

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**6570 SAYILI KANUNA TABİ TAŞINMAZLAR
AÇISINDAN KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME
NEDENLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

ASLI ULUÇAY

İSTANBUL 2010

T.C.

BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI

**6570 SAYILI KANUNA TABİ TAŞINMAZLAR
AÇISINDAN KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME
NEDENLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

ASLI ULUÇAY

Tez Danışmanı: Yard. Doç. Dr. Aslı MAKARACI

İSTANBUL 2010

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK BÖLÜMÜ

Tezin Adı: 6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri

Öğrencinin Adı Soyadı: Aslı ULUÇAY

Tez Savunma Tarihi: 06.09.2010

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Enstitümüz tarafından onaylanmıştır.

Prof. Dr. Selime SEZGİN

Enstitü Müdürü

İmza

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof Dr. A. Can TUNCAY

Program Koordinatörü

İmza

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Unvanı, Adı ve SOYADI

Tez Danışmanı: Yard. Doç. Dr. Aslı MAKARACI

Üye: Prof. Dr. Özer SELİÇİ

Üye: Yard. Doç. Dr. Mehmet ERDEM

ÖZET

6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri

Tezimizin konusunu 6570 sayılı Kanuna Tabi taşınmazlar açısından kira sözleşmesinin sona erme nedenleri oluşturmaktadır. Sona erme nedenleri hem 6570 sayılı Kanuna hem de Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri bakımından incelenmiştir.

Kira sözleşmesinin sona erme nedenleri sınırlı sayıda düzenlenmiştir. Sona erme nedenlerine baktığımızda kanun koyucu, kiralayana ancak belli nedenler söz konusu ise, kira sözleşmesini sona erdirme hakkını tanımıştır. Bunun nedeni ise, 6570 sayılı Kanunun yapıldığı dönemde yeteri kadar kiralık konut bulunmamasından dolayı, kiracıların konut ihtiyacını karşılamakta zorluk çekmeleri ve buldukları kiralık konutta ise barınma ihtiyaçlarını kiralaanın keyfi müdahalelerine maruz kalmadan sürdürebilmelerini sağlamaktır.

Konuyu daha iyi inceleyebilmek için güncel Yargıtay Kararlarından örnekler verdik. Borçlar Kanunu Tasarısının da tezimize ilişkin bölümlerine yeri geldikçe değinmeye çalıştık.

ANAHTAR KELİMELER: 6570 Sayılı Kanun, Kiracıdan kaynaklanan tahliye nedenleri ve kiralaandan kaynaklanan tahliye nedenleri.

ABSTRACT

Lease Agreement Which Are Amenable To Law 6570 Reson of Release

Our thesis which is about real estate rentals are amenable to Law numbered 6570.

Real estate rentals which are amenable to Law numbered 6570 reson of release are limited. Because Law numberde 6570 to became a law in 1955 and these years there weren't enough multiple dwelling and lawmaker was under the necessity of to protect the tenants. Also, to provide sheltring individuals are a constitual right, consequently our law system give maximum legal protections to the tenants.

Our thesis isn't only about Law numbered 6570, we also research the point about The Obligations Act. We search the point by these two Laws.

Our thesis come in to being two parts. First part is about reson of release result from telants . Second part is about reson of release resut from landlords. And we try to give new appeal's court decision, because analayze appeal's court decision is necessary to understand the thesis.

Turkish Grand National Assembly try to create new Obligations Act. new Obligations Act is a draft now. The draft hasn't been discussed in the Parleмент yet. If the draft will pass in to Law, Obligations Act is only established Law about Real Estate Rentals.

KEY WORDS : Law Numbered 6570, reson of relaese result from telants and reson of relaese result from landlords.

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	VIII
GİRİŞ	1
I. KİRACIDAN KAYNAKLANAN SONE ERME NEDENLERİ	7
A. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (7/a)	7
1. Genel Olarak	7
2. Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları	8
a. Tahliye Taahhüdünün Bizzat Kiracı Tarafından Verilmiş Olması	8
b. Tahliye Taahhüdünün Yazılı Şekilde Yapılmış Olması	10
c. Tahliye Taahhüdünün İlk Kira Sözleşmesinden Sonra ya da Kiralanana Girildikten Sonra Verilmiş Olması	11
d. Tahliye Taahhüdünde, Tahliye Tarihinin Belirtilmiş Olması	18
3. Tahliye Taahhüdünde Cezai Şart Öngörülmüş Olması	19
4. Şartlı Tahliye Taahhüdü	20
5. İrade Sakatlıklarının Tahliye Taahhüdüne Etkileri	22
6. Tahliye Taahhüdünde Beyaza İmza	25
7. Eski Malike Verilen Taahhüdün Taşınmaz Sonradan İktisap Eden Kişi Yönünden Geçerliliği	27
8. Tahliye Taahhüdüne Dayanılarak Kiracının Kiralanandan Tahliye Edilmesi İçin Başvurulacak Yollar	29
a. Sulh Hukuk Mahkemesinde Dava Açılması	29
b. İcra Takibine Başlanması	29
9. Dava Açabilecek Kişiler	31

10. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanılarak Dava Açma Zamanı	32
B. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye (7/e)	33
1. Genel Olarak	33
2. Koşulları	34
a. Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Çekilmiş Olması	34
b. İhtarların Yazılı Olması ve Hangi Aya Ait Kira Bedeli İçin İhtar Çekildiğinin Belirtilmiş Olması	39
c. İhtarların Haklı Olması	40
3. Temerrüt İhtarı İle İki Haklı İhtar Arasındaki Farklar	50
4. Davayı Açabilecek Kişiler	53
5. Dava Açılma Zamanı	54
C. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı Şehir veya Belediye Sınırları İçerisinde Oturulabilir Konutunun Bulunması (7/son)	55
1. Genel Olarak	55
2. Koşulları	55
a. Konut Kiracıya veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olması	55
b. Konutun Kiralanan ile Aynı Şehir veya Belediye Hudutları İçinde Olması ...59	
c. Konutun Kiracının Kullanılmasına Elverişli Olması	60
d. Kiracının veya Eşinin Aynı Şehir ve Belediye Sınırları İçinde Konutu Olduğunun Bilinmesi	69
3. Dava Açabilecek Kişiler	73
4. Davanın Açılma Zamanı	75
D. Kiracının Sözleşmeye Aykırılığı Nedeniyle Tahliye	75

1. Genel Olarak.....	75
2. Koşulları.....	77
a. Sözleşmeye Aykırılığın Doğrudan Doğruya Kiralananın Kullanımından Kaynaklanması.....	77
b. İhtarın Gerekli Olduğu Sözleşmeye Aykırılıklar.....	79
c. İhtarın Gerekli Olmadığı Sözleşmeye Aykırılıklar.....	95
d. Sözleşmede açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte sözleşmeye aykırı kullanım olarak kabul edilmeyen haller.....	97
E. Kiracının Ölümü Halinde Tahliye.....	102
F. Kiracının İflası Halinde Tahliye.....	103
G. Önemli Nedenlerden Dolayı Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.....	106
1. Genel Olarak.....	106
2. Önemli Sebep Kira Sözleşmesini Sona Erdirmek İçin Gerekli Olan Şartlar ve Sonuçları.....	107
II. KİRALAYANDAN KAYNAKLANAN SONA ERME NEDENLERİ.....	110
A. Konut İhtiyacı Sebebiyle Tahliye (7/ b).....	110
1.Genel Olarak.....	110
2. İhtiyaç Kavramı.....	110
a. İhtiyacın gerçek ve samimi sayılması için yapılması gerekenler.....	111
b.Konut Gereksiniminin Gerçek ve Samimi Olmadığını Gösteren Haller.....	112
3. Dava Açabilecek Kişiler.....	113
a. Gerçek Kişiler Açısından.....	113

b. Tüzel Kişiler Açısından.....	115
4. Konut İhtiyacı İleri Sürülebilecek Kişiler.....	116
a. Kiralayanın Kendisinin Konut İhtiyacı.....	117
aa. Kiralayanın kiracı olması ya da kendi konutunda oturmaması durumu..	117
bb. Kendi konutunda oturmakta olan kiralayanın bazı nedenlerle kiralananda oturmak istemesi.....	118
aaa. Kiralayanın sağlık durumu nedeniyle konut ihtiyacı.....	119
bbb. Evlenmek üzere olma nedeniyle kiralananda oturulmak istenmesi...	120
ccc. Kiralananın işyerine ve çocuklarının okuluna olan yakınlığına dayanan ihtiyaç.....	121
ddd. Kiralananın, kiralayanın oturduğu yere oranla daha emniyetli oluşuna dayanan ihtiyaç.....	122
eee. Kiralayanın oturduğu kendisine ait dairenin giderlerinin fazla olması ve ödeme güçlüğü içinde olması, kiracının oturduğu kiralananın daha ekonomik olması nedeniyle ihtiyaç iddiası.....	122
fff. Kiralanana eşya koyma isteğine dayanan ihtiyaç iddiası.....	123
cc. Yurt dışında bulunan kiralayanların, kiralanana ihtiyaçları.....	125
dd. Yazlık konutta oturma isteği nedeniyle tahliye.....	127
b. Kiralayanın Eşine Ait Konut İhtiyacı.....	128
c. Kiralayanın Çocuklarına Ait Konut İhtiyacı.....	129
5. Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davasının Açılma Zamanı.....	130
C. İş Yeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye(7/c).....	132
1. Genel Olarak.....	132
2. Dava Açabilecek Kişiler.....	133

a. Gerçek Kişiler Bakımından.....	133
b. Tüzel Kişilerin İhtiyaçları Bakımından.....	133
3. İşyeri İhtiyacı İleri Sürülebilecek Kişiler.....	135
4. İşyeri İhtiyacının Samimi ve Gerçek Olduğunun Kabulü İçin, Mevcut Olması Gereken Şartlar.....	135
a. Kişi Bakımından Mevcut Olması Gereken Şartlar.....	135
aa. İhtiyaçlının kiralananda ne iş yapacağını açıklaması..	135
bb. İhtiyaçlının Başka İşi Olmaması ve İhtiyacın İşyerini Genişletme Amacını Taşımaması.....	136
cc. İhtiyaç Sahibi iddia Ettiği Meslek ve Sanatı İcra Edebilecek Durumda Olması.....	137
dd. Yapılacağı İddia Edilen İşe İhtiyaçlının Sağlık Durumunun Elverişli Olması.....	138
ee. İhtiyacı İleri Süren Kiralayanın Kendisinin Kiracı Durumunda Olması ve Tahliye Tehdidi Altında Bulunması.....	138
ff. İhtiyacı İleri Sürülen Kiralayanın Yurt Dışında Olması ve Yurda Kesin Dönüş Yapmış Olması.....	140
b. Kiralanan Bakımından Mevcut Olması Gereken Şartlar.....	140
aa. Kiralananın, İhtiyaçlının Yapacağı İşe Uygunluğu.....	140
bb. İhtiyaç duyulan kiralananın işyeri ile veya başka birimlerle birleştirilerek kullanılacağı iddiasında bulunulması halinde bunun mümkün olması.....	142
5. Yargıtay'ın ihtiyaç iddiasını samimi ve gerçek olarak kabul etmediği haller ...	144

6. Kısmi Tahliye.....	147
7. İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası Açma Zamanı.....	149
Ç. Taşınmazın Yeniden İnşa veya İmarı Amacıyla Tahliye (7/ç).....	149
1. Genel Olarak.....	149
2. Koşulları.....	150
a. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi.....	150
b. İmar Amacıyla Diğer Esaslı İnşaat İşlerinin Yapılacak Olması.....	154
c. Kiralananda Yeniden İnşa Ve İmarı Amacıyla yapılan Çalışmalar Sırasında Oturulmasının İmkansız Olması.....	156
3. Dava Açabilecek Kişiler.....	157
4. Taşınmazın Yeniden İnşa veya İmarı Amacıyla Tahliye Davası Açma Zamanı.....	159
5. Kiracının Kiralananı Yeniden Kiralama Hakkı.....	162
6. 6570 S. Kanun ‘un m. 7/ç bendi ile Borçlar Kanunu m. 251’in Karşılaştırılması.....	164
D. İktisap ve İhtiyaç Sebebiyle Tahliye (7/d).....	166
1. Genel Olarak.....	166
2. İktisap Eden Kavramı.....	167
3.İktisap ve İhtiyaç Nedeniyle Tahliyenin Koşulları.....	170
a. Kiralananı Sonradan İktisap Edenin İhtiyacı.....	170
b. İktisaptan Sonra Keşide Edilmiş İhtarname.....	171
c. İktisap Tarihinden Altı Ay Geçtikten Sonra Tahliye Davasının Açılması...174	
4. Eski Malik İle Kiracının Tapu Siciline Şerh Etmiş Olduğu Kira Sözleşmesinin Varlığı Durumu.....	176

5. Dava Açabilecek Kişiler	177
6. Dava Açılma Zamanı	177
SONUÇ	179
KAYNAKÇA	183

KISALTLAMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
BK	: Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
HD.	: Hukuk Dairesi
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
E.	: Esas
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İİK	: İcra İflas Kanunu
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
Ltd. Şti.	: Limited Şirketi.
m.	: madde
MK	: Türk Medeni Kanunu
no	: numara
RG.	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
Tasarı	: Türk Borçlar Kanunu Tasarısı
TL.	: Türk Lirası
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
Y.	: Yıl

Yarg.	: Yargıtay
YİBK	: Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararı
YKD	: Yargıtay Karar Dergisi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
6570 Sayılı Kanun	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun

GİRİŞ

Tezimizin başlığını, “6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri” oluşturmaktadır.

Bu konuyu seçmemizin nedeni ise, sürekli borç ilişkilerinden olan kira sözleşmesinin bireylerin hayatlarının bir döneminde mutlaka bu ilişkinin taraflarından biri olarak karşılaşılabilecektir.

Adi kira sözleşmesi, kiralayanın taşınır ya da taşınmaz bir malın veya bir hakkın kullanımını bir bedel karşılığında kiracıya bıraktığı, kiracının ise bu kullanmanın karşılığı olarak kira bedeli vermeyi üstlendiği sözleşmedir.¹

Kira sözleşmesinin genel özelliklerine kısaca değinecek olursak;

Kira sözleşmesi, kullandırma amacını güden sözleşmelerin başında gelir ve bu çeşit sözleşmeler içinde, ivazlı olan bir sözleşmedir.

Kira sözleşmesi sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdendir; kiralayanın kiralananı kiracı tarafından kullanılmasına katlanma borcu zamana yayılmış bulunmaktadır. Kira sözleşmeleri de belirli süreli ya da süresiz olarak kurulabilmektedir.²

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin meydana gelmesi için tarafların akdin konusu ve bedeli üzerinde anlaşması yeterlidir. Kiralanan malın kiracıya teslimi sözleşmenin kurulması için şart değildir.³

Kira sözleşmesinin meydana gelmesi taraflarca kira sözleşmesinin süresinin belirlenmiş olmasına bağlı değildir. Kira akdi belirli süre için yapılacağı gibi belirli olmayan bir süre için de yapılmış olabilir.⁴ Belirli süreli bir kira sözleşmesinin sonradan belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesi de mümkündür, şöyle ki; BK m. 263'e göre

¹ ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2000, s. 3, GÜMÜŞ, Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, İstanbul 2008, s. 312.

² ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s. 207.

³ YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2009, s. 256.

⁴ TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 96, ARAL, s.238; MALATYALIOĞLU, Kutsi/ ERTAŞ, Hami, Tahliye Davaları, Ankara 1973, s. 4.

kira muayyen bir müddetle akdedilip de bu müddetin hitamında kiralayanın malumatı ile ve muhalefeti olmaksızın kiralananın kullanılmasına devam olduğu yahut mukavelede fesih hakkında gösterilen ihbarı iki taraftan hiçbiri yapmadığı takdirde, hilafına mukavele yok ise, akit gayrimuayyen bir süre müddet için tecdit edilmiş sayılır. Ancak 6570 Sayılı Kanun m. 11'e göre; *“kiracı kira müddetinin bitmesinden en az 15 gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazılı olarak bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl daha uzatılmış sayılır”*. 6570 Sayılı Kanuna tabi kira sözleşmelerinde kiralayanın zimni yenilemeye karşı koyabilme imkanı yoktur.

Borçlar Kanunu Tasarısında da kiralayana zimni yenilemeye karşı koyma imkanı tanınmamıştır. Tasarının 346. maddesi, 6570 Sayılı Kanununun 11. maddesini kısmen karşılamaktadır. İlgili madde hükmü şu şekildedir;

“Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır. Kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak on beş 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. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman kiraya veren ise, kiranın başlangıcından itibaren on beş yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılacağı durumlarda kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.”

Tasarının bu maddesine göre, kira sözleşmesinin sona ermesinden en az 15 gün önce kiracının yapacağı yazılı bildirimle kira sözleşmesi sona erecektir. Aksi halde sözleşme bir yıl için yenilenmiş sayılır. Maddedeki asıl önemli ve yeni olan düzenleme, belirli bir sürenin geçmesi üzerine kiraya veren de tanınan, herhangi bir sebep göstermeksizin, bildirim ile sözleşmeyi feshetme hakkıdır. Bugünkü uygulamada kiraya veren ancak, kanunda düzenlenmiş tahliye sebeplerinin birinin, gerçekleşmesi halinde kira sözleşmesini feshedebilmektedir.⁵

⁵ **BURCUOĞLU**, Haluk, Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Turgut Akıntürk'e Armağan, Ankara 2008, s. 36; **YAVUZ**, Cevdet,

Sözleşmenin bildirim yoluyla feshinde kiralayana tanınmış bu yeni hakkın kullanımını için aranan on beş yıllık süre şartı, doktrinde bazı yazarlar tarafından İsviçre Borçlar Kanunundaki konut kirasının en fazla dört sene, işyeri kirasının ise en fazla altı sene uzatılabileceğinden bahisle uzun bulunmuştur.⁶ Barlas'a göre ise on beş yıllık süre yerine beş yıllık süre öngörülmesi daha makul olurdu.⁷ Hatemi'ye göre ise, on beş yıllık süre kira sözleşmesinin süresi ne olursa olsun munzam bir uzama süresi olarak değil, on yıla indirgenerek azami bağlayıcılık süresi olarak kabul edilmeli, süresi on yıl olan sözleşmelerde bir yıllık uzama süresi kabul edilmeli, süresi on yılı aşan sözleşmelerde ise, azami bağlayıcılık süresi sözleşmede belirtilen süre olmalıdır. Bu süre dolduktan sonra ancak iki tarafın rızasıyla tekrar belirli bir süre için ve uzlaşılan şartlarla kira sözleşmesi yapılabilir.⁸ Diğer bir görüşe göre ise, işyeri kiraları bakımından on beş yıllık süre kısa bir süre olup, Kanun'da böyle bir süre öngörülmemelidir.⁹

Kira sözleşmesi sadece Borçlar Kanununda düzenlenmemiştir. Borçlar Kanunu'nun yanında 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da kira sözleşmesine ilişkin hükümler vardır.

Nüfus sayısının çoğalması ve sanayileşmenin etkisiyle de köyden kente göç eden insan sayısının artması neticesinde büyük şehirlerde konut ve işyeri sıkıntısı ortaya çıkmıştır. Bu sıkıntıların baş gösterdiği dönemlerde inşaat sektörü de bu kadar gelişmediğinden yeteri kadar konut ve iş yeri olmaması nedeniyle kiraya verilecek taşınmaz olan kiralayanlar, kiracının bu durumundan faydalanmaktaydılar. Kanun koyucu bu durumu önlemek amacıyla 1955 yılında 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'u yürürlüğe konmuştur.

Borçlar Kanunu Tasarısı ve Gerekçesi, İstanbul 2007, s. 279; **BAŞARAN**, Ece, "Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?", Terazi Hukuk Dergisi, Ekim 2009, S.38, s. 59-60.

⁶ **KUNTALP/BARLAS/MORALI/IŞITAN/İPEK/YAŞAR/KOÇ**, Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005, s. 189.

⁷ **BARLAS**, Nami, "Yeni Borçlar Kanunu Tasarısının Getirdikleri", Makalelerim, C.1, İstanbul 2008, s. 267.

⁸ **HATEMİ**, Hüseyin, "Borçlar Kanununun Genel İlkeleri Açısından Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi", Hukuk Dünyası Dergisi, Ekim- Aralık 2005, s. 40.

⁹ **KURDOĞLU**, Bülent, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının İncelenmesi", ABD. C.63, S.3, 2005, s. 73.

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun, Borçlar Kanununun kira hükümlerini tam olarak ikinci plana itmiş değildir. Borçlar Kanunu yine genel ve temel kanun olma niteliğini muhafaza etmektedir.¹⁰

Söz konusu Kanun'un birinci maddesi, bu kanununun kapsamına girecek kira sözleşmelerini şu şekilde belirtmiştir; taşınmazların belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlarda bulunmalarını şart koşmaktadır. Buna göre, (üstü örtülü olmak kaydıyla) kiralanan belediye teşkilatının bulunduğu yerde ise veya, belediye teşkilatı bulunmamakla beraber, bir iskele, liman ya da istasyonda ise, kira sözleşmesi 6570 sayılı Kanun'un hükümlerine tabi olacaktır. Şayet kiralanan sayılan yerlerden birinde değil ise, kira sözleşmesi tamamen Borçlar Kanunu'nun kira düzenlemesine tabi olacak ve bu kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için yalnızca bu Kanun'un hükümleri uygulanacaktır.¹¹

6570 Sayılı Kanun, Borçlar Kanunu'ndan farklı kendine özgü düzenlemeler içermektedir. Yürürlüğe konduğu dönemde, kiracı kiralayan ilişkisinde, kiralayanın Borçlar Kanunu hükümlerine göre, kira sözleşmesinin sadece, süresinin bitmesi nedeniyle dahi, kiracıyı kiralananadan tahliye etme imkanına sahip olması, kiralayanlar tarafından açıkça kötüye kullanılmıştır. Bunun neticesinde de 6570 Sayılı Kanun'da kiralayan tarafından kiracının tahliye edilmesine yol açacak nedenler tahdidi olarak düzenlenmiştir. Böylece konut sıkıntısının yaşandığı dönemlerde, kiracının uzun süre oturma ya da çalışmak için kiraladığı kiralanda, kira sözleşmesinin şartlarına riayet ettiği takdirde, taşınmazdan keyfi nedenlerle tahliye edilmesi önlenmiştir.

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun kiracıyı öylesine korumak istemiştir ki, bu Kanun'a aykırı olmamak kaydıyla Borçlar Kanunu'nda belirtilen nedenler dışında başka bir nedenle kiralayanın kiracı ya da mirasçıları aleyhine tahliye davası açamayacağını belirtme gereği duymuştur (m. 13). Bu düzenleme emredici niteliktedir ve dolayısıyla taraflar arasındaki sözleşmede, kiralayanın başka nedenle tek

¹⁰ **FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri, C. 1, İstanbul 1978, s. 393.

¹¹ **BURCUOĞLU**, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 13-14.

yanlı olarak sözleşmeyi bozabileceği kararlaştırılmış olsa bile, bu koşul geçersiz olacaktır.¹²

Kanun koyucu kira sözleşmelerinde kiracıyı korumak amacıyla Anayasal bir hak olan eşitlik ilkesini, sosyal ve ekonomik açıdan zayıf olduğuna inandığı kiracıyı korumak amacıyla, göz ardı etmiştir. Aynı zamanda Kanun koyucu, sözleşmenin diğer tarafı olan kiralayanın yine bir Anayasal hak olan mülkiyet hakkını da oldukça sınırlamıştır.

Günümüzde kira ilişkileri 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna göre ikili bir yapı içinde düzenlenmektedir. Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ile birlikte bu ikili yapı ortadan kalkmaktadır.

Tasarı ile birlikte kira sözleşmesine getirilen yeniliklere bu bölümde kısaca değineceğiz.

Tasarının ikinci kısmının dördüncü bölümünde kira sözleşmesi düzenlenmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanununda, kira sözleşmesi “adi kira” (m. 248-269) ve hasılat kirası (m.270-298) olarak iki bölümde düzenlenmişken, tasarı da Genel Hükümler (m. 298-337), Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları (m. 338-355) ve Ürün Kirası (m. 356-377) şeklinde üç bölümde düzenlenmiştir.

Tasarı ile getirilen ilk farklılık, “Genel Hükümler” adı verilerek adi kiraya ilişkin hükümlerin, konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kirası bakımından, bunlarda özel düzenleme olmayan hususlarda uygulama imkanı getirilmektedir. İkinci farklılık ise, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” adıyla yürürlükte olmayan bir ayrıma yer verilmesidir. Bu ayrımda kapsamı genişletilmiş olmakla birlikte, genel itibariyle halen özel bir kanun olan 15.5.1955 tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda düzenlenmiş hükümlere yer verilmiştir. Böylece tasarı kanunlaştığında 6570 sayılı

¹² FEYZİOĞLU, s.678, ZEVKLİLER, Aydın / HAVUTÇU, Ayşe, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s. 235-236.

Kanun yürürlükten kalkacaktır. Bu husus kanunun genel gerekçesinde ifade edilmekle birlikte, yürürlükten kalkacak kanunlar arasında nedense sayılmamıştır.¹³

Asıl konumuz olan kira sözleşmesinin sona erme nedenleri ise Tasarıda bildirim yoluyla sona erme ve dava yoluyla sona erme başlıkları altında düzenlenmiş; dava yoluyla sona erme nedenleri de kiraya verenden kaynaklanan nedenler ve kiracıdan kaynaklanan nedenler olarak ikiye ayrılmıştır.¹⁴

Tezimizi iki bölümde inceleyeceğiz. Birinci bölümde kiracıdan kaynaklanan tahliye nedenleri, ikinci bölümde ise, kiralayandan kaynaklanan tahliye nedenleri 6570 Sayılı Kanunun ve Borçlar Kanunun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri bakımından incelenecektir. Kiracıdan kaynaklanan ve konumuz kapsamında incelenecek tahliye nedenleri, kiracı tarafından verilmiş tahliye taahhüdü, kiracının kira borcunu ödemedede gösterdiği aksaklık nedeniyle kendisine iki haklı ihtar gönderilmesi ya da temerrüde düşmüş olması, kiracının kendisinin ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı şehir ve belediye hudutları içinde oturulabilir konutu olması hali, kiracının ölümü, kiracının iflas etmesi, kiracının sözleşmeye aykırı davranması ve önemli nedenle kira sözleşmesinin feshedilmesi halleridir. Kiralayandan kaynaklanan tahliye nedenleri ise, genelde kiracının kendisinin eşinin ya da çocuğunun ihtiyacına dayanan konut, işyeri ve iktisap nedeniyle ihtiyacı,

yeniden inşa ve imar maksadıyla tadilat, halleridir. Yeri geldikçe, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına da değinilecektir. Konu sadece taşınmaz kiralaları bakımından inceleneceğinden taşınır kiralaları ve hasılat kiralaları konumuz dışındadır.

¹³ **DOĞAN**, Murat/ **BAYGIN**, Cem, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler”, Hukuki Perspektif Dergisi, S. 04, Ağustos 2005, s. 116, **ACAR**, Faruk, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, s. 3686; **KILIÇLIOĞLU**, Ahmet, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Rapor, Ankara 2008, s. 74; **KAPLAN**, İbrahim, “Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler” Terazi Hukuk Dergisi, S. 20, 2008, s. 58.

¹⁴ **BURCUOĞLU**, Akıntürk’e Armağan, Ankara 2008, s. 19.

I. KİRACIDAN KAYNAKLANAN SONA ERME NEDENLERİ

A. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (7/a)

1. Genel Olarak

Kanun Koyucu 6570 Sayılı Kanunun 7. maddesinin (a) bendinde, kiracı tarafından geçerli bir tahliye taahhüdü verilmesi durumunu, tahliye sebeplerinin ilki olarak düzenlemiştir.¹⁵

6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (a) bendinde, kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen o tarihte tahliye edilmediği takdirde kiralayanın icraya başvurabileceği bildirilmiştir. Kanun icraya başvurabileceğinden bahsetmekte ise de, uygulamaya göre kiralayan icra dairesine başvurmadan doğrudan sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açabilir. Bu iki yoldan birini seçme hakkı kiralayana aittir.¹⁶

Kiracı tarafından kiralayana verilmiş tahliye taahhüdünün önemli olan bir diğer yönü de, kiralayanın başka bir nedene dayanmasına gerek olmaksızın kira sözleşmesini ortadan kaldırabilmesidir.¹⁷

Ayrıca tahliye taahhüdünde zamanında tahliye edilmemesi halinde kiracının cezai şart ödeyeceği de kararlaştırılabilir ve bu da geçerlidir.¹⁸

¹⁵ ÜNAL, Canan, Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Sebepleri, İBD., C.84, S.3, Y.:2010, s. 1530.

¹⁶ TUNABOYLU, Müslüm, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara 2007, s. 99; ERDOĞAN, s. 782, BURCUOĞLU, s. 294; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 359; KARAHACIOĞLU, Ali Haydar, Tahliye Davaları Ankara 1984, s. 56; ER, Refik, Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara 1994, s. 61; ARAL, s. 285; MALATYALIOĞLU/ ERTAŞ, s.109.

¹⁷ BURCUOĞLU, s. 295.

¹⁸ Yarg. 6. HD. 21.10.1982, E. 1982/8949, K.1982/9174, TANDOĞAN, s. 195-196; KARAHACIOĞLU, s. 56; OLGAC, Senai, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması, İstanbul 1978, s. 102; UYGUR, Turgut, Açıklamalı- İçtihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C.6, Ankara 2003, s. 6376.

2. Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları

a. Tahliye Taahhüdünün Bizzat Kiracı Tarafından Verilmiş Olması

Tahliye taahhüdünün bizzat kiracı ya da temsilcisi tarafından yapılmış olması gerekir. Kiracı dışında bir kimsenin örneğin onunla birlikte yaşayan çocuğunun ya da eşinin verdiği tahliye taahhüdü geçersizdir. Kiracının verdiği tahliye taahhüdüyle birlikte orda yaşayan üçüncü kişilerinde tahliyesi yoluna gidilir.¹⁹ Kiracılar birden fazlaysa tahliye borcu bölünemeyeceği için, tahliye taahhüdünün kiracıların tümü tarafından vermiş olması gereklidir. Aksi halde tahliye taahhüdü geçersiz olur. Bu eksikliğin sonradan giderilmesi de mümkün değildir.²⁰

Birden fazla kiracının söz konusu olduğu kira sözleşmelerinde, taahhüdün geçerliliği için, bütün kiracıların tek bir taahhüdü imzalamaları yanında, hepsinin ayrı ayrı tahliye edeceğine dair yazılı bildirimde bulunması hali de kuşkusuz geçerlidir.²¹

Aynı şekilde, birden fazla kiracının bulunduğu kira sözleşmelerinde, bir kiracının imzaladığı taahhüdün geçerli olabilmesi için ise, diğer kiracıların taahhüdü imzalayan kiracıya açıkça tahliye taahhüdünde bulunmak için temsil yetkisi vermesi ya da vekaletname vermiş olması gerekir.²²

¹⁹OLGAÇ, s. 101; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 359; ARAL, s. 285; EROĞAN, s. 785; ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973, s. 77; ANIL, Yaşar Şahin, Kira Tahliye Davaları, İstanbul 2007, s. 86.

²⁰OLGAÇ, s. 100; TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. 2, İstanbul 1974, s. 337; TANDOĞAN, s. 198; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 250; TAHMAZ, Sabri Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü, İBD, Y.1992, C. 66, S.7-8-9, s. 697; KARAHACIOĞLU, s. 57; ARAL, s. 285; TUNABOYLU s. 102; BURCUOĞLU, s. 296; ANIL, s. 87.

²¹BURCUOĞLU, s.297.

²²BURCUOĞLU, s. 298; ERDOĞAN s.786; Yarg.6.HD.,16.10.1995T., E. 1995/9664, K. 1995/9830, “Davacı vekili davalının kiralananı 31.8.1994 tarihinde tahliye etmeyi düzenleme şeklinde yapılan tahliye taahhüdüyle kabul ettiği halde tahliye etmediğini belirterek tahliye isteminde bulunmuştur. 1.11.1987 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesinde kiracı olarak Kamil Güme ve Şerif Saik’in isimleri ve imzaları bulunmaktadır. Taahhütname ise Şefik Saik tarafından tek başına verilmiş ve dava da bu şahıs aleyhine açılmıştır. Genel kural olarak mecburi dava arkadaşlığı gereği taahhüdün her iki kiracı tarafından verilmesi ve davanın da bu şahıslar aleyhine açılması gerekir. Ancak sözleşmede kiracı olan görünen Kamil Güme’nin kiralananı ilişkisi bulunup bulunmadığı ve kiracılık sıfatının sona erip ermediği belli değildir. Bu bakımdan inceleme yaparak mecburi dava arkadaşlığı kuralı üzerinde durulması gerekirken noksan incelemeyle bir kiracı aleyhine açılan davanın kabulüne karar verilmesi hatalı bulunduğundan hükmün bozulması gerekmiştir.” TUNABOYLU, s. 115,

Kira sözleşmesi birden fazla kiracı arasında yapılmışsa sözleşmenin niteliğine göre kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı vardır²³. Bunun sonucu olarak dava ve takiplerin tüm kiracılar aleyhine açılması ve yapılması gerekir.²⁴

Vefat eden kiracının, kiralayana girdikten sonra vermiş olduğu tahliye taahhüdü, geçerli olup, kiracının mirasçılarını da bağlar. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun, 29.9.2004 Tarih ve Esas 2004/6-428, Karar 2004/456, sayılı kararında mirasçılarının, mirasın vermiş olduğu tahliye taahhüdü ile bağlı olduğuna karar vermiştir. “... Davaya dayanak kira sözleşmesi 01.10.1995 başlangıç tarihli ve beş yıl üç ay sürelidir. Kiralayana davacı, kiracısı davalıların miras bırakanı O.N.B olup, onun tarafından imzalanmıştır. İcra takibine konu edilen yazılı taahhüt 01.10.1996 tarihli olup, kiracının imzasını taşımaktadır. İmza inkarı yapılmış, inceleme sonunda imzanın davalıların miras bırakanı O. N.B.’ye ait olduğu anlaşılmıştır. Yazılı kira sözleşmesi kurulduktan ve kiracı kiralananaya yerleştikten sonra 01.10.1996 tarihinde verilen taahhüt geçerlidir. Ve kiracının mirasçılarını da bağlar. Sözleşmenin devri kabul edilse bile sözleşme ve bağlı olarak verilen taahhüdün geçerli olmasına göre, geçerli olan taahhüt nedeniyle kiralanan tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde red kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı bulunduğundan hükmün bozulmasına...” hükmedilmiştir.²⁵

Kiracı bir tüzel kişi ise, taahhüdün yetkili organ veya temsilciler tarafından verilmiş olması gerekli ve yeterlidir. Özellikle bir ticari şirketin kiracı olması durumunda uygulamada, taahhüdü verenin yetkili olsa bile, yetkisini kullanırken şirket kaşesini kullanmadığının ileri sürülmesine sıkça rastlanmaktadır.²⁶ Yargıtay’ın bu husustaki tutumu nettir; ana sözleşmede hüküm olmadıkça temsile yetkili olanların imzasını yeterli görmektedirler. Örnek olarak, Yargıtay 6.Hukuk Dairesinin 22.10.1990 Tarih ve Esas 1990/ 12165, Karar 1990/ 12683 sayılı kararı verilebilir. Karara göre, “Davacı, davalı şirket mümesilinin verdiği tahliye taahhüdüne istinaden süresinde işlem taahhüdünde dayanarak taşınmazın tahliyesini istemiştir. Davalı ise, şirket temsilcisinin

²³ Yarg.6HD, 19.10.1982 T. ve E. 1982/ 9004, K. 1982/ 9099, **ERDOĞAN**, s. 799-800.

²⁴ **KARAHACIOĞLU**, s. 57; **TUNABOYLU**, s. 102; **GÜMÜŞ**, s. 424.

²⁵ YHGK, 29.9.2004 T, E. 2004/6-428, K. 2004/456, **İBD**, C.79, S. 2005/4, Temmuz- Ağustos, s. 1240-1241.

²⁶ **BURCUOĞLU**, s. 297.

verdiği tahliye taahhüdünde şirket kaşesinin bulunmadığından geçerli olmayacağını, oysa yönetim kurulunun aldığı kararda şirketi ilzam edici belgelerin temsilcinin kaşe üzerine imza atmasının öngörüldüğünü ileri sürerek davanın reddini savunmuştur. Şirket ana sözleşmesinde böyle bir şartın olduğu ileri sürülmemiştir. TTK m. 321’de; ana sözleşmede hüküm olmadıkça temsile selahiyetli olanların imzası yeterli görülmüş, aynı Yasanın 322. maddesinde de; şirket namına imza selahiyeti olanların şirket ünvanını ilave etmesi zorunlu tutulmuş. Verilen taahhütnamede ise, şirket ünvanı yazılmış ve bu taahhütname o tarihte şirketi yetkili Emin tarafından imza edilmiştir. Yönetim kurulunun sonradan aldığı karar iyi niyet sahibi üçüncü kişilerin hukukunu etkilemez...”²⁷

Tahliye taahhüdü vekil aracılığı ile verilebilecektir. Bu taahhüdün geçerli olabilmesi için vekaletnamenin içeriğinden tahliye taahhüdünde bulunma yetkisinin anlaşılması yeterlidir. Bu konuda özel bir yetkiye ihtiyaç olmadığı kabul edilmektedir.²⁸ Bir görüşe²⁹ göre de vekil kira sözleşmesi yapmaya yetkili olmakla, kiracının namına tahliye taahhüdünde bulunmaya da yetkili olduğunu kabul etmek gerekir. Kira sözleşmesini düzenlemek için yeterli görünen temsil yetkisi, taahhütte bulunmak içinde yeterli görülmelidir. Ancak belirtmemiz gerekir ki, tahliye taahhüdüne dayanan tahliye davası kiralayan adına açılmalıdır, vekil adına açılmaz.³⁰

b. Tahliye Taahhüdünün Yazılı Şekilde Yapılmış Olması

Kanun’da açıkça “kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen” demekle, taahhüdün geçerliliğini yazılı şekilde

²⁷ Yarg. 6.HD., 22.10.1990 T. ve E. 1990/12165, K. 1990/ 12683 Sayılı Kararı, YKD 1991, S:3, s. 348-349.

²⁸ BURCUOĞLU, s. 298; ANIL, s. 86.

²⁹ ERDOĞAN, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006, s. 699; Yarg. 6. HD. 27.3.1991 T. ve E. 1991/3489, K. 1991/4326 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, Hasan, s. 699.

³⁰ Yarg. 6.HD,30.01.1992T, E.1992/ 502, K. 1992/1251, “ 1.3.1987 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşmenin davalı ile (M) ve (M) vekilleri olan (A) arasında yapıldığı dosyadaki yazılı sözleşme aslından anlaşılmaktadır. Davaya esas alınan 1.5.1990 tarihli taahhütnamenin yine asıl kiralayanlar olan (M) ve (M)’ye verildiği taahhütname içeriği ile bellidir. Bu durumda sözleşmeye taraf olan kiralayanlar arasında davacının bulunmadığı, yani davayı açan kişinin kiralayan durumunda olmadığı açıktır. Davacının kiralananı sonradan iktisap eden ve sözleşmeye halef olmuş kişi durumunda olmadığı da tapu kaydından anlaşılmaktadır. Bu durumda davacının dava hakkının varlığından söz edilemez. Kendisinin sözleşmeye ancak kiralayan vekili olarak imza attığı nazara alınıp davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” TUNABOYLU, s. 138.

yapılmasına bağlamıştır. Sözlü bildirim geçersizdir.³¹ Burada öngörülen şekil, ispat şartı olmayıp, geçerlilik şartıdır. Tahliye taahhüdünün geçerliliği için adi yazılı şekil yeterli olup, Noterden veya başkaca bir şekilde yapılmış olması aranmamaktadır.

c. Tahliye Taahhüdünün İlk Kira Sözleşmesinden Sonra ya da Kiralanana Girdikten Sonra Verilmiş Olması

Yargıtay'ın, 4.10.1944 tarihli ve 20/28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre, tahliye taahhüdünün geçerli olması için, tahliye taahhüdünün kiracı tarafından kira sözleşmesi yapıldıktan veya kiralanana girdikten sonra vermiş olması gerekir. İlk kira sözleşmesi ile birlikte verilen veya kiracının kiralanana girmeden önce verdiği tahliye taahhütleri geçersizdir.³² Bunun nedeni de, konut ve işyeri sıkıntısı çeken kiracı tarafından yapılan böyle bir taahhüdün serbest rızaya dayanmamasıdır. Konut ve işyeri ihtiyacı vazgeçilmez, başka türlü karşılanamaz zorunlu ihtiyaçlardır. İlk kira sözleşmesi yapılırken bu tür zorlukların etkisi altında olan kiracının, ihtiyacının niteliği ile bağdaşmayacak yükümlülükler altına girmesi olasıdır. Uygulamada kiralık konut ve işyeri bulma zorunluluğu olduğundan kiralayana göre ekonomik yönden daha zayıf durumda olan kiracı bu yükümlülükleri kabul edebilir. Bu nedenle ilk kira sözleşmesi yapılırken verilen tahliye taahhüdünde kiracının iradesinin özgür olduğundan söz edilemez kuralı kabul edilmiştir. Bu taahhüdün geçerliliğinin kabulü kiralayana kira akdine son vermek hakkını sınırlayan 6570 Sayılı Kanunun hükümlerini boşa çıkartacaktır.³³

İlk kira sözleşmesi yapılırken kiracının baskı altında verdiği, serbest irade ürünü olmayan tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu m. 19 gereğince batıldır.

³¹BURCUOĞLU, s.296; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 359; ARAL, s.284; AYDINLIM, Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1972, s. 64-65; OLGAC s. 100; FEYZİOĞLU, s.653; UYGUR, s. 6375; GÜMÜŞ, s. 423; ERZURUMLUOĞLU, s. 78; ANIL, s. 87; ÖZEN, Hanife, Ahu, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Tahliye Nedenleri, Yayınlanmamış Master Tezi, İstanbul 2008, s. 12, <http://tez2.yok.gov.tr/> (20.08.2010).

³²TAHMAZ, s. 699; TUNABOYLU, s. 97; UYGUR, s. 6375; HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 359; AYDINLIM, s. 65-66; KARAHACIOĞLU, s. 55; ERDOĞAN, s. 783; TANDOĞAN, s.196; KARAHASAN, s. 1010; BURCUOĞLU, s. 304 vd; ÖZEN, s. 13-14.

³³ TANDOĞAN, s. 196; BURCUOĞLU, s. 306; ARAL, s. 285; UYGUR, s. 6375; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 359; FEYZİOĞLU, s. 656; TAHMAZ, s. 704; KARAHASAN, Raşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1, İstanbul 2002, s. 1010.

İçtihadı Birleştirme Kararı, ilk sözleşme ile birlikte veya kiralanana girmeden önce verilen tahliye taahhüdünün mutlak butlanla batıl olduğunu kanuni karine olarak kabul etmiştir. Yani bu aşamada alınan tahliye taahhüdünün baskı ve ikrah altında alındığını özgür irade ürünü olmadığını Yargıtay, peşinen kabul eder. Bu nedenle kiracının böyle bir tahliye taahhüdünün BK. m. 31'e göre bir yıllık süre içinde, hükümsüzlüğünü ileri sürmesine veya bu süre içinde tahliye taahhüdünün iptali hakkında mahkemede dava açmasına gerek yoktur.³⁴ Bu şekilde alınan tahliye taahhütleri kesin olarak geçersizdir.³⁵

İlk kira sözleşmesine konulan tahliye taahhüdünü taşıyan şartın geçerli olacağının kabul edilmesi 6570 sayılı Kanunun 11. maddesinde düzenlenen kira sözleşmesinin bir yıl daha aynı şartlarla uzatılmış sayılacağına ilişkin hükmün hileli bir yolla kaldırılması olur ki, bu da kanun koyucunun amacına aykırıdır.³⁶

Uygulamada bazen kiralayanların kiracılarından ilk kira sözleşmesi imzalanırken sonraki tarihli adi yazılı bir taahhütname aldıkları ya da kira sözleşmesi imzalanmadan önce kiracıdan noterden düzenlenmiş tahliye taahhütnamesi aldıkları görülmektedir. Bu gibi hallerde kiracının söz konusu taahhütnamenin kendisinden ilk kira sözleşmesinden önce alındığını ispat etmesi gerekmektedir. Bunun içinse, durumu ihtarname ile açıklaması ya da taahhütnamenin iptali için dava açması uygun olabilir.³⁷ Yoksa Yargıtay noterden düzenlenmiş tahliye taahhütlerinde kiracının orda kiracı bulunduğu ifadesine itibar ederek taahhüdü geçerli saymaktadır. Yargıtay'ın bu uygulamasına, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 27.03.2007 Tarih ve Esas 2007/2461, Karar 2007/3391

³⁴ **TAHMAZ**, s. 706; **TANDOĞAN**, s. 196; **FEYZİOĞLU**, s. 656 vd.

³⁵ Yarg. 6.HD.23.01.1995 T. ve E.1995/ 322, K. 1995/ 461 Sayılı Kararı “ Davacı, davalının kiralananda otururken verdiği taahhütname ile kiralanana 17.6.1994 tarihinde tahliye etmeyi taahhüt ettiğini iddia ederek bu davayı açmıştır. Davalı taahhütnamenin ilk sözleşme yapılırken ve kiralanana girmeden önce tanzim ettirildiğini ve bu bakımdan geçerli olmadığını savunmuş ve kendisinde mevcut olduğunu bildirdiği fotokopiyi ibraz etmiştir. Davalının ibraz ettiği, tahliye tarihi ile tanzim tarihi boş olan taahhütname fotokopisinin ibrazı üzerine davacı vekili davalının savunmasına , tanzim tarihi yönünden karşı çıkmaksızın bir takım yerleri boş bırakılan taahhütname imzaladığına göre sonucuna katlanmanılması gerektiğini bildirerek yetinmiştir. Karşılıklı bu beyanlardan taahhütnamenin ilk sözleşme yazılırken alındığı anlaşılmaktadır. Taahhütnamenin gerçekte tanzim tarihsiz ve tahliye tarihinde boş bırakılmış olması bu durumu doğrulamaktadır.4.10.1944 gün 15, 20/28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı karşısında bu taahhütname geçersizdir. Bu yüzden davanın reddine karar vermek gerekirken kabulü hatalı olmuştur.” **TUNABOYLU**, s. 123-124.

³⁶ **OLGAÇ**, s. 100.

³⁷ **FEYZİOĞLU**, s. 659.

Sayıli Kararı örnek olarak verilebilir; “Davacı kiralayan vekili, dava dilekçesinde, davalı kiracının kiralanda 1.1.2004 başlangıç tarihli sözleşme ile kiracı olup 19.2.2004 tarihinde noterlikten verdiği tahliye taahhüdü ile kiralananı tahliye etmeyi taahhüt etmesine rağmen süresinde boşaltmadığından hakkında icra takibi yapıldığını, davalının bu takibe zaman kazanmak için itiraz ettiğini belirterek, itirazın kaldırılmasını ve kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı kiracı vekili, icra dosyasına yaptıkları itirazları tekrarlayarak icra takibinde dayanılan 1.1.2004 başlangıç tarihli sözleşmenin başlangıç tarihinin doğru olmadığını, sözleşmenin tahliye taahhütnamesi ile aynı gün yapıldığını, taahhütnamenin de müzayaka altında verildiğinden geçerli olmadığını belirterek davanın reddine karar verilmesini savunmuştur... Davalı kiracının tahliye taahhütnamesine bir itirazı olmamakla birlikte davacı kiralayanın icra takibine dayandığı ve yargılama sırasında dosyaya sunduğu 1.1.2004 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli adi kira sözleşmesinin başlangıç tarihine itiraz etmektedir. Kira sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılmış ise kiralayanın noterlikten düzenlenmiş veya onaylanmış tahliye taahhütnamesine dayanarak itirazın kaldırılmasını isteyebilmesi için, kiracının adi yazılı kira sözleşmesindeki tarihi inkar etmemesi veya inkar edilmesi halinde tahliye taahhüdünden başka bir belgeden veya kiracının ikrarından kiracının adi yazılı kira sözleşmesi gereğince kiralanda oturmakta iken yazılı tahliye taahhüdünde bulunulduğunun açıkça anlaşılması gerekir. Davalı kiracı 19.2.2004 tarihinde noterden tahliye taahhüdü verirken “mülkiyeti davacı kiralayana ait kiralanda kiracı olarak bulunduğunu” belirtmiştir. Bu durumda davalı kiracının tahliye taahhütnamesini kiralanda kiracı olarak otururken verdiğinin ve tahliye taahhütnamesinin geçerli olduğuna kabulü gerekir...”³⁸

Yargıtay içtihatlarına göre, yazlık olarak kiraya verilen taşınmazlar bakımından ise; ilk kira sözleşmesi ile birlikte verilen tahliye taahhüdünün geçersizliği yönündeki görüş, yazlık olarak kiralanan yerler bakımından uygulanmayacaktır.³⁹

³⁸ Yarg. 6. HD. 27.03.2007 T. ve E. 2007/2461, K. 2007/3391 Sayılı Kararı, İBD. C. 81, S. 3, Y. 2007, s. 1177-1178.

³⁹ ANIL, s. 87; Yarg. 12HD. 02.10.1984 T. Ve E. 1984/ 6481, K. 1984/ 9882 “Tahliye istemi ile açılan icra takibi tahliye taahhüdüne dayanmaktadır. Borçlu... vekili de duruşmada, Yargıtay kararına genel olarak atıfta bulunarak sözleşme ilk defa yapılmıştır. Bu nedenle tahliye taahhüdü geçerli değildir demiştir. 4.10.1944 gün ve 1944/15, 20 Esas, 1944/28 Karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının müzakerelerinde, yazlıklara ilişkin kira sözleşmelerinin özel ve ayrı durumlara değinilmiş, bunlar

Kural, kiracının kiralananı girdikten sonra, verdiği tahliye taahhütlerinin geçerli olacağıdır. Kiracı bir kez kiralananı girdikten sonra kendisinden zorla bir taahhüt alınması düşünülemez. Doğal olarak kiralayanın tanzim tarihini kendisinin koyduğu durumlarda, tahliye taahhüdü aslında kiralananın tesliminden önce verilmiş ise, bunun tanık dahil her türlü delil ile ispatlanması ile taahhüt geçersiz olacaktır.⁴⁰

Üzerinde durulması gereken bir diğer husus da, kira ilişkisi devam ederken, yeni bir kira sözleşmesi yapıldığında, bu kira sözleşmesi ile verilen tahliye taahhüdünün geçerli olup olmayacağıdır. Eğer kira sözleşmesi belli bir süre devam ettikten sonra, kiracı ile kiralayan yeni bir sözleşme yapmışlarsa, yapılan bu yeni sözleşme, ilk kira sözleşmesi gibi yorumlanmamalı ve bu kira sözleşmesinin içinde veya bu kira sözleşmesi ile birlikte ayrı bir belge olarak verilen tahliye taahhüdü geçerli olarak kabul edilmelidir. Çünkü bu durumda kiracının baskı ve zor durumda olduğundan söz edilemez. Bu durumda kiracı istemediği takdirde yeni bir kira sözleşmesi yapmaya zorlanamaz; 6570 Sayılı Kanununun 11. maddesi gereğince, kira sözleşmesinin kendiliğinden birer yıl için yenilenmesi söz konusudur. Buna karşılık, taraflar arasında bir süredir devam etmekte olan kira ilişkisinin kesinleşmiş bir tahliye hükmü veya kesinleşmiş bir icra takibi dolayısıyla sona ermesinden sonra kiracı ile kiralayan arasında yapılan yeni bir kira sözleşmesi içerisinde ya da kira sözleşmesi ile aynı tarihte ayrı belge olarak düzenlenmiş olan tahliye taahhüdünün geçersiz olduğu sonucuna varılmalıdır.⁴¹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin bu yöndeki uygulamasına örnek olarak 14. 04. 2004 Tarih ve E. 2004/ 4740, K. 2004/ 4839 sayılı kararı gösterilebilir. Söz konusu kararda; taraflar arasında 01.10.2002 tarihinde bir yıl süre ile yenilenen kira

hakkındaki uygulamaların farklı olabileceği karşıt görüşlerce de kabul edilmiştir... toplumun ekonomik bakımdan zayıf olan kemsisi, bu ortamda korumasız bırakılmayacağı için yasa koyucu olaya konut ve iş yeri bunalımı baş gösterdiği andan itibaren kamu düzeni düşüncesi ile müdahale etmiş ve konuyu düzenlemiştir. Ancak, bu koruma sınırsız da değildir... Konut ve işyeri gereksinimi, vazgeçilmez, başka türlü karşılanamaz, zorunlu gereksinimlendedir. İlk kira sözleşmesi yapılırken bu tür zorlukların etkisi altında bulunan kiracının, gereksiniminin niteliği ve sürekliliği ile bağdaşmayan yüküm ve koşullar üstlenmesi, tahliye bildiriminde bulunması olasıdır. Ne var ki konut ve işyeri sağlama amacı dışında kalan taşınmaz kiralalarında durum değişiktir. Tatilin uygun mevsim ve yerlerde geçirilmesi için mevsimlik ya da daha kısa süreli taşınmaz kiralalarında zorunluluğu yaratan barınma ve geçim için çalışma öğeleri bulunmadığından, kiracının iradesinin bu açıdan özgür olmadığı ileri sürülemez. Somut olaydaki gibi kira ile yazlık tutan kişi sözleşmeyi gerçekleştirmek zorunda değildir. Yaz mevsimini ya da mevsimin bir bölümünü uygun deniz kıyısında geçirmeyi diliyorsa, otel, motel, pansiyon ve kamplardan yararlanabilir, daha da olmazsa bu dileğinden vazgeçebilir..." **BURCUOĞLU**, s. 310-311.

⁴⁰ **OLGAÇ**, s. 101; **BURCUOĞLU**, s. 312; **GÜMÜŞ**, s. 426; **KARAHANAN**, s. 1010.

⁴¹ **BURCUOĞLU**, s. 308.

sözleşmesi bulunmaktadır. Bununla birlikte davalının 2001 yılından beri kiralananda kiracı olduğu uyuşmazlık konusu değildir. Davalı 18.10.2002 tarihinde Edirne 2. Noterliği'nce düzenlenen tahliye taahhütnamesi ile kiralanamı 01.10.2003 tarihinde tahliye etmeyi taahhüt etmiştir. Daha önce 24.09.2001 tarihinde de tahliye taahhüdü verilmiş ise de, davacı belirtilen ikinci tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın tahliyesini istemektedir. Davalı tahliye taahhüdünün baskı altında verildiğini ileri sürerek bu konuda tanık dinletmiştir. Oysa davalının kiralananda otururken verdiği tahliye taahhüdü serbest irade mahsulü olduğundan geçerlidir. Çünkü taraflar arasında bir kira ilişkisi bulunmaktadır ve davalı mecbur olmadığı halde tahliye taahhüdü vermiştir. Borçlar Kanunu'nun 31. maddesine göre taahhüdün iptali de istenmediğinden davalı taahhüdün geçerliliğini kabul etmiş durumdadır. Bu hususlar göz önünde bulundurularak sübut bulan davanın kabulü gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulmasına karar verilmiştir.⁴²

Kiracı tarafından kiralayana birbirini izleyen tahliye taahhütlerinin verilmiş olması halinde, kiralayanın son taahhüde dayanarak, kiracının tahliyesini isteyemeyeceği uzun yıllar Yargıtay tarafından benimsenmişti. Yargıtay bu taahhütlerin geçersizliği görüşünü, kiracının devamlı surette baskı altında tutmuş olacağına dayandırmaktaydı. Yargıtay'ın bu yöndeki uygulamasına, Yargıtay 7. Hukuk Dairesi'nin 02.09.1974 Tarih ve Esas 1974/3854, Karar 1974/3917 Sayılı Kararı örnek olarak verilebilir. Bu kararda, üç kira sözleşmesinde de kiracısından tahliye taahhüdü alan, ancak bunlardan sonuncusuna dayanarak tahliye isteğinde bulunan mal sahibi, iyi niyetli sayılmayacağından tahliye istemini reddine karar verilmiştir.⁴³

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi ise, 1976 yılında verdiği diğer bir kararında ise, aynı sonuca fakat daha başka gerekçelerle varmıştır. 12. Daireye göre; Kira süresinin bitiminde kiralananın tahliye edileceğine dair konulan şart, 6570 sayılı Kanun ile de bağdaşan 4.10.1944 gün ve 28 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince, geçerli olmadığından ilk mukaveleye konan bu şartın yeni mukavelelere konması da geçerli

⁴² Yarg. 6.HD. 14.06.2004 T. ve E. 2004/4740, K. 2004/ 4839 Sayılı Kararı, www.kazanci.com ; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD. 10.09.2001T. ve E. 2001/5806, K. 2001/ 6116 Sayılı Kararı; Yarg. 6. HD. 14.03.2005 T. ve E. 2005/ 480, K. 2004/2195 Sayılı Kararı, www.kazanci.com ; (18.01.2010)

⁴³ Yarg. 7. HD. 2.9.1974 T. ve 3854/3917 sayılı kararı, **FEYZİOĞLU**, s. .660.

sayılmaz. Çünkü bunlar kanuna göre uzamış değil, her birini yeniden yapılmış akit saymak gerekir.⁴⁴

Yargıtay'ın bu yöndeki uygulamaları doktrin tarafından eleştirilmekteydi, yasal olarak kendiliğinden birer yıl uzayan kira akdini, her kira dönemi için ve hiçbir zorunluluğu olmadığı halde yenilediği müteakip sözleşmelerde de tahliye taahhüdünde bulunduğu, kiracının bu taahhütlerle bağlı olmadığını söylemek, yasa koyucunun amacını aşan, sözleşme ve güven ilkelerine de ters düşen bir çözüm yoludur.⁴⁵

Hatta kanaatimizce, Yargıtay'ın önceki uygulaması, kiracıyı korumak amacıyla, kanunda bulunmayan zorlama bir uygulamaydı. Yargıtay'ın bu konudaki görüşünü değiştirmesi hakkaniyete daha uygundur.

Yargıtay zamanla bu içtihadınla bazı değişiklikler yapmıştır. Bunlardan en önemlisi, birbirini izleyen taahhütlerde, ilk taahhüde dayanarak dava açılmış veya takip yapılmış, ancak başarıya ulaşılmamış olması halinde, artık ikinci taahhüdün geçerli sayılacağıdır. Bu yeniliğin temelinde yatan düşünce ise; kiralayanın daha önce verdiği taahhüde dayanarak davayı veya takibi yönelttiği kiracının, bu davayı veya takibin sonuçsuz kalmasına rağmen ikinci bir taahhütte bulunması halinde, artık bu ikinci taahhüdün baskı altında kalmayarak verildiği söylenemez. Gerçekten kiralayan elinde mevcut olan bir tahliye taahhüdüne dayanarak, kiracıyı yeni bir tahliye taahhüdü vermeye zorlayabilir. Diğer bir deyişle, ya bana yeni bir tarih için tahliyeyi yeniden taahhüt et, ya da elimdeki tahliye taahhüdüne dayanarak senin tahliyeni sağlarım tarzındaki bir yaklaşım, kiracıyı yeni tahliye taahhüdünü vermeye zorlayabilir. Buna karşılık kiralayan, zaten elindeki tahliye taahhüdüne dayanarak, kiracıya karşı tahliye girişiminde bulunmuş ve bu girişim sonuçsuz kalmışsa, yeni bir taahhüdün sağlanması için kiracıya bir zorlama yapılması mümkün olmaz.⁴⁶

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.04.1985 Tarih ve E. 1985/4065, K. 1985/4971 sayılı kararı, Yargıtay'ın bu yöndeki içtihat değişikliğine örnek olarak verilebilir. “Taraflar arasında kira ilişkisi devam ederken davalı 1.2.1982 tanzim tarihli belgede davacının oğlunun Avusturalya'dan yurda gelmesi halinde 31.3.1983 tarihinde

⁴⁴ Yarg. 12. HD. 18.5.1976 T., 3951/6353 sayılı Kararı, **FEYZİOĞLU**, s. 661.

⁴⁵ **FEYZİOĞLU**, s. 661.

⁴⁶ **BURCUOĞLU**, s. 313; **ERDOĞAN**, s. 785; **TUNABOYLU**, s. 101.

kiralananı tahliye etmeyi taahhüt etmiştir. Davacı bu taahhüde dayanarak icra memurluğundan tahliye talebinde bulunmuş, vaki itiraz üzerine merciine gidilmiş, tetkik mercii tahliye için öngörülen şart gerçekleşmediği için tahliye talebini reddetmiştir. Bundan sonra 24.5.1983 tanzim tarihli belge ile davalı kiralananı 1.5.1984’de tahliye edeceğini şartsız kabul etmiştir. Burada birbirini takip eden (tevali eden) taahhütlerden söz edilemez. Zira birinci taahhüt nedeniyle takip yapılmış ancak tahliye kararı alınamamıştır. İkinci taahhüde dayanarak da iş bu dava açılmıştır. Tevali eden taahhütlerden bahsedilmek için en az iki veya daha fazla geçerli tahliye taahhüdünü alınması, daha önceki taahhüt nedeniyle bir icra takibinde bulunulmaması veya dava açılmaması, sonraki taahhüde dayanarak takip yapılıp veya dava açılmış olması gerekir. Bu gibi durumlarda kiracısını daimi baskı altında tutan kiralayanı iyi niyetli kabul etmek mümkün değildir. Bu bakımdan tevali eden taahhütlerin varlığı halinde açılan tahliye davalarının kabulü olanağı yoktur. Olayımızda böyle bir durum söz konusu olmadığına göre mahkemenin aksine olan görüşü doğru değildir. Bu hususlar nazara alınarak subut bulan davanın kabulü gerekirken reddi usul ve yasaya aykırıdır.”⁴⁷

Yargıtay’ın “tevali eden tahliye taahhütlerinin geçersizliği” konusundaki yumuşama eğilimi 04.11.1985 Tarih ve E.2, K.7 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı’nda sonucunu doğurmuş ve birbirini izleyen taahhütlerin geçerli olup olmadıklarının her somut olayda ayrıca incelenmesi gerektiği kabul olunmuştur.⁴⁸

İçtihadı Birleştirme Kararı ile benimsenen bu eğilim, bu tarihten itibaren, yoğunlaştırılarak uygulanmış, “iyi niyet asıldır” ilkesi de devreye sokularak, kiralayanın kötü niyetinin kiracı tarafından ispatlanması gerektiği sonucuna varılmıştır.⁴⁹ ELÖLVE’ye göre;⁵⁰ iyi niyetin tanımının Kanun’da yapılmadığından, olaydan olaya, olayın taşıdığı özelliklere ve niteliğine, olayın kapsam ve içeriğine göre değişiklik göstereceğinden hakimin bu hususları dikkate alarak takdir etmesi gerekir. Ayrıca bir

⁴⁷ KARAHASAN, s. 1013-1014.

⁴⁸YİBK, 4.11.1985, E.2, K.7, “ İlk geçerli taahhütten sonra, kiralayanın kiracıdan aldığı tahliye taahhütlerinin alışı ve uygulamaya konuluşunda kiralayanın kötü niyetinin her olayın özelliğine göre takdiri gerkeceği, Hukuk Genel Kurulu ile altıncı ve onikinci hukuk Daireleri arasında görüş birliğine varıldığı anlaşıldığından bu aşamada içtihatları birleştirme yoluna gidilmesine gerek kalmamıştır. UYGUR, s. 6384-6385.

⁴⁹ BURCUOĞLU, s. 314.

⁵⁰ ELÖLVE, Mustafa, Karar Tahlili, İBD, Y.61, S.1-2-3, Ocak-Şubat-Mart 1987, s. 129-130.

hak nedeniyle iyi niyete dayanan bir kimse bu iyi niyeti ispat etmekle yükümlü değildir. Bu durumda bu kimsenin iyi niyetli olmadığını ispat etmek diğer tarafın görevidir.

Yargıtay bu İçtihadı Birleştirme kararından sonra verdiği kararlarda iyi niyet kriterine önem vermiştir.⁵¹

d. Tahliye Taahhüdünde, Tahliye Tarihinin Belirtilmiş Olması

Tahliye taahhüdünü taşıyan taahhütnamede taşınmazın hangi tarihte tahliye edileceğinin belirtilmiş bulunması gerekir. Somut nitelikte, örneğin kiralananı tahliye edeceğimi taahhüt ederim tarzındaki beyanlar yetersizdir. Bunlar tahliyeyi sağlamaz.⁵² Tahliye taahhüdünde belli bir tarihin gösterilmesi gerekir. Bu belirleme gün, ay, yıl gösterilerek yapılabileceği gibi, belirli bir tarihe dayalı olaya göre (örneğin 2010 yılının Cumhuriyet Bayramında) de yapılabilir.⁵³

Yargıtay ve doktrin⁵⁴ tahliye taahhüdünde sadece ay belirtildiği hallerde taahhüdün geçerli olduğunu ve taahhütte belirtilen ayın son gününde tahliyenin yapılacağını kabul etmektedir.

Yargıtay'ın bu yöndeki uygulamasına örnek olarak Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 09.06.1981 Tarih ve Esas 1981/4122, Karar 1981/5669 Sayılı kararı örnek olarak verilebilir. Bu kararda, 09.11.1980 tarihli belgede kiralanan yerin mart ayında tahliye edileceği taahhüt edilmiştir. Mart ayının 09.11.1980 tarihini takip eden 1981

⁵¹ Yarg.6. HD. 01.03.1999 T. ve E. 1999/62, K. 1999/1545 sayılı kararı "Davacı vekili, dava dilekçesinde 25.10.1996'da yenilenen kira sözleşmesinin hususi 9. Maddesinde yer alan tahliye taahhüdüne istinaden kiralananın tahliyesini talep etmiş, davalı da kira sözleşmesinin tek suret olarak düzenlenip tahliye taahhüdü içeren maddenin sonradan eklendiğini ileri sürerek reddini savunmuştur. Mahkemece davacının her yıl davalıdan tahliye taahhüdü alarak, davalıyı daima baskı altında tutması, bu nedenle taahhüdün geçersiz olması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Davalı taraf tahliye taahhüdünün sözleşmeye sonradan eklendiği hususunu yargılama sırasında ispat etmemiş ve hükmü gerekçesi yönünden temyiz etmemiş olmakla tahliye taahhüdünün sözleşmenin yenilendiği sırada ve davalının kiralanda otururken verildiğinin kabulü gerekir. Kiralanda otururken verilen taahhüdün, taahhüt alanın kötü niyeti kanıtlanmadığına nazaran davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddedilmesi hatalı olmuştur. Bu nedenle hüküm bozulmalıdır." ERDOĞAN, s. 836; Ayrıca Bkz. YHGK 17.05.1989 T. ve E. 1989/ 6-264, K. 1989/350, YKD., Y.1989, S.9, s. 1224-1225.

⁵² OLGAC, s. 101; FEYZİOĞLU, s. 655; TANDOĞAN, s. 198; AYDINLIM, s. 65; BURCUOĞLU, s. 301-302; KÖKTEN, Özlem, Erinç, 6570 Sayılı Kanun'a Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yayınlanmamış Master Tezi, Ankara 2006, s. 8, <http://tez2.yok.gov.tr/> (22.08.2010).

⁵³ GÜMÜŞ, s. 425.

⁵⁴ BURCUOĞLU, s. 302; ARAL, s. 284.

yılının Mart ayı olarak kabulü gerekirse de gün belirtilmediğinden taahhüdün Mart ayının son günü olarak kabulü gerekir. Takip 2.3.1981 tarihinde yapılmıştır. İİK 272. maddesindeki süre, kamu düzeni ile ilgili olup, mercice res'en nazara alınıp süreden evvel takip yapılmadığından alacaklının talebinin reddine karar verilmiştir.⁵⁵

Doktrindeki diğer bir görüşe⁵⁶ göre ise, tarihin belirli bir yıla ait belirli bir ay olarak gösterildiği hallerde, tahliye taahhüdü, tahliye imkan veremez.

Kanaatimizce tahliye taahhüdünde belirli bir yılın belli bir ayının gösterildiği tahliye taahhüdünün geçerli olması gerekir. Çünkü o yıla ait ay belirlenebilir durumdadır. Kiracının sadece ay belirttiği tahliye taahhüdünden zarar görmemesi için Yargıtay'ın kabul ettiği ayın son günü görüşü de hakkaniyete uygundur.

Borçlar Kanunu Tasarısının 351. maddesine göre, kiracının kiralananın teslim edilmesinden sonra, belirli 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. 6570 Sayılı Kanunun 7/a maddesinde olmayan ancak, Yargıtay içtihatları ile kabul edilen tahliye taahhüdünde belirli bir tarih belirtilmiş olması hali, kanun kapsamına alınmıştır.⁵⁷

3. Tahliye Taahhüdünde Cezai Şart Öngörülmesi Olması

Tahliye taahhüdünde belirli tarihte boşaltmadığı takdirde cezai şartın öngörülmesi tahliye taahhüdünü geçersiz kılmaz. Öngörülen cezai şart da geçerlidir. Ancak cezai şartın BK m. 158 vd. maddeleriyle TTK m.24 gereğince değerlendirilmesi gerekir. Kira parasının zamanında ödenmemesi halinde kabul edilen cezai şartla, tahliye taahhüdüne uyulmaması halinde ödenecek cezai şartı birbirinden ayırmak gerekir. Kira parasının zamanında ödenmemesi halinde kabul edilen cezai şart, 6570 Sayılı Kanun'un kira parasını sınırlandıran hükümleri karşısında geçerli olduğu ileri sürülemez.⁵⁸

Kiracı tahliye taahhüdünde belirttiği günde kiralananı, boşaltmadığı takdirde cezai şart ödeyeceğini kabul etmişse, bu taahhüt geçerlidir ve taahhütte cezai şart

⁵⁵ Yarg. 12. HD.09.06.1981 T. ve E. 1981/ 4122, K. 1981/ 5669, **BURCUOĞLU**, s. 303.

⁵⁶ **GÜMÜŞ**, s. 425.

⁵⁷ **BAŞARAN**, s. 61-62.

⁵⁸ **UYGUR**, s. 6376; **OLGAÇ**, s. 101; **KARAHACIOĞLU**, s. 56; **BURCUOĞLU**, s. 303.

öngörölmüş olması halinde şarta bağı tahliye taahhüdünün varlığından bahsedilemez. Yargıtay içtihatları da bu yöndedir.⁵⁹ Bir görüşe göre, tahliye taahhüdü düzenlenirken taahhüt edilen tarihte kiralanan boşaltılmadığı takdirde kira parasının daha yüksek miktarda ödeneceğı hükmü konabilir. Bu cezai şart niteliğinde olmayıp, kira parasına ilişkin bir kararlaştırma olup, 6570 sayılı Kanun 16. maddesine aykırılık teşkil etmez.⁶⁰

4. Şartlı Tahliye Taahhüdü

Tahliye taahhüdün kesin olması ve belli bir tarihi kapsaması olması gerektirir, fakat geciktirici şarta bağı taahhütler de BK m. 149 uyarınca geçerlidir. Bu madde gereğince nasıl ki sözleşmeler şartlı yapılıyorsa, bunun doğal sonucu olarak tahliye taahhütleri de şartlı olarak düzenlenebilir. Çünkü böyle bir sözleşme şart gerçekleştikten sonra hüküm ifade eder. Şart gerçekleşmeden taahhüt hüküm ifade etmeyeceğinden, böyle bir taahhüde dayanarak tahliye talebinde bulunulamaz.⁶¹ GÜMÜŞ'e⁶² göre ancak, tahliye taahhüdünde bulunan şart tahliye tarihinin belirliliğini ortadan kaldırıyor, bu tahliye taahhüdü geçersizdir. Yargıtay önceki uygulamalarında⁶³ şarta bağı tahliye taahhüdü kabul etmemekteydi, bu yöndeki görüşünü değiştirmiş ve şarta bağı olan tahliye taahhütlerini de geçerli saymıştır.⁶⁴ Şartın gerçekleştiğı kiralayan ispat etmek

⁵⁹ Yarg.12. HD 14.02.1984 T. ve E. 1984/ 11871, K. 1984/ 11487 sayılı kararında bu görüş açıkça benimsenmiştir. "...Taahhütname 1.9.1983 günü hiçbir şart koşmadan tahliyenin taahhüt edileceğı belirtildikten sonra, boşaltma yerine getirilmediğı takdirde, her ay 30.000TL tazminat ödemesi kabul edilmiştir. Takip 1.9.1983 günü açıldığına nazaran akdin uzatıldığından söz edilemez. 30.000TL'ye ait kayıt ise, cezai şart niteliğinde olup taahhütnamenin kayıtsız olması ilkesine aykırı değildir." **BURCUOĞLU**, s. 304.

⁶⁰ **ERDOĞAN**, Hasan, s. 698.

⁶¹ **ERDOĞAN**, s. 785; **KARAHACIOĞLU**, s. 56; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 111; **ERDOĞAN**, Hasan, s. 698; **ANIL**, s. 87.

⁶² **GÜMÜŞ**, s. 424.

⁶³ Yarg. 6.HD. 09.04.1963 T. ve E. 1963/1112, K. 1963/1786 Sayılı Kararı " Davacı., taahhüt sebebiyle kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Taraflar arasında 1.11.1957, 1.11.1959 ve 1.11.1961 tarihli kira mukavelenameleri vardır. Bu mukavelenamelerin her birinin hususi şartlar hanesinin 2. Maddesinde (mecura mal sahibinin bulunduğundan, kiracı kontrat sonunda derhal mecuru tahliyeye, mal sahibine bu sefer red ve teslim etmeğı kabul ve taahhüt eder.) ibaresi mevcuttur. Bu beyan şartsız ve kayıtsız tahliye taahhüdünün mahiyetinde olmadığı gibi, muhtelif zamanlarda yapılmış olan sözleşmelerde aynen yazılmış olduğu ve yıllardan beri herhangi bir tahliye isteminde bulunulmamış olduğuna göre davacı, Medeni Kanununun 2. maddesi gereğince hakkını kullanmakta iyi niyet kaidesine riayet etmemiştir ve hakkını kötüye kullanmıştır. Bu sebeple davanın reddi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi yolsuzdur." **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 119-120.

⁶⁴ Yarg. 6.HD, 22.09.1997 T., E. 1997/ 6312, K. 1997/6700, "... Taraflar arasındaki uyuşmazlık 21.8.1995 tarihinde yenilenen sözleşmenin 4. maddesindeki kiralananın 21.8.1996 tarihinde tahliye edileceğine dair tahliye şartının geçerli olup olmadığı noktasındadır. Kira ilişkisinin 1992 yılından beri

zorunda değildir, şartın gerçekleşmediğini iddia eden kiracı şartın gerçekleşmediğini ispat etmek zorundadır.⁶⁵

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi vermiş olduğu kararda, şartlı tahliye taahhüdünde açık ve belli bir tarih bulunmaması nedeniyle tahliye taahhüdünü geçersiz kabul etmiştir. Söz konusu karar şu şekildedir; Taraflar arasında düzenlenen 01.07.2003 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli sözleşme konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin 3. ve 17. maddelerinde ‘kiracı kiralanan mecuru özelleştirme yüksek kurulunun özelleştirme ile ilgili kararından itibaren üç ay içersinde tahliye edeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder’ hükmüne yer verilmiştir. Şartlı tahliye taahhüdü Borçlar Kanunu’nun 149. maddesine göre geçerlidir. Ancak tahliye taahhüdünün açıkça belli ve muayyen bir tarihi içermesi gerekmektedir. Sözleşmenin 3. ve 17. maddesi belli ve muayyen bir tarihi içermediğinden bu tahliye taahhüdüne değer verilmez. Bu nedenle davanın reddine karar vermek gerekir.⁶⁶

Kanaatimizce, şartlı tahliye taahhüdündeki amaç, zaten şartın ne zaman gerçekleşeceğini bilmeyen kiralayana, kiracısını tahliye etme imkanı sağlamaktır. Kiralayan şartın ne zaman gerçekleşeceğini bilse zaten şartlı tahliye taahhüdü yapmaz. Bu nedenle Yargıtay’ın şartlı tahliye taahhüdünde, tarihin belli ve muayyen olması hakkındaki görüşüne katılmıyoruz.

5. İrade Sakatlıklarının Tahliye Taahhüdüne Etkileri

İrade sakatlıklarını oluşturan hata, hile ve ikrah nedeniyle tahliye taahhüdünün geçersizliğinin iddia edilebileceği ve bu iddianın her türlü delil ile ispat edilebileceği

süregeldiği ve tahliye taahhüdü kiralanan kullanılırken sözleşmeye konulduğu için bu şart normal irade mahsulüdür ve geçerlidir. Bu maddede her iki tarafın sözleşmenin devamı için anlaşmalarına da imkan tanımış olması ve böyle bir şartın öngörülmesi her iki taraf için bağlayıcıdır. Şartlı taahhüt geçerli olup şartın tahakkukunda dahi taahhüdün işleme konması mümkündür. Olayda her iki tarafın anlaşması halinde kira ilişkisinin devam edebileceği söylenmiş olması her iki tarafa anlaşma hakkını tanıdığına ve o takdirde ihtiyacı müsellemlerle kiralananı tahliye edeceği kesin bir şekilde kabul edildiğine göre maddenin tüm unsurları bakımından geçerli olduğunu göstermektedir. Tahliye istemi süresinde olduğuna göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçelerle davanın reddi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” TUNABOYLU, s. 113.

⁶⁵ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 111.

⁶⁶Yarg. 6.HD. 18.06.2007 T. ve E. 2007/6086, K. 2007/7625 Sayılı Kararı, İBD., C. 81, Y. 2007, S. 5, s. 2257-2258.

kabul edilmektedir.⁶⁷ Yargıtay⁶⁸ tahliye taahhüdündeki irade sakatlığının tanıkla ispat edilebileceğini kabul etmekte, ancak yemin ile tahliye taahhüdündeki sakatlığın ispatlanabileceğini kabul etmemektedir.⁶⁹

İlk kira sözleşmesi ile birlikte verilen tahliye taahhüdünün geçersiz olduğuna dair verilen İçtihadı Birleştirme Kararının temelinde yatan düşüncede kiracının ilk kira sözleşmesi yaparken, konut ve iş yeri ihtiyacını karşılayabilmek için, kiralayan tarafından gelecek baskılara açık olduğudur. Yani ilk kira sözleşmesi yapılırken verilen tahliye taahhüdünün ikrah altında verildiği kabul edilmiştir.⁷⁰ Bu nedenle ilk kira sözleşmesi ile birlikte verilen tahliye taahhüdün geçersizliği için iptal davası açılmasına gerek yoktur. Bu durumda taahhüt geçersizdir.

Kiracı, ilk kira sözleşmesinin yapılmasından sonra veya sonraki dönemlerde taahhütte bulunursa, artık kiracının konut veya işyeri sıkıntısının baskısı altında olmadığı ve taahhüdün geçerli olduğu kural olarak kabul edilmektedir. Ancak, kiracı başka nedenle ikraha uğramışsa, tahliye taahhüdüne ilişkin ayrı ve özel bir düzenleme bulunmadığına göre borçlar hukukunun genel hükümleri burada da uygulanacaktır. Kiracı özellikle Borçlar Kanununun 31. maddesine başvuracaktır. Bu hükme göre, irade sakatlığı nedeniyle tahliye taahhüdünü geçersiz bırakmak isteyen kimse bir yıl içinde sözleşmeyle bağlı olmadığını karşı tarafa bildirecektir. İptal beyanı şekle tabi değildir, iptal edilen işlem şekle bağlı olsa bile durum aynıdır. Sözleşmenin iptali için irade

⁶⁷ ERDOĞAN, s. 785; BURCUOĞLU, s. 316.

⁶⁸Yarg. 6. HD. 24.09.1981 T. ve E. 1981/7600, K. 1981/12781, "... Davalı davanın dayanağını teşkil eden tahliye taahhüdünü, kira sözleşmesi yapıldığı zaman verdiğini, serbest irade mahsulü olmadığını def'i olarak ileri sürmüş ve bu konuda tanık dinletmiştir. İkraha savunmasını HUMK m. 293/5 uyarınca tanıkla ispatı mümkündür. Ancak dilenen davalı tanıkları görgüye müstenit beyanda bulunmamışlar, davalıdan duyduklarını nakletmişlerdir. Bu bakımdan davalı tanıklarının ifadeleri davaya etkili görülmediğinden savunmanın ispat edilmediğinin kabulü gerekir..." UYGUR, s. 6395.

⁶⁹ Yarg. 6. HD,07.06.2004 T., E. 2004/4367, K. 2004/4573, "... Taraflar arasında ilk yazılı kira sözleşmesi 1.1.2001 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Bu sözleşmede tahliye taahhüdü bulunmamaktadır. İkinci sözleşmenin başlangıç tarihi 1.1.2002 ve bitim tarihide 31.12.2002 olarak kararlaştırılmıştır. Bu sözleşmenin özel şartlarının 11. Maddesinde kiracının kiralananı kira süresinin sonunda tahliye edeceği kabul edilmiştir. İcra takibine konu edilen ve tahliye taahhütnamesi başlığı taşıyan 14.03.2002 tarihli belgede tahliye tarihi olarak 31.12.2002 tarihi kararlaştırılmıştır. Kiralanan kira sözleşmesindeki amacına uygun olarak kiracıya teslim edildikten sonra ikinci kira sözleşmesi yapılmış olup sonrasında verilen taahhütname geçerlidir. Kiracıyı bağlar ve serbest irade ile verildiğinin kabulü gerekirken, yemin hakkından söz edilerek yazılı şekilde karar verilmesi hatalıdır" TUNABOYLU, s. 108.

⁷⁰ BURCUOĞLU, s. 317; TANDOĞAN, s. 196; ARAL, s. 285; KARAHACIOĞLU, s. 55; ERDOĞAN, s. 783; KARAHASAN, s. 1010; AYDINLIM, s. 65; OLGAC, s. 100.

beyanı yeterlidir. İptal hakkı, bozucu yenilik doğuran bir haktır. Bir kez kullanıldıktan sonra geri dönülemez. İptal hakkının usulüne uygun şekilde kullanılmasıyla birlikte sözleşme hükmünü kaybeder. İptal geriye etkili olarak sonuçlarını doğurur. Bunun için ayrıca mahkeme kararına gerek yoktur.⁷¹

İrade sakatlığı nedeniyle kiracı, dava açmadıysa tahliye davası sırasında taahhüdün ikrah ile alındığını savunmasını ileri sürebilmesi için ancak tahliye taahhüdünün verildiği tarihten itibaren bir yıllık hak düşürücü sürenin geçmemiş olması gerekir. Süresinde dava açılmamış, tahliye davasında da ikrah savunmasında bulunmamışsa, artık bu iddia ileri sürülemez. Tahliye davası taahhüdün verildiği tarihten itibaren bir sene geçtikten sonra açılmış daha önce de ikrah nedeniyle iptal davası açılmamışsa bu dava da kiracının ileri sürdüğü ikrah iddiası dinlenmez. Çünkü bir sene geçmekle bu taahhüdün serbest irade mahsulü olduğu kabul edilir. İkrah savunması ileri sürülmedikçe hakim re'sen nazara alamaz, ancak ilk sözleşme ile verilen taahhüdün geçersizliği iddia olunmasa bile İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince hakim tarafından re'sen nazara alınacaktır.⁷² Yargıtay uygulaması de bu yöndedir.⁷³

⁷¹ **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1988, s. 610-611; **KOCAYUSUFPAŞALIOĞLU**, Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C.1, İstanbul 2008, s. 478; **OĞUZMAN**, M. Kemal/**ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2009, s. 101-102; **EREN**, Fikret Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2009, S. 363 vd; **REİSOĞLU**, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2010, s. 124,; **AYAN**, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2010; **ÖZKAYA**, Eraslan, Hata-Hile- İkrah Davaları, Ankara 2000, s. 372-376; **TANDOĞAN**, s. 197; **BURCUOĞLU**, s.317.

⁷² **OLGAÇ**, s. 101; **TANDOĞAN**, s. 197; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s.110; **FEYZOĞLU**, s.657; **ERDOĞAN**, s. 785.

⁷³ Yarg. 6.HD. 11.5.2009 T. ve E. 2009/3631, K. 2009/ 4394 Sayılı Kararı “Takibe dayanak yapılan ve karara esas alınan 25.6.2004 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davacı 23.7.2007 düzenleme tarihli taahhütnameye dayanarak 8.8.2008 tarihinde başlattığı icra takibi ile kiralananın tahliyesini istemiş tahliye emri davalıya 19.8.2008 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalı tahliye emrinin tebliği üzerine süresinde verdiği itiraz dilekçesinde tahliye taahhüdünün ilk kira sözleşmesi ile birlikte baskı altında verildiğini ve sözleşmenin bir yıl süreyle uzadığını ileri sürmüştür, taahhütname altındaki imzaya ve tarihe açıkça karşı koymamıştır. Davalı B.K.'nun 31.maddesi gereğince tahliye taahhüdünün iptali konusunda bir yıl içinde bir dava açmadığına göre taahhütnamesinin geçersizliğinin ileri sürülmesi mümkün değildir. Öte yandan tahliye taahhütnamesinin mutlaka noterden yapılması da gerekmez. Davalı taahhütname altındaki imzaya da karşı çıkmadığına göre verilen tahliye taahhüdü geçerli olup kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde isteğinin reddine karar verilmesi doğru değildir...” www.kazanci.com ; Aynı yöndeki karar için Yarg. 6.HD. 14.06.2004, E. 2004/ 4720, K.2004/ 4839,**TUNABOYLU**, s. 107-108; Yarg. 6.HD. 16.05.2004 T., E.2004/ 3544, K. 2004/ 3632, **TUNABOYLU**, s. 109.

BURCUOĞLU'na göre, taahhüdün geçersizliği için iptal davasının açılmasını zorunlu sayan görüş yersizdir. İkraha dayanarak taahhüdü geçersiz bırakmak için girişimde bulunmanın zorunlu olduğu bir yıllık sürenin başlangıcı olarak kabul edilen taahhüdün verildiği tarih yerinde değildir.⁷⁴ Zira ikraha dayanarak sakatlanmış irade açıklamasını hükümsüz bırakmak için tanınan bir yıllık sürenin başlangıcı, irade açıklamasının yapıldığı an değil, ikrahın ortadan kalktığı andır.⁷⁵

Kanaatimizce, Yargıtay uygulaması yerindedir, çünkü kiralayan tahliye taahhüdünü ikrah altında verdiğini iddia etse, bile tahliye taahhüdünü verdikten sonra kiracı açısından ikrah ortadan kalkmaktadır. Kiracının, tahliye taahhüdü verildikten sonra BK m. 31'e dayanarak iptal davasını açması gerekir. Fesih için tanınan bir yıllık süre irade sakatlığına neden olan olayın ortadan kalkmasından itibaren işlemeye başlar. Bu bir yıllık süre zamanaşımı süresi değil, hak düşürücü süredir. Bu süre içinde dava açılmazsa, tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibine ya da davaya başlandıktan sonra bunu ileri sürmesi kiracının kötü niyetine dalalettir. 6570 Sayılı Kanun ile kiracı yeteri kadar korunmaktadır, iptal davasının taahhüdün verildiği tarihten itibaren bir yıl içinde açılmasının gerekli olmadığını kabul etmek, kiralayana kira sözleşmesini sona erdirmek için tanınan sınırlı sayıdaki hakkın da kiracı lehine elinden alınması demek olur.

İptal davasının, kiralayanın taahhüde dayanarak tahliye girişiminde bulunmasından sonra açılıp açılmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁷⁶, bu davanın tahliye girişiminden sonrada Asliye Hukuk Mahkemesinde açılabileceğini savunurken, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 20.10.1971 Tarih ve Esas 1971/306, Karar 1971/599 sayılı kararında, tahliye davası açıldıktan sonra, taahhüdün baskı altında verildiği iddiasının ancak tahliye davasının görüldüğü mahkemede ve savunma olarak ileri sürülebileceği görüşü benimsenmiştir. "...Davalı, davacıya verdiği 26.7.1969 tarihli belge ile... 30.11.1969 tarihinde boşaltacağını taahhüt etmiştir. Davacı bu belgeye dayanarak kiralananın boşaltılmasını istemektedir. Ancak, davalı duruşma sırasında bu belgenin kendisinden ikrah altında alındığını ve bunun iptali hakkında Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açtığını ve sonucun beklenmesi gerektiğini savunmuştur... davalının iptal bakımından dava hakkını kiralananın boşaltılması davası sırasında

⁷⁴ BURCUOĞLU, s. 318.

⁷⁵ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 613.

⁷⁶ ERDOĞAN, s. 638.

kullanmış bulunması kendisinin kötü niyetli bir kişi olduğunu... göstermez. Bu itibarla açılmış olan dava sonucunun beklenmesi gerekirken... gerekçesiyle hüküm 6. Hukuk Dairesi tarafından bozulmuştur. Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, kararın dayandığı gerektirici nedenlere ve özellikle, iş bu tahliye davasının dayanağı olan tahliye taahhüdünün sıhhati bakımından ileri sürülecek itiraz ve def'iler davaya bakmakta olan mahkemede de dermeyan edilebileceğine, bu bakımdan Asliye Hukuk Mahkemesinde tahliye davasından sonra açılmış olan tahliye taahhüdünü muhtevi belgenin iptali davasının bu davayı etkilemeyeceğine göre... direnme kararının onanmasına..." karar verilmiştir.⁷⁷

Kanaatimizce Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun kararı yerindedir. Kendisi aleyhine tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye için icra yoluna ya da dava yoluna gidilmesi halinde kiracı, tahliye davasının uzaması maksadıyla Asliye Hukuk Mahkemesinde iptal davası açarak bu davayı bekletici mesele haline getirecektir. İkrahi nedeniyle irade fesadına uğradığını düşünen iyi niyetli kiracı zaten tahliye davasını beklemeden iptal davasını açar, hali hazırda tahliye davası açılmadan açılmış bir iptal davası varsa bunun bekletici mesele yapılması ise hakkaniyete uygundur.⁷⁸

6. Tahliye Taahhüdünde Beyaza İmza

Tahliye davalarında sık sık imzasını taşıyan taahhüdün, tanzim ve tahliye günü belirtilmeden kiralayana verildiği bu tarihlerin sonradan kiralayana tarafından belgeye yazıldığı ya da kendisi tarafından imzalanarak kiralayana verilmiş olan belgenin aslında bir taahhüdü içermediği, sonradan kiralayana tarafından yapılan ilavelerle belgeye böyle bir anlam kazandırdığı iddialarıyla karşılaşılmaktadır.⁷⁹

Yargıtay'a göre, belgenin tahliye taahhüdü olarak düzenlendiği, kiracı tarafından tanzim ve tahliye tarihlerinin belirtilmeden kiralayana verildiği durumlarda bu tahliye taahhüdünün ancak, müşterek maksada uygun olarak doldurulmuş olması halinde beyaza imza halleri geçerlidir. Maksat dışı doldurulmuşsa, bunun kanıtlanması halinde geçersizliği kabul edilebilir. Davalının imza ve belgeyi kabul etmesinden, davacıya

⁷⁷ ERDOĞAN, s. 638.

⁷⁸ BURCUOĞLU, s. 318.

⁷⁹ BURCUOĞLU, s. 298.

tanzim ve tahliye yerleri açık bir belge verdiği anlaşılmaktadır. Bunların sonradan yazılması belgenin geçersizliğini gerektirmez.⁸⁰

Yargıtay 6.HD, 11.03.2008 Tarih ve Esas 2008/11, Karar 2008/2784, sayılı Kararı, örnek olarak verilebilir. Bu kararda; 1.9.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, davalı tarafından düzenlenen 15.10.2003 tanzim ve 30.08.2005 tarihinde Bakırköy 2. İcra Müdürlüğünün 2005/5397 sayılı dosyası ile kiralananın tahliyesi için davalı hakkında icra takibi yapmıştır. İcra takibine yasal süresi içinde itiraz eden davalı, tahliye taahhünamesinin sözleşme başlangıcında alındığından geçersiz olduğunu ileri sürmüş, bu itirazını da yargılama sırasında yinelemiştir. Davalı her ne kadar tahliye taahhüdünün kira sözleşmesi düzenlenmesi sırasında alındığını ve tanzim tarihinin sonradan doldurulduğunu savunmuş ise de, imzası inkar edilmeyen taahhüname “halen icar ve işgal altındaki” davacıya ait dairede oturduğunu ve bu şekilde tahliye taahhüdün kiralanda otururken verdiğini kabul etmiştir. Öte yandan atılan imza, imza sahibi kiracıyı bağlayacağından tahliye taahhüdünü içeren bu belgedeki tarihlerin sonradan doldurulduğu yolundaki itiraza itibar edilmez. Taahhüname tanzim tarihinin boş olarak bırakılıp, davacıya verildiğinin kabul edilmesi halinde dahi davalı kiracı bu şekildeki davranışının sonucuna katlanmak zorundadır. Tanzim tarihinin sonradan doldurulmuş olmasının sonuca etkisi bulunmamaktadır. Takip süresi içinde yapılarak dava açıldığına göre serbest irade ile kiralanda otururken verilen tahliye taahhüdünün geçerli olduğunun kabulüyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğinden kararın bozulmasına karar verilmiştir.⁸¹

Yargıtay’a göre kiracının tahliye taahhüdüne tanzim tarihini yazmadan kiralayana vermesi durumunda, kiracı bu davranışının sonucuna katlanmalıdır.⁸²

⁸⁰Yarg.6. HD, 08.03.1991T. ve E.1991/ 2856, K. 1991/3289, YKD. 1991, S. 6, s. 854-855.

⁸¹Yarg. 6.HD. 11.03.2008 T. ve E.2008/11, K. 2008/2784, İBD, C. 82, S. 2008/6, Kasım- Aralık, s. 3105-3106; Aynı yöndeki karar için Bkz. Y.6.HD. 17.12.2007 T. ve E. 2007/12069, K. 2007/13972 Karar Sayılı Kararı, İBD. C. 83, S: 6, Y. 2009, Kasım- Aralık, s. 3253-3254.

⁸² YHGK. 01.07.1992 T. E. 357, K. 422, “... Dosya içerisinde bulunan 1.9.1990 ve 1.10.1990 tanzim tarihli tahliye taahhünamelerindeki imzaların davalıya ait olduğu tartışmasızdır. Nitekim davalıda yargılama sırasında imzanın kendisine ait olduğunu kabul etmiştir. Bütün sorun tahliye tarihiyle, tanzim tarihinin sonradan davacı tarafından taahhünameye yazılıp yazılmadığı hususuna ilişkindir. Kiralananın

Kiracının boş bir beyaz kağıda imzasını koyarak, onu kiralayana vermesi ve kiralayanın sonradan bu belgeyi tahliye taahhüdü haline sokması durumunda beyaza imza geçerlidir. Kiracının boş belgenin amaca uygun olarak doldurulmadığını iddia etmesi durumunda bunu ispatlaması gerekir. Kişinin beyaza imza atmakla sonradan meydana gelecek olayların sonucuna katlanması gerekir. Boş belgenin hile, ikrah ve müzayaka içersinde kendisinden alındığını iddia eden taraf BK m. 31 gereğince belgenin iptali için süresinde dava açmalıdır.⁸³

Bazı durumlarda da kiracı kira sözleşmesinin arasına boş kağıt konulması suretiyle hile ile bunu imzaladığını iddia etmektedir. Böyle bir durumda bunun tanıkla ispat edilmesi mümkün değildir.⁸⁴

7. Eski Malike Verilen Taahhüdün Taşınmaz Sonradan İktisap Eden Kişi Yönünden Geçerliliği

6570 Sayılı Kanun'un 7/a maddesi taahhüt sebebiyle kiralayanın dava açabileceğini ve takip yapabileceğini açık bir şekilde ifade etmiştir. Dava hakkı kiralayana ait olacaktır. Kiralayan olan malikin aldığı tahliye taahhüdünden yeni

tahliye edileceği tarih iki taahhütnamede de 31.12.1990 olarak yazılıdır. Tanzim tarihi bölümü boş olarak bırakılıp davacıya verildiği kabul edilse bile kiracı bu şekildeki, davranışının sonuçlarına katlanmak zorundadır. Bu bakımdan gerek tanzim tarihinin gerekse taahhütnamedeki boş yerlerin sonradan doldurulmuş olmasının sonuca bir etkisi bulunmamaktadır. Dairemizin ve Genel Kurulun yerleşen içtihatları da bu doğrultudadır. Takip süresinde yapılmış dava açıldığına göre taahhütnamenin geçerli olduğu kabulü ile kiralayanın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçelerle hükmün bozulması gerekmiştir..." **TUNABOYLU**, s.121; Aynı yöndeki diğer kararlar, Yarg. 6.HD'nin 08.03.1991 T. ve E. 1991/2856, K. 1991/3289 sayılı kararı, Bkz YKD 1991, S.6, s. 854-855.

⁸³ Yarg. 6.HD,09.10.1991T. E. 1991/ 11123, K.1991/11792, **BURCUOĞLU**, s. 300. Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD'nin 17.11.1998 T. ve E. 11616, K. 17407; Yarg. 6. HD'nin 11.3.1999 T. ve E.1999/147, K. 1999/2120 **KARAHASAN**, s. 1008-1009; Yarg.6.HD, 12.02.1987T., E.15465, K.1447, **ERDOĞAN**, s. 784.

⁸⁴ YHGK 28.05.2008 T. ve E. 2008/ 6-369, K. 2008/ 364 "...Öncelikle belirtilmelidir ki, boş olarak altı imzalanıp verilen bir belgenin üstünün taraflar arasındaki anlaşmaya aykırı olarak doldurulduğu iddiasının tanıkla ispatının olanaklı olmadığı; ancak yazılı delille ispatı gerektiğinde ve yazılı delil de yoksa dayanılmış olması koşuluyla yemin delilinin söz konusu olabileceğinde uyumsuzluk bulunmamaktadır. Bu görüş yargısal uygulamada yerleşik hal almış olup; tarafların, üzerinin ne şekilde doldurulacağı konusunda anlaşarak, bir tarafın bu anlaşmaya uygun olarak doldurulması için boş olarak imzalayıp diğer tarafa verdiği belgelerle ilgili olarak ortaya çıkan uyumsuzluklara özgü bir değerlendirmeyi ve sonucunu içermektedir..." www.kazanci.com (10.07.2010).

malikin yararlanıp yararlanmayacağı konusunda kanunda açık bir hüküm olduğu söylenemez.⁸⁵

Kiralayan malik, kiralananı Medeni Kanun hükümlerine göre başkasına devredebilir. Devirden önce kiracıdan bir taahhüt almışsa o taahhütten doğan tahliye hakkının da yeni malike devredilmesi mümkündür. Böyle bir durumda yeni malik önceki malike verilmiş tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi yapabileceği ya da dava açabileceği Yargıtay⁸⁶ tarafından da kabul edilmektedir. Bu görüşe⁸⁷ göre, madem kiralanan el değiştirmiştir, o halde aynı hak sahibi olan yeni malik şahsi hak niteliğinde olan kira sözleşmesinden doğan haklar sebebiyle eski malikin halefi (Külli halef) kabul edilmelidir. Tahliye isteminde taahhüdün yeni malikin elinde bulunması kaydı ile onun tarafından yapılabilir.

Kiraya veren malikin, tahliye taahhüdüne dayanarak dava açamayacağı durumlardan biri, kiralananı başkasına satmış olması durumudur.⁸⁸ Diğer bir durum ise, tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye davası açan malik, dava sırasında kiralananı satarsa, artık kiralananın tahliye edilmesinden hukuki menfaati kalmayacağından davaya devam edemez; yeni malik ise, ancak dava hakkını devir alması durumunda davaya devam edebilecektir.⁸⁹

⁸⁵ TUNABOYLU, s. 101.

⁸⁶ Yarg. 6. HD. 25.04.1991 T. ve E. 1991/5234, K. 1991/5536 Sayılı Kararı, YKD. 1991, S. 8, s. 1190-1191.

⁸⁷ TUNABOYLU, s. 101; KARAHASAN, s. 1022; UYGUR, s. 6377; BURCUOĞLU, s. 324; ANIL, s. 88.

⁸⁸ Yarg. 6.HD, 16.06.1998 T., E. 1998/ 5282, K.1998/ 5321, “Tapudan gelen kayıt örneği ve cevapları davacının taahhünameye dayanarak başlattığı icra takibinden sonra ve bu davanın açılmasından önce kiralananı üçüncü kişiye sattığı anlaşılmaktadır. Davacı kira sözleşmesinin yaptığında kiralananın maliki iken mülkiyet hakkını başkasına devrettiğine göre mülkiyet hakkı kadar kapsamlı olmayan kiralayanlık hakkını da kaybetmiş sayılır. Bu bakımdan bu sıfatla tahliye isteyemez. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi, hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir.” www.kazanci.com. (10.07.2010).

⁸⁹ Yarg. 6.HD. 3.4.1995 T. E. 2985, K. 3602 “ Dava devam ederken, davacı kiralayan malik tarafından kiralanan taşınmaz 28.06.1994 gün (A.B.)’ye satılmak suretiyle intikali sağlanmıştır. 11.10.1994 günlü oturuma gelen(A.B.)’nin vekili, davayı müvekkili adına takip edeceğini bildirilmiştir. Davalı vekili, taraf değiştirmesinin mümkün olmadığını, muvafakatlarının da bulunmadığını bildirerek karşı çıkmıştır. Mahkeme kararında dava açma hakkı kiralayana, el değiştirmesi halinde onun halefi olan yeni malike ait bulunduğunu kabul etmiştir. Ancak açılan bir davada, yeni malikin bu davayı takip edip etmeyeceği yolunda mahkemenin bir irdelenmesi mevcut değildir. Mahkeme yeni malikin, eski kiralayanın halefi sıfatıyla dava açma hakkının bulunduğunu vurgulamıştır. Yeni malik taşınmazı iktisap etmekle birlikte dava hakkını devir almışsa açılan davayı yürütmesinde usule aykırı hal mevcut değildir. Dava hakkı devir

8. Tahliye Taahhüdüne Dayanılarak Kiracının Kiralanandan Tahliye Edilmesi İçin Başvurulacak Yollar

a. Sulh Hukuk Mahkemesinde Dava Açılması

Kiralayan dava yolunu seçtiği takdirde, davayı taahhüt tarihini takip eden bir ay içerisinde açması gerekecektir. Bir aylık süre içinde davayı açmaz ya da taahhüt edilen ayın kirasını ihtirazi kayıt ileri sürmeden alırsa sözleşme kendiliğinden yenilenmiş sayılacağından, kiralayanın dava hakkı düşmüş olacaktır. Bir aylık süre BK m. 76'ya göre saptanmalıdır. Çünkü 6570 sayılı Kanunda sürenin hesabıyla ilgili bir hüküm yoktur. Ancak kiralayan dava açmadan icraya başvurmuşsa, bu başvuru süreyi keseceğinden bir ayla bağlı kalmaksızın dönem sonuna kadar dava açabilir. Daha önce çekilen ihtar süreyi kesmez.⁹⁰

b. İcra Takibine Başlanması

Kiracıdan tahliye taahhüdünü elde eden kiralayan, tahliye gününde kiralananın boşaltılmaması halinde, tahliye günü dikkate alınarak hesaplanacak bir aylık süre içinde, kiracıya icra takibi başlatılabilir.⁹¹ Taahhüt sebebiyle tahliye İİK m. 272 uyarınca icra dairesince kiracıya on beş gün süreli bir ödeme emri gönderilecektir. Kiracının bu ödeme emrine yedi gün içinde itiraz etme hakkı vardır. İtiraz halinde alacaklı kiralayan iki yol izleyebilecektir ya icra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyecek ya da sulh hukuk mahkemesinde tahliye taahhüdüne dayanan tahliye davasını açacaktır.⁹²

Kiralayanın icra takibine geçebilmesi için, tahliye taahhüdünün noterden düzenlenmiş veya onaylanmış olmasına gerek yoktur. Bununla beraber, tahliye

edilmemişse yeni malikin davayı devam edip etmeyeceği meselesinin çözülmesi gerekir. HUMK.nun 186. maddesi, dava devam ederken müddeabih başkasına temlik edilirse, temellük eden üçüncü kişiye karşı davayı yöneltmek hakkı davanın taraflarına tanınmıştır. Temellük eden üçüncü kişi davaya devam edilmesini isteyemez. Bu durumda kiralayan malikten dava hakkını devir almayan yeni malikin davalıya karşı açılmış bulunan davayı yürütme hak ve yetkisine sahip değildir. Yine dairemizin istikrarla uygulanan içtihatlarında dava hakkı devir edilmedikçe, yeni malikin davayı yürütmesine olanak tanınmamıştır. Olayımızda dava hakkının devir alındığına dair bir belgenin varlığı da iddia ve ispat edilmemiştir. Bu itibarla dava hakkının yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” www.kazanci.com (08.07.2010).

⁹⁰ KARAHACIOĞLU, s. 56; ERDOĞAN, s. 782; FEYZİOĞLU, s. 662; OLGAÇ s. 101-102.

⁹¹ BURCUOĞLU, s. 327.

⁹² ERDOĞAN, s.783.

taahhüdünün şekli kiracının itirazı üzerine kiralayanın izleyeceği yol bakımından önem taşır.

Noterden verilmiş tahliye taahhütlerine karşı imza inkarında bulunulamaz. Yine taahhüt nedeniyle icra takibinde bulunduğu imzanın inkarı halinde, bu taahhüt noterden tasdikli ise çekişmenin icra tetkik merciinde değil mahkemede çözülmesi gerekir. Adi tahliye taahhüdü söz konusu ise, imza inkarında icra hukuk mahkemesinde ya da sulh hukuk mahkemesinde dava açılabilir.⁹³

04.12.1957 Tarih, Esas 11, Karar 26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında; 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin (a) bendine tevfiқан verilmiş olup, noterlikçe re'sen tanzimle tarih ve imzası tasdik edilmemiş olan veyahut ikrar edilmeyen tahliye taahhüdünü havi vesikalarla, yine aynı mahiyetteki kira mukavelelerindeki imzaların itiraz üzerine inkarları halinde, takip durdurularak, alacaklının mahkemeye müracaatta muhtar olmak üzere ref'i talebinin reddine karar verilmesi gerektiğine hükmedilmiştir.

Bu İçtihadı Birleştirme Kararında benimsenen ilkeler Yargıtay'ın çok sayıda kararında vurgulanmıştır.⁹⁴

Kiracının tahliye taahhüdü nedeniyle yapılan icra takibine sadece itiraz etmesi yeterli değildir, bu itirazını maddi vakalara dayandırması gerekmektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 28.01.2008 Tarih ve Esas 2007/33020, Karar 2008/587 sayılı kararında tahliye taahhüdündeki imzaya açıkça itiraz etmeyen ve yargılama aşamasında da bu konuda aykırı savunma yapmayan davalının “tahliye taahhüdünü düzenlemediğine” ilişkin soyut beyanına itibar edilerek hüküm kurulamayacağına karar vermiştir.⁹⁵

⁹³ Yarg. 6.HD. 11.06.2009 T. ve E. 2009/14336, K. 2009/ 5513, www.kazanci.com (11.04.2010); Yarg. 6.HD, 28.11.1985 T. ve E.1985/12015, K.1985/12999, **ERDOĞAN**, s. 802.

⁹⁴Yarg.6.HD. 11.06.2009 T. ve E. 2009/4336, K. 2009/ 5513 Sayılı Kararı www.kazanci.com (10.04.2010); Yarg. 12.HD. 17.10.1990 T. ve E. 1990/3123, K. 1990/10083, **BURCUOĞLU**, s. 329, Yarg. 6. HD. 12.12.1991T. ve E. 1991/15400, K. 1991/15758, **UYGUR**, s. 6401-6402.

⁹⁵ Yarg.6.HD. 28.01.2008 T. ve E. 2007/33020, K. 2008/587 Sayılı Kararı, İBD. C. 83, S. 1, Y. 2009, s. 479.

Kiralayanın tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibinde bulunmasının diğer sonucu da, kiracının itirazı üzerine Sulh Hukuk Mahkemesinde açılacak tahliye davasının bir aylık süreye bağlı olmayacağıdır.⁹⁶

9. Dava Açabilecek Kişiler

Tahliye davasını açma hakkı malik olsun ya da olmasın kiralayana aittir. Kiralayan olmayan malik bu davayı açamaz.⁹⁷ Malik tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye davası açmak isterse, malik olmayan kiralayandan taahhütten doğan dava hakkını alacağın temlik hükümlerinden hareketle malike verebilir.⁹⁸ Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.⁹⁹

Kiralayan birden fazla ise, bunlardan birinin yalnız başına dava açma hakkı yoktur, bütün kiralayanların birlikte hareket etmesi gerekir.

Tahliye taahhüdünü alan kiralayanın ölümü üzerine, o taahhütten doğan haklar mirasçılara intikal eder. İştirak halindeki mülkiyete konu olan böyle bir taahhüde

⁹⁶Yarg.6.HD. 25.06.1992 T. ve E. 7793, K.8205, “Mahkeme davacının umumi hükümler dairesinde tahliye davası açması gerekirken İcra Tetkik Merciiince reddedilmiş itirazın kaldırılması davasının reddi kararına rağmen itirazın iptalini istemediği bunun ise kabulüne imkan bulunmadığından bahisle davayı reddetmiştir. Davacı taahhüt tarihi olan 01.07.1991 tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde 29.07.1991 tarihinde icra takibi yapmış, itirazın tebliğ tarihinden itibaren bir yıl geçmeden 28.11.1991 tarihinde de genel mahkemeye başvurarak iş bu davayı açmıştır. İİK m. 67 itirazın kaldırılması için mercii müracaat etmek istemeyen alacaklının itirazın tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içerisinde mahkemeye başvurarak itirazın iptalini dava edebileceğini hükme bağladığı gibi 275. Maddesinde de itirazın kaldırma talebi reddolunduktan sonra söz konusu olmaksızın kiralayanın umumi hükümlere göre mahkemeye müracaat ederek dava açması mümkündür. Bu durumda mahkemenin işin esasını inceleyerek olumlu veya olumsuz bir karar vermesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir.”ERDOĞAN, s. 816-817.

⁹⁷ ERDOĞAN, s.783; UYGUR, s. 7376; TUNABOYLU, s. 99; ANIL, s. 88; GÜMÜŞ, s. 424.

⁹⁸ TUNABOYLU, s. 100; BURCUOĞLU, s. 324; KARAHASAN, s. 1022; UYGUR, s. 6377; ERDOĞAN, s.783.

⁹⁹ Yarg. 6.HD. 06.12.1995 T., E. 1995/ 11726, K. 1995/ 11891, “ 15.7.1994 başlangıç süreli kira sözleşmesi kiralayan sıfatıyla N.T ile davalı arasında yapılmış, dava ise malik olduğu belirtilmek suretiyle F.T. tarafından açılmıştır. 6570 Sayılı Yasanın 7. Maddesinde yazılı sebeplere dayanarak tahliye davası açma hakkı kiralayana tanınmıştır. Kiralayanın malik olması şart değildir. Ancak ihtiyacı veya inşaat veyahut imar amaçlı onarıma dayanan tahliye davalarında kiralayan durumunda bulunmayan malikinde dava açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Bunların dışında diğer nedenlere dayanarak kiralayan durumunda olmayan kimsenin dava hakkı yoktur. Olayımızda; 6570 sayılı Yasa'nın 7/a maddesine dayanarak kiralayan sıfatı bulunmayan malik tarafından açılan davanın reddi gerekirken, dava hakkı üzerinde durulmaksızın işin esasının incelenmesi suretiyle hüküm kurulması hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir.” TUNABOYLU, s. 116-117; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD, 11.12.1992T. E. 1992/ 12677 K. 1992/ 13212, TUNABOYLU, s. 131.

dayanarak takip yapılması veya dava açılması için bütün mirasçıların birlikte hareket etmesi gerekir.¹⁰⁰

10. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayanılarak Dava Açma Zamanı

Taahhüde dayanan tahliye davalarını taahhüt edilen tarihi izleyen bir ay içinde açılması ya da bu süre içinde icra takibi yapılması gerekir. Yargıtay¹⁰¹ ve doktrine¹⁰² göre daha önceden kiracıya bildirilen tahliye iradesinin süreyi koruyucu etkisi yoktur. Ancak tahliye taahhüdü nedeniyle süresi içinde icra takibine başlandığında, bir aylık süre geçmiş bile olsa icra takibine başlanmış olmanın koruyucu etkisi nedeniyle dava açılabilir.¹⁰³

6570 Sayılı Kanunda dava süresi konusunda bir hüküm bulunmadığından bu konuda İİK m.272'den yararlanılır. Tahliye tarihi gelmeden icraya başvurulması, tahliye imkan vermez. Mutlaka o sürenin sonunun beklenmesi ve ondan sonra bir ay içinde icraya başvurulması ya da mahkeme de tahliye davası açılması gerekir. Bir aylık süre hak düşürücü niteliktedir. Bu sürenin kaçırılması halinde artık tahliye taahhüdüne dayanılmaz. Bu taahhüde dayanılarak açılan davanın reddine karar verilir.¹⁰⁴ Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.¹⁰⁵

6570 Sayılı Kanun 7/a maddesindeki tahliye davası, Borçlar Kanunu kapsamında sözleşmenin feshinden sonra açılacak tahliye davalarından mahiyet itibarıyla farklıdır. 7/a'da yer alan tahliye davası, bir sözleşmenin sona ermesi üzerine

¹⁰⁰ ERDOĞAN, s. 783; TUNABOYLU, s. 100.

¹⁰¹ Yarg.6.HD. 5.10.1994T. E. 1994/ 9195, K. 1994/9652 “ Davacı ve davalı yaptıkları kira sözleşmesini 1.1.1994 tarihinde sona erdiğini ve fakat dükkanın kendisine teslim edilmediği iddiasıyla bu davayı açmıştır. Bu istek açıkça 6570 sayılı yasanın 7/a maddesine dayanan taahhüt sebebiyle tahliye istemi şeklinde olmakla birlikte, amacın bu olduğu kabul edildiğinde, dava tahliyenin taahhüt edildiği 1.1.1994 tarihini izleyen bir ay içinde açılmadığından süresinde değildir. Bu yüzden davanın süreden reddi zorunludur...” UYGUR, s .6403; Aynı yöndeki kararlar için Y.6HD,01.04.1993T., E. 1993/3825, K. 1993/4024 Sayılı Kararı, TUNABOYLU s. 128.

¹⁰² TUNABOYLU, s. 100; GÜMÜŞ, s. 426; ERDOĞAN, s. 782; ARAL s. 285; BURCUOĞLU, s. 323 vd; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 109; FEYZİOĞLU, s. 662.

¹⁰³ Y.6.HD. 27.10.1992 T. ve E. 1992/11500, K. 1992/12090 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 118.

¹⁰⁴ TUNABOYLU, s.100; KARAHASAN, s.1018-1019; BURCUOĞLU, s. 325; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 109; UYAR, Talih, “Yazılı Kira Sözleşmesi ile Kiralanmış veya Kiracı Tarafından Tahliye Taahhüdünde Bulunmuş Olan Taşınmazların Tahliyesi”, Legal Hukuk Dergisi, Haziran 2009, s. 1755.

¹⁰⁵ Yarg.6.HD. 01.04.1993 T. ve E. 1993/3825, K. 1993/4024 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 128.

değil, var olan bir kira sözleşmesine son verme amacıyla açılır. Kira sözleşmesi, Borçlar Kanun'un 260 ve 265. maddelerinde belirtildiği üzere sisteminde açıklanacak irade beyanıyla sona erer ve fesih iradesini açıkladıktan sonra kiralayanın kira konusunu eline geçirebilmesi için icra dairesine başvurması yeterlidir. Oysa 6570 sayılı Kanun sisteminde, bu Kanunun 7. maddesindeki nedenlerden birine dayanılarak açılacak dava üzerine hakimin vereceği tahliye kararı ile kira sözleşmesi sona erer ve kiralayan ancak bu kararı icra ettirerek taşınmazı ele geçirir.¹⁰⁶

Kiracı tarafından dönem sonunda tahliye edileceğine dair bildirimde uyulmazsa, kiralayan bir ay içinde icra takibine başlanması veya tahliye davası açma hakkından yararlanabilir. Kiracının tahliye etmemesi ile kira sözleşmesinin derhal kendiliğinden bir yıl uzayacağı kabul edilemez.¹⁰⁷

B. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye (7/e)

1. Genel Olarak

Kira bedelini zamanında ödemeyerek bir kira yılı içinde iki haklı ihtar sebebiyet veren kiracı hakkında ayrıca ihtar gerek kalmaksızın kira süresinin hitamında tahliye davası açılabilir. Bu tahliye sebebi 6570 sayılı kanun kapsamında kalan kira sözleşmelerinde uygulanır.

Borçlar Kanuna tabi kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar sebebine dayanılarak tahliye davası açılmaz. İki haklı ihtar konu olan kira paraları aylık kira bedeli olabileceği gibi kira farkı da olabilir.

Borçlar Kanununun 260. maddesi kiracının temerrüdünü düzenlemektedir. 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesi kiralayanla kiracı arasındaki hukuki ilişkilerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanır demektir, Borçlar Kanununun 260. maddesi de, 6570 Sayılı Kanun'a aykırı olmadığından, 6570 Sayılı

¹⁰⁶ **BURCUOĞLU**, Haluk, 6570 S. GKHK'da Tahliye Bildiriminde Tahliye Günün Kira Dönemi İçerisinde Bir Gün veya Bitim Gününe Rastlaması, İBD, S. 10-11-12, C. 58, 1984, s. 640.

¹⁰⁷ **BURCUOĞLU**, İBD. S. 10-11-12, s. 647.

Kanununa tabi kira sözleşmelerinde de uygulanacağından ilerleyen bölümlerde kısada olsa temerrüt sebebiyle tahliye de değineceğiz.¹⁰⁸

2.Koşulları

a. Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Çekilmiş Olması

6570 Sayılı Kanun'un 7/e maddesinde bir yıl içinde demekle ve bunun hangi yıl olduğu açıklanmamaktadır. Bir yıldan anlaşılması gereken, bir kira yılıdır. Kira sözleşmesinin süresi bir yıldan daha uzun süreli olsa bile, iki haklı ihtar için, kiracı iki kez, bir kira yılı içinde ödemede aksaklık göstermiş olmalıdır.¹⁰⁹ Yargıtay'ın yerleşik uygulamasına örnek olarak, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 13.09.1995 Tarih ve Esas 1995/7648, Karar 1995/7901 Sayılı Kararı örnek olarak verilebilir; Bu kararda, “ Davacı vekilinin davalının 1.1.1994-1.1.1995 döneminde iki haklı ihtara neden olduğunu iddia ederek kiralananın tahliyesini istemiştir. Taraflar arasında 1.1.1992 başlangıç tarihli 3 yıl süreli yazılı kira sözleşmesi olup, ödemelerin 6 aylık dönemler halinde peşin olarak ödeneceği yazılıdır. Kira sözleşmesinin özel şartlarınının 3. maddesinde de kira parasının ilk kira yılı için yıllık 14.280.000 TL, 2.yıl kira parasının %35, 3. Yıl kira parasının bir önceki kira parasının %40 fazlasıyla ödeneceği açıklanmıştır. Bu durumda 1.1.1994-1.1.1995 kira yılına ait kira parasının 26.989.200 TL olduğu 1. ve 2. dönem taksitide ait kira parasının da 13.494.600'er TL olduğunun kabulü gerekir. Kira sözleşmesi 3 yıl süreli yapılmış ise de süresi bir yıldan fazla yapılan akitlerde iki haklı ihtara dayanan tahliye davalarının kabulü için dönem içindeki birer takvim yılında ihtarların haklı olması yeterlidir. 14.1.1994 icra takipli ve 26.1.1994 tarihli ihtarlı ödeme emrinde 1994 yılının 1. Ayından başlayan ilk taksit dönemine ait 13.490.000 TL istenmiş ve ödeme ihtarının tebliğinden sonra 25.2.1994 tarihinde ödeme yeri bankaya yapıldığından bu ihtar haklıdır. 2.11.1994tebliğ tarihli ödeme emriyle de ikinci taksit olan 13.500.000 TL kira parası istenmiştir. Bu taksitle ilgili ödeme her ne kadar ihtarın tebliğinden önce

¹⁰⁸ 3. Borçlar Kanununun 260. Maddesi ile 6570 Sayılı Kanununun 7/e maddesinin Karşılaştırılması, s.

¹⁰⁹ MALATYALIOĞLU/ ERTAŞ, s. 244; BURCUOĞLU, s. 260-261; TUNABOYLU, s. 424; ANIL, s. 103; ERDOĞAN, Hasan, s. 970; ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Bursa, 2006, s. 225.

8.11.1994 tarihinde bankaya 13.482.000 TL olarak yatırılmışsa de 12.600 TL noksan ödeme bulunduğundan bu ikinci ihtarın da haklı olduğunun kabulü gerekir. Bu itibarla olayda iki haklı ihtar olgusunun gerçekleştiğinin kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerektiğine karar verilmiştir..”¹¹⁰

İki haklı ihtarın bir kira yılı içinde gönderilmesinin sonucu olarak, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası ancak süresi en az bir yıl olan kira sözleşmelerinde uygulanabilir. Bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtarın söz konusu olmamasının gerekçesi olarak kiracının kısa aralıklarla rahatsız edilmemesidir. Ama Yargıtay¹¹¹ ayrı aylar kira bedellerine ilişkin olmak kaydıyla, iki gün ara ile tebliğ edilen ihtarın bile geçerli olduğunu kabul etmektedir.¹¹² Bir yıldan kısa süreli kira sözleşmesi ile kiralananı kullanmakta olan kiracı, nasıl olsa iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasının kendisi için söz konusu olmayacağına dayanarak her ay kira bedelini aksatarak kiralayanı zor duruma düşürebilir. Örneğin Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bir kararında, kira süresinin 10 ay olması nedeniyle iki haklı ihtar söz konusu olsa bile 6570 Sayılı Kanun’un 7/e maddesinden yararlanamayacağına karar vermiştir.¹¹³ Kanaatimizce, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde söz konusu süre içinde iki haklı ihtar söz konusu olduğunda, iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeye karar verilebilmelidir.

Aynı kira döneminde gerçekleşmeyen iki haklı ihtar olgusunun varlığı halinde tahliye davasının reddedilmesi gerekir.¹¹⁴ İki haklı ihtarın ancak aynı kira yılı içinde gerçekleşmesi halinde tahliye kararı verilebilmektedir.

Yargıtay kira sözleşmesinin süresinin bir yıldan fazla olan kira sözleşmelerinde arta kalan sürenin bir yıldan az olması halinde, bu arta kalan süre içinde kiracının kira

¹¹⁰ Yarg. 6. HD. 13.09.1995 T. ve E. 1995/7648, K. 1995/7901 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 444-445; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 20.10.2005 T. ve E. 7888, K. 9634 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.03. 2010).

¹¹¹ Yarg. 6. HD. 08.12.1983 T. ve E. 12474, K. 12498 Sayılı Kararı, **BURCUOĞLU**, s. 263.

¹¹² **BURCUOĞLU**, s. 263, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 319.

¹¹³ Yarg. 6. HD. 09.02.1999 T. ve E. 775, K. 834 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 435; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 01.06.1998 T. ve E. 4883, K. 4776 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 438.

¹¹⁴ Yarg. 6. HD. 25.10.1999 T. E. 8586, K. 8549 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.03.2010).

bedelini ödemekte aksaklık göstermesi halinde iki haklı ihtarın söz konusu olamayacağını kabul etmektedir.¹¹⁵

Yargıtay bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri için benimsediği görüşü, süresi belli olmayan kira sözleşmeleri içinde uygulamakta ve bu sözleşmeler bakımından da iki haklı ihtarın söz konusu olamayacağını kabul etmektedir.¹¹⁶

6570 Sayılı Kanunun 11. maddesi uyarınca, kira sözleşmesinin süresi ne olursa olsun sözleşme süresinin bitiminde, bir yıl için yenilenecektir. Örneğin altı aylık kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda, bu kısa sürede bile kirasını iki kez aksatan kiracıya, kiralayan bir yıl daha katlanmak zorunda kalacaktır.

Kira akdinin kendiliğinden süresiz hale gelmesi mümkün değildir, 6570 Sayılı Kanun 11. maddesi gereğince, kira sözleşmesinin sona ermesine, kira ilişkisine devam edilmesi halinde, kira sözleşmesinin yıldan yıla yenilendiği kabul edilir.¹¹⁷

Kira bedelinin yıllık peşin ödeneceğinin kararlaştırıldığı veya ilk ödeme aksaklığının dönem sonuna kadar olan kira bedellerinin muaccel hale getireceğine dair, sözleşmede muacceliyet şartı bulunması halinde, iki haklı ihtar uygulamasına imkan bulunmamaktadır.¹¹⁸

¹¹⁵ **BURCUOĞLU**, s. 262; **TUNABOYLU**, s. 424-425; Yarg. 6. HD. 20.1.1997 T. ve E. 12004, K. 119 Sayılı Kararı, “Taraflara arasında kira sözleşmesinin 1.7.1994 tarihinde başladığı ve 1.5.1996 tarihinde sona erdiği hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Bu durumda birinci kira yılı 1.7.1994 tarihinde başlamış, 30.6.1995 günü sona ermiştir. İkinci kira yılı ise 1.7.1995 günü başlayıp, 1.5.1996 tarihinde bitmiş olmakla kira süresi bir yıldan aşağı bulunmaktadır. Davacı tarafından birinci kira yılında muaccel hale gelen kira alacaklılarıyla ilgili olarak davalıya tebliğ edilmiş iki ayrı ihtar bulunmamaktadır. Sadece, gemlik icra müdürlüğünün 1995/799 esas sayılı takip dosyası ile istenen 1995 Ocak- Haziran ayları arası kira paralarının istenilmesine ilişkin ödeme emri tebliğinin birinci kira yılı içinde olduğu dosyadan anlaşılmaktadır. Bundan sonra davalıya tebliğ edilen 4 ayrı ihtar da, ikinci kira dönemi içinde kalmakta olup, bu kira dönemi de bir yıldan az olduğundan, bu dönem içinde iki haklı ihtar sebebine dayanılarak tahliye davası açılması mümkün değildir. Olayda iki haklı ihtar olgusu gerçekleşmemiştir. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” **UYGUR**, s. 6583.

¹¹⁶ **BURCUOĞLU**, 265; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s. 251; Yarg. 6. HD. 7.5.1985 T. ve E. 5151, K. 6103 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6576, Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 22.1.1996 T. ve E.1996/ 325, K.1996/ 425 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6582; Yarg. 6.HD. 26.12.2005 T. ve E.2005/ 11006, K. 2005/12140 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.07.2010).

¹¹⁷ Yarg. 6. HD. 27.09.1995 T. ve E. 1995/8525, K. 1995/ 8909 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 441.

¹¹⁸ **TANDOĞAN**, s. 225-226; **BURCUOĞLU**, s. 264; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 319; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s. 251; **ERZURUMLUOĞLU**, s. 82; **UYGUR**, s. 6571; **GÜMÜŞ**, s. 445.

Dönem sonuna kadar olan kira parasının sözleşmedeki muacceliyet şartı sebebiyle tek ihtarla istenmesi mümkünken bunu bölerek birden fazla ihtarla konu edilmesi ve sonunda iki haklı ihtarla dayanan tahliye davasının açılması mümkün değildir. Tek ihtarla istenmesi mümkün bulunan kira parasının birden fazla ihtarla konu edilmesi ve onun sonunda iki haklı ihtarla dayanarak dava açılması halinde o davanın reddedilmesi gerekir.¹¹⁹

Yargıtay'a göre, ilk ihtarın keşide edildiği tarih itibariyle yeni ay kirasının da muaccel hale gelmesi durumunda tek ihtarla istenebilecek kira bedellerinin, bölünerek iki ihtarla istenmesi halinde iki haklı ihtar söz konusu olmaz.¹²⁰

İhtarın aynı kira yılı içinde farklı aylara ait kira bedellerine ilişkin olması gerekir, aynı aya ait kira bedeline ilişkin bölünerek veya bölünmeyerek yapılacak iki ihtar, iki haklı ihtarın şartını gerçekleştirmez.¹²¹ Aynı şekilde kiralayan birden fazla aya ait kira bedelleri ödenmemişse, geçmiş aylara ait kira bedellerinin farklı ihtarla istenmesi halinde de haklı ihtarın varlığından bahsedilemez.¹²²

Kanaatimizce, birden fazla aya ait kira bedelinin ödenmemesi durumunda, geçmiş ay kira bedellerinin her biri ayrı ihtarla istenebilmelidir. Çünkü Kanun'un amacı

¹¹⁹TUNABOYLU, s. 425; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 318-319; Yarg. 6. HD. 06.10.2003 T. ve E.2003/6678, K.2003/6828 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 431-432; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD.27.09.1995 T. ve E. 1995/ 8506, K.1995/ 8894 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 441-442; Yarg. 6. HD. 21.3.2000 T. ve E. 2000/ 2232, K. 2000/ 2364 Sayılı Kararı, UYGUR, s. 6585; Yarg. 6. HD. 1.10.1994 T. ve E.1994/ 8462, K. 1994/8855 Sayılı Kararı, UYGUR, s. 6593; Yarg. 6. HD. 23.11.1988 T. ve E.1988/ 12579, K. 1998/ 17802 Sayılı Kararı, UYGUR, s. 6594; Yarg. 6. HD. 6.4.2002 T. ve E. 2002/1224, K. 2002/1431 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.03.2010); Yarg. 6. HD. 1.2.2005 T. ve E. 2004/9978, K. 2005/386 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.03.2010).

¹²⁰Yarg. 6. HD. 28.6.2004 T. ve E.2004/5185, K. 2004/5278 Sayılı Kararı, "...Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi 1.8.1998 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Sözleşmede kira paralarının "her ay peşin" ödeneceği kararlaştırılmıştır. Her ay peşinen ödemede içtihaden en geç her ayın üçüne kadar ödeneceği anlamına gelmektedir. Davacı 6.6.2003 tarihinde keşide ettiği ihtarname ile Mayıs 2003 ayı kirasının ödenmesini istemiş, ihtarname davalıya 10.6.2003 tarihinde tebliğ olunmuştur. 11.6.2003 keşide ve 12.6.2003 tebliğ tarihli ihtarname ile de Haziran 2003 ayı kirası talep edilmiştir. İlk ihtarın keşide edildiği 6.6.2003 tarihi itibariyle Haziran 2003 ayı kirası da muaccel hale gelmesine rağmen, davacı bir ihtarla konu olabilecek kira paralarını bölerek iki ayrı ihtarla konu ettiğinden davada iki haklı ihtarın koşulları oluşmamıştır. Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, bundan zühul olunması hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir." www.kazanci.com (03.03.2010).

¹²¹TANDOĞAN, s. 225; GÜMÜŞ, s. 444.

¹²²TUNABOYLU, s. 425; GÜMÜŞ, s. 444

her kira bedeli için bir ihtar çekerek, en az iki kira bedelini zamanında ödeyen kiracının tahliyesini sağlamaktır.

Kira farkı dahi iki haklı ihtara konu olabilir.¹²³

Kira sözleşmesi bir yıldan uzun süre için yapılmış ise, kiracı ilk kira yılında iki haklı ihtara sebep olsa bile o yılın sonunda değil, davanın kira sözleşmesinin sonunda açılması gerekir.¹²⁴

İki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için taraflar arasında kira ilişkisinin bulunması gerekir.¹²⁵

Borçlar Kanunu Tasarısının m. 351/2'ye göre; “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde, kira süresi içinde, bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olunmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.*”

Tasarı, iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeyi kiralayan lehine düzenlemiştir. Şöyle ki, bu sebebe dayanılarak açılacak dava, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmenin bitim tarihinden itibaren; bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise, ihtarın yapıldığı kira yılının veya ihtarlar kira yılından arta kalan zamanda yapılmış ise, bu arta kalan sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde açılmalıdır. Böylece bir yıldan

¹²³ Yarg. 6. HD. 12.03.1993 T. ve E. 1993/2719, K. 1993/3305 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 470-471.

¹²⁴ **TUNABOYLU**, s. 425.

¹²⁵ Yarg. 6. HD.25.1.1985 T. ve E. 1984/13902, K. 1985/313 Sayılı Kararı, “...Davacılar aylık kiranın 3000 lira olduğunu, bir kira yılında davalının iki haklı ihtara sebebiyet verdiğini, kira bedellerinin her ay peşin ödenmesi gerektiğini iddia etmişlerdir. Davanın hukuki dayanağı olan 6570 sayılı Yasanın 7/e maddesinin uygulanabilmesi için, taraflar arasında kira ilişkisinin bulunduğu sübutu gerekir. Davalı kiracı olmadığını savunmuştur. Bir miktar para ödendiğini belirtmişse de, bu para ibraz edilen makbuzaya göre davacılar değil, sular idaresine ödenmiştir. Bu itibarla bu ödeme kira ilişkisine delil sayılamaz. Burada ispat külfeti davacılar düşer. İddia edilen aylık kira bedeli itibarıyla şahitle ispat olanağı yoktur. Davacılar dava dilekçesinde yemin deliline dayanmadığına göre, yemin teklifine hakları olduğunu hatırlatmaya gerek de bulunmamaktadır. Kira ilişkisi ispat edilmediği için diğer yönlerin incelenmesine gerek kalmadığından davanın reddi gerekirken...” **UYGUR**, s. 6575-6576.

uzun süreli kira sözleşmelerinde, mevcut uygulamanın aksine kiralayan kira süresinin sonunu beklemek zorunda kalmayacaktır.¹²⁶

Ancak Borçlar Kanunu Tasarısının 345. maddesi ile birlikte artık kira sözleşmelerine muacceliyet şartı koyma imkanı ortadan kalkmıştır. Tasarının 345. maddesi, kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamında düzenlenmiş bir hükümdür. Kanaatimizce, Tasarıdaki bu hükümde kiracıyı koruma amacıyla getirilmiş zorlama hükümlerden biridir. Kanunun amacı, kira borcunu eksiksiz yerine getiren kiracıyı korumaktır. Kira borcunu ödemeyerek kiraya vereni zarara uğratan kiracıya karşı, kiraya verinin elindeki sınırlı sayıdaki silahtan biri olan muacceliyet şartının kaldırılması hakkaniyete uygun değildir

b. İhtarların Yazılı Şekilde Yapılmış Olması ve Hangi Aya Ait Kira Bedeli İçin İhtar Çekildiğinin Belirtilmiş Olması

İhtar, aslında kendisini gerekli kılan borç ilişkisinin tabi olduğu şekil koşullundan bağımsızdır. Zira ihtarlar, taraflar arasındaki borç ilişkisinin koşul, nitelik hak ve yükümlülüklerini değiştiren bir etkiye sahip değildir.¹²⁷ Ancak 6570 Sayılı Kanunun 7/e bendinde düzenlenen ihtar şekil şartına tabidir ve bu şekil şartı da sıhhat şartıdır.

Genellikle ihtar yazılı olabileceği gibi sözlü de olabilir. Fakat 6570 sayılı Kanun, tahliye sebebi teşkil edecek ihtarın yazılı olmasını şart koşmuştur. Kanunun kabul ettiği yazılı şekil, geçerlilik şartı olduğundan, yazılı şekilde yapılmayan ihtar hiçbir hukuki sonuç doğurmaz.¹²⁸

İhtarın yazılı şekilde yapılması yeterlidir. Bunun noter aracılığıyla yollanması gerekli değildir. İhtarın bizzat kiracıya tebliğ edilmesi koşulluyla telgrafla, mektupla ya

¹²⁶ BURCUOĞLU, Akıntürk'e Armağan, s. 40; BAŞARAN, s. 62.

¹²⁷ YILMAZ, Halil, "Para Borçlarının İfasında Borçluya Yöneltilen Temerrüt İhtarı", Yargıtay Dergisi, C.31, Ocak- Nisan 2005, S.1-2, s. 77.

¹²⁸ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 244; BURCUOĞLU, s. 250; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 318; ANIL, s. 103.

da ödeme emri¹²⁹ ile yapılması bile yeterlidir. Ancak noter vasıtasıyla yapılması ispat bakımından daha kolaydır.¹³⁰

Yargıtay'a göre, ihtarın resmi şekilde olmaması nedeniyle davanın reddi kararı verilemez.¹³¹

İhtarın içeriğinde, ödenmeyen kira bedellerinin ve bunların hangi aya ait kira bedellerinin ve miktarının ne olduğu açıkça gösterilmelidir.¹³²

İki haklı ihtar dayalı tahliye davasına konu edilen ihtarnamelede, Borçlar Kanununun 260. maddesinde yazılı yasal unsurların belirtilmesine gerek yoktur.¹³³ Ayrıca kira parasını vaktinde ödemeyen kiracıya 6570 Sayılı Kanunun 7/e maddesi uyarınca çekilen ihtarnamelede, Borçlar Kanununun 260. maddesinde yazılı olduğu gibi, ödemelerin yapılması için süre verilmesine gerek yoktur.¹³⁴

c. İhtarların Haklı Olması

İhtarın muaccel kira bedeli için gönderilmiş olması gerekir. Henüz ödeme günü gelmemiş kira bedeli için gönderilen ihtar, haklı ihtar sayılmaz.¹³⁵ İhtarın haklı olması için muaccel kira bedeli için gönderilmiş bir ihtar ve ihtardan sonra yapılmış bir ödeme olması ya da ihtardan sonra hiç ödeme olmaması gerekir.¹³⁶

İhtarın haklı olması için, ihtarda muaccel hale gelmiş kira bedelinin istenmesi gerekmektedir. Yakıt parasının ihtarla istenmesi halinde söz konusu ihtar haklı bir ihtar olmaz çünkü, yakıt parasının kira parası olarak kabulüne ilişkin Kanun'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Kiralayan bağımsız bölümü kiraya verirken yakıt parasının da

¹²⁹ Yarg. 6. HD. 11.11.1992 T. ve E.1992/ 12398, K. 1992/12894 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 478.

¹³⁰ **FEYZİOĞLU**, s. 665; **UYGUR**, s. 6571; **KARAHACIOĞLU**, s. 157; **GÜMÜŞ**, s. 444.

¹³¹ Yarg. 6. HD.03.02.1993 T. ve E.462, K.1000 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 475-476.

¹³² **BURCUOĞLU**, s. 260; **UYGUR**, s. 6571; **ZEVKLİLER/HAVUTÇUOĞLU**, s. 250; **ERDOĞAN**, Hasan, s. 970; Yarg. 6. HD. 23.12.1983 T. ve E. 1983/ 13345, K. 1983/13357 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6586.

¹³³ Yarg. 6. HD. 7.12.1998 T. ve E. 1998/10281, K. 1998/10450 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6574-6575; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 28.5.1984 T. ve E.1984/ 6334, K.1984/ 6520 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6586-6587.

¹³⁴ Yarg. 6. HD. 28.9.1998 T. ve E. 1998/7355, K. 1998/7431 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6589; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 16.3.1998 T. ve E. 2204, K. 2286 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6599.

¹³⁵ Yarg. 6. HD. 9.12.1991 T. ve E. 1991/15164, K. 1991/15453 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6593.

¹³⁶ Yarg. 6. HD. 24.12.2002, E. 7935, K. 9634 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.03.2010).

kiracı tarafından ödeneceğini, kira sözleşmesinde çoğu kez belirtmektedir. Ancak sözleşmede belirtilmiş bile olsa, bunlar asıl kira borcundan sayılmayıp, temerrüde ve tahliyeye neden olmazlar.¹³⁷Kiracı yakıt parasını ödemediğinde, yakıt parası kiralayandan talep edilmektedir. Yakıt parası için çekilen ihtar iki haklı ihtar olgusunu oluşturmamaktadır. ÖZKAN'ın da belirttiği gibi, yakıt parası da, kira parasından sayılarak, yakıt parasının ödenmemesi halinde kiralayan tarafından tahliye davası açılabilmesine imkan tanınmalıdır.¹³⁸

Kira borcu para borcu olduğundan, götürülecek borçlardandır. Kural olarak kiralayanın ikametgahında ödenmesi gerekir. Bu kural BK. m. 73/1'in doğal bir sonucudur. Ödeme ya bizzat, paranın kiralayana teslimi şeklinde ya da ikametgahta ödemeli kaydını içeren posta havalesi şeklinde yapılmalıdır. Ancak, ödemenin adi posta havalesi ya da banka havalesi şeklinde yapılması taraflar arasında uzun süredir yapıla gelmekte ise, bu tarz yapılan ödemelerde geçerlidir. Kira parasının götürülmesi için PTT veya banka havalesi masrafları bedelden düşürülmüşse, ödeme, ihtarın kiracının eline geçmesinden önce yapılmış olsa bile, ihtar haklılığını yitirmez.¹³⁹

Kira bedelinin, ayın hangi günü ödeneceğine dair sözleşmede açık bir hüküm bulunmaması ve sadece her ay peşin ödeneceğine dair bir kayıt bulunması halinde, Yargıtay kira bedelinin her ayın en geç üçüncü günü akşamına kadar ödenmesi gerektiğini kabul etmektedir.¹⁴⁰ Bu gibi hallerde ayın üçüne kadar ihtar çekilip kira bedelinin istenmesinde haklılık yoktur. Zira bu durumda kira daha muaccel olmamıştır. Kira sözleşmesinde kira bedelinin hangi tarihte ödeneceği açıkça kararlaştırılmışsa, ödenmeyen kira bedeli için bu tarihlerin bitiminde ihtarname çekilebilir, bu tarihlere ayrıca üç gün eklenmez.¹⁴¹

¹³⁷ UYAR, Talih, "Kiralanan Taşınmazın Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt) Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi", ABD, Y.67, S.1, Kış 2009, s. 76-77.

¹³⁸ ÖZKAN, Hasan, "Kiracı- Kiralayan İlişkileri, Kira Tespiti, 6570 Sayılı Yasa'da Yapılması Gereken Değişiklikler Hakkında Görüşler", Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2004, s. 2858-2859.

¹³⁹ BURCUOĞLU, Haluk, "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun 7. maddesinin e bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. maddesindeki Temerrüt Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Karşılaştırılması", İBD., S. 1-2-3 Y. 1985 C.59, s. 71-72, ER, Refik, "Borçlar Yasasına Göre Direnim I," Adalet Dergisi, 1980, Kasım- Aralık, S.6, s. 605.

¹⁴⁰ Yarg. 6. HD. 20.03.1985 T. ve E. 1985/2866, K.1985/ 3470 Sayılı Kararı, UYGUR, s. 6590.

¹⁴¹ TANDOĞAN, s. 221; ERDOĞAN, s. 1152-1153; FEYZİOĞLU, s. 667 vd; ERZURUMLUOĞLU, s. 82; UYGUR, s. 6572; Yarg. 6. HD. 27.2.1984 T. ve E.1984/ 1801, K. 1984/ 2147 Sayılı Kararı, "

Kiralayanın usulüne uygun olarak ödenmek istenen kira bedelini almaktan kaçınması, yapacağı ihtarın haklılığını ortadan kaldırır.¹⁴² Kiracının kiralayanın ikametgahına giderek kira parasını vermek istediği veya parayı ikametgahında ödemeli posta havalesi ile yolladığı halde kiralayanın bunu kabulden kaçınıp, sonradan kira bedelinin ödenmesi için çektiği ihtar haklı değildir. Kiracı, kiralayanın bu kaçınmasını Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına göre tanıkla ispat edebilir.¹⁴³

Yargıtay 11.3.1959 Tarih ve 23/20 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı , “işlenmiş kira borcunun kanuna uygun şekilde ödemek istediği halde kiralayanın bunu almaktan kaçınmış olduğu vakasını, kiracının şahitle ispatına kanuni bir engel değildir. Çünkü kiralayanın edayı reddetmesi bir hukuki muamele değil, bir maddi vakadır. Usulün 288 ve sonraki maddelerinde maddi vakaların değil, ancak hukuki muamelelerin ispatı bakımından şahit dinlenemeyeceği kabul edilmiştir. Maddi vakalar şahit dinletme yasağının kapsamı dışındadır.” şeklindedir.¹⁴⁴

Kiralayanın ikametgahta ödenmek istenen kira parasını kabul etmemek istemesi halinde kiracı tarafından sulh hukuk mahkemesince tekiye mahalli yeri tayini isteyerek oraya kira bedeli depo ettirmesi mümkündür. Ancak şart değildir. Kiralayanın bu fiilinden kiracıyı sorumlu tutmak ve ona tevdi mahalli tayini külfetini yüklemek hakkaniyete uygun değildir.¹⁴⁵ Kanaatimizce, Yargıtay 11.3.1959 tarih ve 23/20 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında kiralayanın kira bedelini almadığını tanıkla ispat edebileceği kabul edildiğinden tevdi mahalli tayini zorunlu olmaktan çıkmıştır. Fakat, kiracı tarafından tevdi mahalli yeri tayin edilmesine rağmen, kiralayan tarafından

Taraflar arasından 1.7.1979 başlangıç tarihli, bir yıl süreli kira akdine, kiraların her ayın birinci günü nakden ve peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Kiraların ay başını takip eden üç gün içinde ödenmesi hali, kiraların aylık peşin ödenmesi haline yöneliktir. Kira bedellerinin muayyen günlerde ödenmesi kararlaştırılmışsa, artık üç günlük bir süre tanınması mümkün değildir. Olayımızda, ayın birinci günü nakden ve peşinen ödeneceği şart kılınmakla, kiranın birinci günü akşamına kadar ödenmesi gerekir...” **UYGUR**, s. 6591, Yarg. 6.HD. 30.3.1998 T. ve E. 1998/ 2864, K.1998/ 2898 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.07.2010).

¹⁴²**ERZURUMLUOĞLU**, s. 82; **UYGUR**, s. 6572.

¹⁴³**TANDOĞAN**, s. 221.

¹⁴⁴**FEYZİOĞLU**, s.669-670; Yarg 6.HD. 22.09.2003 T. ve E. 2003/6016, K.2003/ 6175 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 432-433; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD. 31.1.1984 T. ve E.1984/ 686, K. 1984/805 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6603.

¹⁴⁵**ERDOĞAN**, s. 1153.

kiracıya yapılan ihtara rağmen tevdi mahalline ödeme yapılmaması durumunda yapılan ihtar haklı bir ihtar olur.¹⁴⁶

Kiracı tarafından, adi havale ile gönderilen kira yasal ödeme olmadığından ve de kiralayan da bu ödemeyi almadığından, kiracıya gönderilen ihtar haklıdır.¹⁴⁷

Kiracı, kira bedelini kiralayanın banka hesabına yatırma imkânı var iken; elden götürdüğü kira bedelinin kiralayan tarafından reddedilmesi olgusuna dayanarak, ihtarların haksızlığını kanıtlayamaz.¹⁴⁸

Kira bedelinin bankaya yatırılması halinde bankadaki gecikme kiracı aleyhine yorumlanamaz.¹⁴⁹

¹⁴⁶Yarg. 6. HD. 10.05.2004 T. ve E. 2004/3574, K. 2004/3600 Sayılı Kararı, "... Taraflar arasında akdedilen 1.7.1997 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinde kira parasının her ayın ilk haftasında peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Son ödenen aylık kiranın 400.000.000-TL olduğu konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalının konutta ödemeli olarak gönderilen Mayıs- Ağustos 2002 ayları kira paraları davacı tarafından alınmaması üzerine mahkemece tevdi mahalli tayin edilmiştir. Davacı tarafından Mayıs-Ekim 2002 ayları kiralalarının tahsili için davalı hakkında yapılan icra takibinde davalıya 26.10.2002 tarihinde tebliğ edilen ödeme emri üzerine tebliğ edilen Ekim 2002 ayı kirası 30.10.2002 tarihinde tevdi mahalline ödenmediğinden bu ihtar haklıdır. Yine Kasım- Aralık 2002 ayları kirası da 4.12.2002 keşide, 11.12.2002 tebliğ tarihli ihtarname ile istenmiştir. Keşide tarihi itibarıyla Kasım 2002 ayı kirası muaccel olup Kasım 2002 ayı kirası 27.12.2002, Aralık 2002 ayı kirası 2.1.2003 tarihinde ödeme emri tebliğinden sonra ödendiğinden bu ihtarda haklıdır... Dava iki haklı ihtar gerçekleştiğinden mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken..." **TUNABOYLU**, s. 430-431.

¹⁴⁷ Yarg. 6. HD. 11.09.1995 T. ve E.1995/ 8124, K. 1995/7662 Sayılı Kararı, "Aylık kira parasının 550.000 Lira olduğu hususu ihtilafsızdır. Kira bedellerinin aylık peşin ödeneceği kira sözleşmesinde belirtilmiştir. Davacı 12.10.1993 keşide, 19.10.1993 tebliğ tarihli ihtarla 1993 Eylül kirasını istemiş, davalı da bu ay kirasını 13.9.1993 tarihli adi PTT havalesi ile göndermiştir. Adi havale ile gönderilen kira yasal ödeme olmadığından davacı da almadığından bu ihtar haklıdır..." **TUNABOYLU**, s. 443.

¹⁴⁸ YHGK, 22.10.1997 T. ve E. 6-640, K. 686, "Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 1.1.1988 başlangıçlı ve 1 yıl sürelidir. Sözleşmede; kiranın her ayın 5. gününe kadar aylık peşinen ödeneceği kararlaştırılmış olup, bu şartlar tarafları bağlar.Davacı 6.9.1995 keşide ve aynı gün tebliğ edilen ihtar ile Eylül 1995 kira bedelini ve yine 6.10.1995 keşide ve aynı günlü tebliğ tarihli ihtarla da Ekim 1995 kira bedelini istemiştir. Davalı bu aylara ait kira bedellerini muaccel olduğu günden önce elden ödemek istediğini gerek ikametgahta ve gerekse işyerinde ödeme yapmak üzere gittiğini, davacının bulunamaması karşısında ödeme yapamadığını savunmuş ve gösterdiği tanıklar da bu hususu doğrulamış iseler de bu savunmanın doğru olması dahi davalıyı mütemerrid olmaktan kurtaramaz. Zira daha önceki ay olan Ağustos ayı kirasının davacının bankadaki hesabına ödendiği dosyada mevcut iş Bankası Karaköy Şubesinin cevabi yazısından anlaşılmıştır. Bu durumda istenen Eylül ve Ekim aylarına ait kira paralarının da davalı tarafından bu hesaba yatırılması mümkün iken yatırılmamış olması nedeniyle ödemede temerrüde düşülmüştür. Bu durumda iki haklı ihtar olgusunun gerçekleştiğinin kabulü ile tahliye karar verilmesi icap ederken ret kararı verilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması icap etmiştir...) bozulma kararında direnilmiştir. www.kazanci.com. (25.07.2010).

Ödeme zamanının sözleşmede kararlaştırılmamış olması ve davacının ödeme zamanı konusundaki iddiasına davalının karşı çıkması halinde kira parasının ödeme zamanını kanıtlama yükümlülüğü davacıya aittir.¹⁵⁰

Kiracının kira bedelini muntazaman ve sürekli şekilde sözleşmedekinden farklı zaman ve miktarlarda ödemesi ve kiralayanın da bu ödemeleri kabul etmesi suretiyle sözleşmedeki tediye şekline dair hüküm zımnen değiştirilmişse, artık sözleşmede belirtildiği şekilde ödeme yapılmadığı için ihtar çekilmesi, ihtarın haklı olduğu anlamına gelmez. Örneğin, sözleşmede yıllık veya üç aylık kiranın peşin ödenmesi hükmünün uzun süre aylık ödemeler yapılarak zımnen değiştirilmesi halinde artık yıllık veya üç aylık peşin ödeme yapılmadı diye çekilen ihtar haklı olarak kabul edilemez.¹⁵¹ Yargıtay'ın bu hususta vermiş olduğu bir karara göre, sözleşmede kabul olunan başka muntazam bir tediye şeklinin uzun zaman devam etmesi icap eder. Böyle bir durum söz konusu değilse, tediye şeklinin değiştiği kabul edilemez.¹⁵²

¹⁴⁹ Yarg. 6. HD. 9.12.1991 T. ve E. 1991/15190, K. 1991/5468 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6591.

¹⁵⁰ Yarg. 6. HD. 6.6.2006 T. ve E. 2006/4627, K.2006/ 6393 Sayılı Kararı, "Olayımıza gelince; taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Davacı, kira başlangıcını 01.01.1990 ve süresini bir yıl olarak bildirmiş davalı vekili 18.05.2005 tarihli oturumda davacının bildirdiği kira başlangıç tarihi ve süresini kabul ettiklerini beyan etmiştir. Ancak taraflar arasında kira parasının ödeme zamanı konusunda uyuşmazlık bulunmaktadır. Davacı 09.11.2004 tarihinde keşide ettiği ihtarnamede kiraların ayın beşine kadar ödeneceğini belirtmiş, davalı ise bu iddiaya karşı çıkarak kira parasının ay içinde belirsiz günlerde ödendiğini savunmuştur. Taraflarca sözleşmede kira parasının ne zaman ödeneceğinin kararlaştırılmaması halinde kiranın ne zaman ödeneceği konusu Borçlar Kanunu'nun 257. maddesinde düzenlenmiştir. Ödeme zamanının sözleşmede kararlaştırılmamış olması ve davacının ödeme zamanı konusundaki iddiasına davalının karşı çıkmış olması halinde kira parasının ne zaman ödeneceği konusunu kanıtlama yükümlülüğü davacıya aittir. Tarafların bir hak veya hukuki ilişkinin doğumu, değiştirilmesi ya da ortadan kaldırılması sonucuna yönelik irade beyanları hukuki sonuç doğurmaya yönelik olduğundan hukuki işlem sayılır. Bu gibi hallerde HUMK'nın 288. maddesi hükmünün gözönünde bulundurulması gerekir. Kira ödeme zamanı da ihtar konu edilen kira parasının muaccel hale gelip gelmediğini göstermesi bakımından hukuki sonuç doğuran bir niteliğe sahip olup yıllık kira miktarı itibarıyla HMUK'nın 288. maddesi gereği davalının rızası olmaksızın tanıkla kanıtlanması mümkün değildir. Davacı tarafından kiranın ne zaman ödeneceği kanıtlanamamıştır. Bununla birlikte davacı, dava dilekçesinde dayandığı deliller arasında "ikamesi mümkün tüm deliller" demek suretiyle yemin deliline de dayandığına göre davacıya kira ödeme zamanı konusunda davalıya yemin teklif etme hakkının hatırlatılması, yemin teklif edileceğinin belirtilmesi halinde eda ettirilmesi ve sonucuna göre Kasım 2004 ayı kirası yönünden gönderilen ihtarın haklı olup olmadığının belirlenmesinden sonra işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmiştir." www.kazanci.com (01.03.2010).

¹⁵¹ **TANDOĞAN**, s. 222; **UYGUR**, s. 6572.

¹⁵² Yarg. 6.HD. 29.4.1963 T. ve E. 1963/1619, K. 1963/2121 Sayılı Kararı, **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 264.

Bir Yargıtay kararına göre, sözleşmede ayın ilk gününde ödeme yapılması kararlaştırılmış olmasına rağmen o ayın herhangi bir gününde ödeme yapılmış olması sözleşmenin özel şartlarındaki ödeme gününün değiştirilmesi sonucunu doğurmayacaktır. Kiralayanın sözleşmedeki şartlara göre istekte bulunması tabidir.¹⁵³

Kiracıya tebliğ edilen ödeme ihtarının tebliğ edildiği gün ile aynı günde yapılmış ödeme söz konusu olduğunda, saat farkının tespiti mümkün olmamışsa kiracı lehine ödemenin daha önce yapıldığının bu sebeple ihtarın haklı olmadığına karine olarak kabul edilmesi gerekir.¹⁵⁴ Bunun aksini yani ödemenin ihtarın tebliğinden sonra yapıldığını davacının ispat etmesi gerekir.¹⁵⁵ Ödeme emrinin tebliği ile kiracının kira parasını ödediği gün aynı fakat, dakika farkıyla ihtarın önce tebliğ edildiği anlaşılrsa bile o ihtar haklıdır.¹⁵⁶

Yargıtay'ın artık yerleşmiş içtihadına göre, “ihtarın amacı, kiracıyı kanundan doğan ödevini yerine getirmeye çağırmak ve kira parasını ödetmektir. Kiracının ihtarı öğrenmesi üzerine kira parasını ödemiş olması halindedir ki ihtar amacına ulaşmış olur, demek ki, ihtilaf kağıdın notere verilmesinden sonra ve fakat durumu öğrenmesinden önce kiracının kirayı ödemiş olması halinde ihtar amacına ulaşmış olmaz ve böyle bir ihtar, sonradan kiracıya tebliğ edilmiş bulunsa bile, yapılmış haklı bir ihtar sayılmaz... Kiracının herhangi bir şekilde tebliğden önce ihtarı öğrenmiş ve bunun üzerine kira parasını ödemiş olduğunun ispat edilmiş olması halinde olayda MK. m. 2 uygulanarak ihtarın yapılmasından sonra kiranın ödenmiş bulunduğu kabul edilebilir.”¹⁵⁷

Kiracı hakkında kira tespit davası açılması halinde, bu davaya ait hüküm kesinleşmeden önce zamlı kiranın ödenmesi için kiracıya gönderilen ihtarname haklı sayılmaz.¹⁵⁸ Ancak kiracı, tespit davası açıldıktan sonra sözleşmede yazılı eski kira

¹⁵³ Yarg. 6. HD. 14.07.1998 T. ve E. 6552 K. 6533 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 437-438.

¹⁵⁴ **ERDOĞAN**, s. 1153.

¹⁵⁵ YHGK. 22.12.1978 T. ve E. 6-154, K. 1196 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1153; Aynı yöndeki karar için YHGK. 30.05.1990 T. E. 6-137, K. 355 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 465-466.

¹⁵⁶ Yarg. 6. HD. 19.09.1995 T. ve E. 1995/8199, K. 1995/8362 Sayılı Kararı, “...Kira parasının ihtarın tebliğ edildiği gün ancak 18 dakika sonra bankaya ödendiği anlaşıldığından bu ihtar haklıdır...” **TUNABOYLU**, s. 447.

¹⁵⁷ YHGK. 24.5.1961 T. ve E. 6-19, K. 39 Sayılı Kararı, **TANDOĞAN**, s. 223.

¹⁵⁸ YHGK. 23.9.1959 T. ve E. 6-723, K.159, Sayılı Kararı, **TANDOĞAN**, s. 224, **FEYZİOĞLU**, s. 670, **TUNABOYLU**, s. 426.

bedelini de ödemezse, kendisine yapılan ihtar haklı olur.¹⁵⁹ Kira tespit kararı kesinleştikten sonra arttırılan ve o tarihe kadar olan farklar muaccel hale geleceği için haklı ihtara konu edilebilir.¹⁶⁰ Kira tespit davası sonucunda oluşan kira farkının istenebilmesi için davalıya tespit edilen ve ödenmesi gereken miktarın bildirilmiş olması gerekir.¹⁶¹ Kira tespit kararı kesinleştikten sonra oluşan kira farklarının ayrı bir ihtarnameye konu edilmesi zorunludur.¹⁶²

İki haklı ihtar, daha önceki kira yılına ait bir kısım kira farkının dahi istenmiş olması, her iki ihtarın haklılığına engel teşkil etmez.¹⁶³

İhtarın haklı olabilmesi için kiracıya ulaşması gerekir. Yargıtay'ın bir kararına göre, Tebligat Kanunu hükümlerine uygun olarak yapılmayan ve kiracıya ulaşmayan ihtar nedeniyle tahliye kararı verilemez.¹⁶⁴

Kiralayan tarafından kiracıya telgraf şeklinde yapılan ihtarlar Tebligat Kanunu hükümlerine tabi değildir. Bu bakımdan bizzat davalıya verilmeyen ihtar telgrafların, geçerli bir ihtar olarak kabul edilmesi doğru değildir.¹⁶⁵

¹⁵⁹FEYZİOĞLU, s. 670, TUNABOYLU, s. 426; YHGK. 23.9.1959 T. ve E. 6-45, K. 41, Sayılı Kararı, TANDOĞAN, s. 224; Yarg. 6. HD. 19.12.2000 T. ve E. 2000/10709, K. 2000/10820 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.03.2010).

¹⁶⁰TUNABOYLU, s. 426.

¹⁶¹Yarg. 6. HD. 13.10.1998 T. E. 1998/8113, K. 1998/8310 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 437; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 11.03.1997 T. ve E. 1997/1732, K. 1997/2177 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 439-440.

¹⁶²Yarg. 6. HD. 11.09.1995 T. ve E. 1995/7317, K. 1995/7749 Sayılı Kararı, "... 25.8.1994 tebliğli icra takibiyle takibin istendiği tarihe kadarki kira farklarıyla ilgili hükmün 27.7.1994 tarihinden kesinleşmesi sebebiyle takipten önce isten önce istenebilir hale gelmiştir. Ödeme emrinin tebliğinden sonra icraya ödeme olduğuna göre bu ihtarlı ödeme emri haklı ihtar niteliğini kazanmıştır..." TUNABOYLU, s. 443-444.

¹⁶³YHGK. 24.6.1998 T. ve E. 6-528, K. 544 Sayılı Kararı, "... Aynı kira yılındaki ikinci takip 11.9.1996 gününde kesinleşen kira farkları ile ilgilidir. Burada yine 1.1.1996 tarihinden itibaren geçerli kira farkları istenmiştir. Bunlardan Nisan- Ekim 1996 ayları kira farkları bu kira yılına ilişkin olduğuna, ödeme emrinin 10.10.1996 tarihinde tebliğinden sonra 18.10.1996 tarihinde ödeme yapıldığına göre, bu ihtar dahi haklıdır. Bu takipte daha önceki kira yılına ait bir kısım kira farklarının istenmesi, her iki ihtarın haklılığına engel değildir. Bu durumda iki haklı ihtar olgusunun gerçekleştiğinin kabulü ile kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken, aksi düşünce ve yazılı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur... UYGUR, s. 6588.

¹⁶⁴Yarg. 6. HD. 5.11.1964 T. ve E. 1964/3917, K. 1964/4718 Sayılı Kararı, "Davacı, iki haklı ihtar sebebiyle kiralanan boşaltılmasını istemiştir. İhtarlardan birincisi davalının kiracı bulunduğu apartmanın kapıcısına ikincisi ise, bu kapıcının kızına tebliğ edilmiştir. Bu durumda bu tebligatın, Tebligat Kanunu hükümlerine uygun yapıldığı kabul edilemez. Bu itibarla davanın reddi gerekirken..." ERZURUMLUOĞLU, s. 83 Dip Not 78.

İhtarın haklı olabilmesi için birden fazla kiracı varsa, ihtarın hepsine ayrı ayrı tebliğ edilmiş olması gerekir.¹⁶⁶

Kiralanan ticari işletmede kullanılıyorsa ve kiracılar da tacirse TTK. m. 7 ve BK. m. 142 uyarınca aralarında kanuni teselsül olduğundan ihtarın birine tebliği ve davanın biri bakımından açılması yeterlidir.¹⁶⁷

Kira sözleşmesinde ödeme zamanın belirtilmemiş olması halinde, ödeme zamanın davacı tarafından ispatlanması gerekmektedir.¹⁶⁸

¹⁶⁵ Yarg. 6. HD. 11.9.1995 T. ve E.1995/ 7332, K. 1995/7753 Sayılı Kararı,”... Sözü edilen ihtar telgraf şeklinde keşide edildiğinden, bunların tebliği Telgraf Kanunu hükümlerine tabi değildir. O bakımdan bizzat davalıya verilmeyen ihtar telgrafın, geçerli ihtar olarak kabul edilmesi doğru değildir...” UYGUR, s. 6589; Yarg. 6. HD. 4.6.2001 E.2001/ 4392, K. 2001/4638 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.03.2010).

¹⁶⁶ GÜMÜŞ, s. 443.

¹⁶⁷ YHGK 07.07.1971 T. ve E. 6-351, K. 446 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1153-1154.

¹⁶⁸ Yarg. 6. HD. 06.06.2006 T. ve E. 2006/4627, K. 2006/ 6393 Sayılı Kararı “... Davacı vekili, dava dilekçesinde, davalının kiralananında 01.01.1990 tarihli sözlü sözleşme ile kiracı olduğunu, Ekim 2004 ayından itibaren kira ödememeyi alışkanlık haline getirdiğini Ekim ve Kasım 2004 ayları kirası için davalıya ihtarnameler gönderildiğini, davalının ihtarnamelerin tebliğinden sonra 26.11.2004 tarihinde ödemede bulunduğunu, bu şekilde iki haklı ihtar sebebiyet verdiğini belirterek, davalının kiralananından tahliyesini talep etmiştir. Davalı vekili, Ekim ve Kasım 2004 ayları kirası için gönderilen ihtarların zamanında olmadığını, arka arkaya gönderildiklerinden haklı ihtar sayılmayacaklarını, davalının Almanya’da olması nedeniyle kiraların elden davacının kardeşi Hüseyin’e ödendiğini, kiraların hangi gün ödeneceği konusunda bir kayıt ve şartın da bulunmadığını, ay içinde rastgele bir gün ödendiğini bu itibarla Kasım 2004 ayı kirası henüz muaccel olmadan istenildiğinden bu aya ilişkin gönderilen ihtarların haklı sayılmayacağını, tarafların Ekim 2004 tarihinden itibaren altı ay süreyle kira ödenmemesi konusunda anlaşmış olduklarını belirterek davanın reddine karar verilmesini savunmuştur... Olayımıza gelince, taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Davacı, kira başlangıcının 01.01.1990 ve süresi bir yıl olarak bildirmiş davalı vekili 18.05.2005 tarihli oturumda davacının bildirdiği kira başlangıç tarihi ve süresini kabul ettiklerini beyan etmiştir. Ancak taraflar arasında kira parasının ödenme zamanında uyumsuzluk bulunmaktadır. Davacı 09.11.2004 tarihinde keşide ettiği ihtarnamede kiraların ayın beşine kadar ödeneceğini bildirmiş, davalı da bu iddiaya karşı çıkarak kira parasının ay içinde belirsiz günlerde ödendiğini savunmuştur. Taraflar sözleşmede kira parasının ne zaman ödeneceğini kararlaştırmaması konusu Borçlar Kanunu m. 257’de düzenlenmiştir. Ödeme zamanın sözleşmede kararlaştırılmamış olması ve davacının ödeme zamanı konusundaki iddiasına davalının karşı çıkmış olması halinde kira parasının ne zaman ödeneceği konusunu kanıtlama yükümlülüğü davacıya aittir. Tarafların bir hak veya hukuki ilişkinin doğumu, değiştirilmesi ya da ortadan kaldırılması sonucuna yönelik irade beyanları hukuki sonuç doğurmaya yönelik olduğundan hukuki işlem sayılır. Bu gibi hallerde HUMK’nun 288. Maddesi hükmünün göz önünde bulundurulması gerekir. Kira ödeme zamanı da ihtar konu edilen kira parasının muaccel hale gelip gelmediğini göstermesi bakımından hukuki sonuç doğuran bir niteliğe sahip olup yıllık kira miktarı itibarıyla HUMK’nun 288. Maddesi gereği davalının rızası olmaksızın tanıkla kanıtlanması mümkün değildir. Davacı tarafından kiranın ne zaman ödeneceği kanıtlanamamıştır...” TUNABOYLU, s. 426-428.

Kiralananı iktisap eden yeni malik, taşınmazı iktisap ettiğini ve bundan sonra kiralarn kendisine ödenmesi gerektiğini kiracıya bildirmesi gerekir. İhbar gönderilmemiş ve el değiştirmenin de kiracı tarafından bilindiği ispat edilemezse, kiracı eski kiracıya yaptığı ödeme ile borcundan kurtulur, bu kira bedeli için temerrüt nedeniyle takip yapılamaz.¹⁶⁹

Kiralananın iktisabından sonra, kiracıya çekilen ilk ihtar ihbar niteliğinde olup, iki haklı ihtar kapsamında değerlendirilemez.¹⁷⁰ Bu ihtarda, kiralananı iktisap eden, kiracıya kendisinin yeni malik olduğunu ve bundan sonraki kira bedellerinin kendisine ödenmesi gerektiğini ihbar etmektedir. Bu ihtarnamenin yazılı olma zorunluluğu yoktur. Yani malikin bu hususu her türlü delille ispat etmesi mümkündür.¹⁷¹

Kiralayan tarafından, kiracıya kiralarn bundan sonra süresi içinde ödenmesini, aksi takdirde kanun yoluna başvuracağını içeren ihtar gönderilmesi, 7/e maddesindeki iki haklı ihtar niteliğinde değildir.¹⁷²

¹⁶⁹ Yarg. 6. HD. 22.02.2007 T. ve E. 2007/69, K. 2007/1727 Sayılı Kararı, Yargı Dünyası Dergisi, Ekim 2007, S.142, s. 126-127.

¹⁷⁰ Yarg. 6. HD. 23.06.2003 T. ve E. 2003/4603, K. 2003/4726 Sayılı Kararı, “ ...Davacı vekili, müvekkilinin dava konusu taşınmazı 30.10.2001 tarihinde satın aldığı, davalının önceki malik kiralayan ile imzaladığı 5.10.1999 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli yazılı kira sözleşmesine göre kiracı olduğunu, 9.11.2001 keşide tarihli noter ihtarını ile iktisabın karşı tarafı bildirilip, Kasım 2001 ayı kira bedelinin kendilerine ödenmesinin istediğinin ve kiranın ihtardan sonra ödendiğini, ayrıca 7.12.2001 ve 8.7.2002 tarihli telgraf ihbarının da davalıya gönderilmesine rağmen bu kira bedellerinin de ihbardan sonra ödendiğini ileri sürerek iki haklı ihtara sebebiyet veren davalının kiralananı tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir... Davacı kiralananı iktisap ettikten sonra iktisap iradesini bildiren ve kira alacağı isteğini taşıyan ihtarname, noter marifetiyle keşide edilmiş ve muhatabın sekreterine tebliğ edilmiştir. Kanunda sözü edilen, iki haklı ihtardan biri olarak kabul edilemez. Sonraki ihtarname telgraf ihtarını olup, muhataba bizzat tebliğ edilmediğinden, iki haklı ihtara esas alınmaz. İki ihtarda haklı değildir. Bu nedenle davanın reddine karar vermek gerekirken...” **TUNABOYLU**, s. 432.

¹⁷¹ Yarg. 6. HD. 08.04.1996 T. ve E.1996/ 3393, K. 3519 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 440.

¹⁷² Yarg. 6. HD. 2.7.1981 T. ve E. 1981/6089, K. 1981/1113 Sayılı Kararı, “ Davacı, 17 Ocak 1980 tarihli ihtarında, her ayın birinde ödenmesi gereken kira bedellerinin geciktirilerek ödendiğini, tebliğinden itibaren kira bedellerini her ayın birinci gününde ödenmesini, aksi takdirde kanuni yollara başvuracağını bildirmiştir. Bu ihtar akit şartlarına riayet olunması ve kira parasının birinde ödenmesini isteme niteliğindedir. Esasen tebliğden itibaren ödenmediği takdirde, kanun yoluna başvurulacağını bildirilmesi de, bu hususu göstermektedir. Bu ihtarın, bu nedenle iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın boşaltılmasına neden olacak bir ihtar olarak kabulü mümkün değildir. Bu ihtarın, mahkemenin kabulü gibi, Ocak kirasının ödenmemesi nedeniyle davalıya ulaştırılmış bir ihtar olarak kabulü de mümkün bulunmamaktadır...” **UYGUR**, s. 6586-6587.

Kira bedelinin miktarı konusunda sözleşmenin birinci sayfası ile özel şartlar bölümü arasında bir farklılık varsa, özel şartlara itibar edilmesi gerekir.¹⁷³

Kira bedelinin ödenmesi kıymetli evrağa (bono, poliçe, çek gibi) bağlanmış olan hallerde, senet tahsile verilmeyip kiralayanın elinde duruyorsa, kiralayanın borçlunun (kiracının) ikametgahına giderek kirayı talep etmesi gerekirken bunu yapmayıp, doğrudan ihtar göndermesi halinde de iki haklı ihtar ve temerrüt oluşmaz.¹⁷⁴ Kiracının, kiralayana bono vermesi durumunda, kira borcu götürülecek borç olmaktan çıkıp, aranacak borç mahiyeti kazanacaktır.¹⁷⁵

Yargıtay'ın vermiş olduğu bir kararda da bu husus üzerinde ayrıntılı bir biçimde durulmuştur. “Kira bedelleri için bono verilmişse, tarafların anlaşmasıyla kira alacağının tahsili ticari senede bağlanmış demektir. Hal böyle olunca ticari senetlerin tahsiline ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir. Ticari senetlerin ciro kabiliyeti olduğundan kiracının verdiği senedin kimin elinde olduğunu bilmesi icap eder. Bu senet bankaya tahsile verilmişse gönderilen ihbarla senedin ödeme yeri borçlu tarafından biliniyor demektir. İhbara rağmen ödenmemesi halinde iki haklı ihtar ve temerrüt konusu yapıp buna ilişkin ihtarlar gönderilebilir. Senet tahsile verilmeyip alacaklının elinde tutuluyorsa, alacaklının borçlunun ayağına gidip senedi verip karşılığını alması gerektiğinden bu yola gitmeden doğrudan doğruya ihtar göndererek iki haklı ihtar veya temerrüt konusu yapması mümkün değildir.”¹⁷⁶ Aynı şekilde kira karşılığında bono alınmışsa, bono tahsile verilmeden icraya konması halinde iki haklı ihtardan söz edilemez.¹⁷⁷

Kiracı, her ay kira parasını ödemede gecikme gösterebileceği gibi, bir aylık kira parasını hiç ödemeyip ya da çok gecikerek ödeyip, diğer aylar kira paralarını zamanında ödeyebilir. Birinci durumda kiracının kira paralarını daima geciktirerek ödemesi, ancak bu gecikmenin hiçbir zaman 30 gününü geçmemesi hali, bu durum Borçlar Kanununun 260. maddesi kapsamı dışında kalmaktadır. Bu maddenin uygulanabilmesi için,

¹⁷³Yarg. 6. HD.3.2.1984 T. ve E.1984/ 768, K.1984/ 995 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6594-6595.

¹⁷⁴ **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s. 251.

¹⁷⁵ **BURCUOĞLU**, s. 245.

¹⁷⁶Yarg. 6. HD. 02.02.1998 T. ve E. 1998/1603, K. 1998/1630 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 438-439; Aynı yöndeki karar için Bkz. YHGK 21.5.1997 T. ve E. 6-182, K.447 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6598-6599.

¹⁷⁷ Yarg. 6. HD.18.2.1985 T. ve E.1985/ 13157, K.1985/ 1671 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6595-6596.

kiracının ihtara rağmen, kira bedelini ödemede 30 günden fazla gecikmesi ya da bedeli hiç ödememesi gerekir. Örneğin kiracı kira bedelini, vadeden bir hafta geciktirdikten sonra ödese bile bu hüküm kiracı hakkında uygulanmayacaktır. İkinci durumu ise, kiracının bir kira bedelini 30 günden daha fazla bir gecikme ile ödemesi ya da hiç ödememesi buna karşılık diğer kira bedellerini düzenli ve zamanında ifa etmesi hali ise, 6570 Sayılı Kanunun 7/e bendinin dışında kalır. Çünkü bu maddenin uygulanması için en az iki kira bedelinin ödenmesinde aksaklık olması gerekir. Bu örneklerden de açıkça anlaşılacağı üzere Borçlar Kanununun 260. maddesi, 6570 Sayılı Kanunun 7. maddesindeki düzenlemeyi oldukça olumlu bir biçimde tamamlamaktadır.¹⁷⁸

Kira bedellerinin ödeme borcunu gereği gibi yerine getirilmiş sayılması için, ödemelerin zamanında yapılmasının yanında, borçlu olduğu kira bedelinin tamamının ifa edilmesi gerekir.

3. Temerrüt İhtarı İle İki Haklı İhtar Arasındaki Farklar

Borçlar Kanunu'nun 260. maddesinde düzenlenen kiracının temerrüdü ile 6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesindeki iki haklı ihtarın birbirine benzer ve farklı tarafları vardır. Her ikisi de kiracının kira parasını zamanında ödememesi halinde borçlu kiracıyı, kira bedelini ödemeye çağırılmaktadır.¹⁷⁹

Borçlar Kanununun 260. maddesi hem Borçlar Kanununa tabi hem de 6570 sayılı Kanuna tabi kira sözleşmeleri için uygulandığı halde, 6570 sayılı Kanundaki iki haklı ihtar sadece bu kanuna tabi kira sözleşmelerinde uygulanır.¹⁸⁰

Borçlar Kanunu m. 260'a göre kiracıya gönderilecek ihtarın sonuç doğurabilmesi için, henüz ödemeyen kira bedelini, ihtarın tanınan süre içinde de ifa etmemesi gerektirmektedir. Yani kiracı, bu süre içinde kira bedelini ifa ederse, artık kiralayanın ihtardan hareketle kiracıyı temerrüt nedeniyle tahliye edemez. Buna karşılık 6570 sayılı Kanununun 7/e maddesinde yer alan iki haklı ihtardan her biri, yasal koşullara uygun olarak gönderilmişse, yani haklıysalar, kiracıya ulaşır ulaşmaz sonuçlarını

¹⁷⁸ BURCUOĞLU, s. 213-214; TUNABOYLU, Müslüm, Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara 2006, s. 242.

¹⁷⁹ TUNABOYLU, Borçlar, s. 244.

¹⁸⁰ TUNABOYLU, Borçlar, s. 244.

doğururlar. Kiracının artık gönderilen bu ihtarın haklılığını ortadan kaldıracabilecek bir imkanı yoktur.¹⁸¹

Borçlar Kanununda yer alan temerrüt ile 6570 sayılı Kanun'da yer alan iki haklı ihtarın sonuçları da birbirinden oldukça farklıdır. BK. m. 260'da yer alan temerrüt ihtarında, kiracıya tanınan süre içinde, kiracı kira bedelini ifa etmediği takdirde, kira sözleşmesi başka bir nedene ihtiyaç olmaksızın sona ermiş olur. Kiracının, kendisine gönderilen ihtarın tanınan süreden sonra ödemede bulunması, kira sözleşmesinin sona ermesini engellemez. Buna karşılık, kiracıya iki kez haklı ihtar göndermenin hukuki sonucu, kira sözleşmesinin sona ermesi değil, kiralayan için kira sözleşmesini sona erdirecek tahliye davasını açmaya imkan tanınmasıdır. İki haklı ihtar bakımından da, kiracının ihtarların kendisine ulaştığı tarihten sonra ödemede bulunmasının tahliye davası açmasını engelleyici bir rolü bulunmamaktadır.

Temerrüt ihtarının yasaya uygunluğu için, kural olarak istenilen kira bedelinin veya ödenmemiş kısımlarının açıkça belirtilmesi, ödeme için kiracıya 30 günlük süre tanınması, bu süre içinde ödemenin gerçekleşmemesi durumunda akdin feshedilmiş olacağı ve tahliye (iade) davasının açılacağına yer verilmesi gerekir. Yargıtay ihtarnameye yalnızca kanun yollarına başvurulacağına dair bildirim yeterli olmadığını kabul eder.¹⁸² Ancak Yargıtay, kiracıya gönderilen ihtarın ödemenin yapılmaması halinde Borçlar Kanununun 260. maddesinin uygulanacağını bildirmesini de yeterli kabul etmektedir. Aynı şekilde temerrüt ihtarının geçerlilik koşullarından biri olarak, kiracı tarafından ödenmesi istenen kiralardan ihtarın açıkça belirtilmiş koşuluna uyulmuş sayılmak için kira bedellerinin hangi aylara ait olduğunun ihtarın açıklanmasına gerek görülmemekte, birikmiş kira bedellerini ihtarın koymakla yetinilebileceği kabul edilmektedir.¹⁸³

6570 sayılı Kanun'da yer alan iki haklı ihtarın geçerliliği yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır. Kanunun 7/e bendinde de, açıkça "kendilerine iki defa yazılı ihtar

¹⁸¹ BURCUOĞLU, Haluk, "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun 7. Maddesinin (e) Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. Maddesindeki Temerrüt (Direnim) Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi ile Karşılaştırılması", İBD. 1985, S.1-3, s. 67.

¹⁸² Yarg. 6. HD. 25.02.1992 T. ve E. 1992/2394, K. 1992/2783 Sayılı Kararı, YKD. 1992, S. 9, s. 1357-1358.

¹⁸³ BURCUOĞLU, İBD, S:1-2-3, s.69-70; ER, s. 133.

yapılan kiracılar”dan söz edilmektedir. Buna karşılık BK m. 260’da yer alan ihtar bakımından herhangi bir şekil kuralı mevcut değildir. Bu da akla Borçlar Kanununun temel ilkelerinden olan şekil serbestisini getirmektedir. Ancak uygulamada ispat bakımından temerrüt ihtarının yazılı şekilde yapılması gerektiği yerleşik içtihat halini almıştır.¹⁸⁴

Yargıtay’ın¹⁸⁵ Borçlar Kanununda açıkça öngörülmemiş olmasına rağmen, temerrüt ihtarının yazılı şekle tabi kılan bu uygulaması, belki Borçlar Kanununun temel ilkeleri ile bağdaşmamaktadır. Fakat içeriğinin ayrıntılı oluşunun yaratacağı ispat sorunu, yazılı belge olmadan ispat edilemeyecek olması nedeniyle yazılı şekle tabi kılan uygulaması yerindedir.¹⁸⁶ Ayrıca, Borçlar Kanununa göre geçerli olmayan ihtar 6570 Sayılı Kanun açısından yazılı olması koşuluyla, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasına dayanak olur.¹⁸⁷

Kira sözleşmesinde muacceliyet şartı söz konusuysa temerrüt ihtarında muaccel hale gelmiş kira bedelleri istenebilecektir.¹⁸⁸

Kira tespit davası sonucunda kesinleşen, kira farkının ihtara rağmen ödenmemesi hali de temerrüde esas teşkil eder.¹⁸⁹

Borçlar Kanunu m. 260/2’de mehil, ihtarın kiracıya tebliğ edildiği gün başlar denilmekte ise de, Yargıtay’ın İçtihadı Birleştirme Kararına göre, mehilin hesabında ihtarın tebliğ edildiği gün sayılmaz.¹⁹⁰

İki haklı ihtarda kiracıya çekilen ihtarnamede, kiracıya kanuni süre tanınması ve tahliye isteğinin bulunması gerekli değildir.

¹⁸⁴ BURCUOĞLU, İBD, S:1-2-3, s. 68; ERDOĞAN, s. 516.

¹⁸⁵ Y.6.HD. 27.02.1987 T. ve E. 1987/407, K. 987/2184 Sayılı Kararı, BURCUOĞLU, s. 252.

¹⁸⁶ OLGAÇ, s. 435; BURCUOĞLU, s. 252.

¹⁸⁷ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 245; ER, Refik, “Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (II)”, Adalet Dergisi, 1981, Ocak-Şubat, Y.72, S.1, s. 34.

¹⁸⁸ Yarg. 6. HD. 30.10.2006 T. ve E. 2006/8532, K. 2006/10534 Sayılı Kararı, Legal Hukuk Dergisi, Nisan 2007, Y. 5, S. 52, s. 1232-1233.

¹⁸⁹ YILMAZ, Orhan, “6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlarla İlgili Kira Sözleşmelerine Kira Parasının Her Yıl Belli Bir Oranda Arttırılması Yolunda Konulan Özel Şart Tarafları Bağlayıcı mıdır?” Adalet Dergisi, Y. 78, S. 5, 1988 Eylül- Ekim, s. 24.

¹⁹⁰ YİBK. 22.06.1966 T. E.8, K.8, RG. 28.7.1966, S. 12360.

Temerrüt nedeniyle tahliye davasının kiracının temerrüdü tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük ödeme süresinin bitiminden sonra açılmalıdır. Bu süre beklenmeden açılan davanın reddi gerekmektedir.¹⁹¹ Temerrüt gerçekleşikten sonra, tahliye davasının açılabilmesi için belli bir süre beklenmesi gerekmez, dava açma hakkını kazanan davacının bu hakkını kullanması süreye bağlı değildir. Kiralayan her zaman bu davayı açabilecektir, ancak kiracı ile kiralayan arasında yeni bir sözleşme yapılmışsa artık bu hakkı kullanamaz.¹⁹² İki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açılması için ise kira sözleşmesinin sona ermesi gerekir, kiralayan en geç kira müddetinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde bu davayı açmış olması gerekir.

Her iki Kanundaki ihtarların haklılığını ve geçerliliğini ancak, ihtarın kiracının eline geçmeden önce ödemede bulunmuş olması, ortadan kaldırır.¹⁹³

6570 Sayılı Kanun 7/e'ye göre, kiralayana dönem bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye davası açma hakkı vermektedir. Bu kuralın uygulanması halinde, kira sözleşmesi tahliye davasının sonuçlanması ile sona erer. BK m. 260 koşulları gerçekleştiğinde ise, artık kira sözleşmesi son bulmuş olur ve kiracıya yöneltilecek istem, 6570 sayılı Kanun anlamında bir tahliye davası değil, Borçlar Kanunundan doğan bir iade istemidir.¹⁹⁴

Borçlar Kanunu Tasarısının 314. maddesi, 818 Sayılı Borçlar Kanununun 260. maddesini karşılamaktadır. İlgili madde;

“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 etmemesi durumunda sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise otuz gündür. Bu süre kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihten itibaren işlemeye başlar.” Şeklindedir.

¹⁹¹ ER, Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi (II), s. 28; Yarg. 6. HD. 21.03.2005 T. ve E. 2005/709, K. 2005/2445 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (20.07.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 20.02.1995 T. ve E. 1995/1675, K. 1995/1870 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, Borçlar, s. 317.

¹⁹² TUNABOYLU, Borçlar, s. 244; ERDOĞAN, s. 517.

¹⁹³ BURCUOĞLU, İBD S:1-2-3, s. 71.

¹⁹⁴ BURCUOĞLU, İBD. S:10-11-12, s.637 vd.

Bu madde 818 sayılı Kanununun 260. maddesinden farklı olarak bildirim yazılı olarak yapılması şart kılınmıştır.

BKT m. 314'ün en önemli yanı bugünkü uygulamadan farklı olarak, kiracının kira bedelini ödeme borcu ile sözleşme ile üstlenmiş olduğu yan giderleri ödeme borcunun eş düzeye getirilmiş olmasıdır. Böylece kiralayan, kiracının yan giderleri ödememesi halinde kiracıyı temerrüde düşürebilecek ve ödenmemesi halinde de sözleşmeyi feshedebilecektir.¹⁹⁵

4. Davayı Açabilecek Kişiler

Kanun metnine göre dava hakkı kiralayana aittir. Yargıtay uygulamalarına göre, kiralayan olmayan malik önce ihbar gönderip kiraların kendisine gönderilmesini ister, buna rağmen kira bedelleri kendisine ödenmezse, ihtar çekme hakkına sahip olur ve bu sebebe dayanan tahliye davasını açabilir. Daha önce kiracı tarafından malike ödeme yapılmış ise o takdirde ihbar ihtarına gerek yoktur.¹⁹⁶

Birden fazla kiralayan varsa, ihtarın tüm kiralayanlar tarafından çekilmesi¹⁹⁷ ve davanın da onlar tarafından açılması gerekir. Dava hakkı ile ilgili hususun mahkemece res'en nazara alınması gerekir.¹⁹⁸

5. Dava Açılma Zamanı

Kanun kira müddetinin hitamında dava açılabileceğini ifade etmiştir. Ancak kira müddetinin hitamından ne kadar süre içinde davanın açılması gerektiği hususunda bir açıklık getirilmemiştir. Burada İİK m. 272 maddesindeki hükümden yararlanarak bir ay içersinde davanın açılması gerektiği kabul edilmiştir. İhtar dava şartı olduğu için süre kesme niteliğinde değildir.

İki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açıldığında, Borçlar Kanunu'nun 260. maddesi uyarınca temerrüt nedeniyle tahliye kararı verilemez.¹⁹⁹

¹⁹⁵ BURCUOĞLU, Akıntürk'e Armağan, s. 21; YAVUZ, s. 263.

¹⁹⁶ TUNABOYLU, s. 423; UYGUR, s. 6573.

¹⁹⁷Yarg. 6.HD. 26.11.2001 T. ve E. 2001/8967, K. 2001/9183 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (01.03.2010).

¹⁹⁸TUNABOYLU, s. 423.

C. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı Şehir veya Belediye Sınırları İçerisinde Oturulabilir Konutunun Bulunması (7/son) Nedeniyle Tahliye

1. Genel Olarak

6570 Sayılı Kanun m. 7/son'a göre "Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskenin bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur."

Bu hükümde diğer tahliye nedenlerinden farklı olarak, yalnızca meskenden söz edildiğini ve sona erdirmeye hakkının da sadece malike tanındığı, açılacak dava için dönem bitimi ve benzeri bir süreye yer verilmediği göze çarpmaktadır.²⁰⁰ Bu nedenle, 6570 Sayılı Kanununun 7/son maddesindeki tahliye nedeni işyeri kiralaları için kullanılmaz.

Kiralayanın, kiralanan şahsen veya yakınları için ihtiyacı bulunmasa bile, yine kiracısına karşı 7/son'a dayanarak tahliye davası açabilir. Kiralayan böylece tahliye ettirdiği kiralananı tekrar istediği kişiye kiraya verebilir.²⁰¹

Bu bent diğer tahliye nedenlerinden genel olarak dört noktada ayrılmaktadır. İlk olarak, sözleşmeyi ancak mal sahibi sona erdirebilir. İkinci olarak, sözleşmeyi sona erdirebilmek için, süre söz konusu değildir. Üçüncü olarak, istemde bulunmak için

¹⁹⁹Yarg. 6. HD. 22.11.2005 T. ve E. 2005/9086, K. 2005/10686 Sayılı Kararı "Davacı vekili, davalının 2004 yılı Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül ayları ile 2004 yılı Ekim, Kasım ayları kira bedellerini ödemediğinden hakkında icra takibi yapıldığını belirterek bir kira döneminde iki haklı ihtar sebebiyle davalının kiralananından tahliyesini talep ve dava etmiştir. Davalı, kira bedellerini ödedikten sonra ihtar gönderildiğini belirterek davanın reddini talep etmiştir. Davacı dava dilekçesinde davalının 1.1.1999 başlangıç tarihli kira akdi ile kiracı olduğunu, kira bedellerinin ödenmesi için icra takibi yaptığını, kira bedellerinin gönderilen ödeme emrinin tebliğinden sonra ödendiğini belirterek iki haklı ihtar sebebiyle davalının 6570 Sayılı Yasanın 7/e maddesi gereğince tahliyesini istemiş, mahkemece, davalı aleyhine icra takibi yapıldığını BK. 260. maddesine göre kira bedellerinin yasal süre içinde ödenmediğinden bahisle davanın kabulüne ve tahliye karar verilmiştir. Dava 6570 Sayılı Yasanın 7/e maddesi gereğince iki haklı ihtar hukuki sebebine dayanılarak açıldığına göre bu maddede düzenlenen tahliye incelenip, koşullarının oluşup oluşmadığı araştırılıp sonucuna karara verilmesi gerekirken BK 260. maddesine dayalı temerrüt nedeniyle tahliye kararı verilmesi doğru değildir." TUNABOYLU, s. 429.

²⁰⁰TANDOĞAN, s. 269; OLGAÇ, s. 175; BURCUOĞLU, s. 330.

²⁰¹TANDOĞAN, s. 269.

önceden bir bildirimde bulunmak gerekmez. Dördüncü olarak da, istem yalnız konut olarak kiralanmış yerler için söz konusudur, diğer yerler için söz konusu olmaz.²⁰²

2.Koşulları

a. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olması

Kiracının aynı şehir ve belediye hudutları içinde kendisine veya birlikte yaşadığı eşine ait oturabilir bir konutunun olması, kiralayana bu maddeden yararlanma hakkı verir. Kiracının ya da eşinin konut niteliğini taşımayan, iş yeri mahiyetinde bir taşınmazın bulunması tahliye nedeni oluşturmaz.²⁰³ Bir yer hem işyeri hem de mesken olarak kullanılıyorsa 6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesi gereğince bu yerin işyeri olarak kabul edilmesi gerekir.²⁰⁴ Ancak aslında mesken olan bir yerin işyeri olarak kiraya verilmesi 6570 Sayılı Kanun 7/son maddesinin uygulanmasına engel değildir.²⁰⁵

Kiracının veya eşinin bir konutunun var olduğu iddiası ve kiracının buna karşı savı, öncelikle, tapudaki kayıtlar incelenerek kanıtlanacaktır. Bununla birlikte, tapu

²⁰² ERZURUMLUOĞLU, s. 67.

²⁰³ TANDOĞAN, s. 271; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 363; ONAT, Belig, “Aynı Şehir ve Belediye Sınırları İçinde Kiracının veya Eşinin Konutu Bulunması Sebebiyle Tahliye”, İzmir Barosu Dergisi, Y.3, S.2, 1994, s. 12-13, ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 246, ANIL, s. 106, GÜMÜŞ, s. 446; Yarg. 6. HD. 11.12.1989 T. ve E. 1989/16927, K. 1989/18949 Sayılı Kararı, “... 6570 sayılı Yasanın 7. Maddesinin son bendi kökleşen içtihatlarla göre iş yerine değil, sadece meskenlere uygulanır. Bu itibarla iş yeri olarak bir yeri kiraya veren kişinin, kiracının aynı şehir ve belediye sınırları içinde oturulabilir meskeni bulunduğundan bahisle kiraya verdiği işyerinin tahliyesini istemesi mümkün değildir...” KILIÇLIOĞLU, Mustafa, Tahliye- Kira Tesbiti ve Uyarılma Davaları, Ankara 1995, s. 346.

²⁰⁴Yarg. 6. HD. 12.10.1964 T. ve E. 1964/3125, K. 1964/4375 Sayılı Karar, TUNABOYLU, s. 537.

²⁰⁵Yarg. 6. HD. 17.02.1992 T. ve E.1992/ 1781, K. 1992/2288 Sayılı Kararı, “Davacı davalının aynı belediye hudutları dahilinde oturulabilir evinin bulunduğundan bahisle 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesi gereğince kiralamanın tahliyesini istemiştir. Davalı kendisine ait bağımsız bölümün işyeri olarak kiraya verildiğini ve bu nedenle meskene elverişli olmadığını ileri sürüp davanın reddini savunmuştur.6570 sayılı Yasanın 7/son maddesi gereğince tahliye kararı verilebilmesi için kiracının kiralananla aynı şehir ve belediye hudutları içinde kendisinin veya eşinin oturabileceği meskenin bulunması icap eder. Davanın aynı belediye hudutları içinde adına tapuda kayıtlı meskenin bulunduğu ihtilafsızdır, bu yer işyeri olarak kiraya verilmişse de mesken vasfını kaybetmediği mahallinde yapılan keşifte bilirkişi tarafından verilen rapordan anlaşılmaktadır. Mesken olan bu yerin işyeri olarak kiraya verilmesi başlı başına 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesinin uygulanmamasını gerektirmez. Şayet tapuda mesken olan bir yer işyeri olarak kiraya verilmiş ve burada yapılan tadilatlar taşınmazın mesken vasfını kaybettirmişse Yasanın belirttiği manada kiracının oturabileceği mesken vasfını kaybetmediğine göre davalının aynı belediye hudutları dahilinde oturabileceği meskenin bulunduğu kabul edilemez. Olayımızda davalıya ait taşınmaz meskenlik vasfını kaybetmediğine göre davalının aynı belediye hudutları dahilinde oturabilecek evinin bulunduğu kabul edilerek tahliye karar vermek gerekirken...” ERDOĞAN, s. 1246.

kayıtlarında gösterilmeyen binalar bakımından vergi kayıtlarına ve keşif yoluna başvurulabilecektir.²⁰⁶

Kiracının kendisine veya eşine ait konut kavramının uygulamada yumuşatıldığı ve konut tapusuz arsa üzerinde olsa da sözleşmeye son verilebileceği kabul edilmektedir.²⁰⁷ Hatta kiracı ve eşinin bir kooperatifte konutunun bulunması halinde, 21.2.1968 gün ve 21/4 sayılı İçtihadı Birleştirme kararına²⁰⁸ göre yapı kooperatiflerine ortak olan kiracı veya eşine henüz tapuda tescil yapılmamış olmakla birlikte, ona tahsis edilmiş olması bile, 6570 Sayılı Kanunun m. 7/son'un uygulanması için yeterlidir.²⁰⁹ Aynı şekilde kiracı veya eşine miras yoluyla kalmış olan, fakat tapuda henüz onlar adına tescil olunmamış bir konutun bulunması halinde de, 7/son'a dayanarak tahliye davası açılabilir.²¹⁰

Sözleşmenin sona erdirilmesine yol açacak konutun ille de kiracıya ait olması gerekmez, bu konut kiracının eşine de ait olabilir. Ancak eşine ait konut bulunması sebebiyle kiracının çıkarılabilmesi için, onun eşiyle birlikte yaşaması lazımdır. Karı koca ayrı yaşamakta iseler artık eşinin konutu bulunduğu iddiasına dayanarak tahliye davası açılmaz.²¹¹ Kesinleşen boşanma kararıyla karı kocalık ilişkisi sona erdiğinden eşlerden birine ait konut 6570 sayılı Kanunun 7/son maddesi bakımından diğer eş için tahliye nedeni olamaz.²¹² Aynı şekilde, kiracı ile eşi arasında ayrılık kararı varsa ya da memuriyet gibi nedenlerden dolayı eşinden ayrı yaşamakta ise, kendisine karşı eşinin konutu bulunduğu iddiasıyla tahliye davası açılmaz.²¹³ Kanun koyucu, kirada

²⁰⁶ BURCUOĞLU, s. 332.

²⁰⁷ Yarg. 6. HD. 11.10.1984 T. ve E. 1984/8957, K.1984/ 8380 Sayılı Kararı, BURCUOĞLU, s. 332-333.

²⁰⁸ RG. 12913.

²⁰⁹ TANDOĞAN s. 272; BURCUOĞLU, s. 333; KARAHACIOĞLU, s. 179; ERDOĞAN, s. 1216; GÜMÜŞ, s. 446; OLGAÇ, s. 196; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 363.

²¹⁰ TANDOĞAN, s. 272; KARAHACIOĞLU, s. 179; OLGAÇ, s. 196; ANIL, s. 106; EROĞAN, Hasan, s. 1030.

²¹¹ ZEVLİLER/HAVUTÇU, s. 246; OLGAÇ, s. 196; Yarg. 6.HD.13.05.1986 T. ve E. 1986/5266, K. 1986/6825 Sayılı Kararı, "Birlikte yaşama ifadesiyle bir geçimsizlik olmaksızın birlikte ikamet etme amaçlanmıştır. Boşanmayı gerektiren bir nedenle fiili olarak senelerden beri ayrı yaşayan eşleri, birlikte yaşamış kabul etmek mümkün değildir. Bunun için mahkeme kararı ile eşlerin ayrı yaşama haklarını da kazanmış olmaları gerekmez..." ERDOĞAN, s. 1243.

²¹² Yarg. 6.HD. 26.06.1981 T. ve E. 4761, K. 10862, ERDOĞAN, s. 1232-1233.

²¹³ TANDOĞAN, s. 272; ERDOĞAN, s. 1216.

oturmakta olan karı kocayı bir bütün olarak ele almış ve ailenin birlikte yaşaması gerektiğini düşünmüştür.²¹⁴

Birden fazla kişi aynı kiralananı birlikte kiralamışlarsa, bunlardan birinin aynı şehir ve belediye hudutları içinde oturulabilir evi olması, kiracıların çıkarılmasını gerektirmez; Zira Yargıtay'a göre,²¹⁵ kira akdi bütün taraflar arasında yapılmış bir sözleşme olup, bölünemez; kiralananın çıkma borcu da, bölünemeyen borçlardandır. Kiracıların bir kısmının kiralananı kalması, bir kısmının çıkması, kiralananın boşaltılmasından beklenen amacı gerçekleştirmez.²¹⁶ Kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır.²¹⁷

Kiracı veya eşi tahliye davası açıldıktan sonra kendilerine ait evi satsa dahi, bu satma olayının ileri sürülmesi, Yargıtay'a göre hakkın kötüye kullanılması sayılarak göz önüne alınmamalıdır.²¹⁸ Tahliye davasının diğer şartları gerçekleştiğinde tahliye için gerekli şartlarının gerçekleştiği kabul edilerek tahliyeye karar verilmesi gerekir.²¹⁹ Ancak kiracının varlığı iddia edilen konutu dava sırasında, davdan evvelki bir borç için cebri icra ile satılmışsa bu gayri iradi satış nedeniyle o konut bakımından 6570 Sayılı Kanununun 7/son maddesi uygulanamaz.²²⁰

²¹⁴ **BURCUOĞLU**, s. 334; **ONAT**, s. 14.

²¹⁵ **YİBK.** 6.7.1955 T. E. 12, K. 18, **RG.** 28.12.1955 S. 9192.

²¹⁶ **TANDOĞAN**, s. 273.

²¹⁷ **ERDOĞAN**, s. 1218; Yarg. 6. HD. 03.02.1980 T. ve E. 9436, K. 5 Sayılı Kararı, " Kira sözleşmesi davacı ile davalı Fatma İnceler ve Berrin Günsür arasında yapılmıştır. Davacı kiracılardan yalnız Fatma İnceler'in aynı şehir ve belediye içinde oturulabilir evi olduğunu iddia etmektedir. Davalılar ana kız olsalar bile iki kişi olup aralarında mecburi dava arkadaşlığı vardır. Kira akdi bütün taraflar arasında yapılmış bir sözleşme olup, parçalanamaz. Kiralanandan çıkma borcu da bölünemeyen borçlardandır. Kiracılardan bir kısmının kiralananı kalması ve bir kısmının çıkması, kiralananın boşaltılmasından beklenen amacı gerçekleştirmez. Kiracılardan biri hakkında kiralananın boşaltılması halinin doğması, onun kiralananından çıkarılması diğerlerinin kalmasını sağlamaz. Davanın tümü hakkında reddi icap eder. Bu mecburi dava arkadaşlığının tabii bir sonucudur. Bu durum nazara alınmadan ve tapudan sorulması hakkında ara karar yerine getirilmeden yazılı şekilde aynı şehir ve belediye hudutları içinde evi olmayan davalı da dahil her iki kiracının kiralananından çıkarılmasına karar verilmesi, usul ve kanuna aykırıdır.", **ERDOĞAN**, s. 1230.

²¹⁸ Yarg. 6. HD.23.3.1964 T. ve E. 6996, K. 1423 Sayılı Kararı, **TANDOĞAN**, s. 273, Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 15.10.1979 T. ve E.1979/ 6086, K. 1979/7859 Sayılı Kararı, , s. 1229.

²¹⁹ **OLGAÇ**, s. 197; Yarg. 6. HD. 23.03.1964 T. ve E. 1964/6996, K. 1964/1423 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1224.

²²⁰ Yarg. 6. HD. 26.02.1986 T. ve E. 1986/15406, K. 1986/2544 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1242.

Yargıtay konut kavramını daimi ikametgah kavramı ile birlikte ele almakta ve yazlık olarak kiralanın konut bakımından 6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesinin uygulanamayacağını kabul etmektedir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 30.04.1984 T. ve E. 5292, K. 5223 Sayılı Kararında da bu hususu açık bir şekilde belirtmiştir; “Yazlık konut ihtiyacı, bugünün sosyal yaşantısının doğurduğu bir zorunluluk olarak daimi oturlan konut ihtiyacının bir uzantısı ve tamamlayıcısıdır. Bu bakımdan daimi konut ihtiyacı ile yazlık konut ihtiyacını birbirinden ayrı mütalaa etmeye imkan yoktur... Her ikisi bir konut sayılacağından yazlık kiralanın yerin, daimi oturlan konutu bulunduğundan bahisle boşaltılması mümkün değildir.”²²¹

b. Konutun Kiralanın ile Aynı Şehir veya Belediye Hudutları İçinde Olması

6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesi kiracıya ve eşine ait konutun, kiralanınla aynı şehir veya belediye hudutları içinde olması şartını aramaktadır. 6570 Sayılı Kanunun 1. maddesine göre, bu Kanun sadece belediye sınırları içinde uygulanabileceği için, bu maddenin sadece belediye sınırı olarak mı ele alınması gerektiği yoksa şehrin de bu kapsamda değerlendirilip değerlendirilmeyeceği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre²²², 6570 sayılı Kanun sadece belediye sınırları içinde uygulanacağı için şehir deyimi yersizdir. Diğer görüşe göre²²³ ise, sözü geçen kanunun belediye sınırları dışındaki iskele, liman ve istasyonlardaki taşınmazları da kapsadığı için şehirde bu kapsamda olduğunu savunmaktadır. Kanaatimizce 6570 sayılı Kanunun 7/son maddesinde kiralayana, kiracıya ve eşine ait konutun aynı şehir ve belediye hudutları içinde bulunması diye açıkça zikrolduğundan bu maddeyi Kanun sadece belediye sınırları içinde uygulanacağından, şehir kapsamında bulunan yerlere uygulanmaz demek yanlış olur. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 04.07.1986 Tarih ve E. 1986/ 7661, K.1986/ 9152 Sayılı kararında “ Belediyenin mücavir alanı içinde tüm belediye hizmetlerinden yararlanan bir evin olması bu maddenin uygulanması için yeterlidir. Mutlaka belediye sınırları içinde olma şartını arama, Yasa koyucunun amacına ters düşer.”²²⁴ Kaldı ki günümüzde belediyecilik hizmetleri oldukça gelişmiş

²²¹ YKD 1984 Sayı: 11, s. 1671-1672, Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 28.11.1980 T. ve E. 1980/6570, K.1980/ 10608 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1231.

²²² FEYZİOĞLU, s. 646-647.

²²³ OLGAC, s. 195; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s. 247; ERDOĞAN, Hasan, s. 1031.

²²⁴ ERDOĞAN, s. 1216.

olduğundan belediyenin bulunmadığı yer oldukça azdır. Kanunun açık hükmü karşısında bu tartışmaya girmek yersizdir.

Bir ilde büyük şehir belediyesi mevcut olduğunda, belediye sınırları denildiğinde, bunun büyük şehir belediyesi olarak anlaşılması gerekir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 31.10.1989 Tarihli ve E. 14060, K. 16349 sayılı kararında da, Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük şehirlerde belediye hududu ifadesi, ilçe belediyelerini değil, Büyük Şehir Belediye hududunu içerdiğini vurgulamıştır.²²⁵ Kiracının ya da eşinin mülkiyetindeki ev Bakırköy Belediyesi hudutları içinde ancak, mülkiyetlerindeki ev ise Beyoğlu Belediyesi hudutları içinde olsa bile 6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesine dayanarak kiralayana tahliye davası açabilir.

Borçlar Kanunu Tasarısının 351. maddesine göre, “kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli konutu bulunması durumunda” denilerek, 6570 Sayılı Kanunun aynı şehir ve belediye hudutları kavramındaki belediyenin ilçe belediyesi mi yoksa büyük şehir belediyesi mi olduğu yönündeki tartışmayı da ortadan kaldırmıştır.

c. Konutun Kiracının Kullanılmasına Elverişli Olması

6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesinden “oturulabilir meskeni” ifadesinden konutun kiracının oturmasına elverişli olması gerektiği anlamı çıkarılmaktadır. Bu elverişliliğin hem hukuki hem de fiziki bakımdan mevcut olması gerekir.²²⁶

Konutun oturabilirliği, birçok farklı yönden inceleme yapmayı zorunlu kılmaktadır. Elverişlilik yalnızca konutun büyüklüğü ya da küçüklüğü değildir. Gerçekten kiralananın fiziki durumu, kiracının sosyal durumu, ailedekilerin sağlık durumu ve ailedeki kişi sayısı gibi unsurlar araştırıldıktan sonra, konutun oturulabilir olup olmadığına karar verilebilir.²²⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 10.10.1983 Tarih ve Esas 1983/9622, Karar 1983/9440 Sayılı Kararında bu husus açıkça belirtilmiştir; “Kiralananın oturulabilir olduğunun kabulü için, davalının sosyal durumu, nüfus adedi

²²⁵MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU, s. 204-205.

²²⁶FEYZİOĞLU, s. 648-649; TANDOĞAN, s. 274; OLGAÇ, s.195; GÜMÜŞ, s. 447.

²²⁷ERZURUMLUOĞLU, s. 75; BURCUOĞLU, s. 338; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 363; ONAT, s. 15; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s. 247.

ve yaşantısı göz önünde tutulması icap eder. Bu durum ve kiralananın niteliği incelenmeden davanın kabulüne karar verilmesi usul ve Yasaya aykırıdır.”²²⁸

Aynı şehir ve belediye sınırları içinde kiracının konutu bulunması nedeniyle tahliye istenebilmesi için, davalıya ait konutun objektif şekilde oturulabilir nitelikte olması gerekir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 04.03.1988 Tarih ve Esas 1988/ 15292, Karar 1988/3263 Sayılı Kararında bu husus ayrıntılı bir şekilde belirtilmiştir. Söz konusu kararda, davalı, konut olarak var olduğu söylenen dairenin avukatlık bürosu için satın aldığını ve o şekilde kullanmakta olduğunu, konut olarak kullanılabilirliği kalmadığını savunarak davanın reddini istemiştir. İddiada geçen bağımsız dairenin tapuda davalı adına müstakilen kayıtlı olduğu, kayıta konut olduğu hakkında açık bir ibare bulunmadığı anlaşılmıştır. Mahallinde yapılan keşiflerde bu dairenin çok küçük iki oda ve bir salon, duşlu WC ve mutfaktan ibaret toplam 40m² kullanma alanlı olduğu, normal olarak bir ailenin kullanımına yeterli bulunmadığı anlaşılmıştır. Aynı şehir ve belediye sınırları içinde konutu bulunmaktan ötürü tahliye istenebilmesi için, davalıya ait konutun objektif şekilde oturulabilir vasıf ve şartları haiz olması, davalının subjektif durumunda uygun oturulabilir olması gerekir. Keşifte tespit edildiği gibi kaloriferleri iptal edilmiş, tuvaletteki duş dışında banyosu olmayan toplam 40 m²'den ibaret ve avukat yazıhanesi olarak kullanılabilen dairenin, davalının sosyal durumu da nazara alındığında, tüm unsurlarıyla oturulabilir vasfının bulunmadığının kabulü gerekir.”²²⁹

Yargıtay'ın aile kavramının kapsamını değerlendirirken de farklı kararlar verdiği gözlenmektedir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 07.12.1982 Tarih ve Esas 1982/11737, Karar 1982/ 11777 sayılı kararında “Davalı annesi ile birlikte oturduğunu, kendisine ait olan evin annesinin sağlığına elverişli olmadığını savunmuştur, mahkemede bu savunmayı kabul ederek davayı reddetmiştir. Yasa maddesi kiracının kendisinin oturulabilir evi olmasını yeterli saymıştır. Kiracının birlikte oturduğu annesine bu yerin elverişli olmaması davaya etkili değildir. Zira kiracının annesi ile birlikte oturma zorunluluğu düşünülemez. Aynı maddenin (b) ve (c) bentlerinde eşin ve çocukların ihtiyacı esas alınmış ve babanın ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul edilmemiş, böylece aile fertleri

²²⁸ ERDOĞAN, s. 1236.

²²⁹ TUNABOYLU, s. 515.

eş ve çocukları olarak düşünülmüştür. Son fıkranın uygulanmasında aynı esasın göz önünde tutulması gerekir. Aileyi anne, baba, kardeş vesair gibi akraba olarak düşünmek maddenin uygulanması bakımından olanaksızdır. Bu bakımdan sabit olan davanın kabulüne karar vermek gerekirken aksi görüş ve düşünce ile reddi usul ve Yasaya aykırıdır.”²³⁰ Şeklinde bir karar vermiştir. Yargıtay bu kararı verdikten dokuz gün sonra bu kararla çelişen başka bir karar vermiştir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.12.1982 Tarih ve Esas 1982/ 12271, Karar 1982/ 12290 sayılı kararında ise, “Davalı kendilerinin karı koca iki çocuklarıyla dört nüfuslu bir aile olduklarını ve kayınpederinin ölmesiyle felçli olan kayınvalidesinin yanına gelmesiyle beş kişi olduklarını ve kızı Özlem’in Erenköy Lisesinde öğrenci olup, Etilerden, Erenköy’e her gün gelip gidemeyeceğini ve bu nedenle de Etilerdeki evinin oturulabilir olmadığını savunmuştur. Davalının kiralananda bildirilen kimselerle beş kişi olarak oturdukları hususunda taraflar arasında anlaşmazlık yoktur. Mahallinde yapılan keşifte davalının Etiler’deki evinin iki oda bir salondan ibaret olduğu ve davalı tarafından verilen belgelere göre de 70m²’den küçük bulunduğu anlaşılmaktadır. Anne baba bir odada, çocuklar bir odada kaldıkları takdirde oturmak mümkündür. Kocasının ölümüyle felçli olarak davacıların yanında barınması zorunlu bir hal alan annenin kalması için bir oda bulunmamaktadır. Bu durumda annenin aileden sayılmayacağı MK.’nın 315. maddesi hükmü (MK. m. 364) de nazara alındığı takdirde görüşü yerinde değildir. Ayrıca, Erenköy Kız Lisesinde okuyan çocuğunda Etiler’den her gün okula gidip gelmesi de bir zorunluluk olarak düşünmek gerekir. Çocuğun orda bulunan bir okula nakli için davalının zorunlu tutulması yerinde değildir. Aynı şehir ve belediye içersinde bulunan evin tarafların sosyal durumlarına ve aile fertlerinin çokluğu veya azlığına göre oturulabilir durumda olması gerekir. Belirtilen nedenlerle Etiler’deki ev oturulabilir bir ev niteliğinde olmadığından davanın reddi zorunludur...”²³¹ şeklinde karar verilmiştir.

Yargıtay tarafından dokuz gün ara ile verilmiş iki karar arasındaki asıl çelişki, ilkinde, davalı kiracının annesinin bile aile dışında tutulmuş olmasına karşın, kayınvalidenin dahi aile kapsamına girdiğinin kabul edilmiş olmasında yatmaktadır.

²³⁰ ERDOĞAN, s. 1234-1235.

²³¹ ERDOĞAN, s. 1235-1236.

İkinci Yargıtay kararında, kayınvalidenin aile kavramı içerisine sokulması için Medeni Kanunun 315'inci maddesine yollamada bulunması hatalıdır. Zira, bu hükmün getirdiği yardım nafakası düzenlemesi, üstsoy-altsoy ilişkilerini, yani kan hısımlığını ilgilendirmektedir, kayın hısımlığı bu madde kapsamında yer almamaktadır.²³²

Birbirine yakın tarihli verilmiş bu iki Yargıtay kararından BURCUOĞLU, ikinci karar daha insancıl ve kiracıyı kollayıcı olması dolayısıyla, 6570 Sayılı Kanunun ruhuna daha uygun olduğu ve kararlarda aile kavramının üzerinde gereğinden fazla durulduğu kanaatinde. Kiracının, kira sözleşmesinde belirtilenler dışındaki veya kiralayınca onaylanmamış kimselerle birlikte kiralananda oturması, Zaten Borçlar Kanununun 6570 sayılı Kanuna tabi kira sözleşmelerinde de uygulanacağı kabul edilen 256. maddesi aracılığıyla engellenebilecektir. Üstelik bu hükme dayanılarak açılacak olan davanın, herhangi bir süreye tabi olmadığı da anımsanmalıdır. Kiralayan tarafından, kiracıya karşı bu hüküm çerçevesinde bir girişimde bulunulmadığı takdirde, bir yandan kiracının birlikte, kiralananda oturmakta haklı olduğu, diğer yandan da bu kimselerin, kiralayınca, kiracının ailesinden kabul edildiği savunulabilir. Kiralayan malik, kiracının oturulabilir bir konutu olduğunu iddia ederken, konutun aileden sayılan bu kimseler için de yeterli ve elverişli olduğunu da kanıtlaması gerekir.²³³

Kanaatimizce, 6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesindeki oturulabilir konut kavramı ancak kiralananda kira sözleşmesi kapsamında oturanlar bakımından geçerli olması gerekir. Kiralayan kira sözleşmesinin yapıldığı andan itibaren kiracı ile birlikte kiralananda kimlerin kaldığını biliyor ve bu duruma uzun süre ses çıkarmamışsa, artık bu kişiler için de konutun oturulabilir olup olmadığı değerlendirilmelidir.

Kiralananda, kiralanan ile aynı belediye sınırları içinde konutu bulunan kiracının değil de, onun yakınlarının oturduğunda Yargıtay'ın farklı şekilde kararlar verildiği görülmektedir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 14.11.1988 Tarih ve Esas 1988/ 11659, Karar 1988/ 17009 Sayılı Kararında, Davalı, kendisinin kiraladığı taşınmazda kendisinin değil, oğlu ve gelininin oturduğunu, bu sebeple 7. maddesinin son fıkrasının

²³² BURCUOĞLU, s. 340.

²³³ BURCUOĞLU, s. 340-341.

uygulanmayacağını ve aslında husumetin dava konusu taşınmazı kiracı olarak kullanan oğluna tevcih edilmesi gerektiğini savunmuştur. Davalı tanıkları da bu savunmayı doğrulamışlar ve gerçekten kiralanan taşınmazda baştan beri davalının oğlu ve gelinin oturduğunu bildirmişlerdir. Ancak kira akdi soyut bir biçimde karşılıklı borç doğuran akitlerdendir. Bu akit gereği kiralayan kiralananı davalıya teslim etmek suretiyle kendisine düşen borcu yerine getirmiş bu sözleşmede kiracı olarak gözükken davalıda iki buçuk senelik kira parasını peşin ödemekle kiracılık yükümlülüğünü ifa etmiştir. Kiracı olan davalının oğlunun kiralanda oturtması akdin hukuki niteliğini değiştirmez. Davalı tarafından, peşin ödenen kira parasından sonra kira parası ödeyip, davacı tarafından kabul edilmek suretiyle fiili durumun hukukileştiği de ileri sürülmemiştir. Kira ilişkisinde davacının muhatabı davalıdır. Davalının tahliyesine karar vermesi gerektiğine hükmetmiştir..²³⁴

Yargıtay 12.05.1986 Tarih ve Esas 1986/ 4885, Karar 1986/ 6789 Sayılı Kararında, “ kira sözleşmesi davalı ile davacı arasında yapılmıştır. Ancak kiralanda davalının boşanmış karısı ve çocukları oturmaktadır. Davalı da aynı şehir hudutları içerisinde varlığı iddia edilen kendi evinde ikamet etmektedir. 6570 Sayılı Yasa'nın 7/son maddesindeki amaç kiracının veya eşinin kendi adına kayıtlı aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunmaması halinde kiracının orda oturmaya elverişli bir konutunun bulunması halinde kiracının orada oturmasını sağlamaya yöneliktir. Olayımızda kiracı, kiralanda oturmadığına, bizatihi davaya dayanarak yapılan kendi konutunda ikamet ettiğine göre, anılan yasa maddesinin olayda uygulanma imkanı yoktur... davanın reddi gerekmektedir.”²³⁵

Ancak kira sözleşmesini akdeden kimsenin, kiralanda oturmadığı ve kiralanda oturanların, kira bedellerini uzun süredir kendilerinin ödemesi halinde, kiracılık sıfatının, artık kiralanda oturanlara geçtiği ve kira sözleşmesini akdedenin artık kiracılık sıfatını kaybettiği kabul edilmektedir. Bunun sonucu olarak kira sözleşmesini akdeden kimseye karşı açılan davanın da reddi gerektiği Yargıtay tarafından kabul edilmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 20.02.1991 Tarih ve Esas 1990/6-47, Karar 1991/80 sayılı kararında “... Taraflar arasındaki kira sözleşmesi

²³⁴TUNABOYLU, s. 513-514.

²³⁵BURCUOĞLU, s. 344.

1.2.1985 tarihinde yapılmış, 1.2.1988 tarihinde ise yenilenmiştir. Kira sözleşmesinde, davalı ikametgah olarak kendi evini adres olarak göstermiştir. Sözleşmenin başlangıcından tahliye davasının açıldığı 22.02.1989 tarihine kadar da kiralananda hiç oturmadığı, bu yerde babası ile kardeşinin fiilen oturdukları ve her ay kira parasının da bunlar tarafından kiralayan davacıya ödendiği hususunda bir uyuşmazlık yoktur. Kira akdi kural olarak şekle bağlı değildir. Taraflar arasında düzenlenen yazılı kira sözleşmesinin geçerli olup, tarafları bağlayacağı da kuşkusuzdur. Ancak, somut olayda, davacı kiralayanın kendi oturduğu evin hemen bitişiğinde bulunan kiralananda davalının babası ile kardeşinin oturmalarına muvafakat ettiği yıllık kira paralarını bunlardan aldığı ve dava tarihine kadar da 4 yılı aşkın bir süre bu ilişkiyi sürdürmüş olması karşısında artık davacı ile kiralananda fiilen oturanlar arasında en azından sözlü bir anlaşmanın bulunduğu kabulü gerekir...”²³⁶

Kiralananda kiracının oturduğu, buna karşılık kiracıya (veya birlikte yaşadığı eşine) ait konutta yakınlarının yerleşmiş olduğu ya da bu konutun başkasına kiraya verilmiş olmasının, oturulabilir niteliğini etkilemeyeceği kabul edilmektedir.²³⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.04. 1987 Tarih ve Esas 1987/ 3166, Karar 1987/4670 Sayılı Kararı da bu uygulamayı destekler niteliktedir. “Davalının kendine ait evin kızına tahsis edildiğini ve onun oturmakta olduğunu bu nedenle bu evin kendisi için oturulabilir olmayacağını savunarak davanın reddini savunmuştur. Mahallinde yapılan keşifte davalıya ait evin her ailenin oturabileceği nitelikte olduğu saptanmıştır. O evde başkasının oturmakta olması o yerin davalı yönünden oturabilir niteliğini ortadan kaldırmaz. O üçüncü kişinin davalının kızı olması, sonucu etkilemez. Bu bakımdan kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir.” şeklinde karar vermiştir.²³⁸

6570 Sayılı Yasa'nın 7/son maddesine dayanılarak açılan tahliye davasında tahliye kararı verilebilmesi için davalı veya eşine ait olduğu ileri sürülen konutun kiralananda aynı şehir veya belediye hudutları içinde olması ve davalının sosyal durumu,

²³⁶MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU, s. 206-207; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 25.12.1989 T. ve E. 17681, K. 19700 Sayılı Kararı, MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU, s. 206-207.

²³⁷BURCUOĞLU, s. 346.

²³⁸TUNABOYLU, s.531-532; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 10.10.1983 T. ve E. 1983/9256, K. 1983/9369 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1286.

aile nüfus sayısı itibariyle oturmasına elverişli bulunması gerekir. Bu iki koşulun bir arada bulunması zorunludur.²³⁹

6570 Sayılı Kanun m. 7/son gereğince tahliye kararı verilebilmesi için, mahkemece davalının birlikte yaşadığı aile bireylerinin kim olduğunun tespit edilmesi, sonra davalıya ait olduğu iddia edilen taşınmaz mahallinde keşif yapılarak, davalıya ait olduğu söylenen konutun davalının sosyal konumu, aile nüfus sayısı ve sağlık durumları itibariyle oturmasına elverişli bulunup bulunmadığının saptanması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir aksi takdirde bu incelemeler yapılmadan verilen karar Yargıtay'ca bozma nedenidir.²⁴⁰

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 24.1.2006 Tarih E. 2005/11507, K. 2006/186 Sayılı Kararında “Davacı vekili dilekçesiyle, davalılardan Ş.'in aynı belediye sınırları içinde aynı sitede, fiili ve sosyal durumlarına uygun oturulabilir konutları olduğunu belirterek 6570 sayılı yasanın 7/son maddesi gereği davalıların kiralanan tahliyesini talep etmiş, davalılar ise evlerinin küçük ve üst katta olması, davalılardan D.'in rahatsızlığı nedeniyle merdiven çıkamaması nedeniyle davanın reddini istemişlerdir. Davaya dayanak yapılan ve karara esas alınan 15.04.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, kiralananın bulunduğu sitede davalılardan Ş. adına kayıtlı meskenin bulunduğu iddiasıyla dava açmış bulunmaktadır. 6570 sayılı yasanın 7/son maddesi uyarınca aynı belediye hudutları dahilinde oturmaya uygun meskeninin bulunması halinde bu hal

²³⁹ Yarg. 6. HD. 02.06.2008 T. ve E. 2008/5589, K. 2008/6926 Sayılı Kararı “Olayımıza gelince; davalının eşine ait konutun bulunduğu tartışmasızdır. Uyuşmazlık, varlığı kabul edilen konutun, davacı ve ailesinin oturmasına elverişli bulunup bulunmadığı noktasındadır. Bilirkişilerce yapılan mukayeseli keşif neticesinde belirlenen, kiralanan 78 m2, davalının eşine ait ev ise 70 m2 olup, her ikisi de 2 oda bir salondan ibarettir. Bu durumda konutlar arasında m2 ve oda sayısı olarak farklılık bulunmamaktadır. Fark kiralananın 2. kat, eşe ait konutun 3. katta bulunmasıdır. Daireler arasında bir kat farkı olması davanın reddini gerektirmez. Ayrıca davalı ve eşinin sağlık sorunlarının olduğu dosya içerisindeki sağlık raporlarından anlaşılmaktadır. Ne var ki her iki taşınmazda da asansör bulunmamaktadır. Bu nedenle sağlık sorunları için bir kat farkı da davanın reddi için geçerli bir neden değildir. Nitekim ileri sürülen sağlık sorunu mahkemece de kayda değer bulunmadığından karara gerekçe yapılmamıştır. Davalının eşine ait konutun aylık kirasının 820.00 YTL olduğu da göz önüne alındığında konutun oturmaya elverişli olduğu kabul edilerek davanın kabulüne ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddi doğru değildir.” www.kazanci.com (15.03.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD. 17.09.2007 T. ve E. 2007/7385, K. 2007/9531 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (15.03.2010).

²⁴⁰Yarg. 6. HD.01.07.2008 T. ve E. 2008/6431, K. 2008/8537 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (15.03.2010).

tahliye nedeni olarak kabul edilmiştir. Davalı savunmasında kalbinden rahatsız olup sahip olduğu meskenin üst katta bulunduğunu, inip çıkmasının zor olduğunu savunmuş, mahkemece bu gerekçe ile istem reddedilmiştir. 6570 sayılı yasanın 7/son maddesi hükmü mutlak tahliye nedenidir. Davalının rahatsızlığının bulunması davanın reddine neden teşkil etmez. Mahkemece istemin kabulüyle davalıların kiralananından tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.” şeklinde karar vermiştir.

Kiracının sahibi bulunduğu konutun kendisinin, çocuklarının veya eşinin sağlığına uygun bulunmadığı iddiası üzerine mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılır ve yapılan bilirkişi incelemesi sonucunda, iddia sabit olursa tahliye davası reddedilir.²⁴¹ Yukarıda anılan karar kanaatimizce, hakkaniyete aykırı bir karardır. Çünkü kiracının ya da eşinin oturulabilir konutunun bulunması halinde, konutun oturulabilirliği, kiracının iddia ettiği sağlık problemi dikkate alınmadan bu hususta bilirkişi incelemesi yapılmadan hüküm kurulduğundan hakkaniyete aykırıdır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 01.02.1994 Tarih ve Esas 1994/ 693, Karar 1994/958 Sayılı Kararında ise, kiracının sağlığına uygun olup olmadığı açısından oturulabilir nitelik incelenmeden tahliye kararı verilmesini haklı olarak bozma nedeni kabul etmiştir. Söz konusu kararda, davalı eşinin romatizma hastası olması ve iddiada geçen dairenin rutubetli olması nedeniyle kendileri bakımından oturulabilir nitelikte olmadığını savunmuştur. Mahallinde yapılan keşifte davalıya ait dairenin bodrum katta, son derece rutubetli, duvarları pencere alt hizasına kadar ıslak, zemini rutubetten kararmış durumda olduğu uzman bilirkişi tarafından saptanmıştır. Davalının eşinin fizik tedavi görmekte olduğuna ilişkin belge ibraz edilmiş bulunmaktadır.... Doktor bilirkişi marifetiyle keşif durumu ve dairesinin vaziyeti birlikte değerlendirilmek suretiyle alınacak görüşe göre bir karar vermek icap ederken bundan zuhül olunarak... davanın kabulü isabetsiz olduğuna karar vermiştir.²⁴²

²⁴¹TANDOĞAN, s. 275; **OLGAÇ**, s. 195; **ZEVKLİLER**, s. 247; **BURCUOĞLU**, s. 338 vd; **ERDOĞAN**, s. 1217; Yarg. 6. HD. 20.6.1958, E.4593,K. 4713 Sayılı Kararı, **TANDOĞAN**, s. 275.

²⁴² **TUNABOYLU**, s. 523.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 11.02.1993 tarihli E. 1247, K. 1494 Sayılı Kararına göre, kiracıya ait evin sıhhi ve sosyal bakımdan oturulabilir özellikle olmasının şart olduğunu, buna dikkat edilmeden tahliye kararı verilmesini hatalı gördüğünden hükmün bozulmasına karar vermiştir.²⁴³

Kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun kira sözleşmesini sona erdirebilecek bir neden olarak kabul edilebilmesi için konutun intifa hakkının da başkasına ait olmaması şartı da aranmaktadır. Gerçekten, intifa hakkı başkasına ait olduğunda, bu konutun kullanım ve yararlanma hakkı da intifa hakkı sahibine ait olacaktır. Kullanma ve yararlanma hakkına sahip olan kişinin de, kuru mülkiyet sahibinin konutta oturmasına izin verme zorunluluğu yoktur. Bu nedenle konutun sadece kuru mülkiyetine sahip olanlar bakımından, konutun oturulabilir niteliği yoktur.²⁴⁴

Kiracıya ya da eşine ait evin kirada bulunması tahliye davası açılmasını önlemez. Dava kabul edilerek diğer şartlar gerçekleştiğinde tahliye kararı verilir.²⁴⁵ Ancak kiracı veya eşine ait evin kirada bulunması halinde, onun kendi kiracısına karşı açacağı tahliye davası sonuçlanıncaya kadar kiralananda oturmasına izin vermesi gerektiği, yalnız kendi açtığı davayı isteyerek uzatması durumunda derhal tahliyeye karar verilebileceği kabul olunmalıdır.²⁴⁶

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 02.07.1982 Tarih ve E. 6-91, K. 762 Sayılı kararına göre, davalının sahibi olduğu aynı İstanbul şehri hudutları içindeki oturulabilir vasıftaki evini işyerine ve çocuklarının okuluna uzak olması bunun şahsi yönden oturulabilir vasfını bertaraf etmez. Zira her türlü ulaşım aracı bulunan İstanbul'da işyerine ve okula gidip gelme mümkündür.²⁴⁷

Kiracının müşterek veya iştirak mülkiyet konusu olan bir taşınmazda paydaş olması veya iştirake dahil bulunması halinde, ona diğer paydaşlar veya malikler bu

²⁴³TUNABOYLU, s. 526-527.

²⁴⁴BURCUOĞLU, s. 346-347.

²⁴⁵OLGAÇ, s. 198.

²⁴⁶YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 364; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 246; TUNÇOMAĞ, s. 333.

²⁴⁷ERDOĞAN, s. 1222; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6 .HD. 07.10.1997 T. ve E. 1997/10276, K.1997/ 10938 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 527.

taşınmazın oturmaya elverişli bağımsız bir bölümünü tahsis etmiş olmadıkça kiracıya karşı tahliye davası açılmaz. Böyle bir tahsis için, müşterek mülkiyette sayı ve pay çoğunluğuna sahip paydaşların karar vermesi yeterli olduğu halde, iştirak halinde mülkiyette oy birliği şarttır.²⁴⁸

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 21.11.1964 Tarih, Esas 1964/ 2844, Karar 1964/ 5023 Sayılı Kararına göre, “Kiralanan ile aynı belediye hudutları içindeki kiracıya ait hisseli bir evin bulunması halinde hisseye isabet eden müstakil bir evin bulunup bulunmadığının araştırılması ve kiracıya müstakil oturabileceği bir yer düşüyorsa, diğer paydaşın muvafakati aranmaksızın tahliyeye karar verilmesi gerekir.²⁴⁹ Davalının oturulabilir konutunun bulunup bulunmadığı araştırılırken davalının murisinin, tüm mirasçılardan fazla konutunun bulunması nedeniyle oturulabilir konutunun var olduğu kabul edilmelidir.”²⁵⁰

d. Kiralayanın, Kiracının veya Eşinin Aynı Şehir ve Belediye Sınırları İçinde Konutu Olduğunu Bilinmesi

Malikin, kiracının veya eşinin aynı şehir veya belediye sınırları içinde kendisinin veya eşinin oturulabilir konutunun olduğunu bilmesi halinde 6570 sayılı Kanunun 7/son maddesine göre tahliye hakkından yararlanıp, yararlanmayacağı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur.

Bir görüşe göre²⁵¹, kiralayanın, kiracısının veya eşinin aynı şehir veya belediye sınırları içinde kendisinin veya eşinin oturulabilir konutu olduğunu bildiği halde kiraya vermesi veya bu durumu öğrendikten sonra da kira ilişkisine devam ettiği takdirde, 6570 sayılı Kanunun 7/son’a dayanarak tahliyeyi artık isteyememelidir. Kiralayanın bilerek hazırladığı bu durumun sonuçlarına katlanması gerekir.

Doktrindeki diğer görüşe göre²⁵² ise, 6570 Sayılı Kanun 7/son ile amaçlanan aynı şehir veya belediye hudutları içerisinde kendisinin veya eşinin oturabilir konutunun varlığı halinde kiracının başkasına ait evde daha ucuz bir kira ile oturmasını önlemektir.

²⁴⁸ TANDOĞAN, s. 276; ERZURUMLUOĞLU, s. 76.

²⁴⁹ ERDOĞAN, s. 1225.

²⁵⁰ TUNABOYLU, s. 527-528.

²⁵¹ FEYZİOĞLU, s. 651; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 363.

²⁵² ERDOĞAN, s. 1218; UYGUR, s. 6617; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s. 247; TUNABOYLU, s. 509.

Onun içindir ki bu maddedeki tahliye nedenin mutlak bir tahliye nedeni olduğu kabul edilmiş, davacı malikin baştan beri davalı veya eşinin konutunun varlığından haberdar olması, tahliye davası açmasına engel değildir. Davanın tüm şartları mevcutsa, mahkeme bu sebebe dayanılarak açılan davada tahliye kararı vermek zorundadır. Konutun varlığının bilindiğinden söz edilerek tahliye talebini reddine karar verilmesi doğru değildir.²⁵³ Ancak doktrinde bazı yazarlara göre, kiralayanın, kiracının taşındıktan kısa bir süre sonra bu davayı açması hakkın kötüye kullanılması sayılabilmelidir. Hatta duruma göre, kiralayanın, kiracının konutu olduğunu bildiği halde onunla sözleşme yapması, 6570 Sayılı Kanun 7/son'a dayanmaktan zımnen feragat olarak yorumlanmaktadır. Bu görüşteki yazarlar, buna gerekçe olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 26.6.1958 tarih ve E. 5345, K. 4955 Sayılı kararında, kiralayanın kiracıya ait bir ev bulunduğunu bilmesine rağmen sözleşmeye devam etmesi halinde 6570 Sayılı Kanun 7/son'u ileri süremeyeceğini hükmetmesini göstermektedirler.²⁵⁴

Yargıtay önceki uygulamasında kiralayanın, kiracıya ait evi olduğunu bilmesine rağmen sözleşmeye devam etmesi halinde 6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesini ileri süremeyeceği yönünde kararları mevcuttu. Ancak Yargıtay bu uygulamasını değiştirdi ve kiracının kendisinin veya eşinin aynı belediye hudutları içinde oturulabilir konutu bulunmasını mutlak tahliye nedeni olarak görüyor ve daha önceden bu durumun bilinmesinin bir etkisi olmadığını kararlarında vurgulamaktadır.²⁵⁵

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 01.04.1992 Tarih ve E. 6-158, K.218 Sayılı kararı da değişen ve halen uygulanan içtihadı bir örnektir, davalı belediye hududu dahilinde oturulabilir nitelikte evi olduğunu kabul etmiş ancak davacının kira ilişkisi kurulurken durumu bildiğini iddia etmiş hatta aynı binada ki diğer taşınmazlarını kiraya verirken öncelikle kiralanı aynı belediye hududu içinde konutu olanlardan seçerek bunu kira artırımında başka amaç olarak kullandığını böylece davacının objektif iyi niyet kurallarına aykırı davrandığını bu nedenle açılan davanın reddini savunmuştur. Davalının aynı belediye hudutları içinde oturulabilir nitelikte konutu olduğu hususunda uyuşmazlık yoktur. Uyuşmazlık dava hakkının dürüstlük kuralları içinde kullanılıp kullanılmadığı noktasında toplanmaktadır... davacının davalı ile kira ilişkisi kurulurken

²⁵³ Y.6.HD.10.10.1983 T. ve E. 1983/9256, K. 1983/9369 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 509.

²⁵⁴ **TANDOĞAN**, s. 269; **BURCUOĞLU**, s. 352.

²⁵⁵ YHGK. 13.12.1972 T. ve E. 6-102, K. 1362 Sayılı Kararı, **TANDOĞAN**, s. 270.

veya dava hakkını kullanırken kötü niyetli davrandığı hakkında herhangi somut bir olay ileri sürülüp kanıtlanmamıştır. Evvelce davalının oturulabilir konutu olduğunu bilmesi doğrudan doğruya objektif kötü niyetin kanıtı olamaz. Diğer kiracıların yine konutu olanlardan seçilmiş olması da yine bu olgunun yeterli ispat şekli değildir. Öbür yandan 6570 Sayılı Yasanın 7/son maddesinde belediye hudutları içinde kendisinin veya eşinin üzerine kayıtlı oturulabilecek konutunun bulunması mutlak tahliye nedeni sayılmış ve kiracı tahliye ile sorumlu tutulmuştur. Bu nedenlerle tahliyeye karar vermek gerekirken yazılı düşünce ile davanın reddi isabetsizdir...²⁵⁶

Borçlar Kanunu Tasarısının 351. maddesi doktrindeki bu tartışmayı ortadan kaldırmış ve kiralayanın ancak, kiracının ya da eşinin oturmaya elverişli bir konutu olduğunu kira sözleşmesinin kurulması sırasında bilmiyorsa, bu nedene dayanarak tahliye davası açabileceğini kabul etmiştir.

Kira sözleşmesinde kiralayan peşinen 6570 Sayılı Kanun 7/son maddesinden faydalanmayacağını kabul eden kiralayan malikin bu taahhüdüyle bağlı olup olmadığı konusunda doktrin ve Yargıtay farklı görüşler mevcuttur. Doktrine göre²⁵⁷, kiralayan malik, kira sözleşmesini yaparken, 6570 sayılı Kanunun 7/son hükmünde kendisine tanınan haktan feragat etmişse, artık bu nedene dayanarak kiracıyı taşınmazdan çıkaramaz.

Yargıtay'a göre ise, 6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesi kamu düzeniyle ilgili olup, kiralayanın kira sözleşmesinde bu hükümden yararlanma hakkından önceden feragat etmesi geçerli sayılmamalıdır. Yargıtay önceki kararlarında²⁵⁸ kiralayan tarafından sözü geçen hükme dayanılarak tahliye isteminde bulunmamanın taahhüt edilmiş olmasının geçerli olacağına karar vermişti. 6570 sayılı Kanun kiralayanların ekonomik yönden daha kuvvetli oldukları görüşüne dayandığı ve kiralayan m. 7/son'daki hakkından feragat ederken, konut bulmakta güçlük çeken kiracı gibi bir baskı altında bulunmadığından bu içtihadı katılmak uygundu. Ancak Yargıtay sözü geçen içtihadını Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 09.07.1981 Tarih ve E. 5216, K. 11715 Sayılı

²⁵⁶TUNABOYLU, s. 518.

²⁵⁷OLGAÇ, s. 197; FEYZİOĞLU, s. 651-652; TANDOĞAN, s. 270-271; ER, s. 105; ERDOĞAN, s. 1218-1219; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s. 247; UYGUR, s. 6618; BURCUOĞLU, s. 352; ONAT, s. 16.

²⁵⁸Yarg. 6. HD. 22.10.1959 T. ve E. 1959/ 7414, K. 1959/6363 Sayılı Kararı, TANDOĞAN, s. 270.

kararı ile değiştirmiştir. Kararın gerekçesi şu şekildedir; “6570 Sayılı Kanun’un 7. maddesinin son fıkrasının, toplumun getirdiği zaruretler nedeniyle kamu yararı amacıyla konulmuş olmasına ve bu nedenle bu fıkradaki haktan sۆzleřmeye hۆküm konularak peşinen vazgeçmenin de mümkün bulunulmasına ve bu hususta davacıya kiralananın boşaltılması hususunda tanınan hakkın mutlak olmasına ve bu sebeple de davacının, davalının oturulabilir evi olduğunu evvelden bilmesin ve bu hakkından vazgeçmesinin davayı etkilememesine ve Anayasa’ya aykırılık iddiasında, mۆlkiyetin özüne dokunur bir yön bulunmadığından ciddi görünmemesine binaen yerinde olmayan temyiz itirazlarının reddine karar verilmiştir.”²⁵⁹

Ancak bu kararın karşı oy kısmında ise, ERDOğAN dava hakkında peşinen feragatin mümkün olduğu kanısıyla, çoğunluk görüşüne katılmadığını belirtiyor ve karşı oy yazısını aşağıda veriyoruz.

“Davalının 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesinin Anayasaya aykırılığı iddiası bu konuda daha önce verilmiş Anayasa Mahkemesi kararı karşısında yerinde değildir. Ancak davacı, davalı ile kira sۆzleřmesi yaparken, kiralanan ile aynı belediye hudutları içinde evi olduğunu bildiğini, 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesinin verdiği dava hakkında peşinen vazgeçtiğini imzasıyla kabul etmiştir. Bunu kabul ve taahhüt eden davacının dava hakkı olur mu? Olmaz mı? Çözömlenecek sorun budur. Davacının burada doğmuş bir hakkında vazgeçilmektedir. Zira 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesindeki dava hakkı süreye bağlı olmadığı için sۆzleřmeden sonra her an kullanılabilir bir haktır. Doğmuş bir hakkın kullanılmasında vazgeçmek ise, her zaman mümkündür. Bunu önleyen bir yasa hۆkmü yoktur. Bu itibarla sۆzleřmeye konan bu taahhüt ve haktan feragat davacıyı bağlar ve hakkın kullanılmasını önler. 6570 sayılı Yasanın kamu düzeniyle ilgili olmasının bu konuda bir etkisi yoktur. Dairemizin aynı görüşü paylaşan 26.06.1958 Tarih ve Esas 1958/ 5345, Karar 1958/ 4955 ve 22.10.1958 Tarih ve Esas 1958/ 7414 Karar 1958/6363 Sayılı kararları vardır.” şeklinde belirtilmiştir.²⁶⁰

BURCUOğLU’ da Yargıtay’ın 6570 sayılı Kanun’un 7/son maddesinde düzenlenen dava hakkının mutlak, hatta vazgeçilmez olarak nitelendirilmesine

²⁵⁹ ERDOğAN, s. 1233-1234.

²⁶⁰ ERDOğAN, s. 1233-1234.

katılmamaktadır. Yazara göre, 6570 sayılı Kanun kiracıyı korumak amacıyla getirilmiş bir Kanun'un içine malik kiralayan lehine kamu yararı kavramının devreye sokulması kabul edilmemelidir. Yargıtay, bu dava hakkını neredeyse kişilik hakkı ile eş değer düzeye çıkarmış olmaktadır.²⁶¹

Doktrin büyük çoğunlukla bu dava hakkından peşinen vazgeçilebileceğini hatta kira sözleşmesi sırasında, malik- kiralayanın, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturulabilir nitelikte konutu olduğunu bilmesi halinde bu davadan örtülü olarak vazgeçilmiş sayılabileceğini kabul etmektedir.²⁶²

Kanaatimizce, 6570 sayılı Kanunun 7/son maddesi kiralayan malike aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin oturulabilir konutu olması halinde tahliye imkanı tanıyan bir maddedir. 6570 Sayılı Kanunun getiriliş amacı konut sıkıntısı çeken kiracıyı korumaktır, kiracının veya eşinin oturulabilir konutu olması halinde konut sıkıntısı içinde olmadığı açıktır, hatta bu madde 6570 sayılı Kanununda tek kiralayanın koruyan maddedir, çünkü getiriliş amacı kiracının kendi konutu varken, başkasının konutunda daha ucuza oturmasını engellemektir, bu nedenle kiralayan malik, kiracının konutu olduğunu bilerek kiralananı kiraya vermiş olsa bile, bu tahliye nedeninden faydalanmalıdır. Ancak bu haktan vazgeçmenin mümkün olmayacağı yönündeki görüşe katılmıyorum çünkü bu hakkın mutlak bir hak olması, ondan vazgeçilmeyeceği anlamına gelmez. Kiralayan sözleşme yapılırken kiralayan kendi iradesiyle açıkça bu hakkından vazgeçmişse, bu vazgeçme geçerli kabul edilmelidir.

3. Dava Açabilecek Kişiler

6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesi dava hakkını, kiralananın malikine tanımıştır. Malik olmayan kiralayanın 6570 sayılı Kanunun 7/son maddesine dayanarak dava açmaz.²⁶³

²⁶¹BURCUOĞLU, s. 352.

²⁶²TANDOĞAN, s. 269; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 363; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 229; ERDOĞAN, s. 1233 vd; BURCUOĞLU, s. 352; ERDOĞAN, Hasan, s. 1032.

²⁶³Yarg. 6. HD. 24.04.1995 T. ve E. 1995/4214, Karar 1995/4069 Sayılı Kararı, KILIÇLIOĞLU, s. 341.

Kanun koyucu ilk altı bentte tahliye davası açma hakkını kiralayana vermişken, son fıkrada ayırım yaparak bu hakkı malike vermiştir. Kiralayan ile malik çoğu kez aynı kişi olduğu için bu ayırım genellikle sonucu etkilememekte ve işlevsiz kalmaktadır. ERMAN'a göre, 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin 1. fıkrasının ilk altı bendinde ki tahliye nedenlerinden farklı olarak, söz konusu fıkra tahliye davası açmaya yetkili kişi bakımından bir ayırım yapmakta ve bu hakkı sadece malike vermektedir. İlk altı bentteki tahliye nedenleri ya kiralayanın durumuna (konut ihtiyacı, işyeri ihtiyacı, yeni iktisap, yeniden inşa veya imar) veya kiracının sözleşmeye aykırı davranışlarına yani genellikle kira ilişkisine dayanmaktadır. Oysa kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin adına kayıtlı, oturmaya elverişli konutu bulunması hali, kira ilişkisine tamamen yabancı bir unsurdur. Burada kiracının tahliyesi sosyal gerekçelerle kabul edilmektedir. Oturmaya elverişli konutu bulunan kiracının, başkasına ait konutta kiracı olarak oturması 6570 Sayılı Kanun'un genel eğilimi olan kiracıyı koruma amacına aykırı düşmektedir. Burada kiracının tahliyesi, kira ilişkisinden ayrı bir olguya, kiracının veya eşinin bir meskene malik olmasına dayanmaktadır. Bu hakkın da sadece kiralananın malikine tanınmış olması da hukuk mantığına daha uygundur.²⁶⁴

ERMAN'IN bu görüşü TÜRK tarafından eleştirilmektedir, gerekçe olarak, Kanun koyucu, tahliye sebebini, tahliye edilecek kimsenin konutu bulunması dışında herhangi bir koşula bağlamak istememiştir. Tahliyeyi isteyen kişinin niteliği ya da özelliklerini söz önünde tutacak değildir. Oysa ayırım savı kiralayanları gereksiz yere tahliye isteme hakkından mahrum bırakacaktır.²⁶⁵

Kanaatimizce, Yargıtay²⁶⁶ ve uygulama tarafından kabul edilen tahliye davasının sadece malik tarafından açılabileceği görüşü yerindedir, çünkü bu maddenin konuluş amacı kimse, kendi konutu varken başkasının konutunda daha ucuza oturarak, onu zarara uğratamaz. Bu nedenle zarar uğrayacak kişi de malik olacağından bu davayı açma hakkı da kanun koyucu tarafından bilinçli olarak malike tanınmıştır.

²⁶⁴ ERMAN, Alev, "Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesine ilişkin iki çelişik kararı üzerine", İBD. C.60, S.4-5-6, Y. 1986, s. 263-264.

²⁶⁵ TÜRK, Göksel, "Konutu Bulunan Kiracının Tahliyesini Kim İsteyebilir?" İBD., Y.61, S. 1-2-3, Ocak-Şubat- Mart, 1987, s. 120.

²⁶⁶ Y.6.HD. 9.12.1985 T. ve E. 1985/12690, K. 1985/13627 Sayılı Kararı, ERMAN, s. 264.

Taşınmazın birden fazla maliki bulunması halinde ve dava tek malik tarafından açılmışsa davacı dışında kalan paydaşların da davaya muvafakatinin alınması gerekir.²⁶⁷

Birden fazla kiracı varsa, kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan davanın bütün kiracılar aleyhine açılması gerekir. Dava açıldıktan sonra bu noksanlık giderilemez. Husumetin yanlış ve eksik yöneltmesi halinde işin esasına girilmeden dava reddedilir.²⁶⁸

4. Davanın Açılma Zamanı

Davanın açılması için Kanun herhangi bir süre öngörmemiştir. 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin son fıkrasında, ne davanın tabi olduğu bir süreden, ne de ilk fıkradaki tahliye nedenlerinde değinilen "kira akdinin hitamından" söz edilmektedir.²⁶⁹ Bu davalar her zaman açılabilir. Diğer tahliye nedenlerinde olduğu gibi sözleşmenin sonunun beklenmesi gerekmez. İstenildiği zaman dava açılabilir.²⁷⁰

D. Kiracının Sözleşmeye Aykırılığı Nedeniyle Tahliye

1. Genel Olarak

Borçlar Kanununun 256. maddesi gereğince, kiracıya, kiralananı kullanırken tam bir ihtimam dairesinde hareket ve apartman kiralınmasında bina dahilinde oturanlara karşı icap eden vazifeleri ifa ile mükelleftir.

6570 Sayılı Kanun m. 12'ye göre sözleşmede aksine hüküm yoksa, kiracı kiralananı kısmen veya tamamen başkasına devredemez, her ne sebeple olursa olsun kısmen veya tamamen kiralananı başkasına iştilal ettiremez. Buna aykırı hareket için kiracıya akde aykırılıktan, işgal edene ise fuzuli işgalden dava açılabilir.²⁷¹

²⁶⁷Y.6.HD. 14.06.1995 T. ve E. 5867, K. 6058 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 508.

²⁶⁸ **TUNABOYLU**, s. 508.

²⁶⁹ **BURCUOĞLU**, s. 351.

²⁷⁰ **UYGUR**, s. 6618; **ER**, s. 104; **ARAL**, s. 293; **GÜMÜŞ**, s. 448.

²⁷¹ **TUNABOYLU**, s. 538.

Kiracıya dava açılabilmesi için BK. m. 256/2’de öngörülen ihtarnamenin kiracıya çekilmiş olması gerekir. Fuzuli işgalci açısından ise, ona bir ihtar çekilmesine gerek yoktur.²⁷²

Bu yükümlülükler aykırı davranan ve kural olarak kendisine yapılan bildirim ile aykırılığı gidermek için süre tanınmasına rağmen, bu aykırılığı sürdürmeye devam eden kiracı, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi yaptırımına tabi olacaktır.²⁷³ Kanaatimizce, 6570 Sayılı Kanunun 12. maddesi akde aykırılığın dayanağı görünse bile orada fesih ve tahliyeden söz edilmediği için bu iki kanun maddesinin birbirini tamamlayan hükümler olarak kabul edilmesi ve Borçlar Kanuna tabi olmayan kira sözleşmelerinde de uygulanması gerekir. BK m. 256 gereğince tahliye davalarının açılması, 6570 Sayılı Kanun’da düzenlenen tahliye nedenleri gibi belirli bir süreye bağlı değildir.²⁷⁴

Borçlar Kanunu Tasarısının 315. maddesi 818 Sayılı Borçlar Kanununun 256. maddesine karşılık gelmektedir. İlgili madde;

“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 uyarıda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren kiracıya önceden bir uyarıda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının, kiralanan 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 durumunda kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeye hemen feshedebilir.” Şeklinde dir.

Tasarının 315. maddesi, kiracının sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borcuna aykırılık etmesi halinde, kendisine tanınacak sürenin en az 30 gün olacağı hükme bağlanmış ve böylece açıklık kazanmıştır. Maddenin üçüncü fıkrasında ise,

²⁷² TUNABOYLU, s. 538.

²⁷³ BURCUOĞLU, s. 165.

²⁷⁴ ERDOĞAN, s. 421; ER, s. 107-108.

konut ve işyeri kira sözleşmesini mehil vermeksizin feshetmenin mümkün olduğu durumlar düzenlenmiştir. Bu husus doktrinde eleştirilmektedir, şöyle ki; İsviçre Borçlar Kanununun bu düzenlemeye karşılık gelen m. 257/son konut ve işyeri kiralarda mehil vermeksizin kira sözleşmesini fesih hakkı kiraya verene sadece bir ihtimal için tanınmıştır. O da kiracının bilerek ve isteyerek kiralananı ağır bir zarar vermesidir. Türk kira hukuku düzenlemelerinin temel amacı kiracıyı korumaktadır, bu nedenle mehile dahi ihtiyaç duyulmadan sözleşmeyi fesih imkanının çok geniş kapsamlı olduğudur.²⁷⁵

2. Koşulları

a. Sözleşmeye aykırılığın doğrudan doğruya kiralananın kullanımından kaynaklanması;

Kiracı, Borçlar Kanununun 256 ve 278. maddeleri uyarınca, kiralananı kullanırken tam bir özenle hareket etmeye ve tahsis olunan amaca uygun şekilde ondan istifade etmeye mecburdur.

Kiracı alışılmış kullanma dışında kiralanan şeyin özünü etkileyecek veya ona zarar verecek yahut değerini düşürecek veya varlığını tehlikeye sokacak bir şekilde hareket edemez; kiralanan da kira süresinden sonra da etkisi kalacak şekilde değişiklikler yapamaz.²⁷⁶

Yargıtay'ın yerleşik içtihadına göre, kira sözleşmesini sona erdirebilecek olan, sözleşmeye aykırılık hali mutlaka kiralananın kullanımı ile ilgili olmalıdır. Aksi halde, bu hükme dayanılarak kiralananın tahliyesi yoluna gidilemez.²⁷⁷

Bir kira sözleşmesi ile birden çok yer kiraya verilmişse, kiralanan yerlerden biri için akde aykırılığın gerçekleşmesi, diğer yerler için de sözleşmeye aykırılığa esas teşkil eder.²⁷⁸

²⁷⁵KUNTALP/BARLAS/MORALI/İŞİTAN/İPEK/YAŞAR/KOÇ, Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005, s. 170-171.

²⁷⁶TANDOĞAN, s. 141-142; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 297; ER, s. 115.

²⁷⁷BURCUOĞLU, s. 166; TUNABOYLU, s. 148.

²⁷⁸ERDOĞAN, s. 421.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 06.02.1995 Tarih ve Esas 1995/ 994, Karar 1995/ 1184 Sayılı Kararına göre, “...akde aykırılığın kiralananın bizzat kullanılması ile ilgili olması gerekir. Kiracının, kiralananın satılığa çıkarılması halinde müşterilere gösterileceği şartına muhalefet etmesi akde aykırılık olarak kabul edilmez...”²⁷⁹

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 29.09.1994 Tarih ve E. 1994/ 8812, K. 1994/9290 sayılı kararına göre, kira parasının zamanında ödenmemesi akde aykırılık teşkil etmez; “ Dava akde muhalefet sebebiyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkeme akde aykırılık ve temerrüt nedeniyle karar vermiş... Kiracının kiralananı kullanması ile ilgili akde aykırılıkların fesih sebebi yapılabilmesi Borçlar Kanununun 256. maddesi, yine kiracının kira parasını zamanında ödememesi akdin feshedilmesi Borçlar Kanununun 260. maddesinde düzenlenmiştir...kira sözleşmesinin özel şartlarının ikinci maddesine muhalefet kiralananın kullanımına muhalefet olmayacağından ondan dolayı Borçlar Kanununun 256. maddesine göre fesih istenemez...”²⁸⁰

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 23.01. 1989 Tarih ve E. 1988/16609, K. 1989/609 Sayılı Kararında ise, “... ihtarla, davacı sözleşme gereği ödenmesi gereken yakıt giderlerinin ödenmediğini, ödenmesini, aksi takdirde sözleşme hükümlerine aykırılıktan dolayı tahliye davası açacağını bildirmiştir. Kira bedeli, yakıt giderleri ve diğer genel giderlerin ödenmemesi akde aykırılık olgusunu gerektirmez. Akde aykırılık olgusunun gerçekleşmesi için kiralananın bizzat kullanılmasından kaynaklanması icap eder. Kira bedelinin veya yakıt giderlerinin ödenmemesi şartları varsa temerrüt ve iki haklı ihtar esas teşkil eder. Bu durumda tahliye davasının reddine karar...”²⁸¹

BURCUOĞLU'na göre, apartman genel giderleri, yönetim giderleri, sözleşme ile kiracıya yüklenmiş olmasına rağmen, kiracı bu ödemelerde aksaklık gösterdiğinde, BK m. 256'ya başvurulamaması yerinde değildir. BK m. 256'da kiracının bina dahilinde oturanlara karşı icap eden vazifeleri ile ifa yükümlülüğünden söz edildiğinden, apartman genel giderlerine, yönetim giderlerine katılmayan kiracının bu yükümlülüğüne aykırı hareket ettiği söylenebilir. Kiracının bu giderlere katılmaması,

²⁷⁹ ERDOĞAN, s. 491.

²⁸⁰ TUNABOYLU, Borçlar, s. 196.

²⁸¹ ANIL, s. 231.

apartmanın huzurunu bozucu nitelikte denilebilir yani bina dahilinde oturanlara karşı görevin ihlali şeklinde yorumlanabilir.²⁸²

Kanaatimizce, yönetim ve apartman giderlerinin kiracıya yüklendiğinde bunun ödenmemesi, BK m. 256 anlamında akde aykırılık olarak yorumlanmalıdır. Çünkü kiracı, eğer apartman giderlerini ödememekteyse bu bedel için iki haklı ihtar yoluna başvuramayacaktır. Kiracının bu yükümlülüğünü yerine getirmemesinin bir yaptırımı olmayacak ve kiracının bu davranışı nedeniyle, apartmandaki diğer sakinler onun bu davranışına katlanmak durumunda kalacaktır, ya da kiracının ödemekle yükümlü olduğu bedeli sonradan kiralayan ödemek zorunda kalacaktır.

Sözleşmeye aykırılıklar ihtarın gerekli olduğu sözleşmeye aykırılıklar ve ihtara gerek olmadan doğrudan dava açma hakkını veren sözleşmeye aykırılıklar olarak ikiye ayrılmaktadır. İhtarın gerekli olduğu durumlarda, ihtar ile birlikte gerekli sürenin kiracıya verilmiş olması gerekir, yoksa o ihtar hiçbir hukuki sonuç doğurmaz.²⁸³ İhtarda sözleşmeye aykırılığın derhal giderilmesi, kiracıya süre tanınması olarak değerlendirilmez ve bu ihtar hukuki sonuç doğurmaz.²⁸⁴

b. İhtarın Gerekli Olduğu Sözleşmeye Aykırılıklar

Borçlar Kanununun 256. maddesine göre sözleşmenin feshi yoluna başvurabilmek için kiracıya ihtar ile süre verilmesi gerekli sözleşmeye aykırılıklar; sözleşmede öngörülmeyen değişikliklerin yapılması, kiralanda fiilen oturanların sözleşmedeki kişilerden farklı kişiler olması, kiralanda hayvan bulundurulması, kiralananın özgülendiği amacın değiştirilmesi gibi hallerdir. Değiştirmenin kiralana zarar verip vermemesi önemli değildir.

²⁸²BURCUOĞLU, s. 167.

²⁸³TUNABOYLU, Borçlar, s. 148; Yarg. 6. HD. 21.11.2005 T. ve E. 2005/ 8991, K. 2005/10607 Sayılı Kararı, "... akde aykırı davrandığı iddia edilen kiracıya akde aykırılığını gidermesi için ihtar gönderilip, süre tanınması, bu süre bitiminde eski hale getirilmemesi halinde akde aykırılık nedeniyle dava açılarak kiralananın tahliyesinin istenmesi gerekir. Oysa davacı tarafından, 28.5.2005 tarihinde keşide edilen ihtarda davalıya süre verilmemiştir. Bu durumda davalının akde aykırılık nedeniyle tahliyesinin mümkün olmadığından davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." TUNABOYLU, Borçlar, s. 151.

²⁸⁴Yarg. 6. HD.05.04.2004 T. ve E. 2004/2259, K.2004/ 2351 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, Borçlar, s. 159-160.

İhtarnameye verilen süre içinde kiralanan eski haline getirilmişse sözleşmeye aykırılıktan bahsedilemez. İhtarnameye verilen süreden sonra aykırılık giderilse dahi kiralayan için süre geçirilmesi sebebiyle dava açma hakkı doğduğundan, sonradan gerçekleştirilen akde aykırılığın giderilmesi doğmuş olan bu hakkı ortadan kaldırmayacaktır.²⁸⁵

Bu halleri Yargıtay içtihatlarından örnekler vererek açıklayacağız.

İhtarın gerekli olduğu sözleşmeye aykırılıklar, kiralananın fena kullanılması sayılmayan haller olup, ihtar sonucu giderilebilecek durumlar olduğundan, kiracının sözleşmeye aykırılığını gidermek için uygun süre verip, bu süre içinde aykırılık giderilmediyse, akde aykırılık nedeniyle tahliye kararı verildiği Yargıtay'ın yerleşik uygulamasınca görülmektedir.

Kiracıya akde aykırılığı gidermesi için, sadece ihtarname gönderilmesi yeterli değildir. İhtarnamenin süreli olması da gerekmektedir. Bu husus Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 24.1.2005 tarihli kararında da şu şekilde açıklanmıştır. “Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi 22.1.2002 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Kira sözleşmesinin özel maddelerinde, kiracının kiralanda tadilat yapabilmesinin kiralayanın muvafakatine bağlı olduğu, kiralananın asıl şeklini bozacak hiçbir ilave ve tadilat yapılamayacağı ve kiracının krokide belirtilen sınırlar dışına taşamayacağı kararlaştırılmıştır. Davacı elemanlarınca yapılan kontrollerde kiralananın ait saçağın bitişik dükkanla aynı hizada olacak şekilde çelik profil imalatlı olarak uzatılıp geçiş yolunun üstünün kapatıldığı tespit olunarak davalıya akde aykırılığı gidermesi için ihtarname tebliğ ettirilmiştir. Ancak ihtarnamede akde aykırılığın giderilmesi için yukarıda açıklanan esaslar dahilinde bir süre tanınmamıştır. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliyeye hükmedilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir.”²⁸⁶

Yargıtay'ın vermiş olduğu bir diğer kararda da, kiracı tarafından baca deliğinin kapatılması, süreli ihtar sonucu giderilebilecek nitelikte bir olgudur. Davacının akde

²⁸⁵ ERDOĞAN, s. 429.

²⁸⁶ Yarg. 6. HD. 24.1.2005 T. ve E.2004/9624, K. 2005/ 140 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (04.04.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 06.02.1995 T. ve E.1995/ 967, K. 1995/1093 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, Borçlar, s. 192.

aykırılığının giderilmesi için davalıya süreli ihtar tebliğ ettirilmemesi nedeniyle davanın reddine karar vermiştir.²⁸⁷

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 18.03.2008 Tarih ve E.2008/632, K. 2008/3195 Sayılı kararında ise, akde aykırılığı gidermek için süre verilmeden, tahliye için süre verilmesini davanın ret nedeni olarak kabul etmiştir. “ Davada dayanılan ve hükme esas alınan 1.2.2002 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralananın konut olarak kullanılacağı kararlaştırılmıştır. Davacı kiralananın sözleşmeye aykırı şekilde iş yeri olarak kullanıldığından söz ederek akde aykırılık hukuki sebebine dayalı olarak tahliye davası açmış ise de davalıya bu konuda keşide ettiği 4.5.2005 tarihli tel ihtarında davalının konutu akde aykırı kullandığını belirterek kiralananın otuz gün içinde tahliye edilmesini istemiştir. İhtarnameye sadece verilen süre içinde kiralananın tahliye edilmesi talep edilmiş, ancak akde aykırılığın giderilmesi için yukarıda açıklanan esaslar doğrultusunda bir süre tanınmamıştır. Kiralananın akde aykırı kullanıldığı ibaresi yeterli olmayıp akde aykırılığın giderilmesi için bir süre verilmediğinden mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye hükmedilmesi doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmiştir.”²⁸⁸

Yargıtay kiracı tarafından her zaman giderilmesi mümkün olan durumları akde aykırılık olarak değerlendirmemektedir. Buna örnek olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 05.12.1985 Tarih ve Esas 1985/12947, Karar 1985/13399 Sayılı Kararı verilebilir; “ Davacı, kiralananın davalıya bir kısım demirbaşlarıyla birlikte teslim edildiğini, onların buldukları yerden söküldüğünü ve ihtarname ile tanınma süre içinde yerine takılmadığını, bu suretle akde aykırılık hali doğduğunu iddia ederek kiralananın tahliyesini istemiştir... Herzaman yerine takılması mümkün olan bu kabil eşyanın ihtara rağmen takılmamış olması akde aykırılık olarak kabul edilemez... kiralananın kiracıya teslimi sırasında bu noksanlığın giderilmemesi halinde tazminat davasına konu

²⁸⁷ Yarg. 6. HD. 10.11.1998 T. ve E. 1998/ 9486, K. 1998/9490 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 165-166.

²⁸⁸ Yarg. 6. HD. 18.03.2008 T. ve E. 2008/632, K. 2008/3195 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (04.04.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 28.03.1995 T. ve E.1995/3160, K.1995/ 3318 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 191-192.

edilebileceği olayın akde aykırılık teşkil etmeyeceği nazara alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken...”²⁸⁹

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 4.10.2005 tarihinde vermiş olduğu karar da aynı hususa ilişkindir; “Davacı, 20.6.2003 tarihinde keşide ettiği ihtarnameyle davalı tarafından sökülen kalorifer peteklerinin on beş gün içinde yerine monte edilmesini aksi halde akde aykırılık sebebiyle tahliye davası açılacağını ihtar ederek bu nedene dayanarak kiralananın tahliyesini istemiş ise de, kalorifer peteklerinin yerine konması basit bir işlem olup her zaman için yerinde getirilmesi mümkündür. Basit bir onarımla giderilmesi mümkün olan bir hususun yerine getirilmemesi de akde aykırılık olarak kabul edilemez. Bu nedenle davanın reddine karar vermiştir.”²⁹⁰

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 4.10.2005 Tarihli kararı ve 05.12.1989 Tarihli kararı kanaatimizce yerinde değildir, zaten akde aykırılık her zaman giderilebilecek bir durumsa ihtar çekilip, kiracıya akde aykırılığı gidermesi için uygun bir süre verilir, bu sürede aykırılık giderilmezse de, tahliyeye karar verilmesi gerekir. Bu olayda da bu şartlar gerçekleştiği halde, basit bir onarımla giderilebilecek bir durum söz konusu diyerek davanın reddine karar verilmesi yerinde değildir, zaten basit bir onarımla giderilemeyecek bir akde aykırılık söz konusu olsaydı fena kullanım sayılacak ve ihtara gerek kalmadan tahliye davası açılacaktır.

Yargıtay bir kararında ise, yerel mahkeme iki dükkan arasında ayııcı vazife gören kapı haricinde 2-3 metre genişliğinde ve 2.20 metre yüksekliğinde davalının taşınmazı terk ettiği zaman tekrar eski haline getirilebileceği doğrultusunda mütalaasına dayanarak davayı reddetmiştir...İki dükkan arasındaki duvarın tamamen yıkılmak suretiyle açılması üzerine davacı 18.5.1994 keşide tarihli ihtarla maddi olayı açıklayarak tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde yıkılan duvarın eski haline getirilip yeniden yapılmasını talep etmiş, ancak, verilen süre içerisinde ihtarın içeriği yerine getirilmediğinden olayda akde aykırılık olgusunun gerçekleştiğinin kabulü ile kiralananın tahliyesine karar vermiştir.”²⁹¹

²⁸⁹ Yarg. 6. HD. 05.12.1985 T. ve E. 12497, K. 13399 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 470-471.

²⁹⁰ Yarg. 6. HD. 4.10.2005 T. ve E. 7228, K. 8987, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 152-153.

²⁹¹ Yarg. 6. HD. 13.0.1995 T. ve E. 5547, K. 6012 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 187-188.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 05.04.2004 Tarih ve Esas 2004/ 2259, Karar 2004/ 2351 Sayılı Kararında,” Taraflar arasında akdedilen 1.9.2001 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün ikinci maddesinde kiracının önceden bilgi vermek ve masrafları kendisine ait olarak zorunlu tadilat yapabileceği kararlaştırılmıştır. Davacı keşide ettiği ihtarnamede davalının kiralanda yaptığı tadilatların imara ve projeye aykırı olduğunu ileri sürerek yapılarak değişikliklere derhal son verilmesini, tadilatların durdurulmasını istenmiştir. Davalıya gönderilen 1.11.2002 şekilde tarihli ihtarnamede akde aykırılığa derhal son verilmesi istenmiş, herhangi bir süre verilmemiştir. Akde aykırılığın derhal giderilmesi sözcüğü yeterli olmadığından ve davalıya yukarıda açıklandığı üzere yasaya uygun ihtarname keşide edilmediğinden mahkemece davanın reddine karar vermiştir.”²⁹²

Kiralayanın kiracının yaptığı tadilatları baştan beri bildiği ve zımni muvafakatinin olduğu durumlarda, Yargıtay, akde aykırılığın olmadığına karar vermektedir.

Buna örnek olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 26.04.2004 Tarih ve Esas 2004/3071, Karar 2004/3144 sayılı kararı örnek olarak verilebilir, söz konusu kararda; Davacı vekili, dava dilekçesinde davalı şirketin 1.9.1997 başlangıç tarihli sözleşme ile 1,2 ve 3 nolu dairelerin kiracısı olduğunu, sözleşmede kiralayanın izni olmadan tadilat yapılmayacağı yazılı olduğu halde üç dairenin duvarlarının yıkılarak birleştirildiğini, yapılan tadilatların projeye aykırı olduğunu, bu aykırılığın giderilmesi için süreli ihtar keşide edildiği halde eski hale getirilmediği ileri sürülerek davalının kiralananan tahliyesi istenmiştir. Davalı vekili ise, kiralananların sağlık tıp merkezi olarak kiralandığını, yapılan tüm tadilatların davacının muvafakati ile yapıldığını, hatta işçisini kendisinin temin ettiğini, sağlık merkezine annesinin sağlık problemleri nedeniyle defalarca gelip gittiğini, bu tadilatları görememesinin mümkün olmadığını, davacının zımni muvafakatinin bulunduğunu, davacı önce ihtarname keşide ederek kiralananın fahiş olarak arttırılmasını istediğini ve talep kabul edilmeyince bu davanın açıldığını, davanın reddi gerektiğini savunmuştur. ... davacının asıl amacının kirayı arttırmaya yönelik olduğunu savunmuş, bu konuda dinlettiği savunma tanıkları da savunmayı

²⁹²Yarg. 6. HD. 05.04.2004 T. ve E. 2004/2259, K. 2004/ 2351, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 159-160; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 28.03.1995 T. ve E. 1995/3160, K.1995/3318 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 191-192.

doğrular mahiyette beyanda bulunmuşlardır... dosya kapsamına göre tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde davacının, yapılan tadilatları baştan beri bildiği anlaşılmalı davanın reddi gerektiğine hükmetmiştir.²⁹³

Kira sözleşmesinde, kiralananda kimlerin kalacağı açıkça belirtilmemişse, onların dışındaki şahısların kiralananda bulunması akde aykırılık sayılır. Bu gibi haller bildirim ihtiyacı duyulan sözleşmeye aykırılık hallerindedir. Kiracılara bu aykırılığın giderilmesi için ihtarla uygun bir süre tanınması, aykırılık giderilmediği takdirde tahliye yoluna başvurulması gerekmektedir. Kiracı, akde aykırılık olgusunun kiralayana bildiğini savunursa, maddi bir olaya ilişkin olması nedeniyle kiracı bu savunmasını tanık dahil her türlü delil ile ispat edebilir.²⁹⁴

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 15.12.1985 Tarih ve Esas 1985/12551, Karar 1985/ 13980 Sayılı Kararı taşınmazda sözleşmede belirtilenlerden farklı kişilerin oturmasının sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilmesine örnek olarak verilebilir, söz konusu karara göre; “Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 1. maddesinde (kiracı mecurda eşi ve çocukları ile ikamet edebilecek) denilmektedir. Bu şart geçerli olup, tarafları bağlar. Kiralananda Güler Seringül isminde bir şahsın oturduğu ihtarla verilen süre içinde bu duruma son verilmediği, dinlenen şahitlerin şahadeti, mahallinde yapılan tespitteki davalı eşin beyanı ile sabittir. Bu durumda Güler Seringül’ün akde aykırı olarak kiralananda oturmakta olduğu anlaşılmaktadır. Güler Seringül’ün davalının akrabası olması durumu değiştirmez... Bu durumda sözleşmeye aykırılık olgusu gerçekleştiğinden kiralananın tahliyesine karar verilmek gerekirken reddine ilişkin hüküm tesisi yasaya aykırı olduğundan bozulması gerekmiştir.²⁹⁵

²⁹³ Yarg. 6. HD. 26.04.2004 T. ve E. 2004/3071, K. 2004/3144 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 158; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 24.04.1992 T. ve E. 5307, K. 5697 Sayılı Kararı, “Kiralanan ile bitişindeki yine davalının zilyetliğinde bulunan duvarda kapı açılmasının sözleşmeye uygun olmadığı ve yasaklanan eylemlerden olduğu açıktır. Bu şekilde kapı açmanın yazılı izne dayandığı iddia edilmemiştir. Ancak, davasının yıllardır o aykırılığı bildirdiği, buna rağmen ses çıkarmamak sureti ile o şekilde kullanmaya zımnen izin verdiği dinlenen davalı tanıklarının beyanlarından anlaşılmaktadır. Davacının aynı binada üst katta oturduğu, eve giriş çıkışlarında pasaja girişlerinde bu kullanma durumunu görülmemesinin mümkün olmadığı açıktır, hatta davacının ve yakınlarının kiralanana girip çıktıkları anlaşılmaktadır. Buna rağmen uzun yıllardır o kullanma tarzına karşı çıkmayan davacının buna razı gösterdiğinin kabulü icap eder. Sonradan rızanın geri alınması mümkün değildir. Bu rızaya rağmen sözleşmedeki hükümden yararlanarak akde aykırılık iddia edilmesinde davacının iyi niyetli olduğu iddia edilemez.” **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 177.

²⁹⁴ **ERDOĞAN**, s. 431.

²⁹⁵ Yarg. 6. HD. 15.12.1985 T. ve E. 1985/12551, K. 1985/13980 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, Celal, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 1998, s. 462-463; Aynı yöndeki karar için Bkz.

Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 22.03.1978 Tarih ve Esas 1978/ 969, Karar 1978/ 256 Sayılı Kararında, kiralayanda, kiracılar dışında, kiracının yeğenin köyünde lise bulunmaması nedeniyle okul dönemlerinde davalının yanında kalmasını akde aykırılık kabul etmemiş ve bunu akde aykırılık olarak kabul etmenin iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağına karar vermiştir.²⁹⁶

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında, kiracının kira sözleşmesi yapılırken, kiralayana söylediğinden fazla çocuğunun olması durumunda, kişi sayısının sözleşmenin esaslı unsuru olduğundan, ancak yazılı belge ile ispatlanabileceğine karar vermiştir.²⁹⁷

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin kira sözleşmesinde oturacak kişilerin sayısı konusunda kiralayan tarafından yazılı belge ile ispatlama zorunluluğu sadece kiracının ailesinden sayılan kimseler bakımından kabul ettiği belirtilmelidir. Kiralayanın aile

Yarg. 6. HD. 15.09.1980 T. ve E. 1980/3410, K. 1980/7752 Sayılı Kararı, “ ...Davacı, kiracı bulunan davalının reşit olan ve hastanede hemşire olarak çalışan baldızını kiralanana aldığı ve bu akde aykırılığın giderilmesi için çekilen ihtarin semeresiz kaldığını ileri sürerek, akde aykırılık nedeniyle kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Mahkemece Türk gelenek ve göreneklerine artan hayat pahalılığına ve bekar baldızın kiralananda kalmasının taraflara zararı dokunmayacağına ve davacının iyi niyetli olmayıp hakkını kötüye kullanmasına göre, davanın reddine karar verilmiş... reşit bulunan baldız aile fertlerinden değildir... Reşit olup, hastanede çalışmakta bulunmasına göre, ayrı bir ev tutma imkanına sahiptir... Bu nedenle akde aykırılığın mevcut bulunduğu kabulü gerekirken...” **ANIL**, s. 237.

²⁹⁶ YHGK. 22.03.1978 T. ve E. 1978/969, K. 1978/256 Sayılı Kararı, “Davacı 06.09.1973 başlangıç tarihli sözleşmeye taşınmazını ikametgah olarak davalıya kiraya vermiş ve özel şartlar kısmında “kiracının anne, oğul iki nüfustan ibaret olduğu” belirtilmiştir. Davacı davalıya 20.01.1977 tarihli ihtarnameyi göndererek sözleşmeye aykırı olarak evde bir kişinin daha ikamet ettiğini tespit olduğundan bahisle bu şahsın 7 gün içinde evi tahliye etmemesi halinde sözleşmeyi feshedeceğini ihtar etmiştir.” Davalı ihtarnameye cevabında 3. kişinin yanında tahsiline devam eden yeğeni olduğunu ve okul tatilinde de anne ve babasının yanına köyüne gittiğini, ailenin bir ferdi olduğunu bildirmiştir.... Sözleşmede kiracının anne-oğul iki nüfustan ibaret olduğu yazılıdır. Davalının yanına aldığı ileri sürülen 3. kişi davalının yeğenidir. Köyünde lise bulunmaması nedeniyle okul dönemlerinde davalının yanında kalmaktadır. Olayın özelliği göz önünde tutulunca kiralayanın mücerret bulunan akde aykırılık teşkil ettiği iddiası iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz...”**ERDOĞAN**, s. 436-437.

²⁹⁷ Yarg. 6. HD. 16.06.1971 T. ve E.1971/ 4728, K. 1971/2974 Sayılı Kararı, “Kiralayan kiracının kendisine iki çocuğu olduğunu söylediğini, fakat şimdi onun kiralananda sekiz çocuğu ile birlikte oturduğunu iddia etmiştir. Bu durum sözleşmeye bildirim gerektiren bir aykırılık oluşturur, ancak kiralananda oturacak kişilerin sayısı akdin esaslı unsurlarından olup, yazılı belge ile ispatlanmalıdır. Taraflar arasında yazılı akid yoktur. Davacı, davalının iki çocuğu olduğunu söylediğini ve taşınmaz bu şartlarla kiralandığını söylemiş ve davalı taraf bu hususu kabul etmemiş ve şahit dinlenmesine muvafakati bulunmadığını da bildirmiştir. Binada kaç kişinin oturacağı akdin esaslı unsurları olması sebebiyle şahit ile ispat edilemez, kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” **KARAHACIOĞLU**, s. 209-210.

fertleri arasında yer almayan kimselerin kiralananında oturması halinde, kiracı kiralayanın muvafakati bulunduğunu ispat etmek zorundadır.²⁹⁸

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 08.07.1959 Tarih ve Esas 6-73, Kara 37 sayılı kararına göre, kira sözleşmesinde birlikte oturulacağı gösterilmeyen askerliği bitmiş kardeşin kiralanan yerde oturması akde aykırı hareket sayılır.²⁹⁹

6570 Sayılı Kanunun 12. maddesi, Borçlar Kanununun 259. maddesinde öngörülen düzenlemenin aksine bir hüküm içermekte ve kiracıya, kiralananı başkasına kiralama, devretme ve kullandırma, işgal ettirme yasağı getirmiştir. Kiracının bu tür davranışı ancak kiralayan tarafından buna muvafakat etmişse, sözleşmeye aykırı olmaktan çıkar. Kiralayan böyle bir durumun varlığı halinde kiracıya öncelikle bu duruma son vermesi için belli bir süre içeren ihtar göndermesi zorunludur.³⁰⁰

Borçlar Kanunu Tasarısının 321. maddesi, 818 sayılı Borçlar Kanununun 259. maddesi ile 6570 sayılı Kanunun 12. maddesini karşılamaktadır. İlgili madde şu şekildedir;

“Kiracı, kiralanan zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. Kiracı konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiralayanın açık rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. Alt kiracı kiralananı, kiracıya tanınandan başka bir biçimde kullandığı takdirde, kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da kullanabilir.”

Borçlar Kanununun 259. maddesinde olduğu gibi, tasarının 321. maddesinde de kiracının alt kiraya verme veya kullanma hakkını devir yetkisi, kiraya verene zarar vermemek koşuluna bağlanmıştır. Alt kiracının kiralananı, kiracıdan farklı şekilde kullanmasını önlemek amacıyla, bu tür kullanımdan kiracının sorumlu olacağı ve kiraya verenin hem alt kiracıya hem de kullanım hakkını devralana karşı kiracısına sahip olduğu haklara sahip olacağı hükümde açıkça düzenlenmiştir.³⁰¹

²⁹⁸ BURCUOĞLU, s. 176.

²⁹⁹ ERDOĞAN, s. 432.

³⁰⁰ BURCUOĞLU, s. 177.

³⁰¹ BURCUOĞLU, Akıntürk'e Armağan, s. 23.

Borçlar Kanunu Tasarısının 322. maddesi, meri Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Kanundan farklı olarak, kiracının kiralayanın yazılı rızasıyla kira ilişkisini başkasına devredebileceğini kabul etmektedir. Hatta işyeri kiralalarında, haklı sebep olmadıkça kiralayanın bu rızayı vermektan kaçınamayacağı düzenlenmiştir. Ancak haklı sebebin ne olduğu açıklanmamıştır, uygulama ile şekillenecektir. Bu madde düzenlenirken İsviçre Borçlar Kanununun 263. maddesi göz önünde tutulmuştur.³⁰² İlgili madde hükmü şu şekildedir;

“Kiracı kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçınamaz. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsil sorumlu olur.”

Kanaatimizce Tasarının 322. maddesinde düzenlenen işyeri kiralaları bakımından, kiraya verenin haklı neden ileri sürmeden devir hakkını kullanmaktan kaçınamayacağına ilişkin hüküm uygulamada kiracılar tarafından açıkça kötü niyetli olarak kullanılmaya açık bir hüküm olup, kiraya vereni büyük zararlara sokacaktır. İş hayatının yoğun olduğu bölgelerde kiracılar kira ilişkisini devretmek için alt kiracılardan bu devir karşılığı büyük miktarlarda hava parası alacak, kiracı kiraya verenin mülkiyetindeki taşınmazda malik gibi davranarak istediği kişiye, kiralananı kiraya verebilecektir. Bu gibi durumlarda, kiraya verenin mülkiyet hakkı ağır bir biçimde zedelenecektir. Türk hukukundaki amaç kiracının açıkta kalmaması ise, artık kiralananı ihtiyacı olmayan kiracının, kiralananı istediğine kiraya verebilme hakkı tanınması, mülkiyet hakkının gaspı niteliğindedir ve tasarıdan çıkarılması gerekmektedir.

Yargıtay Hukuku Genel Kurulu'nun 01.06.1961 Tarih ve Esas 6-1236, Karar 169 sayılı kararında da belirtildiği gibi kiralananın kiracı tarafından üçüncü şahsa kiralınmasına kiralayanın zımnen ve delaleten rıza göstermiş olması halinde üçüncü şahıs hakkında fuzuli işgalden tahliye kararı verilmesi yolsuzdur.³⁰³

³⁰² BURCUOĞLU Akıntürk'e Armağan, s. 23.

³⁰³ ERDOĞAN, 1998, s. 427.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 27.12.2005 Tarih ve Esas 2005/ 11033, Karar 2005/ 12240 Sayılı Kararında açıkça belirtildiği üzere, 6570 Sayılı Kanun'un 12. maddesi gereğince kiracı veya fuzuli işgalci hakkında akde aykırılıktan dava açılabilir. Kiracı veya fuzuli işgalci hakkında aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olmadığından ayrı ayrı dava açılabilmesi gibi birlikte davalı gösterilmek suretiyle de kiralanandan tahliyeleri istenebilir.³⁰⁴

Bazı durumlarda ise, kiracı sözleşmeye aykırı olarak kiralanana ortağı olduğu bir şirkete devretmektedir. Şirket hükmi şahsiyete sahip olduğuna göre bu devirle kiracı ismen değişmiş bulunduğundan, kiracı kira sözleşmesine aykırı hareket etmiş olacak ve şirket de fuzuli işgalci durumunu almış olacaktır. Kiracının şirket ortaklığı da durumu değiştirmeyecektir.³⁰⁵

³⁰⁴Yarg. 6.HD. 27.12.2005 T. ve E.2005/ 11033, K. 2005/12240 Sayılı Kararı, "Davacı vekili, dava dilekçesinde, H. isimli şahsın kiralananda 10.04.2003 tarihli sözleşme ile kiracı olduğunu, ancak mahkeme aracılığı ile yaptırılan tespitte taşınmazda "E. Kot Galerisi" adıyla faaliyet gösteren iş yerinin davalı A. adına kayıtlı olduğunun saptandığını, perakende satış fişinin de B. adına olduğunun tespit edildiğini, kiralananın kiracı dışında bir şahıs tarafından işletildiğini belirterek, davalının fuzuli işgal nedeniyle kiralanandan tahliyesini talep etmiştir. Davalı, kira sözleşmesini ağabeyi olan H.'ın yaptığını ancak dükkanı birlikte işlettiklerini, kiracının yurt dışına çıkma durumu olduğundan resmi kayıtların kendisi adına yapıldığını, davanın reddine karar verilmesini savunmuştur. 6570 Sayılı Yasa kapsamına giren yerler için Yasanın 12. maddesi gereğince kiracı veya fuzuli işgal hakkında akde aykırılıktan dava açılabilir. Kiracı veya fuzuli işgal hakkında aralarında zorunlu dava arkadaşlığı olmadığından ayrı ayrı dava açılabilmesi gibi birlikte davalı gösterilmek suretiyle de kiralanandan tahliyeleri istenebilir. Kiracının tahliyesi için daha önce kendisine süreli bir ihtarın tebliğ edilmesi, verilecek süre içerisinde kiralananın akde uygun hale getirilmesinin istenmesi ve bu ihtarın sonuçsuz kalması gerekir. Kiralayan tarafından kiracıya tebliğ ettirilecek ihtarnamede verilecek süre uygun bir süre olmalıdır. Fuzuli işgal hakkında açılacak davada kendisine önceden ihtar gönderilmesi koşulu aranmaz. Olayımıza gelince; dava konusu edilen kiralananda davacı tarafından 10.04.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile dava dışı H.'a kiralanmıştır. Sözleşmenin özel şartlar bölümü 4. maddesinde kiralananın yerin kiralananın yazılı izni olmadan başkasına devredilemeyeceği kararlaştırılmıştır. Davacı tarafından E. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2005/119-120 D. İş sayılı dosyası ile 22.04.2005 tarihinde yaptırılan tespitte ise "E. Kot Galeri" ismiyle konfeksiyon işi yapılan kiralananda vergi levhasının davalı A. adına olduğu satış fişinin de yine dava dışı B. adına düzenlendiği saptanmıştır. Davalı kiralananda kiracının vekili ya da temsilcisi olarak değil bizzat kendi adına iş yapmaktadır. Vergi levhasının kendi adına olması da bu hususu doğrulamaktadır. Kira sözleşmesinde kiracı olarak yer almayan davalının kiralanadaki konumu fuzuli işgildir. Yukarıda açıklandığı üzere fuzuli işgal nedeniyle açılacak tahliye davasının kiracıya yöneltilmesi gerekmez. Mahkemece davanın kabulüyle davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı görüldüğünden kararın bozulması gerekmektedir." www.kazanci.com (10.04.2010).

³⁰⁵ ERDOĞAN, s. 431.

Yargıtay'a göre kiracının, kiralananı, ortağı olduğu şirkete devretmesi akde aykırı bir harekettir.³⁰⁶

³⁰⁶ Yarg. 6. HD. 25.06.1963 T. ve E. 1963/2818, K. 1963/3090 Sayılı Kararı, “ Davacı, kiralanan firmı başkasına devretmek suretiyle kira akdine muhalefet eden davalının kiralananından çıkarılmasını istemiştir. Yapılan tahkikatın kiracı olan davalının, kiralananı Ekmek Sanayi Kollektif Şirketine devrettiği ve taraflar arasındaki akitte devre yetkisinin bulunduğu dair bir kayıt olmadığı, aksine devredemeyeceğine dair serahat bulunduğu, ve davacının BK. 256. Maddesine uygun şekilde davalıya tebliğ ettirdiği ihtara rağmen, adı geçen şirketin firından çıkarılmadığı anlaşılmaktadır. Kolektif şirket Ticaret Kanunu hükümlerine göre tüzel kişiliği haizdir. Kiralananın bu şirkete devredilmesi akde aykırı bir harekettir. Davalının bu şirkete ortak olması bu durumu değiştirmez. Bu sebeple kiralananın boşaltılmasına karar vermek gerekir.” **ERDOĞAN**, 1998, s. 439-440; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 29.03.2001 T. ve E. 2001/2381, K. 2001/2621 Sayılı Kararı, “Davacı vekili, davalılardan Abdullah'ın 1.8.1998 başlangıç tarihli sözleşme ile kiracı olduğunu, sözleşmeye aykırı olarak kiralananı diğer davalı B... Hayvancılık Gıda Ürünleri Limited Şirketine devrettiğini, süreli ihtara rağmen sözleşme gereğini yapmayan davalı Abdullah'ın akde aykırılık, davalı şirketin ise fuzuli işgal nedeni ile tahliyesini talep etmiştir. Davalılar vekilleri, kiralananın sözleşme kurulduğundan itibaren davalı Abdullah ile kiralananın 1/2 pay sahibi olan Nafiz tarafından lokanta olarak işletildiğini, adi ortaklığın limited şirkete dönüşmesinin akde aykırılık teşkil etmeyeceğini, davanın reddini savunmuşlardır. Mahkeme kiralananın kullanım amacıyla bir değişiklik yapılmadığı, ortaklığın limited şirkete dönüşmesinin akde aykırılık teşkil etmeyeceğine, davacının 1/2 pay sahibi olup, şirket ortağı Nafiz'in de 1/2 pay sahibi olması sebebiyle pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmadığı gerekçesiyle davayı reddetmiştir. 1.8.1998 başlangıç tarihli 3 yıl süreli kira sözleşmesi davacı ile davalılardan Abdullah arasında akdedilmiştir. Özel şartlar 1. maddesinde "kiracı, kiraya verenin yazılı onayı olmaksızın kiralananın tamamını veya bir bölümünü devredemez, yararlandıramaz, kullanım amacını değiştiremez şartı yer almaktadır, bu şart geçerli olup, tarafları bağlar." Davacı kiralayan olduğuna göre davanın açılmasında ve yürütülmesinde bir usulsüzlük yoktur. Kiracının kiralananı sözleşmede belirtildiği şekilde kullanması icab eder. Mahkemenin kabul ettiği gibi sözleşmeye aykırı kullanımın kiralayana zarar vermemesi akde aykırılık olgusunun kabul edilememesi nedeni sayılamaz. Davalı Abdullah kiralananı şirkete devrettiği uyumsuzluk konusu değildir. Mahkeme de bu olguyu kabul etmiştir. Kiralanan sözleşmeye aykırı olarak devredildiğine süreli ihtara rağmen aykırılık giderilmediğine göre davalı kiracı Abdullah ile davalı B... Hayvancılık Gıda Ürünleri Limited Şirketinin tahliyesine karar verilmek gerekirken yazılı gerekçe ile ret kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.”³⁰⁶ www.kazanci.com (10.04.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. H.D. 17.06.2004 T. ve E. 2004/4854, K. 2004/4977 Sayılı Kararı, “Dava akde aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkemece ret kararı verilmiş, hükmü davacı vekili temyiz etmiştir. Davacı vekili, davalının müvekkiline ait çay bahçesinde kiracı olduğunu, kiraladığı yerin bir bölümünü üçüncü şahıs olan Serkan'a çiçek satımı için devrettiğini akde aykırılığın giderilmesi için gönderilen ihtara rağmen akde aykırı davranışa son vermeyen davalının tahliyesini talep etmiştir. Davalı vekili, Serkan'ın boş olan dükkana çiçeklerini koyduğunu, kiraya verilmediğini, davanın reddini savunmuştur. Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 17.4.1985 başlangıç tarihli, üç yıl sürelidir. Barbaros caddesindeki çay bahçesi kiralananmış olup, sözleşmenin 4. maddesinde ""...kiracı kiralanan yeri bir başkasına devredemez, kiraya veremez"" 5. maddesinde ""...kiralanan çay bahçesidir. Bunun dışında başka amaçla kullanılamaz"" hükümleri yer almaktadır. Davalının tespit zaptındaki beyanından ve mahkemenin gerekçesinden de anlaşılacağı üzere kiralananın kapsamında bulunan dava konusu yer üçüncü kişinin kullanımına tahsis edilmiş ve uygun süreli ihtara rağmen sözleşmeye aykırı olan bu duruma son verilmemiştir. Bu durumda akde aykırılık olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar vermek gerekirken, yazılı gerekçeyle ret kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.”, www.kazanci.com (10.04.2010).

Kira sözleşmesinde yanına ortak alınmayacağına dair bir hüküm yoksa, kiracının yanına ortak alması sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilemez.³⁰⁷

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bir kararına göre, kiralananın, iki kiracı tarafından müşterek olarak kullanmak üzere kiralınması ve kira sözleşmesinde, kiracılardan birinin kira sözleşmesini sona erdirmesi halinde, kira sözleşmesinin diğer kiracı içinde sona ereceğine dair hüküm bulunmasına rağmen, kiracıların biri tarafından kiralananın kullanılması akde aykırılık kabul edilmektedir.³⁰⁸

Kiralanda hayvan bulundurulması, sözleşmeye aykırılık kabul edilmekle birlikte, bazı kararlarda bu aykırılığın kiracıya uygun süre tanıyan bildirimde bulunması şart koşulmakta, bazılarında ise, hayvan bulundurma açıktan açığa fena kullanım olarak kabul edilerek, bildirim bile gerek duyulmadan tahliye davasının açıldığı görülmektedir.³⁰⁹ Yargıtay bu konuya ilişkin farklı tarihlerde farklı kararlar vermiştir.

Örneğin, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 05.10.1997 Tarih ve Esas 1997/11305, Karar 1997/11724 Sayılı Kararında hayvan beslemeyi akde aykırılık kabul etmiştir. Söz konusu karara göre, “Davacı, dava konusu yerde köpek beslediğinden ve davalının bir kira yılında iki haklı ihtarına sebebiyet verdiğinden taşınmazın tahliyesini istemiş, sonradan davasını akde aykırılık nedenine hasretmiştir... Mahkeme, köpek beslemenin açıktan kötü kullanma olduğunu kabul ederek tahliyeye karar vermiştir... Konutta normal biçimde köpek beslemek açıktan kötü kullanma değil, olsa olsa özenle kullanma

³⁰⁷ Yarg. 6. HD. 12.10.1964 T. ve E. 213, K. 4373 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 448.

³⁰⁸ YHGK. 16.10.1991 T. ve E. 1991/414, K. 1991/6-488 Sayılı Kararı, “Davalı ile yapılan kira sözleşmesinden bu davalıdan başka doktor (G.T.)’nin de kiracı olduğu 01.04.1985 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin her iki kiracı tarafından imzalanması ve her ikisinin kiracı olarak gösterildiği ve bu sözleşmenin özel birinci maddesinde aynı (aynı mecur her iki kiracıyı müşterek olarak kullanmak üzere kiralınmış olup, kiracılardan birinin kira sözleşmesini sona erdirmesi ve mecuru boşaltması halinde iş bu kira sözleşmesi diğer kiracı içinde otomatikman sona erdirecektir.) hükmü içerdiği görülmüştür. Kira akti kullandırma akitlerindedir. Kiralanan bu ilişkiyi doğuran kira aktinde ne şekilde kullandırırsa kiracı kiraladığı taşınmazı akitle kastedilen şekilde kullanmakla hem de özenle kullanmakla yükümlüdür. Akitle kararlaştırılan şartlara aykırı bir kullanma tarzı akde aykırılık teşkil eder ve tahliye sebebinin oluşturur. Davaya dayanak yapılan sözleşmenin 1. maddesine konulmuş olan müşterek kullanma şartı da taşınmazın doğrudan doğruya kullanılmasına ilgilidir... Taraflar kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde kişiye yönelik kullanma şartında anlaşmışlardır. Bu anlaşmanın BK.’nin 19. maddesine aykırı olduğu da düşünülemez. Kişiye yönelik kullanma şartına riayetsizlik kiralananın kötü kullanılması gibi akde aykırı davranış olarak değerlendirilmesi gerekir.” **ERDOĞAN**, s. 434-435.

³⁰⁹ **BURCUOĞLU**, s. 179.

borcuna aykırılık teşkil eder. Davacının davalıya belli bir süre vererek özenle kullanma borcuna aykırılığın giderilmesini isteyen bir ihtarnamesi yoktur. Üstelik dinlenen davalı tanıkları apartmanda komşunun tatile çıkarken geçici bir zaman için köpeğini davalıya emanetten bıraktığını söylemişlerdir. Bu hale göre davanın reddi gerekirken...³¹⁰ şeklinde karar vermiştir.

Yargıtay'ın çoğu kararında hayvan beslemeyi fena kullanma olarak kabul etmeyip, süreli ihtar gönderilmenin şart olduğuna karar verirken Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 07.04.1982 Tarih ve E. 6-499, K. 334 Sayılı Kararında köpek beslemenin açıktan kötüye kullanım olarak değerlendirildiği görülmektedir. “Köpeğin belirsiz zamanlarda havlayıp, ulumak suretiyle çevreleri için daimi bir huzursuzluk kaynağı olacağı, ayrıca sahipleri tarafından dışarıya çıkarılmaları halinde de apartmanda oturanların hareket serbestilerini önleyeceği açık bir gerçektir. Bu itibarla köpek beslemek kiralananın açıktan fena kullanıldığını gösterir...”³¹¹ şeklinde karar vermiştir.

Kanaatimizce, hayvan beslemenin, kiralananın açıktan fena kullanılması olarak değerlendirilmemesi, kiracının sözleşmede hayvan beslenilmesine muvafakat eden bir hüküm olmadığı halde, hayvan beslemesi halinde, kiracıya uygun bir süre içeren ihtar gönderilerek, akde aykırılığa son verilmesi istenmeli, bu ihtara rağmen kiracı bu aykırılığı gidermediği takdirde, tahliye karar verilmesi gerekir. Ancak kira sözleşmesinde hayvan beslenmeyeceğine dair bir hüküm bulunmaktaysa bu halde, kiracının hayvan beslemesi kiralananın açıktan fena kullanılması olarak değerlendirilmelidir.

³¹⁰ Yarg. 6. HD. 05.10.1997 T. ve E. 1997/11305, K. 1997/11724 Sayılı Kararı, YKD 1991 S.1, s. 39-40; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 24.02.1997 T. ve E. 1997/1242, K. 1997/1464 Sayılı Kararı, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 24.02.1997 Tarih ve Esas 1997/1242, Karar 1997/ 1464 Sayılı Kararı, “... Kiralananda köpek beslenmesi doğrudan kiralananın kullanılmasına ile ilgilidir. Ancak köpeğin kiralanan veya apartman dahilinde oturanlara zarar verdiği iddia ve ispat edilmemiştir. Bu itibarla açıktan kötü kullanmadan söz edilemez kiralanan sadece köpek beslenmesi konut olarak kiralanan yerin akde aykırı kullanıldığını ortaya çıkarır ise de bu kullanmadan vazgeçilmesi için belli süreli ihtarname keşide ve tebliğ ettirilmemiş olduğundan bu yüzden tahliye kararı verilemez.” **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 167-168; Aynı yöndeki kararlar için Bkz. Yarg. 6. HD.13.11.1964 T. ve E.1964/ 4005, K. 1964/4836 Sayılı Kararı, **ANIL**, s. 232; YHGK 20.04.1966 T. ve E. 6-488, K. 120 Sayılı Kararı, **ANIL**, s. 233.

³¹¹ **ERDOĞAN**, s. 438; **BURCUOĞLU**, s. 180.

Uygulamada en sık sözleşmeye aykırılık hali, kiracı tarafından belli bir amaçla kiralanan taşınmazın, sonradan özgülenme amacının değiştirilerek, başka bir şekilde kullanılmasıdır.

Yargıtay da kiralananın amaç dışı olarak kullanılmasını akde aykırılık olarak kabul etmektedir.³¹²

Örneğin Yargıtay bir kararında bakkal dükkanı olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazın, depo olarak kullanılmaya başlanması ve kiralayan tarafından süreli ihtar gönderilmesine rağmen akde aykırı kullanımdan vazgeçilmemesi durumunda akde aykırılığın gerçekleştiğini kabul ederek kiralananın tahliye edilmesine karar vermiştir.³¹³

Yargıtay taşınmazın kullanım amacı dışında başka amaçla kullanılmasını akde aykırılık kabul ettiği gibi, taşınmazın akde aykırı olarak kapalı ve boş tutulmasını taşınmazın değerini düşüreceğinden, amaca uygun olarak kullanılmayıp, kapalı tutulan taşınmazlara ilişkin olarak da akde aykırılık olgusunun gerçekleştiğini kabul etmektedir.

³¹² Yarg. 6. HD. 01.07.1981 T. ve E.1981/ 5943, K. 1981/11076 Sayılı Kararında “ Kiralananın tuğla bayiliği işinde kullanılacağı ihtilafsızdır. Davalı bu yeri otopark olarak kullanmaya başlamış, ihtara rağmen kiralananı eski hale getirmemiştir. Böylece kiralananın kullanma şekli tek taraflı olarak değiştirilmiştir. Davalı savunmasında tuğla fabrikasını kapatması nedeniyle zorunlu olarak kiralananın kullanma şeklini değiştirdiğini buna da davacının ses çıkarmamak suretiyle zımnen muvafakat ettiğini savunmuşsa da, zımni muvafakati ispat edememiştir. Tuğla fabrikasının kapanması ise davacıyı ilgilendirmemektedir. Fabrikanın kapanması nedeniyle kiralananın kullanılmadığı takdirde kiracının tahliye hakkı varken bu yola gitmemiştir. Taraf delilleri karşılaştırıldığında davacı delilleri daha baskın durumdadır. Bu nedenle sözleşmeye aykırılık hususunun gerçekleştiğinin kabulü ile tahliyeye karar vermek gerekirken...” **ERDOĞAN**, s. 464.

³¹³ Yarg. 6. HD. 03.03.1993 T. ve E. 1993/2541, K. 1993/2747 Sayılı Kararı, “Davacı, davalıya bakkal dükkanı olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazın depo olarak kullanılmaya başladığını, süreli ihtara rağmen akde aykırı kullanımdan vazgeçilmediğini iddia ederek akdin feshi ve kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı akde aykırı kullanımın söz konusu olmadığını yine ticarethane olarak kullanılmaya devam olduğunu savunmuştur. Kiralananın bakkal dükkanı olarak kullanılmak üzere kiralandığı 1.7.1991 başlangıç tarihli sözleşmenin birinci sayfasında açıkça belirtilmiştir. İhtarname ile tanınan süreden sonra 27.5.1992 tarihli tespit sırasında davalı kiracı kiralananı bakkal dükkanı olarak kullanmadığını o yeri depo şeklinde kullanmakta olduğunu açıkça bildirmiştir. Davalının bu ikrarı kiralananı sözleşmeye uygun kullanmadığını göstermektedir. Bu itibarla akde aykırılık olgusunun gerçekleştiği kabul edilerek kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken...” **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 202; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 28.5.2002 T. ve E. 2002/3571, K. 2002/3785 Sayılı Kararı; Yarg. 6. HD. 28.05.2002 T. ve E. 2002/3571, K. 2002/3785 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (04.04.2010); Yarg. 6. HD. 12.01.1973 T. ve E.1973/ 98, K. 1973/94 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, 1998, s. 445; Yarg. 6. HD. 16.09.1976 T. ve E. 1976/5207, K. 1976/5345 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 451.

Bu karara örnek olarak Y. 6. Hukuk Dairesinin 01.05.1995 Tarih ve Esas 1995/4389, Karar 1995/ 4566 sayılı Kararı verilebilir. “...Davacı, 1988 yılında bir yıllık sözleşmeyle kiralananın yazıhane olarak kullanılmak üzere davalıya kiraladığını, ancak bu yerin iki yıldan beri kullanılmayıp kapalı tutulduğunu, süre verilmek suretiyle akde aykırı davranışın giderilmesinin ihtarname ile istenmesine rağmen sonuç alınmadığını iddia ile bu davayı açmıştır... İbraz olunan yazılı sözleşmeden kiralananın “yazıhane” olarak kullanılmak üzere kiralandığı anlaşılmaktadır. Belli bir amaçla kullanılmak üzere kiralanan bu yerin amaç dışında kullanılması ya da hiç kullanılmaksızın kapalı tutulması, kiralananın değerine etkili durum yaratacağından akde aykırılık oluşturacağıın kabulü gerekir...”³¹⁴ şeklinde karar vermiştir.

Yargıtay, kiralananın amaca aykırı kullanımı ya da boş tutulması halinde akde aykırılığın gerçekleştiğinin kabul edilmesi için kiralayan tarafından süreli ihtarnamenin gönderilmiş olmasını aramaktadır ve böyle bir ihtar söz konusu olmadığında akde aykırılığın gerçekleşmediğine karar vermektedir. Bu uygulamaya örnek olarak, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 26.5.2003 Tarih ve Esas 2003/3726, Karar 2003/ 3879 Sayılı Kararı verilebilir; “Dava, akde aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkeme istem gibi karar vermiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili, müvekkili işletmeye ait çay ocağının 20.03.1997 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiralandığını, davalının şartnamede belirtilen esaslara uymayarak kiralananı lokanta gibi işlettiğini, alkollü içkiler ve bakkaliye ürünleri sattığını, kiralananın farklı kişiler tarafından işletildiğini, bu nedenle sözleşmenin feshedildiğini, fesih bildirimiminin davalıya adresten ayrılma nedeni ile tebliğ olunmadığını öne sürerek kiralananın tahliyesini istemiş, davalı vekili yıllık kira bedeline göre Sulh Hukuk Mahkemesinin görevsiz olduğunu, işletmece düzenlenen tutanakların mesnetsiz ve çay ocağının bizzat müvekkili tarafından çalıştırıldığını, davalının reddini savunmuştur. Borçlar Kanununun 256. maddesinde hükme bağlanan ve uygulamada akde aykırılık olarak adlandırılan akdin feshi ve kiralananın tahliyesi davasından önce kiralayan tarafından davalı kiracıya aykırılığın giderilmesi için uygun

³¹⁴ ERDOĞAN, s. 491; Aynı yöndeki karar için Bkz. YHGK 03.10.2001 T. ve E. 2001-6/669, K.2001/652 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (10.04.2010); Yarg. 6. HD. 01.05.1995 T. ve E. 1995/4389, K. 1995/ 4566 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, Borçlar, s. 190-191; Yarg. 6. HD. 21.02.1994 T. ve E. 1994/1824, K. 1994/2090 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 489; Yarg. 6. HD. 17.06.1992 T. ve E. 1992/7337, K. 1992/7833 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 478-479.

bir süre verilmesi ve bu süre sonunda davanın açılması gerekir. Bu konuda gerekli ihtar yapılmadığından davanın reddine karar vermek gerekirken, bundan zühul ile yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı bulunduğundan hükmün bozulması gerekmiştir.”³¹⁵ şeklindedir.

Kira sözleşmesinde, kiralananın kullanım biçimi olarak ticarethane olarak kullanılacağı kararlaştırıldığında, bu ticarethanenin kullanım tarzında bir sınırlama mevcut değildir. Yargıtay’da bir kararında, “kiralanda giyim eşyası satışı yapılırken işin kuyumculuğa dönüştürüldüğünü... bildirmişlerdir... kira sözleşmesi yapılırken kiralananın ticarethane olarak kullanılacağı kararlaştırılmıştır. Bu ticarethanenin türü hakkında bir sınırlama mevcut değildir. O nedenle buranın yine ticarethane olarak işletilmesi akde aykırılık oluşturmaz.”³¹⁶

Yazılı bir kira sözleşmesi olmadan, kiralananın çifte kullanma şekline kiralayanın zımnî muvafakati olduğu durumlarda akde aykırılık olmadığı Yargıtay tarafından kabul edilmektedir.³¹⁷

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 28.11.1989 Tarih ve Esas 1989/ 12457, Karar 18262 sayılı kararında³¹⁸ zücaciye ticareti yapılmak üzere kiralanan dükkanın büfe olarak, yine Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 02.06.1981 Tarih ve E. 3533, K. 8551 sayılı kararında³¹⁹ zücaciye ticareti yapmak için kiralanan yerin konfeksiyon mağazası olarak kullanılmasını, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 26.06.2000 Tarih ve E.2000/5709, K.

³¹⁵Yarg. 6. HD. 26.5.2003 T. ve E.2003/3726, K. 2003/3879 Sayılı Kararı, , www.kazanci.com (10.04.2010).

³¹⁶Yarg. 6. HD. 16.09.1997 T. ve E.1997/ 7176, K. 1997/6495 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 163.

³¹⁷YHGK 08.05.1991 T. ve E. 6-139, K. 243 Sayılı Kararı “ Taraflar arasında kullanma şeklini belirleyen yazılı bir kira sözleşmesi yoktur. Davacı bakkaliye işi yapılmak üzere kiralandığını iddia etmiş, davalılarda ticaret odasında bakkaliye olarak kayıtlı olmakla beraber kiralananın başlangıçtan beri 15-20 senedir hem bakkaliye hem de tuhafiyeye işi yapılmakta olduğunu bununda davacı taraf ve ondan öncekiler tarafından da bilindiğini savunmuştur. Tarafların dinlenen tanıkları bu ikili kullanmayı doğrulamışlardır. Hatta davalı tanıkları açıkça bu halin davacılarca görülüp bilindiğini söylemişlerdir. Böylece olayda açıkça ve münhasıran bakkaliye olarak kiralandığı belli olmadığı gibi zaman içinde çifte kullanma şekline gerek eski kiralayanlar gerekse davacılar ses çıkarmamak suretiyle zımnî muvafakatlerinin olduğu anlaşılabilir olduğundan davanın reddine...” **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 181-182.

³¹⁸**ERDOĞAN**, s. 397.

³¹⁹**MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 238-239.

2000/5826 sayılı kararında³²⁰, cep telefonu bayii olarak kiraya verilen kiralananın kuyumcu ve cep telefonu bayii olarak kullanımını sözleşmeye aykırılık saymıştır.

BURCUOĞLU'na göre, kiralanan özgülendiği kullanım amacının değiştirilmesi sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirilebilir ancak, böyle bir değişikliğin aykırılık olarak kabul edilebilmesi için, değişikliğin kiralanan bakımından daha yıpratıcı bir kullanımı gerektireceği durumlarda söz konusu olmalıdır.³²¹

Kanaatimizce, taraflar sözleşmenin hükümleri ile bağlı olduğundan ve kiralananın kullanma şeklide sözleşmenin esaslı unsurlarından biri olduğundan kiralayanın yazılı rızası alınmadan kullanım şeklinin değiştirilmesi akde aykırılık oluşturur.

c. İhtarın Gerekli Olmadığı Sözleşmeye Aykırılıklar

Borçlar Kanunu m. 256/2'ye göre, kiralananın açıktan fena kullanımı halinde, kiralayan tarafından sözleşmenin, kiracıya süre tanıyan bir bildirimde bulunmaya da gerek olmaksızın, feshedilebileceğini öngörmüştür. Açıktan kötüye kullanma sayılan ve ihtarın gerekli olmadığı akde aykırılıklar ise, kiracının kiralayana ve yakınlarına yönelik davranışları, kiralananın fiziki durumuna yönelik veya fiziki durumunu tehdit eden davranışları ve kiracının kiralanda çevreyi önemli şekilde rahatsız eden yakışıksız davranışları şeklinde saymak mümkündür.³²²

Yerleşik uygulama, kiracının kiralayana ya da yakınlarına yönelik tehdit, hakaret ve fiili tecavüz eylemlerini, ihtarla gerek olmaksızın kira sözleşmesinin feshini haklı gösterecek açıktan fena kullanım olarak nitelendirmektedir.

Kiracının kiralayana dövmesi³²³, kiracının, kiralayanın eşini darp etmesi³²⁴, kiracının kiralayana tahrik edici sözler söylemesi, küfürler etmesi ve evi yakmakla

³²⁰Yarg.6.HD. 26.06.2000, E.2000/5709, K. 2000/5826 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (11.04.2010).

³²¹BURCUOĞLU, s. 182.

³²²BURCUOĞLU, s. 182.

³²³ Yarg. 6. HD.14.04.1989 T. ve E. 1989/4600, K.1989/ 6682 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, Borçlar, s. 212-213.

³²⁴ Yarg. 6. HD.28.03.1989 T. ve E.1989/ 4005, K. 1989/5089 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, Borçlar, s. 215-216.

tehdit etmesi³²⁵ gibi haller de Yargıtay tarafından açıktan açığa kötüye kullanım olarak nitelendirilmekte ve kiracının tahliyesine karar verilmektedir. Aynı şekilde kiracının sorumlu bulunduğu kişilerin kiralayana ya da onunla hizmet ilişkisi içinde bulunan kişilere yönelik hakaret, darp vb davranışları da ihtara gerek bırakmayan sözleşmeye aykırılıklar olarak kabul edilmektedir.³²⁶

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 04.11.1991 Tarih ve Esas 1991/12857, Karar 1991/13349 Sayılı Kararında, davacı, davalının kirası altında bulunan taşınmazda gürültü çıkarmak, apartman dahilinde komşuları rahatsız etmek ve tecavüzkar hareketlerde bulunması nedeniyle taşınmazın tahliyesin istemiş, davalı davayı kabul etmemiş, davacının dinlettiği tanıklar gerçekten davalının zaman zaman etrafı rahatsız edecek şekilde oturduğu yerde gürültü yaptığı hatta bunlardan yönetici olan şahidin babasına bıçak çektiğini söylemek suretiyle iddiayı doğrulamışlardır. BK'nun 256. maddesinde kiracının kiralananı özenle kullanması, apartman kirasında dahilinde oturanlara karşı gereken görevi ifa ile yükümlü tutulduğu gibi Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesinde de bağımsız bölüm kirasının tıpkı kat maliki gerek kira altında ve komşuları rahatsız edecek taşkınlıklardan sakınılması gerektiğine işaret edilmiştir. Bu yükümlülükler uymayan kiracının tutum ve davranışları BK. 256/2. maddesinden esinlenerek uygulamada açıktan kötüye kullanma olarak kabul edilmiş ve tahliye sebebi sayılmıştır.³²⁷

Kiracının yalnızca kiralayana karşı değil, bina sakinlerine karşı bu tür davranışları da ihtara gerek göstermeyen bir sözleşmeye aykırılık olarak nitelendirilmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 09.05.1962 Tarih ve E.6-25, K. 18 Sayılı kararında “ kiracının, davacıya ve binada oturan diğer kiracılara ağır sözlerle hakarete bulunmak, eylemli olarak saldırmak... yoluyla kiralananı açıkça kötüye kullanması karşısında kiracıyı çıkarma isteğinin kabulü gerekir...”³²⁸

³²⁵Yarg. 6. HD. 31.10.1989 T. ve E. 1989/14112, K. 1989/16290 Sayılı Kararı, **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 241.

³²⁶**BURUOĞLU**, s. 184.

³²⁷Yarg. 6. HD. 04.11.1991 T. ve E. 1991/12857, K. 1991/13349 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, Borçlar, s. 210-211.

³²⁸**BURCUOĞLU**, s.185-186; **ERDOĞAN** s. 431-432.

Kiracının, kiralanana önemli ölçüde zarar veren veya fiziki durumuna yönelik zarar tehdidi oluşturan davranışları da Borçlar Kanununun 256. maddesine göre ihtara ihtiyaç göstermeyen sözleşmeye aykırılıklar olarak kabul edilir. Bu davranış biçiminin uygulamada en çok rastlanana kiralananda yangın çıkması ya da kiracı tarafından, kiralanana ilişkin yangın tehdidinde bulunulmasıdır.³²⁹

Kiralananın fiziki durumunu etkileyen yalnızca yangın veya yangın tehdidi değildir. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 23.03.1982 Tarih ve Esas 1982/ 3054, Karar 1982/ 3146 Sayılı Kararında, kiracının kiralanana fazla ağırlık yükleyip, kiralananın eğilmesine sebep olabilecek davranışı da açıktan açığa fena kullanma olarak yorumlanmıştır. “Depo olarak kullanılan birinci kata fazla un çuvallarının yığıldığı, beton döşemesinde sehim (eğilme) meydana gelebileceği hatta çökme dahi olabileceği birinci keşif sonucu bilirkişi tarafından verilen raporla sabittir. Kiracının ihtara rağmen açıktan açığa fena kullanma teşkil eden fiile devam ettiği, böylece dolaylı akde muhalefet olgusunun gerçekleştiği anlaşılmıştır...”³³⁰

³²⁹ Y. 6. HD. 19.03. 1984 T. ve E. 1984/3084, K. 1984/3337 Sayılı Kararı, Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin, 19.03.1984 Tarih ve Esas 1984/ 3084, Karar 1984/ 3337 Sayılı Kararında, “Dava, kiralananın açıktan açığa kötü kullanma nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Mahkeme davayı reddetmiş, hükmü davacı vekili temyiz etmiştir. Davalı, kiralanayı kullanırken birçok defa yangına sebebiyet verdiği anlaşılmaktadır. 15.1.1979 tarihli raporda reçine makinelerinin açık bırakılması sonucu lastik kırpıntılarının tuttuğu, böylece yangına sebebiyet verildiği, yine 30.7.1982 tarihli raporda da kırma makinelerinin fazla ısınması sonucu çıkardığı kıvılcımların etraftaki lastik kırpıntılarını tutuşturarak yangına sebebiyet verildiği ifade olunmuştur. Bu haliyle davalının gerekli tedbiri almadığı, dikkatsizlik ve tedbirsizlik sonucu iki kez yangına sebebiyet verildiği sonucuna varılmıştır. Lastik ayakkabı imalathanesi olarak kullanılan kiralananda yangın yönünden gerekli özenin gösterilmesi zorunlu iken davalının buna uymadığı anlaşılmaktadır. Çalışan işçilerin ihmalden de istihdam eden sıfatıyla davalı mesuldür. Bu gibi durumlarda kasıt aranmaksızın dikkatsizlik ve tedbirsizlik olgusunun gerçekleşmesi, kiralanayı açıktan açığa kötü kullanıldığı sübutu için yeterli bulunmaktadır. Bu hususlar nazara alınarak sabit olan davanın kabulü gerekirken aksi görüş ve düşünceyle davanın reddi usul ve yasaya aykırıdır.” www.kazanci.com (07.06.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 13.10.1973 T. ve E. 1973/3688, K. 1973/3823 Sayılı Kararı, “Davalı, bilirkişi raporunda belirtildiği gibi, akaryakıt sızdırmayacak ve buhar haline gelmeyecek şekilde kapalı kaplarda devamlı muhafaza etmediği ve bujileri yıkadığı açık kaptaki benzinin buhar haline gelmesine ve neticede yangının çıkmasına neden verdiği cihette kusurludur. Yangının tahrip etmiş olduğu kısımları davalının sonradan eski hal getirmiş olması, bu kusuru ortadan kaldırmaz. Bu sebeple kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi gerekir.”

BURCUOĞLU, s. 187-188.

³³⁰ **BURCUOĞLU**, s. 188-189.

Kiracının, kiralananda çevreyi rahatsız edecek şekilde uygunsuz davranışlarda bulunması da uygulamada kiralananın açıktan kötüye kullanımı olarak kabul edilmekte ve ihtara gerek kalmadan, sözleşmenin feshedilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 03.04.1989 Tarih ve Esas 1989/ 2797 Karar 1989/ 5726 Sayılı Kararı uyarınca kiralanın otelde fuhuş yaptırmanın açıktan açığa fena kullanmanın kabulü sayılacağına karar vermiştir.³³¹

d. Sözleşmede açıkça belirtilmemiş olmakla birlikte sözleşmeye aykırı kullanım olarak kabul edilmeyen haller

Uygulamada bazen kiralanlar, kira sözleşmesinde açıkça yer verilmeyen her türlü kullanımı sözleşmeye aykırılık olarak göstermeye çalışmaktadırlar. Ancak Yargıtay tarafından kötü niyetli olarak iddia edilen bu haller tahliye nedeni olarak kabul edilmemektedir. Yargıtay'ca kabul edilmeyen bu hallerin başlıcaları da tahsis amacına aykırı kullanım olduğu iddiası, kiralananda sözleşmede belirtilenlerden başka kiracılar olduğu iddiası, kira sözleşmesine konu yerin kullanılmaması nedeniyle akde aykırılık iddiasıdır.³³²

Tahsis amacına aykırı kullanım olduğu kabul edilmeyen halleri de Yargıtay Kararlarından örnekler vererek inceleyeceğiz.

Örneğin Yargıtay bir kararında, eczane olarak kiralanın taşınmazda aynı zamanda gözlük satışı yapılması ve kiralanın tarafından gönderilen süreli ihtara rağmen durumun düzeltilmemesi halinde, gözlük satışı için gerekli ruhsatın mevcut olması halinde akde aykırılık olmadığına karar vermiştir.³³³

³³¹TUNABOYLU, Borçlar, s. 214-215.

³³²BURCUOĞLU, s. 191.

³³³ Yarg. 6. HD. 25.02.1976 T. ve E.1976/ 975, K. 1976/228 Sayılı Kararı, "...Kiralanın eczane olarak kullanması gerekirken ayrıca gözlük satışı da yapıldığı ve ihtara rağmen bu satıştan vazgeçilmediği ileri sürülerek kiralanın boşaltılması istenmiştir... Davalı, eczane sahibi olan gözlükçülüğü elindeki ruhsata dayanarak yaptığını savunmuştur. Bu durumda ruhsatname alıp almadığının araştırılması ve sonucuna göre bir karar vermesi gerekirken bundan zuhul ile yazılı şekilde karar tesisi usul ve kanuna aykırıdır."ERDOĞAN, s. 457-458.

Kiralananda kira sözleşmesinden farklı kimselerin bulunduğu iddiasının kabul edilmediği haller

Yargıtay, kiralananda kira sözleşmesindeki kişilerden farklı kişiler kiracı ile birlikte kiralananda bulunmasını ya da oturan sayısında azalma olmasının bazı durumlarda kira sözleşmesine aykırılık sayılmayacağını kabul etmiştir.

Yargıtay'ın bu uygulamasına örnek olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.06.1992 Tarih ve Esas 1992/ 7399, Karar 1992/ 7738 Sayılı Kararı örnek olarak verilebilir; söz konusu karar, "... Dava kira akdine aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir... taraflar arasında akdedilmiş 1.6.1990 başlangıç tarihli yazılı sözleşmenin özel şartlarında kiralananın tamamen veya kısmen başkasına ciro edilemeyeceği ve başkasına kullandırılmayacağı hükmüne yer verilmiştir. Kiralananın yazılı sözleşmenin tarafı olan davalı Ayşe'nin işyeri olarak kullandığı, adresi de belirli vergi levhasından ve tanıkların açık beyanlarından anlaşılmaktadır. Davacı tanıkları pres atölyesi olarak çalıştırılmakta olan bu işyerinde fiilen çalışanların davalının oğul ve yakın akrabaları olduğunu belirtmişlerdir. Davalı tanıkları da aynı hususu doğrulamışlardır. Bu durumda işyerinde yürütülen işin davalı kiracıya ait olduğu o işin vekil veya işçi sıfatıyla davalının yakınları tarafından yürütülmekte bulunduğu sabittir. Onların bu yeri kullanmasının davalı adına olduğu anlaşılmaktadır. Bu itibarla, davalının bu yeri kısmen veya tamamen başkasına devretmesi söz konusu değildir. Sözleşme ile kararlaştırılan başkasına kullandırmama şartının, anlaşmanın bütünlüğü içinde, o yerin başkasına yararlandırmasının önlenmesi amacıyla konulduğunun kabulü icap eder. Aksinin düşünülmesi kiracının yanında başka kişiler çalıştırmasının yasak olduğu sonucunu doğurur ki, tarafların amacının bu olmadığı ortadadır..."³³⁴ şeklindedir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bir kararında ise, kira sözleşmesinin tarafı bulunan kişinin evlenmesi nedeniyle, kiracının kiralanandan taşınması ve birlikte uzun

³³⁴ YKD 1993, S. 2, s.194-195.

yıllar yaşadığı annesinin fuzuli işgalci sayılmayacağına ve bunun ileri sürülmesini iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağına karar vermiştir.³³⁵

Yargıtay'a göre, kiracının, kızı damadının kiralanana almasına kiralayan ses çıkarmamışsa, sonradan tahliye sebebi sayılmaz.³³⁶

Kiracının, bekar kız kardeşini yanında aldığı, birlikte oturması ve sözleşmede kiralanana kimlerin alınıp, kimlerin alınmayacağı açıklanmamıştır. Bir şahsın bekar, kimsesiz kız kardeşini yanına alıp birlikte oturması sözleşmeye aykırılık olmaz.³³⁷

İki kiracıdan birinin ayrılıp diğerinin yalnız başına kiracılığını sürdürmesi akde aykırılık sayılmaz.³³⁸

Kiracının kiralananı kullanmamasının aykırılık olarak kabul edilmediği haller

Adi kira sözleşmesi kiracıya, kiralananı kullanma ve işletme yükümlülüğü getirmemektedir. Yerleşik içtihatlarla da adi kira sözleşmelerinde kiracının kiralananı kullanma yükümlülüğü olmadığı Yargıtay'ca da kabul edilmiştir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 14.05.1990 Tarih ve Esas 1990/ 6584, Karar 1990/ 6847 Sayılı Kararı uyarınca “ Davacı vekili dava dilekçesinde sözleşmeye göre kiracı bulunan davalının kiralananı terk ettiğini, eve uğramaz olduğunu binanın bakım ve onarımsız kaldığını müvekkilinin bu durumu öğrenince açık bulunan kapı kilidini

³³⁵ YHGK. 18.11.1983 T. ve E.6-420, K. 1173 Sayılı Kararı, 18.11.1983 Tarih ve Esas 6-420, Karar 1173 sayılı kararında “... sorun, kira sözleşmesinin akidi durumunda bulunan davalı Filiz'in evlenmesi nedeniyle başka eve taşınması sonucu, kiralananda oturmaya devam eden davalı annenin fuzuli şağil sayılıp sayılmayacağı... konusunda toplanmaktadır... Kira sözleşmesinin yorumunda da BK. 18. maddesindeki genel kural uyarınca, tarafların gerçek ve ortak amaçlarını aramak gerekir. Şu husus da özellikle belirtilmelidir ki, bu ortak ve gerçek amacın tayininde sözleşmenin uygulama biçiminin de göz önünde tutulması, yorum kurallarının bir gereğidir. Başka bir anlatımla, tarafların sözleşmeyi uzun süre uygulama biçimi, sözleşmeye verdikleri anlamın tayininde önemli bir unsur oluşturur... sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren davalıların kiralananda uzun süre birlikte oturmaları, 6570 Sayılı Yasanın 12. maddesi kapsamına giren yasaklayıcı bir durumun söz konusu olmadığını kabulünü gerektirir. Hayatın olağan akışı dahi bu kabule uygun düşer. Esasen fiili durum bu biçimde devam ederken kiralayanın, kira sözleşmesini yapan davalı Filiz'in evlenmesi nedeniyle başka bir yere taşınmasını, sözleşmenin bozulma nedeni olarak ileri sürmesi iyi niyet kuralları ile dahi bağdaşmaz...” ERDOĞAN, s.350-351.

³³⁶ Yarg. 6. HD. 27.11.1964 T. ve E. 1964/4590, K. 1964/5158 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 441.

³³⁷ Yarg. 6. HD. 21.03.1963 T ve E.1963/ 435, K. 1963/1375 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s.447.

³³⁸ Yarg. 6. HD. 24.09.1981 T. ve E. 7608, K. 12789 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 464-465.

değiştirerek dairenin temizliğini yaptırdığını ancak davalının tedbir yoluyla kiralananın başkasına kiralamasını önlediğini, bu nedenle taşınmazın tahliyesini istemiştir...1.1.1981 başlangıç tarihli bir yıllık kira sözleşmesine göre taşınmaz konut olarak davalıya kiraya verilmiştir. Kira ilişkisi devam ederken kiracının bir kısım eşyalarını kiralananda bırakarak taşınmazı terk etmesi taraflar arasındaki kira ilişkisinin sona ermesini gerektirmez. 6570 sayılı yasa tahliye nedenlerini açık ve seçik olarak belirtmiştir. Davacı 6570 sayılı yasada belirtilen tahliye nedenlerine dayanmamıştır. Dava dilekçesinin içeriğinden davanın BK. 256. maddesindeki açıktan fena kullanma sebebine dayandırıldığı kabul edilse bile Yasanın bu maddesine uygun açıktan kötü kullanma olgusunun kabulünü gerektirir bir durum olmadığı her iki tarafça yaptırılan tespit ve mahkemenin yapmış olduğu keşiften anlaşılmaktadır. Bu durumda davanın reddine karar vermek gerekirken...”³³⁹

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 21.04.1981 Tarih ve Esas 1981/ 1203, Karar 1981/6648 Sayılı Kararında, “... Davacı,... davalının bir sene oturduktan sonra Almanya’ya gidip evi kendi haline terk ettiğini bu evin havasız, bakımsız olması nedeniyle harabiyete gittiğini.. bu halin hiç kullanmama dolayısıyla fena kullanma teşkil ettiğini ve akde muhalefette bulunduğunu ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir... Kiracı kiralananda oturmasa dahi, eşyalarını kiralananda muhafaza edip yazları Almanya’dan gelerek oturmaya devam ettiğine göre, kiralananı kullanmaya devam ettiğinin kabulü zorunludur. Akde muhalefet olarak ileri sürülen ve keşifte tespit edilen hususlar, kiralanın normal kullanımından doğan hasarlardır. Bu hasarların ise, her zaman giderilmesi mümkündür... bu cihetler göz önünde tutulduğunda fena kullanma nedeniyle kiralananın boşaltılmasını gerektiren bir akde aykırılık mevcut olmadığı halde, aksinin kabulü ile kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi, usul ve kanuna aykırıdır...”³⁴⁰

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin iş yeri kiralaları bakımından da aynı yönde vermiş olduğu kararlar mevcuttur. Buna örnek olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 27.05.1982 Tarih ve Esas 1982/5007, Karar 1982/ 5743 Sayılı Kararı gösterilebilir. “... Davacı kiralananın yazlık, kışlık lokanta,oyun salonu ve çay bahçesi olarak işletileceğini onüç

³³⁹ **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 235-236.

³⁴⁰ **ANIL**, s. 236-237.

ay bu şekilde çalıştırıldığını bilahare çalıştırmaya son verildiğini, bu konuda çekilen ihtarin faydasız kaldığını iddia ile kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Sözleşmede kiralananın belirtilen şekilde çalıştırılmayarak kendi haline bırakılırsa bunun sözleşmeye aykırılık teşkil edeceği yolunda bir hüküm yoktur. BK.256. maddesi uyarınca kiralananın kullanılmasından doğan akde aykırılık da bulunmamaktadır. Kira bedelini ödeyen kiracının bir süre kiralananı amacına uygun çalıştırmaması akde aykırılık sayılmaz...³⁴¹

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 16.10.1989 Tarih ve Esas 1989/ 12756, Karar 1989/15064 Sayılı kararında ise, kiralanan işyerinin hiç kullanılmamasının, sözleşmenin özel şartları dikkate alınarak sözleşmeye aykırılık oluşturduğu sonucuna varılmıştır. “ Davacı, dava konusu dükkanın davalı tarafından giyim eşyası satış yeri olarak kiralandığı halde uzun müddetten beri bu kiralama amacına tahsis etmeyip boş ve bakımsız bıraktığını bu halin düzeltilmesi için süreli ihtarname gönderildiği halde düzeltilmediği ileri sürülüp taşınmazın tahliyesi istenmiştir. Kiracı kiraladığı yeri ihtimam dahilinde kullanmakla yükümlüdür. Hatta sözleşmenin 1. maddesine göre kendi malı gibi kullanmak zorundadır... Dava konusu taşınmazın bir buçuk seneden beri hiç kullanılmadığı ve bakımsız halde tutulduğu anlaşılmaktadır. Bu halin kötü kullanma olarak düşünülebileceği gibi en azından akde aykırılık olarak da düşünülmesi icap eder... tahliye karar vermek gerekirken...³⁴²

E. Kiracının Ölümü Halinde Tahliye

³⁴¹ KARAHACIOĞLU, s. 214.

³⁴² Yar. 6. HD. 16.10.1989 T. ve E. 1989/12756, K. 1989/15064, Sayılı Kararı, İBD 1990, S. 1-3, s. 250-251.

6570 Sayılı Kanununun 13. maddesi Borçlar Kanununun 265. maddesinden farklı olarak kiralayanın kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesinin fesih imkanını büyük ölçüde ortadan kaldırmaktadır.³⁴³

6570 Sayılı Kanununun 13. maddesi “ *Kira mukavelelerinin ve Borçlar Kanununun bu kanuna mugayir olmayan vecibelerine kiracılar ve ortaklarıyla sanat, meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek ve sanatı idame ettirecek olan mirasçuları ve meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından tamamen riayet edildiği müddetçe bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerine tahliye davası açılmaz.*”

Borçlar Kanununun 265. maddesinde kiracının ölümü “*kiracının vefatı halinde gerek mirasçuları, gerek kiralayan, bir sene veya daha uzun müddetli kiralarda kanuni mehillere riayet şartıyla, en yakın vakit için tazminat vermeksizin akdin feshini ihbar edebilirler.*” şeklinde düzenlenmiştir.

6570 sayılı Kanununun 13. maddesinde kiracının ölümü halinde, Borçlar Kanununun 265. maddesindeki koşulları çok sınırlı hale getirmiş, hatta konutlar yönünden bu nedene dayanılarak sözleşmenin sona erdirilemeyeceği kuralını getirmiştir.³⁴⁴

6570 sayılı Kanuna tabi konut kiralarda, ölen kiracı ile oturan mirasçuları, yakınları aleyhlerine başkaca tahliye nedeni yoksa sırf ölüm nedeniyle tahliye edilemezler. Birlikte oturanların mirasçı olmasına gerek yoktur.³⁴⁵ Kanunun burada kiracı ile birlikte oturanlara bu hakkı tanıdığından mirasçı sıfatına sahip olmasalar bile ölen kiracı ile aynı evde ortak yaşamı paylaşanlar kira sözleşmesini taraf olarak devam ettirme hakkına sahiptir.³⁴⁶

³⁴³ TANDOĞAN, s. 239; GÜMÜŞ, s. 448.

³⁴⁴ ER, s. 108.

³⁴⁵ ER, s. 109; TUNABOYLU, s. 578.

³⁴⁶ GÜMÜŞ, s. 449.

Sözleşme den doğan hak ve borçlar kiracı ile birlikte oturanlara geçer. 6570 sayılı Kanunun 7. maddesindeki tahliye sebeplerinin varlığı halinde ortak veya mirasçılar hakkında da tahliye davasının açılabilmesi kabul edilmektedir.³⁴⁷

İşyeri kiralarda kiracının ölümü halinde kiralayan, kiracının ortakları, sanat, meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek ve sanatı devam ettirecek mirasçıları aleyhine tahliye davası açamaz,³⁴⁸ ancak 6570 sayılı Kanunun ya da Borçlar Kanunun kendilerine yüklediği sorumluluğu yerine getirmediği durumlarda tabii ki kiracının kiralayana karşı tahliye davası açma imkanı mevcuttur.³⁴⁹

Ölen kişinin ortaklığının gerçek veya tüzel kişi olması sonuca etkili değildir. Kalan ortak işe devam edebilir ve kendisine yeni ortak alabilir ya da bir tüzel kişiliğin ortaklığına katılmak suretiyle ticaretini devam ettirebilir. Ancak ölen kiracının mirasçıları mesleği devam ettirmezlerse o zaman aleyhlerine tahliye davası açılabilir. Bu kişilerin işi bizzat yürütmelerine gerek yoktur, başkaları vasıtasıyla da işi yürütebilirler.³⁵⁰

F. Kiracının İflası Halinde Tahliye

Borçlar Kanununun 261. maddesinde adi kirada kiracının iflası halinde kiralayana tanınan tahliye imkanı düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, kiracı iflas eder ve birikmiş ve bundan sonra işleyecek kira bedelleri için uygun bir süre zarfında teminat veremezse, kiralayan, kira sözleşmesini feshe yetkilidir.

Bu hüküm karşılıklı borç yükleyen bir akitte, taraflardan birinin iflası halinde uygulanan BK. m. 82'nin bir tamamlayıcısıdır.³⁵¹ Henüz kiralanan kendisine teslim edilmeden kiracı iflas ederse, kiralayan BK. m. 82 uyarınca, kiralananı kiracıya teslim etmekten kaçınıp, kira bedelleri için teminat göstermesi hususunda kiracıya bir mehil

³⁴⁷ TUNABOYLU, s. 578.

³⁴⁸ Yarg. 6. HD. 18.03.1993 T. ve E. 1993/3459, K. 1993/3626 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 580-581.

³⁴⁹ ER, s. 109.

³⁵⁰ TANDOĞAN, s. 239; ER, s. 109; ARAL, s. 280.

³⁵¹ TANDOĞAN, s. 227; ER, s. 140; BURCUOĞLU, s.276-277; ARAL, s. 280; GÜMÜŞ, s. 414.

verir ve kiracı bu mehil süresince teminat gösteremezse, kiralayan akdi feshedebilir. Ancak, kiracı, kiralanan teslim edildikten sonra iflas ederse, artık BK'nun 82. maddesi uygulanamayacağından, kiralananı korumak amacıyla, BK m. 261 düzenlenmiştir.³⁵²

Doktrinde Borçlar Kanunu 261. maddesinin 6570 Sayılı Kanuna tabi taşınmazlar hakkında uygulanıp, uygulanmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre³⁵³, 6570 sayılı Kanun tahliye nedenleri tahdidi olarak düzenlendiğinden BK. m. 261'in uygulanmayacağını savunmaktadırlar. Diğer görüşe göre ise,³⁵⁴ kiracının iflası sebebiyle fesih, 6570 sayılı Kanun ile bağdaşması mümkün olan bir fesih sebebidir. 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmazlarda, BK. m. 260'm uygulanmasının mümkün olduğu kabul edilince, yine kira bedelinin ödenmemesini tehlikeye düşüren bir hal olan kiracının iflası nedeniyle fesih imkanı tanıyan BK. m. 261'inde uygulanmasına engel olunmaması gerekir.

Borçlar Kanunu 261. maddesinin uygulanabilmesi için kiracı hakkında iflas kararının verilmiş olması gerekir. Kiracının mallarının haczedilip satılmış olması yeterli değildir.³⁵⁵ İflas kararının ilan edilmiş olması da gerekli değildir.³⁵⁶

Borçlar Kanununun 261. maddesi yalnız kiracının iflası halinde uygulanabilir. Kiralayanın, kiralananı teslim ettikten sonra iflas etmesi halinde, kiracıya veya iflas masasına fesih hakkı sağlamaz,³⁵⁷ ancak kiralanan şey iflas nedeniyle satılırsa, yeni malik BK. m. 254 ya da 6570 Sayılı Kanununun 7/d maddesi gereğince akde son verebilir.³⁵⁸

³⁵² TANDOĞAN, s. 277; SELİÇİ, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, s. 172; ER, s. 140-141.

³⁵³ FEYZİOĞLU, s. 595; OLGAC, s. 454.

³⁵⁴ TANDOĞAN, s.228; SUNGURBEY,İ Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul, 1963, s. 146; ER, s. 141; ARAL, s. 280; GÜMÜŞ, s. 415.

³⁵⁵ TANDOĞAN, s. 228; ER, s. 141.

³⁵⁶ GÜMÜŞ, s. 414.

³⁵⁷ TUNÇOMAĞ, s. 249; TANDOĞAN, s. 228.

³⁵⁸ TANDOĞAN, s. 228.

Borçlar Kanununun 261. maddesine göre, kiracının iflası halinde kiralayan, kiracıdan veya iflas masasından kira bedelleri için teminat isteyebilir. Bu teminatı masa verebileceği gibi üçüncü kişi de verebilir.³⁵⁹

Kiralayan teminat verilmesi için uygun süre tayin ederken aynı zamanda süresinde teminat verilmezse sürenin sonuna kadar kira sözleşmesinin sona ermiş olacağını bildirmişse, verilen sürenin sona ermesiyle birlikte ileriye etkili olarak sona ermiş olur.³⁶⁰ Kiralayan bu şekilde bir bildirimde bulunmamışsa, teminat verme süresinin sona ermesinden sonra, fesih beyanında bulunarak kira sözleşmesini sona erdirmek zorundadır. Kanunun bu durumda fesih beyanının ne zaman yapılacağına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak uzun süre fesih hakkının kullanılmaması, özellikle kiralayanın kira bedeli ödemelerini kabul etmesi, BK. m. 261'e dayalı fesih hakkından vazgeçildiğinin kanıtıdır.³⁶¹ ARAL'a göre ise, İİK m. 272'deki bir aylık sürenin kıyasen bu durum için de kullanılması gerekir.³⁶²

Kiracı, kendisine tanınan mehil zarfında, teminat veremezse, kiralananı boşaltılacaktır.³⁶³

Kiracı, verilen mehil zarfında gerekli teminatı göstermişse artık kira sözleşmesi bütünüyle geçerliliğini koruyacaktır.³⁶⁴

Yargıtay BK. m. 261'e dayalı fesih sonrası açılacak tahliye davalarında iflas masasının da davaya dahil edilmesini aramaktadır.³⁶⁵

³⁵⁹TANDOĞAN, s. 228-229; ER, s. 141, BURCUOĞLU, s. 279; GÜMÜŞ, s. 414-415.

³⁶⁰GÜMÜŞ, s. 415.

³⁶¹GÜMÜŞ, s. 415.

³⁶²ARAL, s. 281, Aksi Görüş için Bkz. GÜMÜŞ, s. 415.

³⁶³Yarg. 6. HD. 22.12.1967 T. ve E. 1967/5443, K. 1967/4756 Sayılı Kararı "...dava evrakı münderecatı ile tarafların iddia ve savunmalarına ve kiracı iflas etmiş olup, iflasına mahkemece de karar verilmiş olmasına ve birikmiş, işleyecek kiralar için verilecek süre içerisinde teminat gösterilmemiş bulunmasına binaen yerinde görülmeyen temyiz itirazlarının reddi ile mahkemece verilen tahliye kararının onanmasına..." ERDOĞAN, s. 519.

³⁶⁴BURCUOĞLU, s. 279.

³⁶⁵Yarg. 6.HD. 28.11.1979T. ve E. 1979/6758, K. 1979/9555, TUNABOYLU, Borçlar, s. 392-393.

Kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi nedeniyle, kiralayan kiracıdan tazminat isteyemez, çünkü ne sadece iflas, ne de teminat gösterememek akde aykırı bir davranış değildir.³⁶⁶

G. Önemli Nedenlerden Dolayı Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi

1. Genel Olarak

Borçlar Kanununun 264. maddesi adi kira sözleşmelerindeki ilişkiyi çekilmez hale getirecek kadar önemli nedenlere dayanılarak sona erdirilebileceğini belirtmektedir.

Bu hüküm, belli süreli kira sözleşmelerinin dayandığı şartların önceden görülmeyen esaslı değişmesi halinde tarafların sözleşmeye son vermesine imkan tanımak amacıyla clausula rebus sic stantibus kuralının özel bir uygulama halini teşkil etmektedirler.³⁶⁷ Özellikle kişisel ilişki ve güven ilişkisinin çökmesi halinde veya diğer sebeplerin varlığı halinde taraflardan sürekli borç ilişkilerinden biri olan kira sözleşmesine devam etmeleri dürüstlük kuralı gereğince mümkün olmayan hallerde, olağanüstü fesih imkanı kullanılmaktadır.³⁶⁸

Burada şartların önceden görülmeyen şekilde ağırlaşması dolayısıyla, tarafların korunması amaçlandığından BK. m. 264’de tanınan fesih hakkından önceden feragat edilmesi geçerli değildir.³⁶⁹ Ancak Gümüş’e göre³⁷⁰ BK. m. 264 emredici nitelikte olmadığı için taraflar anlaşarak tazminat ödenmeksizin ya da daha kısa fesih sürelerine uyularak veya fesih süreleri kaldırılarak fesih bildirimine veya doğrudan feshe imkan tanınabilir.

Borçlar Kanununun önemli sebeplere dayanarak, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi kurumunun, 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmazlar bakımından uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır, ancak doktrinde çoğunluk ve uygulama, bu maddenin de

³⁶⁶ TANDOĞAN, s. 229.

³⁶⁷ SUNGURBEY, s. 143, TANDOĞAN, s. 230.

³⁶⁸ SELİÇİ, s. 225.

³⁶⁹ TANDOĞAN, s. 231.

³⁷⁰ GÜMÜŞ, s. 399.

6570 sayılı Kanuna tabi taşınmazlarda da uygulanacağını kabul etmektedir.³⁷¹ Kiralayan için çekilmez bir hal almış olan sözleşmeye devam etmeye zorlamak hakkaniyete aykırı olurdu; özellikle 6570 sayılı Kanunun 11. ve 13.maddeleri gereğince, kiracı, kira akdini bozacağını bildirmediği, belirli süreli kira sözleşmeleri durmadan bir yıl daha uzayacağından, belirsiz süreli kira sözleşmelerine de 6570 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonra kadar son verilemeyeceğinden bu çekilmez durum büsbütün uzardı.³⁷² Bu nedenlerden dolayı, BK m. 264, Borçlar Kanununda öngörülüp de 6570 Sayılı Kanun m. 8 ile saklı tutulan tahliye sebepleri arasında sayılmalıdır.

Önemli sebepler, sözleşmenin kurulması anında tarafların temel olarak kabul ettikleri şahsi veya maddi şartlarla ilgili sebeplerdir. Bu sebebin önceden ortaya çıkabileceği öngörülebilecek gibi ise veya bu şartların ortaya çıkmasında, ileri sürenin kusuru varsa BK. m. 264’de dayanılmaz.³⁷³

2. Önemli Sebeple Kira Sözleşmesini Sona Erdirmek İçin Gerekli Olar Şartlar ve Sonuçları

1. Kiralananın taşınmaz olması gerekir.
2. Kira sözleşmesinin belirli süreli bir kira sözleşmesi olması gerekir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde BK m. 262 ve m. 285’deki sürelerden yararlanarak her zaman kira sözleşmesini sona erdirebilir.³⁷⁴ Ancak doktrinde, belirsiz kira sözleşmelerinde kararlaştırılan “fesih bildirim süresinin” yasal süreden daha uzun olması halinde BK. m. 264’ün kıyasen uygulanması gerektiğini kabul etmektedir.³⁷⁵
3. Kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebepler ortaya çıkmalıdır. Bu sebepler, bunları ileri süren bakımından sözleşmeye devamın çekilmez hale geldiği iyi niyet kuralları gereğince kabul edilebilecek nitelikte olan sebeplerdir. Bu sebepler için objektiflik kıstasını aramak zorunludur. Bu sebepler, sözleşmenin devamı sırasında

³⁷¹ TANDOĞAN, s. 235; BURCUOĞLU, s. 283; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 345; ARAL, s. 283.

³⁷² SUNGURBEY, s. 145-147; TANDOĞAN, s. 235.

³⁷³ TANDOĞAN, s. 232; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 344.

³⁷⁴ TANDOĞAN, s. 231; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 344; ER, s. 142, ARAL, s.281; BURCUOĞLU, s. 287.

³⁷⁵ ARAL, s. 281; TANDOĞAN, s. 232; BURCUOĞLU, s. 286.

çıkabileceği gibi, başlangıçta da kendini gösterebilir, yeter ki sözleşmenin kendisi için çekilmez hale geldiğini söyleyen tarafın eyleminden kaynaklanmasın.³⁷⁶ Örneğin, kiracının önceden normal sebeplerden ötürü işten çıkarılmasını hesaba katması gerektiği ileri sürülebilir. Kiracı ile kiralayan arasındaki giderilmesi mümkün olmayan bir düşmanlık oluşması, önceden öngörülmesi imkansız bir nedeni olarak değerlendirilebilir.³⁷⁷ Ancak Yargıtay'a göre, kiralananın bulunduğu yerdeki gelişmeler yörenin ticari potansiyeli ve lüks semtlerin bölgede oluşmasının, sözleşme ilişkisinin kurulduğu tarihte öngörülmemesi kira sözleşmesinin bir taraf için çekilmez hale geldiğini göstermez. Kiralananın bulunduğu bölgedeki olağanüstü gelişme karşısında kira parasının yetersiz kalması durumunda şartları varsa, ancak kira parasının uyarlanması istenebilir.³⁷⁸

4. Önemli sebep ortaya çıkınca BK. m. 262'deki fesih bildirim sürelerine uyarak fesih beyanında bulunmalıdır. Fesih bildirmenin bu maddedeki kira dönemlerinin sonuna rastlamasına gerek yoktur. Yani döşenmiş olmayan taşınmazlarda, üç ay, döşenmiş olanlarda ise, onbeş gün önceden fesih bildiriminde bulunabilirler.³⁷⁹ Kanunda fesih deyimi kullanılmasına rağmen, gerçek anlamda bir fesih söz konusu olmayıp, sözleşmenin süresinin dolmasından önce sona erdiren ve dönemleri olmayan bir çeşit feshi bildirme söz konusudur.³⁸⁰

5. Önemli sebeplerden dolayı sözleşmeyi bozan taraf diğerine tam bir tazminat vermelidir. Burada tam tazminattan, müspet zararın tazmin edileceğinin anlaşılması gerekmektedir.³⁸¹ BK. m. 264/2'ye göre, "kira bir sene veya daha uzun bir müddet için akdedilmişse, kiralayan ve kiracıya verilecek tazminat altı aylık kira bedelinden az olamaz." Ayrıca aynı maddenin üçüncü fıkrasına göre, kiracı kendisine tazminat verilmeden kiralanayı terke zorlanamaz.

³⁷⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 344; ER, s. 142; ARAL, s. 282; BURCUOĞLU, s. 287-288.

³⁷⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 344.

³⁷⁸ Yarg. 13. HD. 4.3.2002 T. ve E. 2001/10836, K. 2002/2023 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (20.08.2010).

³⁷⁹ TANDOĞAN, s. 233; YAVUZ/ACAR/ÖZEN; s. 344, ER, s. 143; ARAL, s. 282.

³⁸⁰ TANDOĞAN, s. 233; Yarg. 6. HD. 3.6.2003 T. ve E. 2003/2322, K. 2003/4175 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (20.08.2010).

³⁸¹ ARAL, S. 282; GÜMÜŞ, s. 403; YAVUZ/ACAR/ÖZEN; s. 344.

Fesih hakkını kullanan taraf sözleşmeyi feshederken önerdiği tam tazminat tutarını karşı taraf kabul etmezse, tam tazminatın tutarı hakim tarafından belirlenir. İstenecek zarar karşı tarafın sözleşmenin biteceği tarihe kadar uğrayacağı zarardır.³⁸² Ancak tazminatın belirlenmesinde BK. m. 98/II atfıyla, BK. m. 43-44 hükmü uygulama alanı bulur. Özellikle sözleşmenin kiracı tarafından feshedilerek kiralananın boşaltıldığı hallerde kiralayanın kiralanayı yeniden kiraya vermektan kaçınması, bir müterafik kusur olduğundan tazminattan indirim sebebi oluşturur.³⁸³

Fesih bildiri üzerine kanuni sürenin (BK. m. 262) dolmasıyla kira sözleşmesi ileri etkili olarak sona erer.³⁸⁴

Gümüş'e göre ³⁸⁵BK. m. 264 derhal deęiőtirmeli, zira sürekli borç ilişkilerinin genel sona erme teorisine göre ister süreli ister süresiz olsun bir sürekli borç ilişkisi bir haklı sebebin varlığı halinde sözleşmenin her iki tarafınca, kural olarak tazminat ödemesinde bulunulmaksızın, kullanılacak bir "fesih hakkı" ile hakkı ile sona erdirilebilir. Oysa BK. m. 264'ün uygulama alanı sadece süreli taşınmaz kiralaları ile sınırlıdır ve kira sözleşmesini feshetme ancak tam tazminat ödemekle gerçekleşebilmektedir. Bu nedenle de, haklı sebebin ortaya çıkmasında taraflardan biri kusurluysa, BK. m. 43-44'ün uygulanması ile kusurlu tarafa ödenecek tam tazminat tutarı en az düzeyde tutulmalı, hatta bazı durumlarda hakimin gerektiğinde tam tazminat ödememesine dahi karar verebilmelidir.

³⁸² ARAL, s. 283; GÜMÜŞ, s. 403.

³⁸³ GÜMÜŞ, s. 403.

³⁸⁴ ARAL, s. 283.

³⁸⁵ GÜMÜŞ, s. 404.

II. KİRALAYANDAN KAYNAKLANAN TAHLİYE NEDENLERİ

A. Konut İhtiyacı Sebebiyle Tahliye (7/ b)

1.Genel Olarak

6570 Sayılı Kanunun m. 7/b bendine göre, “*Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında tahliye davası açabilir.*” Konut ihtiyacı, tahliye davalarında en sık rastlanan tahliye nedenidir.

Madde metninde mesken terimi kullanılmıştır. Doktrinde bir görüş, mesken teriminden anlaşılması gereken ikametgah olduğu savunmuşlardır. Bunun gerekçesi olarak da kanun koyucunun kiralayana geçici amaçla oturma ihtiyacını karşılama için kiracısını tahliye etme yetkisini vermeyeceğidir.³⁸⁶ Doktrindeki diğer görüş ise, 6570 Sayılı Kanunu 7/b maddesinden, mutlaka ikametgah kavramının anlaşılması gerekmediğini ancak, kiralayanın mutlaka yerleşmek maksadı olmaksızın az çok devamlı surette oturduğu yer göz önünde tutulmalıdır.³⁸⁷ Kanaatimizce ikinci görüş daha yerindedir, çünkü Yargıtay kararlarında da açıkça vurgulandığı gibi, yurtdışında yaşayan kiralayaların eşyalarının muhafazasının sağlanması ya da çocuklarının okuluna yakın olması amacıyla kiralayana tanınan tahliye imkanında mutlaka kiralananın ikametgah olarak kullanılması şartı aranmamaktadır.

Kiracının kiralanandan çıkartılmasını sağlayacak olan ihtiyaç, kiralayanın gerçek ve samimi ihtiyacıdır. İhtiyaç kavramı hem kiralayan bakımından hem de kiralanan bakımından üzerinde durulması gereken bir husustur.

2. İhtiyaç Kavramı

Kiralayanın konut ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir. İhtiyaç iddiasının varlığını hem kiralanan hem de kiralayan bakımından titizlikle incelenmelidir.³⁸⁸ İddia her türlü delil ile ispat edilebilir. Kiralayanın kiracı olması

³⁸⁶ TUNÇOMAĞ, s. 317.

³⁸⁷ FEYZİOĞLU, s. 605; TANDOĞAN, s. 241; ER, s. 66; ARPACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulamaları, İstanbul 2002, s. 107; ANIL, s. 89.

³⁸⁸ BURCUOĞLU, s.355-356; TUNABOYLU, s.152; KARAHASAN, s. 1045;; TUNÇOMAĞ, s. 321; ŞENYÜZ, s. 221; ÖZEN, s. 24; KESKİN, Nur, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a

ihtiyaca karine teşkil eder.³⁸⁹ Henüz ihtiyaç doğmadan dava açılmaz.³⁹⁰ Tahliye davası açılabilmesi için kural olarak, ihtiyacın doğmuş olması ya da yakında doğacağı muhakkak olan bir ihtiyaç söz konusu olmalıdır.³⁹¹

Kiralayanın gereksinimi, konut kavramını aşacak şekilde yorumlanmamalıdır. 6570 Sayılı Kanunun amacı kiracıyı korumaktır. İhtiyacın samimi ve gerçek olması, kiralananın kısmen tahliyesinde de aranmaktadır.³⁹²

a. İhtiyacın gerçek ve samimi sayılması için yapılması gerekenler

Kiralanan ihtiyacı olduğunu iddia eden kiralayanın, kendi oturduğu daireyi kiracıya teklif etmemesi, ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı sonucunu doğurmaktadır.³⁹³ Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.³⁹⁴

Kiracının kiralananından tahliyesi sağlanırken, mevcut kira sözleşmesi sona erecektir. Kiralayanın, kendi oturduğu yeri kiracıya teklif etmesi halinde, kiracının bunu kabul etmesi yeni bir kira sözleşmesi yapılması anlamındadır. Bu durumda akla, kiralayanın, kiracıya kabul etmesi mümkün olmayan kira bedeli ile, kendisinin oturduğu daireyi önermesi gelmektedir. Bu tür öneriler engellenmediği takdirde, kiralayanın kendi oturduğu daireyi kiracıya önerme yükümü, yalnızca kağıt üzerinde kalmaya

Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Master Tezi, Ankara 2007, s. 44, <http://tez2.yok.gov.tr/> (20.08.2010).

³⁸⁹ ERDOĞAN, s. 874; TUNABOYLU, s.152; ANIL, s.89-90.

³⁹⁰ TANDOĞAN, s. 249; OLGAC, s. 110; Yarg. 6.HD. 01.03.2007 T. ve E. 2007/80, K. 2007/2077 Sayılı Kararı, Yargı Dünyası Dergisi, Ağustos 2007, S. 140, s. 79-80.

³⁹¹ TANDOĞAN, s. 249; UYGUR, s. 6411; KARAHASAN, s.1045-1046; ERDOĞAN, Hasan, s. 753.

³⁹² Yarg.6.HD.09.11.1987 T. ve E.8858,K.11011, “ Davacı vekili, davalının kirası altında bulunan yere müvekkilinin konut ihtiyacı olduğunu halen kirada bir yerde oturduğunu ileri sürerek taşınmazın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili ise kiralananın bulunduğu binanın tamamının müvekkil genel müdürlükçe kullanıldığını, konut olarak kullanılmasının mümkün olmadığını ... savunmuştur... bir kimsenin ihtiyacı nedeniyle kendi mülkünde oturması yasal hakkıdır. Ancak, ihtiyaç iddiası incelenirken akdin özellikleri, tarafların karşılıklı durumlarının, kiralanda oturulmasının mümkün olup olmadığının araştırılması gerekir. Olayımızda tahliyesi istenen yerin bulunduğu bina tümüyle davalıya kiralananmıştır... Şayet binanın girişi tek olup müracaat memurluğu var ve giriş çıkışlar kontrole tabi ise, davalı mesai saatlerine bağlı olduğundan, davacının binaya tatil günlerinde girmesi mümkün olmayacaktır. Hal böyle olunca kiralananın bulunduğu binanın bir bölümünün tahliye edilerek bir bölümünün kiracıya verilmesi düşünülemez...” BURCUOĞLU, s. 356-357.

³⁹³ BURCUOĞLU, s. 369; ERDOĞAN, s. 904; TANDOĞAN, s. 247; ANIL, s. 90.

³⁹⁴ Yarg. 6.HD. 21.04.1992 T. ve E. 1992/5044, K. 1992/5501 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 204.

mahkumdur. Yargıtay³⁹⁵, bu açıdan da müdahalesini yapmış ve kiralayanın ödediği kira bedelinin makul ve hakkaniyete uygun olmasını zorunlu kılmıştır. Aksi takdirde öneri yapılmamış sayılacak ve ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı sonucuna varılacak.³⁹⁶

İhtiyacını ileri süren kiralayanın, kirada olan birçok taşınmazı mevcut ve bu taşınmazlar, oturulabilir mahiyette iseler, kiralayanın, kiraya vermiş olduğu taşınmazlar arasında bir seçim yaparak, tahliye davasını bu seçime göre açabileceği doktrin³⁹⁷ ve Yargıtay tarafından kabul edilmektedir.³⁹⁸

Hakim, İhtiyaç iddiasının samimi olup olmadığını dürüstlük kuralını (MK. m. 2) dikkate alarak her olay için ayrıca takdir eder.³⁹⁹

b. Konut Gereksiniminin Gerçek ve Samimi Olmadığını Gösteren Haller

İhtiyaç, ihtiyaç sahipleri tarafından kasten ve tahliyeyi sağlamak amacıyla oluşturulmamalıdır. Konuta gereksinim nedeniyle açılan tahliye davasının da davacının gereksiniminin gerçek ve samimi olup olmadığı araştırılmalıdır. İhtiyacın doğmuş bir ihtiyaç olması gerekir, doğmamış bir ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılmaz.⁴⁰⁰

Örneğin konut ihtiyacının ileri sürüldüğü tüm hallerde, davacının oturabileceği boş bir konutu varsa⁴⁰¹ veya ihtiyacı giderebilecek olan boş konut, davadan önce veya

³⁹⁵ Yarg.6.HD. 12.02.1987 T., E. 1987/15452, K.1987/ 1422 “Davacılarından L halen oturduğu yere sığmadığını ve bu yerin gayrisihhi olduğunu, bu itibarla kiralananda ikamet etmek istediğini iddia etmiştir... Şayet kiralananın ihtiyaca uygun olduğu belirlenirse, ihtiyaçlının halen oturduğu yerin davalıya teklif edilip, edilmediği hususunu, teklif edilmişse bedel yönünden bunun samimi olup olmadığı cihetinin belirlenmesi, varılacak sonuç dairesinde davanın sonuçlanması gerekirken...”**BURCUOĞLU**, s.372-373.

³⁹⁶ **BURCUOĞLU**, s. 372.

³⁹⁷ **BURCUOĞLU**, s. 383; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s. 236; **AYAN**, Nurşen, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, Y. 2007, s. 16.

³⁹⁸ Yarg.6.HD. 16.10.1978T, E. 7084, K. 7027, “...Davacı tahsilde bulunan çocuklarının okumasını temin için kiralanana kiraya vermek zorunda kaldıklarını, çocuklarından birinin Almanya’da tahsilini ikmal ederek yurda döndüğünü, diğerinin ise vefat ettiğini, üçüncünün ise yurtda tahsilini ikmal ettiğini bu durumda dava konusu taşınmazı kiraya verme zorunluluğunun ortadan kalktığını, kaloriferli ve daha elverişli olan mecurda oturmak istediğini ileri sürerek bu davayı açmıştır... Birden fazla evi bulunması halinde, konut ihtiyacı tercih hakkının kiracıya değil, mal sahibi kiralayana ait olduğunun kabul edilmesi gerekir...”**ERDOĞAN**, s. 922.

³⁹⁹**TUNÇOMAĞ**, s. 321; **AYAN**, s. 16.

⁴⁰⁰ **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 126-127; **KARAHANAN**, s. 1045; **ERDOĞAN**, s. 903-904, **BURCUOĞLU**, s. 386.

⁴⁰¹ Yarg. 6.HD.22.02.1993T. E.1993/ 7877, K. 1993/ 8449, “ Davacı Almanya’da oturmakta olduğunu, kızı (Y) ’nin İzmir’de Ege Üniversitesine devam etmekte bulunduğunu belirterek, kiralananda kızı (Y) ’nin

dava sırasında kiraya verilmiş⁴⁰² ya da bakmakla yükümlü olunmayan bir yakınının kullanımına terk edilmişse ya da kiralayan, ikamet ettiği evi, davadan kısa süre önce satıp⁴⁰³, kiraya çıkmış, bu sebeple bir tahliye sebebi yaratmışsa ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı kabulü gerekir.⁴⁰⁴

İhtiyacın samimi olup olmadığı tespitinde keşif önemli rol oynamaktadır. Yargıtay da vermiş olduğu bir çok kararda ihtiyaç iddiasının varlığının ya da yokluğunun inceleme yapılmadan hüküm kurulması halinde davanın reddine karar vermiştir.⁴⁰⁵

İhtiyaçlı kiralayan, oturduğu yerin kendisine dar geldiğini ya da sağlığına zarar verdiği iddiasına da bulunuyorsa, oturduğu yeri kiracısına teklif etmesi gerekir yoksa, ihtiyacı gerçek ve samimi bulunmaz.⁴⁰⁶

3. Dava Açabilecek Kişiler

a. Gerçek Kişiler Açısından

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açma hakkı kiralayana aittir. Kiralayanın malik olması şart değildir. Malik olmayan kiralayan da bu davayı açabilir. Kiralayan

daimi oturacağını, kendisinin de geldiğinde kızı ile birlikte kiralananda kalacağını iddia ederek bu ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı, davacı ile aralarında her yıl kira uyumsuzluğu çıktığını, davacının zaman zaman ihtiyaç iddiasında bulunduğunu ve fakat kira bedelinde anlaşılınca ihtiyacı sürdürmediğini... Davacı tanıkları davacının ihtiyaçlı kızı (Y)'nin İzmir Şirinyer semtindeki kendi evlerinde oturmakta olduğunu bildirmişlerdir. Davacı vekili de müvekkilinin eşine ait dört oda bir salon boş daire, bulunduğunu açıklamış, yine ihtiyaçlı (Y)'nin davacıya ait evde oturmakta olduğunu kabul etmiş ve o yeri davacıya teklif ettiklerini bildirmiştir... bu durumda boş ve davacının ihtiyaçlı kızının oturmakta bulunduğu evleri olan davacının kiralanana kızı ve kendisi için ihtiyacı olduğu iddiasının gerçek ve samimi olduğu ortada zorunlu bir ihtiyacın bulunduğu kabul edilemez..." **TUNABOYLU**, s.194-195, Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD 23.6.2003T. ve E. 2003/4663, K.2003/4743 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (05.04.2010).

⁴⁰² Yarg. 6. HD. 14.07.2003 T. ve E. 2003/5588, K. 2003/5474 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 159-160; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD. 21.02.1994T., E.1777, K.2030 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 186.

⁴⁰³ Yarg. 6.HD.05.12.2005 T. ve E. 2005/9653, K. 2005/11149 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 156; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6HD. 29.09.2003 T. ve E. 2003/6332, K. 2003/6475 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 160.

⁴⁰⁴ **BURCUOĞLU**, s. 387; **ERDOĞAN**, s. 904

⁴⁰⁵ Yarg. 6.HD. 20.01.1998 T. ve E. 1998/179, K. 1998/187 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 163; Yarg.6.HD. 11.03.1992 T. ve E. 1992/3266, K. 1992/3619, **TUNABOYLU**, s. 207.

⁴⁰⁶ **BURCUOĞLU**, s. 372.

olmayan malik ve kiralayan olmayan intifa hakkı sahibi de konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir.⁴⁰⁷

Yargıtay vermiş olduğu bir karar da malik olmayan kiralayan tarafından ihtiyaç nedeniyle gönderilen ve fesih iradesini içeren ihtarnameye göre malikin dava açabileceğini kabul edilmesi gerektiğine karar vermiştir.⁴⁰⁸

Doktrinde kiralananın, bir kısmını alt kiraya vermiş olan, kiracının ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir.⁴⁰⁹ Ancak 6570 Sayılı Kanunun 12. maddesi gereğince kiracı, kiralayanın rızası olmadan alt kiracılık ilişkisi kuramaz, kiracının alt kiracıya ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açması için önce, kiralayanın alt kiracılık ilişkisine izin vermesi gerekir.

Kiralanan yer paylı mülkiyete konu bir taşınmaz ise, paydaşlardan biri veya bir kaçının gereksinimi için açılacak ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açmak için MK m. 624 gereğince, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir.⁴¹⁰ Böyle bir çoğunluk olmadan dava açılırsa çifte çoğunluğu oluşturacak öteki paydaşların onam vermeleri, davanın yürütülmesi için yeterlidir. Çifte çoğunluk oluştuktan sonra, dava yürütülürken, paydaşlardan bir bölümü davadan vazgeçip de böylece çifte çoğunluk ortadan kalkarsa, davanın reddine karar verilmesi gerekir.⁴¹¹ Buna karşılık kira sözleşmesini yapan, paydaşlardan biri ise, kiraya veren durumundaki paydaş tek başına ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını açabilir. 6570 Sayılı Kanun kural olarak, mülkiyet esasını değil, akit esasını kabul etmiştir.⁴¹²

Elbirliği ile mülkiyete konu olan taşınmazın, paydaşların tamamı tarafından ya da tamamı adına yapılmış ise, bu takdirde ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açılabilir.

⁴⁰⁷, **TANDOĞAN**, s. 242; **TUNABOYLU**, s. 151; **KARAHASAN**, s. 1028; **GÜMÜŞ**, s. 429; **ERDOĞAN**, s. 841; **FEYZİOĞLU**, s. 612; **BURCUOĞLU**, s. 394; **ANIL**, s. 91; **ERDOĞAN**, Hasan, s. 751; Aksi görüş için Bkz. **HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI**, s. 215.

⁴⁰⁸ Yarg. 6.HD. 30.11.2006 T. ve E. 2006/9443, K. 2006/12237 Sayılı Kararı, YKD. C. 34, Nisan 2008, S. 4, s. 245-247.

⁴⁰⁹ **TANDOĞAN**, s. 242; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s. 237; **KARAHASAN**, s. 1024;

⁴¹⁰ **ZEVKLİLER**, s.151; **TUNABOYLU**, s.151; **BURCUOĞLU**, s. 394; **UYGUR**, s.6408; **TUNÇOMAĞ**, s. 319; **KARAHASAN**, s. 1029; **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 107.

⁴¹¹ **KARAHASAN**, s. 1029; **FEYZİOĞLU**, s.613; **UYGUR**, s.6403; **TUNABOYLU**, s. 151.

⁴¹² **FEYZİOĞLU**, s. 613; **UYGUR**, s. 6409; **HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI**, s. 214.

Ortaklardan biri tarafından kiraya verilmesinde, kira sözleşmesi ötekileri bağlamaz ise de kiraya veren bu sözleşme ile bağlı ve sorumludur.⁴¹³

b. Tüzel Kişiler Açısından

Tüzel Kişilerin de taşınmaz sahibi olabilecekleri ve bunları kiraya verebilecekleri tartışmasıdır. Yine tüzel kişinin malik olmaksızın, 6570 Sayılı Kanun kapsamına giren bir taşınmazın kiralayanı olması hiç kuşkusuz mümkündür. Kiralayan olan tüzel kişilerin, 6570 Sayılı Kanuna tabi kira sözleşmelerine bu kanun hükümlerine dayanarak son verebilmeleri de kaçınılmazdır.

İhtiyacı ileri sürülen tüzel kişinin, ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığı onları oluşturan tüzük, anasözleşme veya yasal düzenlemelere göre saptanacaktır. Gerçekten tüzel kişi, amaç ve faaliyet alanı dışındaki bir girişimden hareketle ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamayacaktır.⁴¹⁴

Buna örnek olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 26.6.1981 Tarih ve Esas 1981/5195, Karar 1981/10861 Sayılı Kararı verilebilir. “ Davacı dernek vekili dava dilekçesinde, afet ve felaketlere, alarm hizmetlerine koşacak personelin lojman ihtiyacı için tahliye istemiş, ancak duruşma devam ederken verdiği tarihsiz dilekçeyle bu taleplerini ıslah ederek, yabancı ve yerli misafirlerin yatma ve ağırlanması için, kiralananın tahliyesini istediklerini bildirmiştir. Bu durumda tahliye nedeni olarak misafirlerin ihtiyaçlarını kabul etmek gerekir. Tüzel kişilerin açtığı tahliye davalarının sübutu için, ihtiyacın bir hizmetin gereği olması ve zorunlu bulunması şarttır. Misafirlerin yatırılması ve ağırlanması hizmetle ilgili olmadığı gibi zorunlu da değildir. Bu nedenler böyle bir ihtiyaç iddiasıyla tahliye davası açılmaz. Bu yön nazara alınarak davanın reddi gerekirken, kabulü usul ve yasaya aykırıdır.”⁴¹⁵

Tüzel kişilerin ihtiyaçlarına dayanan tahliye istemleri hakkında tüzel kişinin ortağı bile olsa, bir gerçek kişinin ihtiyacı için kiralananın tahliyesini isteyemeyeceğidir. Aynı yasak gerçek kişiler için de mevcuttur. Gerçek kişiler de ortağı veya üyesi

⁴¹³FEYZİOĞLU, s. 613; KARAHASAN, s. 1031-1032; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 237; TANDOĞAN, s. 108; ERDOĞAN, Hasan, s. 751.

⁴¹⁴BURCUOĞLU, s. 383; ANIL, s. 91; KÖKTEN, s. 20.

⁴¹⁵Yarg. 6. HD. 26.6.1981 T. ve E. 1981/ 5195, K. 1981/ 10861, Sayılı Kararı, UYGUR, s. 6419-6420.

buldukları bir tüzel kişinin ihtiyacını ileri sürerek tahliye isteminde bulunamazlar.⁴¹⁶ Yargıtay uygulaması da bu yöndedir.⁴¹⁷

Özel bankalar kendi memurlarının lojman ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açma imkanı yoktur, ancak banka şube ihtiyacı için tahliye davası açabilir.⁴¹⁸

4. Konut İhtiyacı İleri Sürülebilecek Kişiler

6570 Sayılı Kanun'un m. 7/b ihtiyacı ileri sürebilecek olan kişiler sınırlı olarak sayılmıştır. Bunlar bizzat kiralayanın kendisi, eşi ve çocuklarıdır. Evlatlığın ihtiyacı için evlatlık alanın tahliye talebinde bulunabileceği⁴¹⁹ gibi evlatlık verende tahliye talebinde bulunabilir.⁴²⁰ Kanun da sınırlı sayıda belirtildiği için torun⁴²¹ bu kişilere dahil değildir. Üvey evlat⁴²² da Kanun'un saydığı sınırlı sayıdaki kişilere dahil olmadığı için

⁴¹⁶ BURCUOĞLU, s. 384; UYGUR, s. 6409; KARAHASAN, s. 1032.

⁴¹⁷ Yarg. 6.HD,16.06.1992T. ve E. 1992/ 7309, K. 1992/ 7768, “ ... Davacının açık belirlenmesine göre ihtiyacının şahıslar değil, davacının çocuklarına ait Limited Şirket olduğu anlaşılmaktadır. 6570 sayılı Yasanın 7/c maddesinde, kimlerin ihtiyacı için dava açılacağı açıklanmıştır. Bu itibarla şirket ihtiyacı için gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez. Şirketler tüzel kişiliklere sahip kuruluşlar olduğundan, ancak şirket malı için şirketin ihtiyacı bahse konu olabilir. Bu hususlar nazara alınarak davanın reddi gerekirken... YKD 1993, S. 2, s.1 95-196. Aynı yöndeki kararlar için Bkz. Yarg. 6.HD, 25.01.1973T, E. 1973/ 226, K. 1973/194, ERDOĞAN, s. 879.

⁴¹⁸ Y.6.HD, 11.11.1976 T. ve E. 1976/7271, K. 1976/7162, “...Davacı banka, ihtiyaçları nedeniyle taşınmaz malın tümünü satın aldıklarını, şube hizmetlerini karşılamak üzere halen çalıştığı yerin kafi gelmediğini ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Davalı bankanın çalıştığı yerin ihtiyaçlarına kafi geleceğini bu nedenle davanın reddi istenmiştir. Mahkeme iddia ve savunma dairesinde mahallinde keşif icrasına karar verilmiş, mütakip celsede taraf vekilleri söz alarak keşif isteğinden vazgeçtiklerini bildirmiştir. Davalı vekilinin keşif isteğinden vazgeçmeye katılması kendi savunmasından vazgeçtiği ve kiralananın iddia olduğu gibi, bankanın ihtiyacına gerekli bulunduğu yolundaki vakanın kabulü niteliğindedir. Açıklanan nedenle kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi gerekirken. Mahkemece bundan zuhul olunması, usul ve kanuna aykırıdır. ERDOĞAN, s. 882.

⁴¹⁹ Yarg. 6.HD. 06.03.1979 T. ve E. 1979/ 10499, K. 1979/ 1877 Sayılı Kararı, “Davacının manevi evlat edindiği kimsenin Medeni Kanun hükümlerine göre evlat niteliğinde olmasına ve bu sebeple de evlatlığın ihtiyacı için kiralananın boşaltılmasının mümkün bulunmasına...” ERDOĞAN, s. 884.

⁴²⁰ Yarg. 6.HD. 4.2.1982 T. ve E. 1982/1017, K. 1982/1040, “Evlatlık verilen çocuğun babası ve anası ile miras ilişkisi devam ettiğinden ana ve baba onun için tahliye davası açabilir.” KARAHACIOĞLU, s. 104-105.

⁴²¹ Yarg. 6. HD. 16.02.1989 T. ve E. 1989/18092, K.1989/2555 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 215.

⁴²² Yarg. 6. HD. 11.05.1979 T. ve E. 1979/1814, K. 1979/4109 Sayılı Kararı, “ 6570 Sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendine göre ancak kendisinin, eşinin veya kendi çocuğunun ihtiyacını ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını isteyebilir. İhtiyaç sahibi çocuk kendisinin değil de evlendiği kocası (E) ‘nin çocuğudur. Üvey evlat için tahliye istenemez. Kanun hükümlerinin bunu müsait olmadığı düşünülmeden üvey evladın ihtiyacı kabul edilerek, kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi, usul ve kanuna aykırıdır.” TUNABOYLU, s. 230.

onun ihtiyacı nedeniyle de tahliye davası açılmadığı kabul edilmiştir. Anne⁴²³, baba ve kardeş⁴²⁴ ihtiyacı içinde tahliye davası açılmaz.

a. Kiralayanın Kendisinin Konut İhtiyacı

aa. Kiralayanın kiracı olması ya da kendi konutunda oturmaması durumu

Yargıtay, herkesin kendi konutunda oturma hakkı olduğu düşüncesi ile kiracı olarak başka konutta oturan veya kiracı olmaksızın, yakınları ile birlikte veya onlara ait evde oturan kiralayanın kendi konutunda oturma ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesine son verilebileceğini kabul etmektedir.⁴²⁵

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bir kararında kiralayanın başka yerde kira ile oturması, kiracının oturduğu yere ihtiyacının başlıca delili olduğuna hükmetmiştir.⁴²⁶

Yargıtay kararlarında, kiralayanın kirada oturması, tahliye için başkaca bir şart aranmaksızın gerçek ve samimi sayılmakta ve konut ihtiyacı için karine teşkil etmektedir.⁴²⁷

Ayrıca kiralayanın, kiracı olarak daha üstün yerde oturması nedeniyle kiralananda oturmayacağı iddia olunamaz.⁴²⁸

⁴²³ Yarg. 6.HD. 09.02.1993T. ve E. 1993/1088, K. 1993/ 1370 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 196; Aynı yöndeki karar için Bkz. Y.6.HD. 15.02.1989 T. ve E. 1989/17978, K. 1989/ 2970, **TUNABOYLU**, s. 216.

⁴²⁴ Yarg. 6.HD. 02.03.1993T. ve E. 1993/1662, K. 1993/ 2642 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 193; Aynı yöndeki karar için Bkz. Y.6.HD. 04.03.1980 T. ve E. 1980/10415, K. 1980/1967 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 886.

⁴²⁵ **BURCUOĞLU**, s. 357; **TANDOĞAN**, s. 245; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 127; **KARAHASAN**, s. 1035; **KÖKTEN**, s. 21.

⁴²⁶ YHGK. 24.05.1961 T. ve E.6-45, K. 41 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 890.

⁴²⁷ Yarg.6.HD. 08.02.1994 T., E. 1994/1169, K. 1994/ 1443, “Davacı, kiralık bir yerde oturduğunu, ancak bu evin sahibi tarafından üçüncü bir şahsa satıldığını, bu nedenle kendi konutunda oturmak istediğini belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili, müvekkilinden istenen fahiş kira artışı kabul edilmediğinden davacının dava açtığını ihtiyaç iddiasının samimi olmadığını savunmuştur. Dosya kapsamına göre davacının başkasına ait bir yerde kira parası vererek oturduğu, ancak, mal sahibinin davacıyı bu yerden çıkarttığı bunun üzerine davacının babasının evine sığınarak onlarla birlikte oturduğu anlaşılmakta ve bu hususta davalı tarafça da itiraz ileri sürülmemiş bulunmaktadır. İhtiyaçlının kirada oturması ihtiyaç iddiasının varlığına karine teşkil eder. Davacının kiralanın bir yıl evvel davalıya kiralanmış olması sonradan doğan ihtiyaç nedeniyle süresinde dava açılmasına engel teşkil etmez. Davacının bu davranışı da MK. m. 2de belirlenen iyi niyet kuralları alınarak ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir. “ **TUNABOYLU**, s. 186-187; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD, 07.03.1988 T. ve E. 1987/15849, K.1988/3446, **BURCUOĞLU**, s. 357, 358.

Kiralayanın kirada oturması tahliye için başkaca bir şart aramaksızın gerçek ve samimi sayılmakta, iş yerlerinde olduğu gibi kiralayanın tahliye tehdidi altında olması şartı da aranmamaktadır.⁴²⁹

Yargıtay kendisi kiracı olan kiralayana tanıdığı bu kolaylığı, kiralayanın çok düşük kiralı lojmanda oturduğu⁴³⁰ ya da kendisine lojman tahsis edildiği⁴³¹ durumlar bakımından kabul etmediği görülmektedir.

bb. Kendi konutunda oturmakta olan kiralayanın bazı nedenlerle kiralananda oturmak istemesi

Kendi konutunda oturan kiralayanın sağlık, evlenme hazırlıkları, kiralananın konumunun daha elverişli olması gibi nedenlerle, kiralanana ihtiyacı olduğunu ileri sürebilir. Bu durumda, kiralayanın zaten kendi konutunda oturuyor olması, ihtiyaç iddiasının daha bir itinayla araştırılmasını gerektir. Boş olan başka bir konutunu satmış veya kiraya vermiş olması ya da kendi oturduğu konutunu, uygun bir bedel karşılığı

⁴²⁸ Yarg. 6.HD. 29.1.1986 T. ve E. 14133, K. 493, “Mahkeme ihtiyaçlının halen kirada daha üstün nitelikte bir yerde oturduğunu, ihtiyaçlının kiralananda oturmayacağını gerekçe göstermişse de bu doğru değildir. Zira bu tür davalarda üstünlük vasfı aranmaz. Kiralananın 65m2 olarak bir apartman dairesi olduğu ihtiyaçlının oturabileceği nitelikte bulunduğu keşfen saptanmıştır. Kiracının gidebileceği başka boş bir dairenin de bulunmadığı da anlaşılmaktadır. Kirada davacılar a ait daha üstün nitelikte dairelerin bulunması davaya etkili değildir. Zira tahliye davası istenilen kiracı hakkında açılması mümkündür. Bu cihetler nazara alınarak sübut bulan davanın kabulü gerekir...” **KARAHASAN**, s. 1035.

⁴²⁹ **TANDOĞAN**, s. 245; **KARAHASAN**, s.1035; **BURCUOĞLU**, s. 357 vd.

⁴³⁰ Yarg.6.HD, 15.10.1987 T. ve E.1987/7548, K. 1987/9858 “ Davacı oğlu, (Y.S)’nin Beykoz’da hakim olduğunu, kiralananda oturacağı iddiasıyla bu davayı açmıştır. İhtiyaçlının Beykoz’da hakim olduğu, halen kendine tesis edilen bir lojmanda ikamet ettiği ihtilafsızdır. Lojman kirasının rayiç kiranın çok altında olduğu, memura yardım amacıyla kira ve genel giderler karşılığı sembolik mahiyette çok az bir bedel alındığı bilinen bir keyfiyettir. İhtiyaçlının lojmandan çıkarılacağına dair iddia da yoktur... Özelliği itibariyle lojmanı lalettayin kiralık bir yer olarak kabul etmek mümkün değildir. 6570 sayılı Kanun zorunlu ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul etmiştir. Olayda böyle bir zorunluluk olmadığından, keyfi bir istek tahliye nedeni sayılmayacağına göre sübut bulunmayan davanın reddi gerekirken...” **BURCUOĞLU**, s. 359.

⁴³¹ Y.6.HD., 29.1.1988 T, E. 1988/ 13107, K. 1988/ 1131, “Dava konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Davacılar, davacı B.A. ‘nın konut ihtiyacından söz ederek iş bu davayı açmışlar ve B.A.’nın başka bir yerde kiracı olduğunu ileri sürmüşlerdir. Davalı, iddianın samimiyetsizliği yanında, ihtiyaçlıya çalıştığı kurumca lojman tahsis belgesi ibraz edilmiştir.6570 sayılı Yasa’nın 7. maddesi hükümlerine göre, konut ihtiyacından tahliye davası açılabilmesi için, bu ihtiyacın zorunlu bir ihtiyaç olarak belirlenmesi ve bu unsuru ile ihtiyacın yargılama süresince mevcut olması gerekir. Oysa ihtiyaçlıya dava açıldıktan bir süre sonra 12.4.1985’te gayet düşük bir bedelle lojman tahsis edildiği uyuşmazlık konusu değildir. İhtiyaçlının konut ihtiyacı bu tahsisle ortadan kalktığına göre tahliyeye karar verilmez...” **UYGUR**, s. 6436.

kiracıya teklif edip etmemesi de ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığının tespitinde dikkate alınmaktadır.⁴³²

aaa. Kiralayanın sağlık durumu nedeniyle konut ihtiyacı

Kiralayanın kendi konutunda oturmakta iken, sağlık nedenlerinden ötürü kiralanan ihtiyacı duyması⁴³³, Örneğin kiralayan asansörsüz bir dairede oturmaktadır. Kalp hastalığına yakalanmıştır, merdiven çıkamamaktadır, bu nedenle asansörlü dairesinin tahliyesini isteyebilir. Ancak bu durumun doktor raporu ile belgelenmesi ve doktor huzurunda kiralayanın oturduğu yer ile tahliyesini istediği yerin keşfi yapılarak isteme uygun olup olmadığının tespiti gerekir.⁴³⁴

Yargıtay, hastalık nedeniyle kiralanan ihtiyacı duyulduğunun ileri sürülmesi halinde, oldukça titiz davranmaktadır. Yargıtay'a⁴³⁵ göre, günümüzde gürültü, hava

⁴³² BURCUOĞLU, s. 362; TANDOĞAN, s. 246 vd; Yarg. 6. HD. 17.09.2007 T. ve E. 2007/7385, K. 2007/9531 Sayılı Karar, Legal Hukuk Dergisi, Ocak 2008, Y. 6, S. 61, s. 150-151.

⁴³³ Yarg.6.HD, 09.04.2003T, E. 2003/ 2268, K. 2003/ 2328, "... Davacı, davalının 1.4.2001 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiralanan kiracı olarak bulunduğunu, davalıya ihtarname ile akdin yenilenmeyeceğini bildirdiğini ileri sürerek ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiş, yargılamanın ilk oturumunda da eşinin rahatsız olduğunu, sık sık tedavi için Çankırı'ya gitmek zorunda kaldıklarını, bu durumun kendisini maddi ve manevi yönden olumsuz yönde etkilediğini ileri sürerek kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı, davayı kabul etmediğini bildirmiştir. İhtiyacı dayanan tahliye davalarında, ihtiyacı her türlü delil ile kanıtlanabilir. Davacı hasta olan eşini tedavi ettirmek için sık sık Çankırı il merkezine gitmek zorunda olduğunu bildirmiş ve iddiasını ispat için ibraz ettiği belgelerden davacının eşinin gerartoz teşhisi ile Çankırı Devlet Hastanesinde yatarak tedavi gördüğü... davacı ve eşinin tam teşekküllü hastanesi bulunan Çankırı il merkezindeki kiralanan ihtiyacı bulunduğunun kanıtlanmış olduğuna göre kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekir..." TUNABOYLU, s.157-158; Aynı yöndeki kararlar için Bkz. YHGK. 09.05.1990 T. 6-188, 288, TUNABOYLU s. 182-183; Yarg. 6. HD. 14.04.1988T. ve E. 1987/12335, K. 1988/277 Sayılı Kararı, BURCUOĞLU, s. 362-363.

⁴³⁴ TUNÇOMAĞ, s. 318; KARAHACIOĞLU, s. 71; TANDOĞAN, s. 246; OLGAC s. 108; KARAHASAN, s. 1036.

⁴³⁵ YHGK, 05.12.1990 T., E.6-565, K. 613, "Davacı halen kendisine ait konutun Bağdat Caddesi üzerinde olup,trafiğin yoğunluğu sebebiyle araç gürültüsünden rahatsız olduğunu, bu nedenle daha arka sokakta bulunan dava konusu yerde oturmak istediğini ileri sürüp, süresinde açtığı iş bu dava ile taşınmazın tahliyesini istemiş ve halen oturduğu yeride rayiç bedelle davalıya teklif etmiştir. Davalı davayı kabul etmemiş ve böyle bir sebeple dava açılacağını savunmuştur. Yapılan incelemede davasının halen oturduğu kendisine ait konutun Bağdat Caddesi üzerinde bulunduğu ve yoğun trafik akımına ve gürültüsüne maruz kaldığı tespit edilmiş, buna karşılık tahliyesi istenen yerinde arka sokakta olmakla beraber, günün belli saatlerinde özellikle saat 17.00-20.00 arasında bu yerde de trafiğin yoğunlaştığı, diğeri kadar olmasa da sakin bir yer olmadığı belirtilmiştir. Trafik gürültüsü sadece tarafların bulunduğu yerler için değil, özellikle büyük şehirlerde toplumsal ve yaygın bir olaydır. Tahliye için konut ihtiyacının ciddiyetine önem veren 6570 sayılı Yasa açısından böyle bir sebebin yasa koyucunun anlayacağı şekilde bir tahliye sebebi sayılıp sayılmayacağını düşünülmesi icap eder. Konut ihtiyacı çeşitli nedenlerden

kirliliği ve trafik yoğunluğu gibi toplumsal rahatsızlıklardan şikayet, ayrıca özel bir hastalık durumu yaratmadıysa, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimiliği için yeterli kabul edilmemektedir.⁴³⁶

Yargıtay sağlık nedeniyle konut ihtiyacında bulunulması durumunda, sağlık probleminin ne olduğu, sürekli doktor kontrolünün gerekli olup olmadığı hakkında sağlık kuruluna sevk edilerek gerekli rapor alınmadan hüküm kurulmasının hatalı olduğuna karar vermektedir.⁴³⁷

bbb. Evlenmek üzere olma nedeniyle kiralananda oturulmak istenmesi

Yargıtay'ın yerleşik uygulamasında, evlenmek üzere olan kimsenin ihtiyacı da gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak kabul edilmektedir. Evlenmek üzere olan kiralayana olabileceği gibi kiralayanın çocuğu da olabilir. Ancak Yargıtay, sadece nişanlanmış olmayı yeterli saymamakta⁴³⁸ ve evlenme için somut bir takım hazırlıklarının yapılmış olmasını aramaktadır⁴³⁹.

kaynaklanabilir. Örneğin konut yokluğu, mevcut olan konutun yetersizliği veya sağlığa zarar vericiliği gibi nedenler olabilir. Toplumsal yaygın bir sorun olarak bulunan bir nedenin, kişisel nedenlere indirgenerek, kişisel olarak bir sağlık bozukluğu meydana getirilmeden tahliye sebebi yapılmasını, yasanın amaçladığı konut ihtiyacı ile bağdaştırmak mümkün değildir. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, tahliyeye karar verilmesi gerekçesi ile bozulmuş, mahkemede önceki kararda direnmiş. YHGK direnme kararını onanmasına karar vermiştir. **UYGUR**, s. 6435.

⁴³⁶ **BURCUOĞLU**, s. 363; **GÜMÜŞ**, s. 428.

⁴³⁷ Yarg. 6.HD.11.03.2002, E. 2002/1372, K. 2002/1582 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (15.07.2010).

⁴³⁸ YHGK. 02.02.1994 T. ve E. 837, K.35, “Dinlenen davacı tanıklar, davacının kızının nişanlı olduğunu bildirmişler, ancak henüz eşya alınmadığını, ifade etmişlerdir. Nişanlanma mutlaka evlilikle sonuçlanmadığı için bu hali tek başına tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir. İhtiyaçlı Fatma'nın Almanya'da meslek stajı sınıfında okuduğu 1993 Ağustos ayında bu kursu bitireceği noterden tasdikli okul belgesinden anlaşılmaktadır. Davacının halen kendi eşyalarının bulunduğu boş bir daireyi bulunduğu göre ihtiyaçlı için alınacak eşyaların da burada muhafazası mümkündür. Kaldı ki, ihtiyaçlı kızın Almanya'da olup, devamlı olarak İzmir'de oturduğu da kanıtlanamamıştır. Bu nedenle ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığı ve evlilik olayının da gerçekleşmediği nazara alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken tahliye kararı verilmesi hatalı görülmüştür, gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevirmekle yeniden yapılan yargılama sonunda mahkeme kararında direnmiştir...HGK direnme kararı bozulmasına karar vermiştir.” **ERDOĞAN**, s. 917; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD. 25.10.2004 T. ve E. 2004/6759, K. 2004/7239 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (15.07.2010); Yarg.6.HD.17.12.1986 T. ve E. 1986/13167, K.1986/ 14522 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6437-6438.

⁴³⁹ YHGK. 23.01.1974 T. ve E. 1974/281, K. 1974/ 24 , “ Davacı, 6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesine göre davayı açmıştır. Mahkemece, yüksek tahsilini tamamlayarak çalışmaya başladığı nişanlandığı, evlenmek üzere bulunduğu, göz önünde tutularak deliller hep birlikte değerlendirilmek suretiyle ihtiyaç nedenine dayanan kiralananın boşaltılması istemi kabul olunmuş ve bu kabul de usul ve yasaya aykırı bir

Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 10.03.2003 Tarih ve Esas 2003/1043, Karar 2003/2338 Sayılı Kararı ihtiyaçlının nişanlanma girişiminin evlenmeye yönelik girişimlerde bulunması nedeniyle ihtiyacının samimi olması nedeniyle kiralananın tahliye edilmesi gerektiğine örnek olarak verilebilir. Söz konusu kararda, ihtiyaçlının bir yıldır nişanlı olduğunu, bir kısım eşyalarını alarak depoya koyduklarını, evlenmek için kiralananın boşaltılmasını beklediklerini ifade edilmiş ve davalı tanıkları davacının bu iddiasının aksine bir beyanda bulunmamışlardır. Bu durumda ihtiyaç iddiasının kanıtlandığına göre kiralananın tahliyesine karar vermek gerektiğine karar verilmiştir.⁴⁴⁰

ccc. Kiralananın işyerine ve çocuklarının okuluna olan yakınlığına dayanan ihtiyaç

Uygulamada, sık sık rastlanan kiralananın, iş yerine veya çocukların okuluna oturlan yerden çok daha yakın olduğu ileri sürülerek, tahliye istendiği gözlenmektedir. Yargıtay'ın bu tür iddialar karşısındaki tavrı, kural olarak, gerek çocukların okuluna gerek kiralaanın işyerine yakınlık uzaklık, dikkate alınmaz⁴⁴¹, bununla birlikte, Yargıtay bazı kararlarında, özellikle küçük yaştaki çocukların okula gidiş gelişindeki güçlüklerin, ihtiyacın samimi olduğu nedeniyle kabulü gerektiğine karar vermiştir.⁴⁴²

yön görülmemiştir. Bu nedenle direnme kararının onanması gerekir...” **ERDOĞAN**, s. 907; Aynı yöndeki kararlar için Bkz. Yarg. 6.HD.28.09.1988 T. ve E.7848, K.13238, **BURCUOĞLU**, s. 365.

⁴⁴⁰ Yarg. 6. HD. 10.03.2003 T. ve E. 2003/1043, K. 2003/2338 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 157-158.

⁴⁴¹ Yarg. 6. HD. 31.05.1989 T. ve E. 1989/ 7822, K. 1989/ 9878 “... Davacı vekili müvekkilinin Levent Darüşşafaka İş Hanında M.T. genel müdürü olarak çalıştığını, oğlu K.s. ‘nin Boğaziçi Üniversitesi Makine Mühendisliğinde okuduğunu, halen ikamet ettikleri Suadiye’den işyerine ve fakülteye gidiş ve gelişlerde zorluklarla karşılaştıklarını, bu nedenle Teşvikiye’de bulunan kiralanda oturacaklarını iddia ederek tahliye isteminde bulunmuşlardır... İhtiyaçlılardan K.S’nin Boğaziçi Üniversitesi Makine Mühendisliği 4. Sınıf öğrencisi olduğu anlaşılmaktadır...bütün sorun davacının halen oturduğu Suadiye’den işyerine ve oğlunun da Boğaziçi Üniversitesine gidiş gelişlerinde zorlukla karşılaşarak karşılaşmadıkları ve bu hususun bir tahliye nedeni yapıp yapılmayacağına saptanmasında toplanmaktadır. Her türlü ulaşım imkanı olan İstanbul gibi yerde konutun işyerine uzaklığını tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir. **BURCUOĞLU**, s. 366-367; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 04.11.1983 T. ve E. 1983/10618, K. 1983/10755 sayılı Kararı, **BURCUOĞLU**, s. 367.

⁴⁴² YHGK. 23.12.1987 T. ve E. 1987/6-542, K. 1988/1062 “Kiralayan Yeşilköy’de oturmaktadır, kiralanan ise Bebek’tedir. Kiralayanın orta okul öğrencisi olan kızı, Tarabya’daki Dost Kolejinde okumaktadır. Özel vasıta olmadıkça, Yeşilköy’den Tarabya’ya tek bir vasıtayla gelme imkanı yoktur. En az 2-3 vasıta değiştirilerek gelinebilir. Bebek’ten Tarabya’daki okula ise, tek bir vasıta ile gidilebilir, hatta iyi havalarda yürüyerek dahi okula ulaşmak mümkündür. Ortaokul öğrencisi küçük bir kız çocuğunun kötü hava şartlarında duraklarda gerek vasıtaya binmek, gerekse aktarmalarda vasıta beklemek ve binebilmek için çekebileceği sıkıntının düşünülmesi gerekir. Ayrıca yolda geçecek uzun zaman ve kışın erken akşam olması nedeniyle meydana gelebilecek sıkıntı ve tehlikelerin de kız çocuğu bakımından göz önünde bulundurulması gerekir.” **BURCUOĞLU**, s. 366.

Kanaatimizce, kiralayanın, kiralananı kiraya verdikten sonra oturdukları yere uzak ancak kiralananın yakın yerde bir okul kazanmaları ya da kiralayanın kendisinin, eşinin ya da çocuklarının kiralananın yakın bir yerde işe girmeleri halinde ihtiyaç iddiasının samimi ve gerçek olduğunun kabul edilerek tahliye kararı verilmesi gerekir. Çünkü büyük şehirlerde yaşanan trafik problemi aşıkardır. Örneğin kiralayan, kiralananı kiraya verdiği Bakırköy’de oturmakta ve çalışmakta iken, kiralananın bulunduğu Beykoz’da bir işe girmesi durumunda işe geliş gidişi için her gün saatlerini yolda geçirmesi beklenemez ve ihtiyacının samimi ve gerçek olduğu kabul edilmelidir.

ddd. Kiralananın, kiralayanın oturduğu yere oranla daha emniyetli oluşuna dayanan ihtiyaç

Uygulamada özellikle, yalnız başına yaşamakta olan yaşlı kişiler tarafından kendi oturdukları evlerin, kiraya verdiklerinden daha güvensiz oldukları iddiasına da oldukça sık rastlanmaktadır. Yargıtay bu iddianın kanıtlanması halinde, iddianın gerçek ve samimi olduğunun kabul edilerek tahliye karar verilmesi gerektiğini kabul ediyor.⁴⁴³

eee. Kiralayanın oturduğu kendisine ait dairenin giderlerinin fazla olması ve ödeme güçlüğü içinde olması, kiracının oturduğu kiralananın daha ekonomik olması nedeniyle ihtiyaç iddiası

Uygulamada, sık sık ihtiyaç nedeniyle tahliye davalarının, kiralananın ihtiyaç duyulmasının, kiralananın, kiralayanın kendi oturduğu eve nazaran daha ekonomik olması nedeniyle açıldığı görülmektedir⁴⁴⁴. Kiralayanın ekonomik güçlük içinde olması halen oturduğu konutun, yakıt giderleri, diğer aidat ve giderler dikkate alındığında

⁴⁴³ Yarg.6.HD. 24.10.1983T. ve E. 10116, K.10094, “...Davacı, kocasının ölümü üzerine halen oturduğu bahçe içindeki ahşap evde oturmasının güçleştiğini, üvey evlatlarının da kira isteyip evi satışa çıkardıkları ve bu nedenle kendine ait kiralanan da oturmak istediğini ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir. Dinlenen davacı şahitleri iddiayı teyit etmiş ve 79 yaşındaki kadının her zaman dışarıdan bir kimsenin girebileceği bahçe içindeki evde oturmaktan korktuğunu, daha muhafazalı kiralanda oturmak istediğini ve üvey çocuklarının da davacıdan kira isteyip, kadının oturduğu evi satışa çıkardıklarını beyan etmişlerdir. Mahallinde yapılan keşifte dinlenen bilirkişi raporu da davacının halen oturduğu evin, bahçe duvarlarının tam olmadığını ve dışarıdan her zaman girilebileceğini ve yaşı, evin durumu, yalnız oturması nedeniyle davacının korku içinde yaşamasının olağan olduğu ve bu nedenle kiralananın da oturulmasının zorunlu bir hal aldığı belirtilir niteliktedir... 79 yaşında... bir kadın, her zaman içeri girilmesi mümkün olan ve emniyet içinde yaşamayı sağlamayan bahçe içindeki evde oturmaya zorlanamaz. Kendisinin malik bulunduğu ve daha emniyetli ve huzurlu yaşayacağı kiralananın oturmak istemesi de ihtiyacın kabulünü gerektirir...”BURCUOĞLU, s. 369-370.

⁴⁴⁴ BURCUOĞLU, s. 370; TANDOĞAN, s. 247.

kiralayanın iddiasının gerçek ve samimi olduğu ispat edilirse, tahliye kararı verilmesi gerektiği kanısındayız.

Oturduğu dairenin giderleri, kiralananınkinden daha ağır olan ve bu nedenle ekonomik güçlüğü düşen kiralayanın, kiracının kullanmakta olduğu kiralananana olan ihtiyacını kabul eden Yargıtay, yalnızca daha fazla gelir elde etmek amacıyla hareket eden kiralayanın açtığı davanın kabul edilmemesi gerektiğini belirtmektedir. Gerçekten, kiralayanın kendi oturduğu daha fazla gelir getirecek daireden çıkıp, az gelir getiren kiralananana geçmek istemesi halinde ihtiyaç iddiası kabul edilmemektedir.⁴⁴⁵ Kanaatimizce, kiralayanın maddi durumu iyiyken oturduğu lüks konutta şu anda oturamayacak ekonomik sıkıntı içindeyse ve bu sıkıntıdan kurtulmak için daha az masraflı kiralananana geçerek, kendi oturduğu evi kiraya vererek ekonomik sıkıntıdan kurtulmak istemesi hali de tahliye nedeni olarak kabul edilmelidir. Çünkü kiralayanın buradaki amacı, kiracıyı tahliye edip, kiralananı başkasına daha yüksek fiyatla kiraya vermek değildir. Kiralananda kendisi oturacaktır.

fff. Kiralanana eşya koyma isteğine dayanan ihtiyaç iddiası

Yargıtay, konut ihtiyacı kavramını dar anlamamak ve yalnız ikamete sınırlı kabul etmemek, aksine taşınmaz malikinin yaşayış tarzına, hayat şartlarına ve sosyal durumuna göre bu ihtiyacın teferruatı ile birlikte geniş anlamda üzerinde durulması gerektiği görüşündedir, canlı ve cansız mallarını da beraberinde bulundurmamak malikin tabii bir hakkı olduğu görüşündedir.⁴⁴⁶

⁴⁴⁵ Yarg.6.HD. 15.05.1987 T. ve E. 1987/4480, K. 1987/ 6126 “Davacı, kendisine tek başına şahsına ait büyük dairede oturduğunu, kira gelir ile geçindiğini, kira gelirini arttırmak için oturduğu büyük daireyi kiraya verip daha küçük olan kiralananada iddia ile bu davayı açmıştır. Davalı, davacının mali durumunun iyi olduğunu, kiralananın bulunduğu aynı apartmanda başka daireleri ve mağazaları ve dükkanları bulunduğunu, bunların kirada olduğunu, küçük bir dairesinin kiracısını da tedirgin ederek tahliyeyi sağladığını, ancak burayı kiraya vermekle davanın yersiz açıldığını reddini ileri sürmüştür. 6570 sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul edilmiştir. Kira gelirini artırma isteği ihtiyaç olarak kabul edilemez. Davacının halen kendisine ait bir dairede ikamet ettiği ihtilafsızdır. Burada oturmanın kendisi için masrafları yönünden çekilmez hale geldiği ispatlanmış değildir... Sabit olmayan davanın reddi gerekirken...” **BURCUOĞLU**, s. 369-370.

⁴⁴⁶ **TANDOĞAN**, s. 2 47-248.

Yargıtay⁴⁴⁷ kiralayanın eşyalarını koymak için kiralanana duyduğu ihtiyaç da samimi ve gerçek görünmektedir. Yargıtay bu açıdan, eşyanın koyulması ile de kiralananda oturulmak istenmesi arasında bir ayrım gözetmemektedir.⁴⁴⁸

Yargıtay'a göre hatta garaj ihtiyacı da mesken ihtiyacı kapsamında değerlendirilmelidir.⁴⁴⁹

Yargıtay'ın bu şekildeki yorumu doktrinde bazı yazarlar⁴⁵⁰ tarafından kabul görmemektedir. Bunun gerekçesi olarak kiralayanın gereksinimini, konut kavramını aşacak şekilde yorumlanmamalı, 6570 Sayılı Kanunun amacı kiracıyı korumaktır, evin depo olarak kullanmak üzere kiracıyı taşınmazdan çıkarılmaması gerektiğini savunmaktadır.

Kanaatimizce, eşyaların muhafazası için kiracının tahliye edilmesi kabul edilebilir ancak, bu ihtiyaç ile söz konusu kiralanana birlikte değerlendirilerek, ihtiyacın gerçek ve samimi olması halinde tahliye kararı verilebilir. Örneğin lüks bir semtte,

⁴⁴⁷ Yarg.6.HD. 20.01.1986T. E.14911, K.284, “Davacı depo ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine istemine ilişkindir... davacı, kızının damadı ile birlikte yurtdışına gittiğini, eşyaların kiralananda muhafaza edileceğini iddia ile bu davayı açmıştır. Davacının kızı ile damadının, damadının görevi nedeniyle Almanya'ya gittikleri, Ankara'daki lojmanından tahliye edildikleri ihtilafsızdır. Davacı şahitleri davacının kızının eşyalarının bir kısmının davacının evinde bir kısmının da diğer akrabalarda bulunduğunu ifade etmişlerdir. Eşyanın muhafazasını konut ihtiyacı olarak kabul etmek gerekir. Zira yurt dışına giden bir şahısın Türkiye'deki eşyalarını satıp, elden çıkarması veya akrabalarının evlerinde muhafaza etmesi beklenemez. Esasen akrabaların muhafaza mecburiyeti yoktur. Ancak, eşyaların nitelikleri ve gerçekten miktar itibarıyla kiralananda depolamaya ihtiyaç olup olmadığı saptanmamıştır. Bu bakımdan eşyaların bulunduğu yerlerde bilirkişi aracılığı ile keşif yapılarak bu cihetin saptanması, varılacak sonuç dairesinde karar verilmesi gerekirken...” **BURCUOĞLU**, s. 374-375; Aynı yöndeki kararlar için Bkz. YHGK 17.09.1982T, E.6-549, K. 811, **BURCUOĞLU**, s. 357; Y.6.HD.16.10.1961T. ve E. 1961/2434, K. 1961/5435, **OLGAÇ**, s. 119-120.

⁴⁴⁸ **BURCUOĞLU**, s. 374.

⁴⁴⁹ Yarg.6.HD.20.05.1974T. ve E. 1974/ 2442, K. 1974/ 2457 “Dava, garaj ihtiyacı sebebiyle kiralananın boşaltılması istemiyle açılmıştır. 6570 sayılı Kanun'un 7. Maddesinin (b) ve (c) bentleri taşınmaz malın kendisi ve çocukları için mesken veya bir meslek ve sanatın icra etmesi için kullanma ihtiyacının doğması halinde kira akdinin hitamında ihtiyaç sahibine dava açmak hakkını vermiştir. Bugünkü hayat koşulları göz önünde tutulduğu takdirde, meskenlerine ve işyerlerine süratle ve zamanında gidip gelmesi için özel bir arabaya ihtiyacın zaruri bulunduğu ve bunun mesken veya meslek veya sanatının yerine getirilmesi ihtiyacının bir parçası ve etkisi olduğunun kabulü gerekir. Bu itibarla ihtiyaç bulunup bulunmadığı ve kiralananın garaj olarak kullanılması mümkün olup olmadığının keşif araştırılması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde ret kararı verilmesi, usul ve kanuna aykırı ...” **ERDOĞAN**, s. 921.

⁴⁵⁰ **TUNÇOMAĞ**, Kenan, “Yargıtay Kararları Açısından Kira Parasının Tayini Meselesi”, Yargıtay Yüzüncü Yıldönümü Armağanı, Ankara 1986, s. 253; **ERZURUMLUOĞLU**, s. 54; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s. 236.

geniş bir dairenin sadece eşyaların muhafazası için kullanılacağı iddiası hayatın olağan akışı ile bağdaşmayacağından tahliye kararı verilmemelidir.

cc. Yurt dışında bulunan kiralayanların, kiralanan ihtiyaçları

Yurtdışında çalışıp, emekli olan kiralayanın yurda kesin dönüşü halinde tahliye ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir. Oysa yurtdışında yaşayıp, yurda kesin dönüş yapmayan ve Türkiye'ye izne geldiklerinde kalacak yerleri olmayan ihtiyaçlının bu ihtiyacının da gerçek ve samimi ihtiyaç olarak kabul edilmesi gerekir. Çünkü kiralayanın yurda kesin dönüş yaptığında ya da ziyaret maksadıyla yurda geldiğinde kendi evinde kalma ihtiyacı mülkiyet hakkı ile bağlantılı bir haktır ve mülkiyet hakkının, kiracılık hakkından daha üstün tutulması gerekir.⁴⁵¹ Kesin dönüş halinde ise, ihtiyacın zorunlu olduğu zaten kabul edilmektedir. Yargıtay⁴⁵², kesin dönüş iddiasında bulunan ihtiyaçlının pasaportunun bulunduğu yerdeki Türk Konsolosluğu

⁴⁵¹ **TAHMAZ**, Sabri, “Yurtdışında Çalışan Vatandaşların Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları ile İlgili Bir İnceleme”, İBD, C. 68, S.4-5-6, s.213-214; Aynı yöndeki karar için Bkz. YHGK, 28.11.1990, E.1990/6-466, K.1990/593 “Dava, kiralananın ihtiyaç sebebine dayalı boşaltma istemine ilişkindir. Davacı, 1973 yılından beri yurt dışında çalışmaktadır. Evli ve dört çocuk sahibidir.Yurda kesin dönüş yapmıştır.İzinli olarak ülkeye geldiğinde, eniştesi evinde misafir olarak kaldığını, ancak geçen süre içerisinde kendi çocukları büyüdüğü gibi, eniştesinin de artan aile nüfus sayısı itibariyle artık onun evinde oturma imkanı bulamadığını ileriye sürmüştür. Davacının bu ileri sürüşü, dinlenen ve birbirini doğrulayıp tamamlayan yeminli tanık beyanları ile de belirlenmiştir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun, özü itibariyle sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği de, ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı kiralayana karşı koruma eğilimini taşımaktadır. Ancak, temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünü zedelenmekten çekinilmesi ve akit serbestisinin korunması gereği göz ardı edilmemesi icap eder. O itibarla her olayda uyumsuzluk kendisine özgü koşulları içerisinde 6570 sayılı Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaştırılmalıdır. Somut olayda, yurt dışında çalışan davacının uzun süreç içerisinde iki kez dışında dava tarihine kadar kısa ve muntazam aralıklarla yurda gelmemiş olması, bundan sonraki dönemde de yine gelmeyecek olarak değerlendirilemez. Eş ve dört çocuk ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmenin aile bütçesine getireceği külfetin ağırlığı aşıkardır. Yıllarını, çalışarak yurt dışında geçirmiş, belirli bir ekonomik birikime ulaşmış, bu birikimi ile bir mesken edinmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı, çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından kopmalarını arzu edebileceği gayet doğal görülmelidir.Davalı kiracı, bunun aksini kanıtlamak için herhangi bir delil de göstermiş değildir. Kaldı ki, 6570 sayılı Yasa, kiralayanın ihtiyaç sebebi ile kiralananın boşaltılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yeri başka bir şahsa yeniden kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de getirmiştir. Bu durumda, davacının içerisinde bulunduğu özel şartları itibariyle, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu boşaltma davasında ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir. www.kazanci.com, Aynı yöndeki karar için Bkz. YHGK .23.12.1992 T. ve E. 1992/6-667, K. 1992/755 Sayılı Kararı www.kazanci.com (20.07.2010).

⁴⁵² Yarg. 6. HD. 21.09.1993 T. ve E. 1993/8376, K. 1993/8876, Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 187-188.

tarafından veya maliye bakanlığı ve gümrük bakanlığı üye, merkez bankası tarafından kesin dönüş yapmıştır şeklinde kaşe vurulması gerektiğini kabul etmektedir.⁴⁵³

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’da 27.1.1993 Tarih ve Esas 1992/6-710, Karar 1993/6 Sayılı Kararında mülkiyet hakkının, kiracıyı korumak amacıyla göz ardı edilmemesi gerektiği açıkça vurgulanmıştır. Söz konusu karar, “Dava, kiralayanın ihtiyaç sebebine dayalı boşaltma istemine ilişkindir. Davacı 15 yıldan beri yurtdışında çalışmakta olup, kesin dönüş yapmamıştır. Belirtmek gerekir ki 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun, özü itibariyle sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği de ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı, kiralanan karşı koruma eğilimi taşımaktadır. Ancak temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünü zedelemekten çekinilmesi ve akit serbestisinin korunması gereği de, göz ardı edilmemesi icap eder. O itibarla her olayda uyuşmazlık kendisine özgü koşulları içersinde, 6570 sayılı Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaşılmalıdır. Somut olayda, davacı her sene yurda geldiğinde otelde kaldığını ileri sürmesine karşın, davalı taraf davacının kiralanan dışında iki evinin bulunduğunu savunmuş, dinlenen tek tanık da davacının babasına ait evin mevcut olduğunu ifade etmiştir. Ancak davacının evli olup olmadığı çocuğunun bulunup bulunmadığı dahi belirlenmediği gibi tanıkça ifade edilen babasının evinin nerede bulunduğu ve evde daimi kalan aile bireyleri itibariyle davacının da rahatlıkla kalabilmesine elverişli olup olmadığı yeterince araştırılmamıştır. İddia ve savunma doğrultusundaki ileri sürüşler incelenmeden davacının, ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulüne imkan olmadığı açıktır. Bu hususlar açıklığa kavuşturulmadan da uyuşmazlığın niteliğine göre sağlıklı ve hukuksal bir sonuca ulaşılmaz. Dava da dinlenen tek bir tanıkla davanın kabul edilmesi doğru değildir. Bu durumda dinlenen tek bir tanığın ifadesi de kanaat vermekten uzak olduğuna göre, taraflara iddia ve savunma dairesinde yeniden delil gösterme olanağı sağlanarak gösterdiklerinde bunların toplanması ve yukarıda açıklanan esaslar dairesinde değerlendiremeye tabi tutularak ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığının saptanması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Bu yön gözetilmeksizin önceki

⁴⁵³Yarg. 6. HD. 21.11.1988 T, E.1988/ 12018, K. 1988/ 17974, Sayılı Kararı, **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 110.

kararda direnilmesi doğru değildir. O halde usul ve yasaya aykırı direnme kararı bozulmalıdır.”⁴⁵⁴ şeklindedir.

Yargıtay’a göre de yurt dışında yaşayan kişilerin, yurda kesin dönüş yapmasalar bile, ülkelerine döndüklerinde kendi evlerinde kalma hakkı mülkiyet hakkının bir gereğidir.⁴⁵⁵ Kesin dönüş halinde ise, ihtiyacın zorunlu olduğu zaten kabul edilmektedir.⁴⁵⁶ Yargıtay, kesin dönüş iddiasında bulunan ihtiyaçlının pasaportunun bulunduğu yerdeki Türk Konsoloslugu tarafından veya maliye bakanlığı ve gümrük bakanlığı üye, merkez bankası tarafından kesin dönüş yapmıştır şeklinde kaşe vurulması gerektiğini kabul etmektedir.⁴⁵⁷

dd. Yazlık konutta oturma isteği nedeniyle tahliye

Yargıtay önceki uygulamalarında halen oturmakta olduğu meskeni bulunan kimsenin, yazlık eve ihtiyacı olduğunu ileri sürerek kiradaki yazlık evinin tahliyesinin

⁴⁵⁴ YHGK. 27.1.1993 T. ve E. 1992/6-710, K.6, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 350-351.

⁴⁵⁵ YHGK, 28.11.1990, E.1990/6-466, K.1990/593 “Dava, kiralananın ihtiyaç sebebine dayalı boşaltma istemine ilişkindir. Davacı, 1973 yılından beri yurt dışında çalışmaktadır. Evli ve dört çocuk sahibidir.Yurda kesin dönüş yapmıştır.İzinli olarak ülkeye geldiğinde, eniştesi evinde misafir olarak kaldığını, ancak geçen süre içerisinde kendi çocukları büyüdüğü gibi, eniştesinin de artan aile nüfus sayısı itibariyle artık onun evinde oturma imkanı bulamadığını ileriye sürmüştür. Davacının bu ileri sürüşü, dinlenen ve birbirini doğrulayıp tamamlayan yeminli tanık beyanları ile de belirlenmiştir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun, özü itibariyle sosyal amaçlıdır. Bu niteliği gereği de, ekonomik yönden daha güçsüz olan kiracıyı kiralayana karşı koruma eğilimini taşımaktadır. Ancak, temel hak ve hürriyetlerden olan mülk edinme hakkının özünü zedelenmekten çekinilmesi ve akit serbestisinin korunması gereği göz ardı edilmemesi icap eder. O itibarla her olayda uyuşmazlık kendisine özgü koşulları içerisinde 6570 sayılı Kanun ile güdülen amaç ve mülkiyetin kullanılması hakkı ile bir denkleştirmeye tabi tutularak çözüme ulaştırılmalıdır. Somut olayda, yurt dışında çalışan davacının uzun süreç içerisinde iki kez dışında dava tarihine kadar kısa ve muntazam aralıklarla yurda gelmemiş olması, bundan sonraki dönemde de yine gelmeyecek olarak değerlendirilemez. Eş ve dört çocuk ile birlikte otel veya motel türü bir yerde tatil geçirmenin aile bütçesine getireceği külfetin ağırlığı aşıkardır. Yıllarını, çalışarak yurt dışında geçirmiş, belirli bir ekonomik birikime ulaşmış, bu birikimi ile bir mesken edinmiş olan kimsenin, yurt ve akraba özlemi duyacağı, çocuklarının da mümkün olduğu oranda vatanından kopmamalarını arzu edebileceği gayet doğal görülmelidir.Davalı kiracı, bunun aksini kanıtlamak için herhangi bir delil de göstermiş değildir. Kaldı ki, 6570 sayılı Yasa, kiralayanın ihtiyaç sebebi ile kiralananın boşaltılmasından sonra muayyen bir süre içerisinde bu yeri başka bir şahsa yeniden kiraya vermesi halinde cezai müeyyideyi de getirmiştir. Bu durumda, davacının içerisinde bulunduğu özel şartları itibariyle, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu boşaltma davasında ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir. www.kazanci.com, Aynı yöndeki karar için Bkz. YHGK .23.12.1992 T. ve E. 1992/6-667, K. 1992/755 Sayılı Kararı www.kazanci.com (20.07.2010).

⁴⁵⁶ Yarg.6.HD.21.09.1993 T. ve E. 1993/8376, K. 1993/8876, Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 187-188.

⁴⁵⁷ Yarg.6.HD. 21.11.1988 T, E.1988/ 12018, K. 1988/ 17974, Sayılı Kararı **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 110.

istenmeyeceğini, çünkü kanunun mesken ihtiyacına ilişkin hükümlerine göre, böyle bir ihtiyacın ileri sürülmesinin kanunun özüne ve sözüne aykırı düşeceğini ve bu nedenle tahliye davası açılmayacağını kabul etmiştir.⁴⁵⁸

Yargıtay'ın sonraki uygulamalarında ise, sosyal yaşam gereği kışlık meskenin bir uzantısı olarak kabul edilen yazlık konuta duyulan ihtiyaç da samimi ve gerçek kabul edilmektedir.⁴⁵⁹ Yargıtay ve Doktrin⁴⁶⁰ yazlık konut ihtiyacının kabulü için, konutun gerçekten yazlık vasfını taşımasını zorunlu görmektedir. Bu niteliği taşımayan yerler için, ihtiyacın ancak geçici olabileceğini, bu nedenle kabul edilmemesi gerektiği görüşündedir.⁴⁶¹ Bunun sonucunda da kışlık evi olan kimselerin de, yazlık ihtiyacı nedeniyle, sahildeki evi için tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir.⁴⁶²

Aynı şekilde kiralayanın sayfiyede evinin bulunması, şehirdeki evinde oturan kiracıya karşı ihtiyaç sebebiyle dava açmasına engel olmaz.⁴⁶³

b. Kiralayanın Eşine Ait Konut İhtiyacı

Kiralayanın karısının boşanma ya da ayrılık davasının devamı sırasında ayrı konutta oturmayı istemesi⁴⁶⁴ ya da ayrılık hükmü verilmiş olması ya da sağlığı, ünü

⁴⁵⁸ Yarg. 6. HD. 10.6.1967 T. , E. 1967/ 1710, K. 1967/ 3185, **MALATYALIPĞLU/ERTAŞ**, s. 127.

⁴⁵⁹ Yarg. 6. HD, 28.04.1998 T. , E. 3638, K. 3667, “ Davacı memur olarak görev yapmakta olduğunu, okul tatili süresince çocukları ve izinli olacağı süre içinde bizzat kiralananı yazlık olarak kullanmak istediğini iddia ile bu davayı açmıştır. Kiralananın yazlık olarak kullanılmayacağı iddia edilmemiş ve esasen davacı tanıkları iddiayı doğrulamıştır. Toplumun bugünkü yaşam anlayışı yazlık konutu ihtiyaç haline getirmiştir. Böylece yazlık konutun daimi konutun tamamlayıcısı olarak kabul edilmesi gerekir. Bu bakımdan yazlık konut ihtiyacını 6570 sayılı Yasa kapsamına giren zorunlu ihtiyaç olarak saymak icap eder. Bu nedenle kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken aksi düşünce ile davanın reddedilmesi isabetsiz olmuştur...” **TUNABOYLU**, s. 164-165.

⁴⁶⁰ **TUNABOYLU**, s. 152; **ERDOĞAN**, s. 903; **BURCUOĞLU**, s. 380; **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 110.

⁴⁶¹ Yarg. 6. HD.06.03.1991 T. ve E. 1991/2665, K. 1991/3099 “ ... Bunca senelik uygulamalarda bu doğrultuda sürdürülmüş, geçici ihtiyaç nedeniyle tahliye sebebi kabul edilmemiştir. Ancak, yazlık ihtiyaçları için bir ayrıcalık tanınmış, bugünkü yaşam tarzında yazlık ihtiyacı sürekli konut ihtiyacının devamı olarak kabul edilmiştir. Bu kabuldeki temel unsur hem muhit itibari ile, hem de mimari yapı itibari ile taşınmaz yazlık niteliğinde değilse, yazlıklar için kabul edilen ayrıcalığın uygulaması mümkün değildir.” **BURCUOĞLU**, s. 380.

⁴⁶² **ERDOĞAN**, s. 903.

⁴⁶³ **TANDOĞAN**, s. 250.

⁴⁶⁴ Yarg. 6. HD. 23.02.1981T. ve E. 1981/ 11553, K.1981/ 2999 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 924.

veya işinin gelişmesinin gerçekten tehlikeye düşmesi dolayısıyla ayrı konut edinmeye hakkı bulunduğu hallerde (MK m. 197/1) gereksinimi için boşaltma davası açılabilir.⁴⁶⁵

c. Kiralayanın Çocuklarına Ait Konut İhtiyacı

Kiralayanın çocuklarının konut ihtiyacı için de tahliye davası açılabilir. Çocuğun kirada oturması⁴⁶⁶, nişanlı olması⁴⁶⁷, büyüyen çocukların konut ihtiyacı⁴⁶⁸ gibi nedenlerden dolayı tahliye davaları açılmaktadır.

Kanunun kiralayanın çocuklarının konut ihtiyacı için tahliye davası açma hakkını sadece çocuklara tanıdığını torun⁴⁶⁹, gelin ve üvey evladın⁴⁷⁰ ihtiyacı için tahliye davası açılmayacağını kabul etmektedir.

⁴⁶⁵ TUNÇOMAĞ, s. 319-320; TANDOĞAN, s. 248; KARAHASAN, s. 1040; ARAL, s. 287; AYDINLIM, s. 69.

⁴⁶⁶ Yarg. 6. HD.13.9.1999T, E.1999/5992, K. 1999/6115 “Davacı vekili, davacının evli kızının kirada oturduğunu, bu yüzden dava konusu eve ihtiyacı bulunduğunu bildirerek süresinde açtığı bu dava ile davalının kiralanandan tahliyesini istemiştir. Davalı duruşmalara gelmemiş, davaya da cevap vermemiştir. Mahkemece davacı tanıkları dinlenmiş, tanıklar iddiayı doğrulayan beyanda bulunmuşlar, ancak mahkeme davacının kızının evli olup, bakım ve masraflarının sorumluluğunun davacıya düşmeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir. 6570 Sayılı Yasa'nın 7/b maddesi "gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacından bahsetmiş olup, bu maddede çocukların evli ya da bekar olmaları hakkında bir ayırım yapılmamıştır. Bu açık hüküm karşısında ve dosyaya toplanan delillere göre davacının kızının kirada olduğu kanıtlanmış, davacının kiralanana kızına tahsis edeceği taahhüt ifadeleri ile de doğrulanmış olmakla, kirada olmanın ihtiyacı kabulüne yeterli olacağı dikkate alınarak davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçelerle reddine karar verilmesi; Usul ve yasaya uygun bulunmadığından hükmünün bozulması gerekmektedir.” www.kazanci.com (15.07.2010).

⁴⁶⁷ Yarg.6.HD.10.03.2003 T. ve E. 2003/1023, K. 2003/2338 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 158-159.

⁴⁶⁸ Yarg.6.HD. 14.2.2002 T. ve E. 2002/1573, K. 2002/1761 Sayılı Kararı “...Rüştünü ikmal eden bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkı olup, anne ve babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz...” www.kazanci.com (15.07.2010).

⁴⁶⁹ Yarg.6.HD. 7.3.2000T., E. 2000/1983, K. 2000/2109 “Dava konut ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece istem gibi karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz olunmuştur. Davacı, oğlunun Fransa'da işçi olarak çalıştığını, gelini ve torunlarının Türkiye'ye dönerek mecurda oturacaklarını ileri sürerek tahliyesini istemiştir. 6570 Sayılı Yasa'nın 7/b maddesi kiralayan veya kiralayan durumunda olmayan malikin kendisinin eşinin ve çocuklarının ihtiyacı için dava açabileceğini öngörmüştür. Gelinin ve torunların ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunulamaz. Kaldı ki ihtiyaçlı gelin ve torunun Fransa'da oldukları Türkiye'ye dönmedikleri anlaşılmaktadır. Henüz doğmamış ihtiyaç için de tahliye davası açılmaz. Bu hususlar nazara alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” www.kazanci.com (15.07.2010). Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD.16.02.1989T., E. 1989/1902, K.1989/2555, TUNABOYLU, s. 215.

⁴⁷⁰ Yarg.6.HD.,11.05.1979T., E. 1979/ 1814, K. 1979/4109 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 230.

Borçlar Kanunu Tasarısının 349. maddesi, 6570 Sayılı Kanundan farklı olarak kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üst soyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ve işyeri gereksinimi nedeniyle tahliye davası açılabilceğini kabul etmektedir. Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler TMK. m. 364'e göre belirlenecektir.⁴⁷¹ Böylelikle kiralayan bakımından ihtiyaç iddiasının ileri sürüleceği kişiler genişletilmiş olmaktadır.

5. Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davasının Açılma Zamanı

İhtiyaç nedeniyle tahliye davası, kira sözleşmesinin bitiminde açılabilir (6570 sayılı Kanun m.7/b). Davanın kira sözleşmesinin bitiminden itibaren ne kadar süre içinde açılması gerektiği Kanun'da düzenlenmemiştir. Bu husus İcra ve İflas Kanunu m.272 kıyasen uygulanarak bir ay içinde açılması gerektiği yerleşik içtihat halini almıştır.⁴⁷²

Uygulamada ve yerleşen içtihatlarla göre kiralayan kira sözleşmesindeki süre dolmadan önce kiracıya ihtarname göndererek sözleşmeyi ihtiyaç nedeniyle yenilemek istemediğini bildirmişse, artık kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay geçmiş olsa dahi bu ihtiyaç nedeniyle tahliye davası müteakip kira dönemi başına kadar açılabilir.⁴⁷³

Bir aylık süre içinde dava açılmazsa ya da önceden çekilmiş bir ihtar yoksa sözleşme kendiliğinden yenilenmiş, kiralayanın da bu suretle dava hakkı düşmüş olacaktır.

Doktrinde, kiralayan tarafından ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açıldıktan sonraki ayların kira bedellerini ihtirazi kayıt ileri sürülmeden alınması halinde akdin yenilendiği görüşü hakimdi. Daha sonra bu uygulama değişti ve bir ay içinde dava açılmışsa kiranın ihtirazi kayıt ile alınıp alınmadığının konut ihtiyacı nedeniyle tahliye

⁴⁷¹ YAVUZ, s. 281.

⁴⁷² ZEVKLİLER/HAVUTÇU s. 239; BURCUOĞLU, s. 397; TUNABOYLU, s. 153; ERDOĞAN, s. 842-843; ARPACI, s. 110-111; GÜMÜŞ, s. 429; ARAL, s. 287; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 351.

⁴⁷³ TUNABOYLU, s. 153; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 239-240; ERDOĞAN, s. 843; BURCUOĞLU, s. 397; GÜMÜŞ, s. 429; ARAL, s. 287.

davasını etkilemeyeceği kabul edildi. Yargıtay⁴⁷⁴ da verdiği kararlarda bu uygulamaya ağırlık vermektedir.⁴⁷⁵

Söz konusu ihtarın şekli konusunda kanunda açık bir hüküm bulunmaması nedeniyle ihtarın yazılı ya da sözlü olabileceği ve sözlü yapılan ihtarın da her türlü delil ile ispat edilebileceği doktrince ileri sürülmüştür.⁴⁷⁶ Yargıtay'da vermiş olduğu bir karar da sözleşmede aksine hüküm yoksa ihbar koşulunun sözlü olarak yerine getirilmesinin mümkün olduğuna hükmetmiştir.⁴⁷⁷

Dava hakkı ile ilgili olan dava süresinin hesaplanmasında süre kesici ihtarın önemi büyüktür. Kiralayan ve kiracının birden fazla olması durumunda davanın açılmasında mecburi dava arkadaşlığı söz konusu olacaktır. Kiracı birden fazla ise, süre koruyucu ihtarnamenin mecburi dava arkadaşlığı nedeniyle tüm kiracılara tebliğ edilmesi gerekir. Bu eksikliğin sonradan giderilmesi mümkün değildir.

Kiracının birden fazla olması durumunda davanın tüm kiracılar aleyhine açılması gerekir, aksi halde dava reddedilir. Dava dışı kiracının sonradan davaya dahil edilerek davaya devam edilmesine imkan yoktur.

Kiralayan birden fazla ise veya taşınmaz birden fazla şahsa aitse bunlardan birinin ihtiyaç için ihtar tebliğ etmesi yeterlidir. Hepsinin birlikte ihtar tebliği zorunluluğu yoktur. Zira bu ihbar dava şartı değildir, ihtiyaridir.⁴⁷⁸

⁴⁷⁴ Yarg.6.HD.15.03.1993T. ve E. 1993/3242, K. 1993/3316 Sayılı Kararı, “Davalı, davacıların Ocak 1992 kirasını ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin aldığı bu nedenle davcının samimi olmadığını savunmuştur... Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 09.1.1984 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Dava ise 28.01.1992 tarihinde, süresinde açılmıştır. Dava süresinde açıldığına göre kira parasının alınmış olması akdın uzadığı anlamına gelmez...” ERDOĞAN, s. 864; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD. 12.09.1991T. E. 1991/ 9565, K. 1991/ 10171 Sayılı Kararı TUNABOYLU, s. 210-211.

⁴⁷⁵ ERDOĞAN, s. 843; ARPACI, s. 112; ÖZEN, s. 28.

⁴⁷⁶ TUNABOYLU, s. 153.

⁴⁷⁷ Yarg.6.HD. 30.09.1992 T. ve E. 1992/9889, K. 1992/ 10519 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 860-861.

⁴⁷⁸ Yarg.6.HD. E. 2007/8520, K. 2007/10604 “6570 sayılı Yasa'nın 7/b maddesine dayalı olarak açılacak tahliye davalarının İİK'nın 272. maddesi hükmü uyarınca kira sözleşmesinin sona erme tarihinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. Ancak, kiralayan sözleşme sona ermeden kiracıya akdi yenilemeyeceğine dair ihtar göndermiş ise, başlayacak kira döneminin sonuna kadar dava açabilir. Böylece dava hakkı korunmuş olur. 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. Olayımıza gelince; kiralayanlardan Rafet 17.07.2006 tarihinde açtığı dava da oğlu Ergün'ün ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini istemiş,

Sözleşmede akdin sona ermesi için kiracıya belirli bir sürede ihbar tebliği gerektiği öngörülmüşse bu ihbarın süresinde yapılması şarttır, yoksa akit yenilenmiş sayılır.⁴⁷⁹

C. İş Yeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye

1. Genel Olarak

6570 Sayılı Kanun, konut ihtiyacı yanında, işyeri ihtiyacını da bir tahliye nedeni olarak düzenlemiştir. Bu sebebe dayanan tahliye davası da diğer tahliye davaları gibi kira sözleşmesini sona erdirmeye yöneliktir. Sözleşme davanın sonunda verilen kararın kesinleşmesi ile sona ermiş olur.

İşyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davası ile konut ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davası arasında büyük benzerlikler vardır. İşyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasında da kiralayan, kendisinin, eşinin ve çocuklarının meslek ve sanatlarını icra etmeleri için kiralananın tahliyesini isteyebilir.

yargılama aşamasında diğer kiralayan Hacer 10.04.2007 tarihinde davaya muvafakat vermiş olmakla dava koşulu sağlanmıştır. Öte yandan, kiralayanlardan davacı Rafet, dönem başlamadan önce 17.04.2006 tarihinde kiracı davalıya gönderdiği ihtarla akdi yenilemeyeceğinden bahisle tahliye iradesini bildirmiş olmakla, 17.07.2006 tarihinde açılan dava süresindedir. Zira, yukarıda açıklandığı üzere bu ihtar ihbar niteliğinde olup, böylece dava süresi korunmuş olacağından, açılan dava süresinde olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda, mahkemece işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir.” YKD. C.34, Şubat 2008, S.2, s. 224-226; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD. 30.09.1987T. E. 6816, K.9163 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 859.

⁴⁷⁹ **ERDOĞAN**, Hasan, s. 752; Yarg. 6. HD. 16.02.1993T. ve E. 1993/ 1513, K.1993/ 1785, “Davacı vekili kiralananda davacının oğlu Olcay’ın oturacağını belirterek tahliye isteminde bulunmuştur. Dosyaya ibraz edilen kira sözleşmesine göre 15.09.1992 günü sona ereceği ve iki yıl süreli olduğu, özel şartlar 3. maddesinde de kiralananın boşaltılması istendiğinde 3 ay kala haber verileceği şartı kabul edilmiştir. Buna göre kira sözleşmesinin 15.09.1990 tarihinde başladığının ve akdin sonunda 15.09.1992 olduğunun kabulü gerekir. Mahkeme tebliğ edilen ihtarın 3 ay öncesini kapsadığını gerekçe göstererek davayı reddetmiştir. İhtiyaç iradesini bildirir 14.08.1991keşide tarihli ihtar 23.08.1991 tarihinde davalıya tebliğ edildiğine göre akdin sonu olan 15.09.1992 tarihine nazaran ve kira süresinin de iki sene olduğu nazara alındığında akdin sonuna göre 3 ay önceki süreyi kapsadığının kabulü gerekir.” **ERDOĞAN**, s. 864.

2. Dava Açabilecek Kişiler

a. Gerçek Kişiler Bakımından

Konut ihtiyacında açıklamış olduğumuz gibi işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açma hakkı kiralayana aittir. Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye bölümünde yaptığımız açıklamalar bu kısım için de geçerli olduğu için tekrardan kaçınmak adına ayrıca açıklama yapmaya gerek duymuyoruz.

Türkiye’de oturmak üzere, oturma izni almış yabancı uyruklu kimseler de 2007 sayılı Kanun’un 1.,2. ve 8. maddelerinde yasaklanmış işler dışındaki işleri yapmak amacıyla, maliki oldukları yerlerin boşaltılması için ihtiyaca dayanarak tahliye davası açabilmekteydiler.⁴⁸⁰ Ancak 4817 Sayılı Yabancıların Çalışma İzinleri Hakkındaki Kanunun 35. maddesi ile 11.06.1932 tarihli ve 2007 Sayılı Türkiye’de Türk Vatandaşlarına Tahsis Edilen Sanat ve Hizmetler Hakkında Kanun yürürlükten kalktığından 2007 sayılı Kanunda yer alan mesleklerin de yabancılar tarafından icra edilmesi mümkün olmuştur.⁴⁸¹

b. Tüzel Kişilerin İhtiyaçları Bakımından

Tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı sebebiyle gerçek kişilerin, gerçek kişilerin işyeri ihtiyacı nedeniyle de tüzel kişiler tahliye davası açamaz.⁴⁸² Yargıtay’a göre, bir tüzel kişinin ihtiyacı için onu oluşturan tüm gerçek kişiler bakımından bile tüzel kişi ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılmaz.⁴⁸³

⁴⁸⁰ Yarg.6.HD. 23.10.1978T. ve E. 1978/ 6975, K. 1978/ 7306, **TANDOĞAN**, s. 254.

⁴⁸¹ RG. 06.03.3003 T. ve S. 24040.

⁴⁸² **BURCUOĞLU**, s. 425; **TANDOĞAN**, s. 256; **UYGUR**, s. 6452; **KÖKTEN**, s. 44; **ÖZEN**, s. 36.

⁴⁸³ Yarg.6.HD., 12.3.2001 T. ve E. 2001/ 1743, K. 2001/1978 “ Dava, işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir... Davacı, davlının 9.1.1994 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı olduğu kiralananı 18.5.1999 tarihinde trampa suretiyle iktisap etmiş, tahliye tehdidi altında olduğundan bahisle kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davacı kiralananı bitişik 22 no’lu parselde mefruşat işi yapmaktadır. Ancak Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Vergi Dairesi bu adreste Ö.. Tekstil Trz. Ve İnş. Ltd. Şti’nin faaliyette bulunduğunu ve davacının bu şirketin müdürü olduğunu bildirmiştir. Bu durumda ihtiyaçlının davacı değil, müdürü olduğu şirket olduğunun kabulü gerekir. Şirketin ihtiyacı için şirket ortağı bulunan gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez. Zira şirketler tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar olduğundan, ancak şirket malı için şirketin ihtiyacı söz konusu olabilir. Bu husus göz önünde tutularak sabit olmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur.” **UYGUR**, s. 6507; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD. 30.03.1990 T. ve E. 1990/4604, K. 1990/4816 Sayılı Kararı, **BURCUOĞLU**, s. 424

Tüzel kişilerin ihtiyaç nedeniyle tahliye isteyebilmesi, tüzel kişinin amaç ve faaliyetleri çevresinde kalan işler açısından mümkündür⁴⁸⁴. Yani ana sözleşmede belirtilen faaliyet konuları belirleyicidir. Anasözleşmede yer verilmiş olmak kaydıyla, şirketin birden fazla iş yapması mümkündür⁴⁸⁵. Gerçek kişi kiralayanlar bakımından getirilen ikinci iş için ihtiyacın ileri sürülmesi yasağı, şirketler için uygulanmaz.⁴⁸⁶

Kiralananın malikleri tarafından şirkete sermaye olarak koyma yükleniminde bulunulması durumunda mülkiyet şirkete geçmedikçe, şirket işyeri gereksinimi nedeniyle dava açamaz.⁴⁸⁷

Yargıtay, tüzel kişilerin işyeri ihtiyacı bakımından, bankaların muameleleri için büro ihtiyacı dolayısıyla ve şube ihtiyacı⁴⁸⁸ nedeniyle 6570 Sayılı Kanun'un 7/c maddesine dayanarak tahliye davası açabileceklerini kabul etmektedir.⁴⁸⁹ Ancak bankaların mensuplarına lojman tahsis etmek veya dinlenme yeri kurmak üzere açtıkları tahliye davaları, bunların bankacılık sanatının icrasıyla ilgisi bulunmadığı gerekçesiyle reddolunmuştur. Buna karşılık banka memurlarının ihtiyacı için yemek salonu⁴⁹⁰ veya mutfak⁴⁹¹ yapılmak üzere kiralananın boşaltılabileceğini kabul eden kararlar vardır.⁴⁹²

Bir ticari şirket ortaklarının ya da ortaklarının çocuklarının ihtiyaçlarını ileri sürerek tahliye davası açamaz.

⁴⁸⁴ Yarg. 6. HD. 18.01.1988T ve E. 1987/16466, K. 1988/ 443 "...tüzel kişinin amacına yönelik faaliyetini sürdürmek için işyeri ihtiyacının düşünülmesi mümkündür. Daha açık bir deyimle,tüzel kişi uğraşı alanı içine girmek koşuluyla işyeri ihtiyacı için dava açabilir... ana sözleşmesinde veya anasözleşmesine dayalı olarak yapılan bir düzenlemede bu konuda bir hüküm bulunması icap eder..." **BURCUOĞLU**, s. 426-427.

⁴⁸⁵ Yarg. 6. HD. 09.06.1987 T. ve E. 7026, K. 6922 "Davacı şirketin, sözleşmenin 4/c maddesi uyarınca sinema işletmeciliği yapabileceği anlaşılmaktadır. Gerçek kişilerde mevcut bir işin varlığı halinde ikinci bir iş yapma isteği zorunlu ihtiyaç kabul olunmaz. Ancak, şirketi gerçek kişiler gibi mütalaa etmek imkansızdır.. bunun sonucu şirketin, sözleşmesine uygun olarak birden çok iş yapması ve mevcut işine ilaveten sözleşmenin verdiği imkanla sinema işletmeciliği yapması da mümkündür.." **ERDOĞAN**, s. 1019,1020.

⁴⁸⁶ **BURCUOĞLU**, s. 426.

⁴⁸⁷ Yarg.6.HD. 22.12.1986 T., E. 1986/2599, K. 1986/14812 Sayılı Kararı, **KARAHASAN**, s. 1053.

⁴⁸⁸ Yarg.6.HD., 20.10.1987 T., E.1987/ 7747, K. 1987/10041 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6475.

⁴⁸⁹ Yarg.6.HD. 21.02.1994 T. E.1994/ 1736, K. 1994/ 2082 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 284.

⁴⁹⁰Yarg. 6.HD. 19.12.1967 T. E. 1967/ 3730, K.1967/ 5416 Sayılı Kararı, **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 145.

⁴⁹¹Yarg. 6.HD.28.10.1971 T. ve E.1971/4748, K. 1971/ 4529 Sayılı Kararı, **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 171-172.

⁴⁹² **TANDOĞAN**, s. 255; **UYGUR**, s. 6452.

3. İşyeri İhtiyacı İleri Sürülebilecek Kişiler

6570 Sayılı Kanunun 7/c maddesi gereğince, kiralayan, kendisinin, eşini ve çocuklarının meslek ve sanatlarını icra etmeleri için kiralanın tahliyesini isteyebilir. Bu da kanunun 7/b maddesi gibi kişiler sınırlı sayıda belirtilmiştir. Kanun kapsamına girmeyen kişilerin ihtiyaçları ileri sürülerek tahliye davası açılmaz.

4. İşyeri İhtiyacının Samimi ve Gerçek Olduğunun Kabulü İçin, Mevcut Olması Gereken Şartlar

a. Kişi Bakımından Mevcut Olması Gereken Şartlar

aa. İhtiyaçlının kiralananda ne iş yapacağını açıklaması

Öncelikle, ihtiyaçlının, ihtiyaç iddiasının neye dayandığının ve kiralananda ne iş yapacağını açıklanması gerekir. İhtiyaçlı tarafından böyle bir açıklama yapılmaması durumunda dava reddedilir.⁴⁹³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi de vermiş olduğu bir kararında iş yeri ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunan kiralayanın, kiralananda ne iş yapacağını açıklamaması nedeniyle tahliye talebini reddetmiştir. “İhtiyaç iddiasına dayanan davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için, ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. 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. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir... Davacı çektiği ihtarda işyeri ihtiyacını ileri sürerek tahliyesini istemiştir. Dinlenen tanıklar, davacının tahliyesi istenen yerde ne iş yapacağına dair kanaat verici beyanda bulunmadıkları gibi davacıda bu hususu yargılama sırasında açıklamamıştır. Davacıya ihtiyaç iddiasının neye dayandığının ve kiralananda ne iş yapacağını açıklattırılması ve açıklama doğrultusunda taraf delillerinin toplanması, uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılması ondan sonra tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.”⁴⁹⁴ Örneğin ihtiyaçlının ticaret yapacağından bahisle tahliye isteminde

⁴⁹³ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 146; ANIL, s. 94.

⁴⁹⁴ Yarg. 6.HD.6.12.2005 T., E. 2005/ 10167, K.2005/11263 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 239-240; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD. 15.10.1980 T. ve E. 1980/980, K. 1980/4731, ER, s. 304-305.

bulunmasında, ne ticareti yapacağını açıkça belirtilmesi gereklidir, mücerret olarak ticaret demek yeterli değildir, işin ne olduğu açıkça belirtilmelidir ki, keşif ona göre yapılabilir.⁴⁹⁵

bb. İhtiyaçlının Başka İşi Olmaması ve İhtiyacın İşyerini Genişletme Amacını Taşımaması

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için ihtiyaçlının bir işinin olmaması gerekir. İkinci bir iş veya ek bir iş için tahliye davası açılması mümkün değildir. Bu durumda zorunluluk söz konusu değildir.⁴⁹⁶

Yargıtay'a göre bir işi olan kiralayan, yaptığı işi terk etmedikçe, ikinci bir işi yapma isteği ile kiracının işyerinden tahliyesini talep edemez. İkinci bir işi yapma isteği 6570 Sayılı Kanunun uyarınca zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez.⁴⁹⁷

Yargıtay'a göre kiralayanının bir ortaklıkta pay sahipliği, yaptığı iş olarak değerlendirilemez.⁴⁹⁸ Buna karşılık ortak olmanın ötesinde şirket yöneticisi sıfatına sahip kişi, yöneticilik görevi sona ermeden, kendi adına işyeri açacağı iddiasıyla tahliye talebinde bulunamaz.⁴⁹⁹

Kiralayanın halen yürütmekte olduğu belli bir işinin olması, onun ihtiyacının samimi olmadığı konusunda karine yaratmaz.⁵⁰⁰ Buna örnek olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 13.12.1989 Tarih ve E. 6-582, Karar 657 Sayılı Kararı verilebilir; “...Davalı ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığını savunarak davanın reddini istemiştir. Davacı tanıkları ihtiyaçlı olduğu iddia edilen Oğuz'un kiralananda

⁴⁹⁵ Yarg. 6.HD. 13.12.1984T. ve E. 12560, K. 12801 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6479.

⁴⁹⁶ **BURCUOĞLU**, s. 401.

⁴⁹⁷ Yarg.6.HD. 05.07.2004T., E. 5604, K. 5508 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 244-245.

⁴⁹⁸ Yarg.6.HD. 21.05.2007 T. ve E. 2007/4974, K. 2007/6271 Sayılı Kararı, “ ... Ticaret sicil kayıtlarına göre, ihtiyaçlı H'nin adı geçen şirketi temsile yetkili müdürü olmadığı anlaşılmaktadır. Davacılarından M2nin oğlu ihtiyaçlı H'nin limited şirketin ortağı olması kendi adına işyeri açmasına engel teşkil etmez. Dosya kapsamına göre, ihtiyaçlının işsiz olduğu, kiralananın yapılması istenen konfeksiyon ve giyim eşyası ticareti işi için elverişli bulunduğu ve ihtiyaç iddiasının samimi ve gerçek olduğu anlaşıldığından kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken...” İBD. C.81, S.4, Yıl:2007, Temmuz- Ağustos, s. 1746-1747; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD., 20.05.2003 T., E. 2003/3627, K. 2003/3549 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 246-247.

⁴⁹⁹ **GÜMÜŞ**, s.431-432; Yarg. 6.HD. 11.12.1997 T. ve E. 1997/ 10322, K. 1997/12473 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 250.

⁵⁰⁰ **ERTAŞ**, Şeref, “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”, Prof. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan İzmir 1997, s. 43.

mobilyacılık yapacağını, kendisinin sanat okulu mezunu olduğunu bildirmişlerse de, ihtiyaçlı Oğuz'un DSİ'de geçici işçi olarak çalıştığını açıklamışlardır. Davalı tanıkları da bu çalışma durumunu doğrulamışlardır. Ancak çalışmanın geçiciliğinden söz etmemişlerdir. Bu durumda ihtiyaçlı olduğu söylenen Oğuz'un DSİ'de hangi statüde çalıştığının, ne zamandan beri çalıştığının sorulup tespit olunarak buna göre bir karar verilmesi gerekirken...⁵⁰¹

cc. İhtiyaç Sahibi iddia Ettiği Meslek ve Sanatı İcra Edebilecek Durumda Olması

İşyeri ihtiyacının samimi ve gerçek olduğunun kabulü için, ihtiyaçlının mevcut bir işi olmamanın yanında yapacağı söylenen işe uygun olması da gerekir. Gerçekten bazen bir işin yapılması yasal düzenlemelerle belli şartlara bağlanmış durumda ise, bu şartlara uymayan kişilerin, bu işi yapmak için ileri sürdükleri ihtiyaç kabul edilmemektedir, aynı zamanda ihtiyaçlının bir yardımcı ya da temsilci vasıtasıyla icra edilmeyen doktorluk, avukatlık gibi meslekler için ihtiyaç iddiasında bulunduğu, kendisi bu mesleklerden değilse iddiası reddedilecektir. Bazı durumlarda ise, ihtiyaçlı kişi başka yerde oturmakta olduğundan, fiilen tahliyesini istediği kiralananı kullanma olanağından yoksundur. Buna karşılık, bir uzmanlığı gerektirmeyen veya özel bir bilgiyi gerektirse bile yardımcılar vasıtasıyla icra edilebilen meslek veya sanat kollarından birine giren bir faaliyetin yapılacağı ileri sürülmesi halinde ihtiyacın zorunlu olduğu belirtilmektedir.⁵⁰²

Yargıtay eski tarihli kararlarında, yardımcı vasıtasıyla yapılması mümkün olan berberlik, terzilik gibi sanatların icrası için gerekli bilgiye sahip olmayanların bu işler için kiralanan ihtiyacı olmaları durumunda, ihtiyaçlarının gerçek ve samimi olmadığına karar vermiştir.⁵⁰³ Buna karşılık daha yeni kararlarında ise, bir kimsenin kendisi adam çalıştırmak ve kendisi sadece o işletmenin sahibi ve nazımı olarak bulunmak suretiyle belli bir meslek ve sanatı icra etmesinin de bizzat deyiminin kapsamına girdiği kabul olunmuştur. Doktrinde⁵⁰⁴ de bu görüş kabul görmektedir.

⁵⁰¹ YHGK 13.12.1989T. ve E. 6-582, K. 657 sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6493

⁵⁰² **TANDOĞAN**, s. 255; **BURCUOĞLU**, s. 407; **ARAL**, s.288.

⁵⁰³ Yarg. 6.HD. 26.06.1958 T. ve E. 1958/5312, K. 1958/4938 Sayılı Kararı, **TANDOĞAN**, s. 256.

⁵⁰⁴ **FEYZİOĞLU**, s. 630-631; **TANDOĞAN**, s. 257; **OLGAÇ**, s. 130; **ARAL**, s. 288; **ERTAŞ**, s.40.

dd. Yapılacağı iddia edilen işe ihtiyacının sağlık durumunun elverişli olması

İhtiyaç nedeniyle tahliye davasında, kiralananda yapılacağı iddia olunan iş için ihtiyacının sağlık durumu engel oluşturuyorsa ihtiyaç iddiası kabul olmayacak⁵⁰⁵, buna karşılık ihtiyacı ileri sürülen kişinin sağlığı ve nitelikleri uygun olmasa bile bir yardımcı aracılığı ile⁵⁰⁶ yürütülmesi mümkün olduğu hallerde, ihtiyaç yine samimi kabul edilmektedir.⁵⁰⁷

ee. İhtiyacı İleri Süren Kiralayanın Kendisinin Kiracı Durumunda Olması ve Tahliye Tehdidi Altında Bulunması

Mesken ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunan, ihtiyacı kişinin kirada oturması, ihtiyaç iddiasının kabulü için yeterliyken, işyeri ihtiyacında ihtiyaç sahibinin kirada olması, tahliye için başlı başına sebep olmaz⁵⁰⁸. İhtiyacın gerçek ve samimiliği,

⁵⁰⁵ Yarg. 6.HD. 10.04.1964T. ve E. 231, K. 1842 sayılı Kararı, **BURCUOĞLU**, s. 409.

⁵⁰⁶ Yarg. 6.HD.30.11.1989 T. ve E. 1989/ 17264, K. 1989/ 1164 “ Davacı boşta olup, oğlunun yardımıyla dava konusu yerde manüfaturacılık yapacağını ileri sürerek taşınmazın tahliyesini istemişlerdir. Davalı davayı kabul etmemiş, samimi yetersizlik iddiasında bulunmuş ve 35 yıldır aynı nedenle açılan tahliye davasının reddedildiğini savunmuştur. Davacı tanıkları davacının yaşlı olmasına rağmen emekli olan oğlunun yardımı ile taşınmazda manüfaturacılık yapacağını belirterek ihtiyacı doğrulamışlardır. Davalı tanıkları dahi iddiayı kısmen doğrular nitelikte beyanda bulunmuşlardır. Bilirkişi de taşınmazın yapılacak işe uygunluğu yolunda mütalaa vermiştir. Bu durumda tahliyeye karar vermek gerekirken...” **TUNABOYLU**, s. 325.

⁵⁰⁷ **BURCUOĞLU**, s. 410-411.

⁵⁰⁸ Dava, işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir. Mahkeme davayı reddetmiş, hükmü davacı vekili temyiz etmiştir. Davacı vekili, dava dilekçesinde davalının 01.06.2003 başlangıç tarihli bir yıl süreli sözleşme ile kiracı olduğunu, taşınmazda müvekkilinin demir doğrama işi yapacağını belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili ise davacının ihtiyacının samimi olmadığını, davacının aynı zamanda şirketin ½ ortağı olduğunu şirketi mağdur etmek için bu davanın açıldığını belirterek davanın reddini savunmuştur. 6570 Sayılı Yasanın 7/c maddesine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyacının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyacının 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 durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise mahkemece kendiliğinden nazara alınmaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerden üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyaç iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir. Olayımıza gelince; Davacı ile davalı arasında 01.06.2003 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi yapılmış dava 30.06.2004 tarihinde süresinde açılmıştır. Davacının boşta olduğu ve ihtiyacının bulunduğu tanık anlatımlarıyla saptanmıştır. Mahkemece binaya davalı şirket tarafından makine ve malzemelerin yerleştirildiği bunun tahliyesinin uzun zaman alacağını, bütün bunları bilebilecek durumda olan davacının bir yıllık süre dolar dolmaz ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmakta samimi olmadığından bahisle dava reddedilmiş ise de davacının sözleşme sonunda dava açmasını engelleyen bir yasa hükmü bulunmamaktadır. Davacı ihtiyacını

ihtiyaçlının, kiralayana tarafından tahliye tehdidi altında olmasına ya da ihtiyaç duyduğu söylenen işyerinin, en az kiracı olarak kullanmakta olduğu işyeri kadar elverişli olması hatta üstün olması şartlarından birinin varlığına bağlıdır.⁵⁰⁹

Tahliyesi istenilen yer, ihtiyaçlının kirada bulunduğu işyerinden nitelik itibariyle üstün veya en azından eş değer özelliklere sahip olmalıdır. Üstünlük veya eş değerlik başlı başına tahliyeye dayanak oluşturur. Ayrıca tahliye tehdidi altında bulunma şartı aranmaz.⁵¹⁰

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davalarında tahliye tehdidinin varlığı ileri sürülmemişse, bu husus mahkemece res'en araştırılmaz. Ancak açıkça kiralananın üstün vasıfta olduğu belirtilmese dahi, ihtiyaç iddiasının içinde bu isteğin varlığını kabul etmek gerekir. Eş değerlik halinde, mülkiyet hakkının üstünlüğü nazara alınarak aynı işin kiralananda yapılmasında ihtiyaçlının tercihi esas alınır.⁵¹¹

Kiralayan tahliye tehdidi altında bulunduğunu her türlü delil ile ispat edebilir. Kirada iş yapan davacı aleyhine tahliye davası açılması, ihtarname tebliği, tahliye taahhüdüne dayanarak icra takibi yapılması gibi haller tehdidin varlığını gösterir.⁵¹² Bu konudaki şahit beyanlarının yeterli olacağı doktrinde iddia edilmektedir.⁵¹³

İhtiyaç iddiasında bulunan kiralayana, kiradaki taşınmaz hakkında üstünlük iddiasında bulunuyorsa, dava konusu taşınmaz ile ihtiyaçlının kirada mesleğini icra etmeye çalıştığı yer hakkında mukayeseli keşif yapılması gerekir. Uygulamada bazen sadece kiralananda ya da ihtiyaçlının kiracısı olduğu yerde keşif yapıldığı görülmektedir. Oysa bu keşif, karar vermeye yeterli değildir.⁵¹⁴

kanıtladığına göre davanın kabulüne karar vermek gerekirken, yazılı şekilde ret edilmesi hatalı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir.” www.kazanci.com (20.07.2010).

⁵⁰⁹ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 147; BURCUOĞLU, s. 412-413; TUNABOYLU, s. 238; MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU, s. 137; AYDINLIM, s.73; ERZURUMLUOĞLU, s. 59; ARAL, s. 289; ARPACI, s. 113; GÜMÜŞ, s. 431; ERTAŞ, s. 42; ANIL, s. 94; ERDOĞAN, Hasan, s. 805.

⁵¹⁰ ERDOĞAN, Hasan, s. 805; KÖKTEN, s. 57.

⁵¹¹ TUNÇOMAĞ, s. 322; YHGK., 3.10.1990T. E. 6-335, K. 461 Sayılı Kararı, UYGUR, s. 6472-6473; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD. 08.06.2004 T. ve E. 2004/3, K. 20004/479, İBD. C.79, S.4, Y. 2005, Temmuz-Ağustos, s.1291-1292.

⁵¹² TUNABOYLU, s. 238.

⁵¹³ TUNABOYLU, s. 238.

⁵¹⁴ TUNABOYLU, s. 238-239.

Feyzioğlu'na göre üstünlük ve eşitlik aranmaksızın daima kiralayanın mülkiyet hakkının tercih edilmesi gerekir.⁵¹⁵

ff. İhtiyacı İleri Sürülen Kiralayanın Yurt Dışında Olması ve Yurda Kesin Dönüş Yapmış Olması

İhtiyacı ileri sürülen kiralayanın yurtdışında olması durumunda, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davasının kabul edilebilmesi için, ihtiyaçlının yurda dönüş olma veya yurda kesin dönüş için hazırlık içinde olduğunun kanıtlanması gerekir⁵¹⁶. Yurda dönmeyen ya da dönme hazırlığında olmayan kimselerin, Türkiye'deki kiralanda başkasını çalıştırarak iş yapma girişimleri de Yargıtay tarafından kabul edilmemektedir.⁵¹⁷

b.Kiralanan Bakımından Mevcut Olması Gereken Şartlar

aa. Kiralananın, İhtiyaçlının Yapacağı İşe Uygunluğu

İşyeri ihtiyacının samimi ve gerçek olduğunun kabulü için, ihtiyacı ileri sürülen kişi açısından aranan koşulların mevcut olması yeterli değildir. Ayrıca kiralanan işyerinin de, ihtiyaçlının yapmayı düşündüğü işe uygun olması gerekir. Bu uygunluğun hem fiziki hem de hukuki uygunluk olması gerekir.⁵¹⁸ Bu uygunluğun bilirkişilerce

⁵¹⁵ FEYZİOĞLU, s. 633.

⁵¹⁶ Yarg.6.HD.11.03.1996 T. ve E. 1996/1990, K. 1996/2178 "...Davacı vekili müvekkilinin oğlunun yurtdışında çalıştığı yurda kesin dönüş yapacağını kiralanan ihtiyacı olduğunu belirterek süresi içinde açtığı iş bu davayla kiralananın tahliyesini istemiştir. 6750 sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni kabul etmiştir. İhtiyaçlının henüz yurda kesin dönüş yapmadığı dosya kapsamından anlaşılmaktadır. Bu durumda zorunlu ihtiyacın varlığından bahsedilemez. Doğmamış bir ihtiyaç içinde tahliye davası açılmayacağından davanın reddine karar vermek gerekirken..." ERDOĞAN, s. 1049-1050; Aynı yödeki karar için Bkz. Yarg.6.HD.16.11.1989 T. ve E.1989/15582, K. 1989/17600 Sayılı Kararı, BURCUOĞLU, s. 414-415; Yarg. 6. HD. 14.09.1995 T. ve E.7694, K. 8076 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 256; Yarg. 6. HD. 13.02.1999 T ve E. 1999/97, K. 1999/1443 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1063.

⁵¹⁷ Yarg.6.HD. 16.10.1987 T ve E.1987/7487, K. 1989/9942 " Davacı, kiralanda kendisinin ve eşinin birlikte bakkallık yapacağını iddia ile bu davayı açmış, duruşmada davacı vekili müvekkilinin ve eşinin yurtdışında olduğunu, işçi tutmak suretiyle kiralananı bakkaliye olarak kullanacaklarını belirtmişlerdir. 6570 Sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Zorunluluk içinde ihtiyaçlının iddia edilen işi bizzat yapması ya da hiç olmazsa o işin yapılmasına nezaret etmesi gerekir. Yurtdışında bir kimsenin işçi tutarak Türkiye'deki işyerini çalıştırmasında zorunluluk söz konusu değildir." BURCUOĞLU, s. 416 .

⁵¹⁸ ERTAŞ, s. 40.

saptanması gerekir. İhtiyaçlı hali hazırda bir işyerinde işini yürütmekte ise, incelenmesi gereken husus bu işyerinin işe yeterli olup olmadığıdır.⁵¹⁹

Mevzuat gereği bazı işlerin yapılması bazı taşınmazlarda yasaklanmış olabilir. Örneğin kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nu m. 24/1 uyarınca bağımsız bölümlerin hastane, dispensar, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı olarak kullanılması kesin olarak yasaklanmışken, dispensar, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır, maddenin ikinci fıkrasında mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerin sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, klüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yeri ve lokanta, fırın, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yeri imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler ancak kat malikleri kurulunun oy birliği ile vereceği kararla açılabilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinin birinci fıkrasında bağımsız bölümlerin sağlık hizmeti amaçlı kullanımına ilişkin olan bu yasaklama kesin olup, kat maliklerinin alacakları bir karar veya yönetim planına koyacakları bir hükümle ortadan kaldıracabilmeleri mümkün değildir. Meğerki böyle bir durum söz konusuysa, kararlar ve yönetim planı hükümleri geçersizdir. Bağımsız bölümlerin sağlık hizmetleri amacıyla kullanılması yasağının bir istisnası yer almaktadır. Bu istisnaya göre bağımsız bölümlerde, dispensar, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler açılabilir. Yargıtay içtihatları, muayenehane kavramını tıp doktorları ve diş hekimlerinin müstakil ve münferit olarak mesleklerini icra ettikleri yer olarak belirlemiştir.⁵²⁰

Buna karşılık mesken olan bağımsız bölümün büro olarak kullanılması için kat maliklerince oy birliği ile karar almaya gerek yok ise de, yönetim planında yasaklayıcı bir hükmün varlığı halinde mesken büro olarak kullanılmaz.⁵²¹

Bunun gibi kiralananın eczane olarak kullanılacak olması durumunda⁵²² belediyeden ruhsat alınabilmesi için kiralananın belli bir metrekarede olması gerekmektedir.⁵²³

⁵¹⁹ BURCUOĞLU, s. 418.

⁵²⁰ PULAK, T. Murat, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, 4. Bası, Ankara 2008, s. 305.

⁵²¹ YHGK. 20.12.2002 T. E. 2002/18-772, K.2002/1090 Sayılı Kararı, PULAK, s. 307.

Sonuç olarak, işyeri ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasında, kiralananın, ihtiyaçlı tarafından yapacağı iddia edilen işe uygun olup olmadığı Kat Mülkiyeti Kanunu ve o işle ilgili tüm yasal mevzuat dikkate alınarak tahliyeye ilişkin bir karar verilmesi gerekir.

bb. İhtiyaç duyulan kiralananın işyeri ile veya başka birimlerle birleştirilerek kullanılacağı iddiasında bulunulması halinde bunun mümkün olması

Uygulamada⁵²⁴ oldukça sık olarak, ihtiyaçlının yapacağı ileri sürülen iş için kiralanana, bizzat ihtiyaçlı kiralayanın mevcut işyerinin birleştirilerek kullanılacağı iddiasına rastlanmaktadır. Böyle bir iddianın varlığı halinde yapılacak keşfin konusu bu birleşmenin mümkün olup olmayacağıdır. Birleştirmenin mümkün olduğu eğer

⁵²² Yarg. 6. HD., 20.05.2002 T ve E. 2002/3326, K. 2002/3492 “Dava işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesi isteğine ilişkindir. Mahkemece istem gibi karar verilmiş ve hüküm davalı vekili tarafından temyiz olunmuştur. Davacı vekili, davacının halen kiracı olduğu yerde eczacılık yaptığını artık mesleğini dava konusu kiralananda sürdüreceğini belirterek davalının tahliyesini istemiştir. Davalı taraf, ihtiyacın samimi olmadığını ve dava konusu yerin büyüklüğü bakımından eczane olmaya elverişli olmadığından davanın reddini savunmuştur. 6570 Sayılı Yasanın 7/c maddesi gereğince tahliye istenebilmesi için ihtiyaçlının samimiyeti yanında işyerinin yapılacak işe de uygun ve elverişli olması gerekir. Bu davada dava konusu yerin 27 m2 olduğu mahallinde yapılan keşifte ölçümle belirlenmiş eczacı bilirkişi tarafından verilen raporda "Eczane ve eczane hizmetleri hakkındaki yönetmeliğe göre bu yönetmelikteki 5.3.1993 tarihli değişiklikten önce açılma ruhsatı verilmiş olan, ancak bu yönetmeliğin 9.maddesi hükmüne uymayan eczanelerin yalnız bir defaya mahsus olmak üzere kendi işyeri olmak koşuluyla kullanılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir", mahkemece de bu görüş ve tanık beyanları dikkate alınarak tahliye kararı verilmiş ise de bilirkişi tarafından, bahsedilen yönetmelik hükmü hatalı yorumlanarak evvelce eczane olarak kullanılan işyerine verilen ruhsatın devam etmesi söz konusu olacakken şahsa verilmiş bir ruhsat düşünülerek nakline sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir. Bu durumda 27 m2 büyüklükteki dava konusu yerin ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı ve bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması icap etmiştir.” www.kazanci.com (10.07.2010) ; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 02.02.1993T. ve E. 732, K. 996 sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 302.

⁵²³ **ERTAŞ**, s. 41, **BURCUOĞLU**, s. 421.

⁵²⁴ Yarg. 6. HD. 11.05.1994 T ve E. 1994/5140, K.1994/5398 “...Davacının oğlunun boşta olduğu, kiralanana bitişindeki işyerini birleştirmek suretiyle kiraathane ve bilardo salonu işletmek kararında bulunduğunu davacı tanıklarınca birbirini doğrular ve tamamlar şekilde ifade olunmuştur. Davalının savunmaya ilişkin herhangi bir delil getirmediği görülmektedir. Bu itibarla itibarla ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü zorunludur... Bu dava konusu yer ile bitişindeki yerin birlikte kullanılacağı ve birleştirileceği iddia olduğuna göre mahkemece yapılacak iş, kiralanalardan birinin yapılacağı bildirilen işe uygun olup olmadığı, biri yeterli değilse birleştirmenin teknik ve statik açıdan mümkün olup olmadığı ve o durumda uygunluk sağlanıp sağlanmayacağına bilirkişi marifetiyle saptamak ve sonucuna göre karar vermektir.” **TUNABOYLU**, s. 280-281.

saptanırsa, daha sonraki aşamada, bu haliyle söz konusu işe uygun olup olmadığı değerlendirilecektir.⁵²⁵

Kiralananın başka yerle birleştirerek kullanılacağı iddia edildiğinde, birleştirme basit bir işlemle gerçekleştirilebilmelidir. Şayet birleştirme işlemi 6570 Sayılı Kanunun 7/ç maddesi gereğince esaslı tadilat niteliği oluşturacaksa, o zaman ihtiyaç nedeniyle isteminin kabulü söz konusu olmayacaktır.⁵²⁶ Kanaatimizce bu durumda kullanmaya dayanan bir ihtiyaç değil, kiralananın esaslı tadilatı söz konusu olacaktır, davanın da ihtiyaç nedeniyle değil de, esaslı tadilat nedenine dayanarak açılması gereklidir.

Kiralayanın daha önceden ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmış olması ve bu ihtiyacın samimi görülmemekle tahliye davasının reddedilmiş olması halinde bu karar kiralayanın başka bir ihtiyaç iddiasına dayanarak tahliye davası açmasına engel olmaz⁵²⁷. Yargıtay'da 20.04.1992 Tarih ve 1992/4997, Karar 1992/5364 Sayılı kararında bu hususu açıkça vurgulamaktadır. Söz konusu karar, "Davacı vekili müvekkillerinden (A.K.)'nin uzun süreden beri işsiz olduğunu, kiralananı kahve olarak işletmek istediğini iddia ederek tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı vekili ihtiyaçlı (A.K.)'nin yabancı gemilerde çalıştığını, kiralananı satılığa çıkardıklarını aynı amaçla açılan davanın önceden reddedildiğini ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını savunarak davanın reddini istemiştir. Dinlenen davacı tanıkları (A.K.)'nin uzun süreden beri boşta olduğunu açıklayarak iddiayı doğrulamışlardır. ...şirketten gelen yazıda gemilerde miço olarak çalışan ihtiyacının halen bu gemilerde çalışmadığı anlaşılmaktadır. 29.4.1986 tarihinde aynı amaçla açılan tahliye davasının ihtiyaç iddiasının samimi görülmemekle reddedilmesi ardından dört kira yılı geçmiş olması itibariyle tekrar dava açılmasını yasal bir engel olarak kabul etmek mümkün değildir. Gerçekten zaman içinde değişen ihtiyaç sebepleri ve zorunluluklar karşısında dava açmak mümkündür. Davacı tanıkları kiralananın satılığa çıkarıldığından bahsetmişlerse de satışın gerçekleşmiş olmasına bir kimsenin bazı mali sorunların etkisi ile bu yola başvurup sonradan vazgeçmesi aleyhine yorumlamak mümkün olmaz. Aksi halde ihtiyaçlı hiçbir zaman tahliye davası

⁵²⁵ BURCUOĞLU, s. 419.

⁵²⁶ BURCUOĞLU, s. 420; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 06.07.1983 T. ve E. 1983/7584, K.1983/ 7598 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1014.

⁵²⁷ ERTAŞ, s. 43.

açamayacağı gibi adil olmayan bir sonuca gitmiş olur. ..Red kararı hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir.”⁵²⁸şeklindedir.

5. Yargıtay’ın ihtiyaç iddiasını samimi ve gerçek olarak kabul etmediği haller

Geçim sağlama, kazanç elde etmek için değil de, sadece hobi olsun diye çalışma isteği nedeniyle tahliye talebini Yargıtay kabul etmemektedir. Yargıtay’ın bu uygulamasına örnek olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 19.03.1998 Tarih ve Esas 1998/2530, Karar 1998/ 2512 Sayılı Kararı örnek olarak verilebilir. “...Davacı öğretmenlik görevi yapmakta olduğunu aynı zamanda yazar olduğunu kiralananı yazarlık işini yürütmek üzere kullanacağını iddia ile bu davayı açmıştır... 6570 sayılı Yasanın 7/c maddesi bir kişinin işyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye isteyebileceğini düzenlerken bu ihtiyacın, zorunlu, bu yoldaki iddiasının gerçek ve samimi olmasını esas almıştır. Olayda davacı yazar olduğundan kiralananın işyeri gibi kullanılacağına göre bu ihtiyacın zorunlu olduğu kabul edilemez. Bunun için başka taşınmaza ihtiyacı olduğu söylenemeyeceği gibi gerçekte iddiada belirtilen ihtiyacın yasanın amaçladığı işyeri ihtiyacı niteliğinde olmadığı da ortadadır. Bu nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.”⁵²⁹

Davacının aynı niteliğe sahip boş dükkanları olması⁵³⁰ ya da kısa süre önce boşalan dükkanlarını satmış ya da kiraya vermiş olması⁵³¹ durumunda ihtiyacının

⁵²⁸ Yarg. 6. HD. 20.04.1992 T. ve E.1992/ 4997, K. 1992/ 5364 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 316-317; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 07.11.1995 T. ve E.1995/10799, K. 1995/10955 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 259-260.

⁵²⁹ Yarg. 6. HD. 19.03.1998 T. ve E. 1998/2530, K. 1998/ 2512 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 252; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 22.12.1980 T. ve E. 1980/7894, K. 1980/ 11837 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1008.

⁵³⁰ Yarg. 6. HD. , 09.03.2004 T. ve E.2004/1453, K. 2004/1586 “... Olayımızda; davalı 1.4.1990 tarihli beş yıl süreli kira sözleşmesi ile on dairesi beş katlı binanın tamamında kiracı iken, davacı ve kızının güzel sanatlar galerisi proje ve üretim merkezi açacakları gerekçesiyle açılan tahliye davası sonucunda Ankara 17.Sulh Hukuk Mahkemesinin 23.5.2000 tarih, 1999/843-2000/529 sayılı kararı ile bir ve ikinci katlarda bulunan bir, iki, üç, dört nolu bağımsız bölümlerin tahliyesine karar verildiği, kararın dairemizce 18.9.2000 tarihinde onanarak kesinleştiği, taraflar arasında uyuşmazlık konusu değildir. Davacı bu defa binanın üç, dört, beşinci katlarında bulunan ve halen davalı tarafından dersane olarak işletilen bağımsız bölümlerde kendisinin dersane işleteceğinden bahisle tahliye talep etmektedir. Mahallinde yapılan 27.2.2003 tarihli keşif sonucu düzenlenen 11.11.2003 havale tarihli üç kişilik bilirkişi kurulu raporunda binanın 1.katında bulunan iki dairenin ara duvarı yıkılarak galeri şeklinde düzenlendiği, ancak henüz faaliyete geçilmediği, ikinci kattaki üç nolu dairenin boş olduğu, dört nolu dairenin davacı tarafça büro olarak kullanıldığı belirtilmiş olup, bu yerlerin hali hazır durumu itibariyle dersane olarak kullanılmayacağı, yeniden tadilat gerekeceği açıklanmıştır. Davacının daha önce ihtiyaç nedeniyle

samimi ve gerçek olmadığı kabul edilir.⁵³² Söz konusu kiralananın ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılmadan önce satılığa çıkarılmış olması da sadece ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını gösteren salt bir kanıt olarak değerlendirilmemelidir.⁵³³ Ancak boş dükkanın münhasıran kiralayana ait olması, onun yalnız başına ihtiyaçlıya tahsis imkanının bulunması gerekir. Bu yer iştirak ya da müşterek mülkiyete konu bir yer ise, kiralananın tek başına tasarruf yetkisi olmayacağından, böyle bir yerin boş olması ihtiyacın gerçek ve samimi olmaması anlamına gelmez.⁵³⁴

Davacının ikametgahının, kiralananın bulunduğu yerden çok uzakta olması durumunda da ihtiyaç iddiası gerçek ve samimi bulunmamaktadır.⁵³⁵

tahliyesini sağladığı birinci katı galeri olarak tadil ettirdiği, faaliyete hazır beklettiği, ikinci kattaki dört nolu daireyi de büro olarak kullandığı saptanmıştır. Bu davada ise üç, dört ve beşinci katları dersane olarak işleteceği iddiasında bulunmaktadır. Tüm deliller bir arada değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğu kabul edilemez. Davanın reddine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” www.kazanci.com (14.01.2010); Aynı yöndeki kararlar için Bkz. Yarg. 6. HD. 05.04.2004T ve E. 2004/2263, K. 2004/ 2390 ;Yarg. 6. HD. 06.12.1999T. ve E. 1999/10110, K. 1999/10114 Sayılı Kararları www.kazanci.com(17.07.2010) ; YHGK. 07.10.1992 T. ve E. 6-439, K. 562 “... Davacının boş dükkanı ihtiyacına tahsis etmeyip, bu yeri günün rayicine uygun olarak davacıya teklif etmesi iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz. 6570 sayılı Yasa zorunlu ihtiyacı tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. İhtiyaç nedeniyle tahliye kararı verilebilmesi için, ihtiyaç iddiasının ayrıca gerçek ve samimi olması icap eder. Tüm dosya kapsamından davacının iddiasının samimi olmadığı anlaşıldığından talebin reddine karar verilmesi gerekirken...” **TUNABOYLU**, s. 267-268

⁵³¹ Yarg. 6. HD. 26.09.1995 T. ve E. 1995/8422, K. 1995/ 8768 “... Davacının kullanım alanının kiralananından biraz daha küçük olsa dahi ihtiyaca tahsis etmeyip davanın açılmasından çok kısa süre önce başkasına kiraya vermesi ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığını gösterdiğinden davanın reddedilmesi gerekirken...” **TUNABOYLU**, s. 256-257.

⁵³² **ERTAŞ**, s. 44.

⁵³³ YHGK, 05.07.200T, E.2000-6/1084, K. 2000/1099 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (14.10.2010); Yarg. 6. HD. 16.01.1995 T. ve E.1994/ 13121, K.1995/ 93 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 277.

⁵³⁴ **ERDOĞAN**, s. 979; Yarg. 6. HD. 11.05.1982 T. ve E. 1982/ 5074, K. 1982/ 5153 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1012.

⁵³⁵ **ERTAŞ**, s.44; Yarg. 6.HD.26.01.2004 T. ve E. 2004/337, K. 2004/327 “Davacı vekili, dava dilekçesinde, müvekkilinin 14.6.2001 tarihinde iktisap ettiği taşınmazda davalının 1.1.2001 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme ile kiracı olduğunu, burada müvekkilinin sarrafiye işi yapacağını, tahliye etmeleri için şirket yetkilileriyle görüştüğünü 31.12.2002 tarihinde çıkacaklarını belirttikleri halde tahliye etmediklerini belirterek kiralanın halefi olarak sözleşmeye göre açmış olduğu iş bu dava ile kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili ise davacının Bandırmada ikamet ettiğini, burada üç adet kuyumcu dükkanı bulunduğunu, İstanbul'a yerleşme niyeti olmadığını, ihtiyacın da samimi bulunmadığından davanın reddini savunmuştur. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna göre ihtiyaç nedeniyle tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir. Davacının halen Bandırma'da ikamet ettiği ve burada kuyumculuk ticareti yaptığı evrak münderecatı ile anlaşılmaktadır. İkameti ve işyeri Bandırmada bulunan ve İstanbul'a yerleşeceği konusunda ciddi bir girişimi olduğu anlaşılamayan davacının ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu söylenemez. Sabit

Davacının, tahliye hakkını yüksek kira parası elde etmek amacıyla kullanıyor olması halinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığının kabulü gerekir

Davacının davadan önce veya dava sırasında, kira parasını arttırmak için tahliye hakkını bir tehdit olarak kullandığının sübuta ermesi halinde ihtiyaç iddiasının samimi sayılmayacağı Yargıtay içtihatlarında da istikrar kazanmıştır.⁵³⁶ Ancak Yargıtay'a göre de kira parasının arttırılmasını teklif eden kiralayan her zaman kötü niyetli sayılmaz.⁵³⁷

Davacının elde ettiği kira ile geçimini sağlayamadığı, kiralananı bizzat işleterek geçimini sağlamak istemesi, başlı başına ihtiyaç iddiasını haklı kılmaz. Çünkü buna imkan verildiği takdirde Kanun'un 7/c maddesi ile aranan ihtiyacın samimiliği şartı kolayca dolanılabılır. Başka bir deyişle, böyle bir şartın aranmasına gerek kalmaz. Esasında her ihtiyaç iddiası içinde zımni olarak daha fazla gelir elde etme amacını taşımaktadır. Hiçbir kiralayan daha az gelir elde etmek için ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açmaz. Kira gelirinin objektif olarak kiracının geçimini sağlamıyor olması bu

olmayan davanın reddine karar vermek gerekirken..." www.kazanci.com (14.10.2010); YHGK. 30.01.1991T. ve E.6-618, K. 20, **TUNABOYLU**, s. 268.

⁵³⁶ Yarg. 6. HD. 07.04.1993 T. ve E. 1993/4050, K. 1993/4243 "Davacı vekili müvekkilinin kızı (H.D.)'nin kiralananında konfeksiyon işi yapacağı belirtilerek tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı vekilleri, davacının müvekkilleriyle kiracılık durumunun devam etmesi konusunda pazarlığa giriştiğini, müvekkilinden hava parası ve fahiş miktarda kira parası talep ettiğini ihtiyaç iddiasının ciddi ve samimi olmadığını belirtmişlerdir. Dinlenen davacı tanıklarından (H.K) 'nin ihtiyaçlı kendi kızının konfeksiyon imalathanesinde saten etek çizimi ve imalatını yaptığını konfeksiyon dükkanı açmak istediğini bildiğini ifade etmiş, diğer tanık ihtiyaç konusunda ne t ve açık bir beyanda bulunmamıştır. Dinlenen davalının üç tanığının birbirini doğrular nitelikte davacının davalıdan 50.000.000 TL hava parası, ve ayda 1500 mark kira parası istediğini...ifade etmişlerdir... bu durumda aksi kanıtlanmadıkça aslolan tanıkların doğru söylediklerinin kabulü gerekir... Bu durumda ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığının amacın aşırı kira artışı ve depozito isteminden kaynaklandığı sonucuna varılarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken..." **TUNABOYLU**, s. 293; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD.18.01.1993T. ve E. 1992/14888, K. 1993/45 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 303-304.

⁵³⁷YHGK 09.02.1994 T. ve E. 6-773, K. 51 "...Boşta olan bu kişilerinin işyeri ihtiyacında olduklarını bildirmeleri ve üstelik bu iddianın tanık beyanları ile doğrulanması ihtiyacın gerçekliğini ortaya koymuştur. Taraflar arasında yeni dönem kira parası hususunda bir anlaşmazlık olduğu davalı tanıklarınca bildirilmemişse, kira ilişkisinin fiilen sona ermesine kadar mevcut kira parasının arttırılarak ödenmesini istemek kiralayan ve malikin hakkı olduğundan sadece bu husus ihtiyaç iddiasının samimi olmadığının kabulüne yeterli olmaz..." **TUNABOYLU**, s. 264-265; Aynı yöndeki karar için Bkz. YHGK.01.12.1971 T. ve E. 6-599 K. **ERDOĞAN**, s. 983; Yarg. 6.HD. 08.12.1997 T. ve E. 1997/10171, K. 1997/10301 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 249-250; YHGK., 28.06.1989 T. ve E. 6-369, K. 442 Sayılı Kararı, **UYGUR**, s. 6491-6492.

bakımdan başka kanıtlarla desteklenmedikçe, ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemez.⁵³⁸

İhtiyacı olduğu ileri sürülen kişinin, davadan sonra askere alınması, okula başlaması veya ölümü halinde ihtiyaç konusu ortadan kalktığı için davanın reddi gerekir.⁵³⁹

Kiralananın hem mesken hem de işyeri olarak kullanılacağı yönünde ihtiyaç iddiasında bulunulmuşsa, değerlendirme işyeri ihtiyacına göre yapılacaktır.⁵⁴⁰

Kiralayan tarafından, kiracıya önceden ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılıp, bu dava sonucunda tahliye kararı verilmesine rağmen bu karar tebliğ edilmeyip, infazı yoluna gidilmemiş ve davalı taraf kiralananı kullanmaya devam etmişse tekrar ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılması durumunda ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı kabul edilir.⁵⁴¹

6. Kısmi Tahliye

Kiralayan, kiraya verilen taşınmazın kısmen tahliyesine karar verilmesini talep edebilir. Böyle bir durumda, bu konuda gerekli inceleme yapılarak kiralananın kısmen tahliyesinin mümkün olup olmadığı, kiralananın büyüklüğü, konumu, mimari tarzı, ihtiyaçlı ve kiracının yapacakları ve yaptıkları iş için yeterli ve elverişli ise kısmi tahliye karar verilecektir.⁵⁴²

Kısmi tahliye davacı tarafından talep edilmese bile, tahliye davası sırasında yapılan keşif neticesinde kısmi tahliyenin mümkün olacağı anlaşılırsa kısmi tahliye karar verilmesi gerekir. İhtiyaçlının kısmi tahliyeyi kabul etmemesi halinde davanın reddedilmesi gerekir.⁵⁴³

Davacı sadece bir kısmın tahliyesini istiyorsa, bu kısmi tahliye istemine, davalının razı olup olmadığı sorulmalı, kısmi tahliye isteğine davalı razı değilse, ihtiyaç

⁵³⁸ ERTAŞ, s. 46.

⁵³⁹ ERDOĞAN, s. 979.

⁵⁴⁰ Y.6.HD. 04.11.1965 T. ve E. 4552, K. 4561 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1000.

⁵⁴¹ Y.6.HD. 12.09.1995 T. ve E. 7451, K. 7850 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 259.

⁵⁴² FEYZİOĞLU, s. 632-633; TUNABOYLU, s. 239.

⁵⁴³ ERDOĞAN, s. 979; MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU, s. 138; TUNABOYLU, s. 239.

iddiasının gerçek ve samimi olduğuna kanaat getirilmesi halinde taşınmazın tamamının tahliyesine karar verilmesi gerekir.⁵⁴⁴ Bazı durumlarda davalı da tahliye davası sırasında kısmi tahliye talebinde bulunabilir, yapılan inceleme sonucu kısmi tahliye mümkünse kiralayanın bunu kabul etmeme hakkı yoktur, eğer kabul etmezse ihtiyacın samimi olmadığına karar verilir.⁵⁴⁵

Kısmi tahliyeye karar verildiğinde, tahliye edilecek yer bölünmek suretiyle kısmi tahliye edilecekse, verilecek kararda bölme masrafının kime ait olacağı da belirtilmelidir.⁵⁴⁶ Doktrinde bir görüşe göre, kısmi tahliyenin gerçekleştirilebilmesi için kiracıya her hangi bir külfet yükletilemez (duvar, camekan ya da merdiven yaptırması gibi).⁵⁴⁷

Kanaatimizce kiralayan ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmış ve yapılan inceleme sonucunda mahkemece kısmi tahliyeye karar verilmişse ya da davalı tarafından kısmi tahliye talebinde bulunulmuşsa, kiralayan bu masrafa katlanmak zorunda değildir, hem mülkiyetindeki taşınmazın tamamını ihtiyacı gerçek ve samimi olduğu halde, kullanamayacak hem de onda yapılacak masrafa katlanacak olması hakkaniyete uygun değildir.

⁵⁴⁴ **TUNABOYLU**, s. 239; Yarg. 6. HD. 03.05.1993 T. ve E. 1993/5105, K. 1993/5291. Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 291.

⁵⁴⁵ **ERDOĞAN**, Hasan, s. 806; Yarg. 6. HD. 28.09.1999 T. ve E. 1999/6983, K. 1999/7081 “Mahkemece kiralanda ve boş olduğu iddia olunan davacıya ait dükkanlarda uzman bilirkişi marifetiyle keşif yapılmıştır. Keşif sonunda düzenlenen uzman bilirkişi raporunda kiralananın 4 katlı binanın zemin ve 1. normal katındaki iki ayrı bölümden oluştuğu her bir bölümün 80 m2 ve toplam 160 m2 yüzölçümünde olduğu yapılacak işe uygun ve elverişli bulunduğu, davacıya ait üç adet boş dükkanın ise bodrum katında bulunup havalandırma ve ışığın yetersiz olduğu nalburiye işi için uygun ve elverişli bulunmadığı belirtilmiştir. Davalı vekili 26.6.1999 tarihli oturumda, kiralananın alt katını veya üst katını boşaltabileceklerini kısmi tahliyenin mümkün olduğunu, bu hususta yeniden keşif yapılmasını istemiştir. Davacı vekili aynı oturumda kısmi tahliye teklifini kabul etmediklerini beyan etmiştir. Davalı tarafça kısmi tahliye teklif edildiğine göre mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle kiralanda yeniden keşif yapılarak her bir bölümün ayrı ayrı ihtiyaçlıının yapacağı işe uygun ve elverişli olup olmadığının saptanması, kiralananın bölümlerinden herhangi birisinin tek başına yapılacak işe uygun ve elverişli bulunduğu saptanması halinde davacı vekilinin kısmi tahliye teklifini kabul etmediğine ilişkin beyanı karşısında ihtiyaç iddiasının samimi olmadığına kabulüyle davanın reddine karar verilmesi, kiralananın bölümlerinden herhangi birisinin tek başına yapılacak işe elverişli olmadığına saptanması durumunda ise şimdiki gibi tahliyeye karar verilmesi gerekirken bundan zuhul olunarak noksan inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması hatalı olmuştur...” www.kazanci.com (16.01.2010)

⁵⁴⁶ Yarg. 6. HD. 04.12.1985 T. ve E. 1985/ 12302, K. 1985/ 13609 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1017.

⁵⁴⁷ **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 147.

7. İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası Açma Zamanı

6570 Sayılı Kanun, ihtiyaca dayanan tahliye davalarında, davanın sözleşmenin sonuna kadar açılacağını hükme bağlamış, ancak ne kadar süre zarfında davanın açılması gerektiği hususunda bir açıklık getirmemiştir. Bu süre 6570 Sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanununun 272. maddesi dikkate alınarak bir ay olarak kabul edilmiştir. Yani dava açılması süresi sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir aydır.⁵⁴⁸

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye bölümünün dava açılma zamanı kısmında anlatılan iş yeri ihtiyacı bakımından da geçerli olduğu için tekrardan kaçınmak adına tekrar anlatılmayacaktır.

Ç. Taşınmazın Yeniden İnşa veya İmarı Amacıyla Tahliye (7/ç)

1. Genel Olarak

6570 Sayılı Kanun m. 7/ç uyarınca “ *gayrimenkulü yeniden inşa ve imar maksadıyla esaslı surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet ve iştiğal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında tahliye davası açmak*” mümkündür.

Hükmün metninden üç temel unsurun var olduğu anlaşılmaktadır; birincisi, taşınmazın yeniden inşa edilmesi, ikincisi, imar amacıyla onarım veya genişletme ya da değiştirme ve üçüncüsü ise, bu işlemlerin yapılması sırasında kiralananda oturmanın olanaksız bulunması.⁵⁴⁹

Yeniden inşa ya da imar maksadıyla tamir, tevsi veya tadil, 6570 Sayılı Kanun ile hukukumuzda girmiştir. Borçlar kanununun 251. maddesindeki geçici tahliye arasında benzerlik görülse de büyük ölçüde birbirinden farklıdır. Bu hususa ileride değineceğiz.⁵⁵⁰

⁵⁴⁸ TANDOĞAN, s. 263; TUNABOYLU, s. 236; BURCUOĞLU, s. 397; ERDOĞAN, s. 842-843; ARAL, s. 288; GÜMÜŞ, s. 429; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s. 259.

⁵⁴⁹ ERZURUMLUOĞLU, s. 65 vd.; BURCUOĞLU, s. 453.

⁵⁵⁰ 6. 6570 Sayılı Kanun m. 7/ç bendi ile Borçlar Kanunu m. 251'in Karşılaştırılması kısmı.

2. Koşulları

a. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi

Uygulamada kiralananda yapılacak diğer inşaat girişimleri için mevcut olması gereken imar amacı, kiralananın yıkılıp yeniden inşa edileceği durumlarda aranmamaktadır, zira imar mevcut bir bina üzerinde söz konusu olabilir. Yeniden inşaatta ise, mevcut binanın tamamen yıkılıp, yerine yeni bir binanın inşa edilmesi söz konusu olduğundan imar (iyileştirmeden) söz edilemez.⁵⁵¹

Gayrimenkulü yeniden inşa ve imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için denilmekle, imar maksadının, yeniden inşa dışında kalan işlemlerle ilgili olduğu belirtilmektedir. Bunun yanında imar iyileştirme anlamını taşıdığına göre, mevcut oranda yapılan düzenlemelerle bağlantılıdır.

Binanın yeniden yıkılıp yeniden yapılması için mevcut sebeplerin “esaslı” olması da gerekmez. Ancak binanın kötü niyetli olarak önemsiz sebepler gerekçe gösterilerek yıkılıp yeniden inşa edilmek istemesi halinde açılan tahliye davasının reddi gerekir.⁵⁵²

Binanın kullanım amacının değiştirilmesi amacıyla yeniden inşa nedeniyle tahliye davası açılması durumunda, örneğin meskenin işyerine çevrilmesi durumunda tahliyenin mümkün olup olmadığı konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre⁵⁵³, 6570 Sayılı Kanun m. 7/ç işyerinin konuta, konutun işyerine çevrilmesini yasaklayıcı bir hüküm bulunmasa da, aynı Kanunun m. 15/3 uyarınca kiracıya kiralanana tekrar kiralama hakkı tanıyan hüküm göz önünde tutulduğunda, böyle bir durumda tahliye isteminin kabul edilmesi mümkün değildir. Diğer bir görüşe göre ise⁵⁵⁴, işyerinin konuta ya da konutun işyerine dönüştürülmesi için 6570 Sayılı Kanun m. 7/ç uyarınca tahliye davasının açılmayacağı kabulü mülkiyet hakkının son derece sınırlandırılması anlamına gelir ve kiralananın konut ya da işyeri olarak

⁵⁵¹ TANDOĞAN, s. 278; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 174; BURCUOĞLU, s. 453; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s. 245; ARAL, s. 291; UYGUR, s. 6521; ANIL, s. 97; ERDOĞAN, Hasan, s. 892; ÇINAR, Ömer, “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Tahliye Davaları”, Ali Güzel’e Armağan, İstanbul 2010, s. 1359.

⁵⁵² HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 223; UYGUR, s. 6521; ANIL, s. 97; ÇINAR, s. 1360.

⁵⁵³ HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 223-224; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 356; ÇINAR, s. 1361.

⁵⁵⁴ FEYZİOĞLU, s. 640-641; TANDOĞAN, s. 280-281.

kiraya verildikten sonra imar mevzuatında meydana gelen değişikliklerden yararlandırılmaması hakkaniyete ve eşitliğe aykırıdır. Yargıtay'ın ise bu konuya ilişkin yaklaşımı, 6570 Sayılı Kanun m. 7/ç'de yer alan hükmün ekonomik ihtiyaçlar nedeniyle tahliye davası açmaya izin vermediği yönündedir.⁵⁵⁵ Ancak Yargıtay vermiş olduğu bazı kararlarda, konut olarak kiraya verilmiş kiralananın bizzat kendisi tarafından işletilmesi halinde otel ya da işyeri olarak kullanabileceğine karar vermiştir.⁵⁵⁶

Kanaatimizce, 6570 Sayılı Kanunun 7/ç maddesi gereğince kiralayan, konut olarak kiraya verdiği yeri işyerine ya da işyeri olarak kiraya verdiği yeri konuta çevirme hakkına sahiptir. İmar ve yeniden inşa maksadını bu derece sınırlamak fıkranın konulma amacına aykırıdır. Davacının davayı açmaktaki kastına bakılarak hakimin bilirkişi incelemesi de yaptırmak suretiyle davasının iyi niyetli olup olmadığını 7/ç maddesindeki şartların gerçekleşip, gerçekleşmediğinin değerlendirilmesi gerekir. Yeniden inşanın amacı ekonomik bile olsa kiralayanın amacının gerçek ve samimi olduğuna kanaat getirilmesi halinde davanın kabulü gerekir.⁵⁵⁷ Kişiler mülk edinirken zaten temel amaçları, gelir elde etmektir. Bu nedenle imar mevzuatındaki değişikliklerden faydalanarak konut olan kiralananı işyerine çevirerek daha çok gelir elde edecekse, bu nedene dayanarak tahliye davası açması kabul edilmelidir. Zaten kiralayanın kötü niyetli olduğu sadece kiracıyı çıkarmak için böyle bir girişimde bulunduğu hayatın olağan akışına aykırıdır. Kimse binasını sadece kiracıyı tahliye etmek amacıyla yıkmaya girişiminde bulunmaz. Kiracıyı korumak amacıyla, kiralayanın mülkiyet hakkı bu derece de sınırlandırılmamalıdır. Mülkiyetinde bulunan taşınmaz hakkında iyi niyetli olarak her türlü girişimde bulunma imkanına sahip olması gerekir.

Yargıtay'ın yeniden inşaat nedenine dayanan tahliye davalarda önceki içtihadı, davacının kötü niyetli olduğu iddiasının dinlenemeyeceği, sadece projenin hazırlanmış

⁵⁵⁵ YHGK. 23.11.1983 T. ve E. 6-460, K. 1197, **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 356 (Dipnot31).

⁵⁵⁶ YHGK. 19.2.1972 T. ve E. 1972/508, K. 1972/116; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 224); **ERDOĞAN** s. 1078, **UYGUR**, s. 6522.

⁵⁵⁷ **FEYZİOĞLU**, s. 640-641, **EROL**, Nurcan, "6570 Sayılı Kanunun 7/ç maddesi ile Borçlar Kanununun 251. Maddesine Göre Tahliye Davaları ve Karşılaştırılması", Adalet Dergisi, Y. 1988 Temmuz- Ağustos, S. 4, s. 55-56.

olmasının inşaat için davacının iddiasının samimi olduğunu göstermeye yeterli sayılacağı yönündeydi.⁵⁵⁸

Yargıtay'ın uyguladığı kötü niyet iddiasının dinlenemeyeceği ve sadece proje almış olmanın davacının iddiasını samimi ve gerçek gösteren görüşü daha sonraki içtihatları ile isabetli olarak değiştirilmiştir. Yargıtay daha sonraki kararlarında MK m.2'ye yollama yapmış ve davalının, davacının kötü niyetli olduğuna ilişkin savunmasının araştırılması gerektiği yönünde karar vermektedir.⁵⁵⁹

Gerek yeniden inşa, gerekse esaslı suretle yapılacak onarım, değişiklik ve genişletme sebebine dayanan tahliye davasında, tasdikli bir projenin ibrazı şarttır. Tasdiksiz bir projeye dayanarak tahliye kararı verilemez. Projenin ibraz edilmemiş olmasına davalının itiraz etmemiş olması iddiayı kabul anlamına gelmeyeceği gibi, projenin kiralananı uygulanması gerekliliğini de ortadan kaldırmaz. Projenin davanın açıldığı anda ibrazı şart değildir, davanın devamı sırasında de ibraz edilebilir. Tahliye talebinin ciddi olduğunun kanıtlanması için davacı yapılacak inşaatın belediyeden onaylı projesini mahkemeye ibraz etmeli ya da en azından dava başlangıcında ilgili makama başvurduğuna dair belgeyi sunabilmelidir.⁵⁶⁰ Yargıtay uygulaması da bu

⁵⁵⁸YHGK. 23.11.1983 T. ve E. 6-460, K. 11971 "... Davacı mevcut firmı yıkıp yeniden yaptıracağından tahliye istemiştir. Davalı, davacının kötü niyetli olduğunu, sırf tahliyeyi temin için proje yaptırıp, bu davayı açtığını savunmuştur. Davacının mülkiyet hakkına dayanarak kiralananı daha verimli hale getirmek için yıkıp yeniden yapmak isteği önlenemez. Projenin tanzim ve tasdiki inşaatın yapılacağı delilidir. Bunda kötü niyet savunması dinlenemez." **BURCUOĞLU**, s. 457; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 21.05.1986 T. ve E. 6057, K. 7184 Sayılı Kararı, **BURCUOĞLU**, s. 457-458.

⁵⁵⁹ Yarg. 6. HD. 17.12.1987 T. ve E.1987/ 11030, K. 1987/15409 "...Dava yeniden inşaat nedeniyle kiralananın tahliyesine ilişkindir... davalı dava konusu kiralanan yerin bir iş hanı içinde yer aldığını, aslında davacının amacının bu binayı yeniden inşa etmek olmayıp, kiralananı tahliye ettirerek daha yüksek kira ile başkalarına kiralamak ve satmak amacına yönelik bulunduğunu, nitekim davacı şirket bünyesinde yer alan İstanbul Umumi Sigorta A.Ş.'nin kullandığı yeri de aynı sebeple tahliye ettirdikten sonra tadilat yapılmayarak başkalarına kiralandığını, yine İstanbul 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 083/767 sayılı dosyayla kiracıları handan tahliye ettirdikten sonra başkasına sattığını örnek gösterip, davanın reddini savunmuştur. Gerçekten Medeni Kanunun 2. Maddesine göre herkes haklarını kullanmakta ve borçlarını ifada iyi niyet kurallarına uymakla mükelleftir. Objektif nitelikte bulunan bu iyi niyet kuralları, bütün müspet hukuku kurallarının üstünde yer alır... Dava hakkının kullanılmasını da objektif iyi niyet kuralları içinde değerlendirmek icap eder. Bu itibarla, gerçekten davalı tarafın bu yöne ilişkin savunması üzerinde durularak dava hakkının iyi niyet kuralları içinde kullanılıp kullanılmadığının araştırılıp sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken..." İBD 1987 S.10-12, s. 739-740; Aynı yöndeki karar için Bkz. YHGK. 11.03.1991 T. ve E. 1991/6-648, K. 1991/163 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (27.01.2010).

⁵⁶⁰ **TANDOĞAN**, s. 282; **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 158; **BURCUOĞLU**, s. 455; **ANIL**, s. 97.

yöndedir.⁵⁶¹ Duruşmada bu belgenin ibrazı için davacıya süre verilir, kesin süreye rağmen, mimari proje temin edilip, mahkemeye verilmezse, davanın reddi icap edecektir. Ancak zamanında mimari proje için imara başvurulmuş, ancak oradan alınamamışsa, davacının burada bir kusuru olmadığından mimari projenin alınmasının beklenmesi gerekir, davanın reddi uygun değildir.⁵⁶² Tasdikli proje söz konusuysa, bilirkişinin bunu uygulaması gerekir. Bilirkişi tasdikli projeyi tartışamaz.⁵⁶³ Davadan önce inşaat ruhsatı alınması zorunlu olmayıp, tasdikli avan (ön) projeye dayanılarak dava açılabilir.⁵⁶⁴ Tasdikli inşaat planı alınmışsa kiralanan yere ait olup olmadığının tespiti, kiralananın tahliye edilmeden bu projenin tatbikine fennen imkan olup olmadığının tayini bakımından uzman bilirkişi marifetiyle mahallen keşif yapılır. Bilirkişi raporu iddiayı doğrularsa tahliyeye, aksi halde davanın reddine karar verilmesi gerekir. Mahallinde keşif yapılmadan tahliye kararı verilemez. Bu tür davalarda tanık dinlenmesine lüzum yoktur. Bu gibi davalarda davacının kötü niyetli olduğu ileri sürülemez zira projenin tanzim ve tasdiki iyi niyetin ispatı sayılır.⁵⁶⁵

Eski eser (kültür varlığı) niteliğindeki kiralananın, uygulamadaki yeniden yıkılıp yapılmaya dayalı restorasyonu haricinde yeniden yapılması mümkün olmayacağından, kural olarak 6670 Sayılı Kanunun m. 7/ç'ye dayalı tahliye talebinin reddedilmesi gerekir.⁵⁶⁶

⁵⁶¹ Yarg. 6. HD.10.09.2001 T. ve E. 2001/6192, K. 2001/6180 Sayılı Kararı "Tasdikli avan (ön) proje ile yeniden inşaat nedeniyle tahliye davası açılabilir. İleride düzenlenecek tatbikat projesi avan projeye uygun olacağından önceden tatbikat projesi düzenlenmesine gerek yoktur. Bu itibarla yeniden inşaat nedeniyle açılan davada avan projenin esas alınması mümkündür. Avan proje mahalline uygun olduğuna göre kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur." www.kazanci.com (26.01.2010).

⁵⁶² MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 175; ERDOĞAN, s. 1077; UYGUR, s. 6523; ERDOĞAN, Hasan, s. 892; Yarg. 6. HD. 21.11.1981 T. ve E. 1981/12830, K. 1981/17870, Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1096.

⁵⁶³ KARAHACIOĞLU, s. 133.

⁵⁶⁴ TANDOĞAN, s. 282.

⁵⁶⁵ ERDOĞAN, s. 1077.

⁵⁶⁶ GÜMÜŞ, s. 435.

Ayrıca üzerinde durulması gereken diğer bir husus da onaylı projenin bilirkişilerce mahalline uygulanması gerektiğidir aksi halde davanın reddi gerekir. Yargıtay içtihatları da bu doğrultudadır.⁵⁶⁷

b. İmar Amacıyla Diğer Esaslı İnşaat İşlerinin Yapılacak Olması

6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin birinci fıkrasının (ç)bendine göre, imar amacının arandığı işlemler olarak “tamirat, tevsi ve tadilat” gösterilmektedir.

İmarın amacı, mevcut bir binanın tamirat ve tadilat ile haraplıktan kurtarılması ve daha kullanışlı ve daha elverişli bir şekle getirilmesidir.⁵⁶⁸

Yargıtay uygulamalarında da üzerinde durulduğu gibi imar amacının her biri ayrı bir tahliye nedeni olarak değerlendirilen onarım, genişletme ve değiştirme işlemlerinin esaslı olmasına getirilen bir ek koşuldur.⁵⁶⁹

Tahliyesi istenen kiralananın bulunduğu bina yeni bile olsa, bu binada yapılacak onarım, genişletme ve değiştirme işlemleri esaslı ve imar amacını taşıyor ise, tahliyeye karar verilmesi gerekir. Ayrıca yeni binada yapılacak tadilatla binanın güzelleşmesi ve sosyal ihtiyaçların daha iyi karşılanması gerçekleşiyorsa imar amaçlı esaslı tadilat koşulu var sayılır.⁵⁷⁰

⁵⁶⁷ Yarg. 6. HD. 6.10.2005 T. E. 2005/ 9420, K.2005/ 9070 Sayılı Kararı “ ... Davacı imar amaçlı ve esaslı tamir sebebine dayandığına göre onaylı mimari projenin bilirkişi aracılığıyla mahalline uygulanması, yapılacak tadilatın imar amaçlı ve esaslı olup olmadığının saptanması gerekir. Mahkemece onaylı mimari projenin bilirkişi aracılığıyla mahalline uygulanması için keşif yapılarak yukarıdaki esaslar çerçevesinde rapor alınması ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” TUNABOYLU, s. 358; Aynı yöndeki kararlar için Bkz. Yarg.6.HD. 24.05.2004 T. ve E.2004/ 4108, K.2004/ 4050 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 361-362; Yarg. 6. HD. 18.06.2003 T. ve E. 2003/4479, K. 2003/ 4648 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (24.01.2010); Aynı yöndeki kara için Bkz. Yarg. 6. HD. 20.05.2002 T. ve E. 2002/3339, K. 2002/3500, Sayılı Kararı; Yarg. 6. HD. 6.10.2005 T. ve E. 2005/ 9420, K. 2005/9070 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (27.01.2010); Yarg. 6. HD. 23.11.1998 T. ve E. 62, K. 9924 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1107.

⁵⁶⁸ TANDOĞAN, s. 279; UYGUR, s. 6521; BURCUOĞLU, s. 459

⁵⁶⁹ BURCUOĞLU, s. 459.

⁵⁷⁰ ERDOĞAN, Hasan, s. 892; Yarg. 6. HD. 18.05.1993 T. ve E. 5771, K.5978 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 378-379; Yarg. 6. HD. 02.02.1987 T. ve E. 14886, K. 870 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1094-1095.

İmar amaçlı bir değişikliğin, tahliye davasına temel oluşturması için bu değişikliğin zorunlu olması gerekmemektedir.⁵⁷¹

Kiralananın yıkılarak yeniden yapılmasında olduğu gibi, imar amaçlı esaslı tadilat söz konusu olduğunda da, kiracının kiralananın eski eser mahiyetinde olduğu ve bu nedenle değişiklik yapılamayacağı savunması karşısında bu durum hakkında yetkili mercilerce inceleme yapılması gerekir.⁵⁷²

Sağlam fakat eski binanın, mimari bakımdan modern hale getirilmesi için tamamında yapılacak esaslı tadilat imar maksadını taşıdığından tahliye için sebep teşkil eder. Bir apartmanın tadilat yapılarak iş hanı haline getirilmesi isteği, binayı daha kullanışlı ve sosyal ihtiyacı karşılayacak hale getirecekse imar maksadı var demektir. Bunun sonucu kiralayanın gelirinin artacağı da muhakkaktır.⁵⁷³ Binada iyileştirme sağlayan tadilatın esaslı ve imar amaçlı olarak kabul etmek gerekir.⁵⁷⁴

Tadilat sebebiyle tahliye davalarında, eğer kısmi tahliye mümkünse, kiracının da bu şekilde kiralanda kiracı olmaya razı göstermesi durumunda, kısmi tahliyeye karar verilmesi icap eder.⁵⁷⁵

İmar amaçlı tadilata ilişkin tahliye davasında tadilatın hem esaslı hem de imar amaçlı olması şarttır.⁵⁷⁶ Ayrıca yapılacak tadilatın keşif yapılarak uzman bilirkişi aracılığıyla imar amaçlı ve esaslı olup olmadığının da saptanması gerekir.⁵⁷⁷

⁵⁷¹ **BURCUOĞLU**, s. 460.

⁵⁷² Y.6.HD. 18.09.1979 T. ve E. 4286, K. 6589 Sayılı Kararı, **BURCUOĞLU**, s. 463.

⁵⁷³ **ERDOĞAN**, s. 1078.

⁵⁷⁴ Yarg. 6. HD. 18.05.1993 T. E. 1993/ 5771, K. 1993/5978 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 378-379.

⁵⁷⁵ Yarg. 6. HD. 09.05.1966 T. ve E. 913, K. 1808 Sayılı Kararı “Davacı, davalının kirası altındaki taşınmaz malın bir kısmını duvarla bölerek yeni yapılacak üst kata çıkılmak üzere merdiven inşa edeceğini ileri sürmüştür. 6570 sayılı Kanun hükümlerine göre kısmi tahliye mümkündür. Duvarlarla ayrılan yerden arta kalan dükkan kısmını, davalıdan kiracı olarak kullanmayı kabul edip etmediğinin sorulması, kabul ettiği takdirde dükkanın sadece merdiven çıkılacak kısmının tahliyesine karar verilmesi gerekir.” **ERDOĞAN**, s. 1084-1085.

⁵⁷⁶ Yarg. 6. HD. 04.02.2003 T. ve E. 2003/454, K. 2003/534 Sayılı Kararı “6570 sayılı yasanın 7/ç maddesi uyarınca esaslı tadil ve tamir amacıyla kiralananın tahliyesi için yapılacak tadilatın esaslı nitelikte olması ve imar amacı taşıması zorunludur. Bu gibi durumlarda imarca tasdikli tadilat projesinin ve ruhsatının ibraz ettirilmesi ve mahalline uygulanması gerekir. Olayımızda davacılar, dava konusu edilen kiralanda esaslı tadilat yapılacağını iddia ederek 6570 sayılı yasanın 7/ç maddesi gereğince tahliye isteğinde bulunmuşlardır. Davacıların iddiası doğrultusunda mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi kurulu raporunda, dosyaya ibraz edilen tasdiksiz tadilat projesinin bölgede imar

Sadece ara duvarın yıkılması esaslı ve imar amaçlı tadilat sayılmaz.⁵⁷⁸

c. Kiralananda Yeniden İnşa Ve İmarı Amacıyla yapılan Çalışmalar Sırasında Oturulmasının İmkansız Olması

Yapılacak tamir, genişletme veya değiştirme işleri esnasında taşınmazın içinde oturmanın veya çalışmanın mümkün bulunmadığının fennen tespit olmalıdır. Bu hususta bilirkişiye başvurmak gerekir. Ayrıca binada oturmanın hayati tehlike arz edip etmediğinin tespiti gerekmez. Yeninden inşaat yapılacağı iddia ediliyorsa, kiralanana zaten yıkılacağından, içinde oturmak zaten mümkün olmayacak ve bu şart aranmayacaktır.⁵⁷⁹

Kiralananın deprem yönetmeliğine dayalı olarak kolon ve duvarlarına güçlendirme yapılması gerektiğinde imar kastıyla esaslı ve kiralananda oturma veya çalışmaya imkan vermeyen bir tamir durumunun var olduğu kabul edilmelidir.⁵⁸⁰

yaşığı bulunduğundan tatbik edilemeyeceği bildirildikten sonra, 52 yaşında bulunan, ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olan binanın taşıyıcı sisteminin deprem yönünden takviye edilmesi, en azından duvarlar üzerine hatlı geçirilerek yıpranmış çatı ahşaplarının ve çatı örtüsünün değiştirilmesi, ahşap ve PVC yapının yangın emniyeti yönünden elektrik tesisatının yenilenmesi, su tesisatının kontrol edilmesi gerektiği, esaslı bir surette tamir, tevsi ve tadile ihtiyaç gösterdiği belirtilmiştir. Bu şekildeki açıklamalardan kiralananın basit değil, esaslı ve imar amaçlı tamirata muhtaç olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle öncelikle, tatbik kabiliyeti olan tasdikli projenin ibrazı, mahalline uygulanması, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olduğundan...” www.kazanci.com (26.01.2010) ; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 06.02.1996 T. ve E. 916, K. 1103 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1102-1103; Yarg. 6. HD. 27.03.1991 T. ve E.1991/ 3588, K.1991/ 4351 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1097.

⁵⁷⁷ Yarg. 6.HD. 20.04.1999 T. ve E.1999/ 3268, K. 1999/3517 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1109.

⁵⁷⁸ Yarg. 6. HD. 17.12.1996 T. ve E.1996/ 9829, K. 1996/11617 Sayılı Kararı “Taraflara arasındaki uyuşmazlık, davada ileri sürülen tamir ve tadil faaliyetlerinin esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı noktasındadır. Yapılacak tadilatın, ilgili belediyece onanmış projeye dayandığı hatta ruhsat alındığı anlaşılmakta ise de, yapılacak tadil işleminin bu kiralanana ile bitişindeki dükkan arasındaki duvarın kaldırılmasından ibaret olduğu, projeye göre mahallinde yapılan bilirkişi incelemesinden anlaşılmaktadır. Bu sadece duvar kaldırmadan ileri gitmeyen tadilatın esaslı ve imar amaçlı olduğu söylenemez...” **ERDOĞAN**, s. 1104; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD. 08.02.1999 T. ve E. 1999/2, K.1999/ 754 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1108; Yarg. 6. HD. 22.02.1993 T. ve E.1993/1763, K. 1993/2040, Sayılı Kararı; **TUNABOYLU**, s. 379; Yarg. 6.HD. 10.06.2008 T. ve E. 2008/5745, K. 2008/7437 Sayılı Kararı, YKD, C.34, Ekim 2008, S.10, s. 1936-1937.

⁵⁷⁹ **TANDOĞAN**, s. 282; **BURCUOĞLU**, s. 464; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 175-176; **AYDINLIM**, s. 80; **ERDOĞAN**, Hasan, s. 893; **GÜMÜŞ**, s. 436.

⁵⁸⁰ Yarg. 6. HD. 06.10.2005 T. ve E. 2005/9420, K. 2005/9070 Sayılı Kararı, **GÜMÜŞ**, s. 436

Kiralananda tadilat sırasında oturulamayacağıının fennen saptanması yeterlidir, ayrıca kiralananda oturmanın hayati tehlike yaratıp yaratmayacağıının araştırılmamasına da gerek yoktur.⁵⁸¹

Uygulamada, tadilat sırasında kiralananda oturulup oturulmayacağı hususu üzerinde titizlikle durulmakta, imar amacı ve esaslı olma yanında bu koşulunda ayrıca bulunması tahliye karar verilmesi için gereklidir.⁵⁸² Ancak bilirkişi raporunda tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı hususunda bir açıklama olmadan sadece fennen oturmanın mümkün olmadığına dair bir beyan, tahliye kararı verilmesi için yeterli değildir.⁵⁸³

3. Dava Açabilecek Kişiler

Doktrinde yeniden inşa nedeniyle tahliye davasını kimin açacağı konusunda farklı görüşler mevcuttur.

Yargıtay'ın bu konudaki eski görüşü 6570 sayılı Kanun m. 7/ç uyarınca açılacak tahliye davalarının, mutlaka malik tarafından açılabileceği, malik olmayan kiralyanların bu davayı açamayacağı yönündeydi.⁵⁸⁴ Doktrinin çoğunluğu tarafından kabul edilen görüşe 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin ç bendine göre dava açmaya yetkili kişi kiralyandır. Kiralyanın malik olması şart değildir. Kiralyan başkası olsa bile malikin kendisinin de bu davayı açabileceği kabul edilir.⁵⁸⁵ Yargıtay da içtihadını bu şekilde değiştirmiştir.⁵⁸⁶

⁵⁸¹ Yarg. 6. HD. 3.10.1977 T. E. 6216, K. 6108 Sayılı Yargıtay Kararı, **FEYZİOĞLU**, s. 642.

⁵⁸² **BURCUOĞLU**, s. 464.

⁵⁸³ Yarg. 6.HD. 17.01.1994 T. ve E. 13857, K. 153 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 377-378.

⁵⁸⁴ Yarg. 6.HD. 24.01.1977 T. ve E. 1977/27, K. 1977/306, YKD. Y. 1977, C.4, s. 503.

⁵⁸⁵ **TANDOĞAN**, s. 283; **ERDOĞAN**, s. 1074; **EROL**, s. 63; **TUNABOYLU**, s. 354; **ÇINAR**, s. 1365.

⁵⁸⁶ Yarg. 6. HD. 17.02.2003 T. ve E. 2003/581, K. 2003/ 690 Sayılı Kararı "...6570 Sayılı Yasa'nın 7/ç maddesi uyarınca yeniden inşaat sebebine dayanılarak açılan davanın kiralyan tarafından açılması icap eder. Kiralyanın malik olması şart değildir. Kiralyan durumunda bulunmayan malikin de dava açma hakkı içtihatlarla kabul edilmiştir.Olayımızda; dosyaya celbedilen tapu kaydından dava konusu kiralananın bulunduğu 33 No'lu parselin, davacının eşi Ayşe adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır. Dosyadaki sözleşmeye göre davalı 1.7.1996 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira akti uyarınca kiralananda kiracı olup, kira sözleşmesini kiralyan sıfatıyla Ayşe yerine eşi olan davacı imzalamıştır. Kira sözleşmesi vekaleten imzalandığına göre, kiralyanın Ayşe olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda davacı, kiralyan ya da malik sıfatı olmaksızın davayı kendi adına açtığından davanın sıfat yokluğu nedeniyle reddine karar vermek gerekirken bundan zuhul ile hüküm tesisi hatalı olmuştur."

FEYZİOĞLU'na göre ise, 6570 Sayılı Kanunun 7/ç maddesi uyarınca yeniden inşa nedeniyle tahliye davalarının mutlaka ve sadece malik tarafından açılabileceği söylenemez. Çünkü 6570 sayılı Kanun mülkiyet esasına göre değil akit esasına göre hükümlerini düzenlemiştir. Bir taşınmazı kiraya vermek için onun maliki olmak gerekmediği gibi, maliki olmayan bir kiralayanın da taraf sıfatına dayanarak, sözleşmenin ve yasanın kendine verdiği bütün yetkileri kullanmasını engelleyici bir hüküm yoktur. Bu nedenlerle, 6570 Sayılı Kanun'un 7/ç maddesi uyarınca yeniden inşa sebebiyle açılacak tahliye davalarında malik olmayan kiralayanın dahi dava hakkının bulunduğu kabul etmek gerekir. Ancak kiralayan ile kiralanan taşınmazın maliki arasındaki hukuki ve akdi ilişki, kiralayanın böyle bir girişimde bulunmasına engel olmamalıdır. Kiralayan gerekirse malikin muvafakati olduğunu bir belge ile ispatlayabilir.⁵⁸⁷

Bizimde katıldığımız doktrindeki diğer görüşe göre ise, malik olmayan kiralayan (ç) bendine dayanarak ancak, taşınmazın maliki ile kendisi arasındaki ilişki buna izin veriyorsa yeniden inşa ve imar maksadıyla tahliye davasını açılabilmelidir. Kiralayan sadece gerekli olduğu durumlarda değil, yeniden inşa nedeniyle tahliye davası açtığı her zaman malikin bu konuda muvafakati olduğunu belgelemelidir. Malikin taşınmazını başkalarına kiralama konusunda bir kimseyi yetkilendirmesi, bu yetkinin taşınmazın yeniden inşasını ve tadilini de kapsadığı anlamına gelmez. Bir kimsenin taşınmazı üzerinde kiraya verme yetkisi de dahil olmak üzere en geniş yetkilere sahip olan kişi intifa hakkı sahibidir. İntifa hakkı sahibi bile, bu hakkına dayanarak taşınmazın özüne dokunma yetkisinden yoksundur. O halde malikin sadece nisbi hak tanıdığı bir hukuki ilişkiyle, taşınmazı bir başkasına kiralama yetkisi verilmesi halinde, kiralayanın, intifa hakkı sahibinin bile yapamayacağı bir şeyi yapabileceği sonucu çıkarılmaz. Ayrıca yeniden inşa için imarca tasdikli projenin mahkemeye sunulması gerekir ve bu proje için ilgili makama başvurabilecek kişi ise maliktir ya da malikin yetki verdiği kimsedir. O halde malik olmayan ve malikin bu konuda yetkilendirmediği bir kişi böyle bir proje için ilgili makama başvuramayacağı aşıkardır. Bu veriler ışığında malik olmayan kiralayanın, yeniden inşa nedeniyle tahliye davası açma hakkında kendisine verilmiş bir

www.kazanci.com (27.01.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 11.03.2003 T. ve E. 2003/1207, K. 2003/1340 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (23.07.2010).

⁵⁸⁷ FEYZİOĞLU, s. 644-645.

yetki olmadan dava açabileceği görüşüne kesinlikle katılmıyoruz.⁵⁸⁸ Ayrıca kiralayan malikin izni olmadan bu davayı kötü niyetli olarak sadece kiracıyı tahliye etmek amacıyla açtığında, tahliye nedeni olan inşaat ve tadilatı yapmazsa malik kiralanana üç yıl süreyle kiraya veremeyecek ve kira gelirinden mahrum kalacaktır.

Taşınmaz paylı mülkiyete konu ise, esaslı tadilatta pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gereklidir. Yeniden inşa söz konusu olduğunda ise, paylı mülkiyette paydaşların tamamının onayı aranır, zira yıkım olağanüstü bir tasarruf şeklidir.⁵⁸⁹ Elbirliği halinde mülkiyette ise, tüm maliklerin davaya katılmaları ya da muvafakatlerinin sağlanması gerekir.⁵⁹⁰

4. Taşınmazın Yeniden İnşa veya İmarı Amacıyla Tahliye Davası Açma Zamanı

6570 Sayılı Kanunun 7/ç maddesine dayanan tahliye davası akdin hitamında ve yerleşen içtihatlarla göre akdin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. Dava bir aylık süre içinde açılırsa önceden ihtar çekilmesine gerek yoktur. Bu bir aylık süre ve İİK m. 272 mahkeme içtihatları ile kabul edilmiş ve istikrar bulunmaktadır.⁵⁹¹ Daha önce veya bir aylık süre içinde dava açma iradesi kiracıya bildirilmişse, bu irade açıklaması süreyi koruyacağından bu bildirim takip eden dönemin sonuna kadar dava açma hakkı saklı tutulmuş sayılır. Bu gibi durumlarda akdin başlangıcı olan ayın kirasının ihtirazi kayıtlı alınıp alınmadığının önemi yoktur.⁵⁹²

Dava süresinde açılmaması nedeniyle reddedildiyse ya da süresinde açılmayan dava derdest ise, yeni dönemde aynı sebeple yeni bir dava açılmayacağı iddia olunamaz. Bu husus Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 09.02.2009 Tarih ve Esas 2008/12816, Karar 2009/1006 Sayılı Kararında açıkça vurgulanmıştır. “Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 08.12.2004 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme

⁵⁸⁸ BURCUOĞLU, s. 467.

⁵⁸⁹ ERDOĞAN, Hasan, s. 891.

⁵⁹⁰ FEYZİOĞLU, s.643; TANDOĞAN, s. 283; BURCUOĞLU, s. 468; UYGUR, s. 6523; AYDINLIM, s. 80-81; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 357.

⁵⁹¹ FEYZİOĞLU, s. 643; TANDOĞAN, s. 283; ERDOĞAN, s. 1074; EROL, s. 62; KARAHACIOĞLU, s. 134; ER, s. 87; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 357; TUNABOYLU, s. 354; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s. 246; GÜMÜŞ, s. 437; ÇINAR, s. 1367.

⁵⁹² YHGK. 26.05.1993 T. ve E. 1993/6-81, K. 1993/216 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (27.01.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 05.07.2004 T. ve E. 2004/5489, K.2004/ 5504 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 363-364; Yarg. 6.HD. 19.05.1999 T. ve E.1999/4517, K.1999/ 4512 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1109-1110.

konusunda taraflar arasında bur uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7/ç maddesine göre kiralananın bulunduğu belediyeye ait bir no'lu işyerinin yıkılıp yerine ticaret merkezi yapılacağını belirterek kiralananın tahliyesi için Menderes Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2007/320 Esasında 15.06.2007 tarihinde tahliye davası açmıştır. Bu davada davalı vekili, davanın süresinde açılmadığını davanın süre yönünden reddi gerektiğini savunmuştur. Yeniden inşa nedeniyle açılan boşaltına davaları süreye tabidir. Açılan ilk davanın süresinde olmadığını ve açılan davanın süre yönünden red edileceğini anlayan davacı yeni dönemde dava süresini kaçırmamak için 07.01.2008 tarihinde aynı nedene dayalı olarak yeni bir dava açmıştır. Davanın devam ettiği sırada yeni dönemin sona ermesi nedeni ile süresinde yeni bir dava açma hakkı doğar. Önce açılan dava süre yönünden reddedilmesi gereken bir davadır. Bu davanın süre yönünden reddedilip karara bağlanmamış olması yeni dönemde yeni bir dava açılmasına engel teşkil etmez. Bu bakımdan daha önce açılmış olan dava derdest bir dava niteliğinde kabul edilemez. Bu nedenle işin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.”⁵⁹³

Taşınmazı satın alan yeni malik, halef sıfatıyla kiralaanın haklarına sahip olur. Bu nedenle eski malikin kiracıyla yapmış olduğu kira sözleşmesinin hükümleri yeni maliki de bağlar. İnşaat sebebiyle açılacak tahliye davalarında Kanunun 7/d maddesindeki süreler uygulanmaz. Davacı bu yeri kiralayandan satın almış olsa bile, kira sözleşmesinin sürenin sonunu beklemek zorundadır. Yoksa yeni malik sıfatıyla, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde ihbar ve altı ay sonrada dava açarak imar ve inşa sebebiyle tahliyeyi sağlayamaz.⁵⁹⁴ Buna örnek olarak Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 02.04.2006 Tarih ve Esasa 2006/2281, Karar 2006/4253 Sayılı Kararı örnek olarak verilebilir. Söz konusu karar, “Davacı dava dilekçesinde, davalının oturmakta olduğu kiralananı mülk edinmek için satın aldığı, eski olan binanın her geçen gün biraz daha yıprandığını ve binanın esaslı tamirat ve bakım yapılarak korunmaya alınması gerektiğinden bahisle satın alma ve esaslı tamir ve tadil nedeniyle tahliyesini istemiştir... davacı kiralananı 26.04.2004 tarihinde iktisap etmiş, bu tarihi izleyen bir ay

⁵⁹³ Yarg. 6.HD. 09.02.2009 T. ve E.2008/12816, K. 2009/ 1006 Sayılı Kararı , www.kazanci.com (26.01.2010).

⁵⁹⁴ FEYZİOĞLU, s. 644; EROL, s. 62; ANIL, s. 96.

içinde davalıya 26.05.2004 tarihinde tebliğ edilen ihtarda esaslı surette tamir ve tadilat yapılacağını bildirerek tahliyesini istemiştir. 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesine göre davalıya tebliğ edilen ihtarda kendisinin, eşinin veya çocuklarının iktisap edilen yer konut ise oturma ihtiyacının, işyeri ise çalışma ihtiyacının belirtilmesi zorunludur. Dayanılan yasa maddesi iktisap edilen yerin olduğu gibi ihtiyaç için kullanılması halinde tahliye hakkı vermektedir. Oysa davacı iktisap ettiği yerde tadil ve tamirat yapacağından bahisle tahliye istemektedir. Yeni malik 6570 sayılı Kanun 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak yeniden inşaat ve imar maksatlı onarım nedeniyle kiracı aleyhine tahliye davası açamaz...”⁵⁹⁵ şeklindedir.

Sözleşmenin özel hükümlerine göre belirlenen kira süresi henüz sona ermeden açılan yeniden inşa veya imar maksadı ile esaslı surette tamir nedenine dayalı tahliye davası süre yönünden reddedilir.⁵⁹⁶

Kiralayan, kiralanda önce inşaat yapacağını ve sonra kendi ihtiyacı için kullanacağı için tahliye davası açtığında, öncelikle inşaat sebebiyle tahliye unsuru üzerinde durulması gerekir.⁵⁹⁷

Kira sözleşmesinin başlangıcı konusunda taraflar anlaşamadıkları ve yazılı bir kira sözleşmesi bulunmadığı takdirde, bu başlangıç tarihi her türlü delil ile, tanıkla dahi ispat edilebilir, ispat yükü davacıya aittir.⁵⁹⁸ Belli olmayan süreli kiralarda BK m.

⁵⁹⁵ Yarg. 6. HD. 02.04.2006 T. ve E. 2281, K. 4253 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 357; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6.HD. 27.11.2001 T. ve E. 2001/9040, K. 2001/9207 Sayılı Kararı www.kazanci.com (26.01.2010); Yarg. 6. HD. 15.12.1997 T. ve E. 10385, K. 10569 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 373; Yarg. 6. HD. 08.02.1999 T. ve E. 69, K. 687 Sayılı Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1108.

⁵⁹⁶ Yarg. 6. HD. 19.01.2004 T. ve E. 2003/9518, K. 2004/113 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (27.01.2010).

⁵⁹⁷ Yarg. 6.HD. 20.01.1998 T. ve E. 1998/137, K.1998/ 178 Sayılı Kararı “ ...Davalı kiralananın bulunduğu yerde projesine uygun yeni inşaat yapılacağını ve bundan sonra o yerin kendi ihtiyacına tahsis edileceği iddia ile bu davayı açmıştır. Bu iddiadan kiralananın mevcut tahliye ihtiyacında kullanılmayacağı anlaşılmaktadır. Bu itibarla inşaat sebebiyle tahliye isteğinin tüm unsurları yönünden öncelikle hali gerektiğinden ondan önce ihtiyaç sebebine dayanan dava dinlenemez. Hal böyle olunca öncelikle inşaat sebebine dayanan davanın süresinde olup olmadığı, süresinde ise tahliye kararı verilip verilmemesi gerektiğinin incelenmesi gerekir...” **TUNABOYLU**, s. 371-372.

⁵⁹⁸ YHGK. 31.1.2007 T. ve E. 2007/6-53, K. 2007/44 Sayılı Kararı, “...6570 Sayılı Yasanın 7/c maddesine dayalı davaların sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde açılması gerekir. Ancak kiralayan tarafından daha önce ihtar çekilmişse dönem sonuna kadar dava açılabilir. Taraflar arasında yazılı sözleşme bulunmaması halinde davacının kira sözleşmesinin başlangıç ve süresine ilişkin beyanlarına davalının karşı çıkması durumunda sözleşmenin başlangıç tarihi ile süresinin davacı tarafından kanıtlanması gerekir. Davacı bu amaçla tanık dinletmiş ve keşide ettiği ihtarnameye

262'ye göre ihbarda bulunulmuş olmak gerekir.⁵⁹⁹ Anılan madde hükmü gereğince, süresiz sözleşmelerde sözleşmenin başlangıcı nazara alınarak üç ay önceden kiracıya feshi ihbar tebliğ ettirilmesi ve altı aylık dönem sonunda dava açılması gerekir. BK m. 262 ancak tarafların kira sözleşmesinin başlangıcında mutabık oldukları halde uygulanır, aksi halde davanın reddi gerekir.⁶⁰⁰

5. Kiracının Kiralananı Yeniden Kiralama Hakkı

6570 Sayılı Kanun m. 15/II gereğince Kanun'un 7/ç maddesine göre tahliye edilen gayrimenkuller eski hali ile, mücbir sebep olmadıkça üç sene başkasına kiraya verilemez.

Diğer taraftan yine 15/II ve III uyarınca, Kanunun 7/ç maddesine dayanılarak tahliye edildikten sonra imar planına göre yeniden inşa ve esaslı şekilde tadil veya tevsi edilen taşınmazların yeni hali ile ve yeni kira bedeli ile bir konut veya ticarethane yerini eski kiracının öncelikle kiralama hakkı vardır. Bu hakkı kiralayanın yaptığı tebliğden itibaren bir ay içinde kullanılması gerekir. Eski kiracının bu hakkı bu şekilde giderilmedikçe, taşınmaz üç yıl süre ile başkasına kiralanamaz (15/IV).

Kiracı, bir aylık süre içinde kiralananı yeni şekli ve yeni kira bedeli ile taşınacağını beyan ettiği takdirde kiralananın eski kiracısına kiralanması gerekir. Kiracı,

dayanmıştır. Davacının tek yanlı olarak keşide ettiği ihtarname tek başına delil olarak kabul edilemez...” Yargı Dünyası Dergisi, Eylül 2007, S. 141, s. 88-90.

⁵⁹⁹ Yarg. 6. HD. 20.01.2004 T. ve E. 2004/19, K. 2004/199 Sayılı Kararı “...6570 Sayılı Yasa'nın 7/ç maddesine dayanan süreli kira sözleşmelerinde tahliye davasının anılan yasa maddesiyle İcra İflas Kanunu'nun 272. maddesinin kıyasen uygulanması ve yerleşmiş İçtihatlar uyarınca kira akdinin hitamını takip eden bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce veya bir aylık dava açma süresi içinde tahliye iradesi kiracıya bildirilmişse bu irade açıklaması süreyi koruyacağından bu bildirim takip eden dönemin sonuna kadar dava açma hakkı saklı tutulmuş sayılır. Kira sözleşmesi süresiz ise 6570 Sayılı Yasa'nın 1. maddesi uyarınca Borçlar Kanunu'nun 262. maddesi hükmünün dikkate alınması gerekir. Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti için öncelikle akdin başlangıcının, süresinin, böylece sona eriş tarihinin bilinmesi icap eder. Davacının bu tarihleri bildirmesi gerekir. Davalı karşı çıkarsa bu cihetin bir hadise olarak çözümlenmesi, bu konuda tanık dahil taraf delillerinin toplanması gerekir. Davacı taşınmazı 28.4.1998 tarihinde iktisap ettiğini belirterek 6570 Sayılı Yasa'nın 7/ç maddesine dayanarak 21.10.2002 tarihinde ikame ettiği bu davada tahliye isteğinde bulunmuştur. Davacının önceki malikle davalı arasında yapılan kira sözleşmesindeki sürelerden yararlanarak dava ikame etmesi mümkündür. Ancak sözleşmenin başlangıcı ve süresi konusunda tarafların bir açıklaması yoktur. Davanın süresinde açılıp açılmadığı dava şartı olup mahkemece resen dikkate alınması gerekir...” www.kazanci.com (26.01.2010); Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg.6.HD.27.10.2004 T. ve E. 2004/6776, K. 2004/7416 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (26.01.2010).

⁶⁰⁰ FEYZİOĞLU, s.643-644; EROL, s. 62

bu bir aylık süre içinde cevap vermez veya olumsuz cevap verirse, kiralayan taşınmazı istediğine kiralama hakkına sahiptir.⁶⁰¹

Bu hükmün çoğu zaman uygulanmasına imkan kalmamaktadır, çünkü ya inşaatın uzaması nedeniyle kiracı geçici bir yerde kalamamakta ve yeni bir yer kiralamakta ve artık yeni tutuğu taşınmazdan çıkma masrafı ve diğer nedenlerden dolayı bu hakkı kullanmamakta ya da kiralananın yeni şekli ve yeni kira bedeli kendisine uygun olmadığından bu hakkı kullanmamaktadır.⁶⁰²

Kanunda inşaatın bitiminden sonra ne kadar süre içinde eski kiracıya tebligat yapılacağına dair hüküm yoktur. TUNÇOMAĞ'a⁶⁰³ göre kiralayan tercih hakkının kullanılması için kiracıya yapması gereken ihtarı, kasten onun olumsuz cevap vereceği bir tarihe kadar geciktirmişse, kiracı bu yüzden uğradığı zararı kiralayana BK m. 41/II'ye dayanarak tazmin ettirebilmelidir.

Kiralayan kiralananı tamir ve tadil ettikten sonra, taşınmazı başkasına kiraya vermesi halinde cezai müeyyide ile karşılaşacağı gibi, aynı zamanda bu sebeple eski kiracının uğradığı zararı tazminle de yükümlüdür.⁶⁰⁴

Kiralanan bu bent gereğince tahliye edildikten sonra, kiralayan taşınmazı kendi ihtiyacında kullanırsa veya başka bir şahsa satılmışsa yeni malikin, eski malikin hangi sebeple kiralananı tahliye ettirdiğini bilmesine imkan olmayacağından, kiralayan sıfatına da haiz bulunmadığından yeni inşaatın veya imar kasdıyla tamir veya tadilat sonucunda kiracıya bu yeri kiralaması hususunda teklifte bulunma mecburiyeti ortadan kalkacaktır.⁶⁰⁵ Ayrıca binanın eski kullanım şekli değiştirilmişse, örneğin mesken olarak kullanılan bina işyerine ya da otele dönüştürülmüşse, eski kiracının tercih hakkını kullanma imkanı olmayacaktır.⁶⁰⁶

Kiracı, yeniden inşa edilecek kiralananı tahliye davası açılmaksızın kendisine yeni binada bir dükkan verilmesi hususundaki anlaşmaya dayanarak boşaltmış ve daha

⁶⁰¹ ERDOĞAN, s. 1075.

⁶⁰² FEYZİOĞLU, s. 638; TANDOĞAN, s. 284-285.

⁶⁰³ TUNÇOMAĞ, s. 335.

⁶⁰⁴ ERDOĞAN, s. 1075; TANDOĞAN, s. 285.

⁶⁰⁵ ERDOĞAN, s. 1076; EROL, s. 65.

⁶⁰⁶ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 176; ERDOĞAN, s. 1076; EROL s. 65.

sonra kendisine önerilen yeni dükkanın kira bedeli konusunda taraflar anlaşamamışlarsa, Yargıtay'a göre, sözleşmenin esaslı unsuru üzerinde uyuşma olmadığından yeni bir kira sözleşmesi kurulamaz ve eski kiracının yeni dükkanda kiracılık sıfatının tespiti için açtığı davada reddolunmalıdır.⁶⁰⁷

Bu maddedeki tahliye kavramından anlaşılması gereken cebri icra yolu ile tahliyedir. Kiracı, kendisi kiralananı boşaltmış veya kendisine icra emri gönderilmeden kiralananı boşaltmışsa, bu haktan yararlanamayacak yani kiralayan üç sene beklemeden boşaltılan taşınmazı başkasına kiraya verebileceği doktrinde iddia edilmektedir.⁶⁰⁸

Bizimde katıldığımız doktrindeki diğer bir görüşe göre ise, yeniden inşa sebebiyle tahliye davası açılıp, tahliye kararı alındıktan sonra kiracı iyi niyetli davranarak davanın hükmüne uygun olarak kararın icraya konmasını beklemeden kiralananı tahliye etmesi, onun bu haktan yararlanmasını engellememelidir.⁶⁰⁹ Aynı şekilde hiç dava açılmadan kiralayanın yeniden inşa ya da esaslı tadilat yapacağı iddiasına inanarak dava açılmadan kiralananı tahliye eden kiracıya da aynı imkanın tanınması gereklidir.

6. 6570 S. Kanun 'un m. 7/ç bendi ile Borçlar Kanunu m. 251'in Karşılaştırılması

Borçlar Kanununun 251. maddesine göre, *“Kiralanan, kiralama müddeti zarfında zaruri tamirata muhtaç olduğu takdirde; kiracı hakkına hanel gelmemek şartıyla bu tamiratın icrasına müsaade etmeğe mecburdur*

İntifa başladığı zaman mevcut yahut intifa esnasında hadis olup da külfeti kendine ait olmayan ve kiralayana yapılan ihbar üzerine münasip bir mehil zarfında bertaraf edilmeyen ufak tefek ayıpları, kiracı, kiralayan hesabına izale edebilir.”

Kiralayan, ister kiracısının ihtarı ile öğrenmiş bulunsun, ister bizzat görüp öğrenmiş olsun, kiralanda kira süresi içinde belirtilen zaruri tamiratı yapmak zorunluluğundadır. Bu tamiratı yapma lüzumu, hem kiralananı kurtarmak gayesini hem

⁶⁰⁷ Yarg. 13. HD. 09.12.1983 T. ve E. 1983/ 6909, K.1983/ 8752 Sayılı Kararı, YKD, C. X, S. 3, s. 420 vd.

⁶⁰⁸ KARAHACIOĞLU, s. 199; EROL, s. 65.

⁶⁰⁹ BURCUOĞLU, s. 476.

de kiralananı, kira sözleşmesi süresince kullanmaya elverişli bulundurma borcunun bir sonucudur.⁶¹⁰

Ancak kiralanan, kiracının fiili tasarrufu altında bulunduğundan tamiratın yapılması, kiracının bu konuda muvafakat vermesine bağlıdır. Kiracıya da bu konuda izin verme yükümlülüğü BK m. 251/1 ile yüklenmiştir.⁶¹¹

Borçlar Kanununun m. 251 gereğince geçici tahliyenin şartları; kiralananın kira süresi içinde zorunlu ve acil onarımın söz konusu olması ve bu süre içerisinde kiralananın oturmanın fennen mümkün olmamasının, bilirkişi tarafından raporla saptanması halinde hakim tarafından geçici tahliye karar verilecektir. Hakim geçici tahliye kararı verirken tahliye süresinin hangi tarihte başlayacağını ve ne kadar süreceğini de belirtmelidir.⁶¹²

Esaslı tamiraty yapan kiralayan muvafakatten tahliyeye zorlanmış olan kiracısına kiralananı iade ve teslim etmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğü yapmadığı takdirde kiracı bu yüzden uğradığı müspet zararı, kiralayandan talep edebilir.⁶¹³

6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesi ile Borçlar Kanunu'nun 251. maddesi arasında, her ikisinde de onarımın tahliye nedeni olarak kabul edilmesi ve bu tahliyenin nedenlerinin uzman bilirkişilerce değerlendirilmesi gibi benzerlikler olduğu gibi birçok farklılık da mevcuttur.⁶¹⁴

6570 Sayılı Kanun'un 7/ç, BK m. 251'den daha kapsamlıdır. 6570 Sayılı Kanun'un m. 7/ç 'den yararlanabilmek için taşınmaz malda yeniden inşaat veya imar amacıyla tamirat, tadilat veya tevsii yapılması zorunludur, BK m. 251'e göre ise geçici tahliye sadece zorunlu ve acil onarımı kapsamaktadır.⁶¹⁵

6570 Sayılı Kanununun 7/ç'ye göre, yeniden inşa, tadil veya tamir için sözleşme süresinin sonucunu beklemek, ve sözleşme sona erdikten itibaren bu davanın bir ay

⁶¹⁰ **EROL**, s. 66; **KUNT**, İsmail Hakkı, "Zorunlu Onarım Nedeniyle Geçici Tahliye ve Yeniden İnşaa veya İmar Amacıyla Tahliye", Adalet Dergisi, 1985 Mayıs- Haziran, Y. 76, S. 3, s. 681.

⁶¹¹ **OLGAÇ**, s. 146-147; **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 160; **EROL**, s. 66.

⁶¹² **FEYZİOĞLU**, s. 636; **OLGAÇ**, s. 147; **TANDOĞAN**, s. 278; **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 176; **KUNT**, s. 680; **EROL**, s. 67 vd.; **ERDOĞAN**, s. 1075; **ANIL**, s. 73.

⁶¹³ Yarg. 4. HD. 22.2.1943 T. ve E. 1461, K. 623 Sayılı Kararı, **EROL** s. 70.

⁶¹⁴ **BURCUOĞLU**, s. 468-469.

⁶¹⁵ **TANDOĞAN**, s. 278; **KUNT**, s. 681; **EROL**, s. 71-72; **BURCUOĞLU**, s. 469; **UYGUR**, s. 6521.

içinde açılması gerektiği halde, BK m. 251 uyarınca yapılacak tamiratın hemen icra edilmesi zorunlu ise, kira süresinin sonunu beklemeksizin derhal tahliyeye gidilir, ancak zorunlu onarımın kira süresinin sonuna bırakılmasında bir sakınca yoksa, kiracıdan tamirat için izin vermesi istenemez. Ancak kiralananın yapılacak onarımın zorunlu olması durumunda, kiracı kiralananı geçici olarak boşaltmak zorundadır. Kiracı boşaltmaya yanaşmazsa, mahkemeden geçici bir tahliye kararı alınabilir.⁶¹⁶

Geçici tahliye davasında talep kabul edilirse kararda tahliye süresinin de kesin olarak belirtilmesi şart olup, 6570 Sayılı Kanun m. 7/ç uyarınca tahliye kararı verilmesi halinde ise, böyle bir süre söz konusu değildir.⁶¹⁷

6570 Sayılı Kanuna göre, sağlanan tahliye, sözleşmenin sona ermesinin bir sonucudur. Bununla birlikte imar, yeniden inşa, genişletme ya da değiştirmeden sonra eski kiracının, öncelikle boşalan yeri kiralama hakkı vardır. Ancak sözleşme sona erdiğinden tahliyeden önceki sözleşme ile sonraki sözleşmenin koşulları aynı olmayacaktır. Borçlar Kanunu m. 251'e göre ise, kiracı, kiralananı geçici olarak boşaltıp, tamirden sonra geri dönünce eski kira sözleşmesi aynı şartlarla devam edecektir.⁶¹⁸

D. İktisap ve İhtiyaç Sebebiyle Tahliye (7/d)

1. Genel Olarak

6570 Sayılı Kanunun 7/d maddesi kiralananı Medeni Kanun hükümlerine göre gayrimenkulü iktisap eden kimseye önceki malik ile kiracı arasında yapılmış olan kira sözleşmesinin sonunu beklemeden dava açma hakkı tanımıştır. İktisap satım, trampa, hibe vs. şeklinde olabilir. Kanun bu hükmü ile bir anlamda yeni maliki koruyarak dava süresi açısından yeni maliki sözleşme sonunu bekleme mecburiyetinden kurtarmıştır.⁶¹⁹

Yeni malik Medeni Kanunun hükümlerine göre gayrimenkulü kazanır ve konut ya da işyeri olarak kendisinin, eşinin ya da çocuğunun ihtiyacı nedeniyle iktisap

⁶¹⁶ TANDOĞAN, s. 277-278; OLGAÇ s. 152; KUNT, s. 681; EROL, s. 72; BURCUOĞLU, s. 469; ERDOĞAN, Hasan, s. 893.

⁶¹⁷ TANDOĞAN, s. 278; EROL, s. 72; UYGUR, s. 6521; ERDOĞAN, Hasan, s. 893.

⁶¹⁸ TANDOĞAN, s. 277; KUNT, s. 681; EROL, s. 72-73; BURCUOĞLU, s. 469.

⁶¹⁹ TUNABOYLU, s. 391; ER, s. 89.

tarihinden itibaren bir ay içinde kendisinin yeni malik olduğunu ve gayrimenkulü kendi gereksinimi için kullanacağını bildirmek suretiyle altı ay sonra tahliye davası açabilir.⁶²⁰

Yeni malik mülkiyet hakkı ile birlikte sözleşmeden doğan hak ve borçları da iktisap ettiğinden sözleşmedeki süre onun lehine ise altı aylık süreyi beklemesine de gerek yoktur.

2. İktisap Eden Kavramı

6570 Sayılı Kanununun 7/d maddesi çerçevesindeki taşınmazın Medeni Kanunun hükümlerine göre iktisabı Medeni Hukuktaki taşınmaz mülkiyetinden daha fazla şey ifade etmektedir. Bir yandan bu hükme dayanılarak tahliye davası açılabilir olan hakkın sadece mülkiyet hakkı olmadığı, intifa hakkını iktisap edenlerinde bu yararlanabilecekleridir.⁶²¹ Yargıtay'ın yerleşik içtihadına göre, intifa hakkını da elde edenler de (d) bendinden yararlanabilecektir.⁶²² İntifa hakkının varlığı, kiralananda çıplak mülkiyeti iktisap eden kimsenin ihtiyacı ileri sürerek d bendine dayanarak bu davayı açmasını engellemektedir. Çıplak mülkiyet sahibi intifa hakkının sona ermesinden sonra, intifa hakkının kalkmasıyla çıplak mülkiyet tam mülkiyete dönüşecek olduğundan bu kişinin de intifa hakkının kalkmasıyla yeni iktisap eden olarak değerlendirilmesi gerekir.⁶²³ Malik sıfatıyla çıplak mülkiyet sahibi yalnız başına dava açamaz, intifa hakkı sahibi ile birlikte dava açabilir.⁶²⁴

İktisap yalnızca tescil ile kazanılmaz. Miras, istimlak, cebri icra yolu veya mahkeme kararıyla da iktisap mümkündür. Bu gibi durumlarda tescilden önce dava hakkı mevcuttur. Taşınmaz mal icradan açık arttırma ile alınmış veya mirasın taksimi suretiyle iktisap edilmiş, tapuya tescilleri sonradan yapılmışsa 14.09.1960 Tarih ve 6-69/42 Sayılı Hukuk Genel Kurul Kararı uyarınca, icranın ihale veya taksim senedinin tanzim tarihi iktisap tarihi kabul edilir.⁶²⁵

⁶²⁰OLGAÇ, s. 159; ÖZKAN, Hasan, Tahliye ve Kira Tespit Davaları ve Tatbikatı, İstanbul 2007, s. 241; BURCUOĞLU, s. 436; ARAL, s. 289-290; TUNABOYLU, s. 391-392.

⁶²¹BURCUOĞLU, s. 439; ARAL, s. 290; GÜMÜŞ, s. 438.

⁶²²BURCUOĞLU, s. 446; KARAHASAN, s. 1097.

⁶²³BURCUOĞLU, s. 446-447.

⁶²⁴Yarg. 6.HD. 08.02.1993 T. ve E. 1004, K. 1205 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 417.

⁶²⁵ERDOĞAN, s. 1113; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 221; ARPACI, s. 115; ANIL, s. 100-101.

Yargıtay'a göre, kiralananda daha önceden mülkiyet payına sahip olan kimsenin, sonradan bu payını arttırmış veya taşınmazın tamamını iktisap etmiş olmasının, ona Kanunun bu maddesinden yararlanma imkanı vermez.⁶²⁶ Aynı sonuç, mirasçılardan birisinin diğer mirasçılara ait miras paylarını devralması hali ve mirasçının sonradan taksim senediyle kiralananın tamamını iktisabı hali de 6570 Sayılı Kanun m. 7/d'den yararlanma imkanı vermez.⁶²⁷ Davacı murisin tek mirasçısı ise, kiralanın muristen kalmışsa ölüm tarihi iktisap tarihidir.

Tapuya kayıtlı kiralananın mülkiyetini iktisap edilmesi için tapuya tescil şarttır. İktisap tarihi tapuda belli olacağından, davanın koşulu olan bildirim ve dava açılma süreleri de bu tarih dikkate alınacaktır.⁶²⁸

Tapusuz taşınmazı satın alan veya zilyetliğini devren ele geçiren kişi, taşınmazı tarihte iktisap ettiğinden o tarih itibariyle sürelere uyararak dava açabilir.⁶²⁹ Ancak taşınmaz satış vaadine dayanarak bu davanın açılması mümkün değildir.⁶³⁰

Taşınmazın icradan satın alınması durumunda, ihale tarihi mülkiyetin iktisap tarihidir.⁶³¹

Trampa ve bağışlama sözleşmelerinin geçerli olabilmesi için sözleşmelerin resmi şekilde yapılmış olması gerekir. Resmi senedin düzenlendiği tarih, yeni malikin iktisap tarihidir.⁶³²

Kiralananın iktisabı miras yoluyla olmuşsa, Yargıtay'a göre mirasçılar da Kanunun m.7/d bendinden yararlanacaktır. Miras ölüm tarihi itibariyle açılacağından, mirasçılar bu tarih itibariyle tapu tesciline gerek olmaksızın mülkiyeti kazanacaklarından, ihtar ve dava süreleri de bu tarihe göre hesaplanacaktır.⁶³³ Mirasın

⁶²⁶ BURCUOĞLU, s. 439; ARAL, s. 290; GÜMÜŞ, s. 438; KARAHASAN, s. 1092; TUNABOYLU, s. 392-393.

⁶²⁷ GÜMÜŞ, s. 438.

⁶²⁸ MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 221; BURCUOĞLU, s. 440.

⁶²⁹ ERDOĞAN, s. 1113; YHGK 10.05.1967 T. ve E. 6-1157, K. 249 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 113.

⁶³⁰ ANIL, s. 100.

⁶³¹ Yarg. 6. HD. 17.06.1977 T. ve E. 1977/3004, K. 1977/2915 Sayılı Kararı, ERDOĞAN, s. 1123-1124.

⁶³² OLGAÇ, s. 162; KARAHACIOĞLU, s. 147.

⁶³³ BURCUOĞLU, s. 441; ERDOĞAN, s. 111; Yarg. 6. HD. 27.04.1998 T. ve E. 1998/3324, K. 1998/3555 Sayılı Kararı "...Davacı vekili, davacının kiralanın daireyi 19.11.1996 tarihinde mirasla taksim suretiyle iktisap edip ihtarla davalı kiracıya bildirdiğini, kendisinin de kirada oturması nedeniyle

taksim tarihine göre ihtar ve dava açılması mümkün değildir.⁶³⁴ Kiralanan taşınmazda miras sebebiyle hak sahibi olan, bir başka deyişle, elbirliği halinde paydaşı olduğu taşınmazın diğer paylarını satın almak suretiyle tamamına sonradan malik olan kimse, iktisap nedeniyle yeni malik sayılamayacağından 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesinde öngörülen sürelerden yararlanarak tahliye davası açamaz.⁶³⁵

İktisap kiralananın tamamının iktisabı değil, kiralanda bir pay iktisap eden de (d) bendinden yararlanabilecektir, ancak pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir.⁶³⁶

Yargıtay'ın vermiş olduğu bir kararda, "...kiralayan olabilmek için, gayrimenkulün maliki olmak gerekmediği için kiralama zamanında kiralama zamanında kiralayanın malik olup olmadığı farklı bir durum yaratmaz. Kiralayan, sadece bu sıfatla kararlaştırılan süre için, akde uymak taahhüdünü yerine getirmek zorundadır. Kira akdinin tarafı olan kiralayan sonradan, akit konusu yerin mülkiyetini iktisap etmesi halinde 6750 sayılı Kanunun 7/d, Borçlar Kanununun 254 ve 276. maddelerinden yararlanma hakkı mevcut değildir. Bir an için 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesinin lafzına bağlı kalınarak davacının dava hakkının varlığı kabul edilse bile, beş yıllık sözleşme yaptıktan sonra o yerin mülkiyetini iktisap eden davacının, taraf olduğu akit

kiralana ihtiyacı bulunduğunu bildirerek davalının kiralandan tahliyesini istemiştir... Mahkemece dinlenen davalı tanıkları davacının kirada oturduğunu, dava konusu evin kendisine mirasla intikal ettiğini bildirmişler, mahkeme ihtiyacın sabit olduğunu ve mirasın taksimi suretiyle iktisap eden davacının davasını süresinde kabul ederek kiralananın 6570 sayılı yasanın 7/b maddesi gereğince tahliyesine karar vermiştir. 6570 sayılı Yasanın 7/b maddesi gereğince açılacak tahliye davalarının akdin bitimini takip eden bir ay içerisinde açılması gerekmektedir. Davacı vekili ise dava dilekçesinde yeni malik sıfatıyla mesken ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunmuştur. Bu durumda 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki esaslara göre davanın süresinde açılıp açılmadığının incelenmesi gerekir. Davacının murisi olan eşi MRÖ'nün 8.2.1996 tarihinde ölmüş olduğu dosyadaki veraset belgesinden anlaşılmış, davacı da MK. 633 maddesi gereğince bu ölüm gününde dava konusu kiralanda hak sahibi olmuştur. Bu durumda 8.2.1996 tarihinden itibaren bir aylık süre içinde kiracıya ihtarname tebliği ile 6 aylık süre bitiminden sonra bu davanın açılması gerekirken 22.5.1997 tarihinde açılan dava süresinde değildir. Zira davanın dayanağı olan ihtarname 22.11.1996 tarihinde keşide edilip muhatabı kiracıya 2.12.1996 tarihinde tebliğ olunmuştur. Bu tarih iktisap tarihi olan 8.2.1996 ya nazaran bir aylık süreyi kapsamadığından 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki dava şartı gerçekleşmemiş olmakla davanın süre yönünden reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı olmuştur." **TUNABOYLU**, s. 404-405.

⁶³⁴ Yarg. 6. HD. 05.10.1992 T. ve E. 1992/ 9377, K. 1992/ 10805 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 419.

⁶³⁵ Yarg. 6. HD. 13.06.2006 T. ve E. 2006/4938, K. 2006/6758 Sayılı Kararı, *Legal Hukuk Dergisi*, Nisan 2007, Y.5, S. 52, s. 1235-1236.

⁶³⁶ **MALATYALIOĞLU/ERTAŞ**, s. 221-222; 1.7.1955 T. ve E. 22 K. 18 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı, **ERDOĞAN**, s. 1113; **BURCUOĞLU**, s. 442.

bir tarafa bırakılarak süresi dolmadan akdin bitimi sonucunu doğuracak bir istekte bulunmakta iyiniyetli olduğu kabul edilemeyeceğine...⁶³⁷ karar vermiştir.

3. İktisap ve İhtiyaç Nedeniyle Tahliyenin Koşulları

a. Kiralananın Sonradan İktisap Edenin İhtiyacı

6570 Sayılı Kanun m. 7/d bendi uyarınca, taşınmazı Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse kendisi, eşi veya çocukları için konut olarak veya bir meslek ya da sanatın icrası maksadıyla iş yeri olarak kullanma ihtiyacında olması gerekir. Yeni malikin böyle bir ihtiyacı söz konusu değilse sadece gayrimenkulü iktisap etmesi dolayısıyla kendisine Kanunun bu maddesinden yararlanma imkanı verilmez.⁶³⁸ Konut ve işyeri ihtiyacı, Kanununun 7. maddesinin (b) ve (c) bentlerindeki ihtiyaktır. Kiralananın tahliyesine karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir.⁶³⁹ Bu bölüme ayrıntılı olarak yer verdiğimiz için tekrardan kaçınmak için değinmiyoruz. Kanunun bu maddesine dayanan tahliye davalarında da ihtiyaç iddiasının araştırılarak o şekilde karar verilmesi gerekir.⁶⁴⁰

6570 Sayılı Kanu'nun 7/d maddesinin iktisap edilen yerin ihtiyaç için kullanılması için mevcut haliyle ya da basit bir tadilatla kullanılabilir durumda olması gerekir.⁶⁴¹ Yeni malikin 7/d'de ki sürelerden yararlanarak esaslı tamir ve tadilat yapmak amacıyla tahliye istemesi halinde davanın reddi gerekir.⁶⁴² Yeni malikin, esaslı tamir ve tadilat nedeniyle tahliye talebi ile dava açması gerekir.

⁶³⁷ Yarg. 6. HD. 16.12.1996 T. ve E. 1996/11327, K. 1996/11586 Sayılı Kararı, **ÖZKAN**, s. 258.

⁶³⁸ Yarg. 6. HD. 16.06.1989T. E. 8529, K. 10995 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 417-418.

⁶³⁹ Yarg. 6. HD. 11.07.2005 T. ve E. 6261, K. 7313 Sayılı Kararı, **ÖZKAN**, s. 267.

⁶⁴⁰ **TUNABOYLU**, s. 392; **OLGAÇ**, s. 162; **ERDOĞAN**, Hasan, s. 925.

⁶⁴¹ Yarg. 6.HD. 11.03.1993 T. ve E. 1993/ 3058, K. 1993/ 3257 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 416-417.

⁶⁴² Yarg. 6. HD. 20.04.2006 T. E. 2281, K. 4253 Sayılı Kararı, **ÖZKAN**, s. 268; Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 24.09.1998 T. ve E. 1998/ 713, K. 1998/7343 Sayılı Kararı "...6570 Sayılı Kanun uyarınca ihtiyaç sabit olsa dahi kiralananın ancak olduğu gibi kullanılması söz konusu olduğunda tahliye kararı verilebilir. Davacı vekili dilekçede açıkça ihtiyaç sebebiyle tahliye nedenine dayanmış olduğundan ve taşınmazında ancak üzerindeki bina yıkılıp yeni bir düzenleme yapıldıktan sonra kullanılabilceği anlaşıldığından dava sebebi göz önünde tutularak tahliye isteminin reddi gerekir..." **TUNABOYLU**, s. 404; Yarg. 6.HD. 13.04.2004 T. ve E. 2004/2575, K. 2004/2693 Sayılı Kararı, **TUNABOYLU**, s. 400; Yarg. 6. HD. 20.04.2006 T. ve E.2006/ 2281, K. 2006/4253 Sayılı Kararı, **ÖZKAN**, s. 268.

6570 Sayılı Kanun'un 7/d maddesinde ihtiyaç iddiasına dayalı olarak kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılabileceği sınırlı olarak sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiralananı iktisap eden kimse kendisinin, eşinin veya çocuklarının konut ya da işyeri ihtiyacı için dava açabilir. Kiralananı sonradan iktisap eden gerçek kişi, şirket ihtiyacı için tahliye davası açamaz. Şirketlerde tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar olduğundan ancak şirket taşınmazı için şirket ihtiyacı gösterilerek tahliye davası açılabilir.⁶⁴³

6570 Sayılı Kanun'un 7/d maddesine dayanan davalarda, davalının iktisabın muvazaalı olduğuna dair savunması dinlenmez.⁶⁴⁴

b. İktisaptan Sonra Keşide Edilmiş İhtarname

İktisap eden, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya ihtarname ile durumu bildirmelidir. İhtarnamenin bir ay içinde tebliğ edilmiş olması gerekir. Keşide tarihinin bu bir aylık süre içinde olması önemli değildir. Yani, ihtarnamenin sadece keşide edilmesi yeterli olmayıp, muhataba bir aylık süre içinde tebliğ edilmesi gereklidir.⁶⁴⁵ Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun vermiş olduğu bir kararda, bir aylık sürenin son gününün Pazar gününe rastlaması halinde, bu sürenin takip eden ilk iş günü mesai saatine kadar uzamış olduğunun ve dolayısıyla da ihtarnamenin süresinde tebliğ edildiğinin kabulü gerektiği yönündedir.⁶⁴⁶

⁶⁴³ Yarg. 6. HD. 31.03.2005 T. ve E. 2005/3703, K. 2005/5070, Sayılı Kararı, **ÖZKAN**, s. 266-267.

⁶⁴⁴ YHGK. 4.7.2001 T. ve E. 2001/6-577, K. 2001/575 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (19.02.2010).

⁶⁴⁵ **UYGUR**, s. 6545; **BURCUOĞLU**, s. 448; **TANDOĞAN**, s. 137; **TUNABOYLU**, s. 393.

⁶⁴⁶ YHGK. 4.3.2009 T. ve E.2009/6-74, K. 2009/98 Sayılı Kararı "... 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 33., Tebligat Tüzüğü'nün 53. ve Tebligat Rehberinin 43.maddelerinde; resmi ve adli tatil günlerinde de tebligat yapılabileceği öngörülmüştür. Ne var ki, tebligatın yapılabilme usulüne ilişkin bu hüküm tebliğ memuruna yönelik ve tebligatın geçerliliğine ilişkin bir hüküm olup; sürelerin hesabı söz konusu olduğunda 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 161. ve 162.maddeleri ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 76. ve yine 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 19.maddelerinde düzenlenen genel ilkenin uygulanması gerekir. Anılan maddelerde; gün olarak tayin olunan müddetlerin hesabında tefhim veya tebliğ günü olan ilk günün hesaba katılmayacağı, son günün tatil saatinde müddetin biteceği; ay veya sene olarak tayin olunan müddetlerin hesabında ise ayın veya senenin kaçınıcı günü işlemeye başlamış ise biteceği ay veya senenin aynı gününün tatil saatinde ve müddetin biteceği ayın sonunda böyle bir gün yoksa ayın son gününün tatil saatinde bu müddetlerin sona ereceği, belirtilmiştir. Ayrıca resmi tatil günlerinin süreye dahil olduğu, sürenin sonuncu gününün resmi tatile rastlaması halinde (Örn.Pazar gününe) sürenin takip eden ilk iş gününün (Örn.Pazartesi) tatil saatinde biteceği de düzenlenmiştir. Diğer taraftan, 6570 sayılı Kanunda sürelerin hesabına yönelik ayrı bir düzenleme de bulunmadığından, Medeni Kanun ile diğer yasalardaki usule ilişkin sürelerin hesaplanmasında 1086 sayılı

İhtarın iktisaptan altı ay sonra açılacak tahliye davasının ön şartı olmaktan başka bir işlevi yoktur.⁶⁴⁷ Buna karşılık, TUNABOYLU⁶⁴⁸, OLGAÇ⁶⁴⁹ ve ERDOĞAN⁶⁵⁰ İktisaptan sonra kiracıya keşide ve tebliğ olunan ihtarın, sözleşmeyi bozucu nitelikte olduğu kabul etmiştir. Ancak tebliğ olunan ihtar, bozucu nitelikte bir hak olarak kabul edilebilmesi için, hakkın kullanılmasıyla, mevcut hukuki ilişkinin başka bir şeye ihtiyaç kalmadan sona ermesi gerekir. Oysa ki, yeni malikin çekeceği ihtar kira sözleşmesini sona erdirmez. Kendisinin gayrimenkulün yeni maliki olduğunu ve ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açmanın bir ön şartıdır. Çünkü kira sözleşmesi bu ihtarla sona ermeyip, açılan dava sonunda verilecek kararla sona erecektir.

Kiralananı iktisap edenlerin sayısı birden fazla ise ihtarnamein, iktisap edenlerin tümü tarafından çekilmesi gerekir. Tek malikin ihbar ve ihtar yeterli değildir.⁶⁵¹ Şayet maliklerden biri ihtar çekmişse, o ihtara dayanılarak 6570 Sayılı Kanun'un 7/d bendine dayanılarak dava açılmaz, açılmış ise süresi içinde ihbar çekilmediği için dava reddedilir.⁶⁵²

ERDOĞAN'a göre, yeni malikin, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya tebliği çoğu zaman imkansızdır. Kiracı bu süre içinde seyahate çıkmış olabilir, yurtdışında vb. durumlarda olabilir. Bu bir aylık süre malikin elinde olmayan nedenlerden dolayı kaçırılmış olabilir. Bu gibi durumlarda ihtarnamein bir aylık süre içinde tebliğ edilmemesi yeni malikin iradesi dışında bir olaydan kaynaklandığı için onu mesul tutmak akıl ve mantığa aykırıdır. Bu itibarla yeni malikin ihtarnameyi bir aylık süre içinde kiracıya tebliğ edilecek şekilde göndermesini esas almak gerekir. Örneğin yeni malik kiralananı iktisap eder etmez noter aracılığı ile ihtar göndermiş veya PTT ile

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 161 ve 162. maddelerinin uygulanması gerekir. Aynı hususlar, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 19, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "Sürelerle İlgili Genel Esaslar" başlıklı 8., 1602 sayılı Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Kanunu'nun "İdari Yargılama Usulü Kanunu ile Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun Uygulanacağı Haller" başlıklı 56., 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu'nun "Sürelerin Hesaplanması" başlıklı 39.maddelerinde de benzer şekilde düzenlenmiştir. Sonuç itibariyle; bir aylık sürenin son gününün tatile rastlaması halinde takip eden iş gününün tatil saatine kadar yapılan tebligatın süresinde olduğunun kabulü gerekir..." www.kazanci.com (25.07.2010)

⁶⁴⁷ GÜMÜŞ, s. 439.

⁶⁴⁸ TUNABOYLU, s. 393.

⁶⁴⁹ OLGAÇ, s. 160.

⁶⁵⁰ ERDOĞAN, Hasan, s. 924.

⁶⁵¹ YHGK 20.03.1996 T. E. 84, K. 202 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 393dipnot 40.

⁶⁵² TUNABOYLU, s. 393.

göndermiş ve gerekli masrafları vermiş ise üzerine düşeni yapmış demektir buna rağmen ihtarin ulaşmaması halinde bu duruma katlanmak zorunda olan yeni malik değildir. Ancak yeni malik, bir aylık sürenin son günü ihtarı göndermişse tebliğ imkansızlığına katlanmak zorundadır.⁶⁵³

Bu görüş doktrinde daha önceden FEYZİOĞLU⁶⁵⁴ tarafından da iddia edildiysede, kanunun açık metni ve Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararındaki⁶⁵⁵ hukuki açıklamalar karşısında ihbarnamenin kiracıya tebliğ edilmesi gerekmektedir.

Kanaatimizce, Borçlar Kanununun 76. maddesi hükmü ve 6570 Sayılı Kanununun 7/d maddesi gereğince ihbarın sadece süresi içinde keşide edilmesi değil, tebliğ edilmesi gerektiği görüşündeyiz.

Kiracıya yapılacak bildirim yazılı şekle tabi olduğu kabul edilmektedir. Zaten, hüküm metninde yer alan “kiracıya keyfiyetten ihtarname ile haber etmek şartıyla” ibaresinden de bu sonuç çıkarılmaktadır. Kiracıya yapılacak bildirimde, iktisap edenin kiralanana ihtiyacı olduğunu ve bu nedenle tahliye yoluna gideceğini de belirtmesi

⁶⁵³ ERDOĞAN, s. 112.

⁶⁵⁴ FEYZİOĞLU, s. 623 vd.

⁶⁵⁵ YHGK. 10.02.1960 T. ve E. 6-2, K. 5 Sayılı Kararı “... Borçlar Kanununun 75 ve 77 maddelerindeki aktin yerine getirilmesi müddetlerine ait hükümlerin tatbiki gerekir. Zira bu hükümlerin gerek akitlerde, gerekse kanunlarda kabul edilmiş bulunan esasa ait bütün müddetler hakkında kıyas yoluyla tatbik olunacağı ilim sahasında kabul edilmiş bulunmaktadır. O halde ihtarin ilişkin olduğu bir aylık müddette Borçlar Kanununun 76. Maddesinin son cümlesi hükmünün kıyas yoluyla tatbiki lazımdır. Söz konusu cümlede (Muayyen bir zaman içinde ifa edilmek lazım gelen bir borcu borçlu, müddetin hitamından evvel ifa ile mükelleftir) denilmektedir. Bu esaslı ihtar ile haber vermeye kıyas yoluyla tatbik edince ihtarin bir aydan önce kiracıya ulaştırılmasının, diğer deyimle tebliğinin gerektiği neticesine varılır. Bu ihtar hukuki mahiyetçe yenilik doğuran bir haktır... Aslında Kanunun bu hükmü Borçlar Kanununun 245. maddesinin 2. fıkrası hükmüne benzeyen bir hükümdür. Orada ihtar aynı Kanununun 262. maddesinin 2. fıkrasının 1. Bendi gereğince üç ay önceden ve altı aylık bir devrenin sonunda akdın ortadan kalkması maksadıyla yapılmak gerektiği halde burada beş ay önce yapılmak lazımdır. Borçlar Kanununun 262. Maddesi uyarınca yapılan fesih ihbarlarının maddede gösterilen üç aylık, iki haftalık, üç günlük müddetler bitmeden önce diğer tarafa ulaşmasının ve diğer tarafın bu müddetlerden tamamıyla istifade edebilecek durumda bulundurulmasının İsviçre ilmi ve kazai içtihatlarıyla kabul edilmiş bulunmaktadır... Bütün ihbarlar, mahiyetçe muteberliği ulaşmaya bağlı beyanlardır. Belli müddet içinde ihbar yapılmaması derpiş edilmiş olan hallerde o ihbarın müddet geçmeden diğer tarafa ulaşması lazımdır ki, belli müddet içinde yapılmış muteber bir beyan mevcut olabilsin. Bunun aksinin kabulü ihbarın hukuki mahiyetine aykırı düşer. İster Borçlar Kanununun kira aktine ait hükümlerindeki ihbarlar, ister hizmet akdine ait hükümlerdeki ihbarlar, ister 6570 Sayılı Kanunda kabul edilmiş ihbarlar söz konusu olsun bütün bunlardaki müddetler ihbarda bulunanlardan daha önce, ihbarın muhatabının menfaatini korumak ve muhatabı herhalde o müddetten istifade ettirmek gayesi ile konulmuş olduklarından ihbarın belli zamandan önce muhataba varmasının kanuni şart sayılmasıyla ihbarda bulunanın belli müddetten istifade etmesine imkan bırakılmadığı yolu bir mahzur ortaya atılmaz...” FEYZİOĞLU, s. 624-625.

gerekmektedir.⁶⁵⁶ Bu şartlar yoksa, yeni malik mevcut kira sözleşmesine uymakla yükümlüdür. Bu suretle “satım kirayı bozar” kuralı ihtiyaç şartına bağlı kılınmıştır.⁶⁵⁷

Borçlar Kanunu m. 254’e göre yeni malik kira sözleşmesini kabul etmiş olmadıkça, kiracıyla olan ilişkisine taraf olarak girmediği halde, 6570 Sayılı Kanun uyarınca yeni malik kira sözleşmesinde, eski malikin yerini alır.⁶⁵⁸

Ayrıca kiracıya tebliğ edilen bildirimde süreye yer verilmesi gereksizdir.⁶⁵⁹

İhtarnamein kiracıya tebliğ edileceği bir aylık sürenin iktisap günü de dahil edilerek hesaplanacağı kabul edilmektedir.⁶⁶⁰

Tebliği geçerli olmayan ihtaraya dayanılarak 6570 Sayılı Kanunun 7/d maddesindeki sürelerden yararlanılarak dava açılmayacağından, açılan davanın reddi gerekir.⁶⁶¹

c. İktisap Tarihinden Altı Ay Geçtikten Sonra Tahliye Davasının Açılması

Kiralananı iktisap edenin, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya ihtarnameyi tebliğ ettikten sonra dava açabilmesi için, iktisap tarihinden itibaren altı ay geçmesi gerekir. Bu süre beklenmeden açılan dava redde mahkumdur.⁶⁶²

Kiralananı iktisap edenin kiracıya yaptığı bildirimde tahliye için süreye yer verilmesi gereksizdir. Ancak iktisap eden, kiracıya ihtarnamein tebliğinden itibaren altı

⁶⁵⁶ BURCUOĞLU, s. 448.

⁶⁵⁷ TANDOĞAN, s. 137.

⁶⁵⁸ OLGAC, s. 167; TANDOĞAN, s. 137.

⁶⁵⁹ YHGK 22.10.1969 T. ve E. 6-686, K. 776 Sayılı Kararı, BURCUOĞLU, s. 450.

⁶⁶⁰ Yarg. 6. HD. 24.12.1987 T. ve E. 11408, K. 13838 Sayılı Kararı, “... ihtarın iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde keşidesi değil, tebliği şarttır... bir ay ve altı ayın hesabında iktisap edilen gününde hesaba dahil edilmesi gerekir...” İBD. 1987 S. 10-11-12, s. 742-743.

⁶⁶¹ Yarg. 6. HD. 24.1.2005 T. ve E. 2004/9779, K. 2005/87 Sayılı Kararı, “...Tebliğat kanununun 20-21 ve Tüzüğün 28. maddesi gereğince muhatap ve muhatap adına tebliğ yapılabilecek olanlardan her biri gösterilen adreste bulunmaz iseler tebliğ memurunun adreste bulunmama sebebini bilmesini muhtemel komşu, yönetici, kapıcı, muhtar, ihtiyar heyeti, zabıta amir ve memurlarından tahkik ederek beyanlarını tebliğ tutanağına yazıp imzalatması, imzadan çekinmeleri halinde de bu durumu yazıp imzalaması gerekir. Olayımızda; Davalının ne sebeple adreste bulunmadığı açıklanmamıştır. Bu durumda iktisabı bildiren 25.8.2003 keşide tarihli ihtarnamein davalıya yapılan tebligatı geçersizdir. Tebliği geçerli olmayan bu ihtaraya dayanılarak 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesindeki sürelerden yararlanılarak dava açılmayacağından davanın süreden reddi gerekirken, bu yön üzerinde durulmadan yazılı şekilde kabul edilmesi hatalı olmuştur...” www.kazanci.com (25.07.2010).

⁶⁶² BURCUOĞLU, s. 450; KARAHACIOĞLU, s. 146.

ay veya daha uzun bir süre verilmişse, davanın açılması için bu sürenin geçmesi beklenmelidir.⁶⁶³

Altı aylık feshi ihbar süresinin dolmasından sonra hemen bir ay içinde dava açılması şart değildir, dava daha da geç açılabilir. Ancak dava hakkı doğduğu halde, dava açmayarak uzun bir süre geçirildikten sonra ihtiyaç iddiasında bulunulması bu iddianın ciddi ve samimi olmadığını gösterir. Şu halde iktisap edenin davasını en geç eski malikle yapılmış olan kira sözleşmesinin süresinin bitimine kadar açmalıdır.⁶⁶⁴ FEYZİOĞLU ise, 7/d'den yararlanmak isteyen yeni malikin de altı ayın bitiminden itibaren dilediği zaman değil, bir ay içinde davayı açması gerektiği, İİK m. 272'deki hükme kıyasen (akdin bitiminden itibaren bir ay içinde davanın açılması) uygulanması gerektiğini, bu kıyaslamannın 7/d hakkında uygulamamak için her hangi bir neden olmadığı görüşünü savunmaktadır.⁶⁶⁵

Kiralananı iktisap edenin, altı aylık süreyi beklemeden açtığı davanın, süre sebebiyle reddedilmesi halinde (d) bendine dayanan tahliye davasını süresi içinde yeniden açabileceği kabul edilmektedir. Bu konuda daha önce açılıp süre yönünden reddolunan dava sonradan açılan dava için derdest sayılmaz ve kesin hüküm olarak da kabul edilmez.⁶⁶⁶

⁶⁶³BURCUOĞLU, s. 450; Yarg. 6. HD. 15.12.1997 T. ve E. 10410, K. 10580 Sayılı Kararı “ Davacı kiralananı, 24.4.1996 tarihinde satın almış ve 24.4.1996 tarihinde keşide ettiği ihtarla davalının 1.1.1997 tarihine kadar kiralanda oturabileceğini bildirmiştir. Bu ihtar 26.4.1996 günü davalıya tebliğ olunmuştur. Davacının bu ihtarın tebliğinden sonra 14.5.1996 tarihinde keşide ettiği ikinci ihtarla kiralananın boşaltılmasını istemesi ilk ihtarın neticelerini ortadan kaldırmaz. Bu durumda davanın 6570 sayılı yasanın 7/d maddesinde belirtilen iktisap tarihinden 6 ayın bitiminden sonra açılması mümkün değildir. Davacı ilk ihtarla 1.1.1997 tarihine kadar süre verdiği için davanın 1.1.1997 tarihinden sonra açılması icap eder. Dava ise bu süre dolmadan 4.11.1996 tarihinde açılmıştır. Bu bakımdan süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken...” TUNABOYLU, s. 405-406.

⁶⁶⁴TANDOĞAN, s. 138; MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 223; BURCUOĞLU, s. 451; KARAHACIOĞLU, s. 147.

⁶⁶⁵FEYZİOĞLU, s. 627.

⁶⁶⁶MALATYALIOĞLU/ERTAŞ, s. 223; BURCUOĞLU, s. 452; TUNABOYLU, s. 393; KARAHASAN, s. 1101; ERDOĞAN, s. 1112; MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU, s. 178; Yarg. 6. HD. 5.6.2006 T. ve E.2006/ 4202, K. 2006/ 6329 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 395-396; Yarg. 6. HD. 10.05.2004 T. ve E. 2004/3534, K. 2004/3585 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 398-399; Yarg.6. HD. 03.11.2003 T. ve E. 7978, K. 8008 Sayılı Kararı, TUNABOYLU, s. 401-402.

4. Eski Malik İle Kiracının Tapu Siciline Şerh Etmiş Olduğu Kira Sözleşmesinin Varlığı Durumu

Borçlar Kanununun 255. maddesine göre, taşınmaz malın kiralınmasında sözleşmenin tapu siciline şerhini iki taraf sözleşmeye bağlayabilirler. Bu şerh, sonraki maliklerce kiracının kira sözleşmesi çerçevesinde taşınmaz maldan intifasına müsaade etmek mecburiyetini yükler. Kira sözleşmesinin süresi, şerh için de azami süre teşkil eder.⁶⁶⁷ Şerh süresi, asıl borç ilişkisinde gösterilen süreden daha kısa olabilirse de daha uzun olamaz.⁶⁶⁸

Kira konusu taşınmazın kiralayan tarafından mülkiyetinin devri halinde bu şerh, yeni malik üzerinde de aynı şekilde tesirlerini gösterir. Yeni malikin kira ilişkisini aynen kabul ettiği varsayılır. Şerh, kiracının sözleşme uyarınca kiralanan şeyi kullanma hakkını, sonradan bu taşınmaz mal üzerinde şahsi ve aynı hak iktisap eden bütün şahıslara karşı ileri sürülmesini sağlar.⁶⁶⁹

Kira sözleşmesinin şerhi, kira sözleşmesinin sonuna kadar bu sözleşmenin devamını sağlayacağına göre, 7/d maddesi uyarınca kiracı aleyhine bu sebebe dayanarak dava açılmaz. Ancak kira sözleşmesinin sona erdiğinde (b) ve (c) bentlerine dayanılarak tahliye davası açılabilir.⁶⁷⁰

Kira sözleşmesi şerhi bir şahsi hakkın şerhi niteliğindedir. Bir şahsi hak tapu kütüğüne şerh edilmekle aynı hak niteliğini kazanmaz. Yalnızca taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir hale gelir. (TMK m. 1009)

Şahsi hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesinin iki fonksiyonu olduğu kabul edilmektedir. Bunlardan birincisi, şerhin eşyaya bağlı bir borç yaratmasıdır. Şerhten sonra taşınmazı iktisap eden her malik, bu haktan doğan borçları ifa etmek yükümlülüğündedir. Şerhin ikinci etkisi ise, munzam etki ise, şerhten sonra hak iktisap

⁶⁶⁷ OLGAÇ, s. 164.

⁶⁶⁸ TEKİNAY, S. Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C.1, İstanbul 1989, s. 383.

⁶⁶⁹ TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 383; OLGAÇ, s. 164.

⁶⁷⁰ OLGAÇ, s. 164; KARAHACIOĞLU, s. 147; ERDOĞAN, s. 1113; BURCUOĞLU, s. 452; UYGUR, s. 654; ZEVKLİLER/HAVUTÇU s. 243-244.

eden, şerhten sonra taşınmaz üzerinde iktisap edilen ve şerh edilen hak sahibine zarar veren hakların bertaraf edilmesi, bu hak sahibine karşı etkisiz olmasıdır.⁶⁷¹

Kira sözleşmelerindeki şerh süresinin, sözleşme süresi olması gerekir. Sözleşme süresinin uzatılmasıyla şerh süresi de kendiliğinden uzamaz.⁶⁷² Yapılan şerh, şerhte belirtilen sürenin sonunda taşınmaz malikin talebi üzerine terkin edilir.⁶⁷³

5. Dava Açabilecek Kişiler

Bu maddeye dayanarak dava açma hakkı, kiralananı Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak sonradan iktisap eden kişiye tanınmıştır. Bu kişi gerçek veya tüzel kişi olabilir. Ancak malik sıfatıyla kuru mülkiyet sahibi yalnız başına bu davayı açamaz. İntifa hakkı sahibinin yalnız başına ya da kuru mülkiyet sahibiyle birlikte dava açma hakkı mevcuttur.⁶⁷⁴

Kiralananı iktisap edenler birden fazla ise, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir. Bu şartın yerine getirilmesi için davacıya süre verilmesi ve dava şartı yerine getirildiği takdirde işin esasının incelenmesi icap eder. Eskiden beri paydaş olan davacı sonradan yeni pay iktisap etmesi durumunda 6570 Sayılı Kanun 7/d maddesindeki sürelerden yararlanamaz.

Ayrıca yeni malik, önceki malik ile kiracı arasında yapılmış olan sözleşmeye dayanarak da dava açabilir. Mülkiyet hakkı ile birlikte kira sözleşmesinden doğan haklarında yeni malike geçtiğinin kabulü gerekir.

6. Dava Açılma Zamanı

Kiralananı iktisap eden yeni malik iktisap tarihinden itibaren bir ay içerisinde keyfiyetten kiracıyı haberdar etmek koşuluyla altı ay sonra dava açabilir. İhtarname tebliğ edilmemişse yeni malik bu maddeye dayanarak dava açamaz. Yeni malike, 6570 Sayılı Kanununun 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak dava açma hakkı bir defaya mahsus olmak üzere tanınmıştır.

⁶⁷¹ OĞUZMAN/M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ ÖZDEMİR, Saibe Oktay, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 209; ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2008, s. 200-201.

⁶⁷² HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 444.

⁶⁷³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY, s. 186.

⁶⁷⁴ TUNABOYLU, s. 391.

Kiralananı iktisap eden kişiye dava açma süresi bakımından iki imkan tanınmıştır.⁶⁷⁵ Bunlardan birincisi satın almaya dayanan dava açma hakkı yukarıda açıkladığımız şekildedir. Diğeri ise, sözleşmeye göre dava açma hakkıdır, taşınmazı satın alan kimse önceki malik ile kiracının yaptığı sürelerle uyarak dava açabilecektir. Genel olarak önceki malik ile kiracı arasında yapılan sözleşmenin bitiminden itibaren bir aylık süre içinde dava açılır.⁶⁷⁶

6570 Sayılı Kanundaki dava açma süreleri kamu düzenine ilişkin süreler olduğu için mahkeme tarafından res' en değerlendirilmesi gerekir. Süresinde açılmayan davanın da reddedilmesi gerekir.⁶⁷⁷

Borçlar Kanunu Tasarısının 350. maddesi, 6570 Sayılı Kanundaki davanın açılmasına ilişkin süre bulunmaması nedeniyle İİK m. 272'ye dayanarak bir ay içinde dava açılması gerekliliğini benimsemiş ve Kanun maddesi haline getirmiştir.⁶⁷⁸

⁶⁷⁵Yarg. 6. HD. 15.03.1999 T. ve E.1999/ 2178, K. 1999/2267 Sayılı Kararı, **ÖZKAN**, s. 260.

⁶⁷⁶ **MALKOÇ/KILIÇLIOĞLU**, s. 178; **TUNABOYLU**, s. 392; **FEYZİOĞLU**, s. 618; **GÜMÜŞ**, s. 440; **ÖZEN**, s. 38; Yarg. 6. HD.14.02.2005 T. ve E. 2004/ 10674, K. 2005/908 Sayılı Kararı, "...Davacı kiralananı 6.4.2004 tarihinde iktisap etmiş, 6570 sayılı Yasa gereği kendisine tanınan tercih hakkını öncelikli malikle yapılan sözleşmedeki süreler yönünden kullanmıştır. Dosyaya sunulan ve davalı tarafça da karşı çıkılmayan yazılı sözleşme 6.6.2003 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Akdin süresinin bitim tarihi olan 6.6.2004 tarihi itibarıyla akdin yenilenmeyeceğinin kiracıya 3.5.2004 tarihinde kiracıya tebliğ edilen ihtarname ile bildirildiği gibi, dönem sonu itibarıyla 23.6.2004 tarihinde açılan bu dava yasal bir aylık süre içinde olduğundan ..." **ÖZKAN**, s. 265-266, Aynı yöndeki karar için Bkz. Yarg. 6. HD. 28.5.2007 T. ve E. 2007/5488, K. 2007/6563 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (25.07.2010).

⁶⁷⁷Yarg. 6. HD. 24.11.2008 T. ve E. 2008/10723, K.2008/13059 Sayılı Kararı, www.kazanci.com (19.02.2010).

⁶⁷⁸ **BURCUOĞLU**, Akıntürk'e Armağan, s. 38; **BAŞARAN**, s. 61.

SONUÇ

Tezimizin asıl konusunu, 6570 Sayılı Kanuna tabi taşınmazlar açısından kira sözleşmesinin sona erme nedenleri oluşturmaktadır. 6570 sayılı Kanunda düzenlenen sınırlı sayıdaki tahliye nedeninin yanında Borçlar Kanununda düzenlenmiş tahliye nedenlerinin bazıları da, bu kanuna tabi taşınmazlar açısından uygulanmaktadır. Bu nedenle 6570 Sayılı Kanuna tabi taşınmazlarda uygulanacak tahliye nedenleri her iki Kanun kapsamında incelenmiştir.

6570 Sayılı Kanun'un asıl amacı kiralayana göre, maddi durumu daha zayıf olan kiracıyı korumaktır. Bu nedenle de Borçlar Kanunundaki kira sözleşmesinin süresinin dolmasıyla birlikte, her iki tarafa da sözleşmeyi feshetme imkanı tanıyan hüküm, 6570 Sayılı Kanunun tabi olduğu kira sözleşmeleri için uygulanmayacaktır. Bu kanuna tabi taşınmazlar açısından, kiralayanın, kiracıyı tahliye etme imkanı oldukça sınırlıdır. 6570 Sayılı Kanun ve Borçlar Kanunu birlikte değerlendirildiğinde, tahliye nedenleri kiracıdan kaynaklanan tahliye nedenleri ve kiralayandan kaynaklanan tahliye nedenleri olmak üzere ikili bir ayrıma sahiptir. Kiralayandan kaynaklanan tahliye nedenlerinin başında, kiralayanın kendisi, eşi ve çocuğunun konut ve işyeri ihtiyacı gelmektedir. Konut ve işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyede, kiralayanın ihtiyaç iddiasında bulunabileceği kişiler de sınırlı sayıdadır. Ne üst soyu ne de çocuğu hariç alt soyu için ihtiyaç iddiasında bulunamaz. Kiralayanın ihtiyaç iddiasına dayanan diğer tahliye nedeni ise, iktisap nedeniyle tahliyedir. Kiralayanın, kiralananı yeniden inşa etmesi ya da kiralanda esaslı tadilat yapacak olması, kiralayana tahliye imkanı sağlayan diğer tahliye nedenidir. Kiralayanın ihtiyaç iddiasına dayanan tüm tahliye nedenlerinin gerçek ve samimi olması gerekir. Kiracıdan kaynaklanan tahliye nedenleri ise oldukça sınırlıdır, bunların başında da kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdü gelmektedir. Ancak kiralayanın da bu hakkı kullanması oldukça sıkı şartlara bağlanmıştır. Kiracıdan kaynaklanan tahliye nedenlerinin bir diğeri ise, kiracının kira bedelini ödemekte gösterdiği aksaklıklardır. Kiracı ya temerrüt nedeniyle ya da iki haklı ihtaraya dayanarak tahliye edilmektedir. Kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı şehir ya da belediye hudutları dahilinde konutu bulunması da kiralayana tahliye imkanı vermektedir, bu madde kiracıdan çok kiralayana korumak amacıyla konulmuştur, 6570 sayılı Kanunun amacına uygundur, çünkü kiracının oturabilir bir konutu bulunması halinde, konut

bulamama gibi bir sıkıntısı söz konusu olmayacak ve kendi konutu varken başkasının konutunda daha ucuza oturması da önlenmiş olacaktır. Kiracının sözleşmeye aykırılığı ve bu aykırılığı gidermesi için süre verilerek ihtar edilmesine rağmen hala aykırılığa devam etmesi de kiralayana kiracıyı kiralandan tahliye etme imkanı sağlamaktadır. Kiracının iflas etmesi ve kiracıdan kaynaklanan önemli nedenlerin ortaya çıkması da kiracıdan kaynaklanan diğer tahliye nedenleridir.

6570 Sayılı Kanun'a tabi taşınmazlar açısından kira sözleşmesinin sona erme nedenleri incelendiğinde kiracının, kiralayana karşı oldukça korunduğu görülmektedir. Kanun ile sağlanan koruma Yargıtay içtihatlarıyla da zirveye ulaşmıştır. Borçlar Kanunundaki sözleşme serbestisi 6570 sayılı Kanun ile bu kanuna tabi kiralanan yerler bakımından ortadan kalkmıştır.

Kira hukuku bakımından uygulamaya baktığımızda, kiracıların kendilerine tanınan hakları kötüye kullandıkları ve neticesinde kiralayana zarara uğrattıkları görülmekte ve zarara uğrayan kiralayana ise, hakkını aramak için dava yoluna başvurduğunda, yargılama safhasının uzun sürmesi sonucunda, zararının daha da arttığı görülmektedir. Kanaatimizce 6570 Sayılı Kanun artık uygulanabilirliğini yitirmiştir. Çünkü 6570 sayılı Kanunun yapıldığı dönemde inşaat faaliyetlerinin bu kadar gelişmemiş olması nedeniyle, konut ve işyeri problemi baş göstermekteydi; kiracı konut ve işyeri bulmakta zorlanmaktaydı. Kiracının zar zor bulduğu konutta, en önemli ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını uzun süre sağlaması amaçlanmıştı. Ancak gelişen ekonomi ile birlikte inşaat faaliyetleri de bu çerçevede genişlemiş son yıllarda kiracıları ev sahibi yapmayı amaçlayan mortgage ile de inşaat faaliyetleri zirveye ulaşmıştır. Artık kiracılar, kirada oturmak yerine, kira öder gibi ev sahibi olma yoluna gitmekte ve çoğu taşınmaz sahibi kiracı bulmakta zorlanmaktadır. Kısacası artık kiracı korumaya muhtaç değildir, çünkü kiralık konutta talepten çok arz vardır.

Türk Borçlar Kanunu Tasarısının da, kiracının artık korumaya muhtaç olmadığı gözönünde bulundurularak düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak tasarı, 6570 sayılı Kanundan daha da çok kiracıyı korumaktadır. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı, işyeri kiralalarında kiracıya tanınan devir hakkı gibi kiracıyı koruyucu birçok yeni düzenleme içermektedir. Tasarı bu haliyle kanunlaştığında kiralayana daha da çok zarara uğrayacaktır. Tasarıdaki hükümlerin günümüz ekonomik koşulları ve 6570 Sayılı

Kanun döneminde kiralayanların uğradığı zararlar da göz önüne alınarak, kiracıyı aşırı derecede koruyan hükümlerin değiştirilmesi ve kiracı kiralayan arasındaki dengenin sağlanması gerektiği kanaatindeyiz.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2005, s. 3685-3691.

ANIL, Yaşar Şahin, Kira Tahliye Davaları, İstanbul 2007.

ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007.

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

ARPACI, Abdülkadir, “Konut ve İşyeri Kiraların Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur?” Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. V, S.2, Y.2008, s. 3677-3682.

AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2010.

AYAN, Nurşen, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S.2, Y. 2007, s. 11-24.

AYDINLIM, Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1972.

BARLAS, Nami, “Yeni Borçlar Kanunu Tasarısının Getirdikleri”, Makalelerim, C.1, İstanbul 2008, s. 263-270.

BAŞARAN, Ece, “Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, Terazi Hukuk Dergisi, Ekim 2009, S.38, s. 55-68.

BURCUOĞLU, Haluk, “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. Maddesinin (e) Bendi Uyarınca İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Kurumunun Borçlar Kanununun 260. Maddesindeki Temerrüt Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi İle Karşılaştırılması”, İBD, C.59, S. 1-2-3, 1985, s. 67-79. (BURCUOĞLU, İBD. S.1-2-3).

BURCUOĞLU, Haluk, “6570 Sayılı GKHK’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Günün Kira Dönemi İçersinde Bir Gün Veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması”, İBD, C.58, S. 10-11-12, 1984, s.637-647. (BURCUOĞLU, İBD. S. 10-11-12)

BURCUOĞLU, Haluk, “Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Turgut Akıntürk’e Armağan, Ankara 2008, s. 17-46 (BURCUOĞLU, Akıntürk’e Armağan).

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

ÇINAR, Ömer, “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeninden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye”, Ali Güzel’e Armağan, İstanbul 2010, s. 1357-1372.

DOĞAN, Murat/ **BAYGIN**, Cem, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler”, Hukuki Perspektif Dergisi, S. 4, Ağustos 2005, s. 127-136.

ELÖLVE, Mustafa E., Karar Tahlili, İBD, Y.61,S.1-2-3, Ocak-Şubat-Mart 1987, s. 127-136.

ER, Refik, Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara 1994.

ER, Refik, “Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi”, Adalet Dergisi, Kasım-Aralık, 1980, S.6, s. 595-615.

ER, Refik, “Kiracının Kira Borcunu Ödemekte Direnimi II”, Adalet Dergisi, Y.72, Ocak-Şubat, 1981, S.1, s. 22-41.

ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Tespiti ve Alacağı Davaları, Ankara 1998.

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

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

EREN, Fikret Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2009.

EROL, Nurcan, “6570 sayılı Kanunun 7/Ç Maddesi ile Borçlar Kanununun 251. Maddesine Göre Tahliye Davaları ve Karşılaştırılması”, Adalet Dergisi, Y.79, S.4, Temmuz- Ağustos, 1988, s. 49-73.

ERMAN, Alev, “Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 6570 Sayılı Kanunun 7/son maddesi üzerine İki Çelişik Kararı”, İBD. C.60, S.4-5-6, Nisan- Mayıs- Haziran 1986, s. 262-264.

ERTAŞ, Şeref, “İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”, Şükrü Postacıoğlu’na Armağan, İzmir 1997, s. 37-46.

ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2008.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Ankara 1973.

FEYİZOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) İstanbul 1978.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, C.1, İstanbul 2008.

HATEMİ, Hüseyin, “Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Düşünceler”, Hukuk Dünyası, Ekim- Aralık 2005, s. 31-41.

HATEMİ, Hüseyin/**ARPACI**, Abdülkadir/ **SEROZAN**, Rona, Eşya Hukuku, İstanbul 1991.

HATEMİ, Hüseyin/**ARPACI**, Abdülkadir/ **SEROZAN**, Rona, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992.

KAPLAN, İbrahim, “Borçlar Kanunu Tasarısındaki Görüşlerim”, Terazi Hukuk Dergisi, Y.3, S.25, Eylül 2008, s. 17-37.

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar, Tahliye Davaları ile ilgili mevzuat , Ankara 1984.

KARAHASAN, Reşit, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1, İstanbul 2002.

KESKİN, Nur, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007, <http://tez2.yok.gov.tr/>.

KILIÇLIOĞLU, Ahmet, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler Rapor, Ankara 2008.

KILIÇLIOĞLU, Mustafa, Tahliye- Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Ankara 1995.

KOCAYUSUFPAŞALIOĞLU, Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C.1, İstanbul 2008.

KÖKTEN, Özlem, Erinç, 6570 Sayılı Kanun’a Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yayınlanmamış Master Tezi, Ankara 2006, <http://tez2.yok.gov.tr/>.

KUNT, İsmail Hakkı, “Zorunlu Onarım Nedeniyle Geçici Tahliye ve Yeniden İnşa veya İmar Amacıya Tahliye”, Adalet Dergisi, Y.76, S.3, 1985, Mayıs-Haziran, s. 879-687.

KUNTALP/BARLAS/MORALI/İŞİTAN/İPEK/YAŞAR/KOÇ, Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005.

KURDOĞLU, Bülent, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının İncelenmesi, ABD, C. 63, S. 3, 2005, s. 53-84.

KUTMAN, Osman, “Sözleşmelere Konulan Kira Arttırımı Taahhütlerinin Geçerliliği, Süresi ve Tahliye Hususu”, İBD, 1987 Ocak Şubat Mart, s. 100-103.

MALATYALIOĞLU, Kutsi/ **ERTAŞ**, Hami, Tahliye Davaları, Ankara 1973.

MALKOÇ, Aytaç/ **KILIÇLIOĞLU**, Mustafa, Kira- Tahliye- Tespit ve Tazminat Davaları, Ankara 1991.

OLGAÇ, Senai, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Açıklaması ve Uygulaması, İstanbul 1978.

ONAT, Beliğ, Aynı Şehir veya Belediye Sınırları İçinde Kiracının veya Eşinin Konutu Bulunması Sebebiyle Tahliye, İzmir Barosu Dergisi, Y.3, S.2, 1994.

OĞUZMAN, M. Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY**, Saibe, Özdemir, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

OĞUZMAN, M. Kemal/ **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2009.

ÖZEN, Hanife, Ahu, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Tahliye Nedenleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008, <http://tez2.yok.gov.tr/>

ÖZKAN, Hasan, “Kiracı- Kiralayan İlişkileri, Kira Tespiti 6570 Sayılı Yasa’da Yapılması Gerekli Değişikler Hakkında Görüşler”, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2004, s. 2857-2870.

ÖZKAN, Hasan, Tahliye ve Kira Tespit Davaları ve Tatbikatı, İstanbul 2007.

ÖZKAYA, Eraslan, Hata-Hile- İkraah Davaları, Ankara 2000.

PULAK, T. Murat, Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli-Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara 2008.

REİSOĞLU, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2010.

SELİÇİ, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977.

SUNGURBEY, İsmet, Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul, 1963.

ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku, Genel ve Özel Hükümler, Bursa 2006.

TAHMAZ, Sabri, “Kira ve İcra Hukukunda Yazılı Tahliye Taahhüdü”, İBD, C.68, S.4-5-6, 1992, s. 694-730.

TAHMAZ, Sabri, “Yurtdışında Çalışan Vatandaşımızın Konut İhtiyacına Dayalı Tahliye Davaları ile İlgili bir İnceleme”, İBD., C.68, S. 4-5-6, 1994, s. 212-232.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.1/2, İstanbul 2008.

TEKİNAY, S. Sulhi /**AKMAN**, Sermet /**BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 1988.

TEKİNAY, S. Sulhi/ **AKMAN**, Sermet/ **BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C.1, İstanbul 1989.

TUNABOYLU, Müslüm, Borçlar Kanuna Göre Tahliye Davaları, Ankara 2006. (TUNABOYLU, Borçlar)

TUNABOYLU, Müslüm, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara 2007.

TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku, C.2, Özel Borç İlişkileri, İstanbul, 1974.

- TUNÇOMAĞ**, Kenan, “Yargıtay Kararları Açısından Kira Parasının Tayini Meselesi, Yargıtay Yüzüncü Yıldönümü Armağanı”, Ankara 1986.
- TÜRK**, Göksel, “Konutu Bulunan Kiracının Tahliyesini Kim İsteyebilir?” İBD, Y. 61,S.1-2-3, Ocak-Şubat-Mart 1987, s. 114-132.
- UYAR**, Talih, “Yazılı Kira Sözleşmesi ile Kiralanmış veya Kiracısı Tarafından Tahliye Taahhüdünde Bulunmuş Olan Taşınmazların Tahliyesi”, Legal Hukuk Dergisi, Haziran 2009, s. 1749-1762.
- UYGUR**, Turgut, Açıklamalı- İctihatlı Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C.6, Ankara 2003.
- ÜNAL**, Canan, “Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri”, İBD, C.84, S.2010/3 Mayıs- Haziran,s. 1525-1543.
- YAVUZ**, Cevdet, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Gerekçesi, İstanbul 2007.
- YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2009.
- YAVUZ**, Nihat, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler”, Terazi Hukuk Dergisi, S.20, 2008, s. 51-60.
- YILMAZ**, Halil, “Para Borçlarının İfasında Borçluya Yöneltilen Temerrüt İhtarı”, Yargıtay Dergisi, C.31, Ocak- Nisan 2005, S. 1-2, s. 71-102.
- YILMAZ**, Orhan, “6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlarla İlgili Kira Sözleşmelerine Kira Parasının Her Yıl Belli Bir Oranda Arttırılması Yolunda Konulan Özel Şart Tarafları Bağlayıcı mıdır? “Adalet Dergisi, Y.78, S.5, 1988 Eylül- Ekim, s. 22-27.
- ZEVKLİLER** Aydın/ **HAVUTÇU** Ayşe, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007.