T.C.
Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN İHTİYAÇ SEBEBİYLE SONA ERMESİ

Mustafa SONKURT
14906007

Danışman
Yrd. Doç. Dr. Filiz Yavuz İPEKYÜZ

Diyarbakır 2018

T.C.
Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN İHTİYAÇ SEBEBİYLE SONA ERMESİ

Mustafa SONKURT
14906007

Danışman
Yrd. Doç. Dr. Filiz Yavuz İPEKYÜZ

Diyarbakır 2018

TAAHHÜTNAME

SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Dicle Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliğine göre hazırlamış olduğum "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi" adlı tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve tez yazım kılavuzuna uygun olarak hazırladığımı taahhüt eder, tezimin kağıt ve elektronik kopyalarının Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım. Lisansüstü Eğitim-Öğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

X Tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir.

24/01/2018

Mustafa SONKURT

KABUL VE ONAY

Mustafa SONKURT tarafından hazırlanan "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi" adındaki çalışma, 24/01/2018 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalında **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yrd. Doç. Dr. Filiz Yavuz İPEKYÜZ (Başkan)

Doç. Dr. Oğuz Sadık AYDOS

Yrd. Doç. Dr. Neşe Baran ÇELİK

ÖNSÖZ

Türk Borçlar Kanunu'nun 09.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, Eski Türk Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayri Menkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi birçok alanda olduğu gibi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde de yenilikler getirmiştir. Getirilen bu yeniliklerden bir tanesi de ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesinde konut ihtiyacı talebinde bulunabilecek kişilerin kapsamının genişletilmiş olmasıdır. Türk Borç Kanunu'na göre konut ve çatılı işyeri kiralarının ihtiyaç sebebiyle sona erdirilmesi konusu; kira sözleşmesinin hangi hâllerde ihtiyaç sebebiyle sona erdirilebileceğini kiralanan taşınmazı tahliye edebileceğini, süresini ve tarafların durumunu kanuni sınırlar çerçevesinde belirtmek adına inceleme konusu yapılmıştır.

Tez yazım sürecinde değerli fikirlerinden faydalanmış olduğum, üzerimde sayısız emeği bulunan değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Filiz Yavuz İPEKYÜZ'e teşekkürlerimi borç bilirim. Tez savunmama iş yoğunluğuna rağmen Ankara'dan kalkıp gelme fedakârlığını gösteren ve lisans eğitimim aşamasında da kendisinden ders alma şansına sahip olduğum kıymetli hocam Doç. Dr. Oğuz Sadık AYDOS'a teşekkür ederim. Tez yazım sürecinde yardımlarını esirgemeyen saygıdeğer hocam Yrd. Doç. Dr. Neşe Baran ÇELİK'e ayrıca teşekkür ederim.

Tez yazım sürecinde ve araştırmalarımda bana destek olan kıymetli ve saygıdeğer dostum Av. Kadir SOYSAL'a ve tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Aileme ve özellikle bana okumayı sevdiren ağabeyim Mehmet SONKURT'a, tez yazım sürecinde yardımlarını esirgemeyen saygıdeğer hocam Araş. Gör. Özkan ÖZYAKIŞIR'a sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum. İçinde insan sevgisi taşıyan kalplere sahip insanlığın tüm bireylerine sonsuz teşekkürler.

ÖZET

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte; 22.04.1926 tarihli 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 18.05.1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni Türk Borçlar Kanunu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için özel düzenleme ihtiyacı görmüş ve bu düzenlemeye Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümünün ikinci ayrımında yer vermiştir. Yapılan düzenlemeyle kiracı ve kiralayan arasındaki denge sağlanmaya çalışılmıştır.

Genel olarak kanun kiracıyı gözeten ve koruyan düzenlemeler getirmişse de kiracı lehine yapılan bu düzenlemeler sınırsız olmamakla birlikte kiraya verene de belli imkânlar sağlayan yenilikler getirmiştir. Kiraya veren açısından getirilen ve kiraya verenin lehine olarak düzenlenmiş yeniliklerden biri de konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin ihtiyaç sebebiyle sona ermesinde kendini gösterir. Bu sebeple günlük hayatta her zaman karşımıza çıkabilecek konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin ihtiyaç sebebiyle hangi şartlarda sona erdirileceğini ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dan farkları karşılaştırılarak ihtiyaç kavramı ve kimler için ihtiyaç talebinin kabul edilebileceği incelenmektedir.

Çalışmamız üç bölümden oluşmakta olup; ilk bölümde kira sözleşmesi ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uygulama alanı açıklanacaktır. İkinci bölümde konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin ihtiyaç sebebiyle sona ermesi açıklamaya çalışılmakta; üçüncü ve son bölümde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesinin hüküm ve sonuçları anlatılacaktır.

Bu kapsamda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri ihtiyacı sebebine dayanan tahliye davasıyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesinde düzenlenen kiralananı sonradan edinen kişinin konut veya işyeri ihtiyacı sebebine dayanan tahliye davasıyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi açıklanmaya çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmesi İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Konut İhtiyacı**,** İşyeri İhtiyacı**,** Kiralananı Sonradan Edinen Kişi

ABSTRACT

With the entry into force of Law No. 6098 on Turkish Debt Law on 01.07.2012; Law No. 818 dated 22.04.1926 and Law No. 6570 dated 18.05.1955 on real estate rents were abolished. The new Turkish Code of Obligations required special arrangements for lease agreements for residential and pent-up premises and included this arrangement in the second division of the fourth part of the second section of the Turkish Code of Obligations. The attempt has been made to balance the tenant and the lessor with the arrangement made.

Although the law, in general, has brought regulations that oversee and protect tenants; these arrangements made in favor of the tenants have brought innovations that give certain not unlimited possibilities to the lessor as well. One of the innovations brought on behalf of the landlord and arranged for the benefit of the tenant shows itself on the rents of houses and pent-up premises when contract ends unexpectedly. For this reason, under which conditions the lease agreement of the house and pent-up premises that can be seen on a daily life, can be terminated, were examined. Additionally, the differences from the law no 6570 on real estate leases and the definition of need and for whom the request for need can be accepted were evaluated.

Our study consists of three parts; in the first part the lease agreement and the application area of the lease agreement for the residence and pent-up premises will be explained. In the second part, unexpected ending of the lease from need for houses and pent-up premises tried be explained,; in the third and last section, the terms and results of the ending of lease agreement for houses and pent-up premises will be explained.

In this context, the termination of the lease by means of an eviction case for the residence and pent-up premises, which is set out in Article 350 of the Turkish Code of Obligations 6098, the eviction case for the termination of the lease of residence or workplace for the need of the lessor, will be explained based on article 351 of the Turkish Code of Obligations

Key Words

Turkish Code of Obligations 6098, Houses and pent-up premises contract, End of Term Due to the Necessity, Residence Needs, Workplace Needs, Property Receiving Person

İÇİNDEKİLER

Sayfa No.

ÖNSÖZ ..... **I**
ÖZET ..... **III**
ABSTRACT ..... **V**
İÇİNDEKİLER ..... **VII**
KISALTMALAR ..... **XII**
GİRİŞ **1**

BİRİNCİ BÖLÜM
GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

1.1 GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ **4**
1.1.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı 5
1.1.2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği 5
1.1.3. Kira Sözleşmesinin Unsurları 6
1.1.4. Kira Sözleşmesinde Ehliyet 6
1.1.5. Kira Sözleşmesinde Şekil 7
1.1.6. Kira Sözleşmesinde Süre 7
1.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ **8**
1.2.1. Özel Düzenleme İhtiyacı 8
1.2.2. Genel Olarak Uygulama Alanı 8
1.2.2.1. Konut veya İşyeri 9
1.2.2.1.1. Konut Kavramı 9
1.2.2.1.2. İşyeri Kavramı 10
1.2.2.2. Uygulama Alanına İlişkin Özel Durumlar 11
1.2.2.2.1. Konut veya İşyeri ile Birlikte Kiralanan Eşyalar 11

1.2.2.2.2. Gecekondular 12
1.2.2.2.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yaptıkları Kira Sözleşmeleri 13
1.2.2.3. Uygulama Alanına Dâhil Edilmeyen Durumlar 13
1.2.2.4. Uygulama Alanında Karşılaşılan Sorunlar 14
1.2.2.4.1. Kira Sözleşmesi Yapıldığı Sırada Üstü Örtülü Olmayan Fakat Sonradan Kiracı Tarafından Üstü Örtülen Taşınmazlar 15
1.2.2.4.2. Bir Kısmı Örtülü Olup Diğer Kısmı Örtülü Olmayan Taşınmaz 16
1.3. GENEL (ADİ) KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME SEBEPLERİ 16
1.4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL OLARAK SONA ERME SEBEPLERİ 17
1.4.1. Genel Hükümlerde Yer Alan Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri İçin De Geçerli Sona Erme Hâlleri 17
1.4.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Hâlleri 18
1.4.2.1. Bildirim Yoluyla Sona Erme 18
1.4.2.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Kiracı Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi 18
1.4.2.1.2. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi 19
1.4.2.1.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Sona Erdirilmesi 20
1.4.2.1.4. Kiralananın Aile Konutu Olması Hâlinde Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi 21
1.4.2.2. Dava Yoluyla Sona Erme 21
1.4.2.2.1 Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme 22
1.4.2.2.1.1 Kiraya Verenin Gereksinimi 22
1.4.2.2.1.2. Yeniden İnşa ve İmar 23
1.4.2.2.1.3. Yeni Malikin Gereksinimi 23
1.4.2.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme 24
1.4.2.2.2.1. Yazılı Tahliye Taahhüdü 24
1.4.2.2.2.2 İki Haklı İhtar 26
1.4.2.2.2.3 Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediyesi Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması 27

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN İHTİYAÇ SEBEBİYLE SONA ERMESİ

2.1. KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİ İHTİYACI SEBEBİYLE SONA ERME28

2.1.1. Genel Olarak Konut İhtiyacı Sebebiyle Sona Erme 29

2.1.2. Kiraya Verenin Kendisinin, Eşinin, Altsoyunun, Üstsoyunun veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı 32

2.1.2.1. Kiraya Verenin Kendisinin Konut İhtiyacı 32

2.1.2.1.1. Kiraya Verenin Kendisinin Kirada Oturması 33

2.1.2.1.2. Kiraya Verenin Başkasının Yanında Oturması 34

2.1.2.1.3. Kiraya Verenin Sağlık Durumu 35

2.1.2.1.4. Kiralananın Fizikî Koşullarının Daha Elverişli Olması 37

2.1.2.1.5. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması 38

2.1.2.1.6. Kiralananın Konum Olarak Daha Elverişli Olması 40

2.1.2.1.7. Kiraya Verenin Yeni İhtiyaçlarının Doğması 41

2.1.2.1.8. Eşya Koyma Sebebine Dayanan İhtiyaç 43

2.1.2.1.9. Tüzel Kişilerin Konut İhtiyacı 44

2.1.2.2. Kiraya Verenin Eşinin Konut İhtiyacı 45

2.1.2.3. Kiraya Verenin Altsoyu, Üstsoyu veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı 46

2.1.3. İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Sona erme 48

2.1.3.1. Kiraya Verenin İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Hâller 50

2.1.3.1.1. Kiraya Verenin Başka İşinin Olmaması 50

2.1.2.1.2. Kiraya Verenin Başka Bir İşyerinde Kiracı Olması 53

2.1.3.1.3. Kiraya Verenin İşlerini Genişletme Amacı (Mevcut İşyerinin Yetersizliği) 53

2.1.3.1.4. Kira Konusu İşyerinin Yasal Düzenlemeye Uygunluğu 55

2.1.3.1.5.Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı 57

2.1.4.Konut veya İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Tahliye Davası 58

2.1.4.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme 58

2.1.4.2. Davacı 59

2.1.4.3. Davalı 60

2.1.4.4. Süre 61
2.2.YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE SONA ERME 62
2.2.1. Genel olarak 62
2.2.2. Yeni Malik 62
2.2.3. Yeni Malikin Kendisinin, Eşinin, Altsoyunun, Üstsoyunun veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut veya İşyeri İhtiyacı 64
2.2.4. Kiracıya Yazılı Bildirim ve Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası 65
2.2.4.1. Kiracıya Yazılı Bildirim 65
2.2.4.2. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası 66
2.2.4.2.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme 66
2.2.4.2.2. Davacı 66
2.2.2.2.3.Davalı 67
2.2.4.2.4. Süre 67

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

3.1. KİRALANANI GERİ VERME 69
3.1.1. Genel Olarak 69
3.1.2. Geri Verme Borcunun Kapsamı 70
3.1.2.1. Kiralananın Teslim Alındığı Durumu İle Geri Verilmesi 70
3.1.2.2. Sözleşmeye Uygun Kullanma Dolayısıyla Kiralananda Meydana Gelen Eskimeler ve Bozulmalar 71
3.1.2.3. Kiraya Verenin Rızası İle Yapılan Değişiklikler 72
3.1.2.4. Kiraya Verenin Tazminat Talebi 73
2.2. KİRALANANIN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VE KİRACIYA BİLDİRME 73
3.3. KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI 74
3.3.1. Genel Olarak 74
3.3.2. Hapis Hakkının Konusu 75
3.3.3. Üçüncü Kişilere Ait Olan Eşya 76
3.3.4. Hapis Hakkının Kullanılması 77
3.4. GÜVENCE PARASININ GERİ VERİLMESİ 78

3.5. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI 79
SONUÇ 81
KAYNAKÇA 83

KISALTMALAR

a.g.t.	Adı geçen tez
ABD.	Ankara Barosu Dergisi
Akt.	Aktaran
AÜHFD.	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BATİDER.	Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
bkz.	Bakınız
böl.	Bölüm
bs.	Baskı
BÜHFKHHD.	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
C.	Cilt
D.	Dergi
DEÜHFD.	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
DİK.	Devlet İhale Kanunu
E.	Esas
eBK	818 sayılı Borçlar Kanunu
f.	Fıkra
GKHK.	6570 sayılı Gayrı Menkul Kiraları Hakkında Kanun
GÜHFD.	Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	Hukuk Dairesi
HGK.	Hukuk Genel Kurulu
HÜHFD.	Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İBD.	İzmir Barosu Dergisi
İİK.	İcra İflas Kanunu
K.	Karar
KBD.	Konya Barosu Dergisi
KHHD.	Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
KMK.	Kat Mülkiyet Kanunu
m.	Madde
No.	Numara
S.	Sayı
s.	Sayfa
ss.	Sayfa sayısı
T.	Tarih
TAAD.	Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBBD.	Türkiye Barolar Birliği Dergisi

TBK.	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
THD.	Terazi Hukuk Dergisi
TMK.	Türk Medeni Kanunu
UYAP.	Ulusal Yargı Ağı Projesi
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
Y.	Yıl
Yarg.	Yargıtay
YÜED.	Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi

GİRİŞ

Nüfus sayısının hızla artması, nüfusun ekonomik, kültürel, sosyal, teknolojik ve eğitim yönünden sunulan imkânlara daha kolay erişebilme fırsatına sahip olan kent merkezlerine yerleşmesiyle birlikte konut ve işyeri ihtiyacı günden güne artmaktadır. Değişen bu koşullar sebebiyle özellikle kent merkezlerinde bulunan konut ve işyerleri, ihtiyacı karşılamakta yetersiz kalmakla birlikte, bu durum yüksek oranda kira artışlarına ve kira sözleşmesinin tarafları arasında bulunan dengenin kiracılar aleyhine değişmesine sebep olmaktadır. Kanun koyucu kira ilişkisinde güçsüz tarafta bulunan kiracıyı koruma amacıyla 18.05.1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunî[1] (GKHK) düzenlemeyi getirmiştir. Elli yılı aşkın bir süre boyunca yürürlükte kalan ve 818 sayılı Borçlar Kanunu[2] (eBK)'nun genel düzenlemeleri ile birlikte uygulanan 6570 sayılı GKHK, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu[3] (TBK)'nun yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. TBK ile de 6570 sayılı Kanunda kiracı lehine yapılan düzenlemeler korunmakla birlikte, kiraya veren yönünden de getirilen belli kısıtlamalar devam etmektedir. Bu düzenlemelerden biri de konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin ihtiyacı sebebiyle kiralananı tahliye sebeplerinin sınırlı olmasıdır. Kiraya verenin ihtiyacı sebebiyle kiralananı tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirme imkânı 6570 sayılı kanunda 7/b-c maddesinde konut veya işyeri ihtiyacının *"kendisi, eşi ve çocukları"* ile sınırlı tutmuşken; 6098 sayılı TBK'nın 350/1 maddesi bu sınırı daha da genişleterek *"kendisi, eşi, altsoyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler" kiracı aleyhine bir*

[1] RG., 17.05.1955, S.9013.
[2] RG., 29.04.1926, S.359.
[3] RG., 11.01.2011, S.27836.

durum oluşturulmuştur. Bu düzenlemenin kiraya veren tarafından 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu[4] (TMK)'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde kötü niyetli olarak kullanılmasının önüne geçmek için kiraya verenin ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun araştırılması gerekmektedir. Çalışmamızın konusunu oluşturan ve TBK'nın 350. maddesinde belirtilen sebeplerden biri de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin ihtiyaç sebebiyle sona ermesidir. TBK'nın 350. maddesinin uygulanması için kiracının sözleşmeye aykırı davranması gerekmemekle birlikte; kiracı, kira sözleşmesine tamamen riayet etse bile kiraya veren ihtiyaç sebebine dayanarak tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Kanunun kapsamlı oluşu ve karışıklığa sebebiyet vermemek amacıyla ürün kirasına değinilmeyecek, genel kira sözleşmesi kısaca açıklanarak, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin söz konusu olabilmesi için gerekli şartlar ve uygulama alanları belirtilerek, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin ihtiyaç sebebiyle sona erdirilmesi incelenecektir.

Çalışmamız üç bölümden oluşmakla birlikte; çalışmamızın ilk bölümünde genel olarak kira sözleşmesi ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uygulama alanına değinilecek ve genel olarak kira sözleşmesinin sona erme hâlleri anlatılacaktır. Çalışmamızın ikinci bölümünde ise, TBK'ya göre konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin ihtiyaç sebebiyle sona ermesi incelenecektir. Söz konusu bölümde öncelikle konut ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davasıyla kira sözleşmesinin sona ermesi açıklanacak; alt başlıklar hâlinde konut kavramı, konut ihtiyacı, konut ihtiyacı ileri sürebilecek kişiler, konut ihtiyacının gerçek ve samimi kabul edildiği durumlar alt başlıklar hâlinde incelenerek, konut ihtiyacının gerçek ve samimi olarak kabul edilmediği durumlar ve tüzel kişilerin konut ihtiyacı incelenecektir. Sonrasında işyeri ihtiyacı sebebine dayanan tahliye davası ile kira sözleşmesinin sona ermesi; işyeri kavramı, işyeri ihtiyacı, ihtiyacın gerçek ve samimi olması için kiracı ve kiraya veren bakımından bulunması gerekli şartlar alt başlıklar hâlinde incelenerek, ihtiyacın gerçek ve samimi kabul edilmediği durumlar, tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı, işyeri ihtiyacı ileri sürebilecek kişiler ve konut ve işyeri

[4] RG., 08.12.2001, S.24607.

ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davası ve süresi incelenecektir. Akabinde TBK'nın 351. maddesinde düzenlenen konut ve işyeri ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davasıyla kira sözleşmesinin sona ermesi incelenecektir. Söz konusu bölüm dâhilinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi ve bu durumun sonuçları açıklanacaktır.

Çalışmamızın üçüncü ve son bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesinin hüküm ve sonuçları incelenecektir. Çalışmamızda üzerinde duracağımız konulara Yargıtay'ın içtihatları ve doktrindeki görüşler ışığında açıklamalar getirilmeye çalışılacaktır. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle kiralanan tarafından ihtiyaç kavramının genişletildiği gözetildiğinde bu bağlamda TBK ve 6570 sayılı GKHK arasındaki farklara değinilecek ve kiraya veren ve kiracının haklarının sınırları belirlenerek konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin ihtiyaç sebebiyle sona ermesi irdelenecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM
GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

1.1 GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının dördüncü bölümünün ikinci ayrımı, yararlanma ve kullanma hakkının devredilmesini amaçlayan sözleşmeler içinde yer alan kira sözleşmesine ayrılmıştır. Bu tür sözleşmelerde, taşınır veya taşınmaz bir malın kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını başkasına bırakmayı; kullanıcı da buna karşılık sahibine bir bedel ödemeyi üstlenir[5]. Kira sözleşmesi; kullanma ve yararlanma hakkı sağlayan sözleşmelerin içinde yer alan en önemli ve uygulama alanı en geniş olanıdır. Bu durumu göz önünde bulunduran kanun koyucu kira sözleşmesine, kanunun ikinci kısmının dördüncü bölümünde önemli bir yer ayırmıştır.

Bilindiği üzere TBK birçok alanda yenilik getirmiştir. Bu yeniliklerden biri de 6570 sayılı GKHK'nın yürürlükten kaldırılarak, TBK'nın ikinci kısmın dördüncü bölümünün ikinci ayrımına *"Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları"* olarak eklenmesidir. Kira sözleşmelerinin tek çatı altında TBK'da toplanması, uygulama birliği açısından gayet isabetli bir düzenlemedir.

---

[5] Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 4. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2017, s. 309; Fahrettin Aral; Hasan Ayrancı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 210; Cevdet Yavuz, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 205; Efrail Aydemir, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2014, s.17.

1.1.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı

TBK uyarınca kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.(m.299)

Kanundaki tanımdan da anlaşılacağı üzere; bir şeyi belirli bir bedel karşılığında kullanan ya da kullanmayla birlikte yararlanana kiracı[6]; bir şeyi belirli bir bedel karşılığında kullanılması ya da yararlanılması amacıyla kiracıya teslim eden ise kiraya veren[7] olarak nitelendirilir. Bu kapsamda kanunun terminolojisine uygun olarak çalışmamızda bu terimler kullanılacaktır. Ayrıca kira sözleşmesine konu olan maddî varlığı bulunan taşınır veya taşınmaz mallara ise kiralanan[8] denilmektedir.

1.1.2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi, tanımdan da anlaşılacağı üzere tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kiraya verenin borcu kiralananın kullanılmasının devri borcu iken, kiracının borcu kira bedelini [9] ödeme borcudur [10]. Kira sözleşmesi rızaî bir sözleşmedir [11]. Rızaî olması sebebiyle teslim şartının olmadığı bu sözleşmelerde tarafların borç doğurucu nitelikte taahhütlerde bulunması sözleşmenin kurulması için

---

[6] Kiracı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.I., 12. Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.68 vd.; Mustafa Alper Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'una Göre Kira Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 40; Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi (Madde 299-312),** Beta Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 70 vd.; Muhammet Kaynar, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 8; Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 70, 71.

[7] Kiraya veren hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Mustafa Özdoğan; Tuba Oymak, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye,** Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 20 vd.; İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.I, s.50 vd.; Mustafa Alper Gümüş, **6098 Sayılı…**, s. 37; Acar, **Kira Hukuku…,** 82 vd.; Kaynar, **Konut ve Çatılı…**, s. 7; Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s. 70.

[8] Kiralanan hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., Necmeddin Feyzi Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri,** C.1, Fakülteler Matbaası, 4. Bası, İstanbul, 1980, s. 456 vd.; Nihal Ural Çınar, **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, 1. Baskı, XII Levha, İstanbul, Şubat 2014, s. 25; Acar, **Kira Hukuku…, s.**90 vd.

[9] Kiracının kira bedeli borcu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., Emre Gökyayla, "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. maddesinin Değerlendirilmesi", **BÜHFHHD**, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, İstanbul, ss.18-51 s, 20 vd.; Çınar, **Türk Borçlar…,** s. 47 vd.; Gümüş, **6098 Sayılı…**, s. 182; Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s. 101 vd.

[10] Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, 4. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2017, s. 311.

[11] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**s. 313; Aral; Ayrancı, 6098 Sayılı…, s. 210; Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku…**, s. 459.

yeterlidir[12]. Kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmeler içerisinde yer alır. Durum özellikle kiraya veren yönünden bu merkezdedir[13]. Her ne kadar kiracı, kira bedelini çoğu zaman dönemlik edimlerle ödese de, kira sözleşmesine sürekli bir borç sözleşmesi niteliği kazandıran kiraya verenin hukukî durumudur[14]. Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğundan kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde teslim ve bulundurma yükümlülüğü kiralananın kiracıya tesliminden sonra da devam eder[15]. Kira sözleşmesini kullanım ödüncünden (ariyet) ayıran özellik ivazlı oluşudur[16]. Kira sözleşmesinin ivazlı olması ve kira bedelinin belli veya belirlenebilir olması sözleşmenin esaslı unsurudur[17]. Ayrıca kira sözleşmesi belirli süreli veya belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak yapılabilir.

1.1.3. Kira Sözleşmesinin Unsurları

Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde yapılan tanımda kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurları:

***** Kiralananın kullanılmasının devri[18]

*Kira bedeli

*Tarafların karşılıklı olarak anlaşması[19]

1.1.4. Kira Sözleşmesinde Ehliyet

Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların fiil ehliyetinin bütün şartlarını taşımaları gerekir[20]. Ayrıca kira sözleşmesinin kurulabilmesi için taraflar

---

[12] Nihat Yavuz, **Türk Kira Hukuku**, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2015, s. 85.
[13] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 312.
[14] Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı…,** s. 210; Seçkin Topuz; Ferhat Canbolat, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi", HÜHFD, C. 1, S. 1, Ankara, 2011, ss. 1-32, s.2.
[15] Doğan Şenyüz, **Borçlar Hukuku,** Bursa, 2006, s.207-208.
[16] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.I, s.16 vd.
[17] Özge Öncü, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", **İBD**, S. 2, Mayıs 2012, ss. 300-348, s. 307 vd.
[18] Kiralananın kullanılmasının devri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Çınar, **Türk Borçlar…,** s. 32; Gümüş, **6098 Sayılı…,** s. 34; Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, 12. Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 9; Kaynar, **Konut ve Çatılı…,** s. 6.
[19] Gümüş, **6098 Sayılı…,** s. 36; Acar, **Kira Hukuku…,** s. 96; Aydın, **Kira Sözleşmesinin…,** s. 13 vd.; Kaynar, **Konut ve Çatılı…,** s. 5, 6.

gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir[21]. Fakat gerçek veya tüzel kişiliğin muhakkak fiil ehliyetine sahip olması gerekir[22]. Tam ehliyetliler hiçbir sınırlamaya tâbi olmaksızın tek başlarına sözleşme yapabilirken, ayırt etme gücüne sahip kısıtlılar ancak kanuni temsilcilerinin rızasıyla kira sözleşmesi yapabilirler. Fakat bu kişilerin bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kira sözleşmesi yapmaları hâlinde, ayrıca vesayet makamının iznine ihtiyaç duyulacaktır (TMK. m.462/6). Sınırlı ehliyetlilerin kira sözleşmeleri yapabilmeleri bakımından herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Fakat tam ehliyetsizlerin sözleşme yapma ehliyetleri olmadığından bu kişilerin sözleşme yapmaları hâlinde sözleşme geçersiz olmakla birlikte hukuki sonuç doğurmayacaktır[23].

1.1.5. Kira Sözleşmesinde Şekil

Kira sözleşmesi her hangi bir şekil şartına bağlı olmayıp yazılı veya sözlü olarak yapılabilmektedir(TBK m.12). Kira sözleşmesinin zımni (örtülü) irade beyanlarıyla kurulması dahi mümkündür[24].

1.1.6. Kira Sözleşmesinde Süre

Kira sözleşmesinde kiralananın kullanılması belirli bir süre için kiracıya devredilir[25]. TBK m. 300'de kira süresi düzenlenmiştir[26].

---

[20] Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi,** Filiz Kitapevi, İstanbul 1993, s. 64.

[21] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…** s. 75.

[22] Özdoğan; Oymak, **6098 Sayılı…,** s. 20.

[23] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 322.

[24] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.I, s.33-34. [Kanunda bazı sözleşmelerin belirli bir şekilde yapılması öngörülmekle; bu şekil kural olarak geçerlilik şartıdır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu[24]nun (DİK) 57. maddesi gereğince, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin yazılı şekilde düzenlenip noterce tasdik edilmesi gerekir. (Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı …**s.218.)

[25] Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı …,** s.218.

[26] *"Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir, diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır."

Kira sözleşmesinin süresini belirleyen bu hükümden de anlaşılacağı üzere; bir kira ilişkisi bildirimde bulunmaksızın kararlaştırılan sürenin geçmesiyle kendiliğinden sona eriyor ise belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu olur. Belirli süre taraflarca gün, ay veya yıl olarak belirlenmiş bir zaman dilimi olarak karşılaştırılabileceği gibi, takvimsel olarak belirlenmiş bir başlangıç veya bitiş vadesine göre de tespit edilebilir. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.42.) Taraflar kira sözleşmesinde belirli süreyi açıkça veya örtülü olarak belirleyebilirler. (Gümüş, **6098 Sayılı …**, s.43.) Taraflar arasında belirli bir süre için yapılmamış tüm kira sözleşmeleri belirsiz süreli olarak kabul edilmiştir.

1.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

1.2.1. Özel Düzenleme İhtiyacı

Konut ve işyeri insanların hayatlarını idame ettirebilmeleri için gerekli olan en temel ihtiyaçlardan biridir. Çünkü insanın temel ihtiyaçlarından biri, onu çevresel tehlikelerden koruyacak ve özel hayatın gizliliğini sağlayacak bir barınma yerinin olmasıdır. Barınma her insanın hayatında olmazsa olmaz bir ihtiyaçtır[27]. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiraları Kanun'da ayrı bir başlık altında düzenlenmiştir.

1.2.2. Genel Olarak Uygulama Alanı

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen *"Konut ve Çatılı İşyeri"* kirasına ilişkin hükümler her ne kadar 6570 sayılı GKHK ile benzer düzenlemeler içerse de, önemli değişiklikler de getirmiştir. Getirilen değişiklikleri ve değişikliklerin kapsamının belirlenmesi için TBK'nun 339. maddesinde düzenlenen *"Konut ve Çatılı İşyeri"* kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanının belirlenmesi gerekmektedir. Konu ile ilgili kanuni düzenlemeye göre, konut ve çatılı işyeri kirasına 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 usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır (m.339)[28].

Kanun koyucu çatılı işyeri kavramını kullanarak, çatısız işyerlerini kapsam dışında bırakmıştır. Bazı yazarlar çatısız işyerinin kapsam dışında bırakılmasına karşı çıkarak, eleştirmektedirler[29]. Yapılan değişikliklerle konut ve çatılı işyeri kirasına

---

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri hem fesih bildirimi ile hem de olağanüstü fesih veya ikale sözleşmesi (tarafların anlaşmalarıyla) sona erdirilebilir.

[27] Ece Başaran, "Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?", **THD,** S. 38, Y. 2009, ss.55-69, s. 55.

[28] Bu hükümden de anlaşılacağı üzere konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı genişletilmiş, 6570 sayılı Kanun'da yer alan *"musakkaf gayrimenkul"* yerine *"konut ve çatılı işyeri"* kavramı tercih edilmiştir. Ayrıca 6570 sayılı GKHK'nın 1.maddesinde belirtilen *"belediye teşkilatı olan yer, iskele, liman ve istasyondaki gayrimenkuller"* sınırlaması kaldırılarak, yer sınırlandırılması olmaksızın, belediye teşkilatı olmayan, iskele, liman, istasyonda bulunmayan konut ve çatılı işyeri kiraları da konut ve çatılı işyeri kirası olarak kabul edilmiştir.

[29] Gümüş, **6098 Sayılı…** , s. 22; M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II., 12. Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 20.

ilişkin hükümlerinde konut ve çatılı işyerinin nerede olduğunun hiçbir önemi kalmamakla birlikte, *"konut"* ve *"çatılı işyeri"* kavramı belirleyici bir rol oynamaktadır.

1.2.2.1. Konut veya İşyeri

1.2.2.1.1. Konut Kavramı

Kanunumuzda konutun tanımı yapılmış değildir[30] . Konut[31] tanımının yapılmaması uygulamada bazı sorunlarla karşılaşılmasına sebep olmuştur. Her ne kadar bu tanım konut kavramını açıklasa da doktrinde kira hukuku açısından konutun hangi özelliklere sahip olması yönünden farklı görüşler mevcuttur. Bu sebeple konutun tanımından çok konutun özellikleri ve taşıması gereken unsurlar üzerinde durulması gerekir. Kullanma amacı[32], konut ihtiyacını gidermeye uygunluk[33] ve devamlılık[34] gerekli unsurlardır.

---

[30] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s. 9.

[31] 2000. yıl Devlet İstatistik Enstitüsü Bina Sayımı Kitabında konut kavramı; *"Konut etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümüdür."* şeklinde tanımlanmıştır. (Sezer Çabri, **Konut Finansmanı Sözleşmeleri**, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 69.)

[32] Konut kirasının söz konusu olabilmesi için öncelikle konutun kullanım amacı dikkate alınmalıdır. Konut kirasını diğer kiralardan ayırmada ilk planda kira konusunun dışsal yapısı değil, "kararlaştırılan kullanım amacı" ve buna bağlı "koruma düşüncesi" esas alınır. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s. 23.) İfade etmek gerekir ki konut olarak kullanma amacının kira sözleşmesine yansımış olması gerekir. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s. 9.) Konut insanların barınma ihtiyacını karşılayan, kötü hava koşulları ve tehlikelerden koruyan, özel hayatını sürdürmesine imkân tanıyan az çok kapalı ve güvenlikli yerlerdir. (Şükran Şıpka, **Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası,** Beta Basım A.Ş, İstanbul, 2004, s.72.) Bir konut kirasının varlığı için kira konusunun kiracının uyku ihtiyacını karşılamada kullanılmasını ve çevresel etkilere karşı minimum bir korumayı sağlıyor olması şarttır. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s. 23.)

[33] Kiralanan yer, kiracının konut ihtiyacını gidermeye uygun olmalıdır. Bu ihtiyaç herkes için aynı anlamı taşımayabilir. Tek odadan oluşan bir konut kimi aileler için bir konut ihtiyacına cevap verebilirken, kalabalık bir ailenin ihtiyacını karşılamayabilir. Bu sebeple konutun büyüklüğü başlı başına bir ölçüt olarak kabul edilmemektedir. Sadece bir dairenin değil, "kiracının yatma ihtiyacını karşıladığı ve çevresel etkilere karşı minimum bir korumayı sağladığı ölçüde" ister mobilyalı ister mobilyasız olsun, yine günlük ihtiyaçları karşılayacak bütün fonksiyonlara sahip olsun veya olmasın (örn. tuvaleti veya mutfağı olsun veya olmasın) tek bir odanın kiralanması dâhi konut kiralanması niteliği taşır (Gümüş, **6098 Sayılı…,** s. 23-24.) Zira bu durumda dahi yukarıda aranan iki unsur, yani uyku ihtiyacının karşılanması ve çevresel etkilere karşı koruma sağlama gerçekleşmiş olacaktır. (İnceoğlu, **Kira hukuku**, C.II, s.10.)

[34]Konuttan söz edebilmek için sadece uyku ihtiyacını karşılaması ve çevresel etkilere karşı koruma yeterli değildir. Bir diğer önemli nokta, barınma ihtiyacını sürekli karşılama amacının olmasıdır. [(Gulmammad Safarov**, "Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası"** (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Üniversitesi**)** Ankara,

1.2.2.1.2. İşyeri Kavramı

TBK m.339 konut ve çatılı işyeri kiralarını birlikte düzenlemek suretiyle açık bir şekilde bu hükmün çatılı işyeri kiralarına da uygulanacağını belirtmiştir. İşyerinin çatılı olması gereği yeni bir düzenleme olmayıp 6570 sayılı Kanunda da işyerinin çatılı olma şartı aranmıştır. 6570 sayılı Kanun döneminde doktrin tarafından eleştirilen çatılı-çatısız işyeri ayrımı TBK'da değişikliğe uğramadan dâhil edilmiştir. Bir görüş, işyeri kiralarının uzun süreli olması, girişimci ve ülke ekonomisine önemli katkı sağlaması açısından son derece önemli olduğunu belirterek çatılı ve çatısız ayrımının terk edilmesi ve kiraların tümünde kiracıların korunması gerektiği savunulmuştur[35]. İşyeri kavramı tıpkı konut kavramı gibi TBK'da tanımlanmamıştır. Doktrinde işyeri kavramı insan tarafından yapılmış, bir meslek ve sanatın icrası ya da ticari, sınaî veya tarımsal bir işletmenin işletilmesine ayrılmış üstü kapalı yapı eserleri[36] olarak tanımlanmıştır. Büro ve ofis yerleri, satış yerleri, atölyeler, tamir yerleri, mağazalar, AVM'lerdeki işyerleri çatılı işyerine misal gösterilir[37]. Kiralananın çatılı işyeri kirasına söz konusu olabilmesi için işyerinin kullanma

---

2015., s.7.] Kiralananın geçici olarak kullanılmak üzere kiralandığı durumlarda kiralananın konut olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Esasen bu gibi durumlarda geçici durumlara özgülenmiş bir yer söz konusudur ve kira sözleşmesi altı aydan uzun yapılmadığı sürece hükmün ikinci fıkrasına giren bir durum söz konusu olacaktır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.10.) Bu durum TBK'da ifade edilmiştir. Buna göre, ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz(TBK m.339). Bu hükmün kapsamı dışında kalan taşınmazlar için iki şart aranmaktadır. Bunlardan ilki taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olmasıdır. İkincisi ise, taşınmazın kiralanması altı aydan kısa süreli olmasıdır. Diğer bir ifade ile söz konusu yerin yazlık gibi geçici kullanıma özgülenmiş bir yer olması hâlinde, konut kirasından söz edebilmek için kira sözleşmesinin altı aydan uzun süreli olması gerektiğine dikkat çekmek gerekir. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.11.) Ayrıca yararlanmanın kesintisiz olmasına da gerek yoktur. Bu bağlamda kiracının her ay birkaç kere iş için ziyaret ettiğinde kullanmak üzere kiraladığı bir yerin dahi konut niteliği taşıdığı konusunda tereddüt etmemek gerekir. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.11.) TBK'da bir yerin konut olması için çatılı olması aranmamıştır. Dolayısıyla yukarıda verilen kriterlere uymak şartıyla çatısız yerlerde konut olabilir. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 395.)

[35] Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **AÜHFD**, 2008, C. 57, S.3, ss.33-50.

[36] Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 1. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s.197; Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.24; Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s.395; Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı…,** s. 222.

[37] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 395.

amacı[38], işyerinin çatılı yani üstünün örtülü olması[39] ve kiracının ekonomik faaliyetlerine hizmet[40] edecek nitelikte olması gerekir.

1.2.2.2. Uygulama Alanına İlişkin Özel Durumlar

Genellikle TBK m. 339-356 düzenlenen hükümler taşınmazların konut veya çatılı işyeri olarak kiralanması durumunda uygulama alanı bulur. Fakat kanun koyucu bu duruma bazı istisnalar getirmiştir. Aşağıda da anlatılacağı üzere getirilen bu istisnalar ile TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulama alanı genişletilmiştir.

1.2.2.2.1. Konut veya İşyeri ile Birlikte Kiralanan Eşyalar

Türk Borçlar Kanunu 339/I maddesine göre, "Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya[41] hakkında da

---

[38] Konut kiralarında olduğu gibi, çatılı işyeri kiralarında da TBK'nın 339. maddesi vd. hükümleri uygulanacaktır. Konut kirasında olduğu gibi işyeri kirasında da öncelikle tarafların öngördükleri kullanma amacına bakılmalıdır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.13.; Yalçın Tosun, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin Gereksinimi" **BÜHD,** C.11, S. 137-138, İstanbul, Y., 2016, ss. 31-53, s.35) Kiralananın işyeri olarak kullanma amacının kira sözleşmesinde belirtilmiş olması gerekir. Başka bir amaçla kiralanan bir yerin fiilen işyeri olarak kullanılması hâlinde, ortada bir işyeri kirasından bahsedilmeyeceği açıktır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.14.) Bu nedenle bir kişinin çeyiz veya ev eşyası olarak satın aldığı ev eşyalarını saklamak için bir depo kiraladığı hâlde işyeri kirasından bahsedilmezken; söz konusu deponun fabrikada üretilen ürünlerin saklanması için kiraladığı hâlde bir işyeri kirasından bahsedilecektir. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.25.)

[39] Türk Borçlar Kanunu m.339, 6570 sayılı GKHK'da yer alan "musakkaf (Musakkaf tanımı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", **Prof Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan**, **YÜED,** C.2, S. 8, İzmir, 2013, ss.1203-1205, s.1207.)" terimini kullanmak yerine "çatılı" kavramını kullanmıştır. Fakat çatılı kavramı konutlar için kullanılmamıştır. Bunun sebebi, doktrinde de kabul edilen görüşe göre, işin doğası gereği konutun çatılı olduğunun kabulüdür. (Akıncı, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması… s. 39.) 6570 sayılı GKHK'da kullanılmış olan musakkaf terimi ile TBK'da yer alan "çatılı" olma unsurları arasında içerik olarak bir fark bulunmamaktadır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.18.) İşyeri kirası deyiminin önünde çatılı sıfatının kullanılması isabetli bir tercih değildir; çatılı kelimesi yerine üstü örtülü ifadesine yer vermek daha isabetli bir terkip olurdu. (Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı ..,** s. 221.) Bir yapının üstünün örtülü olması tek başına yeterli olmamakla birlikte, etrafının da kapalı olması gerekmektedir. Örneğin benzin istasyonlarında asıl faaliyetin yürütüldüğü pompaların bulunduğu alanın üstünde bir çatı bulunması, buranın üstü örtülü olduğu anlamına gelmeyecektir. (İnceoğlu, Kira Hukuku, C.II, s. 19)

[40] Kiralanan yerin kiracının ekonomik faaliyetlerine veya mesleğinin icrasının devam ettirmesine hizmet etmesi durumunda kiralanan yerin işyeri olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Bir yerin işyeri olarak kabul edilmesi için, hangi amaca hizmet ettiği önemlidir. Bu sebeple fabrikanın ürettiği mallar için kiralanan depo işyeri kirasına konu olur. Zira kiralanan depo fabrikanın ekonomik faaliyetine hizmet amacıyla kullanılmaktadır. Bu sebeple kiralananın kiracının ekonomik faaliyetlerine doğrudan ilgili olmasına gerek yoktur. Dolaylı bir ilgi de yeterlidir. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.15.)

uygulanır." şeklindeki düzenlemeyle istisnaî bir şekilde taşınır eşya için de bu hükümlerin uygulanabilme imkânı kabul edilmiştir[42]. Bu düzenleme uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralanan taşınmazda bulunan ve bu taşınmazla birlikte kiralanan eşya hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümler uygulanacaktır[43]. Mobilyalı olarak ya da bazı alet ve araç demirbaşları ile kira sözleşmesi akdedilmesi hâlinde kira sözleşmesinin mobilya ve demirbaşlar için de uygulanacağı ifade edilmek istenmektedir[44]. Örneğin bir marangoz atölyesi içindeki makinelerle birlikte kiraya verilmesi durumunda, makineler de konut ve çatılı işyeri kiraları uyarınca kiralandığı kabul edilecektir.

Fakat bu durumun söz konusu olabilmesi için sözleşmenin altı aydan uzun bir süre için yapılmış olması gerekir. Ayrıca bu duruma tek bir kira sözleşmesinin bulunduğu kabul edilecektir. Konut veya işyeriyle birlikte kiralanan eşyalar bu sözleşmenin hukuki akıbetine tabidir. Bu sebeple konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin herhangi bir şekilde sona ermesi durumunda birlikte kiralanan eşyaların iade edilmesi yükümlülüğü doğacaktır.

1.2.2.2.2. Gecekondular

Gecekondu, 20.07.1996 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun ikinci maddesinde tanımlanmıştır. Bu tanıma göre, *"Gecekondu; imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerine, sahibinin rızası olmaksızın yapılan izinsiz yapılardır"*. Her ne kadar bu yapılar imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış ise de, bu durum gecekonduların konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uygulama alanının dışında tutulması için bir neden teşkil etmez[45].

---

[41] Eşya kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. M. Kemal Oğuzman; Özer SELİÇİ; Saibe Oktay ÖZDEMİR, **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, 18. Bası, İstanbul, 2015, s. 4 vd.; A. Lâle Sirmen, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 5.

[42] Figen Güneş, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları"**, KBD,** Y. 2013, S. 23**,** ss. 46-49, s. 47.

[43] Yavuz, **6098 Sayılı …,** s.290.

[44] Ahmet M. Kılıçoğlu, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler", **Rapor**, **Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 140**, Birinci Baskı, Şen Matbaa, Ankara, Mart 2008, s.71.

[45] Arsa sahibinin ister kendi arsası üzerine yapmış olduğu, isterse de mülkiyet hakkı başkasına ait olan bir arsa üzerine yapmış olduğu gecekondular kanunda belirtilen şartları taşımak şartıyla konut

1.2.2.2.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yaptıkları Kira Sözleşmeleri

TBK'nın 339. maddesinin ikinci fıkrasına göre, kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmelerine de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin 339 ile 356. maddeleri arasında yer alan kiracıyı koruyucu hükümlerin uygulanması gerektiği kabul edilmiş, kira sözleşmesinin hangi usulle yapılmış olduğunun bu açıdan önemli olmadığı açıkça ifade edilmiştir[46].

1.2.2.3. Uygulama Alanına Dâhil Edilmeyen Durumlar

Bazı durumlarda kiralanan her ne kadar konut ve çatılı işyeri kirasına konu olabilecek nitelikteki şartları taşısa dahi bu tür kiralamalarda TBK'nın 339-356 arasında düzenlenen maddeleri uygulama alanı bulmaz. Bina şeklinde kapalı alanı bulunsa dahi üzerinde baraka şeklinde büro bulunan arsanın[47] ve aile çay bahçesi ve büfe olarak kullanılan bir taşınmazın [48] kiralanmasında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmaz[49].

---

ve çatılı işyeri kirası olarak kabul edilmelidir. Nitekim kanunda kiraya verilecek taşınmaz için böyle bir düzenleme bulunmamaktadır. Kiraya verenin mutlaka malik olması gerekmemekle birlikte üçüncü kişilerde kiralananı, kiraya verebilirler. Ayrıca 6570 sayılı GKHK'da yürürlükten kalktığı için gecekonduların belediye teşkilatı olan yerlerde veya iskele, liman veya istasyonlarda bulunup bulunmamasının hiçbir önemi kalmamıştır. Bu sebeple gecekondunun nerede bulunduğunun hiçbir önemi yoktur. Fakat arsa olarak kiralanan taşınmazın üzerine sonradan yapılan gecekonduya ilişkin kira sözleşmesinde; taşınmazın kira sözleşmesinin yapıldığı tarihteki durumu ve niteliği göz önünde bulundurulmalıdır.

[46] Getirilen bu düzenleme genel nitelikte bir düzenlemedir. Fakat DİK'in 75. Maddesinin 3. fıkrasına göre "*kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi hâlinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi hâlde ecrimisil alınır*". Aynı maddenin 4. fıkrası ise; *"işgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir*." şeklindeki düzenlemeyle karşılaştırıldığında, TBK'nın 339. maddesinin kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmelerine uygulanıp uygulanmayacağının açıklanması gerekmektedir. Kanun maddesinin içeriğine bakıldığında *"hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun"* ifadesinden de anlaşılacağı üzere kanunun hiçbir şekilde istisna öngörmediği ve konut ve çatılı işyerlerinin altı aydan uzun süreli kiralanması durumunda TBK'nun 339 ila 356. maddelerinin uygulanacağı gayet açıktır. Bu sebeple kamu kurum ve kuruluşları ile belediyelerce yapılan bu tür kira sözleşmelerinde kiracı 15 gün önceden bildirimde bulunmadıkça TBK'nın 347. maddesi uyarınca sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır. Fakat taşınır yapıların TBK m.339 vd. yer alan hükümlere tabi olmadığı da kabul edilmelidir. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.27.)

[47] Yarg. HGK., 27/05/1998 T., 1998/3-361 E., 1998/373 K., (Akt., Gökyayla, Konut ve Çatılı…, s. 1211).

[48] Yarg. 6 HD., 25/03/2004 T., 2004/1902 E., 2004/2041 K., (Akt., Emre Gökyayla, Konut ve Çatılı…, s. 1211).

[49] Türk Medeni Kanunu'nun konu ile ilgili kanuni düzenlemesinde, başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir (m.728). Bu tür yapılar bütünleyici parçaların asıl taşınmaza tabi olacağı genel

Mabetlerin genel olarak kiralanması mümkün değildir[50]. Fakat bu durum mabetlerin ibadet yapılan bölümleri için geçerlidir[51]. Buna karşılık örneğin bir caminin ibadet edilen yerlerin dışında kalan yerlerindeki dükkânlar aynı binanın bir parçası olsalar dahi, bu kapsama girmeyeceği ve söz konusu kira sözleşmelerinin geçerli olacağı açıktır[52].

Taşınmazın ürün kirasına konu olması durumunda, ürün kirasına ilişkin hükümlerin TBK'nın üçüncü bölümünde düzenlenmiş oluşu ve taşınmazın kullanılış amacı gözetildiğinde; ürün kirasına verilen taşınmaz hakkında TBK m.339-356 hükümleri uygulama alanı bulmaz[53].

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesindeki düzenlemeden de anlaşılacağı üzere altı ay ve daha kısa süreli olarak taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olması durumunda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaz[54].

1.2.2.4. Uygulama Alanında Karşılaşılan Sorunlar

Kira sözleşmesi kurulurken kiralananın üstü örtülü olmayabilir ya da kiralananın bir kısmı örtülü olup bir kısmı örtülü olmayabilir. Kiralananın sonradan örtülü olması veya bir kısmının baştan itibaren örtülü olması durumunda bu tür kiralamalarda TBK'nın hangi hükümlerinin uygulanacağı bazı sorunlara sebep

---

kuralının dışında kalarak, taşınmazın bütünleyici parçası sayılmamaktadır. Taşınır yapının söz konusu olabilmesi için öncelikle yapının kalıcı olmasının amaçlanmaması ve yapı ile toprak arasında kuvvetli bir bağ olmaması gerekir. Kanaatimizce, büfelerin toprak ile arasında kuvvetli bir bağ olması ve kolayca bulunduğu yerden başka bir yere taşınmaması durumunda konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir.

[50] 6570 sayılı GKHK'nın birinci maddesinin ikinci fıkrasında, mabetlerin kiraya verilmesi yasaklanmış ve ibadethane dışında hiçbir iş için kullanılamayacakları ifade edilmiştir. TBK'da bu şekilde açık bir düzenlemenin bulunmaması, mabetlerin kiraya verilebileceği anlamına gelmez. Zira mabetler ibadet edilen yerlerdir. İbadet edilen yerlerde ticarî faaliyetler kamu düzenine ve genel ahlâka aykırılık teşkil eder.

[51] Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri …, s. 1213.

[52] İnceoğlu, **Kira hukuku**, C. II, s. 36.

[53] Kanaatimizce, burada taşınmazın özgülendiği amaca bakıldığında taşınmazın kiralanma amacının ürün elde etmek olduğu dikkate alındığında, bu taşınmaz hakkında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaz.

[54] Eğer bu hükümde geçen taşınmaz ifadesinin lâfzî olarak yorumlanması ve taşınırların bu kapsama girmediğinin kabul edilmesi hâlinde, konut olarak üç aylığına kiralanan bir kavramın istisnanın kapsamına girmeyeceği, diğer bir ifade ile TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü koruyucu hükümlerin bu sözleşmeye de uygulanacağını kabul etmek gerekecektir. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.30)

olmakla birlikte; bu duruma doktrin ve Yargıtay kararları ışığında açıklama getirilmiştir.

1.2.2.4.1. Kira Sözleşmesi Yapıldığı Sırada Üstü Örtülü Olmayan Fakat Sonradan Kiracı Tarafından Üstü Örtülen Taşınmazlar

Kira sözleşmesi kurulurken, sözleşmeye konu taşınmazın üzerinin sonradan örtülmesi hâlinde kiraya ilişkin hangi hükümlerin uygulanacağı tereddüt yaratmaktadır. Sorun, üzerinde taşınmaz yapılmak amacıyla kiralanan arsalarda ortaya çıkmaktadır [55] . Boş bir arsanın üzerinde çatılı işyeri yapılmak üzere kiralanması durumunda, Yargıtay'ın mülga GKHK dönemindeki uygulamasını göz önüne alırsak, sözleşmenin kurulduğu tarih itibariyle çatılı bir yapı mevcut olmadığı için, çatılı işyeri (örn. fabrika binası) tamamlanana kadar mevcut işyeri kirasını çatılı işyeri kirası olarak kabul etmeyeceğini söyleyebiliriz[56].

Arsanın üzerinde sonradan üstü örtülü bir yer inşa edilmesi, özellikle yapılan bu iş, hukuka ve sözleşmeye aykırı ise kira sözleşmesinin niteliğini etkilememelidir[57]. Önemli olan kira sözleşmesi kurulduğu anda taşınmazın üstünün örtülü olup olmadığıdır. Buna karşılık taraflar, kira sözleşmesinde taşınmaz üzerinde üstü örtülü bir taşınmazın inşa edileceğini kararlaştırmışlar ise durum farklıdır[58]. Bu şekilde düzenlenen sözleşmede ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulanacaktır[59]. Ayrıca kiracı sözleşme kurulduktan sonra taşınmazın üstünü örtmüş ve bu duruma kiraya veren uzun süre itiraz etmemiş ise kiraya verenin bu durumu zımnen onayladığı kabul edilerek uyuşmazlıklarda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmalıdır[60].

---

[55] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.20.
[56] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.25.
[57] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.20.
[58] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.21.
[59] HGK, 30.03.2015 T., 2015/6-181 E., 2005/208 K., (Akt. Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı", **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 88, S. 2,Y. 2014, ss. 54-65, s. 60).
[60] Yarg. 6. HD. 17/05/2012 T., 2012/5459 E., 2012/7475 K., *"…Davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.01.1991 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralananın niteliğinin arsa olduğu belirtilmiştir. Keşif sonunda düzenlenen bilirkişi raporunda, arsa olarak kiraya verilen yere davalı tarafından tek katlı, yığma tuğla duvarlı dükkân inşa edildiği belirtilmiştir. Kiralananın sonradan musakkaf hale*

1.2.2.4.2. Bir Kısmı Örtülü Olup Diğer Kısmı Örtülü Olmayan Taşınmaz

Bir kısmı örtülü olup, bir kısmı örtülü olmayan taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesine TBK'nın 339 vd. maddelerinin uygulanıp uygulanamayacağına, taşınmazın hâkim vasfı dikkate alınarak karar verilecektir[61]. Çay bahçesi[62], oto yıkama[63] ve benzin istasyonları söz konusu durumun tipik örneklerindendir. Ancak bu konuda genel geçer değerlendirmeler yapmak yerine, somut olayda hâkim tarafından keşif yapılarak ya da bilirkişiler tarafından bir değerlendirme yapmak suretiyle sonuca ulaşmak gerekir.

1.3. GENEL (ADİ) KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME SEBEPLERİ

Kira sözleşmesi farklı sebeplerle sona erdirilebilir. TBK'nın 327-338. maddeleri arasında düzenlenen hükümler genel kira sözleşmesinin sona erme sebeplerini üç başlık altında düzenlemiştir. Bunlardan ilki, olağan sona erme nedenidir[64]. Belirli süreli sözleşmelerde sürenin dolmasıyla veya sözleşmenin taraflardan birinin fesih bildirimi ile sözleşmeyi sona erdirmesi olağan sona erme nedenidir. TBK. m.331'de düzenlenen önemli sebeplerle fesih, TBK m.332'de düzenlenen kiracının iflası ve TBK m.333'de yer alan kiracının ölümü sebebiyle sona erme hâlleri ise olağanüstü sona erme hâllerindendir. Diğer sona erme nedenleri ise borca aykırılıktan kaynaklanan sebeplerle sona erme hâlleridir. Genel kira sözleşmesine ilişkin hükümler çalışmamızın amacı ve kapsamı dışında kaldığından kısaca değinilmiştir.

---

dönüştürülmesi, kiralayanın açık ya da örtülü muvafakatine bağlı olmadıkça kira ilişkisinin hukuki niteliğini etkilemez…"(www.kazanci.com, Erişim: 20.10.2017)

61 Özdoğan; Oymak, "Konut ve Çatılı…, s.58.

62 Her ne kadar çay bahçesi ve benzin istasyonu örneklerinde üstü örtülü alanlar mevcut ise de, asıl işletme faaliyetinin sürdürüldüğü kısımların genellikle üstü örtülü olmadığı açıktır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.22.)

63 Bu nedenle örneğin bir taşınmazın belirli bir kısmı oto yıkama yeri olarak kullanılmak üzere kiralandığı hâllerde, üstü örtülü (çatılı bir yapı) mevcut değilse, ortada bir işyeri kirası mevcut olsa bile, çatılı bir işyeri mevcut olmadığı için TBK m.339 ila 356 hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.25.)

64 Safarov, **a.g.t.**, s.140.

1.4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL OLARAK SONA ERME SEBEPLERİ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde genel olarak kiraya verene karşı daha güçsüz durumda olan kiracının korunması gerektiği anlayışı yatmaktadır. Kiracıyı koruyan en önemli düzenlemelerden bir tanesi de kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kendini gösterir. Bu sebeple kanun koyucu konut ve çatılı iş yeri kiralarına özgü sona erme sebeplerini ve şartlarını öngörmektedir. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinin sona erme hâlleri TBK 347-349'da *"Bildirim Yoluyla Sona Erme"* ve TBK m. 350-356 da düzenlenen *"Dava Yolu ile Sona Erme"* olmak üzere iki başlık hâlinde toplanmıştır. Her ne kadar konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde güçsüz olan kiracıyı koruma düşüncesiyle kiracı lehine düzenlemeler getirilse de, kiraya veren tarafa da belli şartlarda sözleşmeyi sona erdirme imkânı tanınmıştır. Kiraya veren tarafından sözleşmenin sona erdirilebilmesi için on yıllık bir süre belirlenmiştir. Bu sürenin başlangıcı kira sözleşmesinin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasına göre farklılık gösterir.

Kiraya verenin belli şartların gerçekleşmesi hâlinde kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirme imkânı da bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesine imkân tanıyan TBK m.350/I konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin ihtiyaç sebebiyle sona erme sebebini düzenlemiştir. TBK ihtiyaç sahibi kişilerin kapsamını genişleterek kiraya veren lehine bir düzenleme getirmiştir

1.4.1. Genel Hükümlerde Yer Alan Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri İçin De Geçerli Sona Erme Hâlleri

TBK'nın konu ile ilgili düzenlemesinde, genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir (m.347/II). Kanuni düzenleme uyarınca konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesinin sona erme sebeplerine ilişkin hükümlere aykırı olmamak şartıyla kira hukukunun genel hükümlerinde düzenlenen sona erme hâlleri de konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde uygulanır. Bu sona erme sebepleri; kiracının temerrüdü (TBK m.315) özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu (TBK m. 316), kiracının iflası (TBK m.332), önemli sebepler (TBK m.331), kiralananın ayıplı olması (TBK m. 306)'dır.

1.4.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Hâlleri

Konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erme hâlleri TBK'nın 347-356 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu kapsamda sona erme hâlleri bildirim yoluyla sona erme hâlleri ve dava yoluyla sona erme hâlleri olmak üzere ikiye ayrılır. Dava yoluyla sona erme hâlleri de kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erme hâlleri ve kiraya verenden kaynaklanan sona erme hâlleri olmak üzere iki başlık altında düzenlenmiştir.

1.4.2.1. Bildirim Yoluyla Sona Erme

Genel kira sözleşmelerinde, açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer(TBK m.327/I). Bu hüküm genel kira sözleşmeleri için geçerli olmakla birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaz. TBK m. 347 uyarınca, kiracı tarafından aksi 15 gün önce belirtilmediği sürece kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılır[65]. Konut ve çatılı işyeri kiralarının bildirim yoluyla sona ermesi sözleşmenin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasına göre farklılık gösterir. Kanunda belirtilen şartların gerçekleşmesiyle hem kiracı hem de kiraya veren bildirim yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.

1.4.2.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Kiracı Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi

Belirli süreli olarak yapılan genel (adi) kira sözleşmelerinde belirtilen sürenin geçmesiyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermektedir. Fakat konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde sürenin geçmesiyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez[66]. TBK'nın konu ile ilgili kanuni düzenlemesinde, konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerinin süresinin bitiminden en az on beş gün

---

[65] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.182.

[66] K. Emre Gökyayla**,** "İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler"**, TAAD**, **Türkiye Adalet Akademisi'nin 10. Kuruluş Yılı Armağanı,** Y. 4, S. 14, Temmuz 2013, ss.159-160, s.159-160.

önce bilirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır (m.347/I)[67].

1.4.2.1.2. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi

Kiraya veren açısından TBK'nın getirdiği yeniliklerden biri de, kiraya verene belirli süreli sözleşmelerde bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilme imkânı getirmesidir. TBK m.347/I maddesinin üçüncü cümlesine göre, *"Ancak on 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."* Böylece, kira sözleşmesi sebebiyle kiraya verenin, aradan uzun yıllar geçse bile, kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk dikkate alınmış ve kiraya verene, fıkrada belirtilen koşullar

[67] Kanuni düzenlemeden de anlaşılacağı üzere sözleşmeyi sona erdirme imkânı sadece kiracıya tanınmıştır. (Mithat Ceran, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi", **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu/12-13 Mayıs 2011**, Salmat Basım, Ankara, 2012, ss. 139-154, s.150.) Kiracının sözleşmenin sona ermesinden on beş gün önce bildirimde bulunmaması durumunda sözleşmenin zımnen uzayacağı kabul edilmektedir. (Safarov, **a.g.t.**, s.142.) Doktrinde kanunda belirtilen on beş günlük bildirim süresinin, daha uzun veya daha kısa bir süre olarak belirlenip belirlenemeyeceği konusunda görüş ayrılığı vardır. Kanaatimizce, kanunda belirtilen en az on beş gün ifadesi bu sürenin kısaltılamayacağı fakat daha uzun bir sürenin belirlenebileceğinin kararlaştırılabileceği yönündedir. Kiracının belirtilen en az on beş günlük süre içerisinde kiraya verene bildirimde bulunmaması hâlinde sözleşme kendiliğinden aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacaktır. Sözleşmenin bir yıl uzaması hâlinde önceki dönemde verilen teminatların geçerli olup olmayacağı konusunda da doktrinde görüş birliği yoktur. Bir görüş verilen teminatların uzama döneminde de geçerli olacağını kabul ederken (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.312.) diğer görüş verilen teminatların uzama dönemi için geçerli olmayacağını (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.311.) kabul etmektedir. Bize göre, önceki dönemlerde verilen teminatlar sözleşmenin uzadığı dönemde geçerli olmamalıdır. Çünkü teminatın üçüncü kişi tarafından verildiği ve üçüncü kişinin sözleşmede belirtilen süre için teminat verdiği göz önüne alındığında, teminatı veren kişinin on yıllık süre boyunca sözleşme ile sorumluluğu söz konusu olacağından, bu durum kanunun düzenleme amacıyla bir çelişki oluşturur. Türk Borçlar Kanunu uyarınca, konut ve çatılı iş yeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır(m.348). Fakat kiracının en az on beş gün önce yaptığı bildirim fesih olarak kabul edilmediği için bu hükmün TBK m. 347/I yönünden uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır. Madde kapsamından anlaşılacağı üzere, geçerlilik için yazılı şekil zorunluluğu, kiraya verenin tasarının 346'ncı (kanunlaşmış 347) maddesinde öngörülen fesih bildirimi için de aranacaktır. (Adalet Bakanlığı, **Borçlar Kanunundan Türk Borçlar Kanununa,** TC Adalet Bakanlığı Kanunlar Genel Müdürlüğü, Yayın İşleri Dairesi Başkanlığı, Ankara, 2011, s. 435.) TBK'nın 348. maddesinin gerekçesinde de belirtildiği gibi, bu hükmün sözleşmeyi sona erdirecek bildirimi de kapsadığı anlaşıldığından bildirimin yazılı yapılması gerekir. (İsmail Kayar, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku,** 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015, s. 298.) Birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda bildirimin hepsine birlikte yapılması gerekir. (Erzan, Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri**), Seçkin Yayıncılık, 2.Bası, Ankara, 2012, s.22.) Belirtilen şartların gerçekleşmesiyle kira sözleşmesi sözleşmede belirtilen sürenin geçmesiyle sona erecektir.

gerçekleşince, tazminat ödemekle yükümlü olmaksızın, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilme hakkı tanınmıştır[68]. Kiraya veren lehine getirilen bu düzenleme gayet isabetli olmakla birlikte kiraya verenin mülkiyet hakkından doğan hakları süresiz olarak sınırlandırılmasının önüne geçmiştir[69].

1.4.2.1.3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Sona Erdirilmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun konu ile ilgili kanuni düzenlemesinde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilir(m.347/II). Bu hüküm uyarınca kiracı ve kiraya veren genel hükümler uyarınca TBK m.328-329 da düzenlenen fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine riayet ederek belirsiz süreli kira sözleşmesini[70] sona erdirebilirler[71].

---

[68] Adalet Bakanlığı, **Borçlar Kanunundan…**, s.434.

[69] Kiracının sözleşmenin sona ermesinden en az on beş gün önceden kiraya verene yazılı olarak bildirimde bulunmadığı sürece sözleşme bir yıl uzayacaktır. Uzayan sürelerin toplamının on yılı doldurması hâlinde kiraya veren uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshedebilir. (Ahu Ayanoğlu Moralı, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi", **BÜHFKHHD**, Y. 2013, C. 9, S.103-104, ss.108-131, s.116.) Doktrinde on yıllık sürenin hangi tarihten itibaren başlayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre on yıllık sürenin uzamalar da dahil olmak üzere kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.312.) hesaplanması gerekirken, bizimde katıldığımız diğer görüşe göre, on yıllık uzama süresi belirli süreli ilk kira sözleşmesinin bitiminden sonraki on yıllık uzama süresinin sonunda (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.309.) uygulayacaktır. Örneğin, 01/01/2013 tarihinde kurulan bir yıllık kira sözleşmesi açısından yenileme yılı 01/01/2014'ten itibaren başlayacağından onuncu yenileme yılı 31/12/2024 tarihinde dolacağından kiraya veren 31/12/2025, 31/12/2026, 31/12/2027… tarihlerinden itibaren en az üç ay öncesinden yapacağı bir bildirimle, kira sözleşmesini bildirimi yaptığı kira döneminin sonunda sona erdirebilir. Fakat kiraya verene tanınan bu bildirim hakkının kullanılması 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlük ve Uygulama Kanunu geçici 2 maddesi uyarınca ertelenmiştir. Buna göre, *"Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş olan kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlük ve uygulama kanunun m.1/son-c hükmü, TBK m. 347/I.c.3'e ilişkin olarak bir defaya mahsus olmak üzere yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl sonra, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanacaktır."* (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.313)

[70] Kiracının sözleşmeyi sona erdirmek istemesi durumunda kanunda öngörülen altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak belirsiz süreli kira sözleşmesini sona erdirebilirler. Fakat bu şekilde sözleşmeyi sona erdirebilmek için yerel adette belirlenmiş kira dönemlerinin bulunmaması gerekir. (Moralı, Konut ve Çatılı İşyeri…, s.117.) Ayrıca kiraya veren tarafından da belirsiz süreli kira sözleşmesi sona erdirebilme hakkı tanınmıştır. Kiraya verenin bu hakkı kullanabilmesi için kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yılın geçmesi gerekir. (Mustafa Kırmızı, **Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, 1. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 377.) Dikkat edilmesi gereken hususlardan biri de, belirli süreli kira sözleşmelerinin sona ermesi için on yıllık uzama süresi aranırken, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıllık sürenin geçmesi gerektiği

1.4.2.1.4. Kiralananın Aile Konutu Olması Hâlinde Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi

Ayırt etme gücüne sahip, ergin olmak ve kısıtlı olmamak koşuluyla herkes kira sözleşmesini tek başına yapabilir. Fakat kiracının evli olması durumunda kanun koyucu tarafından bazı koruyucu hükümler öngörülmüştür. Genel itibariyle TMK m.193 uyarınca aksine hüküm bulunmayan hâllerde eşlerden her biri üçüncü kişilerle her türlü hukukî işlemi yapabilirler. TMK m.194 uyarınca bu duruma istisna getirilmiştir. Bu maddeye göre, *"Eşlerden her biri diğer eşin rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarını sınırlayamaz."* TMK m. 194 hükmü ile TBK m. 349 hükmü büyük oranda paralellik gösterir. TBK m.349'a göre, *"Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez."* Getirilen bu düzenlemenin amacı eşlerin müşterek olarak kullandıkları aile konutunun herhangi bir eş tarafından evlilik birliğini zedeleyebilecek davranışlara karşı diğer eşi korumaktır. Yapılan bu düzenlemeler uyarınca kiralananın aile konutu olarak kullanılması durumunda kira sözleşmesinin sona ermesi için belli şartların bulunması gerekir.

1.4.2.2. Dava Yoluyla Sona Erme

Uygulamada tahliye davası olarak adlandırılan dava yoluyla sözleşmenin sona ermesi hâli konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından çok sık rastlanan sona erme sebeplerindendir. Dava yoluyla sona erme hâli sadece konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından uygulanabilir[72]. Kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ikiye ayrılan dava yoluyla sona erme hâlinde, sözleşmeyi sona erdirme yetkisi sadece kiraya verene tanınmıştır. Kiraya

---

vurgulanmıştır. TBK m. 348 uyarınca fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yılın geçmiş olması ve altı aylık kira dönemi sonu için üç ay önceden fesih bildiriminde bulunmak kaydıyla kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirebilir.

[71] Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınları, Ankara, 2011, s. 68.

[72] Hasan Özkan, **Açıklamalı-İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davları ve Tatbikatı,** Legal Yayıncılık, İstanbul, 2007, s.169.

verenden kaynaklanan sebeplerle sözleşmenin dava yoluyla sona erme hâli TBK m.350 ve 351'de düzenlenmiştir[73].

Dava sebeplerinin sınırlılığı başlıklı TBK'nın 354. maddesi, dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler kiracı aleyhine değiştirilemez, şeklinde düzenlenmiştir. Bu madde uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona erme sebepleri kanunda belirtilen hâllerle sınırlıdır.

1.4.2.2.1 Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme

1.4.2.2.1.1 Kiraya Verenin Gereksinimi

Türk Borçlar Kanunu'nun 350 vd. maddelerinde konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yoluyla sona erme sebepleri sınırlı olarak düzenlemiştir[74]. Konut ve çatılı işyeri için kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiraya verenin kendisinin, eşinin, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kiralanana ihtiyaç duymaları hâlinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirme imkânı tanımıştır[75]. Kanun koyucunun bu hükmü getirmesindeki amaç bilindiği gibi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafından sona erdirilebilmesi için, kanunda belirtilen on yıllık sürenin geçmesi gerekir. Bu sürenin uzunluğu dikkate alındığında kiraya veren açısından telafisi zor durumlar oluşturabileceği aşikârdır. Bu sebeple kanun koyucu kiraya verenin konut ve çatılı işyerine ihtiyaç duyması hâlinde sözleşmeyi sona erdirme imkânı tanımıştır. Konunun kapsamlı oluşu ve tezimizin ikinci bölümünde daha geniş bir şekilde yer verildiği için tekrara düşmemek amacıyla ihtiyaç sebebiyle konut ve çatılı işyerinin tahliyesine burada kısaca değinilmiştir.

---

[73] Türk Borçlar Kanunu m.350'ye göre, kiraya verenin kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi sebebiyle ve kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla tahliyesini düzenlemiştir. TBK m.351 ise, kiralananı sonradan edinen kişinin kendisi, eşi altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin gereksinimi sebebiyle tahliye edebileceği belirtilmiştir. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin tahliye davası ile sona erdirilebilmesi için TBK m.352'deki şartlardan birinin gerçekleşmiş olması gerekir. TBK m.352'ye göre bu şartlar; kiracının yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutun bulunmasıdır.

[74] Merve Akgün Akay, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri,** Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 38.

[75] Cevdet İlhan Günay, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s.1046.

1.4.2.2.1.2. Yeniden İnşa ve İmar

Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin ikinci fıkrasında kiralananın yeniden inşası ve imarı amacıyla kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sona erdirebileceği belirtilmiştir. Bu düzenlemeye göre, *"Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir."*

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımının, genişletilmesinin ya da değiştirilmesinin gerekmesi ve bu işler esnasında da kiralananın kullanımının mümkün olmaması hâlinde kiraya veren kanunda öngörülen sürelere uyarak bir ay içinde tahliye davası açabilir[76]. Kiralananın yeniden inşası ve imarı amacıyla tahliye davası açılabilmesi için öncelikle taşınmazın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekir. Yeniden inşa, taşınmazın yıkılarak yeniden yapılmasıdır[77]. Buna karşılık imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ve değişiklikte taşınmazın tamamının yıkılması gerekmez[78].

1.4.2.2.1.3. Yeni Malikin Gereksinimi

Bilindiği üzere, kiralananı kiraya veren malik olabileceği gibi bir üçüncü kişi de olabilir. Kiralananın herhangi bir sebeple sonradan mülkiyetinin bir üçüncü kişiye geçmesi durumunda bu değişiklik kira sözleşmesini etkilemeyecektir. TBK m. 310'daki düzenlemeye göre, *"Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur."* Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere bu durumda sözleşmenin sona ermesi gibi bir durum söz konusu olmamakla birlikte kiralananı sonradan edinen kişi kira sözleşmesinin tarafı olarak sözleşmeyi devam ettirir. Böylece kira sözleşmesinin

---

[76] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 420.
[77] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, s.408.
[78] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 420 – 421.

kurulmasından sonra taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını kazanarak TBK'nın 310'uncu maddesi uyarınca kira sözleşmesinin tarafı hâline gelen kimse ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilecektir[79].

Türk Borçlar Kanunu'nun konu ile ilgili kanuni düzenlemesinde, kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya iş yeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesin altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir(m.351/I). Burada da gereksinimin zorunlu, samimi ve gerçek olması gerekir[80]. TBK m.351 uyarınca tahliye davası açılabilmesi için öncelikle kiralananın kira sözleşmesi kurulduktan sonra mülkiyet hakkının el değiştirmesi ve yeni malikin kiralanana gerçek ve samimi bir şekilde ihtiyaç duyması gerekir.

1.4.2.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Erme

1.4.2.2.2.1. Yazılı Tahliye Taahhüdü

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesi belirli süreli yapılmış olsa dahi sözleşmede belirtilen sürenin geçmesiyle sözleşme sona ermez[81]. Sözleşmenin sona ermesi için kiracının kiraya verene sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunması gerekir. Kiracının bu süre içerisinde bildirimde bulunmaması durumunda sözleşme zımni olarak bir yıl uzamış olacaktır. Kiracının yazılı tahliye taahhüdü vermesi bu hususa bir istisna teşkil etmektedir[82]. Belirtilen bu istisna TBK'da düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, kiracı[83] kiralananın teslim

---

[79] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.372.
[80] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 418.
[81] Moralı, Konut ve Çatılı…, s.109.
[82] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s..423.
[83] Yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye davasının açılabilmesi için gerekli ilk şart tahliye taahhüdünün bizzat kiracının kendisi veya temsilcisi tarafından verilmesi gerektiği açıktır. (Merve Altuntop**,** "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", **TAAD**, Y: 5, S. 19, Y. 2014, ss. 517-542, s.424.) Tahliye taahhüdü yazılı olmalı ve tahliyenin hangi tarihte yapılacağını göstermelidir[83]. Yazılı şekil geçerlilik şartıdır. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 422.) Ancak taahhüdün adi yazılı şekilde verilmesi yeterli olup, noter tarafından düzenlenmesine ihtiyaç bulunmamaktadır. (Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.170.)

edilmesinden sonra[84] kiraya verene karşı kiralananı belli bir tarihte[85] boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay[86] içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir (m.352/I).

Kiracının TBK m.352/I anlamında yazılı tahliye (boşaltma) taahhüdü, bir tahliye sebebi oluştururken, TBK m. 347'ye dayalı olarak kira süresinin bitiminden on beş gün önce kiracı tarafından yapılan *"bildirim"* ile TBK m.327 hükmünü

---

[84] Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinde yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerektiği açıkça hükme bağlanmıştır. (İnceoğlu, **Kira hukuku**, s.429.) Buna göre kiracının verdiği yazılı tahliye taahhüdünün geçerli sayılabilmesi için kira sözleşmesi kurulduktan sonra verilmesi gerekir. (Gümüş, **6098 Sayılı….**,s.329.) Kira sözleşmesinin akdedilmesinden önce veya kira sözleşmesi ile birlikte (kira sözleşmesi kurulurken) alınan tahliye taahhütleri batıl olup, TBK m.352/I'e göre tahliye imkânı vermez. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.329.) Bu düzenleme kiracıyı koruma amacıyla kaleme alınmıştır. Zira konut veya işyeri ihtiyacı içerisinde bulunan kiracı tarafından sözleşmenin kurulması safhasında yapılan böyle bir taahhüdün serbest iradeye dayanmadığı açıktır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s..429.) Fakat uygulamada kiraya veren tarafından kiracıdan kira sözleşmesi kurulurken boş tarihli veya ileri tarihli tahliye taahhüdü alınmaktadır. Ancak TBK'nın 352. maddesinin 1. fıkrası kira sözleşmesinin yapıldığı tarihi değil, kiralananın teslim tarihini esas almıştır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.432.) Kira sözleşmesi akdedilirken aynı anda alınan bağımsız tahliye taahhüdü metnine kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten ileri bir tarih yazılmış olsa bile, kiracı kira sözleşmesinin imza tarihinden ileri bir tarihi içeren tahliye taahhüdünün gerçekte kira sözleşmesinden önce veya kira sözleşmesi akdedilirken alındığını her türlü delille ispatlayarak tahliye taahhüdünün geçersizliğini tespit ettirebilir. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.329.)

[85] Tahliye taahhüdü, tahliye tarihini içermeli ve kira sözleşmesinin yapılmasından özellikle de kiralananın teslim edilmesinden sonra verilmiş olmalıdır. (Altuntop**,** 6098 Sayılı…, s. 528-529; Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 423) Tahliye taahhüdünde tahliye tarihinin mutlaka belirtilmesi gerektiği hususu hükümde belirtilen *"belirli bir tarihte"* boşaltmayı üstlenmek olarak kabul edilmiştir.

[86] Kiracı yazılı tahliye taahhüdünde belirtilen tarihte kiralananı tahliye etmek zorundadır. Bunu yapmadığı takdirde kiraya veren, taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren bir ay içinde tahliye talebinde bulunmalıdır. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 424.) TBK m.352/I uyarınca kiraya veren, kiracının tahliyeyi taahhüt ettiği tarihten itibaren bir ay içinde icraya veya mahkemeye başvurarak tahliye istemek zorundadır. (Altuntop**,** 6098 Sayılı…, s. 534 vd.; Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı…,** s. 286.) Diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak kanun koyucu bu sona erme sebebi açısından dava açılmasının yanı sıra icraya başvurulmasını da yeterli saymıştır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.433.) Tahliyeyi kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verenin talep etmesi gerekmektedir. Kiraya verenlerin birden fazla olması hâlinde; paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğu ile el birliği mülkiyetinde ise oy birliği ile karar alınması gerekir. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.434.) Bu şart gerçekleşmeden tahliye davasının açılması durumunda, hâkim davayı reddetmeyip paydaşların muvafakatinin alınması için süre verir. (Fatma Atabekoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", **BÜHFKHHD**, C.9, S. 103-104, 2013, ss. 171-181, s.172.) Sözleşmenin kiracı yanında birden fazla kişi olduğunda, taahhüdün bunların hepsi tarafından verilmiş olması gerekmekte ve bunlardan birinin (veya birkaçının) verdiği taahhüde dayanılarak, ne bu taahhüdü verenler, ne de bütün kiracılar aleyhine tahliye davası açılamayacağı kabul edilmektedir. (Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.325.)

uygulanır kılar ve kira sözleşmesinin aynı şartlarda bir yıl için yenilenmeyerek süresinin sonunda sona ermesi sonucunu doğurur[87].

1.4.2.2.2.2 İki Haklı İhtar

Kiracının kira bedelini ödememeyi alışkanlık hâline getirmesi sebebiyle kanun koyucu kiraya vereni bu tehlikeye karşı koruma amacıyla TBK ilgili düzenlemeyi getirmiştir. Bu düzenlemeye göre, kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak[88] iki haklı ihtarda[89] bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarlarının[90] yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay[91] içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir (m. 352/II).

---

[87] Gümüş, **6098 Sayılı…,** s.. 326.

[88] Kiracıya yapılan ihtarın yazılı olması gerekir. İhtarın yazılı şekilde gönderilmesi şartı TBK m.352/II 'de açıkça ifade edilmiştir. (Mehmet Remzi; Sezer Aydın, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler,** İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul, 2014, s.204; Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı …,** s. 287.) Uygulamada genellikle ispat açısından kolaylık sağlaması sebebiyle ihtarların çoğu noter aracılığı ile yapılır. İhtarın, mektupla, özellikle iadeli taahhütlü mektupla gönderilmesi de mümkündür. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 425.)]

[89] Kanuni tanımdan da anlaşılacağı üzere bu sebeple tahliye davası açılabilmesi için, aynı kira süresi içinde iki haklı ihtarın yapılması gerektiğidir. (Eyüp İpek, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", **TBBD**, S.102, 2012, ss. 59-92.s.82.) Her şeyden önce kiraya veren tarafından kiracıya yapılan ihtarın haklı olması gerekir; ihtarın haklığını ispat yükü kiraya verendedir. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.331.) İhtarlar farklı ayların kira bedellerine ilişkin olmalıdır. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.441.) Ayrıca ihtarın haklı olabilmesi için kira bedelinin muaccel olmasından itibaren ödenmemesi gerekir. Kiracı birbirini izleyen iki ayın kirasını üst üste ödememiş olsa bile, kiraya verenin her ay için ayrı ihtarda bulunmuş olması gerekir. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 425.)

[90] İhtarın içeriğinde belli hususların belirtilmesi gerekir. Kiraya veren kiracıya gönderdiği her ihtarda ödenmeyen kiranın ayını, bunun miktarını ve ödeme istek ve gereğini bildirmelidir. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 425.) Ayrıca haklı bir ihtarının söz konusu olabilmesi için, kiracının kira bedelini ihtar kendisine ulaştıktan sonra yapması gerekir. İhtar gönderildikten sonra, fakat kiracıya varmadan (tebliğ edilmeden) kiracı ödeme yaparsa (örneğin sözleşmede kararlaştırılan ifa yeri olan banka hesabına kira bedelini yatırırsa) ihtarın haklılığı ortadan kalkar. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.332 – 333.) İhtar, tek taraflı varması gerekli bir beyan olduğu için gönderildiği tarih değil, kiracının hâkimiyet alanına ulaşmış olduğu tarih esas alınır. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 425.)

[91] İki haklı ihtarın kanunda öngörülen sürelerde yapılması gerekir. TBK m.352/II uyarınca kiraya veren kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. (Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı…,** s. 288.) Bir aylık süre bir yıldan kısa süreli ve bir yıllık kira sözleşmelerinde kira süresinin bitiminden itibaren bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise, iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının veya arta kalan yılın bitiminden başlar. (Gümüş, **6098 Sayılı…,** s.336.)

1.4.2.2.2.3 Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediyesi Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kanun koyucu genellikle kiraya verene kıyasla daha güçsüz durumda bulunan kiracıyı koruyucu düzenlemeler getirmiştir. Kiracının kendi oturabileceği bir konutu bulunmasına rağmen başkasının konutunda oturması çoğu zaman aslında gerçek anlamda korunmaya ihtiyacı olmadığı anlamına gelecektir[92]. Bu durum göz önünde bulundurularak TBK'nın ilgili düzenlemesi kaleme alınmıştır. Bu düzenlemeye göre, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde[93] oturmaya elverişli[94] bir konutu[95] bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa[96], sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay[97] içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir (352/III).

Böylece kiraya veren bakımından, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, kira süresinin bitimini bekleme zorunluluğu kaldırılmış olmaktadır. (Haluk Burcuoğlu, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Düzenlemeler", **Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan**, 2008, ss. 17-46, s.40.) Ayrıca bu tahliye sebebinde de TBK'nın 353.maddesi uygulama alanı bulur. Söz konusu hüküm uyarınca, *"Kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılacaktır."* (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.460.)

[92] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.208.

[93] Konutun aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde bulunması gerekir. Mülga GKHK m.7/son hükmü ise oturmaya elverişli konutun kiralanan ile aynı şehir veya belediye sınırları içerisinde olmasını aramaktaydı. (Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.340.) Yargıtay bu düzenleme uyarınca belediye kavramını büyükşehir belediyesi olarak kabul etmekteydi. Bu durum haksız sonuçlar doğurduğu için *"aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde"* olarak değiştirilmiştir. Bu değişikliğinin nedeni, büyükşehir belediyelerinin de *"aynı belediye"* olarak kabul edilmesinin yarattığı sıkıntıların önüne geçmektir. (İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.461.) Bu durumda belediye tabirinden büyükşehirlerde büyükşehre bağlı ilçe belediyesi anlaşılacaktır.

[94] Konutun kiracının kullanılmasına elverişli olması gerekir. Bu taşınmaz, kiracının sosyal, kültürel ve ekonomik durumuna aile üyelerinin sayı ve yaşlarına göre konut olarak kullanılmaya elverişli olmalıdır. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 426.) Kiracının veya eşinin sahip olduğu konutun kullanılmaya elverişliliğini tespitte, onun fizikî (fiili) durumu, kiracının nüfus adedi ve sosyal durumu göz önünde bulundurulur. (Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı…,** s. 289.)

[95] Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin maliki bulunduğu bir konutun bulunması gerekir. Kiracının veya eşinin sahip olduğu konutun tapulu veya tapusuz arsa üzerinde bulunması önemli değildir; konutun kiracıya kooperatifçe oturulabilecek bir mesken olarak tahsis edilmesi de yeterli olup ortak adına tapu kaydının bulunması gerekli değildir. (Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı …,** s. 288- 289.) Bu maddenin kapsamına yalnız konut olarak kullanılan yerler girdiği için işyerleri bu kapsama girmez." (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 426.)]

[96] Kiraya verenin kira sözleşmesi kurulurken kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli bir konutu bulunduğunu bilmemesi gerekir. TBK m.352/III uyarınca tahliyenin talep edilebilmesi için, kiraya veren tarafından kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunduğunu, kira sözleşmesinin kurulması sırasında

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN İHTİYAÇ SEBEBİYLE SONA ERMESİ

2.1. KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİ İHTİYACI SEBEBİYLE SONA ERME

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı genişletilmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yapmış oldukları sözleşmelere de TBK'nın 339-356 maddeleri arasında düzenlenen hükümlerin uygulanacağı belirtilerek uygulama alanı genişletilerek uygulama birliği sağlanmıştır.

Türk Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı GKHK'da yer alan *"belediye teşkilatı olan yer, iskele, liman, istasyondaki gayrimenkuller"* sınırlaması kaldırılmıştır. Kiralananın bulunduğu yer sınırlamasının kaldırılması ile birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde uygulama alanı genişletilmiş ve buna göre TBK ile birlikte belediye sınırları içerisinde olsun olmasın akdedilen bütün konut ve çatılı işyeri kira

---

bilmemesi gerekmektedir. (Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı…,** s. 289.) TBK m. 352/III uygulaması bakımından kiraya veren kira sözleşmesinin kurulduğu anda kiracıya veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunduğunu biliyorsa, tahliye davası açamaz. (Gümüş, **6098 Sayılı…,** s.338.)]

[97] Kira süresinin sona ermesini takip eden bir ay içinde tahliye davasının açılması gerekir. TBK m.352/III hükmü gereğince, kiraya veren, kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir. (Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı…,** s 289.) Kiraya veren kira sözleşmesinin bitimini izleyen bir ay içinde bu davayı açmadığı takdirde, dava hakkı düşer. (Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 427.)

sözleşmelerine TBK m.339 vd. uygulanacaktır. Uygulama birliğinin sağlanması açısından bu sınırlamanın kaldırılması gayet isabetli bir düzenleme olmuştur.

Türk Borçlar Kanunu, 6570 sayılı GKHK'nın 7/b-c maddesinde düzenlenen ihtiyaç talebinde bulunabilecek kişilerin kapsamını genişletmiştir. 6570 sayılı GKHK'ya göre kiraya veren konut veya çatılı işyerine kendisi, eşi veya çocuklarının ihtiyacı sebebiyle dava açabileceği öngörülmüş iken, TBK'nın 350/I maddesinde bu kapsam genişletilmiştir. Bu hükme göre, *"Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,"* şeklindeki düzenlemeyle kiraya verenin altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin de ihtiyacı gözetilerek tahliye davası açılmasına imkân tanımıştır.

Türk Borçlar Kanunu m. 350/I hükmü; kiraya verene, kiracının kira sözleşmesine ve TBK'nın hükümlerine tam anlamıyla riayet etmesine rağmen, belirli kişilerin kiralanana ihtiyaç duyması durumunda tahliye davası açma yetkisi tanımaktadır. Bu bentte geçen, kiraya verenin *"kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler"* ise TMK m. 364 hükümlerine göre belirlenir[98].

6570 sayılı GKHK'da kiracı lehine getirilen düzenlemeler TBK'da benzer şekilde yer almakla birlikte; kiraya veren lehine de belli düzenlemeler getirilmiştir. Bu düzenlemeler uyarınca kiraya verenin ihtiyaç talebinde bulunabileceği kişilerin kapsamı genişletilmiştir. Fakat TBK ihtiyacı ileri sürülebilecek kişilerin kapsamının genişletilmesi bu tahliye sebebinin kötüye kullanılmasına zemin de hazırlamıştır. Yapacağımız çalışmayla ihtiyaç talebinde bulunabilecek kişilerin ihtiyacının gerçek ve samimi olmasının yanı sıra zorunlu olup olmadığı açıklanmaya çalışılarak Yargıtay kararları kapsamında ihtiyaç kavramının içi doldurulmaya çalışılacaktır.

2.1.1. Genel Olarak Konut İhtiyacı Sebebiyle Sona Erme

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, taraflar arasında kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiraya verenin sonradan konut ihtiyacı ortaya çıkabilir. Bu durumu göz önünde bulunduran kanun koyucu, kiraya verenin sonradan konuta

---

[98] Aral; Ayrancı, **6098 Sayılı…,** s 280.

ihtiyaç duyması durumunda bu durumu tahliye sebebi olarak TBK m.350/I'de düzenlemiştir. Bu hükme göre, *"Kiraya veren, kira sözleşmesini, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir."*

Türk Borçlar Kanunu'nun gerek 350. maddesinin 1.bendinin gerekse de 351. maddesinin uygulanabilmesi için aranan temel şart, kira sözleşmesine konu olan taşınmaza kiraya verenin ya da söz konusu hükümlerde sayılan yakınlarının şahsen kullanma ihtiyacının ortaya çıkmasıdır[99]. Kanunî düzenlemeden de anlaşılacağı üzere bu kişiler; kiraya veren, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerdir. Kanun koyucu doğal olarak kiraya verenin ihtiyacını göz önüne alarak ona dava açma hakkı tanımıştır[100]. Kiraya verenin malik olması şart değildir[101]. Burada da davacı sıfatı, taşınmaz malikinde değil, kiraya verendedir[102]. Kiraya veren, intifa veya oturma hakkı sahibi olabileceği gibi, kuru mülkiyet ya da alt kiraya veren kiracı da olabilir[103]. Fakat uygulamada kiraya veren ve malikin farklı kişiler olması hâlinde malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açıp açamayacağı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş, hükümde açıkça kiraya verenden bahsedildiği için kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamayacağını kabul etmektedir[104]. Diğer bir görüşe göre, malikin kendi ihtiyacı için bir tahliye davası açamaması, intifa hakkı gibi malikin kendi kullanımına engel olan bir sınırlı ayni hak mevcut olmadığı sürece, çok da adil gözükmediği belirtilerek, kiraya veren sıfatı bulunmayan malikin TBK m.350/I maddesine dayanarak tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir[105]. Bizim de katıldığımız görüşe göre, uygulamada çoğunlukla kiralanan, üçüncü kişiler tarafından kiraya verildiği de

---

[99] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.341.
[100] Safarov, **a.g.t,** s.176.
[101] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 417.
[102] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.344.
[103] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 417 .
[104] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s..75, Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.344.
[105] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.367.

dikkate alındığında, her ne kadar kanun koyucu hükümde kiraya veren tabirini kullanmış ise de, kiraya veren olmayan malik mülkiyet hakkına dayanarak tahliye davası açabilmelidir.

Kiraya verenin birden fazla olması durumunda ise mülkiyet hakkının niteliğine göre tahliye davası açma imkânı değişiklik gösterir. Kiraya verenler paylı mülkiyet ilişkisi içinde bulunuyorlarsa, paydaşlardan biri tek başına gereksinimin nedeniyle tahliye davası açamaz[106]. Buna karşılık paydaşların tamamının ihtiyacı mevcut ise, pay ve paydaş çoğunluğu ile alınan karara istinaden açılan davanın kabul edileceği açıktır[107]. Paylı mülkiyette paydaşlardan birisi paydaş sıfatı olmayan eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyacı için TBK m.350/b.1 uyarınca tahliye davası açamaz[108]. Kiralanan elbirliği mülkiyetine konu ise, tüm maliklerin davaya muvafakatleri veya katılmaları sağlanmalıdır[109]. Bu yönde oybirliği ile karar alınmış olması, tek bir malikin taşınmazı tek başına kullanmasına da rıza gösterildiği anlamına gelecektir[110].

Kiraya verenin dava açması için ilk şart, söz konusu taşınmazı konut olarak kullanmak yönünde bir ihtiyacının mevcut olmasıdır[111].Kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut gereksinimi (ihtiyacı) içinde bulunmalıdır[112]. Yargıtay'ın ifadesi ile söz konusu konut ihtiyacı "gerçek ve samimi" olmalıdır[113]. Kiracının, kiralanan taşınmazdan çıkarılmasına sebep olacak ihtiyaç, gerçek ve samimi ihtiyaçtır[114]. Bu yüzdendir ki, ihtiyaç kavramı, bir yandan ihtiyacı ileri sürülen kişi açısından, öte yandan, kiralanan açısından titizlikle irdelenmelidir[115]. Kiraya verenin konut ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığını inceleyecek makam hâkimdir. Hâkim ihtiyaç durumunu

---

106 Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 415.
107 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.371.
108 Gümüş, **6098 Sayılı…,** s.344
109 Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları...,** s.395
110 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.371.
111 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.342.
112 Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.342.
113 Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.342.
114 Nur Keskin, "**6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi"**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü) Ankara, 2007, s. 44.
115 Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.356.

belirlerken, kiraya verenin, eşinin, altsoy, üstsoy veya bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin sosyal, ekonomik, kültürel, mesleki ve sağlık durumlarını göz önünde tutmalıdır[116]. Henüz gerçekleşmemiş ihtiyaçlar tahliye nedeni sayılamaz[117]. Ayrıca konut ihtiyacının gerçekten var olabilmesi için, konut ihtiyacı ileri sürülebilecek kişilerin kiralananı konut gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğunun bulunması gerekir. Bu çerçevede konut ihtiyacı her şeyden önce zorunlu ve devamlı olmalıdır[118]. Fakat ihtiyaç kavramı kiraya verenin, kiralananın ve kiracının durumları göz önüne alınarak tespit edildiği için ihtiyaç kavramının kesin bir tanımının yapılması güç görünmektedir. Kiraya veren tarafından aşağıda sayılan konut ihtiyacının gerçek ve samimi olarak kabul edildiği durumlar açıklanacaktır.

2.1.2. Kiraya Verenin Kendisinin, Eşinin, Altsoyunun, Üstsoyunun veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı

2.1.2.1. Kiraya Verenin Kendisinin Konut İhtiyacı

Sayılan tahliye sebeplerinden ilki kiralananın kiraya veren, onun eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut olarak kullanma zorunluluğunun ortaya çıkmasıdır(TBK m.350)[119]. Mülga GKHK m.7/b hükmüne göre, kiraya veren *"Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında"* tahliye davası açabilirdi[120]. TBK genel olarak 6570 sayılı GKHK'nın 7/b maddesini karşılamakla birlikte, bu kanundan farklı olarak ihtiyacının şahsından doğan kişilerin kapsamının genişletildiği görülmektedir. Her iki Kanunda da konuta ihtiyaç duyacak kişiler sıralanmasında öncelik kiraya verene tanınmıştır. Fakat TBK m350/I'e göre tahliye davası açabilmek için sadece kanunda sayılan kişilerin varlığı yeterli olmamakla birlikte, aynı zamanda bu kişilerin konut ihtiyacının gerçek ve samimi olmasının yanında zorunlu olması da gerekmektedir. Fakat ihtiyaç kavramı genel ve kesin bir kavram olmamakla birlikte, somut olayın şartları da dikkate alınarak ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu durumlarda tahliye davası kabul edilmektedir. Uygulamada her

---

116 Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 417
117 Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.342.
118 Gümüş, **6098 Sayılı...,** s.342.
119 İpek, 6098 Sayılı**…,** s.62.
120 Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.341.

ihtiyaç gerçek ve samimi olarak kabul edilmediğinden, hangi ihtiyaçların gerçek ve samimi olduğu ve tahliye davası açabilecek nitelikte olduğunun tespiti gayet önemlidir. Bu konuda önceden kesin kriterler koymak mümkün değil ise de uygulamada ve doktrinde üzerinde durulan başlıca örnekleri ele almakta fayda vardır[121].

2.1.2.1.1. Kiraya Verenin Kendisinin Kirada Oturması

Herkesin, mülkiyeti kendisine ait bir konutta oturma hakkı bulunduğundan, kiraya verenin kiracı olarak başkasına ait bir konutta oturması hâlinde; kiraya veren kendi konutunda oturma ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilecek ve kira sözleşmesini sona erdirebilecektir[122]. Kiraya veren kendisi kirada oturmakta ise, ihtiyaç başkaca bir koşul aranmaksızın gerçek ve samimi sayılmakta ve tahliyeye karar verilmektedir[123]. Yargıtay kiraya verenin kendisinin kirada oturmasını ihtiyacın varlığına yönelik karine saymakla birlikte, kiraya verenin tahliye tehdidi ile karşı karşıya kalma riskinin bulunmasına gerek görmemiştir[124]. Bir kimsenin kiracı olarak oturduğu yerden tahliye edilme ihtimali her zaman için mevcut olduğundan böyle bir tehdidin sürekli olarak varlığından söz edilebilir[125].

Yargıtay'ın, kendisi kiracı olan kiraya verene tanıdığı bu kolaylığı, ihtiyaç sahibinin, çok düşük kiralı lojmanda oturduğu hâller bakımından kabul etmediği görülmektedir[126]. Uygulamada bazı yazarlar, Yargıtay'ın lojmanda düşük kira bedeli ile oturan ve tahliye tehdidi ile karşı karşıya bulunmayan bir kimsenin ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığı yönündeki kararına katılmanın mümkün olmadığını

---

[121] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.342.
[122] Keskin, **a.g.t.,** s.46.
[123] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.357.
[124] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s..76.
[125] Doğan, **Konut ve Çatılı…,** s.342.
[126] Yarg. 6. HD., 15.10.1987 T., 1987/7540 E., 1987/9858 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.359) *" ... Davacı oğlu (Y.S)'in Beykoz'da hâkim olduğunu, kiralananda oturacağı iddiasıyla bu davayı açmıştır. İhtiyaçlının Beykoz'da hâkim olduğu, hâlen kendisine tahsis olunan bir lojmanda ikamet ettiği ihtilafsızdır. Lojman kirasının rayiç kiranın çok altında olduğu, memura yardım amacıyla kira ve genel giderler karşılığı sembolik mahiyette çok az, bir bedel alındığı bilinen bir keyfiyettir. İhtiyaçlının lojmandan çıkarılacağına dair iddia da yoktur... Özelliği itibariyle lojmanı lâlettayin kiralık bir yer olarak kabul etmek mümkün değildir. 6570 sayılı Kanun zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmiştir. Olayda böyle bir zorunluluk olmadığından keyfi bir istek tahliye nedeni sayılamayacağına göre sübut bulmayan davanın reddi gerekirken...."*

savunmuşlardır[127]. Kanaatimizce, bu durum somut olaya ve şartlara göre değişebilir. Kiraya verenin veya TBK 350/I'de sayılan yakınlarından birinin lojmanda kalması ve kiraya verenin maliki bulunduğu konutun kendisinin veya kanunda belirtilen yakınlarının ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte olması, belirtilen kişilerin çalıştığı işyerine yakınlığı, fizikî koşullar vb. gibi yönlerden uygun olması durumunda ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılabilir.

2.1.2.1.2. Kiraya Verenin Başkasının Yanında Oturması

Kiraya verenin kirada değil, bir akrabası veya arkadaşının yanında oturmak zorunda kaldığı durumlar da kiraya verenin konut ihtiyacının kapsamına girmektedir [128] . Yurtdışında çalışan ama yılın belli dönemlerini Türkiye'de akrabalarının yanında geçiren kimselerin ihtiyacının da gerçek ve samimi olduğu kabul edilmektedir[129].

Kiraya verenin, kiracı olmadan, bir yakını ile birlikte veya ona ait evde oturmakta ise, tıpkı kirada oturduğu hâllerde olduğu gibi, kendi konutuna yerleşmeye hakkı bulunduğu da uygulamada kabul edilmektedir[130]. Ayrıca evlilik söz konusu olmasa bile kiraya verenin ya da kiraya verenin çocuklarının, anne ve babalarının yanında kalıyor olması da bu kapsamda değerlendirilmelidir [131] . Yargıtay bir kararında kiraya verenin reşit olan bir çocuğun varlığını, konut ihtiyacının doğumu için yeterli saymaktadır[132]. Ancak bu durumun uygulanabilmesi için somut olayın şartları dikkate alınarak değerlendirme yapılmalıdır.

---

[127] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.342-343; Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.84-88.
[128] Safarov, **a.g.t**., s.179.
[129] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s. 358-359.
[130] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.360.
[131] Yarg. HGK., 23.10.2015 T., 20146-224 E., 2015/2354 K., *"Davacı 10.05.1973 doğumlu olup dava tarihi itibariyle 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı olan davacının hâlen annesi ile birlikte oturduğunu artık annesinden bağımsız ayrı bir evde yaşamak istediğini bildirmişlerdir. Bu olgu tek başına konut ihtiyacının varlığını kabule yeterli olup bağımsız bölümün uzunca bir süre davacının mülkiyetinde olmasına rağmen davacının bugüne kadar kiralananda oturmayı tercih etmediği ve bundan sonrada oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir….. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır*." (www.uyap.gov.tr, Erişim: 22.11.2017).
[132] Yarg. 6 HD. 22.03.2007 T., 2007/1360 E., 2007/3234K., (www.kazanci.com.tr, Erişim:12.11.2017).

Kiraya verenin kiracısından aldığı kira bedeli dışında başka bir geliri yoksa konut ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmelidir[133]. Kiraya verenin oğlunun konut ihtiyacını ileri sürerek kiralananı tahliye etmek istemesi durumunda hem çocuk hem de kiraya veren açısından değerlendirme yapmak gerekir. Sadece çocuğun ekonomik gücü değerlendirilmemeli aynı zamanda kiraya verenin her iki konutun da masraflarını karşılayacak durumda olması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığının değerlendirilmesinde sadece çocuğun maddi durumunun ele alınması isabetli olmayacaktır[134]. Eşlerin ayrı yaşama isteklerinin ihtiyaç olarak kabul edilip edilmeyeceği üzerinde durulması başka bir konudur. Doktrinde eşler hakkında ayrılık kararı verilmiş olması ya da eşlerden birinin ayrı yaşama hakkına sahip olması durumunda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilmektedir. Eşlerin iş sebebiyle ya da sağlık sebepleriyle belli bir dönem ayrı yaşamalarının gerekmesi karşılaşılabilen bir durumdur. Ayrıca eşlerin ayrı yaşamalarını gerektirecek belli durumların varlığı hâlinde de ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilir[135].

2.1.2.1.3. Kiraya Verenin Sağlık Durumu

Kiraya verenin sağlık durumunun gerek kılması hâlinde, kiraya verenin konut ihtiyacının mevcut olduğu kabul edilir[136]. Burada dikkat edilmesi gereken husus kiralananın, kiraya verenin sağlık durumu açısından daha elverişli olmasıdır. Kiraya verenin sağlık durumu açısından kiralanana geçmesini gerekli kılması durumunda, kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinden birini teşkil eder. Fakat kiraya veren sağlık durumunun kiralanana geçmesi için gerekli olduğunu ispatladığında ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu kabul etmek gerekir. Kiraya veren sağlık durumunu doktor raporu ile tespit ettikten sonra, kiraya verenin mülkiyet hakkı kendisine ait kiralananda oturmasının, hâlen oturmakta olduğu yerden daha faydalı olacağının bilirkişiler aracılığıyla ortaya konulması gerekir. Kiraya verenin sağlık

---

[133] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.343.
[134] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.344.
[135] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.344.
[136] Burcuoğlu,**Yargıtay Kararları..,** s.362.

durumunun kiralanana geçmesi için zorunlu olduğunun hekim raporuyla tespit edildiği durumlarda kiraya verenin ihtiyacı gerçek ve samimi kabul edilmiştir[137].

Kalp hastası olan kiraya verenin oturduğu taşınmazda her gün birkaç kat merdiven çıkmak zorunda kalması, buna karşılık kiralananın asansörlü olması durumunda da ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilir[138].

Hastalık nedeniyle kiralanana ihtiyaç duyulduğunun ileri sürülmesi hâlinde, Yargıtay ileri sürülen sebebi incelerken titiz davranmaktadır. Nitekim Yargıtay'a göre, günümüzün gürültü, hava kirliliği, trafik yoğunluğu gibi toplumsal rahatsızlıklarından şikâyet, ayrıca özel bir hastalık durumu yaratmadıysa, ihtiyaç iddiasının gerçekliği ve samimiliği için yeterli kabul edilmemektedir[139].

Yargıtay'ın trafik yoğunluğu, gürültü ve hava kirliliği gibi durumları gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak kabul etmemesi gayet isabetli bir yaklaşımdır. Nitekim güçsüz durumda bulunan kiracıyı koruyan düzenlemeler içeren TBK'nın amacı gözetildiğinde; konut sıkıntısı içerisinde bulunan kiracının kiralananda oturma menfaati, kiraya verenlerin trafik yoğunluğu ve gürültüden rahatsız olmasına ilişkin menfaatinden çok daha ağır basmaktadır.

---

[137] Yarg. 6. HD., 09.02.1988 T., 1987/13718 E., 1988/1804 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.362) *"... Davacı yaşlı, felçli ve bakıma muhtaç durumda bulunduğunu; hâlen oturduğu kendisine ait konutun sağlık durumuna müsait olmadığını, inip çıkma güçlüğü çektiğini, hem bu sağlık durumu ve hem de Kadıköy tarafında kızlarına yakın olması yönünden dava konusu taşınmazda oturmak istediğini ileri sürerek iş bu tahliye davasını açmıştır. ... Davalı samimiyetsizlik iddiasında bulunmuşsa da, davacının zarurî konut ihtiyacı, dinlettiği tanık sözleri, keşif ve bakıma muhtaç ve çeşitli hastalık ve sakatlıklarla malul olduğu hekim raporları ile tespit edilmiştir. Bu deliller karşısında tahliyeye karar vermek gerekirken..."*

[138] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.86.

[139] Yarg. 6. HD., 20.09.1991 T., 1991/10014 E., 1991/10638 K., (Akt, Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.363-364) *"... Davacı, şu anda oturduğu yerin kendisine ait olmakla beraber, yerin büyük cadde üzeri olup çok trafik gürültüsüne maruz bulunduğunu, bu bakımdan rahatsız olduğunu, oysa yine kendine ait olup davalının kirası altında bulunan dava konusu taşınmazın tali yol üzerinde ve gürültüsüz bulunması sebebiyle burada oturmak istediğini ileri sürerek, bu taşınmazın tahliyesini istemiştir... Trafik yoğunluğu ve gürültüsü, bugünkü büyük kentlerde özellikle işlek yol ve caddeler üzerinde bulunan konutlar için genel ve kaçınılmaz sosyal bir problemdir. ... Bu bakımdan denilebilir ki, ihtiyacın zorunlu olması gerekir. Tahliye için ileri sürülen ihtiyaç iddiasının yasanın bu konuda belirtilen amacına uygun biçimde değerlendirilmesi icabeder. Bu durumda davanın reddine karar verilmesi gerekirken..."*

Kiraya verenin eşinin ve çocuklarının sağlık durumunun kiralanana geçmesinin zorunlu olarak kabul edildiği durumlarda dahi, ihtiyaç gerçek ve samimi kabul edilerek, kira sözleşmesi sona erdirebilecektir[140].

Kiraya verenin sağlık durumunun kiralananda oturmasının zorunlu olarak kabul edildiği durumlarda, kiraya veren açısından bu durum önemli sebep olarak kabul edileceğinden kiraya veren açısından aynı zamanda önemli sebeple fesih olarak kabul edilir. Kiraya verenin sağlık sebeplerinin sözleşme süresinin tamamlanmasını bekleyemeyecek derecede ivedi olduğu hâllerde TBK'nın 331. maddesine dayanması gerekecektir[141].

2.1.2.1.4. Kiralananın Fizikî Koşullarının Daha Elverişli Olması

Kiraya veren, mülkiyet hakkı kendisine ait olan konutunda oturmakta iken kiralanana, fizikî durumu sebebiyle hâlen oturduğu konutundan daha elverişli olduğu için ihtiyaç duyabilir. Kiraya verenin oturduğu konutun ihtiyaçlarını karşılamaya yetersiz kalması durumunda kiraya verenin fiziki olarak daha elverişli durumda bulunan kiralanana geçmek için ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir. Fakat bunun için mevcut konutun kiraya verenin ihtiyaçlarını karşılamaya yetersiz olması gerektiği kabul edilmektedir[142]. Örneğin kiraya verenin yeni çocuklarının doğması, büyümesi, tatilde çocukların anne baba yanına gelmesi nedeniyle konutun aileye dar gelmesi kiralananın ise bu ihtiyaçları karşılayacak durumda olması ihtiyacın varlığı için yeterlidir[143]. Bu durumda da ihtiyacın gerçek ve samimi olmasının yanı sıra ihtiyacın zorunlu olması da gerekir. Ayrıca ihtiyacın

---

[140] Yarg. 6 HD., 14.04.1988 T., 1987/12335 E., 1988/277 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.362-363)*"… Davacı vekili müvekkilinin Çerkezköy'de oğlu ile birlikte oturmakta olduğunu, ancak rahatsızlığı sebebiyle çocuklarının bulunduğu İstanbul'a yerleşmek ihtiyacında olduğunu, kiralanana bu nedenle ihtiyacı bulunduğunu ileri sürerek bu yerin tahliyesini istemiştir…. Dava devam ederken ihtiyaçlı ve ailesinin Çerkezköy'de yanında oturdukları oğullarının Aşkale ilçesine tayin edildiği, bunun üzerine davacının İstanbul'a gelip kızı ve damadının yanına geçici olarak yerleştiği ve tedavisini orada sürdürmekte olduğunu bildirmiş, davalı bu olguya karşı çıkmamıştır. Davacı şahitleri iddiayı doğrular nitelikte açıklamalarda bulunmuşlardır. Gureba Hastanesi Baştabipliğinin 20.10.1986 tarihli raporu da iddiayı doğrulamaktadır… Toplanan tüm deliler bir arada değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır."*

[141] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.345.

[142] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.346.

[143] Safarov, **a.g.t.,** s.181.

kabulü için aranan kiraya verenin kendi oturduğu yeri kiracıya teklif etmesi koşulu, özellikle bu tür iddialar bakımından önem kazanmaktadır[144].

Yukarıda da ifade edildiği üzere kiraya verenin sadece daha rahat koşullarda bir konutta oturmak istemesi hâlinde ihtiyaç gerçek sayılmamaktadır[145]. Gerçekten uygulamada da kural olarak kiraya verenin oturduğu yerin kiralanana oranla yetersiz olduğu iddiası dikkate alınmakta ancak; daha iyi bir yerde oturma amacı, samimi ve gerçek bir ihtiyaç sayılmamaktadır[146].

Kiraya verenin veya yakınlarından birinin yaşının ilerlemesi sebebiyle kendi ihtiyaçlarını giderme konusunda yetersiz kalabileceği ihtimali mevcuttur. Bu sebeple yaşlılık sebebiyle kiraya verenin daha rahat bir konutta oturmak istemesi kabul edilebilir bir istek olarak görülmelidir. Doğan'a göre kiraya verenin oturduğu evin sobalı olması hâlinde, kaloriferli kiralanana taşınmak istemesi haklı bir ihtiyaç sebebi olarak kabul edilmelidir[147].

2.1.2.1.5. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması

Kiraya veren tarafından ileri sürülebilecek bir diğer konut ihtiyacı ise, kiralananın kiraya verenin oturduğu mülkiyet hakkı kendisine ait olan konuta oranla ekonomik açıdan daha elverişli olmasıdır. Uygulamada, kiralanana ihtiyaç duyulmasının, kiralananın, kiraya verenin kendi oturduğu eve oranla daha ekonomik oluşuna dayandırıldığı da sıkça görülmektedir[148]. Kiraya verenin oturmakta olduğu mülkiyet hakkı kendisine ait olan konutun yakıt ve genel giderlerini karşılamakta güçlük çekmesi, daha az masraflı olan kiralanana duyulan ihtiyacın gerçek ve samimi

---

144 Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.368.

145 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s..348.

146 Yarg. 6 HD., 30.12.1982 T., 1982/13059 E., 1982/13079 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.368-369) *"... Davacı kiralananın bulunduğu taşınmazda olan 100 m2'lik 4 numaralı bağımsız bölümde oturduğunu, bunun üstünde bulunan 6 numaralı dairenin daha geniş 135 m2 olduğunu, eş ve 2 çocuğu ile birlikte üst katta oturacağını ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir.... Davacının bir çocuğunun yurt dışında olması ile karı-koca ve bir çocuktan ibaret aile 100 m2'lik bir dairenin dar gelmesi düşünülemez. Dinlenen bilirkişi de bu hususu belirterek oturduğu dairenin ihtiyacı karşıladığını beyan etmiştir... Daha üstün yerde oturma isteği ihtiyaç olarak düşünülemez..."*

147 Doğan, **Konut ve Çatılı…,** s.87.

148 Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.370.

olduğunu göstermektedir[149]. Gerçekten günümüzde yakıt ve diğer apartman giderlerinin ulaştıkları meblağlar dikkate alındığında, kendi dairelerinde oturan kişilerin, bu masrafları karşılamakta büyük güçlüklere düşmeleri mümkündür[150]. Bu sebeple Yargıtay, kiraya verenin oturduğu konutun yakıt ve genel giderlerinin kiralananınkinden daha ağır olması sebebiyle, kiraya verenin ekonomik sıkıntılar çekmesi durumunda gerçek ve samimi bir ihtiyacın varlığını kabul etmektedir[151].

Kiraya verenin kendi oturduğu taşınmazın daha çok kira geliri getirecek olması nedeniyle tahliye davası açması mümkün değildir[152]. Çünkü bu durumda kiraya verenin iyiniyetli olmadığı ve ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmektedir. Oturduğu dairenin giderleri, kiralanan dairenin giderlerinden daha ağır olan ve bu nedenle ekonomik güçlüğe düşen kiraya verenin ihtiyacını kabul eden Yargıtay, haklı olarak yalnızca daha fazla gelir elde etmek amacıyla hareket eden kiraya verenin açtığı davanın kabul edilmemesi gerektiğini belirtmektedir[153]. Kendisine ait konutta oturan kiraya verenin, kiralananın tahliyesini talep edebilmesi için kendi oturduğu konutu kiracıya teklif etmesi, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu gösterir[154]. Başka bir deyişle, kiralanana ihtiyacı olduğunu iddia eden

---

149 Keskin, **a.g.t.,** s. 53.

150 Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında..,** s.371.

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

152 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.347.

153 Yarg. 6 HD., 15.05.1987 T., ve 1987/4480 E., 1987/6126 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.371-372) *"... Davacı, kendisinin tek başına şahsına ait büyük dairede oturduğunu, kira geliriyle geçindiğini, kira gelirini arttırmak için oturduğu büyük daireyi kiraya verip daha küçük olan kiralananda oturacağını iddia ile bu davayı açmıştır. Davalı, davacının malî durumunun iyi olduğunu, kiralananın bulunduğu aynı apartmanda başka daireleri ve mağazaları ve dükkânları bulunduğunu, bunların, kirada olduğunu, küçük bir dairenin kiracısını da tedirgin ederek tahliyeyi sağladığını ancak, burayı kiraya vermekle davanın yersiz açıldığını ve reddini ileri sürmüştür. 6570 sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Kira gelirini artırma isteği ihtiyaç olarak kabul edilemez. Davacının hâlen kendisine ait bir dairede ikamet ettiği ihtilafsızdır. Burada oturmanın kendisi için masrafları yönünden çekilmez hâle geldiği de ispatlanmış değildir…. Sabit olmayan davanın reddi gerekirken …."*

154 Yarg. 6. HD., 12.02.1987 T., 1987/15452 E., 1987/1422 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.372) *"… Davacılardan L. Halen oturduğu yere sığmadığını ve bu yerin gayri sıhhi olduğunu, bu itibarla kiralananda ikamet etmek istediğini iddia etmiştir… Şayet kiralananın*

kiraya verenin oturduğu konutu kiracıya teklif etmemesi ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığının göstergesi olarak kabul edilir.

2.1.2.1.6. Kiralananın Konum Olarak Daha Elverişli Olması

Doktrinde üzerinde durulan hususlardan biri de kiralananın konumu itibariyle daha elverişli olmasıdır. Uygulamada kiraya verenin; kiralananın işyerine veya çocuklarının okuduğu okula daha yakın olması sebebiyle ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu ileri sürülmektedir. Yargıtay istikrarlı bir şekilde gerek kiraya verenin işyerine gerek çocuklarının okuluna yakın olma durumlarını tahliye sebebi olarak kabul etmemektedir. Yargıtay'ın bu katı uygulamasının en azından ulaşımın saatler aldığı büyükşehirler açısından bir nebze de olsa esnetilmesi düşüncesindeyiz. Fakat Yargıtay ulaşım imkânlarının varlığına işaret ederek büyükşehirlerde bile bu durumu gerçek ve samimi olarak kabul etmemiştir[155].Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin özellikle okula uzaklık konusundaki kararı, bir ortaokul öğrencisinin söz konusu olması hâlinde, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca benimsenmemiştir[156].

Kanaatimizce Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bu kararı gayet yerinde olmakla birlikte, özellikle ulaşım imkânlarının ve hayat şartlarının zor olduğu büyük şehirlerde kiralananın kiraya verenin işyerine veya kiraya verenin çocuklarının okuluna daha yakın olması durumunda tahliye isteminin kabul edilmesi gerekir. Fakat belirtmek gerekir ki; bu durumun kira sözleşmesi yapılırken mevcut olmaması ve kiraya veren tarafından öngörülmemesi gerekir.

---

ihtiyaca uygun olduğu belirlenirse, ihtiyaçlının hâlen oturduğu yerin davalıya teklif edilip edilmediği hususunu, teklif edilmişse bedel yönünden bunun samimi olup olmadığı cihetinin belirlenmesi, varılacak sonuç dairesinde davanın çözümlenmesi gerekirken…"

[155] Yarg. 6. HD., 04.11.1983 T., 1983/10618 E., 1983/10755 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.367) *"… Davacı Kartal Maltepe'de oturduğunu, işyerinin Aksaray'da olduğunu, işyerine gidip gelmesinin zorluk arz ettiğini, işyerine yakın olan kiralananda oturmak istediğini iddia etmiştir. İstanbul gibi her türlü ulaşım olan bir şehirde konutun işyerine uzak oluşu tahliye nedeni sayılamaz..."*

[156] Yarg. HGK., 23.12.1987 T., 1987/6-542 E., 1988/1062 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.367-368) *"…Özel vasıta olmadıkça, Yeşilköy'den Tarabya'ya tek bir vasıta ile gelme imkânı yoktur. En az 2-3 vasıta değiştirilerek gelinebilir. Bebek'ten Tarabya'daki okula ise tek bir vasıta ile gidilebilir. Hatta iyi havalarda yürüyerek dahi okula ulaşmak mümkündür. Ortaokul öğrencisi küçük bir kız çocuğunun kötü hava şartlarında duraklarda gerek vasıtaya binmek, gerekse aktarmalarda vasıta beklemek ve binebilmek için çekeceği sıkıntının düşünülmesi gerekir. Ayrıca yolda geçecek uzun zamanı ve kışın erken akşam olması nedeniyle meydana gelebilecek sıkıntı ve tehlikelerin de kız çocuğu, bakımından göz önünde bulundurulması gerekir…"*

Kiraya verenin mülkiyet hakkı kendisine ait olan konutunda oturmakta iken, kiralananın kiraya verenin oturduğu yere oranla daha emniyetli olması ve bu durumun ispatlanması durumunda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu ve tahliyeye karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir[157].

2.1.2.1.7. Kiraya Verenin Yeni İhtiyaçlarının Doğması

Konut ihtiyacının gerçek ve samimi kabul edildiği durumları tek tek saymak mümkün olmayıp her olayın şartları kendi içerisinde değerlendirilerek hâkim tarafından karar verilecektir[158]. Genel itibariyle evlenmek üzere olan bir kimsenin konut ihtiyacı gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak kabul edilmektedir. Ancak başlı başına nişanlanma konut ihtiyacı için yeterli olarak görülmemekle, evlenmek için somut olarak bir takım hazırlıkların yapılmış olması gerekir[159].

Kiraya verenlerin yurt dışında bulunmaları durumunda kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliye edilebileceği belli şartların gerçekleşmesi durumunda kabul edilebilir bir sebep olarak görülmelidir. Burada önemli olan husus kiraya verenin yurda kesin dönüş iradesinin olup olmadığıdır[160]. Kanaatimizce kiraya verenin yurda kesin dönüş yapma iradesinin olmaması veya yılın çok az bir zamanı için tatil amacıyla Türkiye'ye gelmesi durumunda ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı kabul

---

[157] Yarg. 6 HD., 24.10.1983 T., 1983/10116 E., 1983/10094 K., (Akt, Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.369-370) *"…79 yaşında …. bir kadın, her zaman için içeri girilmesi mümkün olan ve emniyet içinde yaşamayı sağlamayan bahçe içindeki evde oturmaya zorlanamaz. Kendisinin malik bulunduğu daha emniyetli ve huzurlu yaşayacağı kiralananda oturmak istemesi de ihtiyacın kabulünü gerektirir…."*

[158] Nur Keskin, **a.g.t.,** s.60.

[159] Yarg. 6 HD., 07.03.1988 T., 1987/15868 E., 1988/3382 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.365) *"… Davacı yetişmiş ve evlenmek… bulunan oğlunun ihtiyacı nedeniyle iş bu davayı açmıştır… Gerçekten davacının dinlettiği tanıklar ihtiyacı doğrulamışlar ve davacının oğlunun ihtiyaçlı olduğunu ve iki yıldır nişanlı olup evlenme hazırlığı içinde olduğunu… söylemişlerdir… İhtiyaçlının iki yıldır nişanlı olup evlenme hazırlığı içinde olduğu doğrulanmıştır. Bu durumda tahliyeye karar vermek gerekirken…"*

[160] Yarg. 6 HD., 25/09/2013 T., 2013/11643 E., 2013/13045 K., *"… Davacı vekili, ihtiyaçlı davacının yurtdışında yaşadığını ve yurda kesin dönüş yapacağını belirterek bu davayı açmıştır. Her ne kadar yargılama sırasında kesin dönüş yapılacağını bildirir dilekçe sunmamış ve yaz aylarında Türkiye'ye kesin dönüş yapacaklarını söylemiş ise de, davacı vekilinin temyiz dilekçesi ekinde sunmuş olduğu davacının eşinin ABD'de çalıştığı şirketten 31.05.2013 tarihinde istifa ettiğini belirtir belge ile Türkiye'ye kesin dönüş yapmak için 10.05.2013 tarihli ikametgâh nakil belgesi alındığına ilişkin belgelere göre ihtiyacın samimi olduğunun kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir."* (www.uyap.gov.tr, Erişim: 26.11.2017).

edilmelidir[161]. Diğer türlü kiraya verenin yurtdışında olması ve kısa süreliğine ülkeye dönüp kiracıyı tahliye edebilme riski ile karşı karşıya bırakması iyiniyet kurallarıyla bağdaşmaz.

Oturulmakta olan konutun daha iyi kullanılmasını sağlamak için, bazen kiralanana ihtiyaç duyulmaktadır. Örneğin, kiraya verenin kiralanana ihtiyacı, onu garaj olarak kullanmak istemesinden veya meskene kolayca giriş çıkışının sağlanması amacından doğmuş olabilir[162]. Kiralanana duyulan bu ihtiyaç, yine konut ihtiyacının tamamlayıcısı olarak değerlendirilmektedir [163] . Uygulamada sık karşılaşılan durumlardan biri de kiraya verenin, kiralanana otomobilinin muhafazası için garaj olarak ihtiyaç duymasıdır[164].

Kiraya verenin yazlık ihtiyacı gerçek ve samimi olduğu sürece sürekli olmasına gerek yoktur[165]. Yazlık değişen sosyal yaşam koşulları sonucunda ortaya çıkan bir ihtiyaçtır. Ancak, gelişen hayat tarzı ve sosyal durumlar nedeniyle yazlık konutun asıl konutun uzantısı niteliğinde olduğu, bir yerin yazlık konut kabul edilebilmesi için konumunun ve mimarî durumunun bu tarz kullanmaya uygun bulunduğunun saptanmış olması gerekir[166]. Ayrıca yazlık konut ihtiyacının ileri sürülebilmesi için, söz konusu konutun gerçekten yazlık vasfını taşıması gerekir. Yazlık niteliğini taşımayan konutlar için söz konusu ihtiyacın geçici olabileceği,

---

[161] Yarg. 6 HD., 04.12.2007 T., 2007/10759 E., 2007/13295 K., *"Davacının yurtdışında yaşamakta iken sadece İstanbul'a gelişlerinde akrabaları yanında ya da otelde kalması ihtiyacının devamlı olduğunu göstermez. Geçici ihtiyaç nedeniyle de tahliye kararı verilemez. Bu durumda davanın reddi gerekirken…."*(www.uyap.gov.tr, Erişim: 26.11.2017).

[162] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.381.

[163] Nur Keskin, **a.g.t**., s. 59.

[164] Yarg. 6 HD., 10.09.1973 T., 1973/3697 E., 1973/3011 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.381) *"… Davacı, taşınmaz malı, oğlunun garaj olarak kullanacağından bahisle iş bu davayı açmıştır… Bu itibarla bugünkü hayat şartları göz önünde tutulduğu takdirde garaj ihtiyacının mesken ihtiyacının tabii bir parçası olduğunun kabulü gerekir. Bu nedenle mahkemenin aksine gerekçe ile davayı red etmesi doğru değildir."*

[165] Yarg. 6 HD., 11.09.2014 T., 2014/8982 E., 2014/9676 K., *"…Davacının emekli olup Çeşme'de çocukları ile birlikte oturmak için taşınmazı yazlık amaçlı kullanmak için satın aldığına yönelik beyanlarına göre ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu anlaşılmaktadır." (www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).*

[166] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.380.

geçici ihtiyaç için de tahliyeye karar verilerek kira sözleşmesinin sona erdirilemeyeceği kabul edilmelidir[167].

Bilindiği üzere konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri TBK m. 339/1, 2. cümle uyarınca *"... Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların, altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz."* Bizim de katıldığımız doktrindeki görüşe göre, bir yazlığa ilişkin kira sözleşmesinin altı aydan kısa süreli yapılmış olması hâlinde TBK'nın 339 maddesi anlamında bir konut kirası bulunmayacağı için, bu durumda TBK m. 350 hükmü uygulanmaz[168]. Ayrıca yazlık konut asıl konutun bir tamamlayıcısı olarak kabul edildiğinden, kiraya verenin oturmakta olduğu konutu kiracıya teklif etme gibi bir zorunluluğu olmayacaktır. Kiraya verenin tayininin çıkması veya oğlunun üniversiteyi kazanması durumunda da ihtiyaç kabul edilebilir[169].

2.1.2.1.8. Eşya Koyma Sebebine Dayanan İhtiyaç

Yargıtay birçok kararında kiraya verenin kiralanana eşya koymak amacıyla ihtiyaç duyması durumunda dahi, bu ihtiyacı gerçek ve samimi olarak kabul etmektedir. Kiralanana eşya koymak ile kiralananda oturulmak istenmesi sebebiyle ihtiyaç duyulması açısından herhangi bir ayrımın gözetilmemesi güçsüz durumda bulunan kiracının her an tahliye riski ile karşı karşıya kalacağının göstergesidir. Hâlbuki kiraya verenin kiralananı konut olarak kullanma niyetiyle ihtiyaç duymadığı aşikârdır. Kiraya verenin amacı kiralananı bir nevi depo olarak kullanmaktır. Bu durumun suiistimal edilebileceği gayet açıktır. Örneğin kiracısını kiralanandan tahliye etmek isteyen kiraya veren gereksinimi olmadığı hâlde abartılı bir şekilde eşya alıp daha sonradan bu eşyanın muhafazası için kiralanana ihtiyaç duyduğunu ileri sürebilir.

Bu gibi durumlarda tahliye hakkının kötüye kullanılmasının önüne geçmek amacıyla, özellikle sonradan ortaya çıkan eşya koyma ihtiyacının kiraya veren tarafından kaynaklanmamış olmasının göz önünde bulundurulması gerekir. Nitekim

---

[167] Keskin, **a.g.t.**, s. 58.
[168] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.349.
[169] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.380.

Yargıtay genel itibariyle kiraya verenden kaynaklanmayan kiralanana eşya koyma isteğine dayanan ihtiyacını gerçek ve samimi olarak kabul etmiştir[170]. Eşya koyma sebebiyle kiralananın tahliye edilmesi durumunda, kiraya veren kendi konutunda oturmaya devam edeceğinden oturduğu konutu uygun bir bedelle kiracıya teklif etmesi söz konusu olmayacaktır.

2.1.2.1.9. Tüzel Kişilerin Konut İhtiyacı

Kiraya veren gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir[171]. Tüzel kişilerinde taşınmaz sahibi olabilecekleri ve bu taşınmazlarını kiraya verebilecekleri tartışmasızdır[172]. Genel olarak tüzel kişilerin konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açmaları mümkün değildir. Tüzel kişi, yönetici veya personeli için böyle bir talepte bulunamaz[173]. Buna karşılık doktrinde, çalışanlarının konut ihtiyacını karşılamak amacıyla şirketlerin ve kamu tüzel kişilerinin açtığı tahliye davaları konusu tartışmalıdır[174].

Tüzel kişilerin TBK m. 350 hükmüne dayanarak kira sözleşmesini sona erdirmek istemesi, gerçek kişi kiraya verenlerin aynı yola başvurmaları hâlinden farklıdır. Tüzel kişi, konut gereksinimi dışında yalnız kendi işyeri ihtiyacı için tahliye talebinde bulunabilir[175]. Konut barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğu ve barınma ihtiyacının da sadece gerçek kişiler açısından söz konusu olabileceği de dikkate alınarak tüzel kişilerin konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamayacakları söylenebilir. Bu sebeple her ne kadar tüzel kişiler kendi personellerinin barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kiralanan konuta ihtiyaç duysalar dahi, bu sebeple açılacak tahliye davaları işyeri ihtiyacına dayanmalıdır[176]. İşte böyle bir ihtiyacı ileri

---

[170] Yarg. HGK., 16.10.1961 T., 1961/2434 E., 1961/5435 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.375) "… *Davacıların muristen kalan eşyalarını muhafazası için kiralanana ihtiyaçları sübut bulmuştur. Şahsî eşyaları muhafaza etmek de ihtiyacın kapsamına girer. Kiraya veren veya maliki eşyalarını atmaya veya satmaya zorlamak olanaksızdır. Bu nedenle özel daire bozma ilâmına uyulması gerekirken…."*

[171] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 415.

[172] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.383.

[173] Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s. 415.

[174] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.381.

[175] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 415 .

[176] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.382.

sürülen tüzel kişinin, ihtiyacında samimi olup olmadığı öncelikle onları oluşturan, tüzük, ana sözleşme veya yasal düzenlemelere göre saptanacaktır[177].

Tüzel kişinin, amaç ve faaliyet kapsamı dışında kalan bir girişim için ihtiyacı gerçek ve samimi olarak kabul edilemez. Tüzel kişi ancak kendi ihtiyacı için tahliye davası açabilir. Kanunda yer verilen gerçek kişilerin yakınlarından kıyasen yararlanarak hükmün kapsamını bu şekilde genişletmek mümkün olmamalıdır[178]. Tüzel kişilerin ihtiyacına dayanan tahliye istemleri konusunda ilk plânda belirtilmesi gereken, bir tüzel kişinin, kural olarak ortağı bile olsa, bir gerçek kişinin ihtiyacı için kiralananın tahliyesini isteyemeyeceğidir[179]. Tüzel kişilerin bazı durumlarda ihtiyacı gerçek ve samimi olarak Yargıtay tarafından da kabul edilmiştir. Yargıtay tüzel kişinin konut ihtiyacını tüzel kişinin amaç ve faaliyeti kapsamında kalması ve bu konuda bir düzenlemenin bulunması durumunda ihtiyacın varlığını kabul etmiştir[180]. Buna göre konut (lojman) tahsis edilmesi kanundan kaynaklandığı ve konut (lojman) tahsis edilmesine ilişkin idarî işlem de tekemmül ettiği takdirde konut ihtiyacına binaen açılan tahliye davasının kabul edilmesi icap etmektedir[181].

2.1.2.2. Kiraya Verenin Eşinin Konut İhtiyacı

Kiraya verenin kendisinin yanı sıra eşinin de ihtiyacı sebebiyle kiralananı tahliye edebileceği belirtilmiştir(TBK m. 350). Fakat ihtiyacı ileri sürülen eşin tahliye davası açıldığında ve dava devam ederken kiraya verenle aralarında evlilik bağının bulunması gerekmektedir. Tahliye davası devam ederken eşlerin boşanması hâlinde kiraya verenle eşi arasındaki hukukî ilişki sona ereceği için kiraya veren, boşanan eşin ihtiyacı için tahliye davası açamaz.

---

177 Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.383.

178 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.383.

179 Yarg. 6. HD., 25.01.1973 T., 1973/226 E., 1973/194 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.384) "*…. Dava Tarman Kardeşler Kollektif Şirketi tarafından ve ihtiyaç sebebine dayanılarak açılmıştır. Duruşma sırasında şirket vekili ihtiyaç sahibinin şirket olmayıp, şirket ortaklarından Mustafa Tarman'ın oğlu Mehmet'in ihtiyacı olduğunu ve bu sebeple kiralananın boşaltılmasını istediklerini bildirmiştir. Bu sebeple şirketin ihtiyacı ileri sürülmediğine göre, şirket ortaklarının veya çocuklarının ihtiyacı nedeniyle şirket dava açamaz….*

180 Yarg. 6. HD., 30.12.1987 T., 1987/11815 E., 1987/14199 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.385) "*…Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün memurları için, lojman ihtiyacı kabul edilmiştir. Çünkü bu yönde ilgili Bakanlığın tahsis kararı vardır."*

181 Keskin, **a.g.t**., s. 64.

Bu durumda eski eşin kiralanana duyduğu ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmelidir. TMK m. 197'ye göre, hâkim kararıyla ayrı yaşama hakkı bulunan eşin konut veya işyeri gereksinimi için kiraya veren eş tahliye davasını açabilir[182]. Burada eşler hakkında verilmiş bir boşanma kararı olmadığı ve taraflar arasında evlilik birliğinin devam edebileceği öngörüldüğünden, eşler hakkında bir ayrılık kararı verilmiş olsa dahi tahliye davası açılabilecektir. Evlenmenin kesin hükümsüzlük (butlan) ve iptalle sona ermesi hâlinde de boşanmaya ilişkin hükümler uygulanır[183]. Ayrıca konut ihtiyacının gerçekten var olabilmesi için ihtiyacı ileri sürülen eşin kiralanan taşınmazda oturmasını zorunlu kılan durumların bulunması gerekir.

2.1.2.3. Kiraya Verenin Altsoyu, Üstsoyu veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı

6570 sayılı GKHK'nın m. 7/I/b hükmünde konut ihtiyacı ileri sürülebilecek kişiler kiralayanın kendisi, eşi ve çocukları ile sınırlıydı. Yargıtay istikrarlı şekilde birçok kararında kanunda sayılan kişiler dışında kalan kişilerin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamayacağına hükmetmiştir. Kiraya verenin babası, kardeşleri gibi yakın akrabaların ihtiyaçları da tahliye davasına vücut vermemiştir[184]. Bu durum doktrinde uzun süre eleştirilerek, en azından anne, baba, kardeş ve torunların konut ihtiyacı içerisinde bulunmaları durumunda tahliye davası ile kira sözleşmesinin sona erdirebilmesinin kabul edilmesi gerektiği savunulmuştur.

Yapılan bu eleştiriler yeni kanun düzenlenirken göz önünde bulundurulmuş ve bu hüküm TBK m. 350'deki düzenlemede yerini almıştır. TBK m. 350'ye göre kiraya verenin altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabileceği kabul edilmiştir.

---

[182] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 415.
[183] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 415 .
[184] Yarg. 6 HD., 13.09.1978 T., 1978/5744 E., 1978/5850 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.392).

Görüldüğü üzere hüküm, *"çocuk"* kavramından vazgeçip, *"altsoy"* kavramını benimseyerek kiraya verenin torunu[185]; torununun çocuğu vs.nin konut ihtiyacı için tahliye davası açmasına imkân tanımıştır[186]. Üstsoy kavramı içine ise baba, anne, büyük babalar, büyük anneler vs. girer[187]. Evlâtlık, çocuk kavramı içerisine dâhil olduğundan evlatlığın konut ihtiyacı da tahliye sebebi olabilecektir[188]. Ayrıca TBK m. 350/I'de kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilecekleri kabul edilmiştir. Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu diğer kimseler TMK m.364/I'e göre belirlenmelidir[189]. TMK m. 364'e göre, *"Herkes yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerine nafaka vermekle yükümlüdür."* Nitekim altsoy ve üstsoy TBK m. 350/I'de sayıldığından, kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler kardeşlerdir. Üstsoy-altsoy kan hısımlığının aksine yansoy kan hısımlığında nafaka yükümlülüğü sadece *"kardeşler"* arasında söz konusu olduğundan, bir kimse amcası, dayısı, halası veya teyzesinden nafaka isteyemez[190]. Bu sebeple nafaka isteyemeyecek kişiler açısından konut ihtiyacının bulunduğuna dair iddia kabul görmeyecektir.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, altsoy ve üstsoydan farklı olarak kardeşlerin konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilmesi için TMK m. 364'ün öngördüğü nafaka talep şartlarının doğmuş olması gerekir[191]. Bu nedenle kiraya

---

[185] *"…Davacı, halen işi bulunmayan torunu Semih'in, kahvehane olarak işletilen dava konusu kiralananı aynı şekilde kahvehane olarak işleteceğinden bahisle, kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep etmiş, davalı davanın reddini savunmuştur. Yapılan yargılama sırasında dinlenilen tüm davacı tanıkları; İhtiyaçlının Ziraat Fakültesi mezunu olduğunu, geçici işlerde çalıştığını, KPSS sınavlarında başarılı olamadığını, askerden döndüğünü, halen boş olup sigortasının bulunmadığını, kiralananda kahvehane işletmeciliği yapmak istediğini, bu sebeple kiralanana ihtiyacı olduğunu beyan etmişlerdir. Davalı taraf, ihtiyacın samimi olmadığını savunmuş ise de savunmasını ispat açısından dosyaya herhangi bir delil ibraz etmemiştir. Bu durumda toplanan delillerin mahiyetine göre halen işi olmayan davacının torununun, işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir. Ayrıca Ziraat Fakültesi mezunu olan ihtiyaçlının mesleği ile ilgili bir iş dışında başka bir iş yapmak istemesi, ihtiyacın samimi ve gerçek olmadığı olarak değerlendirilmez…"* Yarg. 6 HD., 01.10.2015 T., 2015/7043 E., 2015/7734 K., (www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

[186] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.346.

[187] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 414.

[188] Keskin **a.g.t.**,, s. 38.

[189] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 414.

[190] Turgut Akıntürk; Derya Ataş Karaman, **Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku**, 2. Cilt, Beta Yayıncılık, 14. Baskı, İstanbul 2012, s.448.

[191] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.346.

verenin refah içinde bulunması ve konut ihtiyacı bulunan kardeşin konut ihtiyacı karşılanmayacak olması durumunda yoksulluğa düşecek olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi gerekir. Kiraya verenin bakma yükümlülüğü olan yeğenleri de aynı kapsamda kabul edilmelidir[192]. Kanaatimizce, her ne kadar yeğenler TMK m. 364 kapsamındaki kişiler arasında belirtilmemiş ise de; Kanunda belirtilen nafaka talep şartlarını taşımak kaydıyla yeğenleri de bu kapsama dâhil etmek hakkaniyete daha uygun olur.

2.1.3. İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Sona erme

Kiraya verene; kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananı kullanma zorunluluğunun olması durumunda tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirme imkânı tanınmıştır(TBK m.350/I). Kira parasının artırılmak istenmesi tek başına ihtiyaç iddiasının samimiyetsizliğini göstermez[193]. Konut ihtiyacında olduğu gibi işyeri ihtiyacının da söz konusu olabilmesi için kanunda sayılan ve kiralanana ihtiyaç duyan kiraya verenin yakınları tarafından icra edilecek bir meslek ve sanatla ilişkili olması gerekir. Bilindiği üzere işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye ve konut ihtiyacı sebebiyle tahliye aynı kanun maddesinde düzenlenmiş ve ihtiyaç sebebiyle dava açabilecek kişilerin de aynı olması sebebiyle ihtiyaç sebebiyle dava açabilecek kişiler yönünden konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davasında yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir.

İşyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için belli şartların varlığı gerekmektedir. Bu şartların başında kanunda sayılan kişilerin bir işyeri ihtiyacının doğmuş olması gerekir. İşyeri ihtiyacının kiraya veren veya Kanunda sayılan kişiler tarafından bizzat icra edilecek bir meslek veya sanata ilişkin olmalıdır[194]. İşyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyaçlının kirada olması hâlinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından hâlen iş yapılan

---

[192] Eren, **Borçlar Hukuku Özel…**, s. 415.
[193] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.430.; İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.365.; Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.126-127.
[194] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.348.

yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınır. Ayrıca belirtilen her iki hâlin birlikte bulunmasına gerek olmamakla, her iki durumdan birinin gerçekleşmesiyle tahliye davası açılabilir. Ancak, hemen belirtmek gerekir ki, kiraya verenin işyerine duyduğu zorunlu ihtiyaç, konut ihtiyacından daha titiz bir biçimde ele alınmakta ve işyeri ihtiyacının kabulünde daha katı davranılmaktadır[195]. İşyeri ihtiyacının tahliye davasının sonuna kadar devam etmesi de şarttır[196].

Kiraya veren işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu ispatlamalıdır. Böylece kiraya verenler tarafından öne sürülen her ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliye edilmesinin önüne geçilmek istenmiştir. Bir diğer ifade ile amaç gerçekten kiraya verenin veya hükümde sayılan yakınlarından birinin söz konusu taşınmaza taşınıp taşınmayacağının denetlenmesidir[197].

Kiraya veren tarafından gerçek ve samimi bir ihtiyaca dayanarak kiracının tahliye edilmesi durumunda her ne kadar TBK m. 355 gereğince kiraya verenin kiracıya tazminat ödeyeceği öngörülmüş ise de; bu durumun kiracıyı tatmin edip edemeyeceği belirsizlik taşır. Bu sebeple önemli olan işyerinin tahliye edilmesinden önce ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığının tespit edilerek haksız tahliyelerin önüne geçmektir. Somut olayda ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığı denetlenirken kiraya verenin hayat tarzı, ekonomik ve sosyal durumu gibi pek çok hususun dikkate alınması gerekir[198]. Ayrıca işyerinin, ihtiyaçlının yapılacağı ileri sürülen işe uygun olması gerekir[199].

Hangi durumlarda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu konusunda kesin bir kriter bulunmamakla birlikte her somut olay kendi içerisinde değerlendirilmelidir. Kiraya verenin tahliye talebinde bulunacağı taşınmazda yapacağı işin belirlenmesi gerekir. Kiralananın hangi amaçla kullanılacağına karar verilmeden açılan tahliye davaları reddedilmelidir. Konut ihtiyacı konusunda olduğu gibi bu konuda da

---

[195] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.400.
[196] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.348.
[197] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.356.
[198] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.92.
[199] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.401.

önceden kesin kriter koymak mümkün değil ise de, uygulamada ve doktrinde üzerinde durulan başlıca örneklerin üzerinde durmakta yarar bulunmaktadır[200]. Aşağıdaki hâllerde işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu kabul edilmiştir.

2.1.3.1. Kiraya Verenin İşyeri İhtiyacının Kabul Edildiği Hâller

2.1.3.1.1. Kiraya Verenin Başka İşinin Olmaması

Kiraya verenin işsiz olması ya da mevcut çalıştığı işten ayrılacak olması işyeri ihtiyacının mevcut olduğu yönünde güçlü bir karine yaratır[201]. Örneğin asgarî ücretle çalışan ve yeni bir iş kuracağı iddiası ile tahliye davası açan bir kişinin durumu böyledir[202].

Mevcut işinden ayrılacak olan kiraya verenin işyeri ihtiyacının kabul edilip edilmeyeceği, üzerinde durulması gereken bir konudur. Burada önemli olan, kişinin dava açtığı sırada mevcut işinden ayrılmış olmasına gerek olup olmadığıdır[203]. Fakat tahliye davası açıldığı sırada henüz doğmamış fakat dava açıldığı sırada veya yakın bir zaman içerisinde doğacak olan ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılır. Burada önemli olan ihtiyacın gerçek ve samimi bir şekilde varlığının kanıtlanmasıdır. Sadece bir kimsenin her zaman mevcut işinden istifa edip kiralanana ihtiyaç duyması ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu anlamına gelmez. Mutlaka ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu ortaya koyan başka hususların da uyuşmazlıkta ortaya konabilmesi gerekir[204]. Ayrıca her ne kadar kiraya veren kiralanan işyerine ihtiyaç duysa da hayatını idame ettirmek zorunda olduğundan çalışması gerektiği son derece doğaldır.

---

[200] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.350.

[201] *"...Taraflar arasında 01.04.2011 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı vekili dava dilekçesinde ihtiyaçlının işsiz olduğunu iddia etmiş davalı vekili ise kira sözleşmesinin imzalanması sırasında da davacının işsiz olduğunu savunmuştur. Davacı tarafından dayanılan tanık beyanları da bu yöndedir. İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder. Ancak, kiralananın da yapılacak işe uygun ve elverişli olması gerekir.Kiralanan taşınmazın kebap salonu olarak işletildiği tarafların kabulünde olup davacı da aynı işi yapacağını belirtmektedir. Dosyada mevcut deliller karşısında boşta olan davacının işyeri ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir..."* Yarg. 6 HD., 09.03.2015 T., 2015/1449 E., 2015/2323 K., (www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

[202] Yarg. 6 HD., 20.06.2013 T., 2013/885 E., 2013/10777 K., *"...Davalının asgarî ücret ile çalıştığı bir işinin varlığı ihtiyacının samimi olmadığına yeterli nitelikte bir delil değildir. Davacının kendi işyerini açarak, kendi işini yapmak istemesi ihtiyacın varlığına karine teşkil eder..."* (www.uyap.gov.tr, Erişim: 22.11.2017).

[203] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.350.

[204] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.351.

Sırf kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için mevcut işinden ayrılması kiraya vereni zor duruma düşürebilir. Bu sebeple kiraya verenin mevcut işinden ayrılmadan tahliye davası açabilmesi belli şartların varlığı hâlinde kabul edilmelidir. Kiraya verenin ihtiyaç duyduğu kiralanan işyeri ile ilgili ciddi girişimlerde bulunulmalı ve dürüstlük kurallarına uygun bir şekilde bu durumu ispat etmelidir.

Hâli hazırda bir işi bulunan kiraya verenin, kiralananın tahliyesini istemesi durumunda ihtiyacının gerçek ve samimi kabul edilip edilmeyeceği konusunda son yıllarda Yargıtay kiraya verenin mevcut işyerinden ayrılmasının zorunlu olmadığına karar vermiştir[205]. Aynı şekilde kiraya verenin sigortalı bir işte çalışması da kendi işini açma isteğine engel teşkil etmez. Önemli olan kiraya verenin yeni iş ile ilgili ciddi girişimlerde bulunmuş olmasıdır. Kiralananın bu yönde girişimlerinin olması durumunda ihtiyaç kabul edilecektir.

Yargıtay birçok kararında ihtiyaç kavramını: *"İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış ve gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir."* şeklinde tanımlamıştır[206].

Kiraya verenin şirket ortağı olması belli bir işinin olduğu anlamına gelmemekle, kiraya vereninin ihtiyacının gerçek ve samimi olması durumunda kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir[207]. Fakat kiraya verenin bir şirkette

---

[205] Yarg. 6. HD., 15.02.2013 T., 2013/16379 E., 2013/229 K., (www.kazanci.com, Erişim:17.11.2017).

[206] Yarg. 6. HD., 01.12.2016 E., 2016/12667 E., 2016/7121 K., Yarg. 6. HD., 13.04.2015 T., 2015/2769 E., 2015/3633 K., Yarg. 6. HD., 13.06.2012 T., 2012/5810 E., 2012/8832 K., (www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

[207] *"...Dosya kapsamı itibariyle düzenlenen bilirkişi raporunda kiralanan taşınmazın büro hizmetleri için elverişli durumda olduğu bildirilmiştir. Davacıya ait diğer taşınmazların yapılacak işe uygun, boş taşınmazlar olduğu iddia edilip kanıtlanmadığı gibi diğer taşınmazların mesken niteliğinde bulunduğu dosyaya sunulan tapu kayıtlarından anlaşılmaktadır. Bunun yanı sıra ihtiyaçlının şirket ortağı olması belli bir işi olduğunu göstermez kaldı ki davacı dinlettiği tanık beyanı ile de ihtiyaç iddiasını kanıtlamıştır. Bu durumda ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekirken..." Y*arg. 6. HD., 17.02.2016 T., 2015/4355 E., 2016/1033 K., (www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

müdür konumunda bulunması durumunda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilmeyecektir[208].

Kiraya verenin kira bedelinin artırılmasını talep ettikten sonra tahliye davası açması başlı başına ihtiyacın samimi olmadığı anlamına gelmez. Fakat kiraya veren kiracıdan fahiş bir artırım talebinde bulunup bu talebi reddedildikten sonra tahliye davası açması durumunda ihtiyacın samimi olmadığına karine teşkil eder[209].

Kiraya verenin işinin, tahliye edilecek işyerinde icra edilecek işe uygun olması gerekir. Kiraya verenin yapmak istediği iş bazen bir izin veya ruhsat gerektirebilir. Bu izin ve ruhsatın bulunmaması durumunda ihtiyacın samimi olmadığı kabul edilmelidir[210]. Kiralananda yapılacak iş özel bir bilgiyi ve yeteneği gerektiriyorsa, kiralananda yapılacak olan işin kiraya veren tarafından icra edilip edilemeyeceğine bakılmalıdır. Samimi ve sürekli olması gereken zorunlu ihtiyaç iddiası, kiralananda yapılacak meslek ve sanatın bizzat icra edilmesi gereksinimine dayanıyorsa ya da bu iş özel bir vasıf ve eğitim gerektiriyorsa ihtiyaç sahibinin bu vasıf ve eğitime sahip olması gerekir.

Kiraya verenin sonradan sağlık durumunda meydana gelen değişiklikler sebebiyle mevcut işini sürdürmesinin mümkün olmadığı durumlarda kiraya verenin mevcut işinin bulunması tahliye davasına engel teşkil etmez. Örneğin; şoför olan kiraya verenin geçirdiği trafik kazası sonucu ayaklarını kaybetmesi durumunda söz konusu durumun kiraya verenin şoförlük yapmasına engel bir durum teşkil ettiğinden kiralananı kırtasiye olarak kullanmak istemesi sebebiyle kiralanan işyerini tahliye ettirebilir.

---

[208] *"... Davacının, Azimli Gıda Pazarlama Dayanaklı Tüketim ve Yakacak Maddeleri Hayvancılık ve Ürünleri İnşaat ve Taahhüt Turizm Taşımacılık Otomotiv Konfeksiyon İth. İhr. Tic. Ve San.Ltd.Şti'nin müdürü olduğunu, davacı vekili 12.12.2011 havale tarihli dilekçesinde açıklamıştır. Limited şirket ortağı ve müdürü olan davacının mevcut bir işi olduğunun kabulü gerekmekte olup, ihtiyacının samimi ve zorunlu olduğu söylenemez..."* Yarg.6. HD., 17.01.2013 T., 2012/16825 E., 2013/487 K., (www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

[209] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.365.;

[210] İnceoğlu, **Kira Hukuku,** C.II, s.363.

2.1.2.1.2. Kiraya Verenin Başka Bir İşyerinde Kiracı Olması

Kiraya verenin başka bir işyerinde kiracı olması durumunda da işyeri ihtiyacının mevcut olduğu kabul edilir. Kiraya verenin sadece kiracı olması kiralanan işyerinin tahliyesi için yeterli olmamakla birlikte bu durumda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun ispat edilmesi gerekir. Kiraya verenin kendisinin de başka bir yerde kirada olmasını, konut ihtiyacından farklı olarak Yargıtay tek başına yeterli saymamaktadır[211].

Konut ihtiyacını ileri süren kiraya verenin, kendisinin kirada oturuyor olması tek başına ihtiyacın zorunlu olduğunu göstermeye yeterli sayılmışken, kendisi kirada olan kiraya verenin işyeri ihtiyacının gerçek ve samimiliği onun kiraya veren tarafından tahliye tehdidi altında olmasına veya ihtiyaç duyulduğu söylenen işyerinin yapılacak işe en az kiracı olarak kullanmakta olduğu işyeri kadar elverişli olması koşullarıyla kabul edilmiştir[212]. Ancak bu iki kriterden birinin gerçekleşmesi yeterli olup, ikisinin birden aynı anda mevcut olması zorunlu değildir[213]. Kiraya verenin kendi işyerinde işlerini yürütmek istemesi mülkiyet hakkının doğal sonucu olduğundan kiralananın en az kiraya veren tarafından mevcut kullanılan yer kadar elverişli olması durumunda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabul edilmesi gerekir.

2.1.3.1.3. Kiraya Verenin İşlerini Genişletme Amacı (Mevcut İşyerinin Yetersizliği)

Kiraya verenin kira sözleşmesi kurulduktan sonra işlerinin büyümesi ve mevcut işyerinin ihtiyacı karşılamaması muhtemeldir. Kiraya verenin hâli hazırda mevcut işyerine işlerinin büyümesi sebebiyle daha elverişli taşınmazında işlerini yürütmek istemesi durumunu gerekli bir ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir. Yargıtay eski tarihli kararlarında kiraya veren tarafından öne sürülen işyeri ihtiyacının

---

[211] Yarg. 6.HD., 28.06.2011 T., 2011/2359 E., 2011/7098 K., (Akt. İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.355).

[212] Yarg. 6. HD., 24.11.1989 T. 1989/16195 E., 1989/18242 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.413-414) *"...Dava işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye istemidir....Kirada oturan kiralayanın tahliye isteyebilmesi için ya tahliye tehdidi altında bulunması ya da eşitlik veya üstünlük araştırması yapılması gerekir. Bunlar yapılmadan karar verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması icap etmiştir."*

[213] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.355.

ticaretin genişletilmesi amacını taşıması durumunda işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılmasını kabul etmemekteydi[214].

İşlerin genişletilmesi kavramı yeterince açık değildir. Bununla birlikte Yargıtay uygulamasında kiraya verenin, kiralananda önceden beri yapmakta olduğu işi sürdürecek olması veya kendi kullanımında olan işyerini genişleyen iş hacmi karşısında yetersiz kalması hâllerinde zorunlu işyeri ihtiyacı kabul edilirken hâlen kendi kullanımında olan yer muhafaza edilip de, yeni bir iş için kiralanana ihtiyaç olduğu iddiası, işin genişletilmesi sayılmaktaydı[215]. Nitekim mevcut işyerinin yetersizliği ve kiraya verenin tahliye etmek istediği kiralananın yapılacak iş için elverişli olup olmadığının tespit edilmesi gerekir[216].

Meslek ve sanatı bulunmayan kiraya verene, hayatını idame ettirmek için kiralanana ihtiyaç duyması hâlinde tahliye davası açma hakkı tanınmıştır. Bu nedenle işyeri bulunan bir kimsenin ikinci bir işyeri için ihtiyaç göstermesi yasanın amacına uygun bir iddia olarak kabul edilemez[217]. Kiraya vereninin ihtiyacının gerçek ve samimi olmasının yanı sıra zorunlu olması da gerektiğinden hayatını idame ettirebilecek şekilde bir işe sahip olan kişinin ihtiyacının zorunlu olduğundan bahsedilemez.

Kiraya verenin işlerinin büyümesi sebebiyle, daha elverişli taşınmazında işlerini yürütmek istemesi durumu da geçerli bir ihtiyaç olarak kabul edilebilir. Ayrıca kiraya verenin işlerinin büyümesi sebebiyle mevcut taşınmaza sığmaması

---

[214] Yarg. 6. HD., 04.02.1988 T., 1987/13486 E., 1988/1439 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.404-405).

[215] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.404.

[216] Yarg. 6.HD., 17.09.2013 T., 2013/9960 E., 2013/12501 K., *"…Mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda da davacının hâlen faaliyette bulunduğu işyerinin 19 m^2 büyüklüğünde olup yapılan iş için yetersiz kaldığı belirtilmiştir. Yapılan işin niteliği ve kapasitesi nazara alındığında daha geniş bir yerin tahsisinin gerekli olduğu dinlenen tanıklar ve bilirkişi raporu ile sabittir…Mevcut delil durumuna göre davacının ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu kanıtlanmakla birlikte dava konusu taşınmazın ihtiyaca elverişli olup olmadığına ilişkin bir araştırma ve tespit yapılmamıştır…. Bu durumda mahkemece bu yön üzerinde durulup bilirkişiden ek rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken…"* (www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

[217] Yarg. 6.HD., 17.04.1990 T., 1990/5555 E., 1990/5792 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.402).

sebebiyle yandaki taşınmazı alıp iki taşınmazı birleştirmek istemesi durumunda da işyeri ihtiyacı kabul edilmektedir[218].

2.1.3.1.4. Kira Konusu İşyerinin Yasal Düzenlemeye Uygunluğu

İşyeri ihtiyacının gerçek ve samimi kabul edilebilmesi için, kiraya verenin kiralanan işyerine olan ihtiyacının zorunlu olmasının yanı sıra kiralananın yapılacak işe de uygun olması gerekir[219]. Gerçekten bazen bir işin yapılması yasal düzenlemeyle belli koşullara bağlanmış ise, bu koşullara uymayan kimselerin, bu işi yapmak için ileri sürdükleri ihtiyaç kabul edilmemektedir[220]. Nitekim Yargıtay, Fuhuşla ve Fuhuş Yüzünden Bulaşan Hastalıklarla Mücadele Tüzüğü'nün 54. maddesi gereğince, 35 yaşını bitirmemiş davacının oğlunun ihtiyacını yasal mevzuatta belirtilen şartları taşımadığından reddetmiştir[221].

Kiraya verenin kiralanan işyerinde yapacağı işe uygun olup olmadığının ispat yükü kiraya verende olduğundan, bu durumun ihtar çekilmişse ihtardan, ihtar çekilmemişse dava dilekçesinde belirtilmesi gerekir. İhtarda veya dava dilekçesinde kiralanan işyerinde yapılacak iş belirtilmemiş olsa dahi, dava esnasında belirtilmesi mümkündür.

---

[218] *"...Mahkemece yapılan yargılama sırasında, davaya konu taşınmazlar başında keşif icra edilmiş, inşaat bilirkişinin düzenlemiş olduğu 20.02.2014 günlü raporda, satın alınan dava konusu (oyuncak satış işi yapılan) kiralananın bir dükkân sonraki komşu dükkânda, davacının tuhafiye ürünleri satılan iş yeri olarak çalıştırdığı, içerisindeki değişik nitelikteki tuhafiye ürünlerinin, dükkânda sergilerken yeterli alan olmadığı için üst üste ve karışık şekilde yerleştirilmek zorunda kalındığı, bazı ürünlerin dükkân önünde sergilendiği, bu ürünlerin teşhir edilmesi için daha geniş bir alana ihtiyaç olduğunun yapılan inceleme sonucu tespit edildiği anlaşılmaktadır. İhtiyaca ilişkin olan bu husus, dosyaya ibraz olunan ve davacının halen faaliyet gösterdiği iş yerine ait fotoğraf görüntülemelerinden de açıkça anlaşılmaktadır. Bu durumda, davacının halen faaliyet gösterdiği iş yerinin ihtiyacına yeterli bulunmadığı sübuta erdiğinden, mülkiyet hakkına üstünlük tanınarak yeni iktisap ettiği kiralanana ihtiyacının varlığının kabulü gerekir..."* Yarg. 6 HD., 12.06.2014 T., 2014/6545 E., 2014/7809 K., (www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

[219] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.362-363.

[220] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları...,** s.407.

[221] Yarg. 6. HD., 13.05.1981 T., 1981/3329 E., 1981/8131 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.407-408.) *"... Davacı, kiralanan genelevi oğlunun çalıştıracağını ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Davacının ihtiyaç sahibi olarak bildirdiği oğlu 12.02.1955 doğumludur. Fuhuşla ve Fuhuş Yüzünden Bulaşan Hastalıklarla Mücadele Tüzüğü'nün 54. maddesi gereğince, 35 yaşını bitirmemiş olanların doğrudan doğruya veya başkalarıyla genelev açmalarına müsaade edilemez..."*

Yapılacak iş belirtilmeden işyeri ihtiyacı dinlenemeyecektir[222]. Kiralananda yapılacak iş yasal düzenlemelerle belli koşullara bağlanmışsa, belirtilen koşullara uymayan kiralananın tahliye istemi kabul edilmeyecektir. Bu durumun uzmanlık gerektirmesi hâlinde, kiralananın yasal şartları taşıyıp taşımadığı bilirkişilerce saptanacaktır. Bu uzman bilirkişiler sadece mimar ve mühendisler olmayıp, aynı zamanda yapılacak işi bilen kişilerden belirlenecektir[223]. Bazı işlerin yürütülmesi için kiralanan işyerinin belli boyut ve nitelikleri taşıması gerektiği yasal düzenlemelerle belirlenmiş ise, kiralananda böyle bir işi yapacağını söyleyen kiraya verenin yapacağı iş için ihtiyaç duyduğu kiralananın yasal düzenlemelere uygun olduğunu ispatlamalıdır. Örneğin; belediyeden alınacak ruhsata tâbi olan işlerde ve yapılacak iş olarak eczacılıktan söz edildiğinde, kiralananda ruhsat [224] veya eczane olarak işletilmek için yeterli nitelik ve boyutlarının mevcut olup olmadığı[225] araştırılacaktır.

Kiralanan taşınmazın otel olarak kullanılmak istenmesi durumunda, öncelikle kiralananın otel olarak kullanılmaya elverişli olup olmadığı, kiralananın otel olarak kullanılmasına ilişkin olarak belediyeden gerekli izinlerin alınıp alınmadığı tespit edildikten sonra, sonuca göre ihtiyacın gerçek ve samimi olarak kabul edilip edilmeyeceğine karar verilecektir[226].

Kat Mülkiyet Kanunu [227] (KMK)'nun yasak işler başlıklı 24. Maddesi kat mülkiyeti kurulan taşınmazlarda yer alan bağımsız bölümlerin kullanımına ilişkin

---

[222] Keskin, **a.g.t**., s.73.

[223] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.418.

[224] Yarg. 6 HD., 18.02.2013 T., 2012/18894 E., 2013/2656 K., *"...Mahkemece davaya konu taşınmazda daha önce de köftecilik yapıldığı gözetilerek alınan bilirkişi raporları da eklenmek suretiyle ilgili belediyeden dava konusu kiralananda köfteci dükkanı olarak faaliyet gösterilmesi için ruhsat verilip verilmeyeceği hususunun araştırılması bilirkişi raporlarına yönelik itirazlarda değerlendirilerek ihtiyacın samimi olup olmadığı hususunda deliller toplandıktan sonra işin esası incelenerek karar verilmesi gerekirken…."*,(www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

[225]Yarg. 6 HD., 02.03.1982 T., 1982/2335 E., 1982/2330 K., (Akt. Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları…,** s.422) "*...Davacı, kızı Meral'in eczacı olduğunu, bu mesleğini kiralık dükkanda sürdürdüğünü, mal sahibinin kızı aleyhine tahliye davası açtığını, kızının eczacılığı kiralananda yapmak zorunda kaldığını beyanla bu yerin tahliyesini istemiştir. Kiralananın eczaneye elverişli olup olmadığı saptanmamıştır. Zira 11/05/1972 tarih ve 6197 nolu Eczacılar ve Eczaneler Hakkında Kanun'a ilişkin talimatnamenin 6 ve 11. Maddeleri uyarınca nüfusu 50.000 ve daha yukarı olan eczaneleri 25 m^2, diğer yerlerdeki eczanelerin asgari 20 m^2 alanında bulunması ve binanın zemin katında olması gerekir. Kiralananın bu vasıflara haiz olup olmadığı bilirkişi aracılığı ile keşif yapılıp saptandıktan sonra bir karar verilmesi gerekirken…"*

[226] Keskin, a.g.t., s.80.

[227] RG., 02.07.1965, S. 12038.

bazı sınırlamalar getirmektedir. Bu maddeye göre, *''Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayeneler bu hükmün dışındadır.*

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği kararla açılabilir.''

Kanunî düzenlemeden de anlaşılacağı üzere, kiralananın kiraya veren tarafından yapılacak işe uygun olup olmadığı ve bu kapsamda tahliye kararı verilip verilemeyeceği KMK hükümleri çerçevesinde değerlendirilecektir. Bu bakımdan ikili bir değerlendirme yapmak gerekir. Eğer kiralananda yapılacak iş KMK'nın 24/I maddesinde belirtilen işlerden ise, Kanun tarafından mutlak bir sınırlama söz konusu olduğundan tahliye istemi reddedilecektir. Fakat kiralananda yapılacak iş KMK'nın 24/II maddesi kapsamında kalması hâlinde kiralananda yapılmak istenen işin bağımsız bölümde yapılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile karar vermesi durumunda tahliye istemi kabul edilecektir. Örneğin: kiraya verenin kütükte konut olarak gözüken kiralananı dispanser olarak kullanmak istemesi durumunda tahliye talebi hiçbir şekilde kabul görmeyecekken; kütükte konut olarak gözüken kiralananın pastane olarak kullanılmak istenmesi durumunda kat malikleri kurulunun oybirliğiyle karar vermesi hâlinde tahliye talebi kabul edilecektir. Kanaatimizce, kat malikleri tahliye davası açılmadan önce bu kararı verebileceği gibi, tahliye davası devam ederken de bu kararı verebilirler.

2.1.3.1.5.Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı

Tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı için tahliye davaları açmalarına her hangi bir engel bulunmamaktadır. Tüzel kişilerin ticarî hayattaki faaliyet kapsamları düşünüldüğünde ikinci bir iş için de tahliye davası açabilecekleri kabul edilir.

Kanaatimizce, tüzel kişilerin yalnızca kuruluş belgelerinde[228] yer alan faaliyetler açısından işyeri ihtiyacı için tahliye davası açabilecekleri kabul edilmelidir. Diğer türlü tüzel kişilik istediği her an kiracıyı işyerinden tahliye etme imkânına sahip olacağından, kiracı her an tahliye tehdidi ile karşı karşıya kalacaktır. Bu durum kanun koyucu tarafından getirilen kiracıyı koruyucu nitelikteki düzenlemeler ile çelişir. Kiraya verenin ortağı olduğu şirketin ihtiyacı için tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir[229].

2.1.4.Konut veya İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Tahliye Davası

2.1.4.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kira sözleşmesinin kanunda öngörülen herhangi bir şekilde sona ermesi sebebiyle açılacak tahliye, fesih veya tespit davalarında görevli mahkeme HMK'nın 4/1-a maddesine göre sulh hukuk mahkemeleridir. Bu maddeye göre, *"Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda sulh hukuk mahkemeleri görevlidir."* Kira sözleşmesini sona erdiren sebeplerin varlığı hâlinde açılacak tahliye davalarında konunun değerine bakılmaksızın açılacak tüm davalarda sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Ayrıca HMK m. 1 uyarınca göreve ilişkin kurallar kamu düzeniyle ilgili olduğundan, taraflar aralarında yapacakları sözleşmeyle görevli mahkemeyi değiştiremezler. Ayrıca görevsizlik iddiası yargılamanın her aşamasında taraflarca dile getirilebileceği gibi, hâkim tarafından da re'sen dikkate alınması gerekir.

Mahkemelerin yetkisi ya da yetkili mahkeme denince; bir uyuşmazlığa o konuda görevli olan mahkemelerden hangi yerdeki mahkemenin bakacağı anlaşılır[230]. Kira sözleşmelerini sona erdiren davanın hangi yerdeki sulh hukuk

---

[228] Yarg. 6 HD., 19.11.2013 T., 2013/11981 E., 2013/15525 K., *"...Mahkemece davacı şirketin faaliyet konularının tespiti ile ev aletleri ve beyaz eşya satışının davacının faaliyet konuları arasında bulunup bulunmadığının saptanması keza davacının dava tarihinden sonra işyerini başka bir adrese nakledip etmediği, nakletmiş ise bunun ihtiyacı ortadan kaldırıp kaldırmadığı konuları üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken…".*,(www.uyap.gov.tr, Erişim:22.11.2017).

[229] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları...,** s.384; Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.108.

[230] Akyiğit, **6098 Sayılı…,** s.206.

mahkemesinde çözüleceğine ilişkin TBK'da bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu sebeple yetkili mahkemenin belirlenmesi sorunu HMK çerçevesinde belirlenecektir. Tahliye davalarının hangi yer mahkemesinde açılacağı hususunda birden fazla hükmün göz önünde tutulması gerekir[231]. Kira sözleşmesinin sona ermesiyle ilgili olarak açılacak davalarda genel yetki kuralı olarak, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi (HMK m.6/I) ya da sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde (HMK m.10) açılabilir.

Kira sözleşmesi tapuya şerh edilse bile, bu şerh kiracıya aynî bir hak sağlamadığından taşınmazın aynından kaynaklanan davalarda yetkili mahkemelere ilişkin HMK m.12 bu durumda uygulama alanı bulmaz. Ayrıca yasal şartların varlığı hâlinde taraflar yetki sözleşmesiyle davanın hangi yer mahkemesinde bakılacağını belirleme imkânına sahiptirler. Taraflar sözleşmede farklı düzenleme getirmezlerse, sözleşmeyle belirlenen mahkemenin yetkisi kesindir[232]. Bu durumda uyuşmazlığın yetki sözleşmesinde belirtilmeyen bir mahkemede açılması mümkün değildir. Fakat taraflar genel yetkili mahkemenin yanı sıra kendi aralarında yapacakları yetki sözleşmesi ile başka bir mahkemeyi de yetkili kılmaları hâlinde, ilgili taraf tahliye davasını yetki sözleşmesiyle veya kanunla yetkili kılınan mahkemelerden dilediğinde açabilir.

2.1.4.2. Davacı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, ihtiyaç sebebiyle açılacak tahliye davalarında, davacı TBK m.350 uyarınca kiraya verendir. Her ne kadar kural olarak davayı açma hakkı kiraya verene ait ise de Yargıtay birçok kararında malikin de dava açma hakkı olduğunu içtihaden kabul etmiştir[233].

Kiralananda paylı mülkiyetin söz konusu olduğu veya birden fazla kiraya verenin bulunduğu hâllerde, bazı yazarlar tahliye davasının açılması için pay ve paydaş çoğunluğunun bulunması gerektiğini belirtirken[234] İnceoğlu, paydaşın tek başına kiralananı kullanmasının mümkün olmadığını belirterek oybirliğinin

---

[231] Doğan, **Konut ve Çatılı…,** s.314.
[232] Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.206.
[233] Yarg. 6 HD., 11.03.2015 T., 2015/1031 E., 2015/2447 K., Yarg. 6 HD., 12.11.2015 T., 2015/7764 E., 2015/9788 K., Yarg. 6 HD., 26.10.2015 T., 2015/9846 E., 2015/9056 K., Yarg. 6 HD., 30.09.2015 T., 2015/7465 E., 2015/7702 K., (www.uyap.gov.tr, Erişim: 22.11.2017).
[234] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları...,** s.67; Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.76.

sağlanmasının gerektiğini; fakat paydaşların tamamının gereksinimi olduğu hâllerde –karı, koca gibi- pay ve paydaş çoğunluğunun yeterli olduğunu savunmaktadır[235]. Elbirliği ile mülkiyetin söz konusu oluğu durumlarda ise, tahliye davasının açılması için oybirliği gerekir. Hal böyle olmakla birlikte dava açıldıktan sonra diğer paydaşların dava açmaya rızasının olmadığı anlaşılırsa, mahkeme bu eksikliğin giderilmesi için belli bir süre verir.

2.1.4.3. Davalı

Kiraya veren, kendisinin veya TBK m.350'de sayılan kişilerin ihtiyaç iddiasını kiracıya yöneltmelidir. Kiracıların birden fazla olması durumunda mecburî dava arkadaşlığı söz konusu olacağından davanın tüm kiracılara karşı açılması gerekir. Tüm kiracılara karşı dava açılmadığı takdirde bu eksiklik sonradan giderilemez[236]. Dava devam ederken kiracının ölmesi hâlinde, TBK m.356 hükmü uygulanır. Kiracı gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Önemli olan nokta kiracı sıfatının kimde olduğudur[237]. Kiracının başka kişilerle birlikte oturması, kiracıyla oturan kişilere kiracılık sıfatı kazandırmayacağından, kiracı dışındaki kişilere yöneltilen davanın husumet nedeniyle reddedilmesi gerekir. Kiralanan taşınmazın aile konutu olduğuna ilişkin olarak kiraya verene ihtar göndermeyen ve dolayısıyla sözleşmenin tarafı olmayan eşin, gereksinim sebebiyle açılan davada, davalı sıfatı bulunmamaktadır[238]. Bu sebeple eş yönünden davanın reddi gerekir. Kira sözleşmesi reddedilmiş olsa dahi, dava yeni kiracıya karşı açılmalıdır. Çünkü eski kiracının iki yıl süreyle müteselsil sorumluluğu malî sonuçlara ilişkindir. Tahliye davası malî sonuçlara ilişkin olmadığından eski kiracıya husumet yöneltilemez. Alt kira sözleşmesinin varlığı durumunda, kiraya veren alt kira sözleşmesinin tarafı olmadığından alt kiracıya karşı dava açma hakkı bulunmamaktadır[239]. Bu durumda kiraya veren ancak asıl kiracıya dava açabilir.

---

[235] İnceoğlu, **Kira hukuku**, C. II., s.371.
[236] Mustafa Reşit Karahasan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 1. Cilt, Beta Basım, İstanbul 2002, s.1034.
[237] Akay, **Konut ve Çatılı…**, s. 85.
[238] Akay, **Konut ve Çatılı…,** s. 86.
[239] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.391.

2.1.4.4. Süre

Kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle dava açma süresi TBK m. 350/son'da düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.

Buna göre belirli süreli sözleşmelerde, sözleşmede belirtilen sürenin sonundan; belirsiz süreli sözleşmelerde ise TBK m. 329'da düzenlenen sürelerin sonundan itibaren bir ay içinde dava açılmalıdır. Yerel adette belirlenmiş kira döneminin bulunmaması durumunda belirtilen bir aylık süre, altı aylık kira döneminin sonundan itibaren başlayacaktır.

Dava açma süresi kamu düzeninden olup, davalı ileri sürmese de mahkemece re'sen dikkate alınmalıdır ve davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenmesi bakımından öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin ortaya konması gerekir. TBK m.350/son'da belirtilen bir aylık sürenin, hak düşürücü niteliği haiz olduğundan, kiraya verenin bu süre içerisinde dava açmaması hâlinde hakkı kaybolacaktır[240]. Fakat TBK m. 353'de bu durumun istisnasını oluşturan bir düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemeye göre; *"Kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır."* Madde gerekçesinde, kanun koyucu dava açma süresi olan bir ay içinde yapılacak bildirimin yeterli görüldüğü dikkate alındığında, kira süresi içinde yapılacak bildirimin de dava süresini uzatacağı vurgulanmıştır. Fakat dava açma süresinin bir yıl uzaması, ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını düşündürebilir[241]. Her ne kadar dava açma süresi bir yıl uzamış olsa da kiraya verenin ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun dava açtığı sırada ve dava esnasında tespit edilmesi gerekir.

---

[240] Yaşar Şahin Anıl, **Kira Tahliye Davaları**, Beta Basım, İstanbul, 2014, s.307.
[241] Akay, **Konut ve Çatılı…**, s.88.

2.2.YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE SONA ERME

2.2.1. Genel olarak

Yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabileceği TBK m. 351'de belirtilmiştir. Konu ile ilgili kanuni düzenlemeye göre;

"Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir(m.351/I).

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir(m.351/II)."

Bu madde uyarınca dava açılabilmesi için kiralananın, kira sözleşmesi kurulduktan sonra edinilmesi gerekir. Ayrıca maddede belirtilen kişiler için konut veya işyeri gereksiniminin bulunması ve dava açma sürelerine de uyulması gerekir[242]. Taşınmazı iktisap edenin ihtiyacı sebebiyle tahliye, hem konut hem de işyeri kiralarında söz konusudur[243].Yeni malikin gereksinim sebebiyle kiralananı tahliye etme unsuru, gereksinim sebebiyle sözleşmenin sona ermesi durumundaki unsurlarla aynıdır[244].

2.2.2. Yeni Malik

İktisap sebebiyle tahliyenin en önemli şartı taşınmazın kira sözleşmesinden sonra iktisap edilmiş olmasıdır[245]. Madde metninde açıkça *"edinen kişi"* ifadesi yer almaktadır[246]. Ayrıca iktisap tarihinde geçerli ve hâlen devam eden bir kira

---

[242] Yarg. 6 HD. 22/03/2012T., 2012/966 E., 2012/4639 K., **"…***6570 sayılı Yasanın 7/b ve c maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının İİK'nın 272. maddesinin kıyasen uygulanması suretiyle kira sözleşmesinin bitimini takip eden bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce veya bu bir aylık süre içerisinde sözleşmenin yenilenmeyeceğine ilişkin tahliye iradesi kiracıya bildirilmiş ise bu bildirimi takip eden dönem sonuna kadar dava açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. ..*" (www.kazanci.com, Erişim:22/11/2017).

[243] Doğan, **Konut ve Çatılı…,** s.150.

[244] Akay, **Konut ve Çatılı İşyeri…**, s.119.

[245] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.151; İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.372.

[246] Akay, **Konut ve Çatılı İşyeri…**, s.120.

sözleşmesinin de bulunması gerekir. İktisap satım, bağışlama, trampa gibi bir sözleşmeye dayanabileceği gibi mahkeme kararı, cebrî icra, ihtiyarî artırma, miras veya mirasın paylaşılması yoluyla da gerçekleşmiş olabilir[247]. İktisabın gerçekleşmiş sayılabilmesi için sadece borçlandırıcı işlemin yapılması yeterli görülmemekle birlikte tasarruf işleminin yapılması da gerekir.

Kiralanan üzerinde intifa hakkı elde edenler de öngörülen davadan yararlanabilir[248]. Üzerinde başkası lehine intifa hakkı veya üst hakkı bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetini iktisap eden, iktisap sebebine dayanarak tahliye isteyemez[249]. Çıplak mülkiyetin tam mülkiyete dönüşmesi hâllerinde ise TBK m. 351'in uygulanabilirliği tartışmalıdır[250]. Bir görüş[251] kiralanan üzerinde intifa hakkı tesis edilmiş iken onun çıplak mülkiyetini iktisap etmiş bulunan kimsenin, bu iktisabı, intifa hakkının sona ermesi sebebiyle TBK m.351 uyarınca tahliye davası açabileceğini savunurken, diğer görüş[252] intifa ve üst hakkının sona ermesi hâlinde, bunlarla yüklü olarak çıplak mülkiyet kazanıldığı için, kira sözleşmesine katlanılması gerektiği ve bu sebeple TBK m. 351'e göre tahliye davasının istenemeyeceğini savunmuştur. Kanaatimizce, ikinci görüş daha isabetlidir. Çünkü kiralanana ihtiyaç duyulması hâlinde, kiraya verene TBK m.351 uyarınca tahliye davası açma imkânı verildiğinden iktisap tarihinde bulunan intifa ve üst hakkı kiraya verenin kiralananı kullanma ihtiyacı olmadığını gösterir.

Bazen kiralananın mülkiyeti tek bir kişiye ait olmayabilir. Paylı mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda kiralananda yeni bir pay iktisap eden veya kiralananda pay sahibi olan paydaşın sonradan tüm payları iktisap etmesi durumunda tahliye davası açıp açamayacağı tartışmalıdır. Bir görüş kiralananda sonradan bir pay edinen paydaşın da diğer paydaşların muvafakatini almak şartıyla tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir[253]. Bizim katıldığımız görüşe göre paydaşlardan

---

[247] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.372; Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.151; Akay, **Konut ve Çatılı…**, s.119.
[248] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,,** s.446.
[249] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.155.
[250] Akay, **Konut ve Çatılı…**, s. 121.
[251] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.447.
[252] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s. 155.
[253] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.442.

birinin sadece kendi ihtiyacı için tahliye davası açabilmesi düşünülemez[254]. Çünkü kiralananda pay sahibi olan paydaş tek başına kiralananda tasarrufta bulunma yetkisine sahip değildir. Ayrıca bir paydaşın ihtiyacı için diğer paydaşların oy birliği ile muvafakat vermesi durumunda diğer paydaşların samimi ve gerçek bir ihtiyacı olduğu kabul edilemez. İnceoğlu'na göre, paylı mülkiyet hakkına sahip olan paydaşlardan birinin, sonradan diğer payları elde etmesi hâlinde, bu kimse taşınmazı iktisap eden bir kimse olarak nitelendirilemez ve bu kimse TBK'nın 351. maddesi uyarınca tahliye davası açamaz[255]. Bu düşünceye karşılık Doğan'a göre, sonradan diğer payları alarak taşınmaz mülkiyetinin tamamını kazanan kimsenin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra pay kazanması veya kira sözleşmesi kurulduğu sırada bu sözleşmeye karşı çıkmasına rağmen sözleşmenin kurulması durumunda TBK m.351 uyarınca tahliye davası açabilecektir[256].

Taşınmaz kiralarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir(TBK m.312). Ayrıca TMK'nın 1009. maddesinde, kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilebileceği ve şerh ile taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların taşınmaz sahiplerine karşı ileri sürülebileceği öngörülmüştür. Söz konusu hükümlerden de anlaşılacağı üzere, kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilmişse, o taşınmaz üzerinde sonradan mülkiyet veya diğer aynî hakları iktisap edenler, kiracının şerh süresince taşınmazı kullanmaya devam etmesine katlanmak zorundadır[257]. Yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için ya kira sözleşmesinin şerh edilmemiş olması gerekir ya da şerhin süresinin iktisap tarihinde sona ermiş olması gerekir.

2.2.3. Yeni Malikin Kendisinin, Eşinin, Altsoyunun, Üstsoyunun veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut veya İşyeri İhtiyacı

6570 sayılı GKHK'nın 7. maddesinin 1. fıkrasının d. bendinde *"Gayrimenkulü Medeni Kanun Hükümleri'ne göre iktisap eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak veya yine kendisi veya*

[254] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.377.
[255] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.378.
[256] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.157.
[257] Doğan, **Konut ve Çatılı…,** s.159.

eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartiyle altı ay sonra…..tahliye davası açabilirler." hükmüne yer verilmiştir[258].

İhtiyacı ileri sürülebilecek kişilerin kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları olarak belirtilmesi ve bu durumun Yargıtay tarafından katı bir şekilde uygulanması uzun süre doktrinde eleştirilmiş[259] ve yeni kanun düzenlenirken bu eleştiriler göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan eleştiriler sonucu TBK m. 351'de ihtiyacı ileri sürülebilecek kişilerin kapsamı genişletilmiştir. Bu madde kapsamına göre, yeni malikin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabileceği belirtilmiştir.

2.2.4. Kiracıya Yazılı Bildirim ve Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası

2.2.4.1. Kiracıya Yazılı Bildirim

Bildirim, kira ilişkisinde taraflardan birinin diğerine herhangi bir hususu duyurması ve onu uyarmasıdır[260]. Yeni malikin ilk fıkrada öngörülen bu imkânı kullanabilmesi için gerçekleştirmesi gereken ilk şart, edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu kiracıya bildirmektir[261]. Kiraya verenin yapacağı bildirimin bir ay içinde kiracıya ulaşmış olması gerekir. Yine kiracıya yapılacak bildirimde, iktisap edenin, kiralanana ihtiyacı olduğunu ve bu yüzden tahliye yoluna gideceğini de belirtmesi gerekmektedir[262]. İktisap tarihinin de belirtilen bir aylık süreye dâhil olduğu kabul edilmektedir[263]. Zira kanunen aranan bir aylık süre kamu düzeniyle ilgili olup hakim tarafından re'sen dikkate alınır[264]. Kanunda kiralananı sonradan edinen kişinin kiracıya yapacağı bildirimin yazılı olması koşulu aranmıştır.

---

[258] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.149.
[259] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.393-394.
[260] Aydemir, **Yeni Türk Borçlar …,** s.291.
[261] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.393.
[262] Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları..,** s.448.
[263] Hasan Erdoğan, **Tahliye, Kira Tespiti, Kira alacağı ve Tazminat Davaları,** 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s. 1026-1027.
[264] Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.230

Uygulamada yapılan bildirimler, ispat kolaylığı açısından daha çok noter aracılığıyla yapılmaktadır.

Kiralananı iktisap edenler birden fazla ise bu durumda bizim de katıldığımız görüşe göre, bildirim kira sözleşmesini sona erdirici bir etkiye sahip olmadığından ihbarın sadece tek bir iktisap eden tarafından yapılması yeterli sayılmaktadır[265]. Kiracıların birden fazla olması durumunda ise bildirimin her kiracıya ayrı ayrı yapılması ve bildirimin tüm kiracılara bir aylık süre içerisinde tebliğ edilmesi gerekir[266].

2.2.4.2. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası

2.2.4.2.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kira ilişkisinden doğan tüm uyuşmazlıklara sulh hukuk mahkemesinde bakılır (HMK-4/a)[267]. Eğer dava, sözleşmenin feshi, fesihle birlikte kira alacağı, kira tespiti, uyarlama gibi istemler içeriyorsa, bu hâlde kiralanan taşınmazın bulunduğu yargı yeri yetkili olacaktır[268]. Önceki konuda bu husus ayrıntılı bir şekilde anlatıldığı için tekrara düşmemek maksadıyla kısaca açıklanmıştır.

2.2.4.2.2. Davacı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiralananı sonradan edinen kişinin kendisinin veya TBK m.351'de sayılan yakınlarının ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davalarında davacı, kiralananı sonradan edinen yeni maliktir[269]. Kiralananın paylı mülkiyete konu olması durumunda kiralanan taşınmazın bir payını iktisap eden kişinin ihtiyacı sebebiyle dava açılıp açılmayacağı hususu tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüş[270] paylı mülkiyete tâbi taşınmazın bir payını iktisap eden kişinin, paylı mülkiyete tâbi taşınmazı tek başına kullanamayacağı gözetilerek paydaşların oybirliği ile karar alması gerektiğini savunurken; diğer görüş[271] pay ve paydaş

---

[265] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.395-396.
[266] Müslim Tunaboylu, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s.886-887.
[267] Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…,** s.294.
[268] Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…,** s.294.
[269] Mustafa Uysal, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", **KHHD**, C. 9, S. 103-104, İstanbul 2013, ss. 183-191 s.190.
[270] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.377-378.
[271] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.167.

çoğunluğunun kararı ile tahliye davasının açılabileceğini savunmaktadır. Kanaatimizce, kiralanan üzerinde tek paydaşın ihtiyacının söz konusu olduğu durumlarda diğer paydaşların kiralanandaki payları üzerindeki hakları dikkate alındığında birinci görüş daha isabetlidir. Bir paydaşın sonradan tüm payları iktisap etmesi durumunda, tüm payları iktisap eden, yeni malik olarak kabul edilemeyeceğinden TBK m.351'e göre tahliye davası açamaz.

2.2.2.2.3.Davalı

Kiralanan taşınmazı sonradan edinen yeni malik kendisinin veya TBK m. 351'de sayılan kişilerin ihtiyaç iddiasını kiracıya yöneltmelidir. Birden fazla kiracının bulunması durumunda tahliye davasının tüm kiracılara karşı açılması gerekir. Tekrara düşmemek için önceki bölümde yapılan açıklamalar burada da geçerlidir.

2.2.4.2.4. Süre

Kiralanan taşınmazı iktisap eden kişi, kiralananı iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olmak şartıyla, kiralananı altı ay sonra açacağı tahliye davasıyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Böylece bu süre zarfında kiracıya yeni bir taşınmaz bulması için imkân sağlanmıştır. Sözleşmenin bitimine altı aydan az zaman kalmasının bu durumda hiçbir etkisi yoktur. Belirtilen altı aylık süre sözleşmenin süresine bakılmaksızın uygulanır[272].

Kanunda belirtilen altı aylık süre geçmeden açılan tahliye davasında süre şartı gerçekleşmediğinden reddedilecektir. Bu konuda son olarak belirtmek gerekir ki, iktisap tarihinden itibaren işleyecek altı aylık sürenin, kira döneminin bitiminden sonraki bir tarihe denk gelmesi hâlinde, bu husus kiraya verenin dava açma hakkının sona ermesine yol açmayacaktır[273].

Kiraya verene dava açma konusunda Kanunda ikinci bir alternatif sunulmuştur. Söz konusu düzenlemeye göre, *kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir(m.351/II).*

---

[272] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.165.
[273] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.397.

Kira sözleşmesinin bitmesine altı aydan daha kısa bir süre kalması durumunda, kiraya veren Kanunda belirtilen altı aylık süreyi beklemeye gerek olmaksızın, sözleşmenin süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde dava açabilir. Sözleşme süresinin bitimine (edinimden itibaren) altı aydan daha az süre kaldığı hâllerde bu imkân devreye girebileceği gibi; altı aylık süreden fazla olsa da, süre bitiminden itibaren bir ay içinde dava açmayı da kapsayabilir[274]. Doktrindeki hâkim görüşe göre, TBK m. 351/2 uyarınca kiralananın sonradan iktisap edilmesi sebebiyle açılacak tahliye davasında yeni malikin, kiralananı iktisap tarihinden itibaren kiracıya dava açacağını bildirmesi gerekmez. Fakat yeni malik, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunmuş ve daha sonra kira sözleşmesini altı ay sonra sonlandıracağını bildirmiş ise, sonradan bu bildirimden vazgeçerek sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde açacağı tahliye davası kabul edilmeyecektir[275].

[274] Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.234.
[275] Abdulkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması,** Temel Yayınları, 2002, s.118.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

3.1. KİRALANANI GERİ VERME

3.1.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre, kiralananın ayıpsız olarak veya kullanmaya elverişli şekilde kiracıya teslimi kiraya verenin; kiralananın özenle kullanılması ve kira süresi sonunda da hasarsız olarak kiraya verene iade edilmesi kiracının yükümlülükleri arasındadır[276]. Kira sözleşmesi ister 6570 sayılı GKHK'a ister TBK'ya tâbi olsun, sözleşmenin sona ermesi ile birlikte kiracının kiralananı geri verme borcu ortaya çıkmaktadır[277]. Kira sözleşmesi ile kiralananın mülkiyeti kiracıya geçmediğinden ve kiracı sadece sözleşme süresince kiralananı kullanma hakkına sahip olduğundan kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracının kiralananı geri verme borcu doğar.

Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür (TBK m.334/1-1). Kiralananı geri verme borcu sözleşmenin sona ermesiyle doğmakta ve sözleşmede aksine hüküm olmadığı sürece aynı anda muaccel hâle gelmektedir. Kiralananı iade yükümlülüğü sözleşmeden doğan bir borç niteliğinde olduğundan, sözleşmede aksine bir düzenleme bulunmadığı sürece kiralananın kira sözleşmesi akdedildiği sırada bulunduğu yerde

---

[276] Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…,** s.330.
[277] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.317.

geri verilmesi gerekir. Kiracıların birden fazla olması hâlinde, sözleşmede müteselsil sorumluluk belirtilmemiş olsa dahi kiracıların kiralananı geri verme borcu bölünemeyen bir borç niteliğinde olduğundan TBK m.85/2 uyarınca kiracıların tümü kiralananı geri vermekle yükümlüdürler. Geri verme borcunun alacaklısı ise kiraya verendir. Kiraya verenin birden fazla olması durumunda ise kiralananın geri verilmesi bölünemez bir borç olduğundan TBK m.85/1 uyarınca kiralananın geri verme borcunun tüm kiraya verenlere karşı birlikte ifa edilmesi gerekir.

3.1.2. Geri Verme Borcunun Kapsamı

Kiracının, kiralananı geri verme borcunun kapsamı TBK m. 334 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre;

"Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.

Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir."

Söz konusu düzenlemeden de anlaşılacağı üzere kiracı, kiralananı ne durumda teslim almışsa o durumda kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür. Kiralananın sözleşme süresince kullanılması sebebiyle kiralananda eskimeler ve bozulmalar olabilir. Bu eskime ve bozulmaların kiralananın sözleşmeye uygun bir şekilde kullanılması sebebiyle meydana gelmesi durumunda kiracı bu eskimeler ve bozulmalardan sorumlu olmayacaktır[278].

3.1.2.1. Kiralananın Teslim Alındığı Durumu İle Geri Verilmesi

Kira sözleşmesinin kurulmasıyla kiraya veren kiralananı kiracıya teslim etmekle yükümlüdür. Kiraya verenin kiralananı teslim etmesinin yanı sıra kiralananı sözleşme süresince kullanılmaya elverişli şekilde bulundurmak zorundadır. Aynı şekilde kiracı da kiralananı sözleşmeye uygun kullanmak ve sözleşmenin sona ermesi sebebiyle kiralananı kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. TBK'nın 334.

[278] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.238.

maddesinin birinci fıkrasına göre, kiracı kural olarak kiralananı ne hâlde teslim aldıysa o hâlde iade etmelidir[279]. Özellikle kiracının kiralananı ne hâlde teslim alındığının belirlenmesi gerekir. Taraflar sözleşme ile kiralananın ne şekilde teslim edildiğini belirtebilirler. Sözleşmede, kiralananın kiracıya iyi durumda teslim edildiğine ilişkin bir hüküm bulunuyorsa, kiracı geri verme sırasında kiralananda meydana gelen eksikliklerden ve bozukluklardan sorumlu olacaktır. Kiracının kiralananın sözleşme kurulurken kendisine teslim edildiğinde, kiralananın iyi durumda olmadığını iddia etmesi ve bu durumun sözleşmede belirtilmemiş olması durumunda kiralananın önceden iyi durumda bulunmadığının ispatı kiracıya düşer. Ayrıca kiralananın geri verilmesi sırasında kiralananda meydana gelen olağan eskime ve bozulmaların ötesine geçen hasarın kiraya veren tarafından ispat edilmesi gerekir.

3.1.2.2. Sözleşmeye Uygun Kullanma Dolayısıyla Kiralananda Meydana Gelen Eskimeler ve Bozulmalar

TBK, sözleşmeye uygun kullanma sonucu oluşan olağan eskime ve bozulmalardan kiracının sorumlu olmadığını kabul etmiştir[280]. Eğer bu kullanma ve yararlanma, kira sözleşmesinde belirlenmiş tahsis amacına uygunsa, kiracı meydana gelen eskimelerden ve değişiklerden sorumlu olmaz[281]. Örneğin; duvarlarda kalorifer isi ve olağan kullanıma bağlı meydana gelen kararmalardan, mobilyalı kiralarda olağan kullanıma bağlı yıpranmalardan dolayı kiracıdan iade sırasında kiralananın duvarları boyaması veya mobilyaları tamir etmesi beklenemez[282]. Kiracı, kiralananı kullanmasına karşılık kiraya verene bedel ödediğinden, kiralananın sözleşmeye uygun kullanılması sebebiyle ortaya çıkan bozulmalardan ve eskimelerden sorumlu olmaz. Kira sözleşmesinde *"teslim aldığı hâliyle geri verme borcu"* kiracıya ait olduğundan kiraya verenin kiracının kusuruyla eskimeye ve değişikliklere sebep olduğunu değil, kiracının meydana gelen eskilik ve değişiklerin olağan kullanım sonucu olup, kendi kusurundan kaynaklanmadığını ispatlaması gerekir[283]. Ayrıca kullanma sebebiyle kiralananda meydana gelen eskime ve bozulmalar kiralananın

---

279 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.506.
280 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.506.
281 Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.331.
282 Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.238.
283 Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.334.

kullanım amacına ve kullanım süresine göre farklılık gösterir. Örneğin, on yıl boyunca işyeri olarak kullanılan bir yer ile bir yıl konut olarak kullanılan taşınmazdaki eskime ve bozulma dereceleri aynı değildir.

Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir (TBK m.334/II). Bu hüküm uyarınca kiracının sözleşmeye uygun bir şekilde kiralananı kullanması sebebiyle ortaya çıkacak zararları gidereceğine dair sözleşmede hüküm bulunması durumunda bu hüküm geçersiz sayılacaktır. Bu madde kiraya verene karşı güçsüz durumda olan kiracıyı koruyucu niteliktedir. Zira bir yandan kiracının olağan kullanım ve eskimelerden sorumlu tutulamayacağı hususu emredici bir şekilde düzenlenmiş, öte yandan kiraya verenin depozitodan serbestçe kesintiye gitme imkânı ortadan kaldırılmıştır[284].

3.1.2.3. Kiraya Verenin Rızası İle Yapılan Değişiklikler

Kiraya veren, kiracının kiralananda yapacağı değişikliklere açık veya örtülü rıza vermişse, kiracı sözleşmeyi ihlâl etmiş olmaksızın, söz konusu değişiklikleri yapabilir[285]. Bu hüküm TBK m.321'de düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre;

"Kiracı kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilikler ve değişiklikler yapabilir.

Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.

Kiracı aksine yazılı bir anlaşma yoksa kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez."

Söz konusu hükme göre, kiracı ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabilir[286]. Kiraya veren tarafından kiracıya yazılı olarak kiralananda yenilik ve değişiklik yapması konusunda rıza verildiği takdirde, taraflar arasında kiralananın eski durumu ile geri verilmesi yazılı olarak

---

[284] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.511.
[285] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.329.
[286] Burcuoğlu, Borçlar Kanunu …, s.23.

kararlaştırılmadıkça kiraya veren kiralananın eski durumuyla iadesini talep edemez. Aynı şekilde taraflar arasında anlaşma yoksa kiracı da, kiralananda yapılan yenilik ve değişiklik sebebiyle ortaya çıkan değer artışını talep edemez.

3.1.2.4. Kiraya Verenin Tazminat Talebi

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracı kiralananı teslim aldığı hâli ile kiraya verene geri vermekle yükümlüdür. Kiracı, geri verme borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmezse, bundan sorumlu olur[287]. Kiracının kiralananı gereği gibi iade etmemesi hâlinde bunun en doğal sonucu tazminat yükümlülüğünün doğmasıdır[288]. Bu yükümlülüğün söz konusu olabilmesi için kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı veya özensiz bir şekilde kullanması sebebiyle kiralananda bir zararın meydana gelmiş olması gerekir. Tazminat talebi, fiilî zarar ve varsa yoksun kalınan kârı kapsayan müspet zararın tazmini talebidir[289]. Kiracının tazminattan sorumluluğunun söz konusu olması için kusurunun bulunması gerekir. Bu durumda kiracı kiralananda meydana gelen zararların üçüncü kişilerin eylemi sonucu veya umulmayan hâl kapsamında kaldığı durumlarda tazminat sorumluluğu söz konusu değildir. Fakat kiracı kiralananın kullanımını üçüncü kişilere bırakmış ise bu durumda kiralananda meydana gelen zararları gidermekle yükümlüdür. Diğer bir ifadeyle kiracı kusursuzluğunu ispat etmediği sürece, olağan eskime ve bozulmaların ötesine geçen zararlardan sorumlu olacaktır[290].

2.2. KİRALANANIN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VE KİRACIYA BİLDİRME

Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracı, kiralananı kendisine teslim edildiği hâlde kiraya verene teslim eder. Kiralananın teslim edildiği hâlde geri verilip verilmediği ancak kiralananın gözden geçirilmesiyle ortaya çıkar[291]. Sözleşmenin sona ermesi sebebiyle kiracı tarafından kendisine teslim edilen kiralananı gözden geçirme yükümlülüğü kiraya verene aittir. Kiralananın gözden geçirilmesi TBK'da düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, kiraya veren geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona

---

287 Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.341.
288 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.513.
289 Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.237.
290 İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.515-516.
291 Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.342.

hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır (m.335).

Kanun koyucu gözden geçirme sırasında tespit edilen eksiklik ve ayıpların kiracıya hemen bildirilmesini aramıştır[292]. Belirtilen eksiklik ve ayıplardan kasıt, kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanması sonucu kiralananda meydana gelen eskimeler ve bozulmalardır. Kiraya veren kiralananda tespit ettiği eskimeleri ve bozulmaları kiracıya hemen bildirmelidir. Kanunda belirtilen *"hemen"* ifadesinin dürüstlük kuralı uyarınca makul süre olarak anlaşılması gerekir. Bu bildirim yapılmazsa kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur[293]. TBK'nın 355. maddesinin son cümlesine göre, olağan gözden geçirme ile anlaşılamayacak olan eksiklik ve bozuklukların sonradan ortaya çıkması hâlinde, bu durumun öğrenilmesinden itibaren vakit geçirmeksizin yani makul bir süre içerisinde kiracıya bildirilmesi gerekir[294]. Bu düzenlemeyle kiracının sorumlu olduğu geri verme borcunun gereği gibi ifası konusunda kiraya verenin sonradan ortaya çıkarabileceği çekişmelerin önlenmesi amaçlanmaktadır[295]. Kiralananda olağan incelemeyle saptanamayacak olan sonradan ortaya çıkan eksiklikler ve ayıpların varlığı hâlinde de, hemen yazılı bildirim külfetine yer verilmiştir[296]. Bu durumda kiracının teslim borcu kapsamında kiralananda ortaya çıkan eksikliklerden ve ayıplardan sorumluluğu devam eder. Kiralananda tespit edilen eksiklik ve ayıpların neler olduğunun açık bir şekilde tespit edilerek kiracıya yazılı olarak bildirilmesi gerekir.

3.3. KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI

3.3.1. Genel Olarak

Taşınmaz kiralarında, kiraya verene kira bedelinden olan alacağını teminat altına almak için kiracının kiralanan taşınmaza getirdiği taşınır mallar üzerinde hapis

---

[292] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.519.
[293] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.241.
[294] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.520.
[295] Güneş, 6098 Sayılı…, s.47.
[296] Burcuoğlu, Borçlar Kanunu …, s.26.

hakkı tanınmıştır[297]. Hapis hakkı, sadece taşınmaz mal kiralarına özgüdür[298]. Her şeyden evvel ortada bir taşınmaz kirası bulunmalıdır; kanun bu imkânı açıkça taşınmaz mal kiralarına özgülediğinden TBK m.336/1 taşınır kiralarında gündeme gelmeyecektir[299].

3.3.2. Hapis Hakkının Konusu

Kiraya verenin hapis hakkını düzenleyen TBK'nın konu ile ilgili düzenlemesinde;

"Taşınmaz kiralarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkı vardır (m.336/I).

Kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanana getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar (m.336/II).

Hapis hakkı, kiracının haczedilmeyen malları üzerinde kullanılmaz (336/III)."

Hapis hakkı taşınır eşya üzerinde uygulanabilir; kira bedelinin ödenmesi bağlamında kiraya verene tanınan hapis hakkı, ancak kiracının kiralanandaki taşınır eşya üzerinde uygulanabilir[300]. O nedenle Kanun da, hapis hakkının kullanılmasında taşınır mallardan söz edilirken bunların *"kiralananın döşenmesine"* veya *"kullanılmasına"* yarayan mallar olduğu vurgulanmıştır[301]. Hapis hakkının konusunu oluşturan taşınırların kiralanan taşınmazda bulunması gerekir. Geçici olarak kiralanana getirilen veya kişisel eşya gibi taşınırlar bu kapsamın dışında kalır. Koltuk takımı, halı, masa gibi taşınırlar hapis hakkına konu olabilirken; kiracının elbisesi, tıraş makinesi, gözlükleri vs. gibi kişisel eşya hapis hakkına konu olamaz. Alt kiracının asıl kiracıya olan borcunu aşmamak şartıyla alt kiracının kiralanan taşınmazın döşenmesine ve kullanılmasına yarayan eşya üzerinde de kiraya verenin

---

297 Yavuz, **6098 Sayılı…,** s.260.
298 Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…,** s.247.
299 Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.105.
300 Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.105.
301 Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…,** s.247.

hapis hakkı vardır[302]. Öte yandan, hapis hakkı kiracının haczedilemeyen malları üzerinde kullanılamaz[303].

3.3.3. Üçüncü Kişilere Ait Olan Eşya

Kiralanan taşınmazda bulunan eşyaların üçüncü kişilere ait olması durumunda TBK m. 337 uygulama alanı bulur. Bu maddeye göre;

"Üçüncü kişilerin, kiraya verenin kiracıya ait olmadığını bildiği veya bilmesi gerektiği eşya ile çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerindeki hakları, kiraya verenin hapis hakkından önce gelir (m.337/I).

Kiraya veren, kiracı tarafından kiralanana getirilmiş olan taşınırların kiracının mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi devam ederken öğrendiği halde, sözleşmeyi en yakın fesih döneminin sonu için feshetmezse, bu eşya üzerindeki hapis hakkını kaybeder (m.337/II)."

Eğer kiralanandaki malların başkasına ait olduğu kiraya verence biliniyor veya bilinmesi gerekiyorsa, bu hâlde kiraya veren iyiniyetli sayılmayacağından hapis hakkı istemi reddedilmelidir[304]. Buna karşın kiralanandaki taşınırlar alt kiracı niteliği bulunmayan bir üçüncü kişiye ait ise; kiraya verenin bunlar üzerinde de hapis hakkı bulunup bulunmadığı, anılan eşyanın üçüncü kişinin elinden nasıl çıktığına ve kiraya verenin onların kime aidiyeti konusunda iyiniyetli bulunup bulunmadığına bağlıdır[305]. Kiralananda bulunan eşyaların üçüncü kişiye ait olması ve bu eşyaların herhangi bir sebeple sahibinin rızası dışında elinden çıkmış olması durumunda, kiraya veren iyiniyetli olsa dahi, bu eşya üzerinde hapis hakkı yoktur[306].

Kiralananda bulunan üçüncü kişilere ait eşya sahibinin rızası ile kiralanana getirilmişse bu durumda kiraya verenin iyiniyetli olması ve bu eşyanın üçüncü kişiye ait olduğunu bilmiyor ve bilmesi gerekmiyorsa, bu eşya üzerinde hapis hakkı söz konusu olur. Fakat böyle değil de, kiracı tarafından kiralanana getirilmiş olan ve orada bulunan eşyanın üçüncü bir kişiye aidiyetinin kiraya verence daha sonra

---

[302] Şamil Demir, "Kiralayanın Hapis Hakkı", **ABD**, 2013/4, ss. 53-75, s.61.
[303] Yavuz, **6098 Sayılı…,** s.261.
[304] Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…,** s.249.
[305] Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.107.
[306] Gümüş, **6098 Sayılı…**, s.203.

öğrenilmesi hâlinde, bu eşya üzerinde hapis hakkı vardır[307]. Fakat bu durumda hapis hakkının söz konusu olabilmesi için, kiraya verenin gerçeği öğrendikten sonra en yakın fesih döneminin sonu için sözleşmeyi feshetmesi gerekir, aksi hâlde eşya üzerindeki hapis hakkını kaybeder[308].

3.3.4. Hapis Hakkının Kullanılması

Hapis hakkının belli bir limit dâhilinde kullanılmasına yasada izin verilerek, ödenmemiş kira bedelinin bir kısmı ile sınırlı olacağı öngörülmüştür[309]. Bu çerçevede kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkını kullanabilir[310]. Geçmiş bir yılın sonu ve işleyecek altı ayın başlangıcını Kanun tayin etmemiştir[311]. Bu durumda kiraya verenin kiracıyı icra yoluyla mı yoksa iflâs yoluyla mı takibe kalkıştığına bakmak gerekir. Yani kiraya verenin yönelttiği takip talebinden veya (iflâs varsa) iflâsın açılmasından geriye doğru bir yıllık ve ileriye doğru altı aylık kira bedelinin hapis hakkına imkân verdiği söylenebilir[312].

Kiracı, taşınmak veya kiralananda bulunan taşınırları başka bir yere taşımak istediği takdirde kiraya veren, alacağının güvence altına alınmasını sağlayacak miktardaki taşınırı, sulh hâkiminin veya icra müdürünün kararıyla alıkoyabilir (TBK m. 338/I)[313]. O hâlde artık, kiraya veren hapis hakkını kullanabilmek bağlamında kararı ilgili sulh hâkimine başvurarak alıp icra edebileceği gibi, isterse de buna gitmeden ilgili icra müdüründen de alıp uygulayabilecektir[314]. Eğer kira alacağı veya akdin feshi ile boşaltma yönünden icra takibi yapılmamışsa, kiraya verenin öncelikle kiralananın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine başvurarak bir karar alınması gerekir[315]. Ödenmeyen kira alacağı veya sözleşmenin feshi ile ilgili olarak icra takibi yapılırken, kiralanan taşınmazda bulunan mallar üzerinde hapis hakkının kullanılmak

---

307 Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.108.
308 Demir, Kiralayanın Hapis Hakkı, s.62.
309 Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…,** s.248.
310 Yavuz, **6098 Sayılı Türk…,** s. 261.
311 Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,** 4. Tıpkıbasım, İstanbul, 2008, s.179.
312 Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.109.
313 Yavuz, **6098 Sayılı …,** s.261.
314 Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.250.
315 Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…,** s.250.

istenmesi durumunda icra dairesine başvurulur. Ayrıca hapis hakkının ne kadarlık kira bedeline karşılık kullanılabileceği belirtilmelidir. Kiraya verenin kiralananda bulunan eşya üzerindeki hapis hakkını bizzat kendisi el atarak kullanamaz. Hapis hakkının/alıkoyma kararının konusu eşya yine taşınmazda bırakılır ve rehinleri paraya çevirme yoluyla takip talebinde bulunması için, kiraya verene 15 günü geçmeyen bir süre verilir[316]. TBK uyarınca, alıkoyma kararının konusu olan eşya gizlice veya zorla götürülürse, götürülmelerinden başlayarak on gün içinde kolluk gücünün yardımıyla kiralanana geri getirilir (m.338/II).

3.4. GÜVENCE PARASININ GERİ VERİLMESİ

Güvence parası, kira sözleşmesinde kiracının kira bedeli ve/veya kiralanana vereceği zararlardan doğacak tazminat borcunun teminatı olarak kiracı tarafından kiraya verene verilen bir miktar para veya kıymetli evrakı ifade etmektedir[317]. Kira parası uygulamada daha çok depozito olarak ifade edilir. Kiracının güvence parası vermesi TBK m. 342' de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, *"Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.*

Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.

Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflâs yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür. "

Kiraya verene güvence parası verilmesi zorunlu olmamakla, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya en fazla üç aylık kira bedelini güvence parası olarak verme yükümlülüğü getirilebilir. Güvence parası kıymetli evrak veya para olabilir. Güvence parasının vadeli bir tasarruf hesabına, kıymetli evrakın ise bir

---

[316] Akyiğit, **6098 Sayılı…**, s.111.
[317] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.354.

bankaya depo edilmesini öngören kanun maddesi uyarınca, bankanın bunları ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verilebileceği öngörülmüştür [318]. Banka yatırılan tüm güvence bedelini kiraya verene vermeyecek, sadece mahkeme kararında ya da icra takibinde yazan miktarı ödeyecektir [319]. Eğer kira sözleşmesi sona erdiğinde ödenmemiş kira bedeli ve kiracı tarafından karşılanması gereken bozukluk veya değişiklik giderleri yoksa bu paranın tamamının kiracıya iadesi gerekir[320].

3.5. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI

Kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle kiralananı boşaltması durumunda haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmeden kiralananı başkasına kiralayamayacağı hükme bağlanmıştır (TBK m. 355/1). Bu hükme göre, *"Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmeden eski kiracısından başkasına kiralayamaz"*

Söz konusu hükmün uygulanabilmesi için öncelikle ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltılmış olması gerekmektedir. Kiralananın mahkeme kararıyla veya icra takibiyle tahliye etmesinin hiçbir önemi yoktur[321].

İkinci olarak kiraya veren tarafından boşaltılan kiralananın üç yıl geçmeden bir üçüncü kişiye kiralanmasıdır. Bu sebeple kiralananı tahliye edenin bizzat kendisinin veya kanunda sayılan kişilerin kiralananı kullanması gerekmektedir. Doktrinde bir görüş[322] kiralananın tahliye edilip sonradan satılması durumunda da bu hükmün uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Kanaatimizce, kiraya veren ihtiyacı sebebiyle kiralananı tahliye edip belli bir süre kullandıktan sonra kiralananı satması mülkiyet hakkının kullanılması olarak değerlendirilmelidir. Fakat kiraya veren, kiralananı tahliye edip kiralananı hiç kullanmamış veya çok az bir süre kullanıp kiralananı satmışsa TBK m. 355/1'in uygulanması mümkündür.

Üçüncü olarak haklı bir sebebin olmaması gerekir. Haklı bir sebep müphem bir kavram olmakla birlikte olaya ve şartlara göre değişkenlik gösterir. Örneğin;

---

[318] Kılıçoğlu, Türk Borçlar…, s.74.
[319] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.II, s.89.
[320] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.356.
[321] Doğan, **Konut ve Çatılı…**, s.103-104.
[322] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.536.

kiraya verenin kiralananı tahliye ettikten itibaren bir süre kiralananda oturduktan sonra tayininin çıkması, bu duruma örnek olarak gösterilebilir[323].Yeniden kiralama yasağı kiracı lehine emredici nitelikte olduğundan, yasağın kaldırılması veya şartların veya sonuçların kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir[324]. TBK m. 355/3 uyarınca, *"Kiraya veren bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*. Bu hükümle, kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırı hareket etmesi hâlinde ödeyeceği tazminatın nasıl hesaplanacağı belirtilmiştir.

[323] Aydemir, **Yeni Türk Borçlar…**, s.180.
[324] İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. II, s.534.

SONUÇ

6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesiyle 6570 sayılı GKHK ilga edilmiştir. Yeni Kanun 6570 sayılı GKHK'da bulunan *"musakkaf gayrimenkul"* teriminin yerine konut ve çatılı işyeri kavramına yer vermiştir. Her ne kadar doktrinde çatılı-çatısız işyeri kavramının kaldırılması gerektiği savunulsa da bu durum kanun hazırlanırken dikkate alınmamıştır. Kanaatimizce, işyeri kavramının önünde bulunan çatılı-çatısız ayrımı kaldırılarak, kiralanan taşınmazın işyeri niteliğinde olup olmadığının tespit edilmesi için, kiralananın kullanılış amacı, kullanılan taşınmazın kiracının ticarî, sınaî, ekonomik ve mesleki faaliyetlerine hizmet edip etmediği gibi ölçütler konulması daha isabetli olurdu. Kanaatimizce, çatılı çatısız işyeri ayrımı kaldırılarak örtülü kavramının kullanılması daha uygun bir düzenleme olurdu.

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı genişletilmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yapmış oldukları sözleşmelere de TBK'nın 339-356 maddeleri arasında düzenlenen hükümlerin uygulanacağı belirtilerek uygulama alan genişletilerek uygulama birliği sağlanmıştır.

Türk Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı GKHK'da yer alan *"belediye teşkilatı olan yer, iskele, liman, istasyondaki gayrimenkuller"* sınırlaması kaldırılmıştır. Kiralananın bulunduğu yer sınırlamasının kaldırılması ile birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde uygulama alanı genişletilmiş ve buna göre TBK ile birlikte belediye sınırları içerisinde olsun olmasın akdedilen bütün konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine TBK m.339 vd. uygulanacaktır. Uygulama birliğinin sağlanması açısından bu sınırlamanın kaldırılması kanaatimizce gayet isabetli olmuştur.

Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri için özel sona erme nedenleri düzenlemiştir. 6570 sayılı Kanun'da kira sözleşmesi kiracı tarafından önceden bildirim yoluyla, kiraya veren tarafından ise tahliye davası ile sona erdirilmekteydi. Bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirme imkânı sadece kiracıya tanınmıştı. Kiraya veren açısından kira sözleşmesini bildirim yoluyla sona erdirme imkânı yoktu. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle kiraya veren lehine de bazı düzenlemeler getirilmiştir. TBK m.347 uyarınca kiraya veren hiçbir sebep göstermeksizin belirli süreli sözleşmelerde on yıllık uzama yılından itibaren, belirsiz süreli sözleşmelerde ise sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Bu hüküm uyarınca mülkiyet hakkı kendisine ait olan kiraya verenin kendi taşınmazını kullanma imkânı getirilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin ve yeni malikin kiralanana ihtiyaç duymaları hâlinde sözleşmeyi sona erdirme imkânları 6570 sayılı Kanun döneminde de vardı. Fakat 6570 sayılı GKHK'da sadece kiraya verenin ve yeni malikin kendisi, eşi ve çocuklarının ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabileceği kabul edilmekteydi. Bu durum doktrin tarafından eleştirilmiş ve yeni Kanun döneminde eleştiriler dikkate alınarak TBK m. 350-351 düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre kiraya veren ve kiralananı sonradan edinen kişinin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin zorunlu bir ihtiyacının bulunması sebebiyle sona erdirilebileceği kabul edilmiştir. Kiraya verenin ve yeni malikin altsoy, üstsoy veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı sebebiyle dava açabileceklerinin kabul edilmesi gayet isabetli bir düzenlemedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya veren veya yeni malik tarafından ihtiyaç sebebiyle sona erdirilebilmesi için öncelikle söz konusu ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığı araştırılmalıdır. Fakat kanunda ihtiyaç kavramından bahsedilmekle birlikte hangi durumlarda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu belirtilmemiştir. Bu sebeple doktrin ve içtihatlarla ihtiyaç kavramının içeriği doldurulmaya çalışılmıştır. İhtiyaç kavramı müphem bir kavram olmakla birlikte durum ve şartlara göre değişkenlik gösterir. Bu sebeple her olay kendi içerisinde ayrı ayrı ele alınarak ihtiyaç kavramının gerçek ve samimi olup olmadığına karar vermek gerekir.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, **Kira Hukuku Şerhi (Madde 299-312),** Beta Yayıncılık, İstanbul, 2013.

AKAY, Merve Akgün, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri,** Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2016.

AKINCI, Şahin, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **AÜHFD**, 2008, C. 57, S.3, ss.33-50.

AKINTÜRK, Turgut, Derya Ataş KARAMAN, **Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku**, C. II, Beta Yayıncılık, 14. Baskı, İstanbul, 2012.

AKYİĞİT, Ercan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2012.

ALTUNTOP, Merve, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", **TAAD**, Y: 5, S. 19, Y. 2014, ss. 517-542.

ANIL, Yaşar Şahin, **Kira Tahliye Davaları**, Beta Basım, İstanbul, 2014.

ARAL, Fahrettin, Hasan AYRANCI, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

ARPACI, Abdulkadir, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, Temel Yayınları, İstanbul, 2002.

ATABEKOĞLU, Fatma, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", **BÜHFKHHD**, C.9, S. 103-104, 2013, ss. 171-181.

AYDEMİR, Efrail, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2014.

AYDIN, Gülşah Sinem, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, 12. Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.

BAŞARAN, Ece, "Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?", **THD,** S. 38, Y. 2009, ss.55-69.

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

BURCUOĞLU, Haluk, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Düzenlemeler", **Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan**, 2008, s. 17-46

CERAN, Mithat**,** "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi", **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu/12-13 Mayıs 2011**, Salmat Basım, Ankara, 2012, ss. 139-154.

ÇABRİ, Sezer, **Konut Finansmanı Sözleşmeleri**, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2010.

ÇINAR, Nihal Ural, **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, 1. Baskı, XII Levha, İstanbul, Şubat 2014.

DEMİR, Şamil, "Kiralayanın Hapis Hakkı", **ABD**, 2013/4, ss. 53-75.

DOĞAN, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınları, Ankara, 2011.

ERDOĞAN, Hasan, **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları,** 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.

EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 4. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, 2017.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Seçkin Yayıncılık, 2.Bası, Ankara, 2012.

FEYZİOĞLU, Necmeddin Feyzi, **Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri**, Fakülteler Matbaası, C.1, 4. Bası, İstanbul, 1980.

GÖKYAYLA, Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", **Prof Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan**, **YÜED,** C.2, S. 8, İzmir, 2013, ss.1203-1205.

GÖKYAYLA, Emre, "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", **BÜHFHHD**, Y. 2013, C. 9, S. 103-104, İstanbul, ss.18-51.

GÖKYAYLA, K. Emre, "İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler"**, TAAD**, **Türkiye Adalet Akademisi'nin 10. Kuruluş Yılı Armağanı,** Y. 4, S. 14, Temmuz 2013, ss.159-160.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'una Göre Kira Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

GÜNAY, Cevdet İlhan, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

GÜNEŞ, Figen, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Kirada Genel Hükümler İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları"**, KBD,** Y. 2013, S. 23**,** ss. 46-49.

İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku**, 12. Levha Yayıncılık, C.I, İstanbul, 2014.

İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku**, 12. Levha Yayıncılık, C. II, İstanbul, 2014.

İPEK, Eyüp, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", **TBBD**, S.102, 2012, ss. 59-92.

KARAHASAN, Mustafa Reşit, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.I, Beta Basım, İstanbul, 2002.

KAYAR, İsmail, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku,** 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015.

KAYNAR, Muhammet, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

KESKİN, Nur, "**6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi"**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü) Ankara, 2007.

KILIÇOĞLU, Ahmet M., "Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler", **Rapor**, **Türkiye Barolar Birliği Yayınları: 140**, Birinci Baskı, Şen Matbaa, Ankara, Mart 2008.

KIRMIZI, Mustafa, **Açıklamalı-İçtihatlı ve Dilekçe Örnekli Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, 1. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.

MORALI, Ahu Ayanoğlu, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi", **BÜHFKHHD**, Y. 2013, C. 9, S.103-104, ss.108-131.

OĞUZMAN, M. Kemal, Özer SELİÇİ, Saibe Oktay ÖZDEMİR, **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, 18. Bası, İstanbul, 2015.

ÖNCÜ, Özge, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", **İBD**, S. 2, Mayıs 2012, ss. 300-348.

ÖZDOĞAN, Mustafa, Tuba OYMAK, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye,** Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.

ÖZDOĞAN, Mustafa, Tuba OYMAK, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı", **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 88, S. 2,Y. 2014, ss. 54-65.

ÖZKAN, Hasan, **Açıklamalı-İçtihatlı Tahliye ve Kira Tespiti Davları ve Tatbikatı**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2007.

REMZİ, Mehmet, Sezer AYDIN, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul, 2014.

SAFAROV, Gulmamad, "**Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası"**, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü), Ankara, 2015.

SEÇKİN, Topuz, Ferhat CANBOLAT, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi"**, HÜHFD**, C. 1, S. 1, Ankara, 2011, ss. 1-32.

ŞENYÜZ, Doğan, **Borçlar Hukuku**, Ekin Kitabevi, Bursa, 2006.

ŞIPKA, Şükran, **Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası,** Beta Basım, İstanbul, 2004.

SİRMEN, A. Lâle, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 4.Tıpkıbasım, İstanbul, 2008.

TOSUN, Yalçın, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin Gereksinimi" **BÜHD,** C.11, S. 137-138, İstanbul, Y., 2016, ss. 31-53.

TUNABOYLU, Müslim, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları,** Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

UYSAL, Mustafa, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", **KHHD**, C. 9, S. 103-104, İstanbul 2013, ss. 183-191.

YAVUZ, Cevdet, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2013.

YAVUZ, Nihat, **Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davası,** Adalet Yayınevi, Ankara, 2012.

YAVUZ, Nihat, **Türk Kira Hukuku**, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2015.

ZAPATA, Tan Tahsin, **Medeni Hukuk**, 14. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2014.

ZEVKLİLER, Aydın, Emre GÖKYAYLA, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 1. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015.

Yararlanılan Diğer Kaynaklar

Adalet Bakanlığı, **Borçlar Kanunundan Türk Borçlar Kanununa,** TC Adalet Bakanlığı Kanunlar Genel Müdürlüğü, Yayın İşleri Dairesi Başkanlığı, Ankara, 2011.

(www.kazanci.com)

(www.uyap.gov.tr)