

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERME HALLERİ

*Av. Mehmet ÖZTÜRK**

Öz

Bilindiği üzere, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1. maddesinin 2. cümlesi gereğince, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş olan kira sözleşmelerinin, TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihten sonra sona ermesi halinde uygulanacak hükümler TBK'nın sona ermeye dair hükümleridir. Çalışmada, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin TBK'nın getirdiği düzenleme, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un ve mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleriyle karşılaştırılmak suretiyle ele alınmıştır. Kiracıyı kiraya veren karşısında korumaya çalışan bu hükümlere ilişkin Yargıtay uygulaması da olabildiğince aktarılmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler

Kira Sözleşmesi, Konut Kirası, Çatılı İşyeri Kirası, Sona Erme, Tahliye Sebepleri, TBK.

* Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi

REASONS FOR TERMINATION OF LEASE CONTRACTS ON RESIDENTIAL AND ROOFED BUSINESS PREMISES

Abstract

According to second sentence of the first article of Act Numbered 6101 on Enforcement and Implementation Procedure of Turkish Code of Obligations, if lease contracts which were established before the date of enforcement of Turkish Code of Obligations (TCO, numbered 6098) are terminated after the date of enforcement of TCO, provisions regarding the termination of lease contracts of TCO will be applied. In this study, termination provisions of TCO regarding lease contracts on residential and roofed business premises were evaluated comparing with abolished Acts Numbered 6570 and 818. Turkish Supreme Court's practice in respect of these provisions which aim to secure lessees against lessors was also expressed in the study.

Keywords

Lease Contract, Residential Lease, Leasing Roofed Business Premises, Termination, Reasons for Eviction, TCO.

GİRİŞ

Çalışmamızda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) kira sözleşmesini düzenleyen hükümleri arasında özel olarak düzenlenmiş olan ve sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı korumayı hedefleyen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri ele alınacaktır. Burada öncelikle konut ve çatılı işyeri kavramlarının ne anlama geldiği, akabinde TBK'da konut ve çatılı işyeri kiralarna özgü düzenlenmiş olan sona erme sebepleri ayrıntılı olarak, devamında ise kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen sona erme sebeplerinden konut ve çatılı işyeri kiralarda da geçerli olanları genel olarak ele alınacaktır.

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMLARI

A. Konut

Konut ve çatılı işyeri kiralarnın uygulama alanını gösteren 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun (TBK) 339. maddesi "*Konut ve çatılı işyeri kiralarna 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 kiralarnalarında uygulanmaz.*" şeklindedir. Görüldüğü üzere maddede konut ve çatılı işyeri kavramlarının tanımları yapılmamıştır. Buna göre tanımların içeriğini doldurma işi öğreti ve yargı kararlarına bırakılmıştır.

Öncelikle konuttan bahsedebilmek için ortada, kiracının uyku ihtiyacını karşılayan ve çevresel etkilere karşı minimum korumayı sağlayan bir yapı olması gerekir¹. Diğer bir deyişle barınma ihtiyacına cevap veren bir yapı, konut kavramı dahilindedir². Konutun TBK'nın kira hükümleri anlamında taşınmaz olmasının zorunlu olup olmadığı konusunda ise öğretide bir görüş birliği mevcut değildir. Bir konutun ancak taşınmaz olabileceği yönündeki görüşler; konut kavramının mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları

¹ **Gümüş**, M. Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 229.

² **Yavuz**, Cevdet/**Özen**, Burak/**Acar**, Faruk: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 10. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2012, s. 261.

Hakkında Kanun'daki (GKHK) musakkaf (üstü örtülü) taşınmaz kavramı ile aynı anlama geldiğini³, her ne kadar maddede açıkça belirtilmese de çatısı olmayan konut düşünülemediğini⁴, TBK 339'un 1. fıkrasının 2. cümlesinde, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş "taşınmazlar"dan bahsedildiği için taşınmazların konut kavramına dahil edilmesinin güçleştiğini⁵, bir taşınır yapının konut olarak kullanılması durumunda dahi TBK 339. vd. hükümlerinin uygulanamayacağını belirtmektedir. Karşı görüş ise konut için önemli olanın uyku ihtiyacı ve çevresel koruma sağlaması olduğunu ve bu iki unsuru taşıdığı sürece taşınır bir yapının da TBK kira hükümleri anlamında konut kabul edileceğini⁶, çatısı bulunmasının şart olmadığını⁷ ifade etmektedir. Dolayısıyla kabul edilecek görüşe göre; taşınabilir nitelikte baraka, karavan, konteyner, yat, çadır gibi yapıların TBK'da özel olarak kiracıya koruma sağlayan kira hükümlerinin kapsamına dahil olup olmadığı sonucuna varılacaktır.

Öte yandan, konutun ikametgah yeri, aile konutu olması şart olmayıp, tek bir odanın kiralanması durumunda TBK kira hükümleri anlamında konutun varlığı kabul edilecektir. Diğer taraftan niteliği gereği konut kirası hükümlerine uygun olmayan öğrenci yurdu gibi yapıların kiralanmasının buraya dahil edilmemesi gerekir.

B. Çatılı İşyeri

İşyeri, ticari veya sınai nitelikteki ekonomik faaliyetin yürütüldüğü, en azından baskın karakter gösterdiği yerdir⁸. Bunun yanında bir işletme tarafından kiralanmış olsa da mesleğin icrası ile doğrudan ilgisi bulunmayan yerler işyeri kirasına dahil olmazlar⁹. Çatılı işyerinden bahsedilebilmesi için

³ Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1. Baskı, İleri Kitabevi, İzmir, 2013, s. 539.

⁴ İpek, Eyüp: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", TBB Dergisi, S. 102, 2012, s. 61.

⁵ Yavuz/Özen/Acar, s. 261.

⁶ İnçeoğlu, M. Murat: Kira Hukuku, Cilt-2, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 11.

⁷ Gökyayla, Emre: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", Yaşar Üniversitesi Dergisi, C. VIII, S. Özel, s. 1217.

⁸ Yavuz/Özen/Acar, s. 261, 262.

⁹ Gökyayla, s. 1220.

de işyerinin çatılı, üstünün örtülü olması gerekir. Bu hususta sadece üstünün değil, etrafının da kapalı olması gerektiği öğretide ifade edilmektedir¹⁰. Öğreti tarafından kanunun kiracıyı koruma açısından çatılı ve çatısız işyeri kiralaları arasında ayırım yapmasının yerinde olmadığı da ifade edilmektedir¹¹.

Çatılı işyeri olup olmadığının tespitinde kiralananadaki hakim duruma ve sözleşmenin amacına bakılmalıdır¹². Yargıtay kiralanda örtülü yapılar bulunmakla beraber esas olarak bunların dışındaki alanların kullanıma hizmet ettiği kiralaları çatılı işyeri kirası kabul etmemektedir¹³. Buna göre çay bahçesi, yazlık sinema, açık halı saha çatılı işyeri kavramına dahil değildir. Yine bu anlamda, üstü açık otopark çatılı işyeri değil iken, üç katlı otoparkın en üst katı çatılı olmasa da bir çatılı işyeri kirası söz konusudur¹⁴. Nihayet, dükkan, mağaza, atölye, satış yeri, büro, dernek lokali gibi yerler çatılı işyeri kavramına birer örnektir¹⁵.

Yukarıdaki vasıfları taşıyan konut veya çatılı işyerinin bir kira ilişkisinin konusu olması durumunda bu kira ilişkisine, kira sözleşmesini düzenleyen genel hükümlere göre sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı daha çok koruyan TBK 339 vd. daki özel hükümlerin öncelikle uygulanması söz konusu olacaktır.

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ÖZGÜ SONA ERME SEBEPLERİ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesi bakımından 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347 ve devamındaki maddelerinde bildirim yoluyla ve dava yoluyla olmak üzere iki yol öngörülmüştür.

Fakat bunun öncesinde TBK'nın 349. maddesinde düzenlenen aile konutuna, ileride anlatacağımız kira sözleşmesinin sona ermesi hallerinde göz önünde bulundurulması bakımından, kısaca değinmek gerekecektir.

¹⁰ **İnceoğlu**, s. 19.

¹¹ **Gümüş**, s. 230.

¹² **Aydoğdu/Kahveci**, s. 540.

¹³ **Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 31.

¹⁴ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 540.

¹⁵ **Gümüş**, s. 230, 231.

TBK'nın 349. maddesi uyarınca “Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hakimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması halinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır”.

TMK'nın 194. maddesiyle paralel düzenleme getiren bu maddeye göre; maddenin ilk fıkrasında, aile konutu yani ailenin kullanıma özgü olarak kiralanan ve fesih anında bu niteliğini devam ettiren (örneğin eşlerin boşanması halinde bu niteliğin devam etmediği kabul edilmelidir) taşınmazlarda, kiracının kira sözleşmesini feshedebilmesi için eşinin açık (örtülü olmayan) rızasını almış olması gerektiği düzenlenmiştir. Gerek genel hükümler gerekse konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü hükümlerde yer alan ve fesih veya fesih ile aynı sonucu doğuran (örneğin tahliye taahhüdünde bulunmak) işlemlerde kiracı eşinin açık rızasını almak zorundadır, aksi halde işlem geçersiz olacaktır. İkinci fıkrada ise, eşten bu rızanın alınması örneğin ayırt etme gücünü kaybetmesi sebebiyle mümkün olmazsa ya da eş haklı sebep olmaksızın rıza vermez ise, kiracı eş mahkemeye başvurarak hakim müdahalesi yoluyla tek başına karar alabilmeyi talep edebilir. Son fıkraya göre ise, kira sözleşmesinde taraf olarak yer almayan eş, kiraya verene kiracının eşi olduğu konusunda bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı olabilir ve bu halde kiraya veren için fesih bildirimini ve ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirme zorunluluğu doğacak, kiraya veren buna uymadığı takdirde yaptığı bildirim geçersiz olacaktır¹⁶.

A. Bildirim Yoluyla

Bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesi, aşağıda ele alacağımız süre şartlarının oluşması kaydıyla, kira sözleşmesinin taraflarının herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesine son vermelerini ifade eder. Diğer taraftan TBK'nın 348. maddesi uyarınca, “konut ve işyeri kiralalarında fesih

¹⁶ Daha ayrıntılı bilgi için bkz: **Yavuz/Özen/Acar**, s. 248 vd.

bildirimini geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır". Madde metninde ifade edildiği üzere, söz konusu feshin geçerli olabilmesi için bildirim en azından adi yazılı şekilde yapılması gereklidir. Söz konusu yazılı şekil şartı sadece TBK'nın 347. maddesi için söz konusu olmayıp, konut ve çatılı işyeri kiralarda genel hükümler gereği fesih ve fesih bildirim haklarının kullanılacağı durumlarda da aranacaktır¹⁷. Fesih değil de dönme hakkının kullanıldığı durumlar ise yazılılık şartı kapsamının dışında kalmaktadır¹⁸.

1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde

TBK'nın 347. maddesinin 1. fıkrası uyarınca *"Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresinin 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."*

Görüldüğü üzere, adi kira hükümlerinin aksine konut ve çatılı işyeri kiralarda belirli süreli kira sözleşmesi sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ermemektedir. Burada, belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirme olanağı da kural olarak kiracıya verilmiş¹⁹, kiraya verene ise ancak on yıllık uzama süresinin sonu için bu imkan tanınmıştır. Madde metninde ifade edildiği üzere, kiracı sözleşme süresinin bitiminden en az 15 gün önce -TBK 348. madde uyarınca yazılı olarak- fesih bildiriminde bulunmadıkça²⁰ sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacaktır. Söz konusu 15 günlük süre nispi emredici nitelikte bir süre olup, tarafların anlaşmasıyla kiracı

¹⁷ Yavuz/Özen/Acar, s. 296; Gümüş, s. 338; Aydoğdu/Kahveci, s. 592.

¹⁸ Gümüş, s. 338.

¹⁹ Gümüş, s. 336.

²⁰ Yazılı fesih bildirimini kiraya verenin hakimiyetine girmesi gerektiği görüşü hakkında bkz. Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013, s. 433.

yararına azaltılabileceği kabul edilmelidir²¹. Sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılması ise, sözleşmenin kira bedeli gibi içeriği itibarıyla aynı koşullarla yenilenmesi, önceki sözleşme için kiracı dışında başkası tarafından verilen kefalet, rehin gibi teminatların ise aksi kararlaştırılmadıkça düşeceği anlamına gelmektedir²².

Kiraya veren ise sözleşme süresinin bitimine dayanarak kira sözleşmesini feshedemeyecek, ancak 10 yıllık²³ uzama süresinin sonunda, uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce yazılı olarak kiracıya bildirimde bulunmak şartıyla kira sözleşmesini feshedebilecektir. Örneğin²⁴ 01.01.2010 yılında yapılan bir yıllık kira sözleşmesi, kiracı tarafından sona erdirilmeyerek uzamışsa, kiraya veren en geç 30.09.2020 tarihinde yazılı fesih bildiriminde bulunmak kaydıyla, uzayan bu kira sözleşmesini ancak 31.12.2020 tarihinde sona erdirebilecektir. Fesih bildiriminin en geç uzama yılının bitiminden 3 ay önce yani 30.09.2020 tarihinde kiracının hakimiyet alanına ulaşması gerekmektedir²⁵. Nitekim Yargıtay'ın yerleşik içtihatları bu yönde olup, 08.02.2016 tarihli kararında bu durumu Yargıtay aynen "... *kanunun düzenlemesinden verilen üç aylık sürenin asgari süre olduğu bildirim uzama yılının bitimine üç ay kala kiracının elinde olmasının yeterli olduğu anlaşılmaktadır*" şeklinde ifade etmiştir²⁶. Aksi halde, TBK 328. maddenin ikinci fıkrası kıyasla uygulanmalı, yani bildirim bir sonraki uzama yılı için geçerli kabul edilmelidir. Taraflar kiraya veren tarafından yapılacak yazılı fesih bildiriminin 3 aydan daha da önce yapılması şartını kararlaştırabilirler²⁷.

Kira sözleşmesi bir yıldan fazla süreli, örneğin sekiz, on iki yıllık gibi süreler için yapıldığı durumlarda, bu yılların bitiminden itibaren on yıllık uzama süresini aramak -hükümün kiraya verenin mağduriyetini önleme amacı

²¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 433; Yavuz/Özen/Acar, s. 294.

²² Aydoğdu/Kahveci, s. 591; Gümüş, s. 336.

²³ İşyeri kiralari bakımından bu sürenin kısa olduğu yönünde eleştiri için bkz. Doğan, s. 64; Ayrıca, 10 yılı fazla bulan 5 yıla indirilmesini öneren görüş için bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 434.

²⁴ Yavuz/Özen/Acar, s. 294.

²⁵ Doğan, s. 65.

²⁶ Yargıtay 6. HD., 8.2.2016, E. 2015/8957, K. 2016/680, www.kazanci.com

²⁷ Doğan, s. 65.

yönündeki gerekçesi de dikkate alındığında- kiraya veren için haksız sonuçlar doğuracağından, örnekteki sekiz yıllık kira sözleşmesinde sekizinci yıldan itibaren 2 yıl sonra, on iki yıllık kira sözleşmesinde de on ikinci yılın bitiminden en geç 3 ay önce bildirimde bulunmak kaydıyla, kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebileceği kabul edilmelidir²⁸.

Ayrıca belirtmek gerekir ki 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca, "Bu kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır." Maddedeki hallerden birini somutlaştırmak adına, Yargıtay'ın yakın zamanlı bir kararında bu durum aynen " taraflar arasındaki çatılı yere dair yapılan kira sözleşmesinin 01.07.2000 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli olduğu, kira sözleşmesinin süre sonunun 31.06.2002 tarihi olduğu, 10 yıllık uzama süre sonunun ise 31.06.2012 tarihi olduğu anlaşılmaktadır. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup yürürlük tarihinde 10 yıllık uzama süresi dolduğundan Türk Borçlar Kanunu 347. maddesinin taraflar yönünden uygulanabilirliği 6101 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca 01.07.2014 tarihinde başlamaktadır. Buna göre davacı kiralayana 01.07.2014 tarihinden en az 3 ay öncesinde yani 01.04.2014 tarihinde kiracıya ulaşmak üzere ihtarname göndermesi gerekmektedir" şeklinde ifade edilmiştir²⁹. Yine benzer bir olayda da fesih bildirimini için erteleme süresinin geçmesinin beklenmesi gerektiğini "6101 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesinden dava açma için şart olunan bildirim tarihinin de 1.7.2014 tarihine kadar ertelendiği anlamı çıkarılamaz" şeklinde dile getirmiştir³⁰. Bu kararlar 01.07.2017 tarihinde dolacak olan beş yıllık erteleme süresinin beklendiği kira sözleşmeleri bakımından önem arz eder.

²⁸ Yavuz/Özen/Acar, s. 294-295.

²⁹ Yargıtay 6. HD., 28.1.2016, E. 2015/3643, K. 2016/537, www.kazanci.com

³⁰ Yargıtay 6. HD., 25.6.2015, E. 2015/4316, K. 2015/6450, www.kazanci.com

2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde

Konut ve çatılı işyeri kiralarda, belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona ermesi hususu ise TBK'nın 347. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre *“belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyile sözleşmeyi sona erdirebilirler.”*

Görüldüğü üzere belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracının her zaman için genel hükümlerdeki fesih dönemi ve bildirim için öngörülen sürelerle uyarak kira sözleşmesini sona erdirebileceği kabul edilmişken, bu hak kiraya verene verilmemiştir. Belirli süreli kira sözleşmelerine paralel bir hükümle, kiraya verenin ancak kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra genel hükümlerde yer alan fesih dönemi ve bildirim için öngörülen sürelerle uymak şartıyla kira sözleşmesini sona erdirebileceği kabul edilmiştir. Hükmün gerekçesinde de ifade edildiği üzere, bu süreler yönünden yapılan atfı TBK'nın 328. ve 329. maddelerindeki düzenlemelerdir. Buna göre, *“taflardan her biri bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adetin bulunmaması durumunda altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilirler”*. Yukarıda da belirttiğimiz üzere taraflar, kiracı tarafından yapılacak fesih bildiriminin 3 aydan daha uzun bir süre önce yapılmasını kararlaştıramazlar. Sürelerle ilişkin bir örnek vermek gerekirse, başlangıcı 1.5.2006 tarihi olan belirsiz süreli kira sözleşmesini, kiraya veren ancak 1.5.2016 tarihinden sonra, altı aylık dönem sonu olan 31.10.2016 tarihinde kira sözleşmesini sona erdirmek için en geç 31.07.2016 tarihine kadar yazılı fesih bildiriminde bulunmalıdır. Söz konusu bildirim bu tarihe kadar kiracının hakimiyeti alanına ulaşması gerekmektedir. Aksi halde, yukarıda belirttiğimiz üzere, fesih bildirimini bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacaktır.

Birden fazla kiracı olması durumunda, gerek belirli süreli kira sözleşmesinde gerekse belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimini kiracıların hepsine ayrı ayrı veya varsa kiracıların ortak temsilcilerine yapılmalıdır³¹. Öte yandan Yargıtay, kiraya verenin göndereceği fesih bildirimini,

³¹ Doğan, s. 71.

kiralanan üzerinde paylı mülkiyet mevcutsa pay ve paydaş çoğunluğu, elbirliği ile mülkiyet mevcutsa ortakların tamamı tarafından keşide edilmesi gerektiğini ifade etmektedir³².

B. Dava Yoluyla

6570 Sayılı Mülga GKHK'da tahliye davası olarak isimlendirilen bu yol, kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona erdirilemeyeceği, ancak mahkeme kararıyla sona erdirilebileceği halleri ifade etmektedir. Bu anlamda kiraya verenin, kanunda tahliye sebepleri olarak sayılan şartların gerçekleştiğini öne sürerek kira sözleşmesini keyfi olarak sona erdirmesi önlenmiş, kiracı bu sayede korunmuş olmaktadır³³. Tahliye davası konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü bir yol olmakla birlikte, davanın kiracı tarafından açılmayacağı tabiidir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının, bilhassa sona ermesine ilişkin hükümleri kamu düzenine ilişkin olduğundan, taraflar bu konuda tahkime başvuramazlar³⁴.

Tahliye davasında görevli mahkeme HMK uyarınca sulh hukuk mahkemesi olmakla birlikte, mahkemenin verdiği karar kira sözleşmesini sona erdiren yönüyle inşai, kiralananın iadesini sağlayan yönüyle de eda hükümlüdür. Öte yandan mahkemenin vermiş olduğu tahliye kararı kesinleşinceye kadar kira sözleşmesi sona ermemektedir³⁵. Buna rağmen öğretide, 30.06.1938 sayılı YİBK ve İİK hükümleri karşısında, Yargıtay'ın tahliye kararlarının kesinleşmeden icraya konulabileceği görüşünde olduğu, bu halde temyiz yoluna başvurulmuşsa icranın geri bırakılması için 3 aylık kira tutarında teminatın icra dairesine yatırılması gerektiği belirtilmektedir³⁶.

Öte yandan TBK'nın 354. maddesine göre “*dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez*”. Anlaşıldığı üzere, tahliye davası sebepleri sınırlı sayıda sayılmış olup taraflar anlaşmak suretiyle kiracı aleyhine olacak şekilde ortaya yeni bir tahliye sebebi çıkaramayacakları gibi tahliye davasını düzenleyen 350 vd. hükümler-

³² Yargıtay 6. HD., 29.2.2016, E. 2016/750 K. 2016/1447, www.kazanci.com

³³ Yavuz/Özen/Acar, s. 296-297.

³⁴ Gümüş, s. 338; Zevkliler/Gökyayla, s. 435.

³⁵ Gümüş, s. 338; Yavuz/Özen/Acar, s. 297.

³⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 594.

rinde kiracı aleyhine bir değişiklik de yapamazlar. Hatta konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanabilen genel hükümlerdeki fesih ve fesih bildirim sebepleri dışında kiracı aleyhine olacak şekilde yeni bir fesih sebebi de kararlaştırılmazlar³⁷. Burada belirtmemiz gerekir ki söz konusu hüküm 14.04.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi ile 5 yıl süreyle ertelenmiş, ardından 12.07.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6353 sayılı Kanun ile geçici 2. madde değişikliğe uğramış ve bu süre 8 yıla çıkarılmıştır. Fakat bu erteleme sadece; *kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiraları için geçerlidir. Söz konusu geçici 2. maddeye göre, bu halde, kira sözleşmelerinde ertelenen bu maddeyle ilgili olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmeleri hükümleri tatbik olunur, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.*

Diğer yandan TBK'nın 353. maddesi uyarınca, *“kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır”*. Aşağıda ayrıntılarıyla ele alacağımız tahliye davası açmak için yasanın öngördüğü bir aylık süre içinde, kiraya veren kiracıya dava açılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunursa, yeni kira yılı sonuna kadar tahliye davasını açabilecektir. Yargıtay'ın mülga GKHK döneminde kabul ettiği, süre tutum³⁸ olarak adlandırılan bu olanak, TBK'da açıkça ve tüm tahliye davası sebepleri bakımından kabul edilmiştir³⁹. Ayrıca en geç dava açma süresi içinde yapılması gereken yazılı bildirim, daha öncesinde yani kira süresi içinde yapılırsa da aynı etkiyi doğuracaktır⁴⁰. Son olarak, söz konusu bildirim 1 aylık dava süresi içinde kiracıya ulaşmış olması gerekir⁴¹.

TBK sisteminde tahliye davasının sebepleri kiraya verenden kaynaklanan ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere iki ayrı başlık altında düzenlenmiştir.

³⁷ **Gümüş**, s. 339.

³⁸ *“... İhtarname bir bildirimden ibaret olup süre koruyucu özelliindedir.”*: Yargıtay 6. HD., 20.5.2013, E. 2013/5815, K. 2013/8887, www.kazanci.com

³⁹ **Gümüş**, s. 340.

⁴⁰ **Yağcı**, Kürşad/Aksan Hukuk Bürosu: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2012-40, İTO Yayınları, İstanbul, 2012, s. 259.

⁴¹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 595.

1. Kiraya Veren Kaynaklanan Sebepler

a. Kiraya Veren veya Yakınlarının Konut Gereksinimi Sebebiyle

TBK'nın 350. maddesinin 1. bendinde “kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ... gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”

aa. Kişi Şartı

TBK'daki yeni düzenleme kimlerin gereksinimi için tahliye davası açılabileceği konusunda, mülga GKHK'daki kiraya verenin “kendisi, eşi ve çocukları” şeklinde olan kapsamı genişletmiş⁴², kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyacını kapsam olarak çizmiştir. Hükümün gerekçesinde, kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin belirlenmesinde ise TMK'nın 364. maddesi gibi hükümlerinin dikkate alınacağı belirtilmiştir. Buna göre yukarıda sayılan kişilere kiraya verenin yardım nafakası vermekle yükümlü olduğu kardeşlerini eklemek gerekecektir. Öğretide, kiraya verenin konut ihtiyacı duyan kardeşi sebebiyle bu hükme dayanarak kiracının tahliyesini isteyebilmesi için, TMK 364'deki nafaka koşullarının aranması gerektiği ifade edilmektedir⁴³. Kiraya verenin evlatlığı, altsoyu olması sebebiyle madde kapsamına dahil olmakla birlikte, maddede yer alan kişilerin sınırlı sayıda düzenlendiğinden hareketle kiraya verenin yeğeni bu kapsama dahil edilmemektedir⁴⁴. Kiraya verenin eşi bakımından evlilik birliği son bulmuş olmalı iken, ayrılık kararı sonucu ayrı yaşanan eşin konut ihtiyacı için

⁴² Kapsamın olmaması kadar genişletildiği yönünde bkz. **Gümüş**, s. 349.

⁴³ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 302-303. Yazara göre nafaka yükümlüsünün refah içinde olması şartını konut sahibi olan kiraya veren karşılamakta olup, kardeşin yoksulluğa düşecek olması şartının ise kardeşin konutunun bulunmaması ve kiralayacak gücünün olmaması halinde oluşturduğu kabul edilmelidir.

⁴⁴ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 597; Aksi yönde **Zevkliler/Gökyayla**, s. 436.

ise tahliye davası açılabilir⁴⁵. Yine, maddede kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerden bahsedildiği için, ahlaki bir görev olarak bakılan kişilerin -örneğin kiraya verenin bakmakla yükümlü olmadığı üvey çocukları için- konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılmaz⁴⁶.

bb. Taraf Şartı

Kendisinin veya yukarıda sayılan yakınlarının konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davasını açma hakkı kiraya verene tanınmıştır. Kiraya veren sıfatına sahip malik, intifa hakkı sahibi, alt kiraya veren kiracı söz konusu davayı açabilir. Yargıtay kiraya veren durumunda olmayan malik veya intifa hakkı sahibinin de bu davayı açabileceği kanaatindedir⁴⁷. Kiraya veren olmayan malikin de bu davayı açabileceği Yargıtayca “6098 Sayılı TBK.nun 350/1. maddesi uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir” şeklinde ifade edilmektedir⁴⁸. Başka bir kararında da Yargıtay, malik olmayan kiraya verenin gönderdiği ihtiyaç sebebiyle fesih iradesini yansıtan ihtarnameye dayanarak, kiraya veren olmayan malikin tahliye davası açabileceğini kabul etmiştir⁴⁹. Konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davasını sadece gerçek kişiler açabilmeli, hükmün gerçek kişilerin konut ihtiyacı için kaleme alındığı ve tüzel kişilerin barınma ihtiyacının da söz konusu olmadığı göz önünde bulundurulduğunda, tüzel kişiler bu sebebe dayalı tahliye davası açamamalıdır⁵⁰.

Birden fazla kiraya veren var ve aralarında paylı mülkiyet ilişkisi var ise, pay ve paydaş çoğunluğuyla; elbirliğiyle mülkiyet ilişkisi var ise tamamının izniyle tahliye davası açılabilir veya dava açıldıktan sonra diğerlerinin icazeti alınabilir. Bu husus da Yargıtay’ın içtihatlarında “*Kiralanan paylı*

⁴⁵ Zevkliler/Gökyayla, s. 436-437.

⁴⁶ Doğan, s. 79.

⁴⁷ Aydoğdu/Kahveci, s. 597.

⁴⁸ Yargıtay 6. HD., 26.10.2015, E. 2015/9846, K. 2015/9056, www.kazanci.com

⁴⁹ Doğan, s. 75-76 ve 181. dipnottaki Yargıtay kararı.

⁵⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 599; Zevkliler/Gökyayla, s. 437; Gümüş, s. 349; Doğan, s. 79-80.

mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir.” şeklinde yer almaktadır⁵¹.

Davalı ise kiracıdır. Birden fazla kiracı olması durumunda ise, tahliye ve iade yükümlülüğü bölünemeyen bir borç olduğundan dava hepsine karşı açılmalıdır⁵². Kiracı kiralananın maliklerinden biri ise kendisine karşı gereksinim nedeniyle tahliye davası açılmayacağı savunulmaktadır⁵³. Fakat paylı mülkiyete tabi bir kiralanda, hakkın kötüye kullanılması söz konusu olmadığı sürece, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması koşulu ile bu dava açılabilir.

cc. Gereksinim Şartı

Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarıyla kabul edildiği üzere, maddede sayılan kişilerin konut gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olması ve bu hususu davacının ispatlaması gerekir. Kiraya verenin kira bedelini artırmak, kiracıyı huzursuz etmek, kiracıdan kurtulmak, konutu daha rahat satabilmek gibi maksatlarla tahliye isteminde bulunduğu hallerde, esasen gerçek bir konut gereksiniminin bulunmadığı ve ihtiyaç iddiasının da gerçeği yansıtmadığı kabul edilecektir. Bu anlamda konut ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığının takdiri hakime ait olup, hakim bu durumu tespit ederken kiraya verenin ve maddede sayılan yakınlarının sosyal, ekonomik, kültürel, mesleki ve sağlık durumlarını dikkate almalıdır⁵⁴.

Kiraya verenin kendisinin kirada oturması, bir başkasının yanında oturması, yurt dışından geldiğinde kalacak başka konutunun olmaması, sağlık durumunun kiralanda oturmasını gerektirmesi; kiralananın fiziki veya ekonomik açıdan ya da konumu açısından daha elverişli olması, kiralananın bulunduğu yere yerleşilecek olması konut ihtiyacının varlığını ortaya koyan

⁵¹ Yargıtay 6. HD., 25.4.2016, E. 2016/3380, K. 2016/3343, www.kazanci.com

⁵² Doğan, s. 97.

⁵³ Aydoğdu/Kahveci, s. 598.

⁵⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 439.

örneklerden sadece bir kısmıdır⁵⁵. Somutlaştırmak gerekirse, annesiyle birlikte oturan ergin birinin kiralanana; kalp hastalığı, felç, romatizma gibi hastalık veya yaşlılık sebepleriyle asansörsüz binada üst katta oturan kişinin daha alt kattaki kiralanana; çocukları olmuş olan veya büyüyen kişinin daha büyük olan kiralanana; sobalı evde oturan kişinin kaloriferli olan kiralanana; tayini kiralananın bulunduğu şehre çıkan kişinin bu kiralanana, kiraya verenin çocuğunun eğitimini kiralanın bulunduğu yerde sürdüreceği olduğu halde kiralanana, çocuğunun nişanlanarak ciddi evlilik hazırlıklarına girildiği halde kiralanana ihtiyacın varlığı kabul edilmektedir⁵⁶. Yargıtay'ın yakın tarihli kararlarında şu hallerde gereksinim ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu kabul edilmiştir: *“Reşit olan kimse bekar dahi olsa ailesiyle birlikte oturmaya zorlanamaz. Bu durumda reşit olan ihtiyaçlının bekar dahi olsa ayrı oturma istemi olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir.”*⁵⁷, *“Davacı ... 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz. Dinlenen davacı tanıkları ihtiyaçlı olan davacının halen 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 bu güne kadar kiralananda oturmayı tercih etmediği ve bundan sonrada oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir”*⁵⁸.

Gereksinim sebebiyle tahliyesi istenen konutun satışa çıkarılması, başkasına kiraya verilmesi gibi durumlar ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olmadığını gösterir. Bu anlamda ihtiyacın samimi olup olmadığı somut olayda hakim tarafından incelenecektir. Buna göre *“... davacı kiralananı satılığa çıkardığına göre ihtiyacının samimi ve zorunlu olduğu kabul edilemez”*⁵⁹.

⁵⁵ Örnekler için bkz. **Ruhi**, Ahmet Cemal: Kira Hukuku, Cilt-1, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s. 891 vd.

⁵⁶ Örnekler için bkz. **Doğan**, s. 83 vd.

⁵⁷ Yargıtay 6. HD., 25.4.2016, E. 2016/3380, K. 2016/3343, www.kazanci.com

⁵⁸ Yargıtay HGK., 23.10.2015, E. 2014/6-224, K. 2015/2354, www.kazanci.com

⁵⁹ Yargıtay 6. HD., 5.12.2005, E. 2005/9653, K. 2005/11149, www.kazanci.com

Yargıtay ayrıca ihtiyacın devamlı olmasını da aramaktadır. Bu içtihat- lara göre, devamlılık arz etmeyen, geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez ve ayrıca ihtiyacın dava sonuçlanıncaya kadar devam etmesi gerekir⁶⁰. Devamlılık yılın tamamı kiralananda oturmak anlamına gelmemekte olup, örneğin yurt dışında çalışan ve yıllık iznini Türkiye’de geçiren işçinin tatil dönemlerine ilişkin konut ihtiyacı devamlı sayılır⁶¹. Henüz doğmamış ihtiyaca örnek olarak kiralanın bulunduğu yere taşınacağına söylenmesine rağmen henüz o yere gitmemek ve bunun için de girişimde bulunmamak⁶², ileride emekli olma ve Türkiye’ye dönüş yapma ihtimali sebebiyle konut ihtiyacı duymak⁶³; gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı ihtiyaca örnek olarak da uzun dönem askere sevk edilen⁶⁴in konut ihtiyacı örnek olarak verilebilir.

dd. Süre Şartı

Davanın açılması gerektiği süre hususu ise, TBK’nın 350. maddesinin 1. fıkrasında “*belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir*” şeklinde ifade edilmiştir. Buna göre konut kira sözleşmesi belirli süreli ise, bu sürenin sonundan itibaren 1 ay içinde davanın açılması gerekmektedir. Buna karşın sözleşme belirsiz süreli ise, kiraya ilişkin genel hükümlerdeki fesih dönemi ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle yani taşınmazlar için TBK 329’da öngörülmüş olan 6 aylık fesih dönemi için en geç 3 ay önceden yapılacak bildirim ile sözleşmenin sonu tayin edilmiş olacak, tayin edilen bu süreden başlayarak da

⁶⁰ Yargıtay HGK., 22.1.2016, E. 2014/6-117, K. 2016/60, www.kazanci.com

⁶¹ **Gümüş**, s. 348’deki 1530. dipnottaki Yargıtay HGK kararı.

⁶² **Ruhi**, s. 932.

⁶³ **Ruhi**, s. 918.

⁶⁴ “Her ne kadar davacı (L.) bu daireyi oğluna tahsis edeceğini bildirmişse de, ihtiyacıya tahsis etmeyip halen askerde olan ve ihtiyacı doğmamış bulunan oğluna tahsis etmesi, iddiasında samimi olmadığını göstermektedir. 6570 sayılı yasa zorunlu ihtiyacı kabul etmiş olup, doğmayan bir ihtiyaç için dava açılmaz.”: Yargıtay 6. HD., 12.1.1988, E. 1987/12163, K. 1988/70, www.kazanci.com

1 ay içinde tahliye davası açılması gerekecektir⁶⁵. Örneğin⁶⁶, 01.02.2016 başlangıç tarihli belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde, her yılın 31 Temmuz veya 31 Ocak tarihleri altı aylık fesih dönemlerinin sonu olduğundan, bu tarihlerden itibaren bir ay içinde tahliye davası açabilmek için, üç aylık fesih bildirim sürelerine uyularak, yani en geç 30 Nisan veya 31 Ekim tarihlerine kadar kiracıya bildirimde bulunulmalıdır. Öte yandan, yukarıda bahsettiğimiz TBK'nın 353. madde hükmü gereğince, en geç dava açma süresi içerisinde kiracıya karşı tahliye davası açılacağı bildiriminde bulunulursa, dava açma süresi yeni kira yılının sonuna kadar uzamış olacaktır. Söz konusu bildirim (ihtarın) söz konusu 1 aylık dava süresi içerisinde kiracıya ulaşması gerekmektedir⁶⁷. Doğaldır ki bildirimde bulunmaksızın doğrudan dava açıldığı durumlarda, davanın 1 aylık sürede açılması yeterli olup dava dilekçesinin bu bir aylık sürede kiracıya ulaşması aranmayacaktır⁶⁸. Birden fazla kiraya veren olduğu durumlarda, dava süresini uzatan bildirim kiraya verenlerden biri tarafından yapılmasını yeterli bulan⁶⁹ Yargıtay kararları olduğu gibi, aksi yönde⁷⁰ kararları da mevcuttur. Ancak, "... feshi ihbar, temerrüt ihtarı ve iki haklı ihtar gibi akdin feshine neden olacak ve dava şartını oluşturacak hallerde bütün ilgililerin ihtarı veya ihbarı birlikte göndermeleri gerekir"⁷¹.

Tahliye davasının süresinde açılıp açılmadığını tespit açısından kira sözleşmelerinin başlangıcının bilinmesi önem arz eder. Bu anlamda, kira sözleşmesinin başlangıcını tahliye davasını açan ispat ile yükümlü olup, söz konusu tarih her türlü delil ile ispat edilebilir. Elektrik, su, doğalgaz, telefon, internet bağlantısı için ilgili kurum ve kuruluşlar ile yapılan sözleşmeler⁷²

⁶⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 601.

⁶⁶ İpek, s. 74.

⁶⁷ Doğan, s. 98.

⁶⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 601.

⁶⁹ "Kiralayan birden fazla ise, bunlardan birisinin ihtiyaç iddiasıyla ihtar keşide etmesi, dava açma süresini kesme bakımından yeterlidir. Zira, bu ihtar ihbar niteliğinde olup dava şartı olmadığından, kiralayanların hepsi tarafından gönderilmesi zorunlu değildir.": Yargıtay 6. HD., 9.10.2007, E. 2007/8520, K. 2007/10604, www.kazanci.com

⁷⁰ Ruhi, s. 953.

⁷¹ Yargıtay 6. HD., 26.10.2015, E. 2015/9846, K. 2015/9056, www.kazanci.com

⁷² Zevkliler/Gökyayla, s. 439.

ispat aracı olabileceği gibi, tanık anlatımlarına dayanarak da kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ispat edilebilecektir. Davacı tarafından ispatlanamadığı halde ise, davalının bildirdiği tarih kira sözleşmesinin başlangıç tarihi kabul edilecektir⁷³. Yargıtay' a göre tahliye davalarında dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup mahkemece resen göz önünde bulundurulmalıdır. Aynı zamanda, davacının ihtiyaç sebebiyle önceki dönemde açtığı tahliye davasında verilen karar, daha sonraki dönemlerde açılan tahliye davası için kesin hüküm oluşturmaz.

ee. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK'nın 355. maddesinin 1. ve 3. fıkraları uyarınca “*kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralamaz. ... Kiraya veren bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*”.

Görüldüğü üzere kanun, hem kötü niyetli kiraya verenlerden kiracıyı korumakta hem de kiracısını çıkarttıktan sonra bir sebeple konuta gereksinimi kalmayan kiraya verenin eğer konutu kiraya verecekse, haklı sebep olmaksızın eski kiracısına kiralamasını şart koşmaktadır. Yeni düzenleme, mülga GKHK'da yer alan mücbir sebep yerine haklı sebebi yeterli görmüş, bu halde söz konusu yasağın uygulanmayacağını belirtmiştir. Haklı sebebin, kiraya verenden kaynaklandığı değil kiracıdan kaynaklandığı durumlarda gerçek anlamda haklı sebebin kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁷⁴. Bu görüşe göre, kiracının ölmesi veya kiralananın bulunduğu şehri terk etmiş olması ya da kiralananın deprem, sel gibi mücbir sebeple kendisinden yararlanılamayacak hale gelmesinde gerçek anlamda bir haklı sebep var olup, kiraya verenin ölmesi veya şehri terk etmesi halinde ise maddede aranan manada haklı sebep gerçekleşmemiştir. Elbette haklı sebebin gerçekleşip gerçekleşmediğini, somut olaya göre hakim takdir edecektir.

⁷³ “*Davacılar iddia ettikleri kira başlangıç tarihini ve süresini kanıtlamak zorundadırlar. Kanıtlamadıkları takdirde davalının bildirdiği tarihin kira başlangıç tarihi olarak kabul edilmesi ve davanın süresinde olup olmadığının bu tarihe göre değerlendirilmesi ... icap eder*”: Yargıtay 6.HD., 25.3.2013, E. 2013/2276, K. 2013/5165, www.kazanci.com

⁷⁴ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 606.

3 yıllık kiralama yasağının başlangıcı, hükmün lafzında yer alan “boşaltılması sağlandığında” ifadesinden hareketle mahkeme kararının kesinleşmesi değil, konutun kiracı tarafından boşaltıldığı tarihten itibaren hesaplanacaktır⁷⁵.

Kiralananda kira bedelinin artırılmasını gerektirecek değişiklik yapılmadığı sürece, kiraya veren eski kiracısına kiralarken, tahliyeden itibaren geçen süre için geçerli üfe oranı dışında kira bedelinde artırım yapamamalıdır.

Diğer taraftan yasağa aykırılık durumunda hakim, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmayacak miktarda tazminata hükmedecektir. Yargıtay uygulaması, gereksinim sebebiyle kiraya verenin mahkemeden tahliye kararı alması ve bunu icraya koymak suretiyle kiracıyı çıkarması halinde ceza yaptırımının (mülga kanun döneminde hapis ve ağır para cezası yaptırımı söz konusu idi) söz konusu olacağı, salt kiraya verenin gereksinimi sebebiyle sözleşmeyi yenilemeyeceğini bildirmesi üzerine kiracının taşınmazı kendiliğinden boşaltması halinde bu cezanın uygulanmayacağı yönündedir⁷⁶. Nitekim yeni kanunun lafzında “boşaltılması sağlandığında” dendiğine göre kiracının talep üzerine taşınmazı kendiliğinden ya da icra yoluyla tahliye etmesi arasında fark bulunmaması gerekir⁷⁷. Kiraya verenin bu 3 yıllık süre içerisinde başkasıyla yapmış olduğu kira sözleşmesi ise madde yaptırımından bağımsız olarak geçerlidir⁷⁸.

b. Kiraya Veren veya Yakınlarının İşyeri Gereksinimi Sebebiyle

TBK'nın 350. maddesinin 1. bendinde “*kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için ... işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve*

⁷⁵ Yavuz/Özen/Acar, s. 300.

⁷⁶ Bu uygulamanın isabetsizliği ve yeni kanun döneminde uygulamanın değişebileceği hakkında bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 607.

⁷⁷ Doğan, s. 103-104.

⁷⁸ Gümüüş, s. 341; Yavuz/Özen/Acar, s. 301.

fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”

aa. Kişi Şartı

Kimlerin işyeri ihtiyacı için tahliye davası açılabileceği hususunda maddede aynı kişiler sayıldığından, yukarıda konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası için yaptığımız açıklamalara bakılmalıdır.

bb. Taraf Şartı

Konut gereksinimi sebebiyle tahliyeden farklı olarak, burada işyeri gereksiniminden bahsedildiği için kiraya veren sıfatına sahip olmak kaydıyla tüzel kişiler de bu sebebe dayanarak tahliye davası açabilirler. Fakat yukarıda değindiğimiz üzere tüzel kişilerin Yargıtay kararlarının aksine, çalışanlarının lojman ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamamaları gerekir. Nitekim tüzel kişinin konut gereksiniminden bahsedilemeyeceği gibi, lojman gibi barınma yerleri de tüzel kişinin işyeri ihtiyacının kapsamına girmez. Tüzel kişi, üyelerinin, ortaklarının veya onların yakınlarının ihtiyacı için tahliye isteminde bulunamaz⁷⁹. Öte yandan, kiraya veren gerçek kişi, ortağı olduğu tüzel kişinin işyeri ihtiyacı sebebiyle de tahliye davası açamaz, çünkü tüzel kişinin ihtiyacı sebebiyle tahliye için kiraya veren sıfatının tüzel kişide olması gerekir⁸⁰. Bu durum yakın zamanlı bir Yargıtay kararında “*Kanun hükmüne ve Dairemizin yerleşik içtihatlarına göre şirketin ihtiyacı nedeniyle gerçek kişi ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Davacı gerçek kişi, kendisine ait olan K... Ltd. Şti.’nin ihtiyacına dayanarak tahliye talep ettiğine göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir...*” şeklinde ifade edilmiştir⁸¹.

cc. Gereksinim Şartı

Yukarıda konut gereksinimi sebebiyle tahliyede belirttiğimiz üzere, Yargıtay burada da maddede sayılan kişilerin işyeri gereksiniminin gerçek,

⁷⁹ Doğan, s. 111.

⁸⁰ Gümüş, s. 351.

⁸¹ Yargıtay 6. HD., 22.10.2015, E. 2015/8603, K. 2015/8905, www.kazanci.com

samimi, zorunlu ve devamlı olmasını aramaktadır. İşyeri ihtiyacının kabul için, tahliyesi istenen işyerinde maddede anılan kişiler tarafından işin bizzat veya bazı yardımcılarla icra edilebilecek olması gerekir⁸². Mülga kanunda aranan bizzat icra etme şartının yeni düzenlemede aranmamış olduğu gözden kaçmamalıdır. İşyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye talebinde sadece ticaret yapılacağıının beyan edilmesi yetmez, yapılacak işin de belirtilmesi gerekir⁸³. İhtiyacın gerçek ve samimiliği açısından hakim, kiralananın yapılacak işe fiziki anlamda örneğin metrekare bakımından uygunluğunu da araştırıcaktır⁸⁴.

Kiraya verenin işsiz olması, yaptığı işe ek veya yeni bir iş kuracak olması, kiralanan taşınmazın ekonomik, fiziki açıdan veya konum açısından daha elverişli olması işyeri ihtiyacının mevcut kabul edildiği durumlara örnektir⁸⁵. Yargıtay bir kararında davacının torununun işyeri ihtiyacını şu gerekçelerle mevcut kabul etmiştir: " ... Davacı tanıkları, ihtiyaçlarının Ziraat Fakültesi mezunu olduğunu, geçici işlerde çalıştığını, KPSS sınavlarında başarılı olamadığını, askerden döndüğünü, halen boş olup sigortasının bulunmadığını, kiralanda kahvehane işletmeciliği yapmak istediğini, bu sebeple kiralanan ihtiyacı olduğunu beyan etmişlerdir ... 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"⁸⁶. Yargıtay konut kiralardan farklı olarak işyeri kiralarda, kiraya verenin kirada olmasını tek başına yeterli saymamakta, tahliye tehdidi altında olmasını veya ihtiyaç duyduğu işyerinin en az kendisinin kirada olduğu işyeri kadar elverişli olmasını aramaktadır^{87 88}. Kiraya vereninin

⁸² Yavuz/Özen/Acar, s. 304.

⁸³ Doğan, s. 125.

⁸⁴ Yargıtay 6. HD., 01.02.2010, E. 2009/10709, K. 2010/802, Ruhi, s. 972.

⁸⁵ Ruhi, s. 956 vd.

⁸⁶ Yargıtay 6. HD., 1.10.2015, E. 2015/7043, K. 2015/7734, www.kazanci.com

⁸⁷ Doğan, s. 114 ve oradaki kararlar.

⁸⁸ "... ihtiyaçlının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaçlının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik

işyerinin ara sokakta kiralananın ise ana caddede olması, memurluktan istifa ettiği ve yeni bir iş kuracak olması gibi durumlar işyeri ihtiyacının mevcut olduğu durumlar için akla gelebilir.

Kiraya verenin sağlık durumunun belirttiği işi yapmaya elverişli olmaması, tahliyesini istediği kiralananı başkasına kiralaması veya satması, yapılacak iş için yetkili makamlardan gerekli izinlerin alınmamış olması işyeri ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığını göstergesidir.⁸⁹

dd. Süre Şartı

Yukarıda konut gereksinimi sebebiyle tahliye yaptığımız açıklamalara bakılmalıdır.

ee. Yeniden Kiralama Yasağı

Konut gereksinimi halinde var olan söz konusu yasak işyeri gereksinimi için de söz konusudur. Orada yaptığımız açıklamalar burada da geçerlidir.

c. Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle

TBK'nın 350. maddesinin 2. bendi uyarınca “*kiraya veren, kira sözleşmesini; ... kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkansız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen süreler uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir*”.

aa. Taraf Şartı

Konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davasında olduğu gibi burada da dava açma hakkı kiraya verendedir. Fakat malik olmayan kiraya verenin bu davayı açabilmesi için malik tarafından yeniden inşa veya esaslı onarım, genişletme veya değiştirme için yetkilendirilmiş olması gerekir⁹⁰.

durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır.” : Yargıtay 6. HD., 24.2.2015, E. 2014/13710, K. 2015/1765, www.kazanci.com

⁸⁹ Doğan, s. 126-128.

⁹⁰ Doğan, s. 141.

Kiraya veren durumunda olan üst hakkı sahibinin de üst hakkı bu yönden sınırlanmadığı sürece dava açmaya yetkisi vardır⁹¹. Kiraya veren olmayan malikin de bu sebebe dayalı tahliye davası açabileceği Yargıtayca kabul edilmektedir⁹².

Birden çok kiraya verenin olduğu ve aralarında paylı mülkiyet ilişkisinin bulunduğu durumda, konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davasından farklı olarak, yeniden inşa TMK'nın 691. maddesi anlamında olağanüstü yönetim işlerinden olduğundan, bu amaçla tahliye davasının açılabilmesi için paydaşların tamamının karar almak suretiyle bu davayı açması gerekecektir⁹³. İmar amaçlı esaslı onarım, genişletme veya değiştirme için ise pay ve paydaş çokluğuyla karar alınıp davanın açılması gerekir. Kiraya verenler arasındaki ilişkinin elbirliğiyle mülkiyet olduğu durumlarda ise tamamının izni veya icazeti gerekecektir. Davalı kiracı olup, birden fazla olması durumunda hepsine karşı açılması gerekecektir.

bb. Yeniden İnşa veya İmar Şartı

Kanun, yapının yeniden inşasının gerekli olduğu ya da imar amacıyla yapının esaslı onarımının, genişletilmesinin veya değiştirilmesinin gerekli olduğu hallerde kiralananın tahliyesinin istenebileceğini kabul etmiştir. Doktrinde ifade edildiği üzere yeniden inşa yapının yıkılıp yeniden yapılmasıdır⁹⁴. İmar amacı ise yıkılma şartı olmaksızın yapının daha iyi duruma getirilmesini, haraplıktan kurtarılmasını, güzelleştirilmesini, daha kullanışlı hale getirilmesini ifade eder⁹⁵. Dolayısıyla, depremde kısmen yıkılması, kullanma ömrünün sona ermesi veya kentsel dönüşüm gibi yasal zorunluluk halinde binanın yeniden inşası gerekirken⁹⁶ ; yukarıya kat ilavesi için ahşap

⁹¹ Doğan, s. 142.

⁹² “350/2. maddesi hükmü uyarınca kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi sebebiyle açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir.”: Yargıtay 6. HD., 2.3.2015, E. 2015/824, K. 2015/2027, www.kazanci.com

⁹³ Aydoğdu/Kahveci, s. 611.

⁹⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 442; Doğan, s. 133.

⁹⁵ Doğan, s. 135.

⁹⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 611.

tavanın betonarme hale getirilmesi, asansör ve banyo konulması gibi sosyal ihtiyacı karşılayacak duruma getirilmesi halleri⁹⁷ nde; binaların kolonlarının güçlendirilmesi, asansör ve kolon ilavesi ile otele dönüştürülmesi, kalorifer için tadilat yapılması halleri⁹⁸ nde; yeni pencereler açılması, ısı yalıtımı yapılması halleri⁹⁹ nde imar amacı mevcuttur.

Kanunda öngörüldüğü üzere imar amacıyla yapılacak onarımın, genişletmenin ya da değiştirmenin esaslı olması gerekmektedir. Esaslı olmanın ölçütü olarak madde devamında ifade edilen “bu işler sırasında kiralananın kullanımının imkansız” olmasından yararlanılabileceği ifade edilmektedir¹⁰⁰. Bu anlamda ufak tefek değişiklikler, örneğin yapının ara duvar ile ikiye bölünmesi, yapıya yalnız iki kapı açılacak olması, taban döşemelerinin değiştirilmesi, çatı aktarımı esaslı kabul edilmemektedir¹⁰¹. Esaslı olmayan, basit onarım, genişletme veya değiştirmelerde TBK 319 hükmünde yer alan geçici tahliyeden yararlanılabileceği ifade edilmektedir¹⁰². Madde metninin devamında ifade edildiği üzere tüm bu işlemler sırasında kiralananın kullanımının imkansız olması aranmaktadır. Söz konusu imkansızlık ise bilirkişi marifetiyle tespit edilmelidir¹⁰³. Yargıtay oldukça eski bir kararında yapının kullanımının yüzde yetmiş beş tehlikeli olduğu yönünde bilirkişi raporuna istinaden tahliye karar verilmesini kabul etmiştir¹⁰⁴.

Son olarak, zorunluluk olmadığı halde sırf sağlanan geliri artırmak amaçlı onarım veya değişiklikler Yargıtayın kökleşmiş içtihatları gereğince imar amaçlı sayılmamakta ve tahliye talebi ise reddedilmektedir. Fakat buna rağmen daha çok gelir sağlamak amaçlı konutun işyerine, işyerinin konuta

⁹⁷ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 307.

⁹⁸ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 613.

⁹⁹ **Doğan**, s. 135.

¹⁰⁰ **Yavuz/Özen/Acar**, s. 307.

¹⁰¹ **Doğan**, s. 137.

¹⁰² **Aydoğdu/Kahveci**, s. 613.

¹⁰³ “... yapılmak istenilen tamirat tadilat ve genişletmenin imar amaçlı ve esaslı surette olması ve bu ameliyenin yapılması sırasında kiralananın oturmanın mümkün olmadığının fennen tesbit edilmiş olması, tamirat tadilat ve genişletme ile ilgili projenin yetkili makamlarca onanması ve uygulama kabiliyetinin bulunması gerekir.”: Yargıtay 6. HD., 18.1.2016, E. 2015/2565, K. 2016/25, www.kazanci.com

¹⁰⁴ Yargıtay 6. HD., 18.9.1961, E. 5453, K. 4914: **Doğan**, s. 139.

çevrilmesi için yapılan değişikliğin imar kavramına dahil edilmesi gerektiği, mülkiyet hakkının malike gelir artırıcı bu imkanı vermesi gerektiği de savunulmaktadır¹⁰⁵. Öte yandan, Yargıtay'ın bu sert tutumunu yumuşattığı ve asıl amacın gelir artırma olup olmadığını incelediği belirtilmekte, sırf gelir artırıcı amacın yeterli kabul edilmemesi gerektiği, aksi takdirde ekonomik açıdan güçlü olan kiraya verenlerin kiracıları zor durumda bırakacak tahliye yoluna gidebilecekleri haklı olarak ifade edilmektedir¹⁰⁶.

cc. Süre Şartı

Konut ve işyeri gereksinim sebebiyle tahliyede anlattığımız hususlar burada da geçerli olduğundan oraya atıf yapmakla yetiniyoruz.

dd. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK'nın 355. maddesinin 2. ve 3. fıkraları uyarınca “Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hali ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz ... Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”

Yapının eski hali ile üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamayacağı ve yasağa aykırılığın yaptırımı hususu, yukarıda anlattığımız gereksinim amacıyla tahliyedeki durum ile benzerdir. Bu anlamda oradaki açıklamalarımız dikkate alınmalıdır. Öte yandan, kiralananda yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirilme söz konusu olduğunda, yapı artık değer kazanmış olup, haliyle kira bedelinde de bir artış meydana gelecektir. Burada kiraya verenin yükümlülüğü, inşa veya onarım bittikten sonra, dürüstlük kurallarına uygun en kısa sürede¹⁰⁷ kiracıya yeni kira bedeli

¹⁰⁵ Zevkliler/Gökyayla, 443; Bu halde imar kastını olmadığı yönünde bkz. Gümüş, s. 352.

¹⁰⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 612.

¹⁰⁷ Doğan, s. 146-147.

üzerinden kiralananı kiralamak isteyip istemediği hususunda yazılı olarak bildirimde bulunmaktır. Kiracının bu bildirimde bir ay içinde olumlu cevap vermemesi halinde, kiralamaya dair öncelik hakkı düşer. Kiraya verenin usulüne uygun bildirimde bulunmaması, bir aylık süreye riayet etmemesi gibi bu hükümlere uymaması halinde son fıkradaki tazminat yükümlülüğü doğar¹⁰⁸. İstenecek yeni kira bedelinin ise kiralanda meydana gelen değer artışını geçemeyeceği ifade edilmektedir¹⁰⁹.

d. Yeni Malikin veya Yakınlarının Gereksinimi Sebebiyle

TBK'nın 351. maddesi uyarınca “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”

Görüldüğü üzere kiralananın başkası tarafından iktisap edilmesi kira sözleşmesini sona erdirmemekle birlikte tek başına tahliye sebebi de olmamakta, ancak iktisap eden kendisi veya sayılan yakınları için kiralanan gereksinimi var ise maddede belirtilen bir takım şartlara uymak suretiyle, kiralananın tahliyesini sağlayabilecektir.

aa. Kişi Şartı

Yukarıda kiraya verenin konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle açabileceği tahliye davasını anlatırken, kimlerin gereksinimi için bu davayı açabileceğini belirtmiş idik. Bu sebeple o başlıklar altındaki açıklamalarımıza atıf yapmakla yetiniyoruz.

bb. Taraf Şartı

Davayı açacak olan, kiralananı herhangi bir sebeple iktisap edendir. Buradaki kiralananın tapuya kayıtlı olup olmaması ve iktisap sebebinin ne

¹⁰⁸ Yavuz/Özen/Acar, s. 301.

¹⁰⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 615.

olduğu önem arz etmez¹¹⁰; bu satış olabileceği gibi bağışlama, miras, açık artırma, kooperatif ortaklığına kabul, kamulaştırma, trampa gibi başka bir sebebe de dayanabilir. İktisap eden kavramının ise malikin ötesinde intifa hakkını da kapsadığı mülga kanun döneminde öğretisi ve Yargıtay tarafından kabul edilmiştir¹¹¹. Hatta kiralananın el değiştirmesi ile ilgili TBK'nın 311. maddesi hükmünden hareketle kiracının hakkını etkileyen üst, intifa, oturma hakkı gibi sınırlı aynı hak sahibi olanların yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye isteminde bulunabilmesi gerektiği ileri sürülmektedir¹¹².

Öte yandan Yargıtay mülga kanun döneminde yeni kanun döneminde de geçerli olan, malik olmayan kiraya verenin malik haline gelmesi, maliklerden biri iken sonrasında daha fazla pay sahibi olunması ya da tek malik haline gelmesi hallerinde bu imkandan yararlanılamayacağını belirtmekte idi. Çünkü burada kiraya veren sıfatı değişmemekte, gerçek olmayan anlamda yeni malik olma durumu söz konusudur¹¹³. Yine Yargıtay'a göre kiralananın devrinin muvazaalı olduğu iddiası tahliye davalarında incelenemez, gereksinimin mevcutsa tahliyeye karar verilmelidir¹¹⁴.

Davalı ise diğer tahliye sebeplerinde olduğu gibi kiracıdır.

cc. Gereksinim Şartı

Yine yukarıda kiraya veren veya yakınlarının konut ve işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye başlığı altında yaptığımız açıklamalar, burada da geçerlidir.

dd. Süre Şartı

Maddenin ilk fıkrası uyarınca kiralananı iktisap eden, iktisap ettiği tarihten itibaren 1 ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek şartıyla,

¹¹⁰ **Gümüş**, s. 354.

¹¹¹ **Gümüş**, s. 354.

¹¹² **Doğan**, s. 150.

¹¹³ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 609.

¹¹⁴ "... iktisap ettiği ve davayı yeni malik sıfatıyla açtığına göre davanın açılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Yapılan işlemin muvazaalı olduğuna dair iddianın bu dosya içinde çözümlenmesi mümkün değildir": Yargıtay 6. HD., 2.3.2015, E. 2015/824, K. 2015/2027, www.kazanci.com

yine iktisap tarihinden en erken 6 ay sonra açacağı tahliye davası yoluyla kiralananın tahliyesini sağlayabilecektir. İktisap eden bu bildirimde (ihtarda) hem kiralananı iktisap ettiğini hem de tahliye iradesini bildirmek zorundadır¹¹⁵. Yargıtay söz konusu bildirimde ise 1 aylık süre içerisinde kiracıya ulaşmasını aramaktadır. Buna göre, “edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimde tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir”¹¹⁶. Diğer taraftan Yargıtay uygulaması 1 aylık sürenin hesabında, kiralananın iktisap edildiği günü de dahil etmektedir¹¹⁷. Bahsettiğimiz bu ihtarın tek işlevi altı aylık süre sonunda açılacak tahliye davasının ön şartını oluşturmaktır¹¹⁸. Yerine getirilmez ise, kiraya veren ilk fıkraya göre dava hakkını kaybeder, sözleşme aynı şartlarla üstlenilmiş olur¹¹⁹. Altı aylık süre geçtikten sonra açılacak davanın süresi bakımından ise farklı görüşler mevcuttur. GÜMÜŞ’e göre davanın altı aylık sürenin geçmesinden itibaren 1 ay içinde açılması gerekir¹²⁰. AYDOĞDU/KAHVECİ’ye göre zorunlu olarak bir ay içinde ihtar çekildiği ve altı ay da beklenildiği için, dava süresinin uzamasına ilişkin TBK’nın 353. maddesi kıyas yoluyla uygulanmalı, altı aylık sürenin bitiminden itibaren 1 yıllık süre içinde davanın açılması gerekmektedir¹²¹. Yargıtay’a göre ise eski malikle yapılmış olan kira sözleşmesinin sonuna kadar dava açılabilir¹²². YAVUZ/ACAR/ÖZEN’e göre Yargıtay’ın bu içtihatları TBK’nın 353. maddesi çerçevesinde, yeni malikin iktisap tarihinden itibaren 1 ay içinde iktisabı ve gereksinimi kiracıya bildirmesi halinde mümkün olacak ve dava açma süresi kira sözleşmesinin sonuna kadar devam edecektir¹²³.

¹¹⁵ Gümüş, s. 354.

¹¹⁶ Yargıtay 6. HD. , 2.5.2016, E. 2015/10452, K. 2016/3567, www.kazanci.com

¹¹⁷ Doğan, s. 162-163.

¹¹⁸ Gümüş, s. 355.

¹¹⁹ Zevkliler/Gökyayla, s. 441.

¹²⁰ Gümüş, s. 355.

¹²¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 610.

¹²² “Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimde tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir.”: Yargıtay 6. HD., 2.5.2016, E. 2015/10452, K. 2016/3567, www.kazanci.com

¹²³ Yavuz/Özen/Acar, s. 306.

Maddenin ikinci fıkrası uyarınca kiralananı iktisap eden dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

Son olarak belirtmek gerekir ki iktisap tarihinde kira sözleşmesinin bitimine altı aydan az var ise, birinci fıkradaki şartlara uymaksızın ikinci fıkra uyarınca sözleşme bitiminden itibaren bir ay içinde dava açmak daha pratik olacaktır.

ee. Yeniden Kiralama Yasağı

Her ne kadar maddede açıkça düzenlenmemiş olsa da TBK'nın 355. maddesindeki yeniden kiralama yasağı, yeni malikin gereksinimi hali için de geçerlidir.

2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebepler

a. Tahliye Taahhüdü Sebebiyle

TBK'nın 352. maddesinin 1. fıkrası uyarınca “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*”

Kiracının tahliye taahhüdünde bulunması Borçlar Kanununun kendisini koruyucu hükümlerden vazgeçmesi anlamına gelmekte olduğundan bu yolun kullanılması kanunda bir takım şartlara bağlanmış olmakla birlikte, Yargıtay tarafından da kiracının özgür iradesiyle tahliye taahhüdü vermiş olması aranmaktadır.

aa. Geçerlilik Şartı

Kiracı tarafından verilen taahhüdün geçerli olması için maddede bir takım geçerlilik şartları öngörülmüştür. Öncelikle söz konusu taahhüdün yazılı şekilde verilmesi gerekir, sözlü taahhüdün bu anlamda geçerliliği yoktur. Taahhütte kiraya verenin imzasına gerek yoktur. Bu anlamda taahhüt tek

tarafli bir beyanla verilebilecegi gibi, kiraya verenin beyan ve imzasini taşıyan bir anlaşmayla da yapılabilir¹²⁴.

İkinci olarak, taahhütte kiralananın boşaltılacağı tarihin belli olması gerekir. Bu tarih ya açıkça gün, ay, yıl belirtilmek ya da bilinen bir tarih örneğinin 2017 yılının Cumhuriyet Bayramı şeklinde belirlenmek zorundadır. Dolayısıyla, sadece ayın belirtilmesi yeterli olmayıp, mülga kanun dönemindeki bunun ay sonu olarak yorumlanacağı yönündeki Yargıtay görüşünün artık bir geçerliliği kalmamıştır¹²⁵. Belli bir tarih arandığı için şarta bağlı tahliye taahhütleri geçerli olmamalıdır¹²⁶.

Üçüncü olarak taahhüdün, kiralananın teslim edilmesinden ve açıkça maddede yazılmamış olsa da kira sözleşmesinin yapılmasından sonra verilmiş olması gerekir. Dolayısıyla önce kiralanan teslim edilmiş fakat sözleşme daha sonra yapılmış ise, bu halde taahhüt sözleşme yapılmasından sonra verilmiş olmalıdır¹²⁷. Bunun sebebi kiracının sözleşme yapılırken kiraya verenin baskısı altında olması, kiralananın kendisine kiraya verilmeyebileceği endişesi taşımasıdır. Kiralananın boşaltılacağı tarih olarak kira sözleşmesinin bitiminden önce veya sonra bir tarih kararlaştırılmasının bir önemi yoktur¹²⁸. Uygulamada kiraya verenler bu şartlardan kurtulmak için, kira sözleşmesi kurulur iken düzenlenme tarihi boş bırakılmak suretiyle tahliye taahhüdü almaktadırlar. Kanuna karşı hile teşkil eden bu halde, baskı altında olan kiracı her türlü delil ile söz konusu taahhüdün kira sözleşmesi kurulduğunda alındığını, geçersizliğini ispatlayabilir¹²⁹.

Son olarak taahhüdü kiracının bizzat kendisi vermiş olmalıdır. Örneğin, kiracının eşinin veya çocuğunun vermiş olduğu taahhüt geçerli değildir¹³⁰. Birden fazla kiracı var ise, taahhüdün geçerliliği için tamamı tarafından verilmiş olması gerekir.

¹²⁴ Doğan, s. 174.

¹²⁵ Gümüş, s. 342.

¹²⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 620.

¹²⁷ Yavuz/Özen/Acar, s. 309.

¹²⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 621.

¹²⁹ Doğan, s. 181.

¹³⁰ Yavuz/Özen/Acar, s. 308.

bb. Taraf Şartı

Bu yola başvurabilecek olan malik olsun veya olmasın sadece kiraya verendir¹³¹. Dava veya takip kiracıya karşı yürütülecektir. Geçerli tahliye taahhüdü kiracının ölümü üzerine mirasçılarını da bağlar¹³². Taahhüt verildikten sonra kiralanan el değiştirirse, yeni malik de halef sıfatı gereği bu taahhütten yararlanır¹³³.

cc. Süre Şartı

Maddeye göre kiraya veren, tahliyesi taahhüt edilen tarihten itibaren bir ay içinde ya tahliye davası açma yoluna gidecek ya da İcra ve İflas Kanunu'na (İİK) göre icra takibi başlatacaktır. Aksi halde tahliye taahhüdüne dayanarak kiracının kiralanan tahliyesini talep edemez. Diğer taraftan kiraya veren, TBK'nın 353. maddesi uyarınca bu bir aylık süre içerisinde dava açacağını yazılı olarak kiracıya bildirerek dava açma süresini bir kira yılı için uzatabilir. Adi yazılı şekilde düzenlenmiş tahliye taahhüdünde, kiracı icra takibi sırasında imzaya itirazda bulunursa, kiraya veren itirazın kaldırılmasını icra mahkemesinden istediği takdirde İİK'nın 275. maddesi gereği talebi reddolunacağından, ancak tahliye davası yoluna gidebilir. Diğer bir deyişle tahliye taahhüdü noterce resen düzenlenmiş veya imzaları noterce onaylanmışsa, bu halde kiracı belgedeki imzaya itiraz edemeyecektir. Son olarak, kira sözleşmesi kiracının icra takibiyle kiralananı boşaltması veya kesinleşmiş mahkeme kararı ile sona ereceğinden, ancak mahkeme kararının kesinleşmesinden itibaren ecrimisil talep edilebilir¹³⁴.

¹³¹ “6098 sayılı TBK.’nın 352. maddesine göre (6570 sayılı kanun 7/a) ; taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiraya veren tarafından açılması gerekir. Kiraya veren durumunda olmayan malikin dava hakkı yoktur. Ancak yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir.”: Yargıtay 6. HD., 12.10.2015, E. 2014/11657, K. 2015/8284, www.kazanci.com

¹³² Aydoğdu/Kahveci, s. 619.

¹³³ Yargıtay 6. HD., 14.3.2016, E. 2015/9993, K. 2016/1961, www.kazanci.com

¹³⁴ Doğan, s. 188.

b. İki Haklı İhtar Sebebiyle

TBK'nın 352. maddesinin 2. fıkrası uyarınca “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir*”.

Madde hükmüyle kiracının sık sık kirayı vaktinde ödemeyerek kiraya vereni süre tayinine mecbur bırakması, sonra da verilen süre içinde ödemede bulunarak tahliyeyi önlemesinin önüne geçilmek istenmiştir¹³⁵. Maddede kira bedelinden bahsedildiği için kiracının salt ödemesi gereken yan giderlerin ödememesi halinde bu hükme başvurulamayacağı¹³⁶, tahliye (kiralananın iadesi anlamında) davasının ancak TBK 315 uyarınca açılacağı savunulmaktadır¹³⁷.

aa. İhtar Şartı

Kiraya veren tarafından kiracıya gönderilecek ihtarların haklı ve yazılı olmaları gerekmektedir. Bu anlamda kira bedeli muaccel olmadan gönderilen bir ihtar haklı kabul edilemez. Kiraya veren haksız olarak kira bedelini almaktan kaçınarak kiracıya ihtar gönderirse haklı bir ihtardan söz edilemez. İhtar kiracıya varmadan kiracı söz konusu bedeli öder ise, ihtarın haklılığı ortadan kalkar. Birikmiş aylara ilişkin ihtarların ayrı ayrı gönderilmesi veya ödenmeyen bir ayın bedelinin iki farklı ihtara konu yapılması hallerinde de iki haklı ihtar oluşmaz. Kira bedelinin çok önemsiz kısmının örneğin 5 lira eksik yatırılması TMK 2'deki dürüstlük kuralı gereğince haklı ihtar sebebi kabul edilmemelidir¹³⁸. Yargıtay kararları uyarınca gönderilecek olan ihtar da hangi ayın kira bedeli olduğu, miktarı ve bu bedelin ödenmesi gerektiği yer almalıdır. İhtarda bu bilgiler dışında, TBK'nın 315. maddesi anlamında kiracıya süre verilmesine, bu sürede ödemez ise sözleşmenin feshedileceğine

¹³⁵ Yavuz, s. 310.

¹³⁶ Gümüş, s. 344.

¹³⁷ Aydoğdu/Kahveci, s. 623.

¹³⁸ Yavuz/Özen/Acar, s. 310.

veya tahliye davası açılacağına ilişkin bilgilerin yer alması gerekmez, bu bilgilerin yer almaması TBK 352/II anlamında ihtarı haksız kılmaz. Burada bir anlamda gönderilen ihtarın kiracının kira bedelini zamanında, haksız olarak ödemediğinin tespiti işlevi vardır. Kiraya veren ihtar ile ek süre vermişse, kiracı bu sürede ödeme yapsa dahi TBK 352/II anlamında haklı bir ihtar mevcuttur¹³⁹. Ayrıca, Yargıtay'a göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ve kira bedelinin yıllık ödenmesi kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar oluşmaz¹⁴⁰.

İkinci olarak ihtar yazılı olmalıdır. Ödeme emri de yazılı ihtar yerine geçer¹⁴¹. Uygulamada söz konusu ihtar genellikle noter kanalıyla gönderilmektedir.

Son olarak, madde gereğince iki haklı ihtarın; bir yıldan kısa süreli veya bir yıllık kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, bir yıldan uzun fakat kira yılını aşan süre içermeyen kira sözleşmelerinde bir kira yılı içinde, bir yıldan uzun ve kira yılını aşan süre içeren kira sözleşmelerinde ise ya bir kira yılı içerisinde ya da aşan süre içinde kiracıya gönderilmiş olması gerekir. Bu anlamda örneğin 22 aylık kira sözleşmesinde, iki haklı ihtar ya ilk kira yılı yani 12 aylık dönem içinde ya da arta kalan yani 10 aylık dönem içinde gönderilmelidir. Diğer bir deyişle ilk 12 ayın içinde çekilen bir ihtar ile son 10 ayın içinde çekilen bir ihtar, birlikte iki haklı ihtar şartını karşılamaz¹⁴².

bb. Taraf Şartı

Dava kiraya veren tarafından kiracıya karşı açılmak durumundadır.

cc. Süre Şartı

Madde hükmü uyarınca, bir yıldan kısa ve bir yıllık kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin bitiminden, bir yıldan uzun kira sözleşmelerinde iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının veya iki haklı ihtarın yapıldığı arta

¹³⁹ **Gümüş**, s. 343-344.

¹⁴⁰ "... İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz.": Yargıtay 6. HD., 10.12.2015, E. 2015/7911, K. 2015/10961, www.kazanci.com

¹⁴¹ Yargıtay 6. HD., 16.11.2009, E. 2009/6812, K. 2009/9919, www.kazanci.com

¹⁴² **Gümüş**, s. 345; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 624.

kalan sürenin bitiminden itibaren 1 ay içinde açılması gerekmektedir. Yine TBK'nın 353. maddesi uyarınca bu süre içinde yazılı bildirimde bulunularak dava süresi bir kira yılı için uzatılabilir.

c. Kiracının veya Eşinin Mevcut Konutu Sebebiyle

TBK'nın 352. maddesinin 3. fıkrası uyarınca “... kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçede veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir”.

Yargıtay'a göre hükmün amacı kiracının başkasına ait evde daha ucuza oturmasını önlemektir. Bu halde kiracının korunmaya ihtiyacı yoktur. Burada kiraya veren için konut gereksinimi şart olmadığı gibi kiracının tahliyesini sağladıktan sonra başkasına belirli süre kiralama yasağı da söz konusu değildir.

aa. Konut Şartı

Öncelikle kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin bir konutu olmalıdır. Kanun birlikte yaşadığı eşten söz ettiği için, eşler arasında evlilik birliği tek başına yeterli olmamakta, ayrıca eşlerin birlikte yaşıyor olmaları gerekmektedir. Bununla birlikte bir görüşe göre eşlerin TMK 197 hükmü gereği ayrı yaşama hakkı olmadığı halde fiilen ayrı yaşamakta iseler, kiraya verenin menfaatlerinin hakkaniyete aykırı şekilde ihlal edileceğinden veya kiracının hileli davranışlar sergilemesi mümkün olduğundan, bu halde de tahliye davasının açılacağı kabul edilmelidir¹⁴³. Konutun tapuda kayıtlı olup olması da önem arz etmemektedir¹⁴⁴. Kiracının veya eşinin böyle bir konuta sahip olduğunun kabulü için de taşınmazın tescil ile veya sicil dışı iktisap edilmesinin önemi olmayıp, Yargıtay kooperatifçe bir mesken tahsis edilmişse kiracı adına kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın kiracıyı mesken sahibi kabul etmek gerektiğini belirtmiştir¹⁴⁵. Madde metninde konutu bulunması durumu evleviyetle malik olma durumunu ifade etmekle birlikte,

¹⁴³ Yavuz/Özen/Acar, s. 312.

¹⁴⁴ Doğan, s. 211; aksi yönde Zevkliler/Gökyayla, s. 448.

¹⁴⁵ Yavuz/Özen/Acar, s. 311.

intifa hakkı sahibi olmanın da bu kapsamda olduğu ifade edilmektedir¹⁴⁶. Yargıtay'a göre tahliye davası açıldığı sırada bu konutun var olması gerekir¹⁴⁷. Kiracı veya birlikte oturduğu eşi tek malik olmayıp, konutun maliklerinden iseler; paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğunun, elbirliği mülkiyetinde hepsinin bu konutta oturmalarına rıza vermiş olmaları gerekir, kural olarak kiracı ya da eşin buna rıza verdikleri kabul edilmelidir.

İkinci olarak, konutun oturmaya elverişli olması gerekir. Buradaki elverişlilik, konutun hem fiziksel elverişlilik gibi objektif olarak hem de kiracının sosyal durumu gibi yani sübjektif durumuna uygun olarak oturulabilir olmasıdır¹⁴⁸. Örneğin, eşi felç olan birinin oturduğu yer asansörlü iken kendi konutu asansörsüz ve üst kattaysa, dört çocuğu olup kirada bulunduğu konut 3+1 iken kendi konutu 1+1 ise, bu durumlarda konutun elverişliliğinden bahsedilemeyecektir. Ayrıca, birden fazla kiracı var ise, tümünün kendilerinin veya eşlerinin oturulabilir konutlarının olması gerektiği ileri sürülmektedir¹⁴⁹.

Üçüncü olarak, kiracının veya eşinin konutunun, kiralanan ile aynı ilçe veya belde sınırları içinde olmalıdır¹⁵⁰. Mülga kanunda "aynı şehir veya belediye hudutları içinde" olması şartını arıyordu. Bu anlamda gerekçede de aynı belediye sınırları içerisinde olmasından, dolayısıyla büyükşehirlerin aynı belediye olarak kabul edilmesinden vazgeçildiği belirtilmiştir. Aynı ilçede olma şartının Kayseri gibi bir ucundan diğer ucuna ulaşımın yarım saat sürdüğü büyükşehirlerde kiraya verenler aleyhine kiracılara haksız koruma sağlanmış olacağı ifade edilmektedir¹⁵¹.

¹⁴⁶ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 616; "*Davalı veya eşine ait evin mutlaka tapulu olması gerekmez. Tapusuz konutlarla, kurası çekilip aidiyeti belli olan kooperatif konutları da madde kapsamına girmektedir. Yine muristen kalan henüz taksim edilmeyen taşınmazda davalı veya eşine payı itibariyle bir konut isabet ettiği keşfen saptanırsa o da maddenin uygulaması için yeterli sayılır.*": Yargıtay 6. HD., 9.11.1998, E. 1998/9376, K. 1998/9408, www.kazanci.com

¹⁴⁷ "Dava açıldığı tarihte davalı adına bulunan konutun yargılama sırasında satılmasının davaya bir etkisi bulunmamaktadır.": Yargıtay 6. HD., 9.11.1998, E. 1998/9376, K.

¹⁴⁸ **Gümüş**, s. 347.

¹⁴⁹ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 617.

¹⁵⁰ **Gümüş**, s. 347.

¹⁵¹ **Doğan**, s. 216.

Son olarak, madde metninde açıkça ifade edildiği üzere kiraya verenin sözleşme kurulurken kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin böyle bir konutunun varlığını bilmemesi gerekmekte olup, bilmesi gerekip gerekmediği araştırılmayacaktır.

bb. Taraf Şartı

Mülga kanundaki davaya açma yetkisi malikte iken TBK uyarınca bu yetki kiraya verene verilmiştir. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin sahibi olduğu konutta başka bir kiracının bulunuyor olması bu davanın açılmasına engel olmayıp, kiracı veya eşi kendi konutlarındaki kiracıya gereksinim sebebiyle tahliye davası açmalıdır¹⁵². Bu durumda hakimin, kiracıya kendi kiracısına açacağı tahliye davası sonuçlanıncaya kadar konutta oturmaya izin vermesi gerekir¹⁵³. Dava açıldıktan sonra kiracının kendi konutunu cebri icra dışında satması davaya engel değildir.

cc. Süre Şartı

Madde uyarınca sözleşmenin bitiminde itibaren bir ay içinde tahliye davasını açması gerekmektedir. TBK 353 hükmüne göre bu süre uzatılabilir.

III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA UYGULANABİLECEK GENEL SONA ERME SEBEPLERİ

Giriş kısmında değinildiği üzere, çalışmamızda asıl olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü sona erme sebepleri ele alınmış olup, diğer sona erme sebepleri hakkında genel olarak bilgi verilecektir.

A. Önemli Sebep Hali

TBK'nın 331. maddesi uyarınca “*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar*”.

¹⁵² Aydoğdu/Kahveci, s. 616.

¹⁵³ Yavuz/Özen/Acar, s. 312.

Başlığı “önemli sebepler” olan madde, “Olağanüstü Fesih” başlığı altında düzenlenmiştir. Burada anahtar unsur kira ilişkisinin devamının taraflar için çekilmez hale gelen önemli sebeplerin ortaya çıkmasıdır. TBK 331 hükmü önemli sebeplerle feshi düzenleyen genel bir düzenleme iken, TBK 315, 316, 332 gibi hükümler özel düzenlemelerdir, hakim olan görüşe göre bu özel düzenlemelerdeki şartlar oluşmadığı takdirde TBK 331 hükmüne gidilecektir¹⁵⁴. Öğretide ifade edildiği üzere söz konusu önemli sebep sözleşmenin başlangıcında öngörülemeyen, dürüstlük kuralına göre kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren, olağanüstü, beklenmedik bir durum¹⁵⁵ olup, haliyle sözleşme kurulurken bunu öngörebilecek olan tarafın bu hükme dayanarak sözleşmeyi feshetmesi mümkün değildir. Önemli sebep; savaş, ekonomik kriz gibi taraflardan kaynaklanmayan, sosyal boyutu olan sebepler olabileceği gibi, kiracının başka şehre tayini, cinsel sapık olduğunun ortaya çıkması, terör olaylarına karışması, kiralanana hırsız girmesinden sonra kiracıda panik atak nöbetlerinin ortaya çıkması, kiracının ağır hastalığı, körlüğü, uyluk kemiğinin kırılması sonucu asansör olmayan yapının üst katına yürüyerek çıkamaması gibi sosyal boyutu olmayan sebepler şeklinde de ortaya çıkabilir¹⁵⁶.

Fesih hakkının kullanılması bakımından maddede fesih dönemi şartı getirilmemiş, sadece fesih bildirim süresine uyulması şartıyla sözleşmenin sona erdirilebileceği düzenlenmiştir. TBK 329’den hareketle bu süre konut ve çatılı işyeri kiralalarında 3 ay olup fesih bildirim kiracıya varduktan 3 ay sonra sözleşmeyi sona erdirecektir. Buna göre, örneğin¹⁵⁷ 01.01.2010 yılında kurulan sözleşmenin TBK 331 hükmüne dayalı önemli sebeple TBK 348 uyarınca yazılı olması gereken feshi bildirim 15.02.2013 tarihinde kiracıya ulaşmış ise, kira sözleşmesi 3 ay sonraki tarih olan 15.05.2013 tarihinde sona ermiş olacaktır.

Maddenin ikinci fıkrası gereğince hakim, karşı tarafa tazminat verilmesine karar verecek olup, bunun tespitinde tarafların önemli sebebin meydana gelmesindeki rolünü, tarafların kişiliği ile olan ilgisini, sözleşmenin kalan

¹⁵⁴ **Gümüş**, s. 320. ve oradaki atıflar.

¹⁵⁵ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 584.

¹⁵⁶ **Gümüş**, s. 321.

¹⁵⁷ **Gümüş**, s. 322.

süresini dikkate alacaktır¹⁵⁸. İkinci fıkra hükmünün emredici olmadığı kabul edildiği takdirde, taraflar önemli sebeple fesih halinde böyle bir giderimde bulunulmayacağını kararlaştırabilirler¹⁵⁹. 4308 sayılı Kanunun 5. maddesinin “*Seferberlikte veya fevkalade hallerde askerlik vazifesi icabı olarak ikamet etmekte bulunduğu şehir, kasaba veya köyden ayrılmak mecburiyetinde olan askeri şahıslar mukavele ile kiraladıkları meskenlerin mukavelelerini feshedebilirler. Mukavelenamelerde hilafına konmuş olan şartlar muteber değildir*” hükmü gereğince bu halde tazminat ödenmeden ve ihbar süresine uyulmadan sözleşme feshedilebilecektir.

Ayrıca söz konusu hüküm 6353 sayılı Kanun ile değiştirilen 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesi uyarınca, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

B. Kiracının Temerrüdü Sebebiyle

TBK'nın 315. maddesi uyarınca “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarda ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlar*”.

Yukarıda iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davasını anlatırken belirttiğimiz üzere, TBK 315 hükmünde TBK 352/II hükmünden farklı olarak yan giderlerin ödenmemesi hali de madde kapsamına dahil edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarda yan giderler ise TBK 341 uyarınca ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanım giderleridir¹⁶⁰. Dolayısıyla, yan giderlerin ödenmedi-

¹⁵⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 585.

¹⁵⁹ Gümüş, s. 323.

¹⁶⁰ Gümüş, s. 257.

ğinden hareketle TBK 352 hükmüne gidilemeyecek iken, TBK 315 uygulama alanı bulacaktır. TBK'nın 314. maddesi uyarınca aksine yerel adet olmadıkça veya taraflar aksini kararlaştırmadıkça kira bedeli ve yan giderleri kiracı her ayın sonunda ödemekle yükümlüdür. Kiracı bu yükümlülüğüne aykırı davranır ise, kiraya veren madde uyarınca yazılı bir bildirimde bulunarak, konut ve çatılı işyeri kiralaları için öngörülen bildirimden kiracıya varmasından itibaren 30 günlük süre içinde, muaccel olan kira bedeli veya yan giderlerini ödemesini aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini bildirme imkânına sahiptir. Bu bildirimde (ihtarda) Yargıtay uyarınca kira bedeli veya yan giderlerin hangileri olduğu, miktarı, süre içinde ödemenin yapılmaması halinde kira sözleşmesinin feshedileceği ve tahliye davası (kiralananın iadesi anlamında) açılacağı yer almalıdır, aksi takdirde kiraya verenin tahliye talebi reddolunur¹⁶¹. Söz konusu 30 günlük süre nispi emrediciliği sebebiyle azaltılamaz. Verilen süre içinde kiracı tarafından ödeme yapılır ise artık bu hükme dayalı kira sözleşmesi feshedilemez fakat yukarıda değindiğimiz üzere ödeme yapılması ihtarın TBK 352/2 anlamında haklılığını ortadan kaldırmaz. Mülga BK döneminden farklı olarak verilen süre sonunda kiraya verene sözleşmeyi feshetme imkanı verildiğinden hareketle, verilen süre ödeme yapılmadan sona erdiğinde (semeresiz kalan süre sonunda) sözleşme kendiliğinden sona ermemekte; fakat eğer ihtarda ödeme yapılmadığı takdirde süre sonunda sözleşmenin feshedilmiş sayılacağı yönünde beyan var ise, bu halde ödeme için verilen sürenin sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona ermiş olduğu kabul edilmelidir¹⁶².

Mülga BK döneminde, İİK 269 uyarınca yapılan icra takibi (13 örnek ödeme emri), takibin kesinleşmesi ve sürenin ödeme yapılmadan geçmesinden sonra icra mahkemesinden tahliye talebinde bulunmak yönündeki uygulama geçerliliğini korumaktadır.

Kiraya veren tarafından sözleşmenin feshedilmesiyle birlikte kiracının kiralananı TBK 334 hükmü uyarınca iade etmesi gerekecektir, aksi halde kiralananın iadesi anlamında TBK 315 hükmüne dayanan tahliye davası açılması gerekecektir.

¹⁶¹ Yargıtay 6. HD., 29.3.2004, E. 2004/2021, K. 2004/2126, www.kazanci.com

¹⁶² **Gümüş**, s. 326-327.

C. Kiracının Özen ve Saygı Borcuna Aykırılığı Sebebiyle

TBK'nın 316. maddesi uyarınca “*Kiracı kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarında bulunur ... Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir*”.

Maddenin ilk fıkrasında kiracının kiralananı özenle kullanma yükümlülüğü ve komşulara varıncaya kadar saygı gösterme yükümlüsü olduğundan bahsedilmiştir. Bu yükümlülükler aykırılık halinde kiraya veren kiracıya 30 gün içerisinde bu aykırılığı gidermesi gerektiği aksi halde sözleşmenin feshedileceği tehdidini içeren bir ihtar gönderebilir. Üçüncü fıkrada düzenlenen üç hal ise fesihden önce ihtar göndererek süre verme şartının istisnalarıdır. Hükme göre, kiracının kiralananına kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağı ve kiracının özen ve saygı borcuna aykırılığının kiraya veren, taşınmazda oturan veya komşular bakımından çekilmez olması hallerinde ihtar ile süre vermeksizin, hemen sözleşme yazılı bildirim ile feshedilebilecektir. Öğretide birinci fıkradaki yükümlülüklerin ağır ihlalinde ikinci fıkranın, çok ağır ihlalinde ise üçüncü fıkranın uygulanması gerektiği ve ayrıca süre vermenin yararsız olacağını ispat yükünün de kiraya verende olduğu ifade edilmektedir¹⁶³. Yargıtay'a göre, kiracının kiraya vereni veya kızını yaralaması, kiraya vereni tehdit etmesi, kiracının kiralananın kirişlerini, kolonlarını yıkması, kiralanda fuhuş yaptırması ihtara gerek olmaksızın fesih imkanı verir. Günümüzde sık karşılaştığımız, sürekli eve alkollü gelerek komşularına içki şişeleri fırlatan, hakaretler eden bir kiracı karşısında kiraya veren, ihtarla gerek kalmaksızın kira sözleşmesini

¹⁶³ Gümüş, s. 330.

feshedilebilir. Kiraya verenin erken fesih sebebiyle uğradığı müspet zararını kiracıdan talep edebileceği belirtilmektedir¹⁶⁴.

D. Kiracının İflası Sebebiyle

TBK'nın 332. maddesi uyarınca “kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir”.

Hüküm gereği, kiralananın kullanımı kiracıya bırakıldıktan sonra kiracı iflas ederse (iflas kararı), kiraya veren kendisine teminat verilmesini isteyebilir ve bunun için kiraya verenin kiracıya ve iflas masasına yazılı olarak teminat talebinde bulunarak uygun bir süre vermesi gerekir¹⁶⁵. Somut olaya göre belirlenmesi gereken bu süreyi mahkemeye de tayin ettirebilir¹⁶⁶. Mülga BK'dan farklı olarak “birikmiş ve işleyecek kiralar” yerine sadece işleyecek kira bedelleri için teminat verilmesi istenebileceği düzenlenmiştir. Buna göre teminat miktarı işleyecek kira bedelleri kadar olacak, madde metninde açıkça yazmasa da, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonuna kadar, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih bildirim yapılabileceği en yakın fesih dönemi sonuna kadar işleyecek kira bedelleri miktarını karşılayacak miktarda olmalıdır¹⁶⁷. Verilen süre zarfında yeterli teminat verilmezse kira sözleşmesi hemen feshedilebilir. Bu fesih halinde, kiracının tazminat ödeme yükümlülüğü doğmayacaktır.

E. Kiraya Veren Borçlarına Aykırılığı Sebebiyle

Kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli teslim ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğü (TBK 301) ile ayıptan dolayı sorumluluğu (TBK 304 vd.) hükümlerinde, çeşitli şartlar altında kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı düzenlenmiştir.

¹⁶⁴ Gümüş, s. 334.

¹⁶⁵ Gümüş, s. 328.

¹⁶⁶ Doğan, s. 244.

¹⁶⁷ Aydoğdu/Kahveci, s. 581.

F. Kiracının Ölümü

TBK'nın kiracının ölümü halinde mirasçılarının sözleşmeyi feshetme hakkını düzenleyen 333. maddesi “*Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler*” şeklindedir. TBK'nın 356. maddesine göre ise, işyeri kiralari için ölen kiracının ortaklarının veya bu ortaklarının aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarının; konut kiralalarında ölen kiracı ile aynı konutta oturanların, sözleşme ve Borçlar Kanunu hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilecekleri düzenlenmiştir. Burada bir sona erme sebebi değil, yasal sözleşme devri söz konusudur¹⁶⁸.

SONUÇ

TBK'da tanımı yapılmayan konut, bireyin barınma ihtiyacına cevap veren ve çevreye karşı asgari koruma sağlayan bir yapı olarak kabul edilmekle birlikte, taşınır yapıların konut sayılıp sayılmayacağı noktasında öğretide bir görüş birliği yoktur. Çatılı işyerinin ise snai veya ticari faaliyetlerin yürütüldüğü, üstü örtülü yapı olduğu kabul edilmektedir. Yargıtay üstü örtülü yapılar içermekle birlikte esas olarak bunların dışındaki alanların kullanıma hizmet ettiği kiralari çatılı işyeri kirası olarak kabul etmemektedir.

TBK'nın 347 ve devamındaki maddelerinde konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü sona erme sebepleri düzenlenmiş olup, burada dava ve bildirim yoluyla olmak üzere iki ayrı yol düzenlenmiştir. Bildirim yoluyla fesih için TBK'da fesih bildirimini yazılı olarak yapılmadıkça geçerli olmayacağı düzenlenmişse de bu geçerlilik şartını, konut ve çatılı işyeri kiralalarında genel hükümler gereği fesih hakkının kullanıldığı durumlar için de kabul etmek gerekir.

Belirli süreli kira sözleşmeleri sürenin bitimiyle kendiliğinden sona ermeyeceği kabul edilmiştir. Bu kira sözleşmelerinin herhangi bir sebep göstermeksizin bildirim yoluyla feshi için kiracıya, kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verene bildirimde bulunmak şartıyla fesih hakkı tanınmış iken, kiraya verenin ise bu hakkı ancak on yıllık uzama süresinin sonunda, uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce kiracıya bildirimde

¹⁶⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 625.

bulunmak şartıyla kabul edilmiştir. Yargıtay'a göre fesih bildirimiminin, uzama yılının bitimine en az 3 ay kala kiracının eline ulaşması gerekir. Kira sözleşmesinin beş-on yıl gibi uzun süreler için yapıldığı durumlarda, on yıllık uzama süresinin beklenmesi kiraya veren için haksız sonuçlar doğuracaktır.

Diğer taraftan 6101 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile getirilen hüküm gereği TBK'nın yürürlüğe girdiği 1.7.2012 tarihinde on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olan belirli süreli kira sözleşmeleri hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl sonra yani 1.7.2017'ye kadar, söz konusu bildirim yoluyla fesih hükmü uygulanmayacaktır. Yargıtay'a göre bu hüküm 3 ay önceden kiracıya gönderilecek bildirim de 1.7.2017'ye kadar ertelendiği anlamına gelmemekte olup, kiraya verenin bu tarihten en az 3 ay önce yani 1.4.2017'ye kadar kiracıya bildirimini ulaştırarak, sözleşmeyi 1.7.2017'de sona erdirebileceği kabul edilmelidir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise, kiracı her zaman kiraya veren ise sözleşmenin başlangıcından on yıl geçtikten sonra, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uymaları şartıyla kira sözleşmelerini herhangi bir gerekçe göstermeksizin feshedebilirler.

Fesih bildirimiminin, kiraya verenler arasında paylı mülkiyet varsa pay ve paydaş çoğunluğu ile, elbirliğiyle mülkiyet varsa tamamı tarafından keşide edilmesi gerekmektedir.

Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesi ise, bildirimiminin yeterli olmadığı, mahkemeye başvurulması gerektiği durumları ifade eder. Tahliye davası olarak anılan bu yola kiracının başvurusu mümkün değildir. TBK'da dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği düzenlenmişse de, kiracının tüzel kişi veya TTK'ya göre tacir olduğu işyeri kiralaları için söz konusu hüküm 8 yıl süreyle ertelenmiştir. Bu halde taraflar arasındaki sözleşme hükümleri, burada bir hüküm yoksa mülga Borçlar Kanunu uygulanacaktır. Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sebepleri kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olarak iki ayrı başlıkta düzenlenmiştir.

Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerin ilki, kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut gereksiniminin olması halidir. Madde gerekçesinden atıfla,

kiraya verenin yardım nafakası vermekle yükümlü olduğu kardeşleri diğer kişilere örnektir. Kiraya verenin yeğeni, eski eşi bu kapsama dahil değil iken, evlatlığı altsoyu olması sebebiyle madde kapsamına dahildir. Yargıtay'a göre kiraya veren olmayan malik de bu davayı açabilir. Tüzel kişilerin barınma ihtiyacı olamayacağından bu sebebe dayalı dava açamayacakları kabul edilmelidir. Öte yandan Yargıtay'ın yerleşik ihtiyaçları uyarınca konut gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olması ve bu hususu davacı tarafından ispatlanması gerekir.

İkinci sebep ise, ilk sebepte saydığımız kişilerin işyeri gereksinimidir. Konut sebebiyle tahliyeden farklı olarak burada kiraya veren sıfatına sahip olan tüzel kişiler de dava açabilir. Yargıtay kararlarının aksine tüzel kişilerin, çalışanlarının lojman ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açamamaları gerekir. Nitekim tüzel kişinin konut gereksiniminden bahsedilemeyeceği gibi, lojman gibi barınma yerleri de tüzel kişinin işyeri ihtiyacının kapsamına girmez. Gereksinimin gerçek ve samimiliği bakımından Yargıtay, konut kiralardan farklı olarak işyeri kiralarda, kiraya verenin kirada olmasını tek başına yeterli saymamakta, tahliye tehdidi altında olmasını veya ihtiyaç duyduğu işyerinin en az kendisinin kirada olduğu işyeri kadar elverişli olmasını aramaktadır.

Üçüncü olarak kiralananın yeniden inşasının veya imar amacıyla onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesinin gerekli olması tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir. Kanunda söz konusu onarım, genişletme veya değiştirme işlemleri sırasında yapının kullanımının da imkansız olması gerektiği aranmıştır.

Dördüncü olarak yeni malikin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri gereksinimidir. Bu sebebe dayalı davanın süre şartı farklılık arz eder. Öte yandan ilk üç sebepte geçerli olan 3 yıl süreyle yeniden kiralama yasağı durumu, Kanunda açıkça yazmasa da bu sebep için de geçerli kabul edilmelidir.

Kiracıdan kaynaklanan sebeplerin ilki ise, kiracının yazılı tahliye taahhüdüdür. Taahhüdün geçerliliği, kiralananın tesliminden sonra, yazılı olarak verilmesi ve tahliyenin belli olmasına bağlıdır. Bu anlamda şarta bağlı tahliye taahhüdü geçerli olmamalıdır. Maddede belirtilmemiş olsa da, taahhüdün geçerliliği için kira sözleşmesinin yapılmasından sonra verilmiş

olması da aranmalıdır. Bu yola malik olsun veya olmasın sadece kiraya veren başvurabilir. Bu tahliye sebebinde dava açmaya alternatif olarak icra takibi yapma yolu da öngörülmüştür.

İkinci olarak kiracıya çekilmiş iki haklı ihtar tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir. İhtarların haklı ve yazılı olması gerekmekte, Yargıtay uyarınca da ihtarlarda hangi ayın kira bedeli olduğu, miktarı ve bu bedelin ödenmesi gerektiği bilgisi yer almalıdır. Burada bir anlamda gönderilen ihtarın kiracının kira bedelini zamanında, haksız olarak ödemediğinin tespiti işlevi vardır. Yargıtay'a göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ve kira bedelinin yıllık ödenmesi kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar oluşmaz. İki haklı ihtarın ya bir kira yılında ya da kira yılını aşan süre içinde çekilmiş olması gerekmektedir.

Üçüncü olarak, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçede veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması ve sözleşme kurulurken kiraya verenin bu durumu bilmemesi tahliye sebebi sayılmıştır. Elverişlilik değerlendirilirken, kiracının durumu da göz önünde bulundurulmalı, yani kiralanan subjektif olarak da elverişli olmalıdır. Büyükşehir belediyeleri göz önünde bulundurularak, gerekçede belirtildiği üzere konutun aynı belediye sınırları içinde olması durumu madde kapsamından çıkarılmış, dolayısıyla maddenin kapsamı daraltılmıştır.

Kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin genel hükümlerden konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanabilen hükümler vardır. Bunlar taraflar için kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebebin varlığı, kiracının bedel veya yan giderler bakımından temerrüdü, kiracının özen ve saygı borcuna aykırı davranması, kiracının iflası, kiraya verenin borçlarına aykırı davranması halleri olarak sıralanabilir.

KAYNAKLAR

- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1. Baskı, İleri Kitabevi, İzmir, 2013.
- Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.
- Gökyayla**, Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, Yaşar Üniversitesi Dergisi, C. VIII, S. Özel.
- Gümüş**, M. Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, Cilt-2, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- İpek**, Eyüp, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBB Dergisi, S. 102, 2012.
- Ruhi**, Ahmet Cemal: Kira Hukuku, Cilt-1, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.
- Yağcı**, Kürşad/Aksan Hukuk Bürosu: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2012-40, İTO Yayınları, İstanbul, 2012.
- Yavuz**, Cevdet/**Özen**, Burak/**Acar**, Faruk: Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 10. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2012.
- Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013.

Elektronik Kaynak

www.kazanci.com

