlendirmekle yükümlü değildir. Çünkü, tahliye davalarının temelinde kişisel hak mevcuttur ve bu nedenle kişisel hakka dayanılarak açılan tahliye davasında satışın muvazaalı olduğu iddiası dinlenmeyecektir<sup>218</sup>.

6570 sayılı Kanununun 7/d maddesine göre, tahliye davası açan yeni malik, ihtiyaç iddiasını kanıtlamalıdır. Mahkeme de, iddiaları somut olaya göre değerlendirmelidir. Bu nedene dayanılarak açılan tahliye davasında tarafların durumu, taşınmazın satış bedeli (emsallere göre) araştırmalı ve davalı muvazaalı iddiasında bulunmuş ve mahkeme de bu iddiayı dinlemişse, somut olayın özelliklerine bakılarak ihtilaf çözülmelidir<sup>219</sup>.

### 3) Yeni İktisap Nedeniyle Açılan Tahliye Davası

Yeni iktisap nedeniyle tahliye davasını, kiralananı MK. hükümlerine göre iktisap eden kişi açabilir<sup>220</sup>. İktisap birden fazla kişi tarafından gerçekleşmişse, mülkiyet paylı ise pay ve paydaş çoğunluğu<sup>221</sup>, elbirliği halinde mülkiyet söz konusu ise oy birliği sağlanarak dava açılmalıdır<sup>222</sup>.

<sup>218</sup> Yargıtay HGK.'nın bu yöndeki 12/4/2006 tarih ve 6-143/148 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.938.

<sup>219</sup> Yargıtay HGK.'nın "...Dosya kapsamından, dinlenen davacı tanıklarının ifadelerinden davacının halasına ait olan bir evde oturmakta olduğu anlaşılmaktadır. Davacı başkasına ait evde oturmaya zorlanamayacağına göre ihtiyaç iddiasının samimi olduğunun kabulü gerekir. 6570 sayılı Yasanın 7/d. maddesine dayalı olarak açılan davada iktisabın muvazaalı olduğu savunması bu davada incelenemeyeceğinden ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır" şeklindeki 4/7/2001 tarih ve 6-577/575 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>220</sup> Arpacı, s.116-117.

<sup>221</sup> Erdoğan, H., s.924.

<sup>222</sup> Tunaboğlu, C.2, s.849.

Kuru mülkiyet sahibi, tek başına dava açamayacağından, ancak intifa hakkı sahibi ile birlikte ihtiyaç sebebine dayanarak tahliye davası açabilecektir.<sup>223</sup>.

Kiralanan taşınmaz üzerinde iktisaptan önce pay sahibi olan kişinin iktisap sebebine dayanarak dava açmak hakkı bulunmamaktadır. Başka bir deyişle, kiralanan üzerinde önceden paydaş olan kişi, sonradan yeni bir pay satın alsa da, dava açmak yetkisine sahip olmaz<sup>224</sup>.

Kiracı sayısı birden fazla ise tüm kiracılara karşı dava açılmalıdır<sup>225</sup>. Örneğin, bir binanın iktisap edilmesi halinde, tahliye davası tüm kiracılara karşı açılabilir<sup>226</sup>.

İktisaptan itibaren bir ay içerisinde<sup>227</sup> kiracıya ihtar tebliğ edilmek şartıyla<sup>228</sup>, yeni malik, iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra dava açabilir<sup>229</sup>.

Dava açma tarihinin belirlenebilmesi için, öncelikle iktisap tarihlerinin belirlenmesi şarttır. Tescille iktisap söz konusu ise tescil tarihi<sup>230</sup>, miras yoluyla iktisap söz konusu ise miras bırakanın ölüm tarihi<sup>231</sup>, mahkeme kararıyla iktisap söz konusu ise mahkemenin karar tarihi ve cebri icra yoluyla iktisap söz konusu ise ihale tarihi<sup>232</sup> iktisap tarihi olarak kabul edilir.

Önemli olan bir husus da, iktisap tarihinden itibaren bir aylık süre içinde kiracıya tebliğ edilen ihtarnamede yeni malikin taşınmazı iktisap ettiğini ve taşınmaza ihtiyacı olduğunu belirtmesi ve taşınmazın tahliyesini istemesidir<sup>233</sup>. Bir aylık sürenin hesaplanmasında, iktisap günü de hesaba katılır<sup>234</sup>. Sürenin son günü tatil gününe denk gelirse, tatil gününden sonraki ilk iş günü akşamına kadar süre uzamış sayılır.

---

<sup>223</sup> Burcuoğlu, s.439 vd.; Karahasan, s.770.

<sup>224</sup> Erdoğan, H., s.924; Burcuoğlu, s.451 vd.

<sup>225</sup> Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ve İlgili Mevzuat, B.16, Ankara 1997, s.460.

<sup>226</sup> Burcuoğlu, s.452.

<sup>227</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.219; Burcuoğlu, s.448.

<sup>228</sup> Feyzioğlu, s.480; Anıl, s.653; Burcuoğlu, s.448; Zevkliler, s.243.

<sup>229</sup> Tunçomağ, s.208; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.218; Burcuoğlu, s.436.

<sup>230</sup> Burcuoğlu, s.440.

<sup>231</sup> Burcuoğlu, s.441; Anıl, s.653.

<sup>232</sup> Oğuzman M. Kemal/Seliçi, Özer, Eşya Hukuku, B.9, İstanbul 2002, s.380; Burcuoğlu, s.440.

<sup>233</sup> Burcuoğlu, s.448.

<sup>234</sup> Burcuoğlu, s.448-449; Yavuz, s.327; Olgaç, s.163; Erdem, s.628.

Keşide edilen ihtara rağmen, kiracı taşınmazı tahliye etmezse, iktisaptan itibaren altı ay sonra dava açılacaktır. Altı ay dolmadan açılan tahliye davası reddedilir<sup>235</sup>. Davanın iktisap tarihinden itibaren altı ay sonra açılması kuralı, kesin süre değildir; altı aydan önce olmamak şartıyla, sözleşmenin sona erme tarihine kadar da dava açabilmek mümkündür<sup>236</sup>. Ancak, bu durumun bir istinası vardır. Şöyle ki, kiracıya tebliğ edilen ihtarnamede süre belirtilmişse ve bu süre altı aydan daha fazla bir süreysse, ihtarı keşide eden malik, bu süre ile bağlı olacaktır<sup>237</sup>.

Ayrıca, bu nedene dayanarak taşınmazı tahliye ettiren malik, taşınmazı kanunda belirtilen şekilde (ihtiyacı nedeniyle) kullanmalıdır. Bir başkasına kiraya veremeyecektir.

Sonuç olarak, özetlemek gerekirse;

- Yeni malik, taşınmazı iktisap ettiği tarihten itibaren bir ay içinde kiracıya ihtar keşide etmelidir. Ayrıca, keşide etmek yeterli olmayıp, bir ay içinde kiracıya tebliğ edilmesi şartı da vardır.
- Malik, ihtarında, taşınmazı iktisap ettiğini ve taşınmazın tahliyesini talep ettiğini bildirmelidir.
- Eğer ihtara rağmen kiracı taşınmazı tahliye etmezse, iktisap tarihinden itibaren altı ay içinde tahliye davası açılmalıdır.
- Bu nedene dayanarak açılacak tahliye davalarında görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir.

---

<sup>235</sup> Tunaboşlu, C.2, s.850.

<sup>236</sup> Burcuoğlu, s.451.

<sup>237</sup> Burcuoğlu, s.450-451. Konuya ilişkin Yargıtay kararları için bkz. Tunaboşlu, C.2, s.864.

## **E- İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye**

### **1) İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliyenin Şartları**

#### **a) Kiranın Ödenmemesi**

6570 sayılı Kanunun 7/e maddesi, “Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihbar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar hacet kalmasızın kira müddetinin hitamında tahliye davası açılabilir” diyerek, kira bedelini ödemeyen kiracıların taşınmazdan bu şekilde tahliye edilebileceğini öngörmektedir. Bu madde, kira bedelini ödemeyerek kiralayanı zor durumda bırakan ve mağdur eden kiracılara karşı kiralayanı korumak amacıyla getirilmiştir<sup>238</sup>.

İki haklı ihtar dayanılarak açılacak tahliye davası, 6570 sayılı Kanuna özgü tahliye yoludur. Anılan madde hükmü, BK.’nın 260. maddesinin 1. fıkrası hükmüne bağlı tahliyeyle benzer özellikler taşımasına rağmen, her iki hükmün uygulama alanı farklıdır<sup>239</sup>.

Her iki hükmün benzer özelliklerinden biri, kira parasının muaccel hale gelmiş olmasıdır. İkinci benzer özellik ise muaccel hale gelmiş olan kira bedelinin kiracı tarafından ödenmemiş olmasıdır. Farklı olan özellikleri ise BK’ya göre kiralayan tarafından kiracıya ödeme için bir süre tayin edilmesi ve belirlenen süre içerisinde kiracının kira parasını ödememesiyle sözleşme sonra ermeden kiracının, ödeme için belirlenen sürenin sonunda taşınmazdan tahliye edilebileceğidir. Oysa, 6570 sayılı Kanunun anılan madde hükmünde, tahliye için kira süresinin sona ermesini beklemek gerekmektedir<sup>240</sup>. Diğer bir farklılık ise ödeme için kiracıya keşide edilecek ihtar, belirlenen süre içinde kira bedeli ödenmezse, sözleşmenin feshedileceği veya tahliyenin isteneceği kaydına ilişkindir. BK.’nın 260. maddesinde tahliye için bu kayıtların ihtar da yer alması zorunlu iken, 6570 sayılı Kanuna göre bu kayıtların ihtarnamede

---

<sup>238</sup> Burcuoğlu, s.213-214; Feyzioğlu, s.504; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.230.

<sup>239</sup> Aral, s.284.

<sup>240</sup> Tandoğan, s.226-227.

belirtilmesine gerek yoktur<sup>241</sup>. Önemli farklılıklardan bir diğeri de, 6570 sayılı Kanunun anılan maddesine göre keşide edilen ihtarda belirlenen süre içerisinde ödeme yapılmış olsa bile, tahliye imkanının mevcut olmasıdır. Oysa, BK.'nın 260. maddesine göre keşide edilen ihtarla ödeme gerçekleşmişse, artık kiracının taşınmazdan tahliyesini istemek mümkün değildir<sup>242</sup>. Konuya ilişkin benzerlikler ve farklılıklara, aşağıda değinmeye devam edilecektir.

Taraflar, aralarında yaptıkları sözlü veya yazılı kira sözleşmesinde, kira bedelinin ne olduğu, ödeme günü ve ödeneceği yer konusunda anlaşılır. Bu anlaşmaya göre kiracının ifa etmekle yükümlü olduğu asıl edimi, kira bedelini ödemektir. Kiralayanın asıl edimi ise taşınmazı kiracıya teslim etmek ve kira dönemi süresince kiracının kiralananı kullanımına engel olmamaktır. Dolayısıyla, kiralayanın taşınmazı kiracıya teslim etmesiyle taraflar arasındaki sözleşme hayata geçirilir ve kiracı da borcunu ifa etmekle yükümlü hale gelir.

Kiracının kirasını ödemesi için, öncelikle kiranın muaccel hale gelmesi gerekmektedir. Kira alacağı muaccel hale gelir ve kiracı da borcunu ödemezse, bu durum, sözleşmeye aykırılık teşkil eder ve kiracının temerrüdü söz konusu olur.

Kiracının kira bedelini ödememesi halinde, kiralayan, kiracıya ihtar keşide ederek kira borcunun ödenmesini talep edebilir. İhtarın keşide edilmesi yeterli olmayıp, kiracıya tebliğ edilmesi şarttır<sup>243</sup>. Aynı şekilde, kiracıya karşı icra takibi başlatılması yeterli olmayıp, ödemedi önce borçluya ödeme emrinin tebliği şarttır. Yargıtay kararlarında da durum böyle belirtilmiştir. Gerçekten de, Yargıtay bir kararında, "...Dava, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Ödeme emrinin tebliğinden önce kira bedeli yatırılmış olduğundan, bu ihtar 6570 sayılı yasanın 7/c maddesi anlamında haklı ihtar olarak kabul edilemez. Bu nedenle, iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmediğinden, davanın reddi gerekir"<sup>244</sup> diyerek tebliğ zamanının önemini vurgulamıştır.

---

<sup>241</sup> Tandoğan, s.225.

<sup>242</sup> Tandoğan, s.221.

<sup>243</sup> Er, Refik, "Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (II)", Adalet Dergisi 1981, Ocak-Şubat, S.1-2, C.72, s.35.

<sup>244</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 28/11/2005 tarih ve 9549/10896 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

Temerrüt halinde, kiralayan, sözleşme hükümlerine göre hareket etmelidir. Sözleşmede “bir aya ait kiranın ödenmemesi halinde diğer aylara ait kiralardan da muacceliyet kesbedeceği” hükmü varsa, kiralayan, muaccel hale gelen kiralardan tek bir ihtar ile talep edebilir. Böyle bir imkan varken, kiralayan, iki haklı ihtar hükümlerinden faydalanmak için, muaccel kiralardan bölüp iki haklı ihtarla konu edemez. Bu şekilde ihtar keşide etse bile, kiralayanın keşide ettiği bu ihtarlar iki haklı ihtar niteliğinde kabul edilemez<sup>245</sup>.

Dolayısıyla, kira sözleşmesinde muacceliyet şartı bulunmaktaysa, iki haklı ihtarla dayalı tahliye davası kabul edilemez<sup>246</sup>.

Muacceliyet şartının gerçekleşip gerçekleşmediği, sözleşmeye göre belirlenir. Taraflar sözleşmede ödeme zamanını belirlediklerinden, ödeme zamanında kira bedelinin ödenmemiş olması, muacceliyetin doğumuna sebep olur. Taraflar sözleşmede ödeme zamanını belirlememişlerse, sorun, muacceliyetin ne zaman kesbedeceği hususunda ortaya çıkar. Kiralayan ödeme zamanı konusunda bir süre öne sürmüş ve kiracı da bunu ikrar etmişse, sorun yoktur. Muacceliyet tarihi, kiralayanın belirlediği süreye göre tespit edilir. Ancak, taraflar arasında ödeme zamanı konusunda ihtilaf varsa, kiralayan, kira bedelinin ödeneceği zamanı ispat etmek zorundadır. İhtilafın dava aşamasında ispatlanabilmesi ancak yazılı belge ile mümkündür. Davalı kiracı kiralayanın tanık dinletmesine muvafakat ederse, kiralayan, tanıkla da ödeme zamanını ispat edebilir. Ancak, tanık dinletme yönünde davalı kiracının muvafakati bulunmaktaysa, davacı kiralayan, iddiasını ispat zımında tanık dinletemeyecektir<sup>247</sup>.

---

<sup>245</sup> Anıl, s.687; Erdem, s.640. Yargıtay 6.HD.’nin bu yöndeki 28/11/2005 tarih ve 9549/10896 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>246</sup> Burcuoğlu, s.264; Anıl, s.687; Erdem, s.640; Yavuz, s.324; Tunaboşlu, C.2, s.906.

<sup>247</sup> Yargıtay 6. HD.’nin “Kira ödeme zamanı ihtarla konu edilen kira parasının muaccel hale gelip gelmediğini göstermesi bakımından hukuki sonuç doğuran bir niteliğe sahip olup yıllık kira miktarı itibarıyla HUMK’nın 288. maddesi gereğince davalının rızası olmaksızın tanıkla kanıtlanması mümkün değildir” şeklindeki 6/6/2006 tarih ve 4627/6393 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

Günümüzde, kira sözleşmelerinde ödeme gününün belirlenmemesi gibi bir durum söz konusu değildir. Ancak, böyle bir durum ortaya çıkarsa, BK.'nın 257. maddesine göre ödeme zamanı belirlenir<sup>248</sup>.

Yargıtay içtihatlarına göre, sözleşmede kira ödemesinin “her ay peşin” yapılacağı kararlaştırılmışsa, kira ödemesi, her ayın üçüncü günü akşamına kadar yapılmalıdır<sup>249</sup>. Sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin ödeneceği günden itibaren de üç gün beklenmelidir. Üç gün sona ermeden çekilen ihtarlar, haklı ihtar niteliğine sahip değildirler<sup>250</sup>.

Öte yandan, kira bedeli sözleşmede belirtilen günde değil de farklı bir tarihte ödeniyor ve kiralayan bu ödeme zamanına karşı çıkmayarak kira bedellerini kabul ediyorsa, taraflar arasında bu konuda zımni olarak anlaşıldığından hareketle, artık kiralayan sözleşmede belirtilen tarihte (günde) ödeme yapılmadığından bahisle ihtar keşide etmek hakkına sahip değildir<sup>251</sup>.

Kiracı kira ödemelerini düzensiz olarak yapıyor ve kiralayan buna karşı çıkmıyorsa, bu durum kiracı lehine bir hak doğurmaz ve kiracıya istediği şekilde hareket etmek imkanı vermez<sup>252</sup>. Ancak, kiracı farklı zamanlarda ve farklı miktarlarda ödeme yapmış, kiralayan da bu ödemeleri ihtirazi kayıt koymadan veya itirazsız olarak kabul etmişse, sözleşmedeki kira bedeline ilişkin hüküm zımni olarak değiştirilmiş sayılır<sup>253</sup>.

Ödeme zamanı konusunda akla iki soru gelmektedir. Bunlardan biri, ihtar tarihi ile ödemenin aynı günde yapılmış olması halinde durumun ne olacağıdır. Diğeri ise

---

<sup>248</sup> BK.'nın 257. maddesi uyarınca “Müstecir kirayı akit ile yahut mahalli bir âdet ile muayyen olan zamanda tediye mecburdur. Böyle muayyen bir zaman bulunmadığı takdirde, icar altı aylık yahut senelik ise her altı ayın mürurunda ve daha az bir müddet için ise beher ayın mürurundan sonra nihayet icar müddetinin hitamında verilmek lazımdır”. Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 6/6/2006 tarih ve 4627/6393 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.1028.

<sup>249</sup> Tandoğan, s.221; Özmen, E. S., “Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi İle Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği İle Buna Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi 1989, S.6, s.905.

<sup>250</sup> Tandoğan, s.221; Feyzioğlu, s.507; Burcuoğlu, s.224.

<sup>251</sup> Tunçomağ, s.271; Tandoğan, s.222; Feyzioğlu, s.508; Burcuoğlu, s.227; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.234.

<sup>252</sup> Özmen, s.905 vd.

<sup>253</sup> Tandoğan, s.222; Özmen, s.905.

kiranın eksik yatırılması halinde kiralayanın ihtar keşide edebilip edemeyeceğidir. İlk durumda, ödeme ile ihtarın aynı günde yapılmış olması halinde, bunların mümkünse hangi saatlerde yapıldığına bakılmalıdır. Günümüzde gelişen teknoloji şartları dahilinde, ihtarın noterden keşide edilme saati belirlenebilmekte ve ödemeler banka aracılığı ile yapılıyorlarsa, havale saati tespit edilebilmektedir. Ancak, ihtarın tebliğ saatini tespit edebilmek hala mümkün değildir. İhtar ve ödemenin aynı günde yapılması halinde, kiracı lehine olarak ödemenin ihtardan önce yapıldığı kabul edilmekte<sup>254</sup> ve kiralayan aksini iddia ediyorsa, bu iddiasını kanıtlamakla yükümlü olmaktadır<sup>255</sup>. İkinci durumda, kira bedelinin çok cüzi bir kısmı ödenmemişse, keşide edilen ihtar haklı görülmemekle birlikte<sup>256</sup>, kesinleşen kira tespit davası sonucu ödenmeyen kira farklarına ilişkin keşide edilen ihtarlar haklı ihtar niteliğinde kabul edilir<sup>257</sup>. Burada belirtilmesi gereken bir diğer husus da, yakıt giderinin ödenmemesi halinde de buna ilişkin olarak keşide edilen ihtarın haklı ihtar olarak kabul edildiğidir<sup>258</sup>.

Kira sözleşmesinde, kira parasının ödeneceği yerin de belirlenmiş olması gerekir. Bu yer belirlenmemişse, BK.'nın 73. maddesi uygulama alanı bulur. Buna göre, kira alacağının para borcu olması nedeniyle ve para borcu götürülecek borçlardan olduğundan, alacaklının yerleşim yerinde ödenmesi gerekir. Posta havalesi yoluyla yapılan ödemeler de, konutta ödemeli olarak yapıldığı takdirde geçerlidirler<sup>259</sup>. Aksi takdirde, alacaklı, başka yerde ödemeyi kabule zorunlu olmadığından, keşide edeceği ihtarlar haklılık arz eder<sup>260</sup>.

Kira bedelleri için her aya ilişkin senet alınmışsa, borç aranılacak borç niteliğine dönüştüğünden, ifa yeri değişir ve bu durumda kiralayan, kiracıyı bulup, kira bedelini tahsil etmelidir<sup>261</sup>.

---

<sup>254</sup> Burcuoğlu s.250.

<sup>255</sup> Anıl, s.686.

<sup>256</sup> Tandoğan, s.224; Tunçomağ, s.271; Arpacı, s.131.

<sup>257</sup> Tandoğan, s.224; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.235; Arpacı, s.131-132.

<sup>258</sup> Burcuoğlu, s.219.

<sup>259</sup> Oğuzman/Öz, s.256.

<sup>260</sup> Tunçomağ, s.270; Burcuoğlu, s.238 vd.; Feyzioğlu, s.509; Zevkililer, s.250; Erdem, s.637; Tandoğan, s.443-444; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.231.

<sup>261</sup> Burcuoğlu, s.217.



Borcun ödenmesinde alacaklı ödemeyi almaktan kaçınırsa, borçlu kiracı, mahkemeye müracaat edip, ödeme yerinin belirlenmesini isteyerek, temerrüde düşmesini önleyebilir<sup>262</sup>.

### **b) İki Haklı İhtarın Bir Kira Yılı İçinde Yapılması**

Bu şartta geçen “yıl” kavramı, bir kira yılını belirtir<sup>263</sup> ve bu kavramın takvim yılı ile ilgisi yoktur<sup>264</sup>. Dolayısıyla, sözleşmedeki kira süresi bir yıldan az ise iki haklı ihtarla dayalı tahliye davası açılmaz<sup>265</sup>. Ancak, kısa süreli kira sözleşmesi yenilediği takdirde, 6570 sayılı Kanuna göre yenilenen kira sözleşmesinin süresi bir yıl olacağından, bu bir yıl içerisinde iki haklı ihtar keşide edilerek tahliye davası açmak mümkündür<sup>266</sup>. Hemen belirtmek gerekir ki, süresiz kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açılmaz<sup>267</sup>.

Kira sözleşmesi bir yıldan uzun süreli ise iki haklı ihtar aynı kira sözleşmesinin geriye kalan süresinin bir yıldan fazla olması halinde keşide edilirse, dava açılmalıdır<sup>268</sup>. Şunu da belirtmek gerekir ki, uzun süreli kira sözleşmelerinde, ihtarlar ilk kira yılı içerisinde yapılmış olsalar da, tahliye davası, sözleşme süresinin bitiminde açılabilir<sup>269</sup>. Ayrıca, iki farklı kira yılı içerisinde her biri ayrı kira yılına ait olmak üzere keşide edilen ihtarlar, iki haklı ihtarla dayalı olarak tahliye davası açmak imkanını vermez<sup>270</sup>.

Öte yandan, kira bedelinin yıllık olarak peşin ödeneceği sözleşmede kararlaştırılmışsa, iki haklı ihtarla dayalı tahliye talep edilemez<sup>271</sup>. Çünkü, bu durumda

---

<sup>262</sup> Feyzioğlu, s.699.

<sup>263</sup> Burcuoğlu s.260; Aral, s.288; Erdem, s.638; Arpacı, s.126-127.

<sup>264</sup> Tandoğan, s.225; Feyzioğlu, s.694.

<sup>265</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.233; Erdem, s.640; Aral, s.288; Erdoğan, C., s.1155. Aksi görüşte, Burcuoğlu, s.264.

<sup>266</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.233.

<sup>267</sup> Aral, s.288; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.234; Erdem, s.640. Aksi görüşte, Burcuoğlu, s.266.

<sup>268</sup> Burcuoğlu, s.262 vd.

<sup>269</sup> Anıl, s.686; Tunaboşlu, s.1185.

<sup>270</sup> Zevkliler, s.250; Burcuoğlu s.260 vd.

<sup>271</sup> Tandoğan, s.225-226; Erdem, s.639; Burcuoğlu s.264.

sadece bir haklı ihtar keşide edebilmek imkanı vardır<sup>272</sup>. Dolayısıyla, böyle bir halde kiralayan iki haklı ihtar keşide edemez.

İki haklı ihtarın keşide edilemeyeceği diğer haller ise şunlardır:

- Kira sözleşmesinin süresiz olması,
- Kira sözleşmesinin bir yıldan daha kısa süreli olmasıdır<sup>273</sup>.

İhtarların haklı olabilmesi için, kiracının kira parasını ödememiş veya eksik ödemiş olması gerekir. İhtarlar ödeme yapıldıktan sonra keşide edilmişlerse, bunların haklılığından söz edilemez. Ödeme ihtardan sonra yapılırsa, ihtarların haklı olmadığından bahsedilemez. Kiracı, ihtarın ödeme yapıldıktan sonra keşide edildiğini iddia ederse, bu hususu ispat etmek zorundadır<sup>274</sup>. Ancak, kiracının ihtarlardan sonra ödeme yapması halinde bile, kanunun aradığı şartlar oluşmuşsa, kiralayanın tahliye davası açmak hakkı kaybolmaz<sup>275</sup>. Başka bir deyişle, zamanında ödeme yapılmadığı takdirde, kiralayanın keşide edeceği ihtarlar haklı sayıldığından, kiralayanın dava açmak hakkı saklı tutulur<sup>276</sup>.

Sonuç olarak, ihtarların haklı ve geçerli olarak kabul edilebilmeleri için, muaccel olan kira bedellerinin ödenmemesi ve iki ihtarın da farklı aylara ait ödenmeyen kira bedellerini içermesi gerekir. Ayrıca, ihtarlar, ödemededen önce kiracıya tebliğ edilmiş olmalıdırlar. İhtarların tebliğinden önce ödeme yapılmış olması halinde, kanunen aranan şart amacına ulaşmamış olur. Dolayısıyla, iki haklı ihtarda önemli olan, tebliğ tarihidir. İhtarların keşide tarihi ise muacceliyet tarihi açısından önemlidir. İhtar tarihinden sonra,

---

<sup>272</sup> Karahasan, s.1149 vd.

<sup>273</sup> Yargıtay 6. HD.'nin "İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliye karar verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar sebebiyet vermiş olması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde ve bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz. Kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun bulunması halinde muaccel (istenebilir) hale gelen kiranın tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtarla konu yapılması mümkün değildir" şeklindeki 19/9/2006 tarih ve 6625/8776 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>274</sup> Olgaç, s.179-180.

<sup>275</sup> Işık, s.108.

<sup>276</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.231; Tunçomağ, s.271; Arpacı, s.118; Tandoğan, s.225.

ancak tebliğden önce ödeme yapılması muacceliyetin doğmuş olmasına ve ihtarların haklı olmasına engel teşkil etmez<sup>277</sup>.

İki haklı ihtara dayalı olarak açılacak tahliye davası, iki haklı ihtardan hemen sonra değil, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren açılmalıdır<sup>278</sup>.

### c) İhtarların Yazılı Olması

İhtarların geçerli olabilmeleri için, yazılı olmaları gerekir. İhtar, karşı tarafa ulaştığı anda geçerli olur ve hukuken anlam taşır. İhtarın, ulaştığının ispatlanabilmesi açısından, yazılı olması ve noter vasıtasıyla veya iadeli taahhütlü mektup, telgraf veya icra dairesinden gönderilecek ödeme emri ile yapılması daha doğru olur<sup>279</sup>.

Farklı aylara ait kira bedellerini içeren ihtarlar<sup>280</sup> kiracıya aynı gün tebliğ edilebilirler ve bu halde de ihtarlar geçerli kabul edilirler<sup>281</sup>.

İhtar, açık ve kiralının ödenmediğini belirtir olmalı ve ödenmeyen kiralının hangi aya ait olduğu gösterilmelidir<sup>282</sup>. Bu ihtarlarda, tahliye hususunun ve tahliye süresinin belirtilmesine gerek yoktur<sup>283</sup>. Burada önemli olan, borcun ödenmediğinin bildirilmesidir<sup>284</sup>. BK.'nın 260. maddesindeki tahliyede ise kiracıya keşide edilen ihtarnameye mutlaka sözleşmenin feshedileceği veya taşınmazdan tahliye edileceği kaydının yer alması gerekmektedir<sup>285</sup>.

<sup>277</sup> Yargıtay 6.HD.'nin "İhtarların bir kira yılı içinde muaccel hale gelmiş, değişik ayların kirasına ilişkin olarak en az iki defa kiracıya tebliğ edilmesi haklılığı için de ödemelerin ihtarların tebliğinden önce yapılmaması şarttır. Tebliğden sonra yapılan ödemelerin hukuki değeri yoktur. İhtarlar tebliğ ile hukuki sonuç doğuracağından ödemelerde tebliğ tarihinin esas alınması şarttır. Keşide tarihi sadece muacceliyet bakımından önem taşımaktadır. Zira, muaccel olmayan kira parasının istenmesi mümkün değildir. Süresiz akitlerde ve kira bedelinin senelik ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz" şeklindeki 25/1/1993 tarih ve 197/433 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>278</sup> Zevkliler, s.251.

<sup>279</sup> Tandoğan, s.224-225; Tunçomağ, s.272; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.236; Karahasan, s.1147; Er, s.34; Erdem, s.638; Aral, s.287; Tunaboylu, C.2, s.905.

<sup>280</sup> Tandoğan, s.224-225; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.234; Erdem, s.639; Aral, s.163.

<sup>281</sup> Uygur, s.982.

<sup>282</sup> Tandoğan, s.445; Burcuoğlu s.260; Aral, s.287; Erdem, s.638.

<sup>283</sup> Tunçomağ, s.257; Tandoğan, s.225; Burcuoğlu s.267.

<sup>284</sup> Tandoğan, s.225.

<sup>285</sup> Tandoğan, s.215.

Önemli olan bir diğer husus da, icra dairesinden gönderilen iki ayrı ödeme emrinin iki haklı ihtar oluşturup oluşturamayacağıdır. İİK.'nın 269. maddesine göre bir kira yılı içerisinde tebliğ edilen ödeme emirleri BK.'nın 260. maddesi anlamında ihtar niteliğini taşımaktadırlar<sup>286</sup>. Yargıtay kararlarına göre ödeme emirlerinin tebliği, iki haklı ihtar niteliğindedir<sup>287</sup>.

Kiracı tarafından yapılan masrafların da kira parasından mahsup edilip edilmeyeceği, ayrı bir sorundur. Arpacı'ya göre, kiracı ufak tefek ayıpları kiraya verene bildirmiş ve buna ilişkin masraf yapmış ve kiralayan da sessiz kalmışsa, kiralayanın, kiracıya keşide ettiği ihtarlarda kira ödemesindeki eksiklik nedeniyle talepte bulunması haklı görülmeyecektir<sup>288</sup>. Ancak, büyük masraflar için hakime başvurmadan masraf yapan kiracının kira bedelini eksik ödemesi halinde, kiralayanın çektiği iki haklı ihtar geçerli olacaktır<sup>289</sup>. Yakıt gideri, ufak tefek giderlerden sayılmamış ve buna ilişkin olarak keşide edilen ihtarların haklı olduğu vurgulanmıştır<sup>290</sup>.

## 2) İki Haklı İhtar Nedeniyle Açılan Tahliye Davası

İki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davasını kiralayan açabilir ve davayı açabilmek için, kiralayanın malik olmasına gerek yoktur<sup>291</sup>.

Kiralayan sayısı birden fazla ise müşterek mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu, iştirak halinde mülkiyette ise tüm paydaşların birlikte hareket etmesi gerekir<sup>292</sup>.

Kiralayan sayısının birden fazla olması halinde, yukarıda belirttiğimiz şekilde, kiralayanların tümü tarafından ihtar keşide edilip edilmediği ve dava açılıp açılmadığı, mahkeme tarafından re'sen göz önünde bulundurulur<sup>293</sup>.

---

<sup>286</sup> Tandoğan, s.215-216.

<sup>287</sup> Yargıtay HGK.'nın bu yöndeki 12/4/2006 tarih ve 6-143/148 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.938. Aksi görüşte, Özmen, s.910-911.

<sup>288</sup> Arpacı, s.128 vd. Aynı görüşte, Erdoğan, s.1155; Karahasan, s.1145.

<sup>289</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, s.232 vd; Arpacı, s.128.

<sup>290</sup> Bkz. s.45. Bu konudaki Yargıtay kararları için ayrıca bkz. Tunaboşlu, C.2, s.910 vd.

<sup>291</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, s.237, Feyzioğlu, s.510, Burcuoğlu s.271.

<sup>292</sup> Burcuoğlu s.271 vd.

<sup>293</sup> Erdem, s.639, Tunaboşlu, C.2, s.904.

Kural olarak kiralayan olmayan malik, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açamaz<sup>294</sup>. Ancak, malik kiracıya ihtar keşide ederek, o tarihten itibaren kiralarn kendisine ödenmesini belirtmişse, ödenmeyen kiralara ilişkin olarak, malikin de kiracıya ihtar keşide etmek ve şartları oluştuğunda dava açmak hakkı mevcuttur<sup>295</sup>.

Dava, kiracılara karşı açılır. Kiracı sayısının birden fazla olması halinde de, iki haklı ihtar tüm kiracılara karşı keşide edilerek, tüm kiracılara tebliğ edilmiş olmalı ve dava da, tüm kiracılara karşı açılmış olmalıdır<sup>296</sup>. Bu durumun bir istisnası, şudur: Kiracılar arasında teselsül bulunması halinde, ihtar, kiracılardan birine karşı keşide edilerek tebliğ edilebilir ve dava da kiracılardan biri aleyhine açılabilir<sup>297</sup>.

Ticari işletmelerde de, borç altına girenler arasında müteselsil sorumluluk bulunduğundan, kiracılardan biri aleyhine ihtar keşide edilerek tebliğ edilmesi ve dava açılması mümkündür<sup>298</sup>.

Bir yıl içerisinde iki haklı ihtar sebebiyet veren kiracıya karşı, sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde tahliye davası açılmalıdır<sup>299</sup>. Yargıtay da, kararlarında bir aylık süreyi vurgulamıştır. Gerçekten de, Yargıtay bir kararında, “İki haklı ihtar nedeniyle açılan davada tahliyeye karar verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar sebebiyet vermiş olması gerekir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde, kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde ve bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz. 6570 Sayılı Yasanın 7/e maddesi uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle açılacak tahliye davasının yerleşik içtihatlar uyarınca kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açılması zorunludur”<sup>300</sup> demiştir.

BK.’ya göre açılacak tahliye davası, keşide edilen ihtarnamele belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren açılabilir. BK.’nın 260. maddesine göre kiracıya keşide

---

<sup>294</sup> Arpacı, s.133

<sup>295</sup> Anıl, s.685; Tunaboşlu, C.2, s.904.

<sup>296</sup> Burcuoğlu s.273; Erdem, s.639; Tunaboşlu, C.2, s.904.

<sup>297</sup> Burcuoğlu s.273.

<sup>298</sup> Erdoğan, H., s.764.

<sup>299</sup> Tunçomağ, s.274; Tandoğan, s.227; Feyzioğlu, s.510; Burcuoğlu s.273; Yavuz, s.334; Zevkliler, s.251; Aral, s.288; Anıl, s.685, Arpacı, s.133.

<sup>300</sup> Yargıtay 6.HD.’nin 7/2/2005 tarih ve 10273/641 sayılı bu kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

edilecek ihtarnamede, kiracıya ödeme için süre verilmelidir. Bu süreler de hasılat kirasında kira süresi ne olursa olsun altmış gün, adi kirada kira süresi altı ay ve daha uzun süreli ise otuz gün, altı aydan daha az süreli ise altı gündür<sup>301</sup>. Bu süreler, taraflar arasında kararlaştırılarak kısaltılamaz, ancak uzatılabilirler<sup>302</sup>.

Dava açma süresi, kamu düzenine ilişkin olduğundan, re'sen göz önünde bulundurulmalı ve davanın süresinde açılıp açılmadığı re'sen incelenmelidir<sup>303</sup>.

#### Özetle;

- Kiracı, bir kira dönemi içinde, iki haklı ihtar sebebiyet vermelidir (İki kez ödeme emri tebliği de, iki haklı ihtar sayılmaktadır).
- İhtarlar, bir kira dönemi içindeki farklı aylara ait olmalıdırlar.
- İhtarlarda belirtilen aylara ait kiralar muaccel hale gelmiş olmalıdırlar.
- Dava, kira sözleşmesinde belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılmalıdır.

---

<sup>301</sup> Tandoğan, s.213

<sup>302</sup> Tandoğan, s.214

<sup>303</sup> Aral, s.288; Anıl, s.685; Tunaboşlu, C.2, s.905.

## F- Yeniden İnşa veya İmar Nedeniyle Tahliye

6570 sayılı Kanununun 7/ç maddesine göre “Kiralayan gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işğal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında” tahliye davası açılabilir.

Kiracı sözleşmeye tam anlamıyla riayet etse bile, kiralayan, 6570 sayılı Kanununun 7/ç maddesine dayanarak tahliye davası açabilir<sup>304</sup>.

Maddede, “gayrimenkul” denilerek, taşınmazın konut veya işyeri olarak kullanıldığına bir önemi olmadığı vurgulanmıştır. Burada asıl önemli olan, taşınmazda tamirat, genişletme veya değiştirme gibi işlemler yapılırken oturulmasının veya çalışılmasının mümkün olmadığıdır<sup>305</sup>.

Belirtmek gerekir ki, 6570 sayılı Kanunda belirtilen bu tahliye hali, BK.’nın 251. maddesinde yer alan geçici tahliyeden farklıdır<sup>306</sup>. Bu iki hüküm arasındaki en önemli fark, 6570 sayılı Kanun’a göre tahliye için sözleşme süresinin sonunun beklenmesi gerekirken, BK.’nın 251. maddesine dayanılarak açılacak tahliye davasında sözleşmenin sona ermesini beklemenin gerekli olmadığıdır<sup>307</sup>. Sadece zorunlu olmayan ve kira süresinin sonunda onarım yapılabilmesi mümkünse, BK.’nın 251. maddesine göre tahliye, sözleşme süresinin sonunda istenebilir<sup>308</sup>. Ayrıca BK.’nın 251. maddesine göre tahliye hali, geçici tahliye olduğundan, gerekli onarımlar bittikten sonra kiracı taşınmaza geri dönünce, eski kira sözleşmesi aynı şartlarla devam etmektedir<sup>309</sup>.

<sup>304</sup> Zevkliler, s.245; Tandoğan, s.277-278; Yavuz, s.331.

<sup>305</sup> Zevkliler, s.244-245; Olgaç, s.147. vd; Arpacı, s.118; Tandoğan, s.277-278; Yavuz, s.329; Erdoğan, H., s.893.

<sup>306</sup> Tandoğan, s.277.

<sup>307</sup> Tandoğan, s.277-278.

<sup>308</sup> Tandoğan, s.278’den naklen Olgaç, Tespit ve Tahliye Davaları, I, s.152, dn.160.

<sup>309</sup> Tandoğan, s.277.

## 1) Yeniden İnşa veya İmar Nedeniyle Tahliyenin Şartları

### a) Taşınmazın Yeniden İnşa Edilmesi

Yeniden inşa, imar amacı aranmadan, taşınmazın, eski olması nedeniyle veya genişletilmesi amacıyla yıkılıp yeniden yapılmasıdır<sup>310</sup>. Binanın yeniden inşası demek, mutlaka fenni sebeplerle binanın yıkılıp yeniden yapılması anlamına gelmez. Bir binanın ekonomik nedenlere dayalı olarak onarımı da, yeniden inşa anlamına gelir<sup>311</sup>.

Binanın yeniden inşası halinde, taşınmaz mesken iken, işyerine de dönüştürülebilir<sup>312</sup>.

Öte yandan, yeni bina yapılacağına ilişkin ruhsatın dava sırasında ibraz edilmesi mümkündür<sup>313</sup>. Zira, taşınmaz yıkılmadan önce inşaat ruhsatı alınması mümkün olmadığından, dava açarken veya dava sırasında projenin sunulması yeterli görülmektedir<sup>314</sup>. Dava sırasında da, dosyaya sunulan projenin dava konusu taşınmaza ait olup olmadığı bilirkişi marifetiyle tespit ettirilebilir<sup>315</sup>.

### b) Taşınmazın İmarı

6570 sayılı Kanunda belirtilen bu tahliye halinde, imar, mutlaka mevcut taşınmazın yıkılıp yeniden inşa edilmesi değil, mevcut taşınmazda esaslı değişikliklerin yapılması anlamını taşır. Dolayısıyla, taşınmazda yapılacak tamir, genişletme veya değiştirmenin imar amaçlı ve esaslı olması halinde, bunların hepsi birer tahliye nedeni sayılır<sup>316</sup>.

---

<sup>310</sup> Uygur, s.945; Arpacı, s.118 vd.

<sup>311</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.223.

<sup>312</sup> Olgaç, s.149-150.

<sup>313</sup> Fezyioğlu, s.492.

<sup>314</sup> Burcuoğlu, s.454; Tandoğan, s.282; Yavuz, s.332.

<sup>315</sup> Burcuoğlu, s.457; Tandoğan, s.282-283; Zevkliler, s.245; Yavuz, s.332.

<sup>316</sup> Burcuoğlu, s.459; Tandoğan, s.278-279; Fezyioğlu, s.491; Yavuz, s.328-329; Erdem, s.619 vd.



İmarla amaçlanan, taşınmazın tamir ve tadilat ile daha iyi bir hale getirilmesidir<sup>317</sup>. Yapılan imar ile taşınmazın kullanıma daha elverişli hale getirilmesi amaçlanmaktadır<sup>318</sup>.

İmar ve yeniden inşanın esaslı olup olmadığı, somut olaya göre değerlendirilmelidir. Burada önemli olan, değişikliğin veya onarımın esaslı olması ve imar amacını taşımasıdır<sup>319</sup>. Yapılacak işlemlerin zorunlu olması gerekmemektedir<sup>320</sup>. Oysa, imar amacı taşımayan ve zorunlu olan onarımlarda BK.'nın 251. maddesine göre tahliye karar verilir<sup>321</sup>.

Yargıtay, bazı durumlarda yeniden inşa ve imarı geçerli tahliye sebebi saymazken, bazı durumlarda somut olaya göre kiralamanın ihtiyacını göz önünde bulundurarak tahliye karar vermiştir. Esaslı olmayan değişiklik ve onarımlara dayalı olarak açılan tahliye davalarının kabulü mümkün değildir. Bu durumlara ilişkin bir Yargıtay kararı şöyledir: “Tadilat nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için yapılacak tadilatın imar amaçlı ve esaslı surette olup olmadığının keşfen saptanması gerekir”<sup>322</sup>.

Uygulamada, yeniden inşa ve imar sebebine dayanarak tahliye davası açılmakta ve dava kazanıldıktan sonra inşaat işi yapılmamakta veya aksatılmaktadır. Bu nedenle, hakkın kötüye kullanılmasını engelleyebilmek için, somut olay iyi incelenmeli ve karar verilmelidir. Dolayısıyla, davaya ilişkin deliller toplanmalı ve delillere göre değerlendirme yapılmalıdır<sup>323</sup>. Taraflar arasındaki ihtilafta, kira sözleşmesi, sözleşme süresi, yapılacak inşa ve imarın ciddi olup olmadığı, ruhsatın bulunup bulunmadığı gibi somut olaya ilişkin hususlar dikkate alınmalıdır<sup>324</sup>.

---

<sup>317</sup> Olgaç, s.149-150; Aral, s.300.

<sup>318</sup> Burcuoğlu, s.459.

<sup>319</sup> Burcuoğlu, s.459.

<sup>320</sup> Burcuoğlu, s.460, Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.223.

<sup>321</sup> Tandoğan, s.278.

<sup>322</sup> Yargıtay 6.HD.'nin 6/10/2005 tarih ve 9420/9070 sayılı kararı için bkz. Erdoğan, H., s.921.

<sup>323</sup> Arpacı, s.119; Tunçomağ, s.329.

<sup>324</sup> Yargıtay HGK.'nin “...Uyuşmazlık yeniden inşaat nedenine dayalı tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece istemin kabulüne karar verilmesi üzerine hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Davacı, dava konusu taşınmazı satın almak suretiyle iktisap ettiğini, önceki malikle davalı arasında yapılan sözleşmenin 1/1/2005 tarihinde sona erdiğini, davalıya 18/8/2004 keşide 21/8/2004 tebliğ tarihli ihtarla kiralananın yıkılarak yeniden inşaat yapılacağını bildirdiğini ileri sürerek yeniden inşaat nedeniyle davalının tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Davalı, davacının bildirdiği tarihe karşı çıkarak önceki malikle yaptıkları 9/7/1981 tarihli sözlü sözleşmeye dayanarak kiracı olarak oturduğunu ve buna göre

6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi, şehir planlaması, şehrin imarı, taşınmazların bakımı ve ıslahı gibi amaçlarla getirilmiş bir hükümdür<sup>325</sup>. Bina içinde yapılacak asansör, kombi, yangın merdiveni gibi sosyal ihtiyaçlara yönelik olarak yapılan işlemlerde de imar amacının bulunduğu kabul edilir<sup>326</sup>.

Sonuç olarak, yapılacak olan yeniden inşa veya imarın esaslı surette olması ve bu nedenle taşınmazı kullanmanın ve taşınmazda ikamet etmenin imkansız olması ve bu durumun teknik bakımdan mümkün olmadığının kanıtlanması<sup>327</sup> şarttır.

Burada şunu da belirtmek gerekir ki, taşınmazın kısmi olarak tahliyesi halinde de, işlemler yapılabilecekse, taşınmazın tümüne değil bir kısmının tahliyesine karar verilebilir<sup>328</sup>.

Dava açılmadan önce tasdikli projenin alınmış olması ve bu projenin belediyeden ilgili yasaya uygun olarak onaylanmış olması gereklidir.

---

davanın süresinde açılmamış bulunduğunu savunarak davanın reddini istemiştir. 6570 Sayılı Yasanın 7/c maddesine dayalı davaların sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. Ancak kiralayan tarafından daha önce ihtar çekilmişse dönem sonuna kadar dava açılabilir. Taraflar arasında yazılı sözleşme bulunmaması halinde davacının kira sözleşmesinin başlangıç ve süresine ilişkin beyanlarına davalının karşı çıkması durumunda sözleşmenin başlangıç tarihi ile süresinin davacı tarafından kanıtlanması gerekir. Davacı bu amaçla tanık dinletmiş ve keşide ettiği ihtarnameye dayanmıştır. Davacının tek yanlı olarak keşide ettiği ihtarname tek başına delil olarak kabul edilemez. Davacının dinlettiği tanık da davacının iddiasını doğrular şekilde beyanda bulunmamıştır. Davalı karşı delil olarak işyeri ruhsatına dayanmış ve ibraz ettiği belgeye göre işyeri ruhsatının 9/7/1981 tarihinde alındığı belirlenmiştir. Davacının dava dilekçesindeki delilleri arasında ve sair demekle yemin deliline de dayandığının kabulü gerekir. Davacı mevcut delil durumu itibarıyla kira başlangıcı ve sonunu kanıtlayamadığına göre kira başlangıç ve süresi bakımından davacının davalıya yemin teklif etme hakkı bulunduğu hatırlatılmalı, bu hakkını kullanmak istemesi halinde varılacak sonuca göre hüküm kurmak gerekirken, davanın süresinde açıldığından bahisle hüküm kurulması doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir” şeklindeki 31/1/2007 tarih ve 6-53/44 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>325</sup> Yavuz, s.328.

<sup>326</sup> Tandoğan, s.279.

<sup>327</sup> Burcuoğlu, s.452; Olgaç, s.147; Tunçomağ, s.331; Uygur, s.947.

<sup>328</sup> Tandoğan, s.282.

## 2) Yeniden İnşa veya İmar Nedeniyle Açılan Tahliye Davası

Bu davayı, sözleşmeye taraf olan kiralayan (malik olma şartı bulunmamakta)<sup>329</sup> ile kiralayan olmayan malik açabilir<sup>330</sup>.

Kiralayan sayısının birden fazla olması halinde, müşterek mülkiyet söz konusu ise taşınmazın yeniden inşası nedeniyle tahliyede pay ve paydaşların hepsi birlikte hareket etmeliyken, imar amaçlı tamir, tevsi ve tadilatla pay ve paydaş çoğunluğu yeterlidir<sup>331</sup>.

Bu davanın hangi sürede açılabileceğine ilişkin bir yasal hüküm bulunmamaktadır. Burada da içtihattan ve İİK.'nın 272. maddesinden yararlanarak, bu davanın, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılabileceği söylenmiştir<sup>332</sup>.

Aslında dava açma süresi, ihtarın tebliğ edilip edilmediğine göre tespit edilir. Şöyle ki, dava açılması için ihtarın tebliğ edilmesi şart değildir; ancak, ihtar keşide edilmemişse, dava açma süresi, sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir aydır. İhtar tebliğ edilmişse, yeni kira dönemi sonuna kadar dava açılabilir<sup>333</sup>.

Taşınmazı satın alan yeni malik de, eski malikle kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi ile bağlıdır. Çünkü, yeni malik, halef sıfatıyla kiralayanın haklarına sahip olur<sup>334</sup>.

Taşınmazı iktisap eden yeni malik, kiracıyla eski malik tarafından yapılan kira sözleşmesi ile bağlı olduğundan, kira süresi ile de bağlıdır. Başka bir deyişle, yeni malik, sözleşmede belirtilen kira süresine uymak zorundadır. Örneğin, yeni malik sözleşmeyi yeniden inşa ve imar amacıyla feshedecekse ve taşınmazın tahliyesini isteyecekse, sözleşmede belirtilen kira süresi dolmadan dava açmak hakkına sahip değildir. Çünkü, davacı taşınmazı satın aldığı esnada, taşınmaz ile ilgili taraflar arasında

---

<sup>329</sup> Arpacı, s.118, Tandoğan, s.283.

<sup>330</sup> Yavuz, N., Kira, s.4097-4098; Uygur, s.948 vd; Tandoğan, s.283.

<sup>331</sup> Burcuoğlu, s.459; Tandoğan, s.283; Feyzioğlu, s.492; Tunçomağ, s. 262; Ertaş, s.232.

<sup>332</sup> Feyzioğlu, s.493; Tandoğan, s.283; Tunçomağ, s.261; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.223.

<sup>333</sup> Tandoğan, s.284.

<sup>334</sup> Tandoğan, s.285.

satın alma tarihinden önce akdedilen bir kira sözleşmesi bulunduğundan, yeni malik, taşınmazla ilgili eski malike ait haklara halef olmaktadır. Bu yüzden, yeni malik, sözleşme hükümleri ile bağlıdır. Sözleşme süresi de yeni malik açısından bağlayıcı olduğundan, yeni malik, kira süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde dava açma hakkına sahiptir<sup>335</sup>. Aksi takdirde, kira sözleşmesine konu olan taşınmazı satın alan her yeni malik, kiracıyı istediği an tahliye edebilir ve bu da hakkaniyete uygun düşmeyecektir. Çünkü, böyle bir durumda kiracı, sürekli tahliye korkusuyla karşı karşıya kalacaktır. Taşınmazın satılma riski her zaman mevcut olduğundan, 6570 sayılı Kanuna göre, kiracının hakları korunamayacaktır. Örneğin, kiracısını taşınmazdan tahliye ettirmek isteyen, ancak sözleşme süresinin dolmasını bekleyen malik, muvazaalı satış yaparak yeni malik aracılığıyla süre sona ermeden kiracının taşınmazdan tahliyesini sağlayabilecektir. Dolayısıyla, yeniden inşa ve imar nedeninde de yeni malikin kira süresinin sona ermesini beklemesi ve kanunda belirtilen süreye uymak zorunda olması son derece isabetli bir tutumdur.

Belirsiz süreli sözleşmelerde BK.'nın 262. maddesi dikkate alınarak, kira sözleşmesinin sona erme zamanı belirlenmeli ve ona göre dava açma süresi hesaplanmalıdır. Kural olarak kira başlangıç tarihi, her türlü delille ispatlanabilir<sup>336</sup>.

---

<sup>335</sup> Yargıtay 6.HD.'nin "Davacı vekili, dava dilekçesinde, davalının kiralananında önceki malikle yapmış olduğu 1/1/1999 başlangıç tarihli akit ile kiracı olduğunu, davacıların taşınmazı yeniden inşa ve imar maksadı ile 11/9/2002 tarihinde satın aldıklarını, inşaat projesi ve ruhsatın olduğunu, keyfiyetin davalıya ihtarname ile bildirilmesine rağmen sonuç alınmadığını belirterek, davalının kiralananından tahliyesini talep etmiştir. Davalı vekili, kira sözleşmesinin 1999-2003 yıllarını kapsadığını, bu nedenle kira sözleşmesi devam ederken açılan davanın süresinde olmadığını, davalının kira sözleşmesinin uzun olması nedeniyle kiralananına büyük miktarda harcama ve düzenlemeler yaptığını, davanın davacının talep ettiği yüksek kira bedelinin kabul edilmemesi nedeniyle açıldığını, diğer kiracılara karşı bu yönde açılmış bir davanın bulunmadığını, davanın reddini savunmuştur.6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesi gereğince yeniden inşa veya imar maksadı ile esaslı surette tamir, tevsi ya da tadil sebebine dayanan tahliye davasının akdin hitamından bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce, kira dönemi veya bir aylık dava açma süresi içinde akdin yenilenmeyeceği iradesinin kiracıya ulaştırılması halinde kira dönemi sonuna kadar her zaman dava açılabilir. Olayımızda; davalı önceki malik kiralayan H. Bekir Ömer ile yaptığı 1/1/1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince kiralananında kiracıdır. Kira sözleşmesinin ön yüzünde kira süresinin bir yıl olduğu belirtilmekle birlikte akdin özel 4. maddesinde 'işbu kontratın 1999-2000-2001-2002 ve 2003 yıllarını kapsamakta olduğu ve her yılbaşı kiranın % 80 oranında artırılabileceği' kararlaştırılmıştır. Davacılar ise kiralananı 11/9/2002 tarihinde satın almışlar ve halef olarak kiralayanın haklarına sahip olmuşlardır. Bu itibarla sözleşme hükümleri yeni malik davacıları da bağlar. Sözleşmenin özel hükümlerine göre akdin 31/12/2003 tarihinde sona ereceği anlaşılmaktadır. Bu durumda 14/1/2003 tarihinde henüz kira süresi sona ermeden açılan davanın süre yönünden reddine karar vermek gerekirken, bundan zühul ile yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmektedir" şeklindeki 19/1/2004 tarih ve 3-9518/113 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>336</sup> Erzurumluoğlu, Erzan, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 1973, s.66 vd.

Nitekim, Yargıtay da, kararlarında toplanacak delillere göre değerlendirmenin yapılması gerektiğini belirtmiştir<sup>337</sup>.

İhtarın süresinde keşide edilerek kiracıya tebliğ edilmesi halinde, sonraki kira dönemine ait aya ilişkin kira bedelinin alınıp alınmamasının bir önemi bulunmamaktadır<sup>338</sup>.

Özetlersek;

- Davayı, kiralayan veya kiralayan olmayan malik açabilir.
- Dava, sözleşmede belirtilen kira süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılmalıdır.
- Taşınmazda yeniden inşa veya imar nedeniyle oturma veya kullanma fennen mümkün olmamalıdır. (Bilirkişiler vasıtasıyla rapor alınarak bu husus tespit edilmelidir.)
- Taşınmazda yapılacak tamir ve tadilat, esaslı surette olmalıdır.

---

<sup>337</sup> “Davacı vekili, dava dilekçesinde taraflar arasındaki kira akdinin 31/12/1998’de sona erdiğini, davacının mecurun da bulunduğu eski ve harap binayı yıkıp yerine yenisini yapacağını, bu hususta davalıya ihtarname de gönderildiğini belirterek davalının tahliyesini talep etmiştir. Davalı vekili, taraflar arasındaki kira akdinin süresiz olduğunu, açılacak davalarda BK 262. maddesi uyarınca feshi ihbar gönderilmesi gerektiğini, yasal süresinde gönderilmiş böyle bir ihtarın bulunmadığını, davacının da inşaat yapmak konusunda samimi olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiştir. Taraflar arasındaki şifahi kira akdinin 1 Ocak başlangıç tarihli olduğu kuşkusuzdur. İhtilaf bu akdin süreli mi, süresiz mi olduğu hususundadır. Davacı taraf akdin 31.12.1998 tarihinde sona erdiğine ilişkin kira bedelinin 1 Ocak’tan itibaren arttırıldığına dair banka hesap ekstrelerine ve daha önce açılıp sonuçlanan kira tespit ve tahliye davalarına dayanmaktadır. Kira bedelinin Ocak ayında arttırılması kira akdinin Aralık ayında sona erdiğini ve süreli olduğunu göstermeye yetmez. Aynı şekilde davacının dayandığı kira tespiti dosyasında kiranın 1.1.1996 tarihinden itibaren arttırılacağına dair hüküm kira akdinin süresine yönelik değildir. Buna karşılık davacının 5.1.1996 tarihinde davalı aleyhine açmış olduğu tahliye davasında davalıya göndermiş olduğu ihtarname feshi ihbar mahiyetinde olup, burada kira akdinin süresiz olduğu belirtilmektedir. Davalı taraf da akdin süresiz olduğu hususunda bu ihtarnameye dayanmaktadır. Ancak dosya kapsamına göre taraflar arasındaki kira ilişkisi en erken 1.1.1995 tarihinde başlamıştır. Sözü edilen ihtarname de 15.8.1995 keşide, 17.8.1995 tarihlidir. Dava ise 10.12.1998 tarihinde keşide edilen ihtarın 14.12.1998 tarihinde davalıya tebliğini takiben 5.1.1999 tarihinde açılmıştır. Aradan geçen süre içinde akdin süreli hale geldiği ya da süresiz devam ettiği hususlarında bir açıklık yoktur. Davacının akdin süreli olduğu hususunu kanıtlaması gerekir. Mahkemece davacının bu konuda delilleri sorulup toplanmalı ve varsa davalının da mukabil delilleri sorularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken kira akdinin süreli olduğu kabul edilerek tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur.”

Y.6. H. D., 27.09.1999, 6733/6943, <http://www.kazanci.com>

<sup>338</sup> Olgaç, s. 148.

- Bu davayı açabilmek için ihtar şartı aranmamaktadır.
- İhtar keşide edildiği takdirde, dava açma süresi dönem sonuna kadar uzar.
- Dava sulh hukuk mahkemesinde açılmalıdır.

## **G- Kiracının veya Eşinin Aynı Şehir veya Belediyenin Sınırları İçinde Oturabileceği Meskeninin Bulunması Nedeniyle Tahliye**

### **1) Kiracının veya Eşinin Aynı Şehir veya Belediyenin Sınırları İçinde Oturabileceği Meskeninin Bulunması Nedeniyle Tahliyenin Şartları**

#### **a) Kiracıya Veya Eşine Ait Meskenin Aynı Belediye Sınırları İçerisinde Bulunması**

6570 sayılı Kanununun 7/son maddesinde, “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” hükmü yer almış; böylece, kiracının taşınmazdan tahliyesi mümkün kılınmıştır.

Bu hükme göre,

- a- Kiralanan, taşınmaz ile aynı belediye sınırları içinde bulunmalı<sup>339</sup>,
- b- Bu taşınmaz, kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait olmalı<sup>340</sup> ve
- c- Söz konusu taşınmaz, oturulabilir olmalıdır<sup>341</sup>.

Burada önemli olan, taşınmazın konut niteliğinde olmasıdır<sup>342</sup>. Başka bir deyişle, yazlık niteliğindeki<sup>343</sup> veya işyeri olarak kiraya verilen taşınmazlarda bu hükme dayanılarak tahliye davası açılmaz<sup>344</sup>. Hem konut, hem işyeri olarak kiraya verilen taşınmazlarda da bu nedene dayanılarak tahliye davası açılmaz. Çünkü, böyle bir durumda taşınmazın işyeri olarak kiraya verildiği kabul edilir<sup>345</sup>.

Madde metninde, “şehir” ve “belediye” sözcükleri yer almaktadır. Bir görüşe göre, şehir ve belediye sözcükleri aynı anlamı taşırken<sup>346</sup>, diğer bir görüşe göre, şehir

<sup>339</sup> Tunçomağ, s.332; Arpacı, s.122.

<sup>340</sup> Tandoğan, s.271-272; Burcuoğlu, s.332; Yavuz, s.334-335; Zevkliler, s.246; Aral, s.302; Erdem, s.650.

<sup>341</sup> Yavuz, s.335; Uygur, s.1008.

<sup>342</sup> Arpacı, s.123.

<sup>343</sup> Burcuoğlu, s.331.

<sup>344</sup> Tandoğan, s.274; Yavuz, s.334-335; Tunçomağ, s.263; Feyzioğlu, s.494; Burcuoğlu, s.330.

<sup>345</sup> Tunçomağ, s.263; Tandoğan, s.274; Feyzioğlu, s.494.

<sup>346</sup> Feyzioğlu, s.494 vd.

sözcüğünün kullanılması gereksiz olup, belediye sözcüğünün yer alması yeterlidir<sup>347</sup>. Madde metninde belirtilen “belediye”, Büyükşehir belediyesi olarak kabul edilmeli<sup>348</sup> ve belediye denmekle, belediye hizmetlerinin götürüldüğü mücavir alanların da kastedildiği anlaşılmalıdır<sup>349</sup>.

Bu davada dikkat edilmesi gereken diğer bir husus, eşlerin birlikte yaşıyor olmalarıdır. Herhangi bir nedenle eşlerin ayrı yaşamaları halinde, tahliye davası açılması halinde, açılan dava kabul edilemez<sup>350</sup>.

Taşınmaz malikinin tapuda kayıtlı olması zorunlu değildir. Örneğin, eşlerden birine miras yoluyla taşınmaz intikal etmiş, ancak tapuda henüz bu durum tescil edilmemiş olsa bile, tahliye davası açılabilir<sup>351</sup>.

Bu maddenin uygulanmasında, kiralayanın veya malikin, tahliyesi istenen taşınmaza ihtiyaç duyması da şart değildir<sup>352</sup>.

## **b) Meskenin Oturulabilir (Kullanılabilir) Olması**

Meskenin oturulabilir olması, somut olaya göre değerlendirilmelidir<sup>353</sup>. Burada özellikle dikkat edilmesi gereken husus, taşınmazların birbirleriyle karşılaştırılması gereğidir. Özellikle taşınmazların fiziki durumları (oda sayısı, konumu vs.) ve kiracı ile birlikte yaşamak durumunda olanların sayısı gibi hususlar dikkate alınmalıdır<sup>354</sup>.

---

<sup>347</sup> Tunçomağ, s.293 vd; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.485.

<sup>348</sup> Tandoğan, s.274; Burcuoğlu, s.336; Aral, s.302; Erdem, s.651.

<sup>349</sup> Burcuoğlu, s.336; Erdem, s.652; Aral, s.302.

<sup>350</sup> Tandoğan, s.271-272; Tunçomağ, s.264; Feyzioğlu, s.496; Burcuoğlu, s.334; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.228; Zevkliler, s.246; Erdem, s.650.

<sup>351</sup> Tandoğan, s.272; Burcuoğlu, s.332; Yavuz, s.335; Zevkliler, s.247; Aral, s.302; Erdem, s.650.

<sup>352</sup> Erzurumluoğlu, s.67 vd.

<sup>353</sup> Burcuoğlu, s.338 vd.

<sup>354</sup> Burcuoğlu, s.338 vd; Feyzioğlu, s.676 vd; Tunçomağ, s.264; Tandoğan, s.274 vd; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.227; Zevkliler, s.247; Erdem, s.652.



Tahliye davasının açılabilmesi için, kiracıya veya eşine ait olan taşınmazın mutlaka boş olması şartı aranmamakta olup, taşınmazda kiracı olsa bile, tahliye davası açılabilir<sup>355</sup>.

Belirtmek gerekir ki, bu nedenle tahliye edilen taşınmazla ilgili olarak, kiraya veren, taşınmazı bir başkasına kiraya vermek gibi istediği tasarrufta bulunmak hakkına sahiptir<sup>356</sup>.

## **2) Kiracının veya Eşinin Aynı Şehir veya Belediyenin Sınırları İçinde Oturabileceği Meskeninin Bulunması Nedeniyle Açılan Tahliye Davası**

Taşınmazın tahliyesini isteyebilecek kişi, maliktir<sup>357</sup>. Başka bir deyişle, ancak malik, bu nedene dayanarak tahliye davası açabilir<sup>358</sup>. Malik olmayan kiralayanın dava açmak hakkı bulunmamaktadır<sup>359</sup>. Aynı şekilde, intifa hakkı sahibinin de bu nedene dayanarak tahliye davası açması mümkün değildir<sup>360</sup>.

Malik sayısının birden fazla olması halinde, müşterek mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu, iştirak halinde mülkiyette ise tüm iştirak edenler dava açmalıdır<sup>361</sup>.

Aynı şekilde, kiracı sayısının çokluğu halinde, tüm kiracılara dava açılmalıdır. Kiracının birden fazla olması halinde de, tüm kiracıların aynı belediye sınırları içerisinde oturulabilir konutlarının bulunması gerekir<sup>362</sup>. Sadece bir kiracının oturulabilir konutunun bulunması halinde, tahliye davası açılmaz<sup>363</sup>.

Kiracıya veya eşine ait taşınmazda müşterek mülkiyet bulunması halinde, pay ve paydaş çoğunluğu tarafından taşınmaza ait bağımsız bölümün kiracıya tahsis edilmiş

---

<sup>355</sup> Feyzioğlu, s.698; Tunçomağ, s.264; Tandoğan, s.276-277; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.228, Zevkliler, s.246-247.

<sup>356</sup> Tandoğan, s.277; Zevkliler, s.247-248.

<sup>357</sup> Arpacı, s.124.

<sup>358</sup> Yavuz, s.335 vd.

<sup>359</sup> Tunçomağ, s.263; Burcuoğlu, s.348; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.229; Feyzioğlu, s.494.

<sup>360</sup> Burcuoğlu, s.348.

<sup>361</sup> Burcuoğlu, s.347; Erdoğan, C., s.798.

<sup>362</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.229; Olgaç, s.197.

<sup>363</sup> Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.229; Burcuoğlu, s.349.

olması, iştirak halinde mülkiyetin bulunması halinde ise hepsinin muvafakatinin bulunması gerekir. Aksi takdirde, tahliye davasının açılması mümkün değildir<sup>364</sup>.

Bu davada önemli olan, davanın açıldığı tarihte kiracıya veya eşine ait taşınmazın bulunmasıdır<sup>365</sup>. Kiracının, tahliye davası sırasında taşınmazını satması davayı etkilemeyecektir. Başka bir deyişle, taşınmazın satılması tahliye davasının reddine neden olmayacaktır<sup>366</sup>. Ancak, burada önemli olan, taşınmazın satış şeklidir; yani, taşınmaz cebri icra yoluyla satılmışsa, tahliye davasının kabulü mümkün değildir<sup>367</sup>.

Bu durumla ilgili olarak da kanunda herhangi bir süreden bahsedilmemiştir. Dava açabilmek için önemli olan, şartların gerçekleşmesidir. Dava açmadan önce ihtarin keşide edilerek tebliğ edilmiş olması veya kiracının kendisinin, eşinin veya çocuklarının dava konusu taşınmaza ihtiyaç duymaları şartı aranmamaktadır<sup>368</sup>. Dolayısıyla, bu nedene dayanılarak tahliye davası, her zaman açılabilir<sup>369</sup> ve kira sözleşmesinin sona ermesini bekleme şartı bulunmamaktadır<sup>370</sup>.

#### Özetle;

- Dava açmaya yetkisi olan kişi, maliktir.
- Kiralanan taşınmazla kiracı veya eşine ait taşınmaz aynı belediye sınırları içerisinde bulunmalıdırlar.
- Kiracıya veya eşine ait taşınmazın mevcut durumu dikkate alınmalıdır.
- Taşınmaz, özellikle kiracının sağlığına, ekonomik ve sosyal durumuna elverişli olmalıdır.

---

<sup>364</sup> Tunçomağ, s.265; Burcuoğlu, s.347; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.227; Feyzioğlu, s.496 vd.

<sup>365</sup> Burcuoğlu, s.350 vd.

<sup>366</sup> Burcuoğlu, s.349.

<sup>367</sup> Burcuoğlu, s.350.

<sup>368</sup> Tandoğan, s.276; Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.229.

<sup>369</sup> Arpacı, s.125.

<sup>370</sup> Işık, s.134.

- Dava açmak için herhangi bir süre şartı bulunmamaktadır. Malik, her zaman dava açma hakkına sahiptir.
- Davaya bakmakla görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir.

## **H- Akde Aykırılık ve Fuzuli İşgal Nedeniyle Tahliye**

### **1) Akde Aykırılık ve Fuzuli İşgal Nedeniyle Tahliyenin Şartları**

6570 sayılı Kanununun 12. maddesine göre, “Sözleşmede aksine hüküm yoksa kiracı kiralananı kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiçbir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkasına işgal ettiremez. Kira akdinin esas gayesi itibari ile başkasına kiralınması lazım ve mutad olan (otel, pansiyon, talebe yurdu vb.) gayrimenkuller bütün gayrimenkulün devri veya kiralınması hali müstesna olmak üzere yukarıdaki fıkra hükmüne tabi değildir. Yukarıdaki düzenlemeye riayet etmeyerek bir gayrimenkule kiracı veya devralan sıfatıyla girenler veya bu gayrimenkulü işgal edenler hakkında hiçbir ihtar gerek kalmaksızın sulh mahkemelerinde tahliye davası açılabilir. Fuzuli işgaller hakkında 5917 sayılı Kanun hükümlerinin tatbiki de istenebilir”.

Burada belirtmek gerekir ki, artık 5917 sayılı Kanunun yerini 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliklerine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun almıştır<sup>371</sup>.

Bu maddeye göre dava açılabilmesi için, taşınmaz geçerli bir kira sözleşmesine göre kiralınmış, sözleşmede alt kiraya ve taşınmazın başka bir kişiye bırakılmasına müsaade edilmemiş olması gereklidir<sup>372</sup>.

Akde aykırılık halinde, kiracıya ihtar tebliğ edilmesi ve bu ihtarda akde aykırılığın giderilmesi için süre belirlenmesi gerekir. Bu süre içinde kiracı akde aykırılığı gidermemişse, dava açılabilir. İhtar keşide edildikten sonra, ihtarda belirtilen süreye uygun olarak dava açılmalıdır. Süreye riayet edilmeden açılan dava reddedilir<sup>373</sup>.

---

<sup>371</sup> Bu konuda bkz. Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel, s.237; Arpacı, s.134.

<sup>372</sup> Arıkan, Süreyya, Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kiranın ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1988, s.73.

<sup>373</sup> Arıkan, s.74 vd.

Bu konuda dikkat edilmesi gereken önemli bir nokta da, sözleşmeye aykırılığın taşınmazı kullanmaya aykırı bir durum teşkil edip etmediğidir. Çünkü, bazı durumlarda sözleşmeye aykırılık, tahliye sebebi olarak görülmeyebilmektedir<sup>374</sup>.

Akde aykırılık yanında, asıl kira akdi sona erdikten sonra kiralama yetkisi olmayan kiracıdan kiralananı devralan üçüncü kişi taşınmazı işgal etmiş sayılır ve bu kişiye açılan dava aslında müdahalenin men'i niteliğindedir<sup>375</sup>.

Belirtmek gerekir ki, bazen kiralayan fuzuli şağile zımni olarak rıza göstermiş olabilir. Böyle bir durumda, fuzuli işgal sebebiyle dava açılmış olsa bile, davalı, kiralayanın işgali zımni olarak kabul ettiğini iddia edebilir ve tanıkla da bu iddiasını ispatlayabilir<sup>376</sup>.

---

<sup>374</sup> Yargıtay 6.HD.'nin "Sözleşme hükmünün yerine getirilmemesi söz konusu olduğundan ancak akdin feshini gerektirir. Sözleşmeyi diğer davalı Neriman Ö. ile birlikte kiracı sıfatı ile imzalayan davalı Emine Y.'nin kiralananı tahliye ettiği hususu uyuşmazlık konusu olmadığına ve davalı Emine Y.'nin kiralananı ayrıldığı, bu durumun da davacı tarafından uzun süredir bilindiğini savunan diğer davalı Neriman Ö.'nün bu yöndeki savunmasını kanıtlayamadığına göre davacı tarafından düzenlenen 28/1/2004 tarihli tutanağa itibar etmek gerekir. Oluşan bu duruma göre davalılar sözleşmenin 4. maddesiyle birbirlerinin eylemlerini taahhüt etmiş olduklarından sözleşmenin 4. maddesinde kararlaştırılan koşul ihlal edilmiş olmaktadır. Ne var ki, sözleşmenin sözü edilen maddesinin ihlal edilmiş olması tahliye sebebi teşkil etmeyip akdin feshini gerektirmektedir. Mahkemece akdin feshine hükmedilmesi ile yetinilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olduğundan kararın bozulması gerekir. Kiracı kiralananı kira süresi boyunca tam bir ihtimam dairesinde kullanmak zorundadır. Akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için kiracıya akde aykırı davranışına son vermesi hususunda kiralayan tarafından süreli bir ihtar tebliğ ettirilmiş ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemesi gerekir. Olayda, kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde, taşınmazın iki kiracıya müşterek olarak kiralandığı, kiracılardan birisinin kira sözleşmesini sona erdirmesi, kiralananı boşaltması veya kiracılardan birisi hakkında tahliye kararı alınması halinde sözleşmenin diğer kiracı için de sona ermiş sayılacağı kararlaştırılmıştır. Bu şart geçerli olup tarafları bağlamakla birlikte, bu maddenin ihlali kiralananın kullanımına ilişkin olmadığından akde aykırılık sebebiyle tahliye sonucunu doğurmaz. Sözleşme hükmünün yerine getirilmemesi nedeniyle akdin feshi istenebilir" şeklindeki 4/7/2005 tarih ve 5666/7056 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>375</sup> Arpacı, s.133 vd., Arıkan, s.75.

<sup>376</sup> Erdem, s.667.

## 2) Akde Aykırılık ve Fuzuli İşgal Nedeniyle Açılan Tahliye Davası

Burada, dava açma yetkisi olan kişi, kiralayandır. Çünkü, kira ilişkisi kiralayan ile kiracı arasındadır ve kural olarak malik dava açma hakkına sahip değildir.<sup>377</sup>

Kiralayan sayısı birden fazla ise kiralayanların birlikte hareket etmeleri gerekir<sup>378</sup>.

Kiralayan, kiracı vasıtasıyla taşınmaza yerleşen alt kiracılar veya fuzuli şagillere karşı 6570 sayılı Kanununun 12. maddesine göre tahliye davası açabilir. Kiracının ilgisi olmadan taşınmazı işgal edenlere karşı ise müdahalenin men'i davası açılabilir<sup>379</sup>.

Kiracının ailesiyle birlikte oturması halinde, davanın açılabilip açılmayacağı tartışmalıdır. Sözleşmede kiracının anne, baba veya kardeşleriyle oturabileceği kararlaştırılmışsa, bu kişiler fuzuli şagil olarak kabul edilmezler<sup>380</sup>. Öte yandan, böyle bir durumda kiracının taşınmazdan herhangi bir nedenle (memuriyet, evlenme vs.) ayrılması halinde, sözleşmede bu hükmün bulunması nedeniyle, bu kişilere karşı tahliye davası açılmayacaktır<sup>381</sup>. Ancak, anne, baba veya kardeşler kiracı ile birlikte oturmayıp da, kiracının evi terk etmesinden sonra eve yerleşirlerse, bu kişiler fuzuli işgalci sayılırlar<sup>382</sup>. Bu durumda da, doğal olarak bu kişilere karşı tahliye davası açmak mümkün olacaktır.

Sonuç olarak, kiralayan, kiracısı aleyhine sözleşmeye aykırılık nedeniyle, alt kiracı veya fuzuli şagil aleyhine de fuzuli işgal nedeniyle dava açabilir. Bu kişiler aleyhine birlikte dava açılabilceği gibi, ayrı ayrı da dava açabilmek mümkündür. Çünkü, aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunmamaktadır<sup>383</sup>.

---

<sup>377</sup> Anıl, s.751.

<sup>378</sup> Tunaboylu, C.2, s.1021.

<sup>379</sup> Burcuoğlu, s.208.

<sup>380</sup> Tunçomağ, s.272; Anıl, s.752.

<sup>381</sup> Anıl, s.752; Erdoğan, C., s.841; Erdem, s.667. Aksi görüşte, Tunçomağ, s.272.

<sup>382</sup> Anıl, s.752.

<sup>383</sup> Anıl, s.751.

Bu davanın açılması için herhangi bir süre şartı bulunmamakla<sup>384</sup> birlikte, sözleşmeye aykırılıkta kiracıya aykırılığı gidermesi için ihtar keşide edilmeli ve bu ihtarda aykırılığın giderilmesi için bir süre belirlenmelidir. Aykırılığın giderilmemesi halinde, ihtarda belirtilen süreye uyularak dava açılmalıdır. Fuzuli işgalde ise dava açmak için herhangi bir süre öngörülmediği gibi, ihtar keşide etme şartı da mevcut değildir<sup>385</sup>.

---

<sup>384</sup> Tunçomağ, s.276; Anıl, s.751.

<sup>385</sup> Yargıtay 6.HD.'nin bu yöndeki 4/4/2005 tarih ve 1488/3101 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

### III- TÜRK BORÇLAR KANUNU TASARISI'NIN DEĞERLENDİRİLMESİ

#### A- Genel Olarak

“Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun Tasarısı”nın 15. maddesinde, 6570 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiştir. Tasarı’da ilk göze çarpan, “Borçlar Kanunu” olan kanun adının “Türk Borçlar Kanunu” olarak değiştirilmiş olmasıdır.

Diğer bir değişiklik, 6570 sayılı Kanun ve BK.’nın tek bir kanun altında bir araya getirilmiş olmasıdır. Burada amaç, kiraya ilişkin kuralların derli toplu olarak tek bir kanunda toplanmasıdır. Derli toplu görüntü vermek bakımından bu iyi bir gelişmedir. Ancak, günümüzün değişen şartlarında sürekli gelişen toplum nedeniyle sık sık kanun değişikliğine gidilmesi ihtiyacı doğmaktadır. Bu nedenle, küçük kanunlarda değişiklik yapılması büyük kanunlara oranla daha kolay olduğundan, yapılan değişikliğin avantaj sağlayıp sağlayamayacağı tereddüt uyandırmaktadır.

Özellikle günümüzde, 6570 sayılı Kanunun nüfusun %70’ine uygulandığı gözden kaçmamaktadır. Nüfusun giderek artması, hayatın olağan akışı gereğidir. Bu nedenle, böylesine büyük bir kesime uygulanan bu kanunun genel bir kanun içine alınması bize göre yerindeliği tartışılabilir bir husustur.

TBK. Tasarısı’nın 300. maddesinde kira sözleşmesinin tanımı verilmiştir. Buna göre, kira sözleşmesi, bir şeyin kullanılması veya kullanma ile yararlanma hakkının kiraya veren tarafından kiracıya verildiği sözleşmedir. Bu tanım tüm kira sözleşmelerini kapsamaktadır<sup>386</sup>.

---

<sup>386</sup> TBK Tasarısı’nın 300. maddesine göre, “Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz”.



Burada dikkat çeken diğerk önemli bir değişiklik de, uygulamada anlam karmaşasına neden olan “kiralayan” terimi yerine “kiraya veren” teriminin kullanılmış olmasıdır. Gerçekten de, “kiralayan” yerine “kiraya veren” ibaresinin kanunda yer alması bize göre isabetli olmuştur. Çünkü, uygulamada kiralayan terimi kullanımda karışıklıklara yol açmakta ve bu nedenle günlük yaşamda çoğu zaman kiralayan yerine “ev sahibi”, “mal sahibi” terimleri kullanılmakta idi. Dolayısıyla, kanun ile kullanımı arasında farklılıklar olması karışıklığa yol açmakta idi. Bu nedenle, karışıklığın giderilmesi bakımından yapılan değişikliğin doğru olduğu söylenebilir.

## **B- 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Karşılaştırılması**

TBK. Tasarısı'nda, 6570 sayılı Kanun, 338 ila 355. maddeler arasında "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlığını taşıyan 2. ayrımı olarak düzenlenmiştir.

Tasarı, konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanını 338. maddesinde düzenlemiştir<sup>387</sup>. 6570 sayılı Kanunda öngörülenin aksine, Tasarı'da bu taşınmazın belediye sınırları içinde olması şartı aranmamıştır. Tasarı, belediye sınırları içinde bulunan ya da bulunmayan tüm konut ve çatılı işyerlerini uygulama alanı içine almıştır.

Maddede belirtilen diğer bir husus, sözleşme süresinin altı ay ya da altı aydan daha kısa süreli olması halinde, o sözleşmelere bu Kanunun uygulanmayacağına hüküm altına alınmış olmasıdır. Dolayısıyla, görüldüğü üzere, bu hükümler geçici kullanımlara ilişkin taşınmaz kiralarında uygulanmayacaktır.

Öte yandan, Tasarı'nın 345. maddesinde<sup>388</sup> Kanunda yer alan hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği kararlaştırılmıştır. Özellikle, kira bedelinin geç ödenmesi halinde sözleşme cezasının kararlaştırılması veya kira bedeli ödenmediği takdirde sonraki aylara ilişkin kira bedellerinin muaccel hale geleceğine ilişkin olarak kiracı aleyhine sonuç doğuracak anlaşmaların yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak, Tasarı'nın 340. maddesi, bu kuralın bir istisnası olarak kabul edilebilir. Söz konusu madde<sup>389</sup>, 342. maddedir.

---

<sup>387</sup> TBK Tasarısı'nın 338. maddesi şöyledir: "Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi ve usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır".

<sup>388</sup> TBK Tasarısı'nın 345. maddesi uyarınca "Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde sözleşme cezası ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir".

<sup>389</sup> TBK Tasarısı'nın 342. maddesine göre, "Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz".

Tasarı'da ayrıca, kiracının, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerinden sorumlu olacağı, kiraya verenin ise taşınmaza ait zorunlu sigorta ve vergileri kural olarak ödeyeceği kararlaştırılmıştır<sup>390</sup>.

Tasarı'nın 346. maddesinde<sup>391</sup> ise on beş yıllık süreden bahsedilmektedir. Buna göre, kiraya veren, on beş yıl sonunda herhangi bir neden göstermeden sözleşmeyi feshedebilecektir. Kiracı, yine sözleşmenin sona ermesinden önce, en az on beş gün önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshedebilecektir. Bu madde ile getirilen yeniliğin on beş yıllık süre olduğu açıkça göze çarpmaktadır.

Kanunda belirlenen on beş yıllık sürenin belirlenmesi, uygulamaya yönelik pratik bir amaç taşımamaktadır. On beş yıl boyunca taşınmazda bulunan kiracının kiralanan bir takım masraflar yaptığı, uzun süre taşınmazı kullandığı ve taşınmazı kendi malı gibi benimsediği muhakkaktır. On beş yıl ihtilafsız olarak taşınmazın kullanılması halinde, kiraya verenin kiracısını taşınmazdan çıkarma arzusunun taşıyacağı şüphelidir. Zira, taraflar arasında ihtilaf olması halinde, on beş yıllık süre beklenmeden kiracının taşınmazdan kiraya veren tarafından tahliye edileceği açıktır. Bu nedenle, bu on beş yıllık sürenin pratikte yarar sağlamayacağı ve çok uzun bir süre olduğu söylenebilir.

Tasarı'da, aile konutuna ilişkin bir hüküm de yer almaktadır. Aile konutu olarak kiralanan taşınmazın eşin rızası olmadan feshedilemeyeceği hükmü de düzenlenmiştir. Söz konusu madde, 348. maddedir<sup>392</sup>. Bize göre, bu maddeye, MK.'nin 194. maddesinin 1. fıkrası ile aynı maddenin 2. fıkrasından yola çıkarak ulaşmak mümkündür. Tasarı'da

<sup>390</sup> Doğan, Murat/ Baygın, Cem, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler", Hukuki Perspektifler Dergisi, S.4, Ağustos 2005, s.118.

<sup>391</sup> TBK Tasarısı'nın 346. maddesi şöyledir: "Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on beş yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından onbeş yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimleriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir".

<sup>392</sup> TBK Tasarısı'nın 348. maddesi şöyledir: "Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır".

bu maddenin düzenlenmiş olması, MK.'nın bu hükümlerinin<sup>393</sup> teyit edilmesinden başka bir amaç taşımamaktadır.

Çalışma konusunu teşkil eden ve 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinde belirtilen tahliye nedenleri, Tasarı'nın 349., 350. ve 351. maddelerinde düzenlenmiştir. Tasarı'nın 349. maddesinde ihtiyaç ve yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye halleri düzenlenmiştir<sup>394</sup>. Tasarı'nın bu maddesinin 1. fıkrasında kiraya verenin ihtiyacından bahsedilmiştir. Buna göre, kiraya veren, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler için tahliye davası açabilecektir. Bu madde ile, 6570 sayılı Kanunda yer alan "ihtiyaç" ibaresinin kapsamı genişletilmiştir. 6570 sayılı Kanunda kiraya veren kendisi, eşi ve çocukları için ihtiyaç talebinde bulunabilmekte iken, Tasarı ile getirilen yeni düzenlemede bu kapsam içine kiraya verenin altsoyu, üstsoyu ve kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişiler alınmıştır.

Tasarı'nın 349. maddesinin 2. fıkrasında ise taşınmazın yeniden inşası veya imarı halinde tahliye hali düzenlenmiştir. Bu madde, 6570 sayılı Kanunda düzenlendiği şekildedir. Ancak, bize göre, bu maddenin değiştirilerek düzenlenmesi ya da tahliye nedenleri arasında yer almaması daha isabetli olurdu. Çünkü, yeniden inşa veya imar nedeniyle kiracının taşınmazdan tahliyesini istemek, sözleşmeye aykırılık niteliğindedir. Çünkü, bu nedenle tahliye talep edilmesi demek, kiracının ummadığı bir şekilde tahliye ile karşı karşıya kalması demektir.

Ayrıca, belirtmek gerekir ki, Tasarı'da yer alan 315. maddenin getirdiği düzenleme, yetersiz bir düzenlemedir. Çünkü, komşulara da bazı durumlarda tahliye

---

<sup>393</sup> MK.'nın 194. maddesine göre, "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendine rıza verilmeyen eş, hakimin müdahalesini talep edebilir. Aile konutu olarak özgülünen konutun maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir. Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş, diğeri ile müteselsilen sorumlu olur".

<sup>394</sup> TBK Tasarısı'nın 349. maddesine göre, "Kiraya veren, kira sözleşmesini, 1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, 2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı olanaksızsa, 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 açacağı dava ile sona erdirebilir".

davası açma hakkı tanınmalıydı. Gerçekten de, günümüz şartlarında özellikle büyük şehirlerde yapıların çok katlı oluşu, kişilerin bir arada olduğu kişilerle irtibatının kopuk olması ve çoğu zaman komşuluk ilişkilerinin çekilemez hale gelişi bilinen bir gerçektir. Böyle olunca, komşunun özenle kullanım borcunu ihlal etmesi, komşuluk yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya saygısızlık göstermesi halinde, şartların çekilmez hale gelmesi durumunda komşuya da tahliye davası açmak hakkı tanınmalıdır. Örnek vermek gerekirse, kiracının aidat borçlarını ödememesi, binaya zarar vermesi, gürültü yapması gibi durumlar, tahliye davası için neden teşkil edebilmelidir.

Sonuç olarak, bize göre, 6570 sayılı Kanunun az değişikliklerle BK. içine alınması yerinde değildir. Çünkü, Tasarı ile yapılan en önemli değişiklikler, ihtiyaç kavramının genişletilmesi ve kiraya verene tahliye için on beş yıllık süre tanınmasıdır.

Dolayısıyla, günümüz şartlarında 6570 sayılı Kanun, gelişen ve artan nüfusun büyük bir kısmına uygulanmaktadır. Büyük bir kesime uygulanan özel bir kanun niteliğindeki 6570 sayılı Kanunun BK. içerisine alınmasını yerinde olmamıştır. Çünkü, değişen şartlarda, küçük kanunun değiştirilebilmesi daha kolaydır.

Tasarı, 6570 sayılı Kanunun uygulamadan kalkmasını ve artık kiraya veren ile kiracı arasındaki ilişkilerin tek bir kanun altında toplanmasını amaçlamıştır. Dolayısıyla, 6570 sayılı Kanunun BK. kapsamına alınmasının en güzel tarafı, derli toplu bir görüntü vermek ve tek bir kanunun uygulamada yer alması olmuştur. Bunun dışında, bu uygulamanın yarar sağlayacağı konusunda tereddütlerin oluşacağı şüphesizdir. Böyle olmakla birlikte, tek bir kanunla karşı karşıya kalınacak olması, uygulamadaki karmaşık yapıyı ortadan kaldırabilir ve daha pratik sonuçlar sağlayabilir.

## SONUÇ

Bu çalışma, esas olarak 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun düzenlediği tahliye hallerine özgülenmiştir. Bu Kanunda öngörölmüş olan (sınırlı sayıdaki) tahliye halleri, Yargıtay kararları ve doktrindeki görüşler çerçevesinde bir incelemeye tabi tutulmuştur.

Bilindiği gibi, hukukumuzda, kira ile ilgili olarak karşımıza iki kanun çıkmaktadır. Bunlardan ilki BK, ikincisi ise 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanundur. Önümüzdeki günlerde de, şu anda Tasarı halinde bulunan TBK. Tasarısı'nın kanunlaşması ile tek bir kanunda kiraya ilişkin hükümlerin yer alması sağlanacaktır.

Bu alanda BK. genel, 6570 sayılı Kanun ise özel kanun hükmünde olup, belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanları hariç) kiralarında, esas olarak 6570 sayılı Kanun hükümleri ile BK.'nın 6570 sayılı Kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

6570 sayılı Kanuna bakıldığında, görölmektedir ki, Kanun, kiracı lehine hükümler içermektedir. Çünkü, 6570 sayılı Kanun, amaç itibarıyla sosyal içerikli bir kanundur. O günün şartlarında ve günümüzde kiracının hala korunmaya muhtaç olduğu bir gerçektir. Genellikle kiracı, kiraya verene nazaran ekonomik yönden daha zayıf olduğundan, ona göre daha güçsüz konumda olmakta ve bu kiracının bazen mağduriyetine neden olmaktadır. Bu nedenle, kiracı korunma altına alınarak bu şekilde toplumdaki güçlü ile güçsüz arasındaki menfaat dengesinin sağlanması için, 6570 sayılı Kanun ortaya çıkmıştır.

Kiracının korunması amacı güdüldüğünden, bundan, kiracıya birçok hak sağlayıp, kiraya verenin mağduriyeti gibi bir sonucun ortaya çıktığı anlaşılmamalıdır. Yukarıda da belirtildiği üzere, buradaki amaç çıkarlar dengesini sağlamaktır. Bir tarafta kiracı sosyal yönden korunurken, diğer tarafta da kiraya verenin mülkiyet hakkı himaye altına alınmıştır.

Uygulamada, kanun hükümlerinin somut olaya çok dikkatli bir şekilde uygulanması gerekmektedir. Somut olay ayrıntılarıyla incelenmeden, salt kanun hükümlerinin olaya yüzeysel olarak uygulanması, ne çıkarlar dengesini koruyabilir ne de sosyal politika amacını sağlayabilir. Bu nedenle, hukuki ihtilaf doğmadan önce, tarafların kendi aralarında kurmuş oldukları sözleşme büyük öneme sahiptir. Dolayısıyla, sözleşmenin amacı ve tarafların karşılıklı olarak yüklenmiş oldukları edimler incelenerek, adilane bir şekilde değerlendirilmeli; sözleşmenin niteliğine uygun hükümler, ihtilafların çözümünde dikkate alınmalıdır.

Anılan kanunlar somut olayın özelliklerine uygun olarak uygulanmadıkları sürece, hakkaniyetten bahsetmek mümkün olmayacaktır. Her ne kadar kanunlarla çıkarlar dengesini sağlamak amaç olsa da, uygulamada hem kiracıların kendilerine tanınan hakları kötüye kullanmaları, hem de yargılama safhasının uzun sürmesi kiraya veren tarafın özellikle son zamanlarda aşırı derecede mağduriyetine sebep olmaktadır. Örneğin, kiracının tahliye taahhüdü vermesi ve tahliyeyi taahhüt ettiği zamanda taşınmazı tahliye etmemesi sonucunda, kiraya veren, kanun yollarına başvurarak mağduriyetinin son bulmasını amaçlamaktadır. Oysa, günümüzde, kiraya veren kanun yollarından hangisine başvurursa başvursun, yargılama safhasının uzun sürmesi nedeniyle en az altı aylık bir zaman kaybına uğramaktadır. Şöyle ki, kiraya veren tahliye taahhüdünü icraya koyarak, kiracıya taahhüde dayalı olarak ödeme emri tebliğ ettiri. Kiracı ise zaman kazanmak açısından, kötü niyetle hareket ederek, ya taahhütteki imzasına ya da taahhüdün verilme zamanına itiraz ederek, söz konusu icra takibinin durmasına sebebiyet verebilir. İtiraz ile duran takibin kaldırılması ve takibin devamı için kiraya veren, dava açmak zorunda kalmakta ve mağduriyetinin son bulması için, davanın sonuçlanmasını beklemektedir.

Diğer bir örnek, kiracının kira borcunu ödememesi nedeniyle ihtar keşide edilerek ihtarların sonucunun beklenmesidir. İhtar veya icra takibi ile, kiraya verenin kira parasını almaya çalışması ve bu arada geçen zaman bir başka mağduriyet halidir.

Mahkemeye yapılan müracaatlarda da dava dilekçesinin işleme alınarak duruşma gününün beklenmesi ve her bir duruşma arasında en az bir aylık zaman dilimlerinin bulunması, imzaya itiraz halinde imzanın Adli Tıp Kurumu tarafından incelenmesi ve

sonucunun beklenmesi gibi süreçler nedeniyle uzunca bir zaman geçebilmekte ve kiraya verenin mağduriyeti artmaktadır. Ülkemizdeki mahkemelerin uygulamadaki sorunları çözmekte sayı olarak yetersiz kalması, mahkemelerdeki iş yükünün fazlalığı ve yeterli personelin istihdam edilememesi, hukuki ihtilafların çözümünde oldukça geride kalmamıza neden olmaktadır.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, bize göre, uygulamada kiraya veren ile kiracı arasındaki dengeyi koruyamamaktadır. Başka bir deyişle, kiracının ekonomik yönden güçsüz olduğu ve korunmaya muhtaç olduğu bir gerçektir; ancak, somut olaya uygun değerlendirme yapılmadığında da hakkaniyete aykırılıkların doğduğu açıktır. Günümüz şartlarında, yargılamanın uzun sürmesinden hareketle, kiracılar, kanunlarla kendilerine tanınmış olan hakları kötüye kullanmaktadırlar. Kirasını zamanında ödemeyen veya hiç ödemeyen kiracılar yüzünden kanun yollarına müracaat ederek çare arayan ve mağduriyetlerinin önlenmesini isteyen kiraya verenler, yargılamanın uzun sürmesi ile karşı karşıya kalınca mağduriyetleri ikiye katlanmaktadır. Bize göre, kirasını zamanında ödemeyen kiracılara karşı kanun yollarına müracaatta belirli sürelerin beklenmesi ve o süre içerisinde de kiracının kira parasını ödememeye devam etmesi, kiracı lehine doğan bir hak olmakta; kiraya veren için ise çok büyük maddi ve manevi kayıplara neden olmaktadır.

6570 sayılı Kanunun yanında BK. hükümlerinin de uygulandığını yukarıda belirtmiştik. Son olarak, belirtmek gerekir ki, BK.'nın 260. maddesi genel bir düzenleme niteliğinde olup, hem 6570 sayılı Kanun kapsamına giren taşınmazlarda hem de bu Kanunun kapsamı dışında kalan yerler için tatbik edilmektedir.

Kira sözleşmelerinde, kiracının temerrüde düşmesi, kiracının kira ödemelerini zamanında yapmaması nedeniyle, kiraya verenin kiracıya ihtar keşide etmesi ve bu ihtarın kiracıya ulaşması ile mümkün olur. Dolayısıyla, kiracı, bu ihtarla verilen sürede kira parasını ödemelidir. Aksi takdirde, tahliye sebebi doğmuş olacaktır. İhtarın keşide edilmesinden sonra, ancak kiracının eline ulaşmasından önce kiracının ödeme yapması, kiraya verenin ihtar keşide etmesindeki haklılığına hanel getirmemektedir.

Öte yandan, kiracıya temerrüt nedeniyle ihtar veya icra ödeme emrinin gönderilmesi, yasal şartları içermesi halinde, 6570 sayılı Kanunun 7/e maddesinde



belirtilen anlamda iki haklı ihtar oluşturur ve bu durumda, tahliye kararının verilmesi gerekir. Kural olarak muaccel hale gelen kirayı ödemek kiracının asli edimi olduğundan, bir kira yılı içinde en az iki defa kira borcunu ödemeyen kiracıya karşı ihtar keşide edilmesi ve bu ihtarların farklı aylara ait olması, kiracının taşınmazdan tahliyesi için yeterlidir. Burada, ihtar dışında bir de icra yoluyla iki defa kiracı aleyhine icra takibi başlatarak kiracıya ödeme emrinin tebliği halinde de iki haklı ihtar oluşmaktadır ve bu durumda da icra takiplerinin bir kira yılı içerisinde ve farklı aylara ait kiralara içermesi, kiracının taşınmazdan tahliyesi için yeterlidir. Ancak, her iki durumda da, iki haklı ihtar sebebiyet verilen kiracı aleyhine iki haklı ihtar dayanılarak tahliye davası açmak gerekmektedir. Belirtmek gerekir ki, günümüzde artık icra takibi taleplerinde, kiracı aleyhine haciz ve tahliye istemlerinin bir arada bulunduğu ve kiracının ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde itiraz etmesi ve otuz gün içinde de ödeme yapmaması halinde, ikinci ihtarın beklenmesine gerek duyulmadan icra mahkemesinden icra takibinin devamı ve kiracının taşınmazdan tahliyesi için, itirazın kaldırılması davası açılmakta ve daha kısa sürede sonuçlanmaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken, kiracı itiraz etmiş olsun veya olmasın, ödeme emrinin tebliğinden itibaren otuz günlük ödeme süresinin beklenmesidir. Otuz günlük süre beklenmeden dava açılması halinde, dava retle sonuçlanmaktadır.

Önemle belirtmek gerekir ki, Yargıtay kararlarına göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de iki haklı ihtar sebebine dayanılarak tahliye istenemez. Ancak, bize göre, 6570 sayılı Kanunda belirsiz süreli sözleşmelerde 7/e maddesi uygulanamaz denmediğine göre, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin başlangıç tarihi belli ise BK.'nın 262. maddesinden yararlanılmalı; kira dönemleri buna göre belirlenmeli ve 6570 sayılı Kanunun 7/e maddesi uygulanabilmelidir.

Sonuç itibarıyla, gerek incelenen tahliye halleri içerisinde, gerek uygulamada sıkça karşılaşılan kiracının kira parasını ödememesi halinde, daha pratik sonuç veren icra takibi yoluna gidilmelidir. Bu sayede, hem iki haklı ihtar beklemekle zaman kaybı olmayacak; hem de tek bir ay kira ödenmese bile, tahliye mümkün olabilecektir.

Bu çalışmada, 6570 sayılı Kanun ışığında tahliye halleri incelenirken, BK. ve İİK.'nin ilgili düzenlemelerine de değinilmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde ise

TBK. Tasarısı'nın meseleyi düzenleyiş şekli değerlendirilmiştir. Sonuç olarak, kanunların sorunları çözmekte yetersiz kaldıkları hallerde, Yargıtay kararlarının devreye girdikleri; bu nedenle, her ne kadar yasal düzenlemeler yolunuzu çizse de, bazı hallerde Yargıtay kararlarının büyük önem taşıdığı ve taşıyacağına asla göz ardı edilemeyeceği anlaşılmıştır.

## KAYNAKÇA

**AKINTÜRK, Turgut**, Borçlar Hukuku, B.2, İstanbul 2005.

**AKINTÜRK, Turgut**, Türk Medeni Hukuku, Yeni Medeni Kanuna Uyarlanmış Aile Hukuku, İstanbul 2002.

**ANIL, Yaşar Şahin**, Kira Akdinden Doğan Tahliye Davaları, İstanbul 1993.

**ARAL, Fahrettin**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.5, Ankara 2003.

**ARIKAN, Süreyya**, Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kiranın ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1988.

**ARPACI, Abdülkadir**, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.

**AYAN, Mehmet**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005.

**AYDINLIYIM, Suat**, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 1972.

**BECKER, Herman (Çev. Dura, Suat)**, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, C. VI., Borçlar Hukuku II. Kısım, Sözleşmelerin İncelenmesi, Bern 1934.

**BİLGE, Necip**, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.

**BURCUOĞLU, Haluk**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.

**DOĞAN, Murat/BAYGIN, Cem**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler, Hukuki Perspektifler Dergisi, S.4, Ağustos 2005.

**ER, Refik**, "Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (II)", Adalet Dergisi 1981, C.72, S.1-2.

**EREN, Fikret**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.9, İstanbul 2007.

**ERDOĞAN, Celal**, Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 2000.

**ERDOĞAN, Hasan**, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006.

**ERTAŞ, Şeref**, "İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi", Prof.Dr. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, İzmir 1997.

**ERTAŞ, Şeref**, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2004.

**ERTÜRK, Erkan**, Uygulamada Kira Tespit ve Uyarlama Davaları, Ankara 2005.

**ERZURUMLUOĞLU, Erzan**, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 1973.

**FEYZİOĞLU, F. Necmeddin**, Akdin Muhtelif Nev'ileri, C.1, İstanbul 1980.

**HATEMİ, Hüseyin**, Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, İstanbul 1976.

**HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992 (Kısaltılmışı: Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel).

**HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir**, Eşya Hukuku, İstanbul 1991 (Kısaltılmışı: Hatemi/Serozan/Arpacı, Eşya)

**KARAHASAN, Mustafa Reşit**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Öğreti Yargıtay Kararları, İstanbul 2002.

**KARAMAHMUTOĞLU, Zeki**, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2003.

**KILIÇOĞLU, Ahmet M.**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.4, Ankara 2004.

**KURU, Baki**, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, B.2, İstanbul 2006.

**KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder**, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ve İlgili Mevzuat, B.16, Ankara 1997.

**MALKOÇ, Aytaç/KILIÇOĞLU, Mustafa**, Kira, Tahliye, Tespit ve Tazminat Davaları, İstanbul 1992.

**MATUR, Gülten**, 6570 Sayılı Kanun'a Göre Konut İhtiyacı Sebebiyle Tahliye Davası (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1996.

**OCAK, Tuğba**, Kira Sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna Göre Sona Ermesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2006.

**OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.3, İstanbul 2006.

**OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer**, Eşya Hukuku, İstanbul 1992.

**OLGAÇ, Senai**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi Akdin Muhtelif Nev'ileri, C.3, Ankara 1977.

**OLGAÇ, Senai**, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Açıklaması ve Uygulaması, Ankara 1978.

**OSER, H./SCHÖRENBERGER, W. (Çev. Seçkin, Recai)**, İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, C.5, Ankara 1950.

**ÖZMEN, Ethem Saba**, "Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesi Sebebi İle Çekilen İki Haklı İhtarın Niteliği İle Bunlara Bağlı Yargıtay İçtihatlarının Eleştirisi", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.6, 1989.

**REİSOĞLU, Safa**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.19, İstanbul 2006.

**SEROZAN, Rona**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2006.

**ŞENYÜZ, Doğan**, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, B.2, Bursa 2005.

**TAHMAZ, M. Sabri**, "Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü", İBD, S.7-9, İstanbul 1992.

**TANDOĞAN, Haluk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, B.5, İstanbul 1992.

**TEKİNAY, S. Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.7, İstanbul 1993.

**TUNABOYLU, Müslim**, Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tespit ve Alacak Davaları, Ankara 2005.

**TUNÇOMAĞ, Kenan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.2, İstanbul 1977.

**UYGUR, Turgut**, Açıklamalı İçtihatlı Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, C.4, Ankara 1992.

**VELİDEDEOĞLU, H. Veldet/ER, Refet**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara 1987.

**VELİDEDEOĞLU, H. Veldet/KAYNAR, Reşat**, Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, İstanbul 1957.

**VON Tuhr, Andreas (Çev. Cevat Edege)**, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C.1, Ankara 1983.

**YAVUZ, Cevdet**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2002.

**YAVUZ, Cevdet/ÖZEN, Burak/ACAR, Faruk,** Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B.7, İstanbul 2007.

**YAVUZ, Nihat,** “Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiyeye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları”, Yargıtay Dergisi, C.23, Ocak-Şubat 1997, S.1-2.

**YAVUZ, Nihat,** Türk Kira Hukuku, Ankara 2003.

**ZEVKLİLER, Aydın / HAVUTÇU, Ayşe,** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.9, Ankara 2007.

**Kazancı Hukuk Otomasyonu**