

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRAYA
VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ

BURCU ÖZER ASLAN

ADANA / 2020

GİRİŞ

Kira sözleşmesinin kiraya verenden sebeplerle sona ermesi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350. ve 351. madde hükümlerinde düzenlenmiştir. Kira sözleşmesini; kiraya veren kendinden kaynaklanan nedenlerle tahliye edebilmesi için, *kiralanan “taşınmazı kiralayanın eşi, alt ve üst soyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin kiralananı kullanma ihtiyaçlarının zorunluluğunun olması durumunda”* taşınmazın tahliyesini dava yolu ile talep edebilir. Tahliye davası açılabilmesi için kiraya verene ek olarak yakınlarının da kullanma zorunluluğunun olması tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir. Yine aynı şekilde kiralanan taşınmazın yeniden yapılması ve imarı nedeniyle kapsamlı bir onarımının ve kiralanan taşınmazın genişletilmesi veya değiştirilmesinin zorunlu olduğu ve bu onarım nedeniyle de kiralananın kullanılmasının mümkün olmaması halinde kiraya veren kiralanan taşınmazın tahliyesini dava yoluyla talep edebilir. Ancak kiraya verenin kiralanan tahliyesini isteyebilmesinin şartları kanunda belirtilmiştir. *“belirli süreli kira sözleşmelerinde, kira süresinin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise genel hükümlere göre fesih bildirim dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyarak, fesih bildirim sürelerinden itibaren bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilmesi Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi kapsamında”* uygulama alanı bulmaktadır. Kiralananı sonradan edinen kişi ise, TBK.'nın 351. maddesi uyarınca, edinim tarihinden itibaren bir ay içerisinde kiralayana göndereceği yazılı bildirim sonrasında kira sözleşmesini altı ay sonra sona ermesini dava yoluyla talep edebilecektir. Ancak yeni malik iş bu hakkını talep edebilmesi için de; Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinde belirtilen aynı kişiler ve kendisi için kiralananı kullanma zorunluluklarının bulunması gerekmektedir.

KISALTMALAR

Bkz	:Bakınız
E	:Esas
GKHK	:Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	:Hukuk Dairesi
K	:Karar
Md	:Madde
RG	:Resmi Gazete
T	:Tarih
TBK	:Türk Borçlar Kanunu
Vb	:Ve benzeri
Vd	:Ve devamı
YHGK	:Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

İÇİNDEKİLER

I. KİRAYA VEREN VE YAKINLARININ KONUT VEYA İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE SONA ERME	1
1. Konut İhtiyacı	3
2. Fesih Bildirim Süreleri	4
3. İşyeri İhtiyacı ve Bildirim Süresi	5
A. KİRALANANIN İMAR VE İNŞASININ ZORUNLULUĞU NEDENİYLE SONA ERME.....	6
B. ESASLI ONARIM VE GENİŞLETME VE DEĞİŞİKLİĞİN GEREKLİLİĞİNİN OLMASI VE KİRALANANIN BOŞALTILMASININ ZORUNLULUK GEREKTİRMESİ.....	8
C. YENİ MALİKİN KENDİSİ VE YAKINLARININ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE	9
1. Bildirim Usulü ve Bir Aylık Süre.....	10
2. Altı Aylık Süre	11
II. SONUÇ	13
KAYNAKÇA.....	14

I. KİRAYA VEREN VE YAKINLARININ KONUT VEYA İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE SONA ERME

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle, kira sözleşmesinin sona ermesinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun¹ 350 ve 351. Maddeleri hükümleri ile düzenlenmiştir. TBK.'nın 350. maddesinde *“Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”* hükmü ile kiralananın kiraya verenden kaynaklı tahliye durumları hükme bağlanmıştır. Yine aynı şekilde kiralananı sonradan edinen yeni malik için de kiralananın tahliye sebepleri TBK.'nın 351. Maddesi ile hükme bağlanmıştır. TBK. 351. maddesinde; *“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 erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”* kiralananın yeni malik açısından tahliye sebepleri hüküm altına alınmıştır².

“Kiraya veren kendisinin, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel

¹RG, 11.01.2011, No. 6098, s. 27836, (<https://resmigazete.gov.tr>)

²YAVUZ, Cevdet; Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Yayıncılık, 10. Baskı, İstanbul 2012, s. 301. ; KILIÇOĞLU, Mustafa; Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Davaları, Bilge Yayınevi,4. Baskı, Ankara 2017, s. 464.

hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir³.”

Kanun maddesinde de belirtildiği üzere; tahliye davası açılabilmesi için kiraya verene ek olarak yakınlarının da kullanma zorunluluğunun olması tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir. Malik olmasa dahi kiraya veren de tahliye davası açabilir⁴. Kiraya veren sükna hakkı sahibi veya intifa hakkı sahibi veya alt kiracı da olması mümkündür. Kiralananın paylı mülkiyetli olması durumunda pay ve paydaş çoğunluğu, elbirliği mülkiyetinde olması halinde de tüm ortakların birlikte dava açması, iş bu durumun sağlanamaması halinde, miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak tahliye davası açılabilir.⁵ Kiralananı kullanma zorunluluğu olarak, kiraya verenin başkaca bir konutunun olmaması ve hâlihazırda kirada oturması, sağlık sorunları vb. durumların bulunması halinde gereksiniminin olduğundan bahsedilebilir. Yargıtay içtihatlarında, konut gereksinimine ilişkin ibarenin geniş yorumlanması gerektiği, kiraya verenin yanında birlikte ihtiyacı olan tüm canlı ve cansız her türlü malları için gereksinim duyabileceği görüşündedir. Kiraya verenin konutunun altında bulunan odaya odun koyma gereksiniminin olması nedeniyle kiracının kiralananı tahliye edilmesi gerektiği görüşündedir⁶.

Kiraya verenin eşinin birlikte yaşamaları, ekonomik güvenliği ve aile huzurlarının tehlikeye düşmesi gibi durumlarla ayrı yaşamalarının talep edildiği durumların hâkim tarafından kabul edilmesi halinde eşin kiralananı kullanım gereksinimi olduğu kabul edilmelidir. Kiraya veren çocuklarının nişanlanarak evlilik hazırlığı içerisinde olması, evlenmesi, öğrenimleri sebebiyle veya reşit olmaları nedeniyle anne ve babasından ayrı yaşamaları gerekliliğinin olduğu sebepler arasında kabul edilmektedir. Yargıtay reşit olmanın anne babadan ayrı bir evi kullanma gereksinimi için yasal hakkı olup, anne ve babasıyla birlikte oturmaya zorlanamayacağı görüşündedir⁷. YHGK'nın 23.10.2015 Tarih 2014/6-224 E. 2015/2354 K.⁸ Sayılı kararı ile de bu görüşü

³C. YAVUZ, 301.

⁴C. YAVUZ, s. 302.

⁵KILIÇOĞLU, s. 467.

⁶C. YAVUZ, s. 302.

⁷KILIÇOĞLU, s. 465 vd.

⁸YHGK, T. 23.10.2015 E. 2014/6-224 K.2015/2354. “Davacı, dava tarihi itibarıyla 39 yaşındadır. Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya

netleştirdiğine bir emsal teşkil etmektedir. Kanun metninde yalnızca kiraya verenin çocukları olarak sınırlandırma yapmamakla birlikte kiraya verenin alt soyunun kiralananı kullanma ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilir. Yine aynı şekilde kiraya verenin anne ve babasının ihtiyacının bulunmasının yanı sıra büyükanne ve büyükbabasının ve tüm üst soyunun ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının şartların oluşması halinde açılabilir⁹.

Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler için Türk Medeni Kanunu'nun¹⁰ nafaka hükümlerinde belirtilen, yardım edilmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan kardeşlerinin kiralananı olan ihtiyacının bulunması halinde tahliye davası açılabilir. Ancak kiraya verenin kardeşinin konutunun olmaması yanında kendisine yetecek uygunlukla bir ev kiralayabilecek mali durumu da olmamalıdır¹¹.

1. Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı sebebiyle açılacak tahliye davasında konut ihtiyacının doğmuş olması gerekir. Kiraya verenin hatta ihtiyacı olan kişinin hâlihazırda kirada oturması halinde ayrıca bir sebep ile ihtiyacını ispatına gerek yoktur. Yani yalnızca kirada oturuyor olması tahliye için gereksinimin varlığına yeterlidir¹². Yargıtay 6.HD. T. 22.01.2014 E. 2014/336 K.2014/4259 sayılı kararında vb. içtihatlarında da” *kiraya verenin ihtiyacının samimi gerçek ve zorunlu olması gerektiği yönündedir.*” Yani, kiraya verenin gereksinimi doğduktan sonra, gereksiniminin ortadan kalkması başka bir konutundaki kiracısının çıkması ve kiralananı boşaltması nedeniyle gereksiniminin

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 kiralanda oturmayı tercih etmediği ve bundan sonrada oturma niyetinin bulunmadığına yönelik mahkemenin kabulü yerinde değildir. Bu bakımdan mahkemece kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.”

⁹KILIÇOĞLU, s.464.

¹⁰RG, 22.11.2001, No. 4721, s. 24607, (<https://resmigazete.gov.tr>)

¹¹C. YAVUZ, s. 303.

¹²“Yargıtay 6.HD. T. 22.01.2014 E. 2014/336 K.2014/4259“*Davacının halen kirada oturmakta olduğu hususu dosya kapsamı ile sabit olup, esasen bu husus mahkemenin de kabulündedir. Mahkemece her ne kadar davanın ispatına yönelik tanık delili bildirilmediğinden bahisle davanın reddine karar verilmiş ise de, konut ihtiyacına dayalı davalarda ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığı açısından yeterlidir. Davacının kirada oturduğu konusunda uyuşmazlık bulunmadığına göre ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü ile davalının tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”*

zorunlu ve gerçek olduğundan bahsedilemeyecektir¹³. Kiraya verenin kiralananı boşaltarak kira bedelinin arttırılarak yeniden kiraya vermesi isteği ile hareket ettiğinin anlaşılması halinde gereksiniminin gerçek olmaması nedeniyle kabul edilmemesi gereklidir. Kiraya verenin kiraya verdiği yerde memuriyeti nedeniyle veya çocuğunun eğitimi nedeniyle taşınmazın bulunduğu yere yerleşilmesi durumunda ihtiyacın samimi ve gerçek olduğu kabul edilmelidir. Asansörsüz bir yerde oturan kalp hastası veya yürüme engeli bulunan kişinin konutu asansörlü veya giriş katında bulunması halinde ihtiyacının gerçek ve samimi olduğu aşikârdır¹⁴. Doğmamış ve gerçekleşip gerçekleşmeyeceği belli olmayan ve uzun bir sürede gerçekleşecek olması halinde ihtiyaç samimi değildir. İhtiyaç nedeniyle açılacak tahliye davalarında öncelikle dava hakkı kiraya verene aittir. Bununla birlikte malik olmayan kiraya veren de tahliye davası açabilmektedir. Açılan tahliye davasında mahkeme resen davayı kimlerin açabileceğini göz önünde bulundurmalıdır¹⁵. Yazlık ihtiyacı için de tahliye davası açılabilir¹⁶.

2. Fesih Bildirim Süreleri

Fesih bildirim süresi TBK.'nın 350. maddesi ile belirlenmiştir. İş bu madde metninde ; *'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.'* denilmektedir. İş bu madde metnin den de anlaşılacağı üzere; fesih bildirim sürelerinin kullanılabilmesi için kiracıya ihtarname gönderilmesi zorunlu değildir. Kiraya veren TBK 350 maddesi gereğince ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açmadan önceki ilk aya ilişkin kira ücretini ihtirazı kayıt ile tahsil etmelidir. Aksi halde, yazılı bildirimde bulunmaması halinde tahliye davası açma süresi nedeniyle tahliye davası açamayacaktır. Kira bedelini ihtirazı kayıt ile tahsil edip, ya da TBK 353. madde gereğince ihtarname gönderilerek yazılı bildirimde bulunması halinde dava açma hakkı saklıdır. Yine aynı şekilde dava açtıktan sonra da ihtirazı kayıta bulunmadan kira

¹³YAVUZ, Nihat; Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2017; EREN, Fikret Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, 4. Baskı, Ankara 2017. ,C. YAVUZ, s. 303.

¹⁴EREN, s. 416. ; Y6HD T. 22.09.2008 E. 2008/8610 K. 2008/9958.

¹⁵KILIÇOĞLU, s. 468.

¹⁶TUNABOYLU, Müslim; Kira Sözleşmesinde Fesih Ve Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.

bedelini tahsil etmesinde tahliye ve davanın gidiş hattında herhangi bir engel olmayacaktır¹⁷.

Fesih bildirim süresi için kira sözleşmesinin sona erme tarihini bilmemiz gerekir. Kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren 1 ay içerisinde tahliye davası ile kullanılabilecektir. Belirsiz süreli sözleşmelerde ise, TBK.'nın 328. Maddesinde belirtilen yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim süreleri kapsamına riayet edilerek belirlenen tarihe göre tahliye davasının 1 ay içerisinde açılması gerekmektedir¹⁸. İş bu şekilde açılacak tahliye davası için ayrıca bir ihtarname gönderebilmesi gerekmemekte ise de, süresi içerisinde davanın açılması zaruridir. Kira süresi sona ermeden iş bu davayı ikame edeceğini ihtarname ile kiracıya bildirmesi halinde, yeni kira dönemi içerisinde her zaman davanın açılabilmesi TBK 353. madde kapsamında mümkündür¹⁹. Hâkim tarafından re'sen davanın süresi içerisinde açılıp açılmadığı göz önünde bulundurulmalıdır. İş bu dava açma süresi kamu düzenindendir. Yargıtay 6 HD.'sinin 2015/7744 E. 2016/427 K. Sayılı kararında da öncelikle davanın süresinde açılıp açılmadığı hususunun öncelikle belirlenmesi gerektiğine karar vermiştir²⁰.

3. İşyeri İhtiyacı ve Bildirim Süresi

İşyeri ihtiyacı için hem gerçek kişilerin hem de tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı için söz konusu olabilecektir. Tüzel kişinin ihtiyacı olması halinde kira sözleşmesinin tarafı olması gereklidir. Genellikle kiraya veren kişinin de hâlihazırda kendisinin de bir başka kişinin işyerinde kirada olması durumunda veya söz konusu kiralanan ihtiyacı olması durumları ihtiyacı olduğunu belirtilmesi hallerinde söz

¹⁷ C. YAVUZ, s. 303.

¹⁸ N.YAVUZ, s. 736. ; SEROZAN, Rona/ ÖZ, Turgut/ACAR, Faruk/GÖKYAYLA, Emre/DEVELİOĞLU, H. Murat; İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu Cilt 2, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul 2018, s.1882.

¹⁹ C. YAVUZ, s. 304.

²⁰ “Bu nedenle Mahkemece öncelikle, davacı tarafa kira sözleşmesinin başlangıç tarihini(yılını) ve süreli olup olmadığını, süreli ise süresini açıklaması için imkan tanınması, davalının açıklanan başlangıç tarihi ve süreye karşı çıkması halinde yukarıdaki ilkede yazıldığı üzere uyuşmazlığın tarafların gösterecekleri tanık dahil bütün deliller toplanarak bir hadise olarak çözüme kavuşturulması ondan sonra işin esasına ilişkin karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın süresinde açılıp açılmadığı tam olarak çözüme kavuşturulmadan esasa ilişkin bir karar verilmesi doğru değildir.”

konusudur. İhtiyaçlı kişinin çalışmıyor olması da ihtiyacı olduğunun gerçek olduğu değerlendirilmesi yapılabilecektir. İşyeri ihtiyacı için de konut ihtiyacında olduğu gibi *“kiraya veren kendisinin, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişiler için ” söz konusu olabilecektir.* Kanunda sayılan kişilerin bir meslek ve sanat icra etmeleri için gerekli olan işyeri ihtiyaçlarının gerçek zorunlu ve samimi olduklarını ispatı gereklidir. TBK 350. maddesi ile yine aynı süreler içerisinde davanın açılması ve iş bu süreler içerisinde davanın açılıp açılmadığının gözetilmesi hâkimin re'sen incelemesi gereklidir. Aslında konut ihtiyacında da olduğu gibi işyeri ihtiyacında da yurtdışında çalışan kişilerin Türkiye'ye dönüş yapmaları nedeniyle, kendileri ve kanunda sayılan kişilerin ihtiyaçları için, fesih bilirim sürelerine riayet edilerek tahliye sebepleri arasında sıkça kullanılmaktadır²¹. Aslında gerçekten de uygulamada bu durum Almanya'dan oğlum, kızım geliyor ve konuta veya işyerine oğlumun veya kızımın ihtiyacı var şeklindeki özel ihtiyaçlarının olduğu gerekçeleriyle sıkça rastlanmaktadır.

Fesih bildirimi konut ihtiyacı ile aynı sürelerde yapılması gereklidir. İş bu nedenle belirli süreli kira sözleşmesinin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise; TBK 328. Maddesinde belirtilen sürelere riayet edilerek belirlenecek süreden itibaren 1 ay içerisinde tahliye davasının açılması gereklidir.²² Kiraya veren, ihtiyaç nedeniyle iş bu davanın açılacağını en geç davanın açılacağı süre içerisinde ihtarname ile bildirmesi halinde, bildirimi takip eden kira sözleşmesi süresinin sonuna kadar tahliye davasını açabilecektir²³.

A. KİRALANANIN İMAR VE İNŞASININ ZORUNLULUĞU NEDENİYLE SONA ERME

TBK.'nın 350/2. maddesinde ; *“kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı*

²¹ KILIÇOĞLU, s.476 vd. ; TUNABOYLU, s. 688. , C. YAVUZ, s.304.

²² ACAR, Faruk; Kira Hukuku Şerhi, Beta Yayıncılık, 4. Bası, İstanbul 2017, s. 545.

²³ N. YAVUZ, s. 734 vd. , TUNABOYLU, s. 689; KILIÇOĞLU, s. 476 vd. , C. YAVUZ, s. 304 vd.

dava ile sona erdirebilir.” şeklinde belirtilmektedir. İş bu madde metni ile de anlaşılacağı üzere kiralananın inşası ve imarı amacıyla onarımı genişletilmesi, değiştirilmesinin zorunlu olması gerekir. Yani depremde zarar görmüş olan bir binanın tadilatında, bir binanın üzerine kat yapılabilmesi için ahşap olan son katın betonarme yapılmasında onarımın zorunluluğu söz konusudur. Binanın inşasında yapılacak olan onarımın değiştirmenin esaslı olması ve bu sırada binanın kullanımının imkânsız olması gereklidir. Bu konuda açılmış olan tahliye davasında binanın kullanımının imkânsız olup olmadığı hususunda bilirkişiden görüş alınmaktadır²⁴.

Esaslı onarım ve değişiklik durumunda binanın tadilat aşamasında kullanılıp kullanılamayacağı sorunsalının teknik bir konu olması nedeniyle bu hususta uzman bilirkişiler tarafından değerlendirme yapılmalıdır. Hem esaslı onarımın hem de imar amacının birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir. Tek başına imar amacı veya tek başına onarımın bulunması yeterli olmamakla birlikte bu onarım süresinin ne kadar süreceği hususu da tespit edilmelidir²⁵.

TBK 350/2 maddesi gereğince açılacak olan davanın kira süresinin bitiminden itibaren 1 ay içerisinde açılması veya bu süre içerisinde kiralayana bildirilmesi durumunda o döneme ait kira süresi içerisinde açılması gereklidir. Bu nedenle belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin bitiminin bilinmesi veya tespit edilmesi gerekliliği zaruri olup, davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti hâkim tarafından yapılması gereklidir²⁶.

Belirsiz süreli sözleşmelerde ise yapılacak olan değişiklik ve genel hükümlere göre belirtilen sürelerle uyularak belirlenen tarihten itibaren bir ay içerisinde davanın açılmış olması veya iş bu süre içerisinde kiracıya yazılı ihtarname ile bildirimin yapılmış olması gereklidir²⁷.

Yeniden inşa ve imarı yapımı tamamlandıktan sonra kiracının yeni hali ve yeni haline göre belirlenecek olan kira ücreti ile kiralınması hususunda öncelik hakkı

²⁴C. YAVUZ, s.307. ; TUNABOYLU, s. 823.

²⁵KILIÇOĞLU, s.489.

²⁶N. YAVUZ, s. 738.

²⁷KILIÇOĞLU, s.489.

bulunmaktadır. Nitekim Yargıtay uygulamaları bu yönde olup, “Yargıtay 6. HD.’nin 19.01.2016 Tarih ve 2015/7205 E. 2016/102 K. Sayılı kararı” ile de desteklenmiştir²⁸.

B. ESASLI ONARIM VE GENİŞLETME VE DEĞİŞİKLİĞİN GEREKLİLİĞİNİN OLMASI VE KİRALANANIN BOŞALTILMASININ ZORUNLULUK GEREKTİRMESİ

Kiralanın esaslı onarım ve genişletme değişiklik için kiralananın boşaltılması zorunlu olmalıdır. İş bu nedenle tahliye davası açılması için sürelerle uymak gerekliliğinin yanı sıra, önceden kiracıya ihtarname gönderilerek yazılı bildirim yapılması zorunluluğu yoktur. Kanun metninde bahsedilen yeniden inşadan anlaşılması gereken, kiralanın binanın öncelikle tamamen yıkılarak, yeniden bir yapının yapılması halidir. Binada yapılacak olan onarım ve değişiklik için ise; binanın tamamen yıkılmasına gerek olmayan tadilatların söz konusu olmasıdır. Kiralanın taşınmaza otopark veya bir kat daha eklenerek genişletilmesi değişiklik olarak adlandırılmaktadır. Buna rağmen, kiralanın taşınmazının çatısının veya duvarının yaptırılması durumunda ise esaslı onarım söz konusu olmaktadır. Kiracının kiralanın taşınmazda olmasına rağmen yapılacak değişiklik nedeniyle kiracı açısından %75 oranında tehlikeli ise kiracının taşınmazın içinde iken değişiklik yapılmasının imkânsız olduğundan söz edilebilecektir. Bu hususta uyumsuzluk olması halinde hâkim uyumsuzluğu teknik yönden bilirkişilerin tarafından tespit yaptırarak uyumsuzluğu giderecektir²⁹.

Yeniden inşa durumunda kiralanın boşaltılması durumunda tasdikli inşaat projesinin tahliye davasında ibrazı ve bunun kiralanın taşınmazda uygulanması gereklidir. Projenin tasdik aşamasında olması durumunda ise, projenin tasdik sonucu beklenmelidir. Müşterek mülkiyete konu bir taşınmazın yeniden inşası halinde ise pay ve paydaş çoğunluğu yeterli olmayıp, inşaat yapılması için tüm paydaşların oybirliği gereklidir. İmar nedeniyle tahliyenin söz konusu olduğu durumlarda kiralanın taşınmazın

²⁸“Davacı kiracının TBK.’nın 355/2 gereğince yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır, davalı kiraya veren bu madde kapsamında davacının öncelik hakkını sona erdirmeden 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralama yapamaz. Ancak bu hak davacı kiracıya dava yoluyla sözleşme yapmaya zorlama ve kira bedeli belirlenmesi hakkı vermez. Kiraya verenin bu maddeye aykırı davranışları şartları oluşmuş ise kiracı lehine tazminatı gerektirir. Bu nedenle Mahkemece, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davalının sözleşme yapmaya zorlanması ve yeni kira bedelinin belirlenmesi şeklinde karar verilmesi doğru değildir.”

²⁹ EREN, s.421.

sadece yıkılması halinde tahliye nedeni sayılmamaktadır. Kiralanan taşınmaz için tahliye sebebi olarak yeniden inşa nedeni gösterilerek kiracının tahliye edilmesi sonrasında kiralanan taşınmazın satılması durumunda dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir. Kiralanan taşınmazda yapılacak olan onarım, tadil ve genişletme imar amacıyla yapılmaktadır. İmar amacıyla tadilat yapılması durumunda, binanın daha güzel ve kullanılabilir hale sokularak harap durumdan kurtarılması amaçlanmaktadır³⁰. Kiralanan taşınmaz için gelir artırımını amacıyla tadilat yapılması veya konut olarak kiralanan taşınmazın işyerine çevrilmesine dair yapılacak olan tadilatlar için Yargıtay'ın somut olayın özelliklerine göre farklı görüşleri bulunmaktadır.

C. YENİ MALİKİN KENDİSİ VE YAKINLARININ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE

TBK'nın 351. Maddesi gereğince “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 erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.” İş bu madde metninden de anlaşılacağı üzere; malikin kirada olan taşınmazı sonradan edinmesi gerekmektedir. Yeni malikin edinim sebebi; satım, miras, cebri icra veya mahkeme ilamı vb. gibi bir sebepten kaynaklanabilir.³¹ Yeni malikin taşınmazı edinim sebebi devren veya sicil dışı edinmiş olabilir. Ancak yeni malikin edinim sebebinin tescille kazanım olması durumunda tapuda tescilin yapılmış olması şartı aranmaktadır. Hüküm tapusuz taşınmazların haricen kazanılma hallerinde de uygulanmasında herhangi bir yasal engel bulunmamaktadır. Kooperatif payının satın alınması durumunda ise kooperatif ortaklığına kabul edildiği tarihten itibaren yeni malikin bildirim süreleri başlayacaktır³². Yürürlükten kaldırılan 6570 Sayılı GKHK'nun 7. Maddesi d bendinde

³⁰ **YAVUZ**, Nihat; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-2, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2015, s.1935. (TBK)

³¹ **ZAPATA**, Tan Tahsin; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Savaş Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2015, s.162.

³² **C. YAVUZ**, s.305.

düzenlenmiş ise de; tahliye isteyebilecek kişiler yeni malikin eşi ve çocukları olarak sınırlı olarak sayılmıştı. TBK ile tahliye davası açılabilmesi için ihtiyacı olan kişilerin kapsamı 350. ve 351. md. kapsamında bakmakla yükümlü olduğu kişiler de sayılmak suretiyle kapsam genişletilmiştir. TBK 351. madde kapsamında kira sözleşmesinde herhangi bir sebeple kiralanan üzerinde el değiştirilme durumunda uygulanabilirliği söz konusudur. Yani sükna hakkı, intifa ve üst hakkı gibi bir üçüncü kişi de sınırlı aynı hak elde etmiş ise, yeni malik gereksinimi şartlarını taşınması halinde tahliye davası açabilecektir. Kanun metninden de anlaşılacağı üzere; yeni malik ihtarname gönderme zorunluluğu olmamakla birlikte, yazılı bildirimi yeterli saymaktadır. Yani gereksinim için yapılacak olan yazılı bildirim tasavvur açıklaması olarak nitelendirilmekte, yazılı bildirim bir irade beyanı niteliğinde değerlendirilmemektedir. Her ne kadar yeni malik yazılı bildirimde bulunmasa bile uygulama ve doktrinde de kabul edildiği üzere kira sözleşmesi sonunda TBK 350. Madde gereğince ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilmesinde herhangi bir engel de bulunmamaktadır³³. Yeni malik edinim nedeniyle ihtiyacı olduğundan bahisle tahliye talep edebilmesi için, daha önce taşınmazda herhangi bir hissedar olmaması yani taşınmazı yeni edinmiş olması gerekir, başka bir hissedarın payının devralınmasında yeni malik şartlarını taşımadığından bu nedenle tahliye talep edemeyecektir.

1. Bildirim Usulü ve Bir Aylık Süre

TBK 351. madde kapsamında yeni malikin ve madde metninde belirtilen kişilerin kişisel ihtiyaç şartlarının oluşması halinde satım kirayı bozar kuralı ile kiracıya bu durumun yazılı olarak bildirilmesi gerekmektedir. Yapılacak olan bildirimin yazılı olarak yapılması gerekliliği kanunen zorunlu olmakta ise de; ispat kolaylığı açısından yapılacak bildirim uygulamada da ihtarname ile noter aracılığı ile yapılmaktadır. Yeni malik taşınmazı edinim tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde taşınmazı kendisi ve kanun metninde sayılan kişilerin ihtiyacı olduğunu yazılı olarak bildirmelidir. Yapılacak olan bildirimin bir aylık süre içerisinde yapılmış olması yeterli olmayıp, edinim tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde bu durumun kiracıya tebliğ edilmesi şartı

³³ N.YAVUZ, s.745.

aranmaktadır³⁴. Yargıtay'ın açılan tahliye davalarında öncelikle kanun metninde belirtilen bir aylık süreye riayet edilip edilmediğinin öncelikle incelenmesi gerektiği yönünde kararları mevcuttur³⁵. Yargıtay uygulamalarıyla bir aylık bildirim süresinde durumun kiracıya tebliğ edilmesi şartı aranmaktadır³⁶. Bir aylık süre hesaplanırken, taşınmazı edinim tarihi olan günde hesaplanarak bir ay içinde yazılı bildirimde bulunulması gerekmektedir³⁷. Kira sözleşmesinin tapu siciline tescil edilmiş olması halinde ise tahliye davası açılıp açılmayacağı hususundaki baskın görüş şerhin etkisinin olduğu sürede kira sözleşmesinin devam etmesi nedeniyle tahliye davası açılmayacağı ancak kira süresinin sonundan itibaren bir ay içinde tahliye davası açılabilecektir. Yeni malik tapuda tescil edilen şerh süresi sona ermemiş olsa bile, diğer tahliye sebepleriyle, kira sözleşmesinin sonundan itibaren bir aylık sürede tahliye davası açabilir³⁸.

2. Altı Aylık Süre

Taşınmazı edinen yeni malik edinim tarihinden itibaren bildirim süresi olarak zorunlu bir aylık sürede yazılı bildirimde bulunduktan sonra, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı tahliye davası ile sona erdirebilir. İş bu şekilde tahliye davası açılabilmesi için yeni malikin kanunda belirtilen kişiler için konut veya işyeri ihtiyacının olması bir aylık sürede yazılı olarak durumun kiracıya bildirilmiş olması ve en son olarak da altı ay sonra bir tahliye davasının açılması zaruriyeti söz konusudur³⁹. Altı aylık süre içerisinde davanın açılması gerekliliği söz konusu değildir. Kira sözleşmesinin sona erdiği tarihe kadar tahliye davası açılabilecektir. Altı aylık süre tahliye davasının açılabilmesi en

³⁴N. YAVUZ, s.746.

³⁵Yargıtay 6 HD. 2014/1482 E. 2014/8025 K. Sayılı kararı “Davacı vekili dilekçesinde müvekkilinin, davalının kiracı olduğu taşınmazı satın aldığını, müvekkilinin tavuk çiftliği olarak kullanmak üzere ihtiyacının olduğunu ve davalının kiracılığına ilişkin sözleşmenin sona erdiğini belirterek TBK'nun 351/2 maddesi gereğince kiralanan tahliyesini istemiştir. Davacı, davalının eski malik ile yapmış olduğu sözleşmeye istinaden süre sonunda dava açtığını belirttiğine göre, iktisaptan itibaren bir ay içerisinde bildirimde bulunulması şart değildir. Mahkemece davacı tarafından açılan davanın TBK'nun 351/2 maddesine ve sözleşme hükümlerine uygun olarak süresinde açılıp açılmadığı değerlendirilerek, davanın süresi içerisinde açıldığının anlaşılması halinde, tarafların delilleri toplanarak davanın esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, dava hatalı olarak TBK'nun 351/1 maddesi kapsamında tahliye davası kabul edilerek dava şartı bulunmadığından reddine karar verilmesi doğru değildir.”

³⁶ ZAPATA, s.162.

³⁷C. YAVUZ, C. s.306.

³⁸N.YAVUZ, s.746.

³⁹KILIÇOĞLU, s.498.

erken süre olup, kira sözleşmesi sonuna kadar açılabileceği görüşü hâkimdir. Altı aylık süre sona ermeden tahliye davası açılması halinde, açılan dava süresinden önce açıldığı için reddedecektir. Bu sürede altı ayın dolması halinde ise yeniden açılacak olan tahliye davasında ilk davanın açılması ve kesinleşmemiş olması nedeniyle derdest dava söz konusu olmayacaktır. Altı aylık sürenin sona ermesi nedeniyle yeniden tahliye davası açılabilecektir⁴⁰. Ayrıca kiralananı yeni edinen malik, bu süreler içerisinde tahliye davası açmaması halinde kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açacağı tahliye davası ile de tahliye hakkını kullanabilecektir. Yeni malik tarafından edinim tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde yazılı bildirim yapıp yapılmadığında olduğu gibi, altı aylık süre içerisinde de dava açılıp açılmadığının hâkim tarafından gözetilmesi gerekir, zira davanın açılabilmesi için öngörülen süreler riayet edilmemesi halinde açılan tahliye davası sürelerle riayet edilmemesi nedeniyle açılan davanın reddi gerekmektedir. Yargıtay'ın birçok kararında süreye öncelikle dikkat edilerek davanın sonrasında diğer esaslarına geçilmesi gerektiğine yönelik kararları mevcuttur⁴¹. TBK 351. md. gereğince açılacak olan tahliye davasının açılabilmesi için de; yine ihtiyacın zorunlu, gerçek ve samimi olması gerekliliği aşikârdır.

⁴⁰ ZAPATA, s.162.

⁴¹ “Yargıtay 6. HD. 25.03.2014 T. 2014/6341 E. 2014/7893 K. Sayılı kararı ; Dava konusu taşınmaz davacı tarafından 3.2.2012 tarihinde iktisap edilmiştir. İktisap eden davacı davalı şirkete 7.2.2012 keşide, 10.2.2012 tebliği tarihli ihtarla taşınmazı satın aldığını ve taşınmaza ihtiyacı olduğunu, iktisaptan itibaren 6 ay içinde taşınmazı tahliye etmesini bildirmiştir. Taşınmaz tahliye edilmeyince davacı davalı şirket hakkında iktisap ve ihtiyaç sebebiyle tahliye davasını açmıştır. Davalı şirket ön inceleme aşamasında 31.12.2012 tarihinde verdiği cevap dilekçesinde kira sözleşmesinin tarafı olmadığını bildirmiş ve ekinde önceki malikle yapılan 1.12.2001 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesini sunmuştur. Önceki malikle yapılan ve davacı tarafından karşı konulmayan 1.12.2001 başlangıç tarihli sözleşmede kiracı T. T.'tir. Bunun üzerine davacı vekili 5.3.2013 tarihli dilekçesi ile HMK 124.maddesine göre taraf teşkili mümkün olduğundan davalı T. T.'a dava dilekçesinin tebliğini talep etmesi üzerine mahkemece T. T.'a dava dilekçesi tebliğ edilmiştir. HMK 124/3 maddesine göre taraf değişikliği mümkün ise de kiracı K. T. adına 6098 Sayılı Kanunun 352. Maddesinde belirtilen edinim tarihinden itibaren bir ay içinde bu kiracıya tebliğ edilmiş bir ihtar bulunmamaktadır. Davacının 6098 Sayılı Kanunun 351. Maddesindeki sürelerden faydalanarak dava açabilmesi için kira sözleşmesinde kiracı olarak bulunan şahsa edinim tarihinden itibaren bir ay içinde ihtar tebliğ ettirip davasını da edinim tarihinden itibaren 6 ayın sonunda açması gerekir. Kiracı olmayan ve kira sözleşmesinin tarafı bulunmayan şirkete ihtar keşide edilerek bu ihtardaki sürelerden faydalanılarak kiracı hakkında dava açılması mümkün değildir. Bu sebeple şirket hakkında açılan davanın husumetten, davalı T. T. hakkında açılan davanın da 6098 Sayılı Kanunun 351. maddesinde belirtilen sürelerde tebliğ ettirilmiş bir ihtar bulunmadığından reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.”

II. SONUÇ

TBK. 350 ve 351. maddelerinde konut ve çatılı işyerlerinde kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona ermesinde, her iki madde metninde de tahliye istenebilecek kişiler sınırlı olarak sayılmıştır. TBK'nın 350. md. kapsamında “*Kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.*” denilmek suretiyle tahliye davası açılabilir kişiler kimlerin ihtiyacı olması gerektiği ve söz konusu işyeri ve konut için yeniden imar ve esaslı onarım gerektirmesi halinde sözleşmenin bir aylık süreye riayet edilerek sona erdirilebileceğinden bahsetmektedir. TBK 351 md. kapsamında davanın açılabilmesi için de taşınmazın yeni edinen malikin kanunda belirtilen kişilerin veya kendi kullanımı için zorunlu olması halinde ihtiyacını ve ihtiyacının samimi gerçek ve zorunlu olduğu hususlarının da ispat edilmesi gerekmektedir. Ancak yeni malikin davayı açabilmesi için yasada öngörülen sürelerle riayet etmesi gerekmektedir. İş bu süreler ise; taşınmazı edinim tarihinden itibaren iş bu durumu kiracıya yazılı olarak bildirmekle birlikte tahliye davası açabilmesi için altı aylık sürenin geçmesini beklemesi gerekliliği yasal zorunluluktur. İş bu durum TBK.'nın 351. Madde metninde de “*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.*” şeklinde belirtilerek kiralananın yeni malik açısından tahliye sebepleri hüküm altına alınmıştır.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk; Kira Hukuku Şerhi, Beta Yayıncılık, 4. Bası, İstanbul 2017.

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

KILIÇOĞLU, Mustafa; Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Davaları, Bilge Yayınevi, 4. Baskı, Ankara 2017.

SEROZAN, Rona/ ÖZ, Turgut/ACAR, Faruk/GÖKYAYLA, Emre/DEVELİOĞLU, H. Murat; İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu Cilt 2, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul 2018.

TUNABOYLU, Müslim ; Kira Sözleşmesinde Fesih Ve Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.

YAVUZ, Cevdet; Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Yayıncılık, 10. Baskı, İstanbul 2012. **(C.YAVUZ)**

YAVUZ, Nihat; Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2017. **(N.YAVUZ)**

YAVUZ, Nihat; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt-2, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2015. **(TBK)**

ZAPATA, Tan Tahsin; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Savaş Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2015.

(Çevirimiçi Kaynaklar)

www.kazancı.com

www.legalbank.com.tr