



ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACIDAN
KAYNAKLANAN NEDENLERLE SONA ERMESİ**

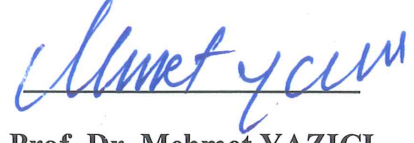
MERVE KAYA

OCAK 2020

Tez Başlığı: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi

Tezi Hazırlayan: Merve KAYA

Sosyal Bilimler Enstitüsü Onayı



Prof. Dr. Mehmet YAZICI

Enstitü Müdürü

Bu tezin yüksek lisans derecesi elde etmek için gerekli koşulları sağladığımı onaylarım.



Prof. Dr. İbrahim SAHİR

ÇÖRTOĞLU

Anabilim Dalı Başkanı

Bu tez, tarafımdan incelenmiş olup yüksek lisans tezi olarak uygun bulunmuştur.



Prof. Dr. Cemal OĞUZ

Tez Danışmanı

Tez Jüri Tarihi: 30.01.2020

Tez Jüri Üyeleri:

Prof. Dr. Cemal OĞUZ

Doç. Dr. Dilşad KESKİN

Doç. Dr. Gamze TURAN BAŞARA


**Çankaya Üniv.
Hacı Bayram Veli
Üniv.**

Çankaya Üniv.



ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları alıntılıdığımı ve kaynağını gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.

Ad, Soyad : Merve KAYA
İmza : 
Tarih : 26.02.2020

ÖZET

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACIDAN KAYNAKLANAN NEDENLERLE SONA ERMESİ

KAYA, Merve

Yüksek Lisans Tezi

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Cemal OĞUZ

Ocak 2020, 104 sayfa

Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesine göre kira sözleşmesi, Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Bu tanım çerçevesinde; insanların, barınma ve korunma güdüsü ve temel ihtiyaçlarını karşılama amacıyla yapmış oldukları konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri önem arz etmektedir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bu önemi aynı zamanda uyumsuzlukların da çokça yaşandığı bir alan olmasına neden olmuştur. Bu nedenle tezimizde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi incelenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ikinci ayrımında yer almaktadır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme halleri ise Kanunun 347 ila 352 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Tezimizin konusu olan kiracıdan kaynaklanan nedenlerle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi 352. madde içerisinde düzenlenmekte olup, yasa koyucu üç neden belirlemiştir. Bunlar; tahliye taahhüdü nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi, iki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi ve kiracı ya da birlikte yaşayan eşe ait konut nedeniyle kira sözleşmesinin sona

ermesidir. Tezimizde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi Yargıtay kararları ışığında, doktrinde bulunan farklı görüşler de sunulmak suretiyle incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler; Kira sözleşmesi, Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, Kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona erme.



ABSTRACT

THE TERMINATION OF THE CONTRACTS REGARDING RESIDENCE AND WORKPLACE LEASES DUE TO THE REASONS ARISING FROM TENANT

KAYA, Merve

M. Sc., Private Law

Supervisor: Prof. Dr. Cemal OĞUZ

January 2020, 104 pages

In accordance with the article 299 of the Turkish Code of Obligations, lease contract is a type of contract that the Lessor leases a property to use or using it with its benefits for the Lessee, and the Lessee claims responsibility for paying the lease amount that is determined in return. Within the framework of this definition, residential and roofed workplace lease contracts that the individual have made in order to meet their basic needs and instinct of housing and protection is quite essential. The importance of the residential and roofed workplace lease contracts has also resulted for this area to have various disputes at the same time. For this reason, in our thesis, the termination of the lease contract by reasons that are originating from the Lessee has been evaluated.

Residential and roofed workplace lease contracts are included in the second division of the fourth section of the Turkish Code of Obligations. The terms of termination of the residential and the workplace lease contracts are stated between the articles 347 to 352 of the Code of Obligations. The subject of our thesis, the termination of the lease contract by reasons that are originating from the Lessee is regulated under article 352 of the Code of Obligations and the lawmaker had been determined three reasons for such termination. These are termination of the lease contract arising from the commitment of the evacuation, termination of the lease

after submission of two justified notifications and lessee or his or her spouse having another residence within the same municipal borders suitable for habitation. These reasons were examined in the light of the decisions of the Supreme Court along with the submission of the different opinions that are included in the doctrine.

Keywords: Lease contract, residential and roofed workplace lease contracts, Termination by reasons originating from a lessee



İÇİNDEKİLER

TEZDE İNTİHAL OLMADIĞINA İLİŞKİN BEYAN.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	viii
KISALTMALAR	ix
GİRİŞ	1

BÖLÜM I

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ VE SONA ERMESİ

1.1 KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN KANUNİ DÜZENLEMELERİN TARİHSEL GELİŞİMİ	3
1.2 KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UYGULAMA ALANI	5
1.2.1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	5
1.2.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	6
1.2.3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYGULAMA ALANI.....	6
1.2.3.1. Konut Kavramı	7
1.2.3.2. Çatılı İşyeri Kavramı	8
1.2.3.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramına Girmeyen Haller.....	10
1.3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ..	13
1.3.1. TÜRK BORÇLAR KANUNU’NUN GENEL HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ	13
1.3.1.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Türk Borçlar Kanunu’nun Genel Hükümleri Kapsamında Sona Ermesi	13
1.3.1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Sona Ermesi	15

1.3.2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ÖZGÜ HÜKÜMLER KAPSAMINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	19
1.3.2.1. Bildirim Yolu İle Sona Erme	20
1.3.2.2. Dava Yolu İle Sona Erme	21

BÖLÜM II

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACIDAN KAYNAKLANAN NEDENLERLE SONA ERMESİ

2.1 YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ İLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	24
2.1.1. GENEL OLARAK	24
2.1.2. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN HUKUKİ NİTELİĞİ	25
2.1.3. ŞARTLARI	26
2.1.3.1. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı	26
2.1.3.2. Tahliye Taahhüdü Kiracı Tarafından Verilmiş Olmalı	28
2.1.3.3. Tahliye Tarihi Belirli Olmalı	29
2.1.3.4. Tahliye Taahhüdü Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olmalı	31
2.1.4. TAHLİYE TAAHHÜDÜ İLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	34
2.1.4.1. Taraflar	35
2.1.4.2. Dava Açma Süresi	36
2.2. İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	39
2.2.1. GENEL OLARAK	39
2.2.2. ŞARTLARI	40
2.2.2.1. Bir Kira Yılı Veya Bir Kira Yılına Aşan Süre İçerisinde İki Haklı İhtar Çekilmiş Olmalı	40
2.2.2.2. İhtarlar Haklı Olmalı	44
2.2.2.2.1. Kira Bedeli Muaccel ve Ödenmemiş Olmalıdır	44
2.2.2.2.2. Kira Borcu İhtardan Önce Ödenmemiş Olmalıdır	48
2.2.2.2.3. Kira Bedeli Gerektiği Gibi Ödenmiş Olmalıdır	50
2.2.2.2.4. İhtar Kiracıya Usulüne Uygun Olarak Tebliğ Edilmiş Olmalıdır	53
2.2.2.2.5. Kira Bedeline Karşılık Ticari Senet Verilmiş Olması Halinde	53
2.2.2.2.6. Tespit Davasının Açılmış Olması Halinde	54
2.2.2.2.7. Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır	56
2.2.2.3. İhtar Yazılı Olmalıdır	56
2.2.2.4. Keşideci ve Muhatap	57

2.2.3. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	60
2.2.3.1. Taraflar	60
2.2.3.2. Dava Açma Süresi	63
2.3. KİRACININ YA DA EŞİNİN AYNI İLÇE VEYA BELDE SINIRLARI İÇİNDE KONUTUNUN BULUNMASI NEDENİYLE KİRA ÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	64
2.3.1. GENEL OLARAK	64
2.3.2. ŞARTLARI	66
2.3.2.1. Kiralanan Konut Olmalı	66
2.3.2.2. Kiracının ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olmalı	68
2.3.2.3. Konut Kiracı ya da Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olmalı	74
2.3.2.4. Konut Oturulabilir Olmalı	76
2.3.2.5. Kiraya Veren Konutun Varlığını Bilmemeli	81
2.3.2.6. Kiracıya Ait Konut Kiralanan ile Aynı Belde veya Belediye Sınırları İçinde Olmalı	82
2.3.3. KONUT NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	84
2.3.3.1. Taraflar	84
2.3.3.2. Dava Açma Süresi	85
SONUÇ	87
KAYNAKÇA	89

KISALTMALAR LİSTESİ

C.	: Cilt
f.	: Fıkra
GKHK	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK.	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HGK:	: Hukuk Genel Kurulu
İİK.	:2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu
m.	: Madde
PTT	: Posta ve Telgraf Teşkilatı
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
Y.	: Yargıtay
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

Tezimizin konusu, ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Ermesi’’dir. Konut ve çatılı işyeri kiralaları Türk Borçlar Kanunu’nun ikinci ayrımında yer almaktadır. Sözleşmenin sona erme halleri ise, Türk Borçlar Kanunu’nun 347 ila 352 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Çalışmamızın konusu olan kiracıdan kaynaklanan nedenlerle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi TBK m.352’de düzenlenmiş olup, madde içerisinde üç neden bulunmaktadır. Bunlar; yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi, iki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi ve kiracının ya da birlikte yaşadığı eşine ait konut nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesidir.

Çalışmamız, iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ve tez konumuzun dışında kalan sona erme halleri genel olarak incelenmiştir. Öncelikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tarihçesi, daha sonra konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tanımı, hukuki niteliği ve uygulama alanı üzerinde durulmuştur. Birinci bölümün devamında, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümleri ile kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri kapsamında sona ermesi incelenmiştir. Bunun ardından, kiracıdan kaynaklanan nedenlerin dışında, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümler çerçevesinde sözleşmeyi sona erdiren hükümler ele alınmıştır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi ayrıntılı ve Yargıtay kararları ışığında ele alınmıştır. İlk olarak yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle, daha sonra iki haklı ihtar nedeniyle ve son olarak kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konut nedeniyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi incelenmiştir.

Tezimizde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’ndaki düzenlemelerin yanı sıra, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile arasındaki farklara da değinilmiştir. Çalışmamız sırasında Yargıtay kararlarından yararlanılmış ve doktrindeki farklı görüşler olabildiğince sunulmaya çalışılmıştır.

Tezimiz genel bir değerlendirmenin yapıldığı Sonuç bölümü ile tamamlanmıştır.



BÖLÜM I

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ VE SONA ERMESİ

1.1 KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN KANUNİ DÜZENLEMELERİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Memleketimizde özel hukuk hükümleri dışında kiralari sınırlayan ve kiracı-kiralayan ilişkilerini düzenleyen ilk Kanun, Birinci Dünya Savaşı içinde kabul edilmiş ve kısa bir süre yürürlükte kalmış olan ‘‘Sükena İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanun’dur.¹ Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden İkinci Dünya Savaşına kadar olan dönemde, taraflar kira bedelini Borçlar Kanunu’na göre serbestçe belirleyebiliyorlardı. İkinci Dünya Savaşı sırasında yaşanan konut sıkıntısı nedeniyle, 3780 sayılı Milli Koruma Kanunu m. 30 ile kiracıları taşınmaz sahiplerine karşı koruyan düzenlemeler yapılmış, kira bedellerine sınırlamalar getirilmiştir. 1947 yılında İkinci Dünya Savaşı buhranının azalması ile 5020 sayılı Kanun yürürlüğe girmiş, bu tarihten sonra yapılan veya tadil edilerek kiraya verilen taşınmazların kiralari serbest bırakılmıştır.² Ancak düşünülen hedefler gerçekleştirilememiş, bir kısım kiralari serbest bırakılırken bir kısım kiralari sınırlamaya tabi olması yeni bir düzenleme ihtiyacını doğurmuştur.

1950’li yıllardan itibaren ülkemizde yaşanan hızlı nüfus artışı ve köylerden şehirlere gerçekleşen akış, konut ve işyeri ihtiyacını artırmış; talepteki bu hızlı artışa karşılık aynı oranda yapılaşmasının gerçekleşmemesi nedeniyle, kiraya veren karşısında zayıf durumda bulunan kiracının korunması ihtiyacı doğmuştur. Bunun için de konut ve işyeri kiralari’nin ayrı bir düzenlemeye tabi tutulması gerekmiştir.³

1955 yılında, kiralari 1953 rayiçleriyle donduran ve kiralayanın fesih hakkını sınırlayan 6570 sayılı ‘‘Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun’’ yürürlüğe

¹ Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1/2, 3. Bası, Ankara, 1985, s.18.

² Tandoğan, s.18.

³ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2019, Yetkin Basımevi, s.415.

konulmuştur.⁴ 6570 sayılı Kanun belli nitelikteki taşınmazlara ilişkin özel bir hukuki rejim getirmekle birlikte, Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeleri de dışlamamaktaydı.⁵ Bu husus 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinde *"bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur"* ifadesiyle de belirtilmiştir. Böylece 6570 sayılı Kanun kira mevzuatında ikili bir yapı meydana getirmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un ile oluşan bu ikili yapı sona erdirilmiş ve ilgili mevzuat bir araya getirilmiştir.⁶ 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10. maddesi ile yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un hükümleri bazı değişikliklerle konut ve çatılı işyeri kirası başlığı altında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na dahil edilmiştir.⁷

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kiracısı Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinden olan işyeri kiraları için ayrı bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, kiracısı Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinden olan işyeri kiraları için bazı maddelerin uygulanması 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren 5 yıl ertelenmiştir. Bu ertelemeye ilişkin hüküm, 6353 sayılı Kanun ile tekrar değişikliğe uğramıştır. Son düzenleme ile Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346, ve 354. maddeleri 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiş ve uygulanma tarihi 1 Temmuz 2020 olarak belirlenmiştir. Kanun koyucu, bu maddelere ilişkin konularda uygulanacak hükümleri belirleme yetkisini akdedecekleri sözleşmede tarafların iradesine bırakmıştır. Taraflar sözleşme özgürlüğünün sınırları içerisinde uygulanacak hükümleri belirleyeceklerdir; ancak taraflar kira sözleşmelerinde bu konuya ilişkin bir belirleme yapmadılar ise Geçici 2. maddeye göre mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır.⁸

⁴ Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara, 2014, s.228,

⁵ Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s.1.

⁶ Yusuf Can Delipınar, Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Onikilevha, 1. Baskı, İstanbul, Aralık 2016, s.4.

⁷ Aral/Ayrancı, s.228.

⁸ Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1., 3. Bası, İstanbul, 2013, s.226.

6098 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemelerde, doktrinde ileri sürülen eleştirilerin dikkate alındığı görülmektedir. Kanunda yer alan düzenlemelerden anlaşılacağı üzere, konut ve çatılı işyeri kiralalarının dışında büyük boyutlarda kira sorunu bulunmamaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının kötüniyetli kiraya verene karşı korunması gerektiği durumlar daha fazladır. Bu nedenle bu düzenlemelerin temel amacı, kiracının kira sözleşmesindeki güçsüz durumunun ortadan kaldırılmasıdır.⁹

Kira hukukuna ilişkin düzenlemelerin özüne bakıldığında, kira sözleşmelerinde güçsüz tarafın kiracı olduğu kabul edilir.¹⁰ Bu nedenle yapılan kanuni düzenlemeler sosyal amaçlı olup, kiracıyı kiralayana karşı koruma eğilimindedir.¹¹

1.2 KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE UYGULAMA ALANI

1.2.1. Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira sözleşmesinin tanımı, Türk Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmı olan Özel Borç İlişkilerinin, Kira Sözleşmesi başlıklı dördüncü bölümünde Genel Hükümler başlıklı ilk ayırımda bulunmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde kira sözleşmesi şu şekilde tanımlanmıştır; *'Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını ve kullanmayla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.'*

818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nda "adi kira" ve "hasılat kirası" olmak üzere iki tür kira bulunmaktadır. 6098 sayılı Kanun'da bundan farklı olarak, tüm kira sözleşmesi türlerini kapsayacak genel bir tanım yapılmış ve madde gerekçesinde bu husus *'kira sözleşmesinin, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde tanımlandığı'* şeklinde ifade edilmiştir.¹² Bu nedenle TBK 299. maddesinde yapılan tanım, Kira Sözleşmesi bölümünün ikinci ayırımı olan Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile üçüncü ayırım olan Ürün Kirasını da kapsamaktadır.

⁹ Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18.Bası, Ankara 2018, s.337.

¹⁰ Burak Kepkep, Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi, İstanbul Barosu Dergisi, C.89, S.2015/3, s.99.

¹¹ YHGK, T.28.11.1990, E.6-466/K.593(Burcuoğlu, Tahliye, s.2).

¹² Mustafa Özdoğan/ Tuba Oymak, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye, Ankara, 2013, s.17.

1.2.2. Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir. Sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterli olup, kiralananın kiracıya teslimi şart değildir. Kiralananın teslim edilmesi sözleşmenin kurulmasından sonra kiraya verenin yerine getirmek zorunda olduğu bir borçtur.¹³

Kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kira veren bir şeyin kullanımını devretme, kiracı ise kira bedelini ödeme borcuna sahiptir. . Kiraya verenin borçlandığı edim ile kiracının üstlendiği karşı edim birbirinin sebep ve karşılığını oluşturur ve bu iki edim birbiriyle değiştirilir.¹⁴ Sözleşme taraflarının, sözleşme ile bağlı olmaları asıl olduğundan, tarafların sözleşme süresinin bitimine kadar üzerine düşen bu yükümlülükleri yerine getirmeleri beklenir.¹⁵

Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir. Kiraya veren, kiralananın kullanımını kiracıya devretmeyi üstlenirken, kiracı bu kullanıma karşılık bir bedel ödeme borcu altına girmektedir. Taraflar arasında sözleşme konusu kiralananın kullanımının devredilmesi karşılığında bir edim kararlaştırılmamış ise, kira değil ariyet söz konusu olacaktır.¹⁶

Kira sözleşmesi devamlı borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir; kiralayanın kiralanın şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katlanma borcu zamana yayılmış bulunmaktadır.¹⁷

1.2.3. Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1. maddesi gereğince bu Kanun'un hükümleri *“belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman ve istasyonlarda”* bulunan taşınmazlar için uygulama alanı bulmaktaydı. 6098 sayılı Kanun ile bu ifade çıkarılmış ve herhangi bir sınırlama yapılmaksızın *“konut ve çatılı işyeri”* kavramı kullanılmaya başlanmıştır. Bu doğrultuda Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümleri coğrafi ya da idari olarak

¹³ Burcuoğlu, Tahliye, s.8; Refik Er, Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara, 1993, s.28; Eren, Özel Hükümler, s.317.

¹⁴ Zevkliler/Gökyayla, s.183; Eren, Özel Hükümler, s. 317; Yaşar Şahin Anıl, Kira Tahliye Davaları, 2007, İstanbul, s.10.

¹⁵ Haluk Burcuoğlu, Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi, Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul, 2009, s.140.

¹⁶ Eren, Özel Hükümler, s.317.

¹⁷ Aral/Ayrancı, s.230; Eren, Özel Hükümler, s.316; Mustafa Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011,s.6.

farketmeksizin ÷lkedeki tüm konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulama alanı bulmuştur.¹⁸

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin 6098 sayılı Kanun'da yer alan hükümlerin uygulama alanı bulacağı bir diğer husus kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları sözleşmelerdir. TBK m.339/f.2'ye göre, "*Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.*" Bu hüküm gereğince, kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyerlerine ilişkin yapmış olduğu kira sözleşmelerine hangi ve usul ve esasla yapıldığı farketmeksizin Türk Borçlar Kanunu'nun 339. ve diğer hükümlerin uygulanacağı yasa koyucu tarafından hüküm altına alınmıştır.¹⁹

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya veren çatılı işyeri ile beraber kiracıya bazı eşyaların kullanımını da bırakmış olabilir. Bu durum uygulamada eşyalı kiralama olarak ifade edilmektedir.²⁰ TBK 339. maddesi gereğince, kiracıya, konut ve çatılı işyeri ile birlikte bazı eşyalarında kullanımının bırakılması halinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin olan hükümler, bu eşyalara da uygulanacaktır. Ancak bu düzenleme tüm eşyalı kira sözleşmelerini kapsamamaktadır. Kanuna göre, kiralanan ve içerisinde bulunan eşyalar geçici kullanıma özgülenmiş ise altı ay ve daha kısa süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmayacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin konusu konut ve işyerleri olmakla birlikte, Kanunda konut ve çatılı işyeri kavramının tanımı bulunmamaktadır. Bu sebeple bir kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kapsamında olup olmadığını belirleyebilmek için, konut ve çatılı işyeri kavramının ne anlam ifade ettiğinin belirlenmesi gerekmektedir.

1.2.3.1. Konut Kavramı

Konut kavramından anlaşılması gereken, kiralananın, kiracının uyumak, barınmak vb. ihtiyaçlarını karşılayan, günübirlik olmayan ve onu dış etkenlerden koruyacak bir mekan niteliğinin bulunmasıdır.²¹ Ayrıca bir yerin konut olarak kabul

¹⁸ Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı, İstanbul Barosu Dergisi, C.88, S.2014/2 ISSN 1304-737X, s.54.

¹⁹ Mustafa Görmez, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul, Ocak 2019, s.64-65; Ahmet Cemal Ruhi, Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 2011, s.706.

²⁰ Efrail Aydemir, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Kitapçılık, 2012, s.25.; Eren, Özel Hükümler, s.401.

²¹ Aral, Ayrancı, s.241; Gümüş, Özel Hükümler, s.229; Delipınar, s.7.

edilebilmesi için, o yerin sürekli oturma ihtiyacı sebebiyle kiraya verilmesi gerekmektedir.²² Kanun koyucu konutun barınma ihtiyacını karşılaması gerektiği için yasa metninde ayrıca “çatılı” ibaresini kullanma gereği görmemiştir.²³

6570 sayılı Kanunda hükümlerin musakkaf taşınmazlar²⁴ için uygulanacağı belirtilmişken, 6098 sayılı Kanunda taşınmaz ibaresine yer verilmemiş olması sebebiyle taşınır niteliğindeki karavan, tekne, konteyner gibi yerlerin konut kapsamında yer alıp almayacağı tartışma konusu olmuştur. Doktrinde ağırlıklı görüşe göre,²⁵ taşınabilir özelliği bulunan tekneler, karavanlar ve konteynerler konut kirasına konu olabilmektedir. Aksi görüşe göre, bu yapılar taşınmaz niteliğe sahip olmadığından konut kapsamına girmemektedir.²⁶

1.2.3.2. Çatılı İşyeri Kavramı

Yasa metninde “çatılı işyeri” kavramı kullanılmış olmakla birlikte, kavramın tanımı yapılmamıştır. Çatılı işyeri kavramı, bir meslek ve sanatın icrası ya da ticari, sınai veya tarımsal bir işletmenin işletilmesine ayrılmış yapı eseri olarak tanımlanabilir.²⁷ Mağazalar, bürolar, atölyeler, alışveriş merkezlerinde bulunan işyerleri çatılı işyeri kavramına örnek olarak gösterilebilir.

Bir yerin “çatılı işyeri” niteliğine haiz olup olmadığını belirlemek için öncelikle kira sözleşmesinde bu hususun açıkça ya da zımnen belirtilip belirtilmediğine bakılması gerekir.²⁸ Ancak kira sözleşmesinden, kiralananın işyeri olup olmadığı anlaşılıyor ise bu durumda kiralananın tahsis amacına bakmak gerekir. Kiralananın tahsis amacının, ekonomik ve mesleki faaliyete ilişkin olması niteliğini belirleyecektir.²⁹ Örneğin, bir depo ekonomik amaçla değil de, bazı eşyaların saklanması için kiralanmış ise çatılı işyeri kavramına dahil olmayacaktır.

Çatılı olma kavramından üstü örtülü olmak anlaşılrsa da yarı örtülü taşınmazların çatılı işyeri kavramına girip girmeyeceği tartışmalıdır. Doktrinde bir görüşe göre,³⁰ bir taşınmazın çatılı işyeri kavramına dahil olabilmesi için üstü

²² Gümüş, Özel Hükümler, s.229; Aral/Ayrancı, s.241; Aydemir, s.21; Eren, Özel Hükümler, s.399.

²³ Görmez, s.58; Doğan, s.29.

²⁴ Tandoğan, “Taşınmazın sakf altında olması yani üstü örtülü olması ve duvarları bulunması kastedilmektedir.”, s.19.

²⁵ Görmez, s.60; Özdoğan/Oymak, Uygulama Alanı, s.56; Doğan, s.29.

²⁶ Gümüş, Özel Hükümler, s.229, Delipınar, s.8; Eren, Özel Hükümler, s.399.

²⁷ Eren, Özel Hükümler, s.400; Gümüş, Özel Hükümler, s.230.

²⁸ Görmez, s.60;

²⁹ Özdoğan/Oymak, Uygulama Alanı, s.58; Delipınar, s.9.

³⁰ Aral/Ayrancı, s.242; Eren, Özel Hükümler, s.400; Gümüş, Özel Hükümler, s.230.

örtülü, yatay ve dikey çevre alanlarının kapalı olması gerekmektedir. Üstü tam anlamıyla kapalı olmayan taşınmaz yapılar çatılı işyeri kapsamına girmediği için bunlar hakkında çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanamayacaktır. Ancak doktrinde ağır basan aksi görüşe göre,³¹ yarı örtülü olan kiralananın çatılı işyeri kavramına dahil olup olmadığını belirlemek için, kapalı alanların açık alanlara oranı belirlenmeli ve her somut olayda taşınmazın hakim vasfının dikkate alınması gerekmektedir. Yargıtay da bu görüşte olup, taşınmazın yarı örtülü olması halinde kapalı ve açık alanların oranına göre belirleme yapılacağına ilişkin kararlar bulunmaktadır.³² Yargıtay, açık alanlar ile örtülü alanlar arasında oransal bir değerlendirme yapılmasını, bu oransal değerlendirme sonucunda baskın çıkan tarafa göre karar verilmesini kabul etmektedir. Kanaatimizce de bu görüş yerinde olup, bir kiralananın çatılı olup olmadığını anlaşılamadığı durumlarda, açık alanlar ile örtülü alanlar arasında oransal değerlendirme yapılarak sonuca ulaşılması daha uygundur.

Çatılı olmayan işyerleri hakkında doğan uyuşmazlıklarda kiranın genel hükümleri uygulanacaktır. Ancak kiralanan sözleşmenin kurulması sırasında çatısız iken, daha sonra çatılı hale gelmesi durumunda hangi hükümler uygulanacaktır? Bu hususta Yargıtay'ın farklı kararları bulunmaktadır. Doktrindeki bazı görüşlere ve Yargıtay'ın bazı kararlarına göre, arsa nitelikli yer kiraya verilip, sonra üzerine çatılı işyeri oluşturulur ise taraflar arasındaki ilişkinin niteliğine bakılması gerekir. Eğer ilk sözleşmede bir değişiklik yapılmadan eski kiracılık ilişkisi sürdürülürse, kiralanan yine arsa kabul edilecek ve kiranın genel hükümleri uygulanacaktır. Ancak çatılı işyerinin oluşturulmasından sonra, taraflar çatılı işyerini göz önüne alarak yeniden bir kira sözleşmesi yapmışlar ise konut ve çatılı işyeri hükümleri uygulanacaktır.³³

³¹Delipinar, s.33; Görmez, s.62; Burcuoğlu, Tahliye, s.20; Tandoğan, s.20; Doğan, s.33.

³² Y. 6. H.D, T. 12.09.2005, 6670E./8058K" Sözleşmede kiralananın büfe ve çay bahçesi olarak kullanılacağı kararlaştırılmış olup mahkemece kiralananın niteliğinin belirlenmesi amacıyla yapılan keşif sonucu düzenlenen 1.12.2004 ve 2.1.2005 tarihli teknik bilirkişi raporlarında kiralanda 110 m2 musakkaf nitelikte kapalı alan bulunduğu bunun dışında 96 m2,lik kısmının ise açık alan olduğu açıklanmıştır. Teknik bilirkişilerin bu açıklamalarına göre taşınmazın galip vasfı musakkaf nitelikte anlaşılmaktadır. Bu durumda uyuşmazlığın 6570 Sayılı Yasa hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir. ("www.kazanci.com); Y. 6.H.D, T.18.09.2008, 12844E./05010K, "dava konusu taşınmazın niteliği "açık (halı) saha" olarak belirtilmiştir. Bilirkişiler raporunda da dava konusu taşınmazın 858 m2 açık halı saha+ 127 m2 kapalı hizmet binası olduğu vurgulanmıştır...Mahkemece, bilirkişi raporu ile dava konusu mecurun musakkaf yerlerden olmadığını belirlenmesi nedeniyle..."(www.kazanci.com).

³³ Aydemir, s.24; Y. 6.HD, T.20.03.2006, E.787/K.2760, " Kiracı tarafından sonradan sözleşmeye konu arsa üzerine bina yapılmış olması kiralananın sözleşmeyle kararlaştırılan niteliğini değiştirmez. Bu nedenle, Borçlar Kanununa tabi kiralanan hakkında 6570 sayılı Yasanın 7/e maddesi hükmü uyarınca, iki haklı ihtar nedenine dayanılarak tahliye davası açılmayacağından..."(www.kazanci.com); Y. 6.HD, T.03.04.2007, E.1899/K.3797, " Taraflar arasında 06.05.1987 tarihli kira sözleşmesinde, taşınmazın

Ancak aksi görüşe göre ise, boş arsa üzerine çatılı işyeri kurulmasına kadar kiranın genel hükümleri, çatılı işyerinin kurulmasından sonra ise konut ve çatılı işyeri hükümleri uygulama alanı bulacaktır.³⁴ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun vermiş olduğu bir karara göre,³⁵ arsa olarak kiralanan taşınmaz daha sonra kiracıya verilen "açık yetki" doğrultusunda çatılı işyeri kurulmuş olduğundan konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri uygulanacaktır.

İsviçre öğretisinde "işyeri kirası" kavramı geniş yorumlanmakta olup, bu görüşün savunucularına göre derneklerin, vakıfların, dini, ekonomik, sanatsal, sporsal birliklerin faaliyetlerini yerine getirmek için kiraladıkları yerler de işyeri kirası olarak nitelendirilmelidir.³⁶

1.2.3.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramına Girmeyen Haller

1.2.3.3.1. Taşınır Yapılar

6570 sayılı Kanunda hükümlerin sadece taşınmazlara uygulanacağı kabul edildiğinden, taşınır yapılar bu kanun kapsamında kalmamaktaydı. Ancak 6098 sayılı Kanunda yapılan düzenlemede, kiralananın taşınır ya da taşınmaz olmasına ilişkin bir ibare bulunmamaktadır. Bu durum her ne kadar tartışmalara yol açsa da ağırlıklı kabul edilen görüşe göre bir taşınmazın konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsamında kalabilmesi için taşınmaz bir yapıda, toprağa sıkı sıkıya bağlı olması yani taşınır nitelikte olmaması gerektiğidir.³⁷

Ticari niteliği bulunan büfelerin konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsamında olup olmadığı hususunda farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde ağırlıklı görüşe göre, büfe gibi yapılar temelli ve kalıcı olmamakla birlikte, temel tablası atılmak, duvarları

niteliği "100 m2 arsa, çay bahçesi" olarak belirlenmiştir. Sonradan bu taşınmazın üzerine büfe yapılması, bu taşınmazın niteliğini değiştirmez."(www.kazanci.com).

³⁴ Delipınar, s.10; Özdoğan/Oymak, Uygulama Alanı, s.60.

³⁵ YHGK, T.30.03.2005, E.6-181/K.208, "boş arsa olarak kiralanan yere, sözleşmede tarafların birlikte amaçladıkları kullanım şekline uygun olarak, davalı kiracı tarafından, sözleşmede kendisine bu yönde açıkça tanınan yetkiye dayalı olarak, kiralayanın onayından da geçen proje çerçevesinde. Belediyeden inşaat ruhsatı alınmak suretiyle, sabit temel sistemine sahip, sökülüp götürülmesi mümkün olmayan, musakkaf (örtülü) nitelikte bir büfe yapılmış, iskan izni de alınıp büfe olarak işletilmiş; davacı kiralayan da, tahliye konusundaki 24.6.2003 günlü ihtarnamesine kadar, bu yönde herhangi bir uyuşmazlık yaratmamıştır. Bu durumda, başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı; 6570 Sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir. Dolayısıyla, uyuşmazlığın çözümünde anılan Kanun hükümlerinin uygulanması gerekir."(www.kazanci.com).

³⁶ Gümüş, Özel Hükümler, s.230.

³⁷ Doğan, s.37; Aral/Ayrancı, s.242; Eren, Özel Hükümler, s.400; Mustafa Kırmızı, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s.306.

sağlam malzemeden yapılmak ve üzerinde korunmalı çatı bulunması suretiyle kullanıma elverişli olarak yapılabilmektedir. Şehirlerde oluşturulmuş bu nitelikteki büfeler konut ve çatılı işyeri kirası kapsamındadır ve özel hükümlerin uygulanması gerekmektedir.³⁸ Aksi görüşe göre ise, büfelerin her zaman kaldırılma ihtimalinin bulunduğundan bahisle taşınır yapı olduğu ve konut ve çatılı işyeri kapsamına girmediği kabul edilmektedir.³⁹ Bu görüşe göre, taşınır yapının büfe olması ile kulübe, çardak, baraka olması arasında bir fark bulunmamaktadır. Yargıtay'ın da büfelerin konut ve çatılı işyeri kavramına dahil olmadığına ilişkin kararları mevcuttur.⁴⁰

1.2.3.3.2. Mabet Niteliğinde Olan Yapılar

6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinin 2. fıkrasında; taşınmaz yapı niteliği taşıyan mabetler Kanun kapsamı dışında bırakılmıştır. Bununla birlikte bu yapıların kiraya verilmesi ve ibadethane dışında kullanılması da yasaklanmıştır. Ancak, camilerin altında ya da müstemilatında bulunan yerlerin, caminin giderlerinin karşılanması için kiraya verilebilmesi mümkün olup, yapılan kira sözleşmeleri 6570 sayılı Kanun kapsamına girmektedir.⁴¹

1.2.3.3.3. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazlar

6098 sayılı Borçlar Kanunu'nda 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile düzenlenmeyen yeni bir düzenleme yapılmıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin bir sınırlama getirilmiş ve TBK. m.339/f.1'in 2. Cümlesi uyarınca; *"Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz."* şeklinde hüküm altına alınmıştır.

³⁸ Aydemir, s.28; Yalçın Tosun, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.137-138, Ocak-Şubat 2016, s.35.

³⁹ Doğan, s.37.

⁴⁰ Y. 6.HD, T.22.09.2008, E.8611/K.9959," Musakkaf nitelikte olması için kiralananın sökülebilir ve taşınabilir nitelikte olmaması, sabit ve temelli bir bina niteliğini taşıması gerekir. Bu hali ile kiralananın gayrimusakkaf nitelikli bir büfe olduğunun kabulü gerekir. "(www.kazanci.com).

⁴¹ Yargıtay 6. H.D., T.05.03.1992, 2875E./3295K.,' Sözleşmede kiralanan çarşı camii pasajında dükkan olarak nitelendirilmiştir. 6570 sayılı Yasanın 1. maddesi, mabedlerin kiraya verilemeyeceği ve ibadethane haricinde hiç bir iş için kullanılmayacağı hükmünü taşımaktadır. Ancak, dava konusu edilen kiralanan dükkanın ibadete açık mabed olmadığı, gerek inşa tarzı gerek kullanma amacı gerekse kiralamadaki nitelendirilmesi karşısında tamamen mabed ve ibadethane dışında, caminin harcamalarını karşılayacak gelir sağlayıcı eklerinden olduğu ortadadır. Bu itibarla kiralananın mabet olarak nitelendirilmesi ve 6570 sayılı Yasanın 1. maddeyle kiralınması yasaklanan yerlerden kabul edilmesi, bu nedenle de aktin iptaline karar verilmesi yasaya aykırıdır." (www.kazanci.com).

Buna göre, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kira sözleşmeleri konut ve çatılı işyeri kira hükümlerine tabi olmayacaktır.

TBK 339. maddesine göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı dışında kalabilmesi için iki şart öngörülmüştür. Bu şartlardan ilki, kiralananın geçici kullanıma özgülenmiş olması, ikincisi ise kira sözleşmesinin 6 aydan kısa süreli olarak yapılmasıdır.

Kanun hükmünde ‘geçici kullanıma özgülenmiş olma’ kavramından neyi kastettiği açıklanmamıştır ve kiralananın hangi hükümlere tabi olacağını belirleyeceğinden doğru anlaşılması önem arz etmektedir.⁴² Ancak Kanun madde gerekçesinde niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilmiştir. Ayrıca, bir taşınmazın niteliğine ilişkin uyumsuzluk bulunması halinde, bu uyumsuzluğun somut olayın durum ve koşullarına göre hakim tarafından çözülmesi gerektiği de madde gerekçesinde yer almaktadır.⁴³

Geçici kullanıma özgülenme kira konusunun niteliğinden kaynaklanabileceği gibi, kira sözleşmesi taraflarının menfaatleri ile ilgili de olabilir. Mevsimlik ürünlerin satılması amacıyla kiralanan dükkan, fuar için kiralanan işyeri, yazlık konut kiralaması, apart oteller bu kapsamda değerlendirilebilir.⁴⁴ Bu örneklerde altı aydan kısa süreli kira sözleşmelerinde konut ve çatılı işyeri kira hükümleri uygulanmayacaktır. *Delipınar’a* göre ise,⁴⁵ kanun koyucu taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli kiralınması ifadesi ile, geçici kullanıma özgülenmiş olduğunu ifade etmektedir. Bu doğrultuda taşınmaz, altı ay veya daha kısa süreli kiralınmış ise geçici kullanıma özgülenmiş kabul edilecek ve konut ve çatılı işyeri kira hükümlerine tabi olmayacaktır.

TBK m.339’da aranan ikinci şart ise, kira sözleşmesinin altı aydan kısa süreli olmasıdır. Altı aydan daha fazla süreli ya da belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, geçici kullanıma özgülenip özgülenmediğine bakılmaksızın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanacaktır. Bunun yanı sıra kira sözleşmesi sürekli kullanım amacıyla kurulmuş, ancak altı ay dolmadan sözleşme sona ermişse, yine bu halde TBK m. 339 uygulama alanı bulacaktır.⁴⁶

⁴² Yavuz, *Özel Hükümler*, s.308.

⁴³ Kırmızı, s.307; Eren, s.419.

⁴⁴ Görmez, s.65.

⁴⁵ *Delipınar*, s.12.

⁴⁶ Görmez, s.66.

1.3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi tezimiz içerisinde iki ayrı grup içerisinde incelenecektir. İlk incelenecek konu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri çerçevesinde sona ermesidir. Bu başlık altında, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri ile kiraya ilişkin genel hükümleri çerçevesinde sona ermesi ayrı ayrı incelenecektir. İkinci olarak ise tezimizin asıl konusu olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kendine özgü sebeplerle sona ermesidir.

1.3.1. Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Çerçevesinde Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi

1.3.1.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Kapsamında Sona Ermesi

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda genel hükümler kısmında yer alan ve sözleşmeden doğan borçların ihlaline bağlı olarak taraflara tanınan sözleşmeyi sona erdirme olanağı, konut ve çatılı işyeri kiralarına da tanınmıştır. Bu husus Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi başlığında yer alan m.347/f.3'de şu şekilde ifade edilmiştir, "*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.*" Madde hükmünden görüleceği üzere, kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralarının genel hükümler çerçevesinde sona erdirilmesini fesih hakkının kullanılabilceği durumlara bağlamıştır.⁴⁷ Genel hükümler çerçevesinde sona erme hallerinden bazılarını aşağıda inceleyeceğiz.

Genel hükümler kapsamında inceleyeceğimiz ilk sona erme nedeni alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesidir. Borçlar Kanununun 135. maddesine göre, alacaklılık ve borçluluk sıfatının bir kişide birleşmesiyle borç sona erer. Ancak birleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkarsa borç tekrar canlanır.⁴⁸ Alacaklı ve borçlu sıfatının aynı kişide birleşmesi, ölüm ile ya da yaşayanlar arası bir hukuki işlem ile gerçekleşebilir. Örneğin; kiraya veren öldüğünde, kiracı kiraya verenin tek mirasçısı

⁴⁷ Öğreti hakkında ayrıntılı bilgi için bkz: Gümüş, Özel Hükümler, s.335

⁴⁸ Haluk N. Nomer, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 15. Bası, s.424.

ise ya da kiracı kiralananı kiraya verenden satın alırsa alacaklı ve borçlu sıfatı birleşmiş olacak ve kira sözleşmesi sona erecektir.⁴⁹

Genel hükümler kapsamında incelenmesi gereken ikinci sona erme nedeni ikale sözleşmesidir. İ kale sözleşmesi borçlar hukukunun genel prensiplerinden biri olan sözleşme serbestisinden doğmuştur.⁵⁰ Taraflar kendilerine tanınan sözleşme serbestisi ile aralarındaki sözleşmeyi ortadan kaldıran bir sözleşme yapabilirler. Bu sözleşme ile taraflar sözleşmenin yapıldığı anda ya da ileriye yönelik olarak aralarındaki kira sözleşmesini sona erdirebilir.⁵¹

Genel hükümler çerçevesinde üçüncü sona erme nedeni ifanın sonradan imkansız hale gelmesidir. Borçlar Kanunu'nun 136. maddesinde "İfa İmkansızlığı" başlığında yer alan hükme göre; "*Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkansızlaşır, borç sona erer.*" İfayı imkansızlaştıran haller bir doğa olayı, kitle hareketleri, sağlık ya da hukuki sebepler olabilir.⁵² Kira sözleşmelerinde sonraki imkansızlıktan söz edebilmek için, bu imkansızlığın kiraya verenin edimi açısından gerçekleşmesi gerekmektedir.⁵³ Şöyle ki, kiracının edimi para borcu olduğundan ve para borçlarında imkansızlık söz konusu olamayacağından, kira sözleşmesinin imkansızlık nedeni ile sona ermesi ancak kiraya veren açısından edimin imkansızlaşması ile mümkün olur.⁵⁴ İfanın imkansızlığı iki şekilde gerçekleşebilir; maddi imkansızlık ve hukuki imkansızlık.⁵⁵ Maddi imkansızlığa, kiralananın yanması, yıkılması gibi mücbir sebepler nedeniyle ifanın yerine getirememesi örnek gösterilebilir. Hukuki imkansızlık⁵⁶ ise üstlenilen edimin ifa edilmesinde hukuki bir engel bulunmasıdır. Örnek olarak taşınmazın kamulaştırılması durumunda kiraya verenin ediminin ifası imkansızlaşacaktır.⁵⁷

⁴⁹ Delipınar, s.14; Doğan, s.23; Ahmet Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Bası, Ankara 2018, s.1075; Sefa Reisoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 4. Bası, İstanbul 2000, s.329.

⁵⁰ Delipınar, s.14.

⁵¹ Gülşah Sinem Aydın, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi(TBK m. 327-333), Onikilevha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, Ekim 2013, s.20.

⁵² Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s.1079.

⁵³ Burcuoğlu, Tahliye, s.26.

⁵⁴ Aydın, s.21.

⁵⁵ Y. 13. HD, T. 9.12.1981, 7575E./8064K, " İmkansızlık maddi bir nedenden ileri gelebileceği gibi hukuksal bir neden de buna kaynak olabilir." (www.kazanci.com)

⁵⁶ Y.13. HD, T.29.05.1984, 2594E./4113K., " Şu açık olgu karşısında sözleşmenin kurulması tarihinden evvel de davacının yapmayı yükümlendiği tamir servis atölyesinin yeşil saha içinde kaldığı, sözleşmedeki ifanın hukuken imkansız olduğunu kabul zorunludur. Buradaki imkansızlık hukuki sebepten (yeşil saha olan taşınmaza inşaat ruhsatı verilmemesi) ileri gelmektedir. Hukuki nedenlerle ifası gerçekleşemez nitelikteki her edim imkansızdır." (www.kazanci.com)

⁵⁷ Aydın, s.21; Delipınar, s.15.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde sonraki imkansızlık, sözleşmenin kurulmasından sonra ancak sürekli edimin yerine getirilmesinden önce meydana gelmiş ve ifanın imkansızlaşması kiraya verene yüklenemiyor ise Borçlar Kanunu 136. maddesine göre kiraya veren sorumlu olmayacaktır.⁵⁸ Bu durumda kira sözleşmesi sona erecek olup, kiraya veren ve kiracı karşılıklı olarak edimlerinin yerine getirilmesini talep edemeyecektir. Ancak kira bedeli peşin ödenmiş ise, kiracı, kira bedelinin, kiraya verenin ediminin imkansızlaşması anından sonraki kısmına düşen bölümünü TBK m.136/f.2’da belirtilen sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilecektir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sonraki imkansızlık sürekli edimin yerine getirilmeye başlamasının ardından gerçekleşmiş ise, kiraya verenin sorumlu olup olmayacağı incelenecektir. Sonraki imkansızlıktan kiraya veren sorumlu tutulabiliyor ise kira sözleşmesi sona ermeyecek, imkansızlığın ortaya çıkmasından itibaren önemli fesih nedeni oluşturacaktır. Eğer kiraya veren sonraki imkansızlıktan sorumlu tutulamıyor ise, kira sözleşmesi ileriye dönük olarak sona erecektir.⁵⁹

Kiraya verenin, ifasının imkansız hale gelmesinde kendisinin kusuru var ise tazminat yükümlülüğü doğacaktır.⁶⁰

1.3.1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine neden olan ikinci kısım; Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler arasında yer alan sona erme halleridir. Bu hükümlerin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanabileceği TBK m.347/f.3’de ‘‘ Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilmesi durumunda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.’’ ifadesi ile açıkça belirtilmiştir. Ancak Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesinin genel hükümlerine yer alan sona erme sebepleri, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin sona erme sebeplerine aykırı olmadığı müddetçe uygulanacaktır.⁶¹

⁵⁸ Aydın, s.22; Mehmet Ayan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, s. 382.

⁵⁹ Aydın, s.22-24; Kılıçoğlu, Genel Hükümler, s.1081;Reisoğlu, s.330; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 24. Baskı, s.1452.

⁶⁰ Burcuoğlu, Tahliye, s.26; Ayan, s.382.

⁶¹ Gümüş, Özel Hükümler, s.335; Yavuz, Özel Hükümler, s.339; Zevkililer/Gökyayla, s.318.

Kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerde yer alan sona erme hallerinde, ikili bir ayırım yapılması gerekmektedir. İlk ayırım, Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmelerinin genel hükümleri içerisinde, sözleşmenin sona ermesi başlığı altında yer alan sona erme halleridir ve bu hükümler TBK. m.327 ve m.333 arasında düzenlenmiştir. İkinci ayırım ise borca aykırılık nedeniyle kira sözleşmesinin sona erme halleridir ve bu hükümler ise TBK m.306, m.315 ve m.316'da düzenlenmiştir.

1.3.1.2.1. Sözleşmenin Sona Ermesi Hükümlerinin Uygulanması(TBK m.327-333)

Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında "Sözleşmenin Sona Ermesi" başlığı altında yer alan maddeler olağan sona erme hallerini oluşturmaktadır. Bu sona erme hallerinden ilki kira süresinin geçmesi nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesidir. TBK m.327/f.1'e göre " *Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.*" Kanun hükmünden de anlaşılacağı üzere, kira sözleşmelerinde açık veya örtülü olarak bir süre belirlenmiş ise, bu sürenin sonunda kira sözleşmesi sona erecektir. Ancak yukarıda belirttiğimiz üzere, bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü hükümlere aykırılık oluşturmadığı ölçüde uygulanabilecektir. TBK m. 347 ile TBK. m.327 çelişir ise, uygulanması gereken hüküm TBK m.347 olmalıdır.⁶² Yargıtay'ın bir kararına göre, somut olayda 327. madde ile 347. madde arasında hangisinin uygulanacağına ilişkin bir çelişki olması halinde, öncelikle kira sözleşmesine konu taşınmazın konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsamında kalıp kalmadığının belirlenmesi gerekmektedir.⁶³

Olağan sona erme hallerinden bir diğeri belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimini ile sözleşmenin sona erdirilmesidir. Bu husus TBK 328. ila 330. maddeleri arasında düzenlenmiştir. TBK 328. maddeye göre " *Belirsiz süreli kira*

⁶² Delipinar, s.18.

⁶³ Y. 6.HD, T.19.01.2016, E.2242/K.2016-115 "Olayımıza gelince; davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.01.2014 başlangıç tarihli ve 3 ay süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralanan büfe yeri, yazlık çay bahçesi olarak belirtilmektedir. Ancak dosya kapsamından kiracı tarafından ne şekilde kullanıldığı ve taşınmazın baskın vasfının (çatılı ya da çatısız) ne olduğu anlaşılamamaktadır. 17.03.2014 tarihli ihtarname ile davalıya, davaya konu taşınmazda yeni proje uygulaması yapılacağından tahliye edilmesi bildirilmiştir. Mahkemece taşınmazın ihale ile kiraya verilmediği gerekçesi ile davanın kabulü ve kiracılığın devam ettiğinin tespitine karar verilmişse de, öncelikle keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine yada genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucu dairesinde karar verilmesi gerekirken.." (www.kazanci.com).

sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir.” TBK 329. maddeye göre ise, taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir. Ancak yukarıda belirttiğimiz üzere, bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlere aykırılık oluşturmadığı ölçüde uygulanabilecektir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebeplerinden olan TBK. m.347’de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracının her zaman kiraya verenin ise kiranın başlangıcından on yıl sonra genel hükümlere göre fesih bildirimini ile sözleşmenin sona erdirebileceği belirtilmiştir. Bu durumda TBK 328 ila 330. maddeleri TBK m.347’nin izin verdiği ölçüde uygulanabilecektir.⁶⁴

Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kapsamında sözleşmeyi sona erdiren olağan fesih sebeplerinin dışında olağanüstü fesih sebepleri de yer almaktadır. Bunlar TBK m.331, 332 ve 333’de hüküm altına alınmıştır.

Borçlar Kanunu’nun 331. maddesine göre taraflardan her biri, kira ilişkisinin devam etmesini, kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı halinde, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Önemli sebepler taraflardan kaynaklanabileceği, taraflardan kaynaklanmayan nedenler de olabilir. Önemli sebeplere örnek olarak, harp hali, ekonomik kriz, kiracının mali durumunun önemli ölçüde ve sürekli bozulması, ailenin büyümesi gösterilebilir.⁶⁵ Genel kural niteliğinde olan bu tür fesih hakkı, sözleşme belirli veya belirsiz olsun, konut ve çatılı işyeri kirası dahil her tür kira ilişkisinde kullanılabilir.⁶⁶ Ancak yasada özel olarak düzenlenmiş olan kiracının temerrüdü, kiralananın özenle kullanılmaması gibi nedenler TBK m.331 kapsamında önemli neden sayılmaz.⁶⁷

Borçlar Kanunu’nun 332. maddesine göre, kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini

⁶⁴ Delipınar, s.19; Gümüş, Özel Hükümler, s.335.

⁶⁵ Gümüş, Özel Hükümler, s.298.

⁶⁶ Y. 6. HD, T.27.10.2015, E.7331/K.9163, “ Genel kural niteliğinde olan bu tür fesih hakkı, sözleşme belirli veya belirsiz olsun, konut ve çatılı işyeri kirası dahil her tür kira ilişkisinde kullanılabilir.”(www.kazanci.com); Aral/Ayrancı, s.297; Zevkililer/Gökyayla, s.331.

⁶⁷ Zevkililer/Gökyayla, s.332.

isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Kiraya veren bu süre içinde kendisine güvence verilmezse sözleşmenin feshedilmiş sayılacağını bildirmiş ise bu sürenin sonunda, bildirmemiş ise sürenin dolmasından sonra fesih beyanının kiracıya ulaşması ile birlikte sözleşme sona erer.⁶⁸

Türk Borçlar Kanunu'nun 333. maddesinde kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin sona ermesi düzenlenmiştir. Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü hükümlerin arasında yer alan Borçlar Kanunu'nun 356. maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralaları için ayrı bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, "*Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.*" Daha önce ifade edildiği üzere, genel hükümler ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin izin verdiği ölçüde uygulanabilir. Bu doğrultuda doktrinde ağırlıklı görüşe göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölmesi durumunda, TBK m.333 uygulanamayacak, TBK m.356. uygulama alanı bulacaktır.⁶⁹ Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölmesi halinde TBK m.356'da sayılan kişiler doğrudan kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilecek ve kira sözleşmesini sürdürebileceklerdir.

1.3.1.2.2. Borca Aykırılık Hükümlerinin Uygulanması(TBK. m.306, m.315, m.316)

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler kapsamında sona ermesinde incelenecek ikinci kısım borca aykırılık nedenleridir. Bu kısımda yer alan ilk neden, Borçlar Kanununun 306. maddesinde bulunan ayıbın giderilmemesi halinde kiracıya tanınmış olan sona erdirme hakkıdır. Borçlar Kanununun 306. maddesine göre, kiralananın ayıplı olması, bu ayıbın kiralananın öngörülen kullanım elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve kiraya verenin süresi içerisinde bu ayıbı gidermemesi halinde kiracı, sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

⁶⁸ Doğan, s.25; Delipınar, s.20; Kalender, s.31; Aral, Ayrancı, s.298.

⁶⁹ Aral/Ayrancı, s.299; Zevkliler/Gökyayla, s.330-331; Gümüş, Özel Hükümler, s.335; Yavuz, Özel Hükümler, s.306.

İkinci neden, TBK m. 315’de ‘‘kiracının temerrüdü’’ başlığı ile düzenlenmiştir. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek olan süre, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde en az 30 gündür. Bu hüküm uyarınca, kiracının muaccel kira bedeli ve yan giderleri ödememesi halinde, kiraya verenin yapması gereken, kiracıya 30 günlük ödeme öneli verdiğini, ödeme yapmaması halinde sözleşmenin feshedileceğini yazılı olarak bildirmesidir. Kiracı kendisine tanınan bu süre içerisinde, ödeme yapmaz ise sözleşme bildirim yoluyla sona ermiş olacaktır.⁷⁰ Bu hüküm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme hallerinden olan ‘‘iki haklı ihtar nedeniyle tahliye’’ kavramından tamamen farklı olması sebebiyle, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanabilecektir.⁷¹

Üçüncü neden, TBK m. 316’da düzenlenen, özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırılıktır. Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranması halinde, kiraya veren konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracıya en az 30 gün süre vererek bu aykırılığın giderilmesini, giderilmemesi halinde kira sözleşmesinin sona erdirileceğini bildirerek, kira sözleşmesini sona erdirebilir.

1.3.2. Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Hükümler Kapsamında Sözleşmenin Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin hükümler hem 6570 sayılı Kanunda hem de 6098 sayılı Borçlar Kanunu’nda da iki farklı yöntem ile düzenlemiştir; kira sözleşmesinin bildirim yolu ile sona ermesi ve kira sözleşmesinin dava yolu ile sona ermesi. Kanun koyucu dava yoluyla sona erme kısmında ise, kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona ermesi ve kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle sona ermesi şeklinde iki ayrı düzenlemeye yer vermiştir. Kira sözleşmesi hangi yöntemle sona erdirilmiş olursa olsun, sona erdirilmesinin temel amacı, kira sözleşmesi ile bağlılığın sona ermesi ve kiraya

⁷⁰ Haluk Burcuoğlu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kiralananı Teslim Almadığı Hallerde, Sözleşme ile Bağlı Olmaktan Kurtulmak İsteyen Kiraya Verenine Başvurabileceği Yollar, Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan, İstanbul, 2015, s.257; Aral/Ayrancı, s.295.

⁷¹ Delipınar, s.17.

verenin kiralanana kavuşmasıdır.⁷² Tezimizin konusu kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona erme olduğundan, bu konu ileride ayrıntılı olarak incelenecektir. Bu başlık altında ise diğer sebepleri kısaca inceleyeceğiz.

1.3.2.1. Bildirim Yolu İle Sona Erme

Belirli süreli konut ve işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi TBK m. 347’de düzenlenmiştir. Buna göre; belirli süreli kira sözleşmesinde, kiracı sürenin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verene, sözleşmeyi yenilemeyeceğine dair yazılı bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarda bir yıl uzatılmış sayılır. Kanun koyucu kira sözleşmesinin sonunda göndereceği bir fesih beyanı ile kira sözleşmesini sona erdirme imkanını sadece kiracıya tanımıştır.⁷³ Sözleşme süresinin sonunda fesih bildirimini ile kira sözleşmesini sona erdirme hakkının sadece kiracıya tanınması, sosyal adalet ihtiyacının bir sonucudur. Eğer kiraya verene, kira süresinin sonunda, bir fesih beyanı ile kira sözleşmesini sona erdirme imkanı tanınmış olsaydı, kiracının kişisel ve ticari hayatı olumsuz yönde etkilenecek ve kamu düzenine aykırı bir durum ortaya çıkacaktır.⁷⁴ Burada kiracıya tanınan fesih bildirim hakkı, bozucu yenilik doğuran bir hak olup, sözleşmenin kullanıldığı anda değil, sürenin bitimi ile sona erer.⁷⁵

Kiraya veren ise, sözleşme sürenin bitimine dayanarak sözleşmeyi feshedemez. Kanunun m.347/f.1’de kiraya verenin, on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesine son verebileceğini düzenlemiştir. Bu husus 6098 sayılı kanun ile gelen bir yeniliktir. 6570 sayılı Kanun’da sözleşmeyi feshetme imkanı sadece kiracıya tanınmış olup, kiraya verenin süre bitimi nedeni ile sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmamaktadır.⁷⁶

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde; Kanun, kiracıya her zaman, kiraya verene ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel

⁷² Burcuoğlu, Teslim, s.254.

⁷³ Mustafa Alper Gümüş, Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.145-146, 2016, s. 120; Eren, Özel Hükümler, s.416; Aral/Ayrancı, s.300.

⁷⁴ Kepkep, s.99.

⁷⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 416; Yavuz, Özel Hükümler, s.341; Umay Büyükdag, Türk Borçlar Kanunu’nun 347/1 Maddesine Göre Konut ve Çatılı İşeri Kiralarında Kiracının Tahliyesi, Serdar Özersin’e Armağan, Ankara, 2017, s.485.

⁷⁶ Mithat Ceran, Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s.746.

hükümlere göre fesih bildiriyle kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmaktadır. 6570 sayılı Kanun'da kiraya verene fesih bildiri yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmamıştır. Kiraya veren bu dönemde sadece 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinde kendisine tanınan tahliye sebeplerinden faydalanabiliyordu. 6098 sayılı kanunda ise kiraya verene de fesih bildiri ile kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmıştır.⁷⁷ Fesih bildiri ile sözleşmenin sona erdirilmesinde feshin haklı bir nedene dayandırılmasına ya da bir gerekçe gösterilmesine gerek yoktur.⁷⁸ Tüm bu açıklamalardan görüleceği üzere, fesih bildiri ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sadece belirsiz süreli kira sözleşmelerinde söz konusudur. Belirli süreli kira sözleşmelerinde fesih bildiri yoluyla sözleşme sona erdirilememekte olup, sözleşmenin belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmesi halinde fesih bildiri yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi geçerlilik kazanacaktır.⁷⁹

Fesih bildiriminin şekli Borçlar Kanunu m.348'de düzenlenmiştir. Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde fesih bildirimini yazılı yapılmasına bağlı olduğunu kabul etmektedir. Yani yazılı olarak yapılmamış fesih beyanı geçersiz olacaktır.⁸⁰ Yazılı şekil şartı, adi yazılı şekilde veya telgraf, taahhütlü mektup, hatta noter kanalıyla resmi şekilde de gerçekleştirilebilir.⁸¹ Bu şekil şartı emredici nitelikte olup, taraflarca farklı bir düzenleme yapılamaz.⁸²

1.3.2.2. Dava Yolu İle Sona Erme

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi Türk Borçlar Kanunu'nun 350 ila 356. hükümleri arasında düzenlenmiştir. 6570 sayılı Kanun'da tahliye davası olarak düzenlenen bu yol, kira sözleşmesinin ancak bir mahkeme kararı ile sona erdirilmesini ifade etmektedir. Kira sözleşmesinin, ancak bir mahkeme kararı ile sona erdirilmesi kiracının keyfi fesih bildirimlerine ve buna bağlı olarak doğacak uyuşmazlıklara karşı korunmasını sağlamaktadır.⁸³

⁷⁷ Ahu Ayanoglu Morali, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y.2013, C.9, S.103-104, s.117.

⁷⁸ Aydemir, s.167; Yavuz, Özel Hükümler, s.342.

⁷⁹ Engin Daşlı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Erzincan 2017, s.118.

⁸⁰ Erol Türel, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, C.2, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015, s.102.

⁸¹ Eren, Özel Hükümler, s.418.

⁸² Gümüş, Özel Hükümler, s.337; Yavuz, Özel Hükümler, s.343;

⁸³ Yavuz, Özel Hükümler, s.343; Öztürk, s.1559.

Tahliye davası ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sadece konut ve çatılı işyeri kiralari için geçerli olup, diğerk kira sözleşmeleri açısından uygulanması mümkün değildir. Tahliye davası sonucunda mahkeme tarafından tahliye kararının verilmesi ve bu kararın kesinleşmesi ile birlikte kira sözleşmesi sona erer. Bu nedenle hakimin vereceği karar kira sözleşmesini sona erdirdiğinden yenilik doğuran bir hükümdür.⁸⁴

Bu davalar kamu düzenine ilişkin olduğundan, sadece resmi devlet yargısı görevli ve yetkili olup, tarafların bu konuda tahkim yoluna başvurması söz konusu değildir.⁸⁵

Tahliye davası sebepleri, Kanunda kiracıdan kaynaklanan nedenler ve kiraya verenden kaynaklanan nedenler olarak ikiye ayrılmaktadır. Kanun koyucu belirlemiş olduğu tahliye nedenlerinin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğine hükmederek, kiracıyı korumayı amaçlamıştır. TBK m.354'te *‘‘dava sebeplerinin sınırlılığı’’* başlığı altında bulunan hükme göre, *‘‘Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.’’* Yani konut ve çatılı işyeri kiralalarında taraflar anlaşarak kiracı aleyhine, TBK m.350,351,352 maddede sayılan sebepler dışında bir tahliye sebebi belirleyemeyeceği gibi, Borçlar Kanunu'nda öngörülen ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilecek olan Kira Hukukunun Genel Hükümlerindeki fesih ve fesih bildirim sebepleri dışında fesih sebepleri kararlaştıramayacaklardır.⁸⁶ Ancak dikkat çekmek isteriz ki, Türk Borçlar Kanunu'nda tahliye davasına ilişkin sebeplerin sınırlılığı sisteminin başkaca bir ülkede uygulamasına rastlanılmamıştır.⁸⁷

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya verenden kaynaklanan nedenler ise sona ermesinde, kanunda belirlenen nedenler; *‘‘gereksinim’’*, *‘‘yeniden inşa ve imar’’*, *‘‘yeni malikin gereksinimi’’* şeklinde düzenlenmiştir.

Gereksinim ve yeniden inşa ve imar nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi TBK m.350'de düzenlenmiştir. Buna göre, kiraya veren, kira sözleşmesini; kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğerk kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, bu hükme dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Konut ve çatılı işyeri kira

⁸⁴ Gümüş, Özel Hükümler, s.338.

⁸⁵ Eren, Özel Hükümleri s.419.

⁸⁶ Gümüş, Özel Hükümler, s.339.

⁸⁷ İbrahim Kaplan, Türk-İsviçre ve Alman Kira Hukukunda Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Sebepleri, Prof. Dr. Hikmet Sami Türk'e Armağan, Ankara, 2017, s.242.

sözleşmelerinin sona erdirilmesine neden olan diğer bir husus maddenin devamında belirtilmiştir. Buna göre, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir. TBK. m.350’de sayılan nedenler ile kira sözleşmesi sona erdirilecek ise; belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açılması gerekmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin yeni malikin gereksinimi nedeniyle sona ermesi TBK m.351’de düzenlenmiştir. Kiralananı sonradan edinen kişi, kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğunun doğması halinde, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kanun maddesinin başlığında tahliye isteme hakkı sadece sonradan mülkiyet hakkı kazanan malike tanınmıştır. Bununla birlikte Kanunun 311. maddesinde bulunan “ *Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır*” hükmü uyarınca, taşınmaz üzerinde kira sözleşmesinden sonra üst hakkı, intifa hakkı veya oturma hakkı gibi sınırlı aynı hak elde eden kişiler de kıyasen uygulama ile yeni malikin gereksinimi sebebiyle sözleşmenin sona ermesi hükümlerinden faydalanabilecektir.⁸⁸

Kiracıdan kaynaklanan nedenler ise tezimizin konusu olup, ileride ayrıntılı şekilde incelenecektir.

⁸⁸ Murat Doğan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, Sempozyum No:3, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 2011, s.514.

BÖLÜM II

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACIDAN KAYNAKLANAN NEDENLERLE SONA ERMESİ

2.1 YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ İLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

2.1.1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi, Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7. maddesinin (a), (e) ve son fıkrasının bir araya getirilmesi ile TBK. 352. maddesinde 3 fıkra ile düzenlenmiştir.⁸⁹ Kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermenin ilk hali, GKHK'nun 7. fıkrasının (a) bendinden alınmıştır ve yazılı tahliye taahhüdü ile sözleşmenin sona ermesi olarak düzenlenmiştir.

6570 sayılı Kanunu m.7/f.1'da *''Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği''* şeklinde düzenlenen bu konu, TBK m.352/f.1'de; *''Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.''* şeklinde düzenlenmiştir.

Madde hükümlerinden görüleceği üzere tahliye taahhüdü Mülga GKHK'nun 7. maddesindeki düzenlenen konulardan biri olmakla beraber, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılarak, 6570 sayılı Kanuna paralel düzenlenmiştir.⁹⁰ İki düzenleme arasında ortak nokta, yazılılığın esas olmasıdır. İki düzenleme arasındaki farklardan ilki ise, taahhütnamenin veriliş zamanıdır. 6570 sayılı

Kanunda,

⁸⁹ Erzan Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku(Özel Borç İlişkileri), Ankara, 2011, s.108.

⁹⁰ İnceoğlu, s.423.

taahhüdün verilmiş zamanı düzenlenmemekle birlikte 04.10.1944 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda belirtilen kira ilişkisi kurulmadan veya kurulurken alınan tahliye taahhüdünün serbest iradeye dayanmaması nedeniyle kabul edilmediği görüşü benimsenmiştir.⁹¹ Bu konu ileride ayrıntılı olarak incelenecektir.

6098 sayılı Kanun ile 6570 sayılı Kanunda yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin düzenlemeler arasındaki bir diğer fark, tahliye tarihine ilişkindir. 6570 sayılı Kanun'da tahliye tarihine ilişkin bir sınırlama getirilmemesi kiracının aleyhine olup, kiraya verene keyfi bir tahliye tarihi belirleme imkanı vermektedir. 6098 sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile bu keyfiliğe son verilmiş ve açıkça tahliye tarihinin belirli olması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Bunun yanı sıra yapılan bir diğer değişiklik ise, kiraya verenin başvuracağı yollara ilişkindir. 6570 sayılı Kanunda kiraya verene, icra yoluna başvurma hakkı düzenlenmiş iken, 6098 sayılı Kanunda icra ve dava yolu imkanı tanınmıştır.

Yazılı tahliye taahhüdü ile kiracı, sözleşmeyi uzatmak hususundaki serbestliğini, önceden taşınmazı belirli bir tarihte boşaltacağına ilişkin verdiği taahhüt ile sınırlamaktadır.⁹²

2.1.2. Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği

Tahliye taahhüdünün hukuki niteliğine ilişkin doktrinde farklı görüşler mevcuttur.

İnceoğlu'na göre, tahliye taahhüdü ikale anlaşması olarak kabul edilmelidir. Ancak görüşe göre, ikale anlaşması hem kanuni bir şarta hem de bir vadeye bağlanmıştır. Kiraya verenin süresi içerisinde dava açması ile birlikte kanuni şart gerçekleşmiş olacak ve kira sözleşmesi sona erecektir.⁹³

Doğan'a göre, tahliye taahhüdü, kiracıya belirli tarihte kiralananı boşaltma yükümlülüğü getiren ve kiraya verene de kiracıdan kiralananı boşaltmasını isteme hakkı veren borçlandırıcı bir işlemdir.⁹⁴ Bu görüşe göre tahliye taahhüdünün borçlandırıcı bir işlem olarak kabul edilmesinin nedeni, tahliye taahhüdünün kendiliğinden bir sonuç doğurmamasıdır. Yazılı tahliye taahhüdünün sonuç

⁹¹ Y. İBK., T.04.10.1944, E.20/K.28 (Burcuoğlu, Tahliye, s.304); İnceoğlu, s.429; Eyüp İpek, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.102, Y.2012, s.77.

⁹² Tandoğan, s.195.

⁹³ İnceoğlu, s.424.

⁹⁴ Doğan, s.185.

doğurması için, kiracının kiralananı tahliye etmesi ya da kiraya verenin bir ay içerisinde icra veya dava yolu ile tahliye talebinde bulunması gerekmektedir. Kiracı veya kiraya veren herhangi bir işlem yapmaz ise, tahliye taahhüdü sonuçsuz kalmaktadır. Bu nedenle bu görüşün savunucularına göre, tahliye taahhüdü borçlandırıcı bir işlem niteliğindedir. Tarafımıza göre de, tahliye taahhüdü, kiracıya kiralananı boşaltma yükümlülüğü getirdiğinden borçlandırıcı bir işlem olarak nitelenmesi daha doğrudur.

Delipınar'a göre, tahliye taahhüdü, kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanıyan bir hukuki işlemdir. Ancak tahliye taahhüdünün sonuç doğurabilmesi için açık ya da örtülü olarak kiraya verenin kabul etmesi gerektiğinden, bir sözleşmeye de benzetilmesi mümkündür. Delipınar, bunun yanı sıra tahliye taahhüdünün aynı zamanda kiracıya kiralananı boşaltma borcu yüklemesi sebebiyle, tek tarafa borç yükleyen borçlandırıcı bir işleme daha yakın bulmaktadır.⁹⁵

2.1.3. Şartları

2.1.3.1. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı

Tahliye taahhüdünün geçerliliği, TBK m.352/f.1'de açıkça taahhüdün yazılı olmasına bağlanmıştır. Burada aranan yazılı şekil, geçerlilik şartı⁹⁶ ve adi yazılı şekil şartıdır.⁹⁷ Ancak taraflar isterse yazılı şekil şartı yerine daha ağır olan resmi şekli kendi aralarında kararlaştırabilirler.⁹⁸

Her ne kadar kanun kapsamında tahliye taahhüdü adi yazılı şekil şartına bağlanmış olsa da tahliye taahhüdünün noter aracılığı ile yapılması kötüniyetli kiracılara karşı koruma sağlayacaktır. Şöyle ki; tahliye taahhüdü icra takibi ile uygulanmak istendiğinde kiracı, yazılı taahhüt üzerinde bulunan imzanın kendisine ait olmadığını iddia edebilir. Bu durumda kiraya veren itirazın kaldırılmasını icra mahkemesinden isteyemeyecek ve sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açma zorunda kalacaktır. Bu durum kiracılar tarafından süreci uzatmak amacıyla

⁹⁵ Delipınar, s.31.

⁹⁶ Eren, Özel Hükümler, s.428; Zevkliler, Gökyayla, s.364; Tandoğan, s.198; Doğan, s.170; Yavuz, s.355.

⁹⁷ İnceoğlu, s.427.

⁹⁸ Eren, Özel Hükümler, s.429; Burcuoğlu, Tahliye, s.296.

kötüniyetle kullanılabilir.⁹⁹ 04.2.1957 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı da bu doğrultudadır.¹⁰⁰ Bu nedenle noter aracılığı ile düzenlenmiş ya da imzası tasdik edilmiş bir tahliye taahhüdünün icra takibine konulması ve kiracının imzaya itiraz etmesi halinde, kiraya veren tahliye davası açmaksızın icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını isteyebilir.

Yargılama aşamasında duruşma tutanağına ya da icra takibi sırasında icra tutanağına tahliye taahhüdünün yazılması halinde, bu taahhüdün geçerli olduğu kabul edilmektedir.¹⁰¹ Kanun kapsamında, tahliye taahhüdünün yazılı olması ve kiracı tarafından imzalanması yeterli olduğundan bu belgeler, kanunen gerekli olan geçerlilik şartını taşımaktadır.

Uygulamada tahliye taahhüdünün beyaza imza yolu ile yapılması çok sık görülmektedir. Bu uygulamada, kiracı beyaz, boş bir kağıda imza atmakta ve üzeri daha sonra kiraya veren ya da üçüncü bir kişi tarafından tahliye taahhüdü şeklinde doldurulmaktadır. Ayrıca yine, her ne kadar üzerinde tahliye taahhüdü beyanı bulunsa da düzenleme tarihi ile tahliye tarihinin boş bırakılması suretiyle, taahhüt yazısının kiracı tarafından imzalanması da beyaza imza yolu ile tahliye taahhüdü kapsamında kalmaktadır. Bu yöntem hem doktrin hem de Yargıtay tarafından geçerli kabul edilmektedir.¹⁰² Doktrinde aksi bir görüşe göre ise, hukukumuzda her ne kadar beyaza imza geçerli kabul edilse de, yazılı tahliye taahhüdünde aranan şartlardan biri taahhüdün kira sözleşmesinden sonra düzenlenmiş olması olduğundan, beyaza imza yolu ile verilen tahliye taahhüdü geçerli değildir.¹⁰³

⁹⁹ Zevkliler/Gökyayla, s.364; Burcuoğlu, Tahliye, 328; Inceoğlu, s.427.

¹⁰⁰ YİBK, T.04.12.1957, E.11/K.26(Burcuoğlu, Tahliye, s.328).

¹⁰¹ Delipınar, s.33; Doğan, s.171; Y.6.HD., T. 11.07.2005, E.5933/K.7384” Davacının ihtiyacı nedeni ve temerrüde dayalı olarak açmış olduğu bu davanın yargılaması sırasında davalı 09.09.2004 günlü oturumda, dava konusu evi boşaltacağını, mevsim nedeniyle ev bulmanın zor olduğunu, kendisine süre verilmesini ve bu sürenin sonunda evi tahliye edeceğini bildirmesi üzerine, davacı vekilinin tahliye konusunda net bir tarih verilirse anlaşma sağlanabileceği beyanı üzerine, davalı henüz yargılama devam ederken 01.03.2005 tarihi itibarıyla evi boşaltıp davacıya teslim edeceğini tutanağa geçen beyan ve imzası ile taahhüt etmiştir. Yapılan bu taahhüt hâkim önünde yapılan taahhüt olarak geçerlidir.”(www.kazanci.com)

¹⁰² YHGK, T.27.1.1999, E.6–29/K.11” Davalı imzası inkar edilmeyen taahhütnameyi boş olarak davacı tarafa vermekle bunun istenildiği gibi doldurulabileceğini peşinen kabul etmiştir. Bunun sonucuna da katlanması gerekir. ”(www. kazanci.com); Burcuoğlu, Tahliye, s.300; Özdoğan/Oymak, Kira, s.562; Anıl, s.88.

Y. 6.HD., T.8.3.2010, E.2009/12238, K.2010/2452, www.kazanci.com, “Bu durumda davalının tahliye taahhüdünü boş olarak verdiği ve üzerinin sonradan doldurulduğu iddiası dinlenemez. Zira, belgeyi imza etmekle boş olan kısmın ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul etmiş sayılır. Bu nedenle, dava süresinde açıldığına göre davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.”

¹⁰³ Inceoğlu, s.428.

Tahliye taahhüdünün, beyaza imza yolu ile verildiği durumlarda, kiracı tahliye taahhüdünü imzaladığı sıradaki irade beyanın, taahhüt ile uygun olmadığını ispat ederse, taahhüt geçersiz hale gelecektir. Yani taahhüt ancak, maksat dışı doldurulmuşsa ve bunun kanıtlanması halinde taahhüdün geçersizliği kabul edilebilir.¹⁰⁴ Böyle bir durumda ispat yükümlülüğü kiracıya aittir.¹⁰⁵ *Burcuoğlu'na* göre ise, ispat konusunda ikili bir ayırım yapılmalıdır. Tahliye tarihinin sonradan tamamlandığı taahhütler ile metnin sonradan değiştirilmesi suretiyle tahliye taahhüdüne dönüştürülmesinde farklı ispat şartı aranmalıdır. İlk durumda, yani tahliye tarihinin sonradan doldurulduğu tahliye taahhütlerinde ispat yükü kiracıya ait olmalıdır. İkinci durumda ise, kiracının metni imzaladığı sırada metinden tahliye taahhüdü olduğu anlaşılıyor ise ispat yükü kiracıya, anlaşılmıyor ise kiraya verene ait olmalıdır.¹⁰⁶

2.1.3.2. Tahliye Taahhüdü Kiracı Tarafından Verilmiş Olmalı

Kanun kapsamında, tahliye taahhüdü sadece kiracı tarafından verilebilir onunla birlikte oturan aile fertleri tarafından verilen tahliye taahhüdü geçerli değildir.¹⁰⁷

Kiracının temsilcisinin tahliye taahhüdü verip veremeyeceği tartışmalıdır. Burada tartışma, tahliye taahhüdünün TBK m.504/f.3'te belirtilen özel yetki verilmesi gereken işlemler arasına girip girmediği hususundadır. Doktrinde ağırlıklı görüşe göre, genel yetkili temsilcinin tahliye taahhüdü verilebilmesi mümkündür.¹⁰⁸ Çünkü, özel yetki verilmesi gereken işlemler kanunda sınırlı olarak sayılmıştır ve yargı kararları ile bunlara bir ekleme yapılması söz konusu değildir.¹⁰⁹ Yargıtay'ın bu doğrultuda kararları mevcut olmakla beraber eski tarihli kararlardır.¹¹⁰ Bunun yanı

¹⁰⁴ Y.6.HD, T. 8.3.1991, E. 1991/2856, K. 1991/3289(www.kazanci.com).

¹⁰⁵ Delipınar, s.35; Yavuz, Özel Hükümler, s.356.

¹⁰⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s.301; aynı yönde, Doğan, s.173.

¹⁰⁷ Tandoğan, s.198.

¹⁰⁸ Burcuoğlu, Tahliye, s.298; Erdoğan, s.725; Gümüş, Özel Hükümler, s.342; Doğan, s.183; Mehmet Erdem, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellik Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, S.145-146, Eylül-Ekim 2016, s.486.

¹⁰⁹ Doğan, s.183.

¹¹⁰ Y.12. HD, T.12.02.1981, E.8935/K.1362, "Kiracı... vekili Avukat... in yetkisine binaen tevkil ettiği avukat ... ve avukat ... nun vekaletnamelerinden, dayanak belgeyi gönderen avukat ... in her hususta müvekkilini temsile ahzuka bza, sulh ve ibraya, davadan feragata, feragatı kabule yetkili olduğu anlaşmıştır. Çoğun içinde az da mevcut olup, avukat müvekkil adına tahliye taahhüdünde bulunmaya yetkilidir. Yasalarda bu meyanda İİK'nunda bu hususta özel yetki gerektiğine dair bir hüküm yoktur."(Burcuoğlu, Tahliye, s.298)

sıra doktrinde bazı görüşlere göre, temsilci tarafından tahliye taahhüdünün verilebilmesi için özel yetki içeren bir yetki verilmelidir.¹¹¹ Yargıtay 04.02.2002 tarihli daha yeni tarihli bir kararında, özel yetkisi bulunmayan bir vekilin vermiş olduğu tahliye taahhüdünün geçerli olamayacağı hüküm altına alınmıştır.¹¹²

Birden fazla kiracının bulunması durumunda ise, kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunmaktadır.¹¹³ Kiralananın boşaltılması borcu bölünemeyeceğinden, tahliye taahhüdünün tüm kiracılar tarafından verilmesi gerekmektedir.¹¹⁴ Bütün kiracılar tek bir taahhüt metnini imzalayabileceği gibi, ayrı ayrı taahhüt vermeleri de mümkündür. Kiracıların ayrı ayrı taahhüt vermeleri halinde, tüm taahhütlerin geçerli olması aranmaktadır. Kiracılardan birinin taahhüdünün geçersiz olması, diğer taahhütleri de geçersiz kılar.¹¹⁵

Kiralanan bir aile konutu ise, kiracının tahliye taahhüdünde bulunabilmesi için eşin rızası gerekmektedir.¹¹⁶ Kanunda bu hususa ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak Medeni Kanun m.194/f.1'e göre; *“Eşlerden biri, diğer eşin rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez...”*. Bu hüküm tahliye taahhüdüne ilişkin olmasa da, amaca göre geniş yorumlanması ve tahliye taahhüdünün de bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. Çünkü tahliye taahhüdü vermek, fesih beyanı ile aynı sonucu doğurmaktadır.¹¹⁷

2.1.3.3. Tahliye Tarihi Belirli Olmalı

Kanun metninde açıkça belirtildiği üzere tahliye taahhüdü içerisinde tahliye tarihinin belirli olması gerekmektedir. 6570 sayılı Kanunda tahliye tarihine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamakla birlikte doktrinde ve Yargıtay kararlarında tahliye tarihinin belirli olması gerektiği kabul edilmekteydi.¹¹⁸ 6098 sayılı Kanun'da

¹¹¹ Özdoğan/Oymak, Kira, s.561; İncoğlu, s.425.

¹¹² Y.3. HD, T.04.02.2002, E.414/K.1200, “Vekaletnamesinde (tahliye taahhüdüne) ilişkin özel bir yetki bulunmayan, olağan ve normal işler için verilen vekaletnameye dayanarak müvekkili(tehlikeye soğan ve tekrar düzeltilmesi mümkün olmayan bir sakınca yaratacak şekilde) vekil tarafından kiralayana verilen tahliye taahhüdünün geçerliliğinden söz edilemez.(İNCOĞLU, s.426).

¹¹³ Erdoğan, s.722.

¹¹⁴ Y.6.HD. T.16.10.1995, 9664E./9830K. “ Genel kural olarak mecburi dava arkadaşlığı gereği taahhüdün her iki kiracı tarafından verilmesi ve davanın da bu şahıslar aleyhine açılması gerekir.”(www.kazanci.com); Burcuoğlu, Tahliye, s.296; Gümüş, Özel Hükümler, s.342; Zevkliler/Gökyayla, s.366.

¹¹⁵ Delipınar, s.39.

¹¹⁶ Erdem, s.485; Ahmet Kılıçoğlu, Türk Medeni Kanununda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara, 2002, s.194; Doğan, s.182-183; Kırmızı, s.515.

¹¹⁷ İncoğlu, s.424.

¹¹⁸ İncoğlu, s.428; Burcuoğlu, Tahliye, s.301; Tandoğan, s.195.

ise yapılan değişiklik ile m.352’de açıkça tahliye tarihinin belirli olması gerektiği belirtilmiştir. Yani tahliye taahhüdünde, sadece ‘‘ kiralanan yeri tahliye edeceğim’’ ibaresinin bulunması yeterli değildir.¹¹⁹ Tahliye işleminin hangi tarihte yapılacağıın da belirtilmesi gerekmektedir.

Tahliye taahhüdünde, belirli bir gün belirtilmeksizin sadece tahliye işleminin gerçekleşeceği ayın belirtilmesi halinde, o ayın en son günü tahliye tarihi olarak kabul edilir.¹²⁰ Yargıtay kararları da bu doğrultudadır. ¹²¹ Ancak *Gümüş’e* göre, Yargıtay’ın bu kararları, 6570 sayılı Kanun’da tahliye taahhüdü metninde, tahliye tarihinin belirli olmasına ilişkin bir hüküm bulunmamasından kaynaklanmakta idi. 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte 352. maddede tahliye tarihinin belirli olmasına ilişkin getirilen açık şart doğrultusunda, Yargıtay’ın bu uygulamasının ve doktrin görüşlerinin bir değeri kalmamıştır.¹²² Bir görüşe göre ise, ¹²³ 6098 sayılı Kanun döneminde de Yargıtay’ın bu görüşünün uygulanması gerekmektedir. Zira Türk Borçlar Kanunu’nun 91. maddesinin ikinci fıkrasına göre, borcun ifası için gün belirtilmeksizin ay belirtilmiş ise, bundan o ayın son günü anlaşılmalıdır. Kanunda bulunan açık hüküm nedeniyle, tahliye taahhüdünde sadece ayın belirtilmiş olması halinde, tahliye tarihi o ayın son günü olarak kabul edilmelidir.

Tahliye tarihinin taahhüdün verildiği sırada belirlenebilir olması, ‘‘belirli olma’’ şartını gerçekleştirecektir.¹²⁴ Örneğin, Cumhuriyet Bayramını izleyen 10. gün, kiraya verenin oğlunun evlenmesinden itibaren on beş gün içinde gibi tarihler geçerli kabul edilmektedir.¹²⁵ Ancak yine de belirtmek gerekir ki, tahliye tarihinin belirlenebilir niteliği bulunmuyor ise geçersiz kabul etmek gerekecektir. Örneğin, ‘‘eşim işe girdiğinde’’ şeklinde bir tahliye tarihinin kabulü işe giriş tarihinin belirlenebilir olmaması sebebiyle mümkün değildir. ¹²⁶

Tahliye taahhüdünün bir şarta bağlanıp, bağlanamayacağı hususu ise tartışmalıdır. Yargıtay 6570 sayılı Kanun döneminde esnek bir yorum

¹¹⁹ Tandoğan, s.198; Doğan, s.175.

¹²⁰ Eren, s.445;Burcuoğlu, Tahliye, s.302-303; Aral/Ayrancı, s.306.

¹²¹ Y. 12.HD., T.09.06.1981, 4122E./5669K. (Burcuoğlu, Tahliye, s.302)

¹²² Gümüş, *Özel Hükümler*, s.342; aynı yönde, İpek, s.78..

¹²³ Delipınar, s.45; Erdem, s.487.

¹²⁴ İnceoğlu, s.428.

¹²⁵ Özdoğan/Oymak, *Kira*, s.560.

¹²⁶ Delipınar, s.46.

benimseyerek,¹²⁷ şartlı tahliye taahhüdünü geçerli kabul etmiştir.¹²⁸ Tahliye taahhüdünde belirlenen şart gerçekleştiğinde, taahhüt güncellik kazanacaktır.¹²⁹ Doktrinde bir görüşe göre, tahliye taahhüdünde bulunan şartın geçerliliği, tahliye tarihini etkilemesine göre belirlenmelidir. Eğer şart, tahliye tarihini belirsiz kılıyor ise geçersiz, belirliliğini etkilemiyor ise geçerli kabul edilmelidir.¹³⁰

Tahliye taahhüdünde kiracı aleyhine öngörülmüş olan ceza koşulu geçerlidir. Ancak kiraya veren kiralananı teslim alırken ceza koşuluna ilişkin hakkını saklı tutmalıdır, aksi halde daha sonra ceza koşulunun ödenmesini isteyemeyecektir.¹³¹

2.1.3.4. Tahliye Taahhüdü Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olmalı

TBK m.352/f.1'e göre, yazılı tahliye taahhüdü, kiralananın, kiracıya tesliminden sonra verilmelidir. Kanun maddesi gereği, kiralananın tesliminden önce verilmiş olan tahliye taahhütleri geçersiz olacaktır.

Yazılı tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verileceği, 6570 sayılı Kanun'da düzenlenmemiştir. Ancak Milli Koruma Kanunu'nun uygulandığı dönemde 04.10.1944 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile¹³² tahliye taahhüdünün kira sözleşmesinin imzalanmasından sonra verilmesi gerektiği karar altına alınmıştır. Milli Koruma Kanunu ve 6570 sayılı Kanun döneminde bu içtihat uygulanmaya devam etmiş, ancak kanuni bir düzenleme yapılmamıştır.¹³³

6098 sayılı Kanun ile yeni bir düzenleme yapılmış ve tahliye taahhütlerinin kiralananın tesliminden sonra verilmesi halinde geçerli olacağı hüküm altına alınmıştır. 04.10.1944 tarihli İçtihat ile tahliye taahhüdünün sözleşmenin kurulmasından sonra verilmesi gerektiği kabul edilmişken, 6098 sayılı kanun ile kiralananın tesliminden sonra verilmesi gerektiği kabul edilmiştir. Burada akla gelen soru tahliye taahhüdünün sözleşmeden sonra yapılması şartı ile kiralananın tesliminden sonra yapılması şartının birlikte aranıp aranmayacağı hususudur. Tahliye taahhüdünün geçerli olması için 1944 tarihli içtihat ile kabul edilen sözleşmeden sonra verilmesi şartı ile 6098 sayılı kanun ile hüküm altına alınmış olan kiralananın

¹²⁷ Burcuoğlu, Tahliye, s.303.

¹²⁸ Y.6.HD. T.22.09.1997, 6312E./6700K. "...şartlı taahhüt geçerli olup, şartın tahakkukunda dahi taahhüdün işleme konması mümkündür."(Müslim Tunaboşlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara, 2013, s.947); Y. 6.HD, T.18.03.1988, E.18218/K.4107(Burcuoğlu, Tahliye, s.303).

¹²⁹ Y. 6. HD, T.16.02.2011, E.11371/K.1461(Kırmızı, s.520).

¹³⁰ Inceoğlu, s.426; Doğan, s.175; Atabekoğlu, s.174.

¹³¹ Zevkliler/Gökyayla, s.366.

¹³² YİBK, T.04.10.1944, E.20/K.28 (www.kazanci.com).

¹³³ Kırmızı, s.512.

tesliminden sonra verilmesi gerektiği şartı birlikte aranmalıdır.¹³⁴ Bu nedenle kira sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat kiralanan tesliminden önce alınan tahliye taahhütleri serbest iradeye dayanmadığından geçersizdir. Çünkü, kiracı sözleşmenin yapıldığı anda, kiralanan kendisine teslim edilene kadar güçsüz durumdadır ve kiraya verenin her dediğini kabul etme eğilimi vardır. Bu durumda sözleşmenin imzalanmasından ancak kiralananın teslim edilmesinden sonra verilen tahliye taahhütleri baskı altında verildiğinden bahisle geçersiz sayılacaktır.¹³⁵ Kiracının ayrıca irade sakatlığı hallerini ileri sürmesine ve bunu ispatlamasına gerek yoktur, çünkü tahliye taahhüdü mutlak olarak batıldır.¹³⁶

İlk kira döneminden sonra, yenilenen kira döneminde alınan tahliye taahhüdünün geçerli olup olmadığı doktrinde incelenen konulardan biridir. İlk kira döneminden sonra, yenilenen kira döneminde alınan tahliye taahhütlerinin geçerli olduğu kabul edilmektedir.¹³⁷ Çünkü, bu durumda kiracı, baskı ya da tehdit altında değildir.¹³⁸ Şöyle ki, kiracıya TBK'nun 347. maddesi tarafından kendisine, kira döneminin bitmesinden en az 15 gün önce fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini feshetme imkanı tanınmıştır. Kiracı, yeni kira döneminde kira sözleşmesini feshetmediyse, sözleşme kendiliğinden aynı şartlar içerisinde bir yıl daha uzayacaktır. Kendisine tanınan bu hak nedeniyle, kiracının baskı altında olduğunu kabul etmek mümkün değildir.¹³⁹ Yani, tahliye taahhüdü ilk kira döneminden sonraki yenilenen kira dönemlerinde verilmiş ise geçerlidir ve kiraya veren kiracının taahhüt ettiği tahliye tarihinde, kiralananı boşaltmasını talep edebilecektir.

Yargıtay 6570 sayılı kanun döneminde birbirini izleyen her kira yılında tahliye taahhüdü alınmasının kiracıda baskı oluşturacağını ve bu nedenle taahhütlerin geçersiz olacağına ilişkin kararlar vermiştir.¹⁴⁰ Ancak Yargıtay'ın 4.11.1985 tarihli

¹³⁴ Zevkliler/Gökyayla, s.364; Kırmızı, s.512; Delipınar, s.49; Erdem, s.489; Doğan, s.177; Yavuz, Özel Hükümler, s.356.

¹³⁵ Zevkliler/Gökyayla, s.364; F. Necmeddin Feyzioğlu, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri, C.1, İstanbul, 1980, s.685

¹³⁶ Tandoğan, s.196; Doğan, s.178.

¹³⁷ Zevkliler/Gökyayla, s.364-365; İnceoğlu, s.430; Doğan, s.178; Er, s.62.

¹³⁸ Delipınar, s.51.

¹³⁹ Zevkliler/Gökyayla, s.365; Feyzioğlu, s.687.

¹⁴⁰ YHGK, T.11.09.1974, E.6-444/K.923 "1957 yılından bu yana her yıl yenilenen kira sözleşmelerinde kira akdinin sonunda tahliye edeceğim şeklinde tahliye taahhüdü mevcuttur. Bu şekilde alınan tahliye taahhütleri davalının baskı altında tutulması sonucu alındığından geçersizdir"; Y. 6.HD, T.30.04.1963, E.1356/K.2124(Burcuoğlu, Tahliye, s.312-313)

İçtihadı Birleştirme Kararı ile bu hususa ilişkin bir karar ile¹⁴¹ arka arkaya her yenilenen kira döneminde alınan tahliye taahhütlerinden birinin kullanılarak kiracıdan kiralananı tahliye etmesinin istenmesi halinde, kiraya verenin bu isteminin iyiniyet kurallarına aykırı olup olmadığına dikkat edilerek karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yani her somut olay kendi içerisinde değerlendirilecektir. Bu İçtihadı Birleştirme Kararından sonra, Yargıtay iyiniyete odaklanmış ve kiralayanın kötüniyetli olduğunun kiracı tarafından ispatlanması halinde tahliye taahhüdünün geçersiz olacağına hükmetmiştir.¹⁴² Kiracı, kiraya verenin tahliye isteminin kötüniyetli olduğunu ispatlamadıkça, kiralananı tahliye etmek zorunda kalacaktır.

Tahliye taahhüdünün, tahliye tarihin boş bırakılarak ya da ileri bir tahliye tarihi belirlenerek veya beyaza imza atılmak suretiyle daha sonra kiraya veren tarafından metnin doldurulması yoluyla düzenlendiğinin uygulamada sıkça görüldüğüne daha önce değinmiştik. Bu yöntemlere, kiracının tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmediğine ilişkin itirazlarını bertaraf etmek için başvurulmaktadır.¹⁴³ Kiracı, böyle bir durumla karşı karşıya kalması halinde; kiraya verene derhal noter marifetiyle ihtarname çekmeli ya da taahhüdün hükümsüzlüğünü ispat etmek için dava açmalıdır.¹⁴⁴

Uygulamada bu ihtimali de göz önünde bulunduran kiraya veren, ikinci bir yol olarak tahliye tarihini gerçeğe uygun belirlemekle birlikte, kira sözleşmesini eski tarihli düzenleme yoluna başvuruyordu. Ancak 6098 sayılı Kanun'da tahliye taahhüdünün ancak kiralananın tesliminden sonra verilmesi halinde geçerli olacağı kabul edilmiştir. Bu durumda sözleşme muvazaalı olarak eski tarihli belirlenmiş olsa bile, kiracı tanık dahil her türlü delil ile tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden önce verildiğini ispat edebilir.¹⁴⁵ Yargıtay'ın görüşüne göre ise, kiracının tahliye taahhüdünü kira sözleşmesinin kurulması sırasında verilmediği iddiasının kabulü ancak yazılı delil ile ispatlanması halinde mümkündür. Yargıtay'ın bu görüşünün dayanağı HMK 201. maddesidir. HMK 201. maddesine göre, "*Senede bağlı her çeşit iddiaya karşı ileri sürülen ve senedin hüküm ve kuvvetini ortadan kaldıracak veya*

¹⁴¹ Y.İBKG, T. 04.11.1985, E.2/K.7"... kiralayanın kötüniyetinin her olayın özelliğine göre takdiri gerekeceği hususunda görüş birliğine varıldığı anlaşıldığından..."(www.kazanci.com).

¹⁴² Burcuoğlu, Tahliye, s.314; Y. HGK, T.17.05.1989, E.6-264/K.350 "Davalı taahhüt hükmünün sırf kötü niyetle konulduğunu açık ve seçik suretle ileri sürmediği gibi kötü niyeti belirleyecek somut olaylardan da bahsetmemiştir. O halde bu taahhüdü geçerli kabul etmek ve tahliyeye karar vermek gerekir."(www.kazanci.com).

¹⁴³ Doğan, s.181.

¹⁴⁴ Tandoğan, s.198; Inceoğlu, s.432; Feyzioğlu, s.688.

¹⁴⁵ Inceoğlu, s.432; Doğan, s.181; Yavuz, Özel Hükümler, s.356.

azaltacak nitelikte bulunan hukuki işlemler ikibinbeşyüz Türk Lirasından az bir miktara ait olsa bile tanıkla ispat olunamaz.” Bu madde çerçevesinde Yargıtay, tahliye taahhüdünün yazılı olarak verilmesi nedeniyle, aksinin ispatının da bir senet ile yapılması gerektiğini kabul etmiştir. Bu görüşün temeli ise, kiracının beyaza imza ya da tahliye taahhüdünün daha sonra kiraya veren tarafından doldurulmasının kabul etmesi ile kiraya verene güvendiği ve bu güvenin sonuçlarına katlanması gerektiğidir.¹⁴⁶

Tahliye taahhüdünün düzenlenme tarihinin boş bırakılması halinde ise, taahhüdün kiralananın tesliminden sonra verilip verilmediğinin ispatı, kiracıya değil kiraya verene ait olmalıdır.¹⁴⁷ Kiraya veren, tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verildiğini ispatlamalıdır. Bu görüş, kanaatimizce de uygundur; çünkü tahliye taahhüdüne ilişkin ihtilaflı durumlarda kiracının iddiasını ispatlaması son derece zordur. Böyle bir durumda kalan kiracının, tahliye taahhüdünün sözleşme sırasında verildiğini iddia etmesinin dışında bir delil sunması hayatın olağan akışı içerisinde zor olduğundan, delil elde etmesi daha kolay olan kiraya verene bu yükün yüklenmesi daha makuldür. İsviçre Federal Mahkemesi¹⁴⁸ de, ispat yükünün paylaşılmasının dürüstlük kurallarına göre yapılması gerektiğini, delil elde etme imkanı daha kolay olan tarafa bu yükün yükletilmesi gerektiği görüşündedir.

2.1.4. Tahliye Taahhüdü İle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kiracının, kiralananı belirli bir tarihte tahliye edeceğini geçerli bir tahliye taahhüdü ile üstlenmesi halinde, bu tarihte kiralananı tahliye etmesi gerekir. Tahliye işleminin gerçekleşmemesi halinde, TBK 352. maddesine göre, kiraya veren, kira sözleşmesini tahliye tarihinden başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir. Mülga 6570 sayılı Kanunda kiraya verenin, sadece

¹⁴⁶ Y. HGK, T.27.01.1988, E.12-400/K.45 “ ..yazılı delile dayandırılmadıkça, kötü niyet ve baskı iddialarının dinlenemeyeceği nazara alınmaksızın, tahliye yerine isteğin reddine karar verilmesi isabetsizdir.”(www.kazanci.com) Y. HGK, T.28.05.2008, E.6-369/K.394 “ 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 uyuşmazlık 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 uyuşmazlıklara özgü bir değerlendirmeyi ve sonucu içermektedir.”(www.kazanci.com); Erdem, s.491; Erdoğan, s.725.

¹⁴⁷ Doğan,181; Delipınar, s.53-54; Erdem, s497.

¹⁴⁸ İsviçre Federal Mahkemesi JdT 1941 II 171, (Erdem, s.497).

icra yoluna başvurabileceği düzenlenmiş, 6098 sayılı Kanun ile beraber icra yolunun yanında dava yolu da kiraya verenin başvurabileceği yollar arasına eklenmiştir.

2.1.4.1. Taraflar

Tahliye davasını ve icraya başvuruyu öncelikle taraflar açısından değerlendirmek gerekir. Tahliye davası veya icraya başvuru kiraya veren tarafından yapılmalıdır. Kiraya veren sıfatı taşımayan malik tarafından tahliye talebinde bulunulamaz.¹⁴⁹

Tahliye taahhüdü eski malik döneminde verilmiş, daha sonra kira sözleşmesi devredilmiş ise, yeni malik bu tahliye taahhüdüne dayanarak kiralananın boşaltılmasını talep edebilir.¹⁵⁰ 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunundan önce, yeni malikin, eski malik döneminde verilmiş olan tahliye taahhüdüne dayanabilmesi için dava hakkını da devralması aranmaktaydı.¹⁵¹ Ancak 6100 sayılı Kanununun m.125/f.2’de bu husus düzenlenmiştir; *“Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder.”* İşbu hüküm nedeniyle, eski malik döneminde verilmiş olan tahliye taahhüdü, yeni malik tarafından kullanılabilir.¹⁵²

Birden fazla kiraya veren olması halinde, paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çokluğu, elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise oybirliği icra yoluna başvurulması ya da dava açılması gerekmektedir. Eğer bu şart gerçekleşmeksizin dava açılmış ya da icra yoluna başvurulmuş ise, diğer paydaşların muvafakatinin alınması için süre verilecektir.¹⁵³

¹⁴⁹ Zevkliler/Gökyayla, s.365; Gümüş, Özel Hükümler, s.342; Erdoğan, s.516; Y. 6HD, T. 06.12.1995, E.11726/K.11891(Tunaboşlu, s.955); Burcuoğlu, Tahliye, s.323.

¹⁵⁰ Erdem, s.499; Delipınar, s.56; Fatma Atabekoğlu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y.2013, C.9, S.103-104, s.172; Burcuoğlu, Tahliye, s.324; Kırmızı, s.516; Y.6.HD, T.25.04.1991, E.5234/K.5536, *“Eski malik zamanında davalının yüklediği tahliye taahhüdünden doğan dava hakkı da taşınmazı sonradan iktisap eden davacıya geçmiş olacağından süresinde açılan bu davada tahliye karar verilmesi gerekirken”*(www.kazanci.com)

¹⁵¹ Y.6.HD, T.03.04.1995, E.2895/K.3602, *“Yeni malikin taşınmazın iktisap etmekle birlikte dava hakkını devir almışsa açılan davayı yürütmesinde usule aykırı hal mevcut değildir. Dava hakkı devir edilmemişse yeni malikin davaya devam edip edemeyeceği çözülmesi gerekir...Yine dairemizin istikrarla uygulanan içtihatlarında dava hakkı devir edilmedikçe, yeni malikin davayı yürütmesine olanak tanımamıştır.”*(Tunaboşlu, s.958).

¹⁵² Y. 6. HD, T.30.09.2010, E.5484/K.10090(Kırmızı, s.526).

¹⁵³ Inceoğlu, s.434; Erdoğan, s.721; Mustafa Aysal, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y.2013, C.9, S.103-104, s.184; Kadir Berk Kapancı, Birlikte Borçlulukta Borçlular Arası İlişkiler, 2. Bası, İstanbul, 2015, s.73.

Tahliye taahhüdünde, kiraya verenin tahliye talebinde bulunacağı kişi kiracıdır. Birden fazla kiracının bulunması halinde, tahliye taahhüdü tüm kiracılar tarafından verilmeli ve tahliye davası kiracıların tamamına karşı açılmalıdır.¹⁵⁴ Çünkü kiralananın boşaltılması bölünebilen bir borç niteliğine sahip değildir ve tüm kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunmaktadır.¹⁵⁵

Kira sözleşmesini devreden tarafın kiracı olması durumunda ise, eski kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdü yeni kiracıyı da bağlayacaktır. Ancak böyle bir taahhüden haberi olmayan yeni kiracının, eski kiracıdan tazminat talebinde bulunma hakkı bulunmaktadır.¹⁵⁶

Alt kiracı bulunması durumunda, tahliye davası alt kiracıya karşı değil asıl kiracıya karşı açılacaktır. Ancak asıl kiracıya karşı yapılacak tahliye talebi doğrultusunda alınan karar sözleşmeyi sona erdireceğinden, alt kiracıyı da bağlayarak sözleşmesinin sona ermesine neden olacaktır.¹⁵⁷

Kiracının tahliye taahhüdünde bulunduktan sonra ölmesi halinde, kiracının mirasçıları bu tahliye taahhüdü ile bağlıdır.¹⁵⁸

2.1.4.2. Dava Açma Süresi

Tahliye taahhüdü ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde incelenmesi gereken ikinci husus, tahliye davası açma ya da icra yoluna başvurma süresidir. 6570 sayılı Kanunda kiraya verenin, yazılı tahliye taahhüdü ile taşınmazı tahliye etmesi için icra yoluna başvurma süresinin ne olduğuna ilişkin bir düzenleme bulunmamaktaydı. Ancak İİK m.272 kıyasen uygulanacağı, bu sürenin tahliye tarihinden itibaren bir ay olduğu ve kiraya verene tanınan bir aylık sürenin aşılması halinde tahliye taahhüdünün bir hükmünün kalmayacağı kabul edilmekteydi.¹⁵⁹ Bu bir aylık süre içerisinde kiracıya yapılan bildirim süreyi koruyucu bir niteliği bulunmamakla birlikte, bu süre içerisinde icra takibi yapılmış ise bir aylık sürenin

¹⁵⁴ Burcuoğlu, Tahliye, s.324; Zevkliler/Gökyayla, s.36.

¹⁵⁵ Y.6HD, T.16.10.1995; E.9664/K.9830, " Genel Kural olarak mecburi dava arkadaşlığı gereği taahhüdün her iki kiracı tarafından verilmesi ve davanın da bu şahıslar aleyhine açılması gerekir."(Tunaboşlu, s.950).

¹⁵⁶ İnceoğlu, s.435.

¹⁵⁷ İnceoğlu, s.436; Özdoğan/Oymak, Kira, s.561.

¹⁵⁸ YHGK, T.29.09.2004, E.6-428/K.456 "Yazılı kira sözleşmesi kurulduktan ve kiracı kiralana yerleştikten sonra 01.10.1996 tarihinde verilen taahhüt geçerlidir ve kiracının mirasçılarını da bağlar. Sözleşmenin devri kabul edilse bile sözleşmeye bağlı olarak verilen taahhüdün geçerli olmasına göre geçerli olan taahhüt nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde red kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı bulunduğundan.." (www.kazanci.com)

¹⁵⁹ Zevkliler/Gökyayla, s.365-366; Yavuz, Özel Hükümler, s.356; Tandoğan, s.199.

geçmesinden sonra kiraya verenin dava açılabilmesi görüşü hem doktrinde hem de Yargıtay kararlarında savunulmaktaydı.¹⁶⁰ 6098 sayılı Kanunda 6570 sayılı Kanun döneminde öğreti ve uygulamanın kabul ettiği bu durum yasa hükmü haline getirilmiştir.¹⁶¹ TBK m.352/f.1'e göre tahliye taahhüdünün yerine getirilmemesi halinde, kiraya verenin tahliye tarihinden itibaren bir ay içerisinde icraya yoluna başvurması ya da dava açması gerektiği açıkça düzenlenmiştir. TBK 353. madde, kiraya verenin en geç davanın açılması için öngörülen sürede, kiracıya dava açacağını yazılı olarak bildirmiş olması durumunda, dava açma süresinin bir kira yılı için uzayacağını düzenlemiştir. Bu düzenleme ile kiraya verene bir kolaylık getirilmiştir.¹⁶²

Süre hususu kamu düzenine ilişkindir ve davalı tarafça ileri sürülmesi aranmaksızın mahkemece kendiliğinden dikkate alınır.¹⁶³

Kiraya verene tanınan bir aylık sürenin başlangıcı, tahliye taahhüdü kira süresinin sonu için yapılmış ise bu sürenin bitiminden; başka bir tarih olarak belirlenmiş ise o tarihten itibaren başlar.¹⁶⁴

Kiraya verenin, tahliye taahhüdünde belirlenen tahliye tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde icra yoluna ya da tahliye davası yoluna başvurması gerektiğini belirtmiştir. Tahliye tarihinden önce, icra ya da dava yoluna başvurması halinde ise yapılan başvuru tahliyeye imkan tanımaz. Kiraya verenin yaptığı başvuru sonucunda kiracıya tebliğ yapılırsa dahi, bu tebligat ihtar niteliği taşıyabilecek; ancak henüz tahliye tarihi gelmediğinden tahliye imkanı vermeyecektir.¹⁶⁵

Kiraya verenin icra yoluna başvurmayı tercih etmesi halinde, icra dairesine tahliye taahhüdünü ve kira sözleşmesini vererek ilamsız tahliye takibi yapılmalıdır. Bu durumda kiracıya bir tahliye emri gönderilecektir. Tahliye emrinde, İİK m.272/2 uyarınca, 15 gün içerisinde taşınmazın tahliyesi ve teslimi ile bir itirazı var ise 7 gün içerisinde itiraz etmesi gerektiğini bildirilir. Kiracı, bu tahliye emri doğrultusunda

¹⁶⁰ Tandoğan, s.199; Yavuz, Özel Hükümler, s.356; Kırmızı, s.515; Feyzioğlu, s.691; Erdoğan, s.722; Y. 6HG, T.22.06.2011, E.1876/K.6837 " Taahhüt nedeniyle açılacak tahliye davasının taahhüt edilen tarihi izleyen bir (1) ay içinde açılması veya bu süre içinde taahhüde dayalı olarak icra takibi yapılmış olması gerekir. Daha önce kiracıya bildirilen tahliye iradesinin süre koruyucu niteliği yoktur. Ancak yapılan icra takibi süreyi koruyacağından bir ay geçtikten sonra da dava açılabilir."(www.kazanci.com).

¹⁶¹ Gümüş, Özel Hükümler, s.343.

¹⁶² Haluk Burcuoğlu, Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, 2016, s.42.

¹⁶³ Y.6HD, T.12.09.1995, E.7439/K.7845; Y.6HD, T.01.04.1993, E.3825/K.4024(Tunaboğlu, s.950).

¹⁶⁴ Tandoğan, s.199; Doğan, s.188; Delipınar, s.53.

¹⁶⁵ Y. 6HD, T.01.04.1993, E.3795/K.3946 (Tunaboğlu, s.964); İnceoğlu, s.436.

taşınmazı tahliye edeceği gibi, kendisine tanınan süre içerisinde itiraz da edebilir. Kiracının itiraz etmesi halinde, tahliye takibi durur(İİK m.274). Kiraya veren icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını isteyebilir (İİK. m.275). Ancak kiraya verenin icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılmasını isteyebilmesi için İİK m.275/f.2'ye göre, noter tarafından düzenlenmiş veya imzası noter tarafından onaylanmış bir tahliye taahhüdünün bulunması gerekir. Bu durumda kiraya veren tahliye davası açmadan, icra mahkemesine itirazın kaldırılması yönünde başvuru yapabilecektir.¹⁶⁶

Ayrıca kiraya verenin tahliye talebine karşı yapılan itirazın kaldırılması için icra mahkemesine başvurabilmesi kiracının imzaya itiraz etmemesine bağlıdır. Tahliye taahhüdü adi yazılı olarak verilmiş ve kiracı imzaya itiraz etmiş ise, bu itiraz icra mahkemesinde incelenemez. Bu durumda kiraya verenin sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası açması gerekmektedir.¹⁶⁷

Kiracının yaptığı itiraz sonucunda, kiraya verenin icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasını ve tahliye kararı verilmesine ilişkin dava açması halinde, kiracı aldatma, hile, korkutma nedeniyle vermiş olduğu tahliye taahhüdünün hükümsüz olduğunu iddia edebilir. Kiracının bu iddialarının icra mahkemesinde çözümlenmesi mümkün değildir. İcra mahkemesi, geçerli tahliye taahhüdünün bulunması ve kiracının itirazlarını haksız bulması halinde, kiracının bu iddialarını dinlemeksizin, itirazın kaldırılmasına ve taşınmazın tahliyesine karar vermelidir. Kiracının iddialarını yönelteceği yer icra mahkemesi değil, taahhütnamenin hükümsüzlüğüne ilişkin sulh hukuk mahkemesinde açacağı davadır.¹⁶⁸

Tahliye taahhüdüne ilişkin davalarda, davanın görülmesi sırasında kiraya veren ile karşılıklı olarak sulh olunması halinde, mahkemece verilen sulh kararı kesin hüküm niteliğindedir. Kesin hüküm niteliğindeki sulh kararı ile taraflar arasındaki kira sözleşmesi sona erer. Sulh kararına rağmen, kiracı taşınmazı belirlenen tarihte boşaltmaz ise taahhütte belirtilen tahliye tarihi ile gerçekleşen tahliye tarihi arasındaki süreç için haksız işgal tazminatı (ecri misil) istenebilir.¹⁶⁹

¹⁶⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s.328; Zevkliler/Gökyayla, s.364; Y. 6.HD, T.28.11.1985, E.12015/K.12999" Tahliye taahhüdünün noterden verilmesi şartı yoktur. Ancak noterden verilen tahliye taahhütlere karşı imza inkarda bulunulamaz."(Burcuoğlu, Tahliye, s.328); Öztürk, s.1580.

¹⁶⁷ Tandoğan, s.198; Erdem, s.501; Yavuz, Özel Hükümler, s.356; Doğan, s.185; Delipınar, s.54; YİBK, T.04.12.1957; E.11/K.26 (www.kazanci.com).

¹⁶⁸ Delipınar, s.57.

¹⁶⁹ Y. 3.HD, T.22.04.1999, E.3451/K.4087, " O halde maddi anlamda kesin hüküm niteliğindeki sulhün tespitine ilişkin kararla taraflar arasındaki kira ilişkisinin sona erdiğinin kabulü gerekmektedir.

Kira sözleşmesi, tahliye taahhüdünün kiraya veren tarafından icraya konulması ya da tahliye davası açılması suretiyle 352. madde kapsamında sona erdirilebilir. Bu durumda kira sözleşmesi, kiraya veren tahliye taahhüdü için icra yoluna başvurmuş ise, kiracının kiralananı boşaltması ile beraber sona erer.¹⁷⁰ Tahliye davası açılmış ise, mahkemenin tahliye kararının kesinleşmesi ile kira sözleşmesi sona erecektir. Mahkemenin tahliye kararı kurucu niteliktedir. Bu nedenle haksız işgal tazminatına hükmedilecek ise, kararın kesinleşmesinden sonra hükmetmek gerekir.¹⁷¹

2.2. İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

2.2.1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sözleşmenin feshedilmesinin ikinci hali iki haklı ihtar sebebiyle sözleşmenin sona ermesidir. Bu hukuki müessese TBK m.352/f.2’de düzenlenmiştir. Hükme 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 ihtar da bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Belirtmek gerekir ki, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralaları dışında hiçbir kira sözleşmesi türünde TBK m.352/f.2’nin uygulaması mümkün değildir.¹⁷²

Yukarıdan beri açıklanan maddi ve hukuki olgular dikkate alınarak tahliye taahhüt tarihi olan 15.11.1996 ile eylemli tahliye tarihi olan 10.1.1997 arasındaki zaman dilimi için ecrimisile hükmedilmek gerekirken, taraflar arasındaki sulhün kesin karar oluşturmayacağı ve bu nedenle de kira ilişkisinin tahliye tarihine kadar sürmesi gerektiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.”(Aydemir, s.198).

¹⁷⁰ Burcuoğlu, Tahliye, s.322; Doğan, s.188; Öztürk, s.1580; aksi görüş, İnceoğlu’na göre tahliye taahhüdünün icra takibine konması ya da dava açılması ile birlikte kira sözleşmesi sona ermektedir, s.438.

¹⁷¹ Doğan, s.188; Y. 3HD, T. 15.11.2007, E.13778/K.1722 (www.kazanci.com).

¹⁷² Y. 6. HD, T.20.03.2006, E.787/K.2760, “ 6570 sayılı Yasanın 7/e maddesi hükmüyle, bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar sebebiyet veren kiracı hakkında tahliye davası açılabilceği düzenlenmiştir. Ancak sözü edilen yasa hükmünün uygulanabilmesi için kiralananın 6570 sayılı Yasa kapsamında

TBK m. 315’de kiraya verene, kiracının kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi halinde kira sözleşmesini feshetme imkanı tanınmıştır. Buna göre, kiraya veren kiracıya ödeme yapması için konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde 30 günlük mehil verebilecek, bu süre içerisinde de ödeme yapılmaz ise kira sözleşmesini feshedebilecektir. Bu düzenleme kapsamında kiracının sık sık temerrüde düşerek, kiraya verene mehil vermeye mecbur bırakması, sonra da bu mehil süresi içerisinde ödeme yaparak tahliyeyi engellediği görülmektedir. Böylece kiracının, kira ödeme tarihini sürekli ileri atma imkanı doğmaktadır. TBK m.352/f.2 ile kiracının tahliyeyi engellemesini önlemek amacıyla konulmuştur.¹⁷³ Kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle kendisine iki haklı ihtar çekilmesi halinde kiraya veren dava yolu ile kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

İki haklı ihtar sebebiyle tahliye, 6570 sayılı GKHK m.7/f.1/e bendinde düzenlenen konulardan biridir. 6570 sayılı Kanuna göre, kiraya veren, kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtara gerek kalmaksızın, kira müddetinin tamamında tahliye davası açabilir. Her ne kadar 6570 sayılı kanunda bu kurum düzenlenmiş ise de 6098 sayılı Kanun ile bu düzenlemeye bazı farklılıklar getirilmiştir. Tezimiz içerisinde mülga Kanundaki düzenleme ile yeni Kanun ile getirilen yeni düzenlemeler ayrıntılı olarak incelenecektir.

2.2.2. Şartları

2.2.2.1. Bir Kira Yılı Veya Bir Kira Yılına Aşan Süre İçerisinde İki Haklı İhtar Çekilmiş Olmalı

6570 sayılı Kanun’da, iki haklı ihtarın tahliyeye neden olması için bir yıl içerisinde çekilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Bu kanun döneminde, “bir yıl” kavramının nasıl anlaşılması gerektiğine ilişkin farklı yorumlar da bulunulmuştur. Doktrinde kabul edilen görüşe göre, Kanun’da belirtilen “bir yıl” kavramı bir kira

kalmaması, başka bir anlatımla taşınmazın belediye hudutları dahilinde olması ve musakkaf (üstü örtülü) nitelikte bulunması zorunludur. Borçlar Kanununun kapsamına giren yerler hakkında iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açılmaz. Başlangıçta arsa olarak kiraya verilen taşınmaza kiracının sonradan bina yapması kiralananın sözleşmeyle kararlaştırılan niteliğini değiştirmez.”(www.kazanci.com); Özdoğan/Oymak, Kira, s.563.

¹⁷³ Tandoğan, s.221; Yavuz, s.357; Doğan, s.189; Delipınar, s.59; Feyzioğlu, s.692; İnceoğlu, s.440.

yılına ifade etmektedir.¹⁷⁴ Azınlıkta kalan aksi bir görüşe göre ise, ‘‘bir yıl’’ tabirinden maksat bir takvim yılıdır.¹⁷⁵ 6570 sayılı Kanun’un yürürlükte olduğu dönemde, Yargıtay’ın birinci görüş doğrultusunda, ‘‘bir yıl’’ kavramının ‘‘bir kira yılına’’ ifade ettiğini belirten kararları bulunmaktadır.¹⁷⁶ Doktrinde ve Yargıtay’da oluşan bu görüş son derece isabetlidir. Örneğin, 1 Mayıs 2005 tarihinde akdedilmiş olan bir yıl süreli kira sözleşmesi için, bir kira yılının esas alınması halinde 1 Mayıs 2005 ile 1 Mayıs 2006 tarihleri arasında yaşanan ödeme gecikmelerine ilişkin ihtar çekilebilecektir. Ancak bir takvim yılının esas alınması halinde, 1 Ocak 2005 ile 31 Aralık 2005 tarihleri arasında yaşanan ödeme gecikmeleri için çekilen ihtarların esas alınması gerekecektir. Bu durumda 1 Ocak 2006 için çekilen ihtar, takvim yılı içerisine girmediğinden, çekilen ihtara rağmen tahliye şartları gerçekteşmemiş olacaktır.¹⁷⁷ Yani ‘‘bir yıl’’ kavramının takvim yılı olarak esas alınması birçok karışıklığa neden olacaktır. 6098 sayılı Kanun ile ‘‘bir yıl’’ kavramına ilişkin bu belirsizlik durumu ortadan kaldırılmış ve Kanunda açıkça ‘‘bir kira yılı’’ ifadesi kullanılmıştır.

6098 sayılı Kanunda bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri ile bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmeleri için farklı düzenlemeler getirilmiştir.

Bir yıldan kısa süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, taşınmazın iki haklı ihtar nedeniyle tahliyesi ilk defa 6098 sayılı Kanun ile düzenlenmiştir. Yani 6570 sayılı Kanun’da bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Mülga Kanun’un m.7/f.1/e bendinde bulunan hükümde ‘‘bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan’’ ifadesi kullanıldığı için bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri kapsamamaktaydı. Yargıtay da, Kanun’da ‘‘bir yıl içinde ihtar’’ ifadesinin bulunması nedeniyle, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açılmayacağını kabul etmekteydi.¹⁷⁸ Öyle ki Yargıtay, bir yıldan arta kalan süre de bir yıldan az ise, bu

¹⁷⁴ Tandoğan, s.225; Yavuz, s.357; Aydemir, s.199; Feyzioğlu, s.694; Erdoğan, s.1028; Gümüş, Özel Hükümler, s.344; İnceoğlu, s.441.

¹⁷⁵ Erdoğan, s.1028.

¹⁷⁶ Y. 6.HD, T.6.06.2006, E.4627/K.6393, ‘‘iki haklı ihtar nedeniyle açılacak davada tahliyeye karar verilebilmesi için kiracının bir kira yılı içinde iki haklı ihtara sebebiyet vermiş olması gerekir.’’; Y.6. HD, T.20.10.2005, E.7888/K.9634(Doğan, s.201-202).

¹⁷⁷ Delipınar, s.61.

¹⁷⁸ Y. 6HD, T.06.06.2006, E.4627/K.6393; Y. 6HD, T.26.12.2005, E.11006/K.12140 ‘‘ Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde ve bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz.’’(www.kazanci.com); Y. 6. HD, T.06.04.1989, E.3989/K.6096 ‘‘Bu hükmün konulmasının amacı, kiracının kısa fasıllarla huzursuz edilmemesinin teminidir.

kalan süre iki kez haklı ihtar çekilmesi halinde dahi iki haklı ihtara dayanılarak kira sözleşmesinin sona erdirilemeyeceğini savunmaktaydı.¹⁷⁹ Madde gerekçesinde yasa koyucunun bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerini bu hüküm kapsamında kasten tutmadığı görülmektedir. Madde gerekçesinde, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerine iki haklı ihtar sebebiyle tahliyenin uygulanmamasının nedeni, kiracının kısa fasıllarla huzursuz edilmemesinin temini olarak açıklanmıştır.¹⁸⁰ Ancak doktrinde bir görüşe göre, bu tutum son derece yanlış olup, hakkaniyet kurallarına aykırıdır. Çoğun içinde azı vardır kuralı gereğince bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar tahliyeye neden oluşturabiliyor ise, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde tahliye istenememesi hayatın olağan akışına aykırıdır.¹⁸¹ Nitekim 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nda bu husus dikkate alınarak, bir yıldan daha az süreli kira sözleşmeleri için de iki haklı ihtar tahliye nedeni olarak kabul edilmiş ve kanuni düzenleme getirilmiştir.

6098 sayılı Kanunda yapılan yeni düzenleme ile bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde, kira süresi içerisinde kiracıya gönderilen iki haklı ihtar tahliyeye neden olacaktır. Örneğin, 1 Ocak 2015 başlangıç tarihli 6 aylık süreli bir kira sözleşmesinde, kiraya veren, kiracıya Şubat 2015 ve Mart 2015 ayları için haklı ihtar göndermiş ise, kiraya veren 6 aylık sürenin sonunda iki haklı ihtara dayanarak tahliye davası açabilecektir.¹⁸²

Kanunda düzenlenen bir diğer durum, bir yıldan uzun süreli olan kira sözleşmelerinin iki haklı ihtar nedeniyle tahliyesidir. 6570 sayılı Kanunda kiracıya, bir yıl içerisinde kira bedelini ödememesinden dolayı iki haklı ihtar çekilmesi halinde kira sözleşmesinin bitiminden itibaren tahliye davası açılabilmesi düzenlenmekte idi. Yani Mülga Kanunda tüm kira sözleşmeleri bir yıl süreliymiş gibi kabul edilmiş, bir yıldan kısa ve bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri düzenlenmemiştir.¹⁸³

Kiraya verenin, tahliye davası açılabilmesi için bir yıllık kira süresi içerisinde kiracıya iki haklı ihtar çekmiş olması ve kira sözleşmesi süresinin bitmesinin beklemesi gerekmektedir. Örneğin, 1 Ocak 1993 başlangıç tarihli 5 yıl süreli bir kira

Belirtilen amaç karşısında bu maddeyi bir yıldan az kira döneminde uygulamaya olanak yoktur. "(Burcuoğlu, Tahliye, s.261-262).

¹⁷⁹ Y. 6. HD, T.15.12.1982, E.1665/K.1606 (Olayımızda iki haklı ihtar 1.3.1979-1.3.1980 tarihinin yılına ait olmayıp ondan sonra geri kalan on aylık süreye aittir. Bu müddet bir seneden az olduğundan bu devrede iki haklı ihtardan bahsedilemez."(Burcuoğlu, Tahliye, s.263).

¹⁸⁰ Er, s.97; Y. 6HD, T. 06.04.1989, E.3989/K.6096(Doğan, s.205).

¹⁸¹ Burcuoğlu, Tahliye, s.264; Delipınar, s.62, Doğan, s.205

¹⁸² Aydemir, s.199.

¹⁸³ Delipınar, s.63

sözleşmesinde, kira süresi içerisinde kira bedelini ödememesinden dolayı kiracıya iki haklı ihtar çekilmiş olsa da, kiraya veren ancak 1 Ocak 1998 tarihinden itibaren dava açabilecekti.¹⁸⁴ Yani 6570 sayılı Kanun'un m.7/e maddesi, uzun kira sözleşmelerinde kiraya vereni, kötü niyetli kiracılara karşı korumamaktaydı. Kiracı, bu hüküm nedeniyle kendisine çekilen iki haklı ihtardan sonra dahi, kirayı zamanında ödemeyebiliyordu.¹⁸⁵ Bu sorun, 6098 sayılı Kanun ile *"bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde"* denilmek suretiyle giderilmiştir. Böylece kiraya veren, bir yıldan uzun süreli yapmış olduğu kira sözleşmesinde, iki haklı ihtar çektiği kira yılının bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açabilecek, kira sözleşmesinin sona ermesini beklemeyecektir. Örneğin, 1 Mayıs 2013 başlangıç tarihli 5 yıl süreli bir kira sözleşmesinde, 1 Haziran 2014 ve 1 Kasım 2014 kiralari için ihtar çekilmiş ise, 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren 1 ay içerisinde tahliye davası açılabilir.

Uygulamada farklı bir sorun olarak bir yıldan uzun süre kira sözleşmelerinde, kira süresinin bir yılın katları olmadan, kesirli şekilde düzenlenmesinde görülmektedir. Örneğin, 1 Ocak 2013 başlangıç tarihli 18 ay süreli bir kira sözleşmesinde, kira süresinin bitimi 1 Temmuz 2014 olacaktır. Bir yılı aşan altı aylık süre içerisinde iki haklı ihtar çekilmesi halinde kiraya veren, 1 Temmuz 2014 tarihinden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açabilecektir.¹⁸⁶ Bu durumda, Aralık 2013 ve Ocak 2014 ayları için ihtar çekilmesi halinde, ihtarlar aynı kira yılı veya aynı bir kira yılını aşan süre içinde yapılmadığından, tahliye davası açılmayacaktır.¹⁸⁷

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise, iki haklı ihtar ile tahliye imkanı bulunmamaktadır. Bu durum kanun maddesinde iki haklı ihtar yapılan kira döneminin sonunda tahliye davası açılacağı düzenlenmesinden kaynaklanmaktadır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kira bitim süresi belirlenemediğinden, iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasına konu olamayacağı

¹⁸⁴ Y. 6HD, T.31.05.1995, E.5275/K.5428, "iki haklı ihtar dayanan bu davanın 6570 sayılı yasanın 7/e maddesi ve yerleşmiş içtihatlar uyarınca aktin hitamını izleyen bir ay içinde açılması zorunludur. İhtarlar dava şartı olduğu için süre kesme niteliği haiz değildir. Süre konusu kamu düzenine ilişkin olması sebebiyle resen gözetilmesi gerekir. Taraflar arasında kira sözleşmesi 01.01.1993 başlangıç tarihli ve 5 yıl sürelidir. Dava ise beş yıllık süre dolmadan 16.01.1995 tarihinde açıldığından, süre yönünden davanın reddi gerekirken işin esasını incelenerek tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir."(Tunaboğlu, s.1037); Aydemir, s.200.

¹⁸⁵ Özdoğan/Oymak, Kira, s.562-563.

¹⁸⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s.263; Doğan, s.204; İnceoğlu, s.444; Özdoğan/Oymak, Kira, s.562.

¹⁸⁷ Delipınar, s.64.

kabul edilmektedir.¹⁸⁸ Ancak doktrinde aksi bir görüşe göre, kiranın başlangıcı tespit edilebiliyor ise, bir kira yılının ve sona erdiği sürenin farazi olarak belirlenmesi mümkün olacağından, iki haklı ihtar dayanılarak tahliye işlemi gerçekleştirilebilir.¹⁸⁹

Kiranın yıllık ve peşin olarak ödeneceği kararlaştırılmış ise, bir kira süresi içerisinde bir kez ihtar çekilebileceğinden, TBK m.352/2 uyarınca tahliye davasının açılması mümkün değildir.¹⁹⁰

Kiranın altı aylık süreler sonunda ödeneceği kararlaştırılan bir kira sözleşmesinde ise, ikinci ihtarın yeni kira yılına girdikten sonra yapılması halinde tahliye davası açılabilecektir.¹⁹¹

2.2.2.2. İhtarlar Haklı Olmalı

Kiraya verenin iki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için kiracıya gönderilen her iki ihtarın da haklı olması aranmaktadır. Burada ihtarın haklılığından anlaşılması gereken, kira bedeli ödemesinin sözleşmeye, adet veya kanun hükmü gereğince belirli ifa zamanında yerine getirilmemesi, hakkaniyet esaslarına uygun olmaması üzerine kiracıya gönderilmesidir.¹⁹² İhtarın haklılığı değişkenlik gösterebileceğinden, konu içerisinde ayrı ayrı değerlendirilecektir.

2.2.2.2.1. Kira Bedeli Muaccel ve Ödenmemiş Olmalıdır

İki haklı ihtarın tahliyeye neden olabilmesi için, ihtar çekilen aylara ilişkin kira bedelinin muaccel olması ve bu kira bedelinin ödenmemiş olması gerekir. Bu nedenle öncelikle incelenmesi gereken konu, kira bedelinin muaccel olmasıdır.

¹⁸⁸ Gümüş, Özel Hükümler, s.345; Zevkliler/Gökyayla, s.367; Yavuz, Özel Hükümler, s.358; Y. 6. HD, T.06.11.1986, E.10559/K. 12458, "Süresiz akitlerde veya bir yıldan daha az süreli sözleşmelerde iki haklı ihtar oluşmaz... Aktin bitim tarihinin bilinmesi, böylece davanın süresinde olup olmadığının tespiti için akit süresinin saptanması zorunludur."(Tunaboşlu, s.1081).

¹⁸⁹ Tandoğan, s.227, dipnot.130; İnceoğlu, s.445; Doğan, s.204; Merve Akgün Akay, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Ankara, 2017, s.154; Burcuoğlu, Tahliye, s.266.

¹⁹⁰ Tandoğan, s.226; Y. 6. HD, T.25.11.1986, E.11633/K.13371 " İki haklı ihtar dayanan tahliye davalarında bir kira yılı içinde muaccel olan değişik aylara ait en az iki ayın kirasının ödenmemiş olması ve bu ayların kirasının ihtar konusu yapılmış olması gerekir. Kiranın yıllık peşinen ödeneceğinin kararlaştırılması halinde iki haklı ihtarın oluşması mümkün değildir."(Tunaboşlu, s.1080).

¹⁹¹ Tandoğan, s.226; Y. 6. HD, T.22.02.1989, E.987/K.2986 "... davacı ile davalı arasında kira sözleşmesinden sonra yapılan protokolla yıllık kira parasının peşin 6'şar aylık dönemlerde ödeneceği kabul edilmiştir. Böyle bir ödeme şeklinde bir kira yılından 2 haklı ihtar olgusu düşünülebilir. Bu bakımdan mahkemenin 1 yıllık peşinle 6'şar aylık eşin ödemelerde iki haklı ihtar olgusunun kabul edilemeyeceği yolundaki görüşü isabetli değildir."(Tunaboşlu, s.1073).

¹⁹² Feyzioğlu, s.697; Yavuz, s. 357.

Kira bedeli TBK m.314 gereğince; kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemelidir. Ancak kanun hükmünde de belirtildiği üzere, taraflarca farklı bir ödeme tarihi belirlenebilir.

Belirli vadeli bir kira sözleşmesinde, sözleşmede belirtilen tarihte ödeme yapılmaması halinde, borç muaccel hale gelecek ve çekilen ihtar haklı olacaktır.¹⁹³ Kira sözleşmesinde bir ödeme tarihi belirlenmiş olsa da, kiracının kira bedelini sürekli bu tarihten farklı bir tarihte ödemesi ve kiraya veren tarafından da bu ödemelerin kabul edilmesi halinde, ödeme tarihinin zımnen değiştirildiği ve muacceliyet tarihinin bu tarih olduğu hem doktrin tarafından hem de Yargıtay kararlarında kabul edilmektedir.¹⁹⁴ Yani, ödeme tarihinin zımnen değiştirildiği durumda, artık kiraya veren sözleşme tarihinde kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihtar çekerse, bu ihtar haklı olmayacaktır.¹⁹⁵ Kira sözleşmesi, Kanun gereğince herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. TBK m. 13'e göre, Kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması gerekmektedir. Bu nedenle Kanunda şekil şartına bağlanmamış olan kira sözleşmesi, her ne kadar yazılı olarak yapılmış olsa da ödeme tarihinin tarafların örtülü davranışları ile değiştirilmesi mümkündür.¹⁹⁶

Kiracının, kira bedellerini belirlenen tarihten farklı tarihlerde ödeyerek, iki haklı ihtar ile tahliyeden kaçınmak için kiraya veren ile aralarında zımni değişiklik olduğunu iddia etmesi mümkündür. Bu nedenle hem doktrinde hem de Yargıtay kararlarında zımni değişikliğin kabul edilebilmesi için bir teamül oluşması gerektiği kabul edilmektedir.¹⁹⁷ Teamül oluşturmasından anlaşılması gereken ise, farklı

¹⁹³ Doğan, 192;

¹⁹⁴ Tandoğan, s.222; İnceoğlu, s.447; Delipınar, s.68-69; Doğan, s.192; Feyzioğlu, s.698; Aral/Ayrancı, s.308; Y. 6. HD, T. 25.03.1992, E.4005/K.4370; Y. 6HD, T.23.02.1993, E.2078/K.2285, "Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 01.10.1987 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Kira paralarının her ayın en geç 5'ine kadar ödeneceği şart kılınmıştır. Ancak sözleşme yapıldıktan sonra 1987 Kasım ayı kirasının 15 günlük kısmının makbuz mukabili davacıya ödendiği ve o tarihten beri her ay kirasının ayın 15'inden sonra ödendiği ihtilafsızdır. Bu durumda taraflar arasında kira parasının ödenme tarih değiştirilmiş olmaktadır... ihtar 10.04.1992 tarihinde keşide edilmiş olduğundan ve istenen ay kirası muaccel olmadığından bu ihtar hukuki sonuç doğurmaz." (Tunaboş, s.1051).

¹⁹⁵ Gümüş, Özel Hükümler, s.344.

¹⁹⁶ Delipınar, s.69; Doğan, s.192.

¹⁹⁷ Tandoğan, s.222; Feyzioğlu, s.698; Y. 6 HD, T.03.12.1972, E.175/K.362, 'Taraflar arasındaki kira akdinde, aylık kira parasının peşin ödeneceği yazılıdır. Bunun hilafına bir teamülün bulunduğu kabul olunabilmesi için, uzun bir süre içinde kiralara, belli süre zarfında ve birbirine uygun olarak ve fakat kira akdine uymayacak bir tarzda ödenmiş olması lazımdır. Davalının kira tediyeleleri ise, intizamsızdır. Bu itibarla, kiranın ödenmesi hususunda bir teamülün meydana geldiği kabul edilemez.'(Kutsi Malatyaloğlu/Hami Ertaş, Tahliye Davaları, Ankara, 1973, s.266).

tarihlerdeki ödemenin uzun bir süre devam etmiş olması ve kiraya verenin bu duruma itiraz etmemesidir. Aksi durumda kira bedelinin belirsiz ve farklı tarihlerde, kiracının keyfi tutumuna bağlı olarak kiracı tarafından ödenmesi Medeni Kanun'un 2. maddesinde öngörülen iyiniyet kuralları ile de uyuşmayacaktır.¹⁹⁸ Kiracının, zımnî değişiklik nedeniyle kira bedellerini sözleşme tarihinden farklı bir tarihte ödediğine ilişkin iddialarını nasıl ispatlayacağı hususunda ise, Yargıtay yapılan ödemelere ilişkin banka hesap ekstreleri ile ispatı kabul etmiştir.¹⁹⁹

Kira sözleşmesinde, kira bedelinin her ay peşin ödeneceğinin belirlenmesi halinde, yerleşmiş Yargıtay içtihatları uyarınca, kira bedelinin her ayın üçüncü günü akşamına kadar ödeneceğinin anlaşılacağı kabul edilmektedir.²⁰⁰ Ancak buradaki ay kavramından anlaşılması gereken 'bir takvim ayı' değil 'bir kira ayı' olacaktır.²⁰¹ Örneğin, 10 Mayıs 2016 başlangıç tarihli bir kira sözleşmesinde, kira bedelinin her ay peşin ödeneceği kararlaştırılmış ise kira borcunun son ödeme günü her ayın 13'ü akşamına kadar olacak, ayın 14'ünde ise kira borcu muaccel hale gelecektir. Yani vadenin ilk gününde ödenmediğinden bahisle yapılan ihtar haklı niteliğe sahip olmayacaktır.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin her ayın başında ödeneceği kararlaştırılmış ise, kira bedelinin her ayın birinin akşamına kadar yatırılması gerektiği anlaşılmaktadır. Çünkü, TBK m. 91'e göre, borcun ifası için bir ayın başlangıcı veya sonu belirlenmişse, bundan ayın birinci ve sonuncu günü; ayın ortası belirlenmişse, bundan da ayın on beşinci günü anlaşılmalıdır.

¹⁹⁸ Feyzioğlu, s.698.

¹⁹⁹ Y. 6 HD, T. 24.05.1995, E.4893/K.5063, "Taraflar arasında yapılan 01.09.1991 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesinde kira paralarının her ay peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Davalı, devlet memuru olduğunu bu nedenle uzun süreden beri kira paralarını maaşını aldıktan sonra her ayın 15'inden sonra davacının bankadaki hesabına yatırıldığını, bu nedenle ihtarların kira paraları muaccel olmadan keşide edildiğini savunmuştur. Gerçekten kira paralarının ödendiği davacıya ait hesap ekstresinin incelenmesinde kira paraları 1993 yılının tamamının her ayın 15'inden sonra ödendiği, 1994 yılında dahi 9 ay dahil diğer ayların bu şekilde yatırıldığı ve b ödemelere karşı çıkmayarak kira paralarını aldığı ve bu şekilde ödemenin taraflar arasında teamül hale geldiği anlaşılmıştır." (Doğan, s.71); Y. 6HD, T.05.12.1991, E.14947/K.15346 (Tunaboşlu, s.1066).

²⁰⁰ Y.6HD, T.02.11.1992, E.11720/K.12354, "..kira paralarının aylık peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Bu ibare aylık kira paralarının yerleşmiş içtihatlarla göre ayın 3. Günü akşamına kadar ödeneceği anlamını taşır." (Tandoğan, s.221)

²⁰¹ Y. 6. HD, T.28.02.1989, E.1438/K.3733 "Dava iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın tahliyesi isteminden ibarettir. Kiranın iki haklı ihtarına esas alınan kira yılı 20.10.1987-20.10.1988 tarihleri arasındadır. Sözleşmede aylık peşin ödeneceği öngörülmüştür. Buradaki ay kavramı takvim ayı kavramından farklıdır. Ve her ay takvim ayının 20 sinde başlayıp müteakip ayın 20 sinde bitmektedir. Muacceliyet tarihi de 20 sinden sonra gelen 3. Günü kapsar."(Burcuoğlu, Tahliye, s.224); Delipınar, 67-68; Doğan, s.193-194.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin ödeneceği tarih belirlenmiş ise, belirlenen tarihin akşamına kadar ödenmesi gerekmektedir.²⁰²

Kira sözleşmesinde belirlenen ödeme tarihinin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, resmi tatilden sonraki günün de ödeme gününe katılması gerekmektedir.²⁰³

Kira sözleşmesinde ödeme zamanının hiç belirlenmemiş olması halinde, ödeme gününe ilişkin kiraya veren ve kiracı arasında bir ihtilaf oluşması halinde, ödeme zamanının ne zaman olduğunu ispat etmesi gereken taraf kiraya verendir.²⁰⁴

Kanun'un aramış olduğu bir kira yılı içerisinde çekilecek olan iki ihtarın, ayrı ayrı aylara ilişkin olması gerekmektedir.²⁰⁵ Yani bir ay için kira ödemesinde kiracı temerrüde düşmüş ise, bu ay için iki ayrı ihtar çekilmesi halinde Kanun'un aradığı şartlar gerçekleşmemiş olur.

Kiracıya ilk ihtar gönderildiği anda birden fazla aya ilişkin kira borcu muaccel iken, kiraya verenin öncelikle biri için ihtar gönderip, daha sonra diğer aya ilişkin ikinci ihtarnameyi göndermesi halinde şartlar gerçekleşmemiş olur.²⁰⁶ İlk ihtarın çekilmesi sırasında vadesi gelmiş birden fazla kira alacağı bulunurken, bunların ayrı ayrı iki ihtara konu edilmesi hayatın olağan akışına uygun değildir.

²⁰² Y.6. HD, T. 17.02.1993, E.1564/K.1801; Y.6HD, T.28.01.1993, E.933/K.706, "1.04.1984 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesinde kira paralarının her ayın 1. Günü peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır. Bu koşula göre davalının her ayın 1. Günün akşamına kadar muaccel hale gelen kira parasını ödemesi gerekmektedir."(Tunaboşlu, s.1052).

²⁰³ Y. 6.HD, T.04.02.1993, E.899/K.1112(Tunaboşlu, s.1053).

²⁰⁴ Y. 6HD, T.06.06.2006, E.4627/K.6393, "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 ihtarnameye kiraların ayın beşine kadar ödeneceğini belirtmiş, davalı ise bu iddiaya karşı çıkarak kira parasının ay içinde belirsiz günlerde ödendiğini savunmuştur... 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."(Tunaboşlu, s.1007).

²⁰⁵Tandoğan, s.225; Yavuz, s.357; Y. 6HD, T.22.01.1987, E.14357/K.428, "iki haklı ihtarında ihtarların bir kira yılı içinde muaccel hale gelmiş değişik ayların kirasına ilişkin olarak en az iki defa..."(Tunaboşlu, s.1079).

²⁰⁶ Tandoğan, 226; Doğan, s.203; Aydemir, 200-201; Yavuz, s.357; Y. 6.HD, T.27.09.1995, E.8506/K.9732, "Davacı 07.12.1994 günü tarihli takiple 1994 Nisan, Mayıs, Haziran ve Temmuz ayları kirası toplamı 4 milyon lira ödenmesini istemiştir. Ödeme 02.01.1995 tarihinde yapılmış olmakla bu ihtar haklıdır. Yine 07.12.1994 tarihli başka bir takiple ödenmeyen 1994 Ağustos, Eylül, Ekim Kasım ve Aralık ayları kira paraları istenmiş ise de 1. Takiple bu aylar kirası muaccel olduğundan, bu ihtarla istenmesi mümkün iken bölünerek ayrı bir ihtar konusu yapıldığından bu ihtar haklı değildir."(Tunaboşlu, s.1022).

Kiraya verenin bu davranışı dürüstlük kuralına aykırı olduğu ve hukuk kuralları tarafından korunmaması gerektiği kabul edilmelidir.²⁰⁷

6570 sayılı Kanun döneminde kira sözleşmesine muacceliyet şartı koyarak, bir kira bedelinin ödenmemesi halinde, diğer aylara ilişkin kira bedellerinin de muaccel olacağını belirleyebilmeleri mümkündür. Muacceliyet şartı konan bir kira sözleşmesinde; kiracı bir kira bedelini ödemiş ve diğer kira bedelleri de muaccel hale gelmiş ise, kiraya veren muaccel hale gelen tüm ayların kira alacaklarını tek bir ihtarla isteyebilecek iken, bu alacakların ayrı ayrı ihtarla konu etmesi mümkün değildir. Bu durumda iki haklı ihtar şartı oluşmayacaktır.²⁰⁸ Ancak belirtmek gerekir ki, 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nda 346. madde ile getirilen düzenlemeye göre, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Yeni düzenleme gereğince, kira sözleşmeleri, muacceliyet şartı bulunması halinde geçersiz olacaktır. Fakat, 6217 sayılı Kanun ile kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında işbu hükmün uygulanması 2020 yılına kadar ertelenmiştir. Bu nedenle, işbu hükmün yürürlüğe girmesine kadar muacceliyet şartı bulunan kira sözleşmelerinin iki haklı ihtar nedeniyle tahliye yoluna başvurusu mümkün değildir.²⁰⁹

2.2.2.2.2. Kira Borcu İhtardan Önce Ödenmemiş Olmalıdır

Kiraya veren tarafından çekilen ihtarın haklı olabilmesi için, kira borcunun ihtardan önce ödenmemiş olması aranmaktadır. Kiracı, ihtardan önce kira bedelini ödemiş ise çekilen ihtarın haklılığı ortadan kalkacaktır.²¹⁰

İhtar kiraya veren tarafından gönderilmiş fakat, kiracıya tebliğ edilmeden önce kiracı tarafından kira bedelinin ödenmesi halinde nasıl bir değerlendirme yapılacağına ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre,²¹¹ kiraya veren

²⁰⁷ Tandoğan, s.226; Doğan, s.203; Özdoğan/Oymak, Kira, s.566; Er, s.95.

²⁰⁸ Aydın Zevkliler/ Murat Aydoğdu/ Hasan Petek, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 1998, s.258; Mustafa Kılıçoğlu, Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılma, Tazminat ve Alacak Davaları, Ankara, 2017, s.518-519; Y.6 HD, T.06.10.2003 E.6678/K.6828; Y.6. HD, T.01.02.2010, E.169/K.805; Y. 6.HD, T.16.10.2010, E.3280/K.7385, "Kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun bulunması halinde muaccel(istenebilir) hale gelen kiranın tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtarla konu yapılması mümkün değildir." (Tunaboşlu, s.996-998).

²⁰⁹ Delipınar, s.71.

²¹⁰ Tandoğan, s.223; Feyzioğlu, 777; Doğan, s.196; Delipınar, s. 72; İnceoğlu, s.448; Burcuoğlu, Tahliye, s. 250.

²¹¹ Yavuz, s.357; Kırmızı, s.536; Aydemir, s.202; Anıl, s.105; Gümüş, Özel Hükümler, s.344.

her ne kadar ihtarı göndermiş olsa da, kiracıya tebliğ edilmeden ödeme gerçekleştiği için ihtarın haklı olmayacağını kabul etmektedir. Yargıtay'ın kararları da, kiracının tebliğden önce ödeme yapması halinde ihtarın haklılığının kalkacağı yönündedir.²¹² Doktrinde aksi bir görüşe göre ise,²¹³ ihtarın gönderilmesi haklılığı için yeterli olup, ihtarın kiracıya tebliğ edilip, edilmediğinin bir önemi bulunmamaktadır. Bu görüşe göre, kiracı vaktinde ödeme yapmayarak ihtarın gönderilmesine sebebiyet verdiği için, ödeme yapması ihtarın haklılığını ortadan kaldırmayacaktır.

Kiracı herhangi bir şekilde, ihtarın kendisine tebliğinden önce ihtarı öğrenmiş ve bu nedenle kira bedelini ödemiş ise, bu durumun ispatı halinde Medeni Kanun'un 2. maddesi uygulanacaktır. Böylece ödemenin, ihtarın tebliğinden sonra yapıldığının ve ihtarın haklı olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir.²¹⁴

İhtarın tebliğ edildiği gün ile ödeme gününün aynı olması halinde ise, hangi işlemin daha önce yapıldığı belirlenebiliyor olması gerekmektedir. Ödeme, ihtarın tebliğinden önce yapılmış ise ihtar haksız, sonra yapılmış ise haklı olacaktır. Bu doğrultuda Yargıtay bir kararında, kira bedelinin, ihtarın tebliğinden 18 dakika sonra yapılması nedeniyle ihtarın haklı olduğu kanaatine varmıştır.²¹⁵ Ödemenin tebliğden sonra yapıldığını ispatlaması gereken taraf davacıdır.²¹⁶

²¹² Y.6HD, T.14.04.1993, E.4654/K.4542, "Önemli olan ödemenin ihtarnamenin tebliğinden sonra olup, olmadığıdır."; Y. 6HD, T.19.10.1992, E.10438/K.11458, "İhtarların bir kira yılı içinde muaccel hale gelmiş değişik ayların kirasına ilişkin olarak en az iki defa kiracıya tebliğ edilmesi haklılığı içinde ödemelerinin ihtarların tebliğinden önce yapılmaması şarttır. Tebliğden sonra yapılan ödemelerin hukuki değeri yoktur. İhtarlar tebliğ ile sonuç doğuracağından ödemelerde tebliğ tarihinin esas alınması şarttır."(Tunaboşlu, s.1045).

²¹³ Tandoğan, s.223; Er, s.96; Doğan, s.196.

²¹⁴ Tandoğan, s.223; Er, s.96.

²¹⁵ Y. 6HD, T.19.09.1995, E.8199/K.8362, "Davacı vekili davalının 1.4.1994 ve 1.4.1995 kira yılında iki haklı ihtarla neden olduğunu iddia etmiştir. 1.4.1992 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesinde kira paralarının her ayın 1.günü peşin ödeneceği kararlaştırılmıştır.1995 yılı Şubat ayı kira parası için 7.2.1995 tarihinde fazla gönderilen ihtar aynı gün davalıya tebliğ edilmiş davalı kendisine tebliğ edildiğini kabul etmiştir. Ancak bankadaki ödeme şekline göre Şubat 1995 ayı kira parasının tebliğ edildiği gün ancak 18 dakika sonra bankaya ödendiği anlaşıldığından bu ihtar haklıdır. 8.3.1995 keşide ve 9.3.1995 tebliğ tarihli ihtarla 1995 yılı Mart ayı kira parasının ödemesi istenmiş ödeme ihtarın tebliğinden önce davacının ödeme yeri olan banka hesabına yatırıldığından bu ihtar haklı değildir."(Tunaboşlu, s.1045).

²¹⁶ Fezyoğlu, s.700; Y.6. HD, T.10.12.1991, E.15245/K.15611, "...ödemenin ihtarı tebliğinden sonra gerçekleştiğini kanıtlaması davacı tarafa düşer."; Y.6 HD, T.08.11.1979, E.7297/K.8570, "Bu durumda ihtarın haklı olduğunu yani, paranın ihtarlı ödeme emrinin tebliğinden sonra bankaya yatırıldığını davacının ispat etmesi icap eder."(Tunaboşlu, s.1067-1093).

2.2.2.2.3. Kira Bedeli Gerektiği Gibi Ödenmiş Olmalıdır

2.2.2.2.3.1. Kira Bedeli Eksik Ödenmemelidir

Kiracı, kira bedelini eksik ödemiş ise, kiraya verenin eksik kalan kısım için göndermiş olduğu ihtar haklıdır.²¹⁷ Ancak uygulamada genel görüşe göre, eksik kalan miktar çok düşük ise, bu kısım için gönderilen ihtarın haklı olmadığı yönündedir. Çok düşük miktarda yapılan eksik ödemenin yanılma nedeniyle ortaya çıktığı kabul edilmektedir.²¹⁸

Kiracının, kira bedelini eksik ödemesinin nedeni binanın ortak giderleri için yapmış olduğu masrafları mahsup etmesi ise, bu eksiklik için gönderilen ihtar haklı olmayacaktır.²¹⁹ Kiracının bu mahsubu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesinden kaynaklanmaktadır. Bu maddeye göre, kiracı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinden doğan alacaklarını, kiraya verene karşı kira borcundan düşecektir. Kiracı, kendisine Kanun ile tanınmış olan haktan dolayı kira bedelini eksik ödediğinden, çekilen ihtar haklı olmayacaktır. Yargıtay'ın da kararları bu yöndedir.²²⁰

Kiracı, kiralanan üzerinde yapmış olduğu tamir ve tadilatları, kiraya verenin muvafakati ile yaptığını ispat eder ise, bunlara ilişkin ödemeleri kira bedelinden düşebilir. Bu durumda kiraya verenin, kendi muvafakati ile yapılan tadilat ödemelerinin kira bedelinden mahsup edilmesi nedeniyle gönderdiği ihtar haklı olmayacaktır.²²¹

Ancak, kiracının kiralananı kullanmasından kaynaklanan kapıcı, su, aidat gibi giderler kira bedelinden düşülemez. Bu ödemeler, Borçlar Kanunu'nun 341. maddesinden kaynaklanan yan giderlerdir ve bu ödemeler nedeniyle kira bedelinin eksik ödenmesi nedeniyle gönderilen ihtar haklı niteliğe sahip olmayacaktır.²²²

²¹⁷ Gümüş, Özel Hükümler, s.344; Er, s.96; Y. 6. HD, T. 04.03.1993, E.2583/K.2798(Tunaboşlu, s.1049).

²¹⁸ Tandoğan, s.224; Delipınar, s.74; Yavuz, s.357; İnceoğlu, s.449.

²¹⁹ Doğan, s.194; Delipınar, s.74; Burcuoğlu, Tahliye, s.247.

²²⁰ Y. 6. HD, T.04.02.1988, E.13420/K.1469, "Davalının yasal sorumluluk sebebiyle ödediği çatı ve baca masraflarını ise kiralananın normal kullanılması ile ilgili genel giderler kavramı içerisine sokmak mümkün değildir. O halde davalının ödediği toplam 15.000 lira tutarındaki çatı ve baca onarım parasının yine anılan yasanın değişik 22 nci maddesinin sondan bir evvelki fıkrası uyarınca kira borcundan düşülmesi gerekir. Böyle olunca temerrüt ihtarına konu edilen alacak tebliğden ve verilen mehilden çok önce ödenmiş sayılacağından borçlunun yani kiracının temerrüdünden söz edilemez."; Y.6. HD, T.03.06.1987, E.4834/K.6756(Burcuoğlu, Tahliye, s.248-249).

²²¹ Y. 6. HD, T.14.02.1989, E.17708/K.2422(Burcuoğlu, Tahliye, s.249).

²²² Gümüş, Özel Hükümler, s.344; Doğan, s.190, Delipınar, s.74-75; İnceoğlu, s.452.

2.2.2.2.3.2. Kira Bedeli Ödeme Yerinde Ödenmelidir

Türk Borçlar Kanunu'nun 89. maddesine göre, para borçları aksine bir anlaşma yoksa, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde ödenir. Kira borcu da, para borcu olması nedeni ile götürülecek borçlardandır. Bu nedenle kiracı, kira borcunu uygun olarak yerine getirmek için kira parasını, kiraya verenin konutuna kadar giderek teslim edecek ya da "konutta ödemeli posta havalesi" ile gönderecektir.²²³ Kira bedeli, PTT aracılığı ile konutta ödemeli posta havalesi ile ödenmesi halinde havale bedeli kiracıya aittir.²²⁴

Kiracı, kiraya verenin ikametgahına giderek ya da posta aracılığı ile konutta ödemeli posta havalesi ile kira parasını ödemek istediği halde, kiralayan bu ödemeyi almaktan kaçınır ve daha sonra ihtar gönderir ise gönderilen ihtar haksızdır.²²⁵ Kiracı, kiraya verenin kira bedelini almaktan kaçınmasını tanık ile ispat edebilir.²²⁶

Kiraya veren, kiracının yaptığı ödemeyi almaktan kaçındığında, kiracı tevdi hakkını kullanabilir.²²⁷ Borçlar Kanunu'nun 107. maddesine göre, alacaklının temerrüde düşmesi durumunda borçlu, hasar ve giderleri alacaklıya ait olmak üzere, teslim edeceği şeyi tevdi ederek borcundan kurtulabilir. Bu hüküm gereği, kiracı, kira bedelini hakim belirlenmiş olduğu tevdi yerine tevdi edebilecektir. Ancak kiracı, herhangi bir tevdi kararı olmaksızın, bankada kiraya veren için açtığı hesaba kira bedellerini yatırması halinde, bu ödemeler ancak kiraya verenin ödemeleri ön koşulsuz çekmesi halinde ifa edilmiş sayılacaktır.²²⁸ Kiraya verenin açtırmış olduğu bir banka hesabına yapılan kira ödemeleri ise, tartışmasız olarak uygun olarak ifa edilmiş sayılmaktadır. Hatta kiracının, hesabın açıldığı şube dışında başka bir şubeye yapmış olduğu ödemeler de geçerli kabul edilmektedir.²²⁹

²²³ Burcuoğlu, Tahliye, s.238.

²²⁴ Erdoğan, s.1029.

²²⁵ Zevkliler/Aydoğdu/Petek, s.257; Erdoğan, s.1029; Tandoğan, s.222; Anıl, s.104; Eren, Özel Hükümler, s.431; Y. 12. HD, T.24.08.1987, E.12315/K.8674, "Borçlu kiracının Mayıs 1986 kirasını konutta teslim edilmek üzere, PTT aracılığı ile davacıya 30 günlük yasal süre içinde gönderdiği ve davacının havaleti almaktan kaçındığının anlaşılması halinde kiracının temerrüdünden söz edilemez." (Burcuoğlu, s.240); Y. 6. HD, T. 22.03.2003, E.6016/K.6175(Tunaboğlu, s.1013).

²²⁶ YİBK, T.11.03.1959, E.20/K.23, "...iki haklı ihtarın çekilmesinden önce her ihtarın konusuna giren parayı, kiracının kanuna uygun olarak ödemek istediği halde kiralayanın bu parayı almaktan kaçınmış olduğu vakiasının tanıkla ispatına kanunu bir engel bulunmadığına karar verildi."(Burcuoğlu, s.238-239);

²²⁷ Tandoğan, s.212; Doğan, s.197.

²²⁸ Burcuoğlu, Tahliye, s.242.

²²⁹ Y. 6. HD, T. 02.11.1992, E.11622/K.12275, "Ancak o aylara ait kira paralarının Şubat ve Mart ayları 5. Günlerinde ödeme yeri Bankanın başka şubesine yatırıldığı bu şubenin, onu daha sonra hesabın bulunduğu şubeye aktarmış olması, Bankanın iç işlemi olduğundan davanın gecikmesi olarak değerlendirilemez. Böyle olunca bu iki ihtarda haklı sayılmaz."(Tunaboğlu, s.1058); Aydemir, s.202.

Kiracı, ‘konutta ödemeli posta havalesi’ ile kira bedelini ödemiş ise, PTT’ye yatırıldığı an borcun uygun bir şekilde ifa edildiği Yargıtay tarafından kabul edilmektedir.²³⁰ Uygulamaya göre, kiracı kira bedelini PTT’ye yatırdığı an ödeme gerçekleşmiştir ve PTT’nin iç işleyişinden kaynaklanan gecikmeler nedeniyle kiraya verene, kira bedeli geç ulaştırılmış ise bundan kiracı sorumlu tutulamaz.²³¹ Bu uygulamayı eleştiren görüşe göre,²³² kira borcu, götürülecek borçlardan olduğundan, bedelin PTT’ye yatırılması ile kiracı, borcundan kurtulmaz. Kiracı borcundan, ancak kira bedeli, PTT görevlisi tarafından kiraya verene götürüldüğünde kurtulmuş olur. Bu görüşe göre, gönderme götürme niteliğinde olmadığından, kiracının, kira bedelinin kiraya verene geç teslim edilmesi rizikosunu da üstlenmesi gerekmektedir. *Burcuoğlu’na*²³³ göre, tercih edilmesi gereken görüş, kiracıyı daha iyi kolladığından ve daha kolay uygulanabilir olduğundan Yargıtay’ın görüşüdür.

Kiracı kira bedelini, ‘konutta ödemeli posta havalesi’ ile ödemiş, ancak kiraya veren bu kira bedelini almamış ise, kiraya verenin göndereceği ihtar haksızdır. Böyle bir durumda artık kiracının, ihtarın haklılığını önlemek için bir tevdi yeri tayin edilmesini talep etmesine gerek yoktur.²³⁴

TBK m.89’a göre, kiracı ve kiraya veren ödeme yerini kira sözleşmesi ile belirleyebilirler. Bu nedenle, kiracı ve kiraya veren arasında, ödeme yerine ilişkin bir teamül oluşmuş ise, bu teamüle göre yapılan ödeme uygun ifa edilmiş olarak kabul edilecektir. ²³⁵ Yargıtay bir kararında, kira bedelinin ödeme yeri için kiracı ve kiraya veren arasında bir teamül oluşmasına rağmen, kiraya verenin daha sonra yapılan bir ödemeyi kabul etmemesini objektif iyi niyet kuralları ile bağdaşmadığından bahisle ihtarın haksız olduğuna hükmetmiştir.²³⁶

²³⁰ Y. 6. HD, T.12.06.1995, E.5759/K.5930, “1. İhtarnameye konu edilen kira parası ihtarın tebliğinden önce 21.01.1994 gününde 2. İhtarnameye konu edilen kira parası ise yine tebliğden önce 5.04.1994’te konutta ödemeli biçimde gönderilmesi için PTT’ye tevdi olunmuştur. Gönderiliş biçimi nedeniyle bu tevdi tarihlerinin ödeme günü olarak kabulü gerektiği Yargıtay uygulamalarında kabul edilmiştir. PTT’nin kendi iç işlemleri sebebiyle daha sonra alacaklıya ancak ödeme yapılmış olması davalının ihtardan sonra ödeme yapıldığının kabulünü gerektirmez. Bu durumda 2 haklı ihtar olgusunu gerçekleşmediğinin ve davanın reddine karar vermek gerekirken kabulü hatalı olmuştur.”(Tunaboğlu, s.1036);Y. 6. HD, T.13.05.1992, E.6080/K.65713(Tunaboğlu, s.1062).

²³¹ Y. 6. HD, T.25.05.1992, E.6592/K.6944(Tunaboğlu, s.1061-1062):

²³² Feyzioğlu, s.700; Doğan, s.198-199.

²³³ Burcuoğlu, Tahliye, s.240.

²³⁴ Tandoğan, s.222.

²³⁵ Burcuoğlu, Tahliye, s.241; Delipınar, s.84.

²³⁶ Y. 6. HD, T.26.06.1989, E.9536/K.11578, “ Her ne kadar konusu para olan borçların BK. 73 üncü maddesine göre alacaklının ödeme zamanındaki ikametgahında ödenmesi gerekir ise de bu kural taraflar arasında eda konusunda başka bir anlaşma olmaması halinde geçerlidir. Daha önceki aylarda normal posta havalesi ile yapılan edalar davacı tarafından uzun bir süre kabul edildiğine göre taraflar

2.2.2.2.4. İhtar Kiracıya Usulüne Uygun Olarak Tebliğ Edilmiş Olmalıdır

İhtarın hukuki sonuç doğurabilmesi için, tebligatın usulüne uygun olarak yapılması gerekmektedir.²³⁷ Tebligatın usulüne uygun olup olmaması yönünden 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerinin dikkate alınmalıdır. 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 16. maddesine göre, tebliğ edilen şahsın adresinde bulunmaması halinde, tebliğ konutta kendisiyle beraber oturanlara ya da hizmetçilerine yapılabilir. Kanunun 11. maddesine göre ise, vekil ile takip edilen işlerde tebligat vekile yapılabilecektir. Vekil birden fazla ise, vekillerden birine yapılan usulüne uygun olarak yapılan tebligat yeterli olacaktır. Tebligat Kanunu'nun 21. maddesine göre ise, tebligat adresinde tebligatı alabilecek kimse yok ya da olanlar tebligatı almaktan kaçınıyor ise maddede belirlenen diğer usul işlemleri de tamamlanarak muhtara tebligat yapılabilecektir. Ancak belirtmek gerekir ki, Tebligat Kanunu'nun bu hükümleri ancak noter aracılığı ile yapılan ihtarlarda geçerlidir. Noter aracılığı ile yapılmayan tebligatların usulüne uygun olabilmesi için, ihtarnamenin bizzat muhataba tebliğ edilmiş olması şarttır.²³⁸

Tebligatın usulüne uygun olup olmadığı, hakim tarafından re'sen incelenemez. Davalı tarafın tebligatın usulsüz olduğunu ileri sürmesi gerekmektedir.²³⁹

2.2.2.2.5. Kira Bedeline Karşılık Ticari Senet Verilmiş Olması Halinde

Uygulamada sıkça kiracının, kira bedelini karşılamak üzere kiraya verene ticari senet verdiği görülmektedir. Kiracının, kiraya verene kira bedeline karşılık ticari senet vermesi halinde, kira borcu götürülecek borçlardan çıkarak, aranacak borç özelliğine sahip olmaktadır.²⁴⁰ Artık kira borcu, aranacak borç niteliğine sahip olduğundan, kiraya verenin kiracıya giderek senedi vermesi ve karşılığını alması gerekmektedir.

arasında bu konuda zımnî bir anlaşmanın, bir eda teamülünün oluştuğunu kabul etmek gerekir. Öbür taraftan daha önce birçok ayların kira paralarının normal havalelerle ödendiğini kabul edip, borçluya itimat veren alacaklının daha sonraki ayın kirasını kabul etmemesi objektif iyi niyet kuralları ile bağdaşmaz.”(Tunaboşlu, s.1068).

²³⁷ Er, s.95-96.

²³⁸ Delipınar, s.86-87.

²³⁹ Y. 6 HD, T.28.04.2009, E.755/K.3822 (Özdoğan/Oymak, Kira, s.568).

²⁴⁰ Doğan, s.193; Y. 6. HD, T. 17.12.1987, E.13989/K.14758, “Kira borcunun götürülüp alacaklının ikametgahında ödenmesi gerektiği halde, bu borcun bonoya dönüşmesiyle götürülen değil, aranan borç niteliğini aldığı için öylece vasfının değiştiğinin kabulü gerekir. Hal böyle olunca senedi elinde bulunduran kişinin borçluya ihbarda bulunması, nu takip etmesi ve ayağına kadar giderek senedi verip karşılığı olan parayı alması gerekir.”(Burcuoğlu, Tahliye, s. 245).

Bono, ciro edilerek başkasının eline geçebileceğinden, kiracının borcu kime ödeyeceğini bilmesi mümkün değildir. Kiraya verenin, kiracıya ihbarda bulunmaksızın ihtar göndermesi halinde, kiracının senedin kimin elinde bulunduğunu bilmemesinden dolayı gönderilen ihtar haklı olmaz. Bu nedenle, senedi elinde tutan kişi ilk olarak senet borçlusuna ihbarda bulunmalıdır.²⁴¹

Kiraya verenin, elinde bulunan senedi tahsil etmek için TTK m.755 uyarınca, senet borçlusunun ticari yerinde böyle bir yeri yoksa konutunda ibraz etmesi ve tahsil etmeye çalışması gerekir. Tahsil etmeye çalışmaksızın, doğrudan ihtar göndermesi halinde, gönderilen bu ihtar haksız olacaktır.²⁴² Yargıtay da bir kararında, kiraya verenin senedi tahsile vermeksizin elinde tutarak -alacaklının borçlunun ayağına giderek senedi verip karşılığını alması gerektiğinden bahisle- doğrudan doğruya ihtar göndermesini haklı bulmamıştır.²⁴³ Ancak, kiraya veren senedi tahsil için bankaya vermiş ise, kiracıya gönderilen ihbar ile ödeme yeri bildirilmiş olur. Kendisine gönderilen ihbara rağmen, kiracı kira bedelini ödemez ise bunun sonrasında kiraya veren tarafından gönderilen ihtar haklı olacaktır.²⁴⁴

2.2.2.2.6. Tespit Davasının Açılmış Olması Halinde

Kira bedelinin tespiti için dava açılmış olması halinde, kiracının hangi kira bedelini ödeyeceği belirli olmadığından, gönderilecek bir ihtarın haklı olup olmadığına incelenmesi gerekmektedir.

Kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihtara konu olabilmesi için, kira bedelinin belirli olması gerekmektedir.²⁴⁵

Kira bedelinde yapılacak artış, Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi uyarınca, kiracı ve kiraya veren tarafından kira sözleşmesinde belirlenmiş olabilir. Bu durumda, kiracının kira sözleşmesinde belirlenen oranda kira artışı yapması gerekmektedir. İlgili kira artışının yapılmadan ödenmesi halinde, kiraya veren tarafından gönderilen ihtar haklı olacaktır.²⁴⁶

²⁴¹ Kırmızı, s.539; Delipınar, s.82; Zevkliler/Gökyayla, s.367.

²⁴² Burcuoğlu, Tahliye, s.246, Zevkliler/Gökyayla, s.367; Aydemir, 202; Zevkliler/Aydoğdu/Petek, s.238; Y.6. HD, T.02.03.1998, E.1603/K.1630(Tunaboşlu, s.1018-1019).

²⁴³ Y. 6. HD, T.28.10.1987, E.7829/K.10458(Burcuoğlu, s.246).

²⁴⁴ Y. 6. HD. T.27.05.1992, E.6735/K.7159(Tunaboşlu, s.1061):

²⁴⁵ İnceoğlu, s.450; Y.İBK, T.12.11.1979, E.1/K.3, "Kira farkının mahkemede dava edilebilir veya icrada takip edilebilir hale gelmesi için miktarın kesin olarak belli olması gerekir."(Burcuoğlu, Tahliye, s.233)

²⁴⁶ İnceoğlu, s.450; Delipınar, s. 78.

Yargıtay bazı kararlarında, kiracı ve kiraya verenin kira sözleşmelerinde, kira artışının ne kadar olacağına ilişkin koydukları şartların kira bedelin belirlemeye yeterli olmaması halinde, kira bedelinin belirli olmayacağını, bu nedenle de ihtara konu olamayacağını kabul etmiştir.²⁴⁷ Örneğin, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 26.06.1981 tarihli kararına²⁴⁸ göre, *“kira sözleşmesinde yeni dönem kira bedelinin İstanbul Ticaret Odası'nın çıkartmış olduğu toptan eşya fiyatları endeksindeki oranların bir yıllık ortalaması nispetinde zam yapılacaktır denmiş olması belirlilik için yeterli sayılmamıştır.”*

Borçlar Kanunu'nun 344. maddesine göre, kira bedelinde yapılacak artış, kira sözleşmesinde belirlenmemiş ise artış oranı hakim tarafından belirlenebilecektir. Kira tespit davasının açılması, kiracının sözleşmede belirlenen bedeli ödemeyeceği anlamına gelmez. Bu nedenle kira tespit davası kesinleşinceye kadar, kiracının kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelini ödemesi gerekmektedir. Aksi halde, kendisine gönderilen ihtar haklı olacaktır.²⁴⁹ Ancak kiraya verenin, kira tespit davası kesinleşmeksizin zamli kira bedelini ödemediği gerekçesiyle, kiracıya göndermiş olduğu ihtar haksız olacaktır.²⁵⁰ Yani kiraya veren, kira tespit davasının devamı süresince ancak kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelini talep edebilecektir.

Kira tespit davasının kesinleşmesi ile birlikte, kiracının kira bedelini bu artışa göre ödemelidir. Kararın kesinleşmesi ile birlikte yeni kira bedelinin yürürlüğe gireceği tarihten itibaren, kiracı ödemiş olduğu kira bedelleri ile yeni kira bedeli arasında bulunan farkı da ihtara gerek olmaksızın kiraya verene ödemelidir, aksi halde çekilen ihtar haklı olacaktır.²⁵¹

Davalı kiracı, ihtar gönderilene kadar, kira tespit davasının kararının kesinleştiğinden haberdar değil ise, eski kira bedelini ödemesi durumunda haklı olur. Kira tespit kararının kesinleştiğinin öğrenilmesi hususunda kiracı ve kiraya veren arasında ihtilaf var ise bu yönde delillerin toplanması gerekir.²⁵²

²⁴⁷ YHGK, T.24.10.1990, E.6-438/513; Y.6.HD, T.11.10.1989, E.12466/K.14783(Burcuoğlu, Tahliye, s.234).

²⁴⁸ Burcuoğlu, Tahliye, s.234.

²⁴⁹ Y. 6HD, T.08.04.1993, E.4142/K.4363, “Davalı aleyhine kira tespit davası açılmış olsa dahi, kiracı ihtilafsız olan kira paralarını ödeme zorunluluğunda bulunduğu olayda iki haklı ihtar olgusunun gerçekleştiğinin kabulü le kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken..”(Tunaboğlu, s.1046).

²⁵⁰ Fezyioğlu, s.702-705; Tandoğan, s.224; Doğan, 199; Y.6 HD, T.31.10.1994, E.10845/K.1101; Y. 6. HD, T.21.04.1990, E.5103/K.5484, “ Zira ilk ihtarın keşide edildiği tarihte kira tespit kararı kesinleşmediğinden bu ihtar konu yapılması mümkün değildir.”(Tunaboğlu, s.1063); İnceoğlu, s.450.

²⁵¹ Er, s.96; Tandoğan, s.224; Fezyioğlu, s.705.

²⁵² Tunaboğlu, s.990; Y.6. HD, T.14.03.1997, E.1732/K.2177, “İlgili mahkeme kararının 23.01.1996 gününde Yargıtay’ca onandığı ve bu karar düzeltmeye tabi olmadığı için tespit kararı onama gününde

2.2.2.2.7. Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır

Doktrin ve Yargıtay'da kabul edilen görüşle göre, kiralanan kiracıya teslim edilmedikçe, kira bedeli muaccel olmayacağından, kiralanan teslim edilmeden gönderilen ihtarın haksız olacağıdır.²⁵³ Bu görüşe göre, kiraya veren, kiralananı teslim etme borcunu yerine getirmeden, kiracının kira bedelini ödeme borcu muaccel hale gelmeyecektir. Bu neden kiraya verenin, öncelikle kiralananı usulüne uygun olarak kiracıya teslim etmesi gerekir. Aksi bir görüşe göre ise²⁵⁴, kiraya verene böyle bir ifa yükümlülüğü yüklenmemiştir ve tarafların bu hususun aksini kararlaştırmaları mümkündür. Ancak yine bu görüşe göre, TBK 315. madde göz önüne alınmalıdır. TBK m.315'e göre, kiralanan teslim edilmedikçe kira sözleşmesinin temerrüt nedeniyle feshedilmesi mümkün değildir. Bu hükmün kıyasen TBK m.352/f.2 içinde geçerli olması gerekmektedir. Şöyle ki, kanun koyucu TBK m.315 ile önlemek istediği bir sonucu, başka bir madde ile mümkün kılmayacaktır.

2.2.2.3. İhtar Yazılı Olmalıdır

Kanun maddesinde açıkça belirtildiği üzere, kiraya veren tarafından gönderilen ihtar yazılı olmalıdır. Kanunen yazılılık şartı, geçerlilik şartıdır ve bunun dışında başkaca bir şekil şartı aranmamaktadır.²⁵⁵ İhtarın yazılı olması yeterli olup, noter aracılığı ile çekilmesi de şart değildir. Ancak uygulamada kanıtlama kolaylığı nedeniyle noter aracılığı ile çekilmesinde fayda görülmektedir.²⁵⁶

İhtar, noter aracılığı ile gönderilebileceği gibi, mektup, telgraf, icradan gönderilecek bir ödeme emri ile de yapılabilir.²⁵⁷

İhtar gönderilirken, ihtarname içeriğinde ihtarın hangi aylara ilişkin olduğu ve kira bedeli açıkça ifade edilmelidir. Bunun nedeni ise, kiracının ne ile karşı karşıya

kesinleşmiştir. Ancak bu tarihten sonra dosyasının yerel mahkemeye ne zaman vardığı, davalının bu onamadan ne zaman haberdar olduğu anlaşıl原因amamaktadır. Davalı icra takibi başlatıncaya kadar tespit kararının kesinleştiğinden haberdar olmamışsa fark ödememekle ve eski kira bedeli üzerinden ödeme yapmakta haklı olur. Bu itibarla bu son noktadaki uyuşmazlık yönünden taraf delillerinin toplaması gerekirken..."(Tunaboşlu, s.1020)

²⁵³ Tandoğan, s. 165; Y. 3. HD, T.22.02.1990, E.735/K.1544, "Taraflar arasında yapılan kira aktinde kira süresinin başlangıcı 17.01.1983 olarak gösterilmiş ise de, kiralanan yerin davalı kiracıya 12.01.1984 tarihinde teslim edildiği hususunda taraflar arasında uyuşmazlık yoktur...Davalının kira bedelini ödeme yükümlülüğü mecurun kendisine fiilen teslim edilmesinden sonra doğmuş olacağından, 12.1.1984 tarihinden itibaren kira bedelinden sorumludur. " (Burcuoğlu, Tahliye, s.226-227); Tandoğan, s.165; Delipınar, s.86; Doğan, s.286.

²⁵⁴ İnceoğlu, s.453.

²⁵⁵ Feyzioğlu, s.695; Burcuoğlu, Tahliye, s.251; İnceoğlu, s.454; Özdoğan/Oymak, Kira, s.264.

²⁵⁶ Er, s.95; Y.6 HD, T.10.09.1998, E.6835/K.6808 (Özdoğan/Oymak, Kira, s.564); Delipınar, s.87-89; Akay, s.162.

²⁵⁷ Tandoğan, s.224; Doğan, s.200; Feyzioğlu, s.695; Gümüş, Özel Hükümler, s.344; Kırmızı, s.535.

olduğunun belirtilmesi gerektiğidir.²⁵⁸ Yargıtay bir kararında, sadece kiracının borcunu ödemesi gerektiğinin, ödenmemesi halinde kanun yoluna başvurulacağına bildirildiği bir ihtar geçerli saymamıştır.²⁵⁹

İhtar içeriğinde, kiracıya kira bedelini ödemesi için herhangi bir süre verilmesine, bu süre içerisinde ödenmemesi halinde sözleşmenin feshedileceğinin ya da tahliyesinin isteneceğinin belirtilmesine gerek yoktur.²⁶⁰ Öyle ki, Yargıtay'ın bir kararında, ihtarın muhataba ulaşması ile hukuken sonuç doğacağı, ihtarnamede süre verilmiş olsa dahi bu sürede kira bedelinin ödenmesinin ihtar hükümsüz kılmayacağı karara bağlanmıştır.²⁶¹ Yani ihtar içeriğinde kiracıya süre verilmesi, kiracının kira bedelini ödemeyerek, sözleşmeye ve borca aykırı davrandığı gerçeğini değiştirmemektedir. Ancak *Burcuoğlu*'na göre, ihtarında kiracıya, kira bedelini ödemesi için süre tanınması halinde, kiracının bu süre içerisinde kira bedelini ödemesine rağmen ihtarın sonuç doğuracağına ilişkin Yargıtay'ın görüşüne katılmak mümkün değildir. Çünkü, ihtar, kiracıya ne ile karşı karşıya olduğunu ifade eder. "Bir hafta içinde kira bedelini ödeyiniz" diyen bir ihtarın tebliğ edilmesi ve kiracının bu süre zarfında kira bedelini ödemesi halinde kiracının her şeyin yolunda olduğunu sanması olağandır. *Burcuoğlu*, kiracının "kiralayan gerek olmadığı halde süre verdiği"ne göre, ihtarın haklılığını da bu süre içinde ödemeye bağlamıştır" şeklinde düşünebileceği kanaatindedir.²⁶²

2.2.2.4. Keşideci ve Muhatap

Kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle, ihtar gönderme hakkı sadece kiraya verene aittir.²⁶³ Kiraya veren sıfatına sahip olmayan malik tarafından ihtar çekilmesi ise, kiracıya bu hususun bildirilmesine bağlıdır. Yani malik, kiracıya, kira

²⁵⁸ Doğan, s.200; Yavuz, s.357; Burcuoğlu, s.260; Zevkiler/Gökyayla, s.367; Tandoğan, s.225

²⁵⁹ Y. 6. HD, T.02.07.1981, E.6089/K.11113, " Davacı 17 Ocak 1980 tarihli ihtarında her ayın birinde ödenmesi gereken kira bedellerinin geciktirilerek ödendiğini, tebliğden itibaren kira bedellerinin her ayın birinci gününde ödenmesini aksi takdirde kanuni yollarla başvurulacağını bildirmiştir. Bu ihtar akit şartlarına riayet olunması ve kira parasının ayın birinde ödenmesini isteme niteliğindedir. Esasen tebliğden itibaren ödenmesi takdirde kanun yoluna başvurulacağına bildirilmesi de bu hususu göstermektedir. Bu ihtarın bu nedenle iki haklı ihtar nedeniyle kiralananın boşaltılmasına neden olacak bir ihtar olarak kabulü mümkün değildir."(Burcuoğlu, s.260).

²⁶⁰ Burcuoğlu, Tahliye, s.267; Doğan, s.200; Tandoğan, s.225; Y. 6. HD, T.28.09.1998,E.7355/K.7431, " ihtarlarda ödemelerin yapılması için süre vermeye gerek yoktur."(www.kazanci.com)

²⁶¹ Y.6. HD, T.02.04.1976, E.1800/K.1436(Burcuoğlu, Tahliye, s.267).

²⁶² Burcuoğlu, Tahliye, s.268.

²⁶³ Oymak/Özdoğan, Kira, s.566-567; Delipınar, s.89; Er, s.95; Feyzioğlu, s.707; Y. 6. HD, T.22.02.1989, E.416/K.2960, " Bir kira yılı içerisinde iki haklı ihtar sebebiyle tahliye istenebilmesi için ihtarın kiraya veren tarafından gönderilmesi genel kuraldır."(Tunaboğlu, s.1072).

bedellerinin kendisine ödenmesi gerektiği hususunda ihtar çekmiş olmalıdır.²⁶⁴ Malik, kiracıya kira bedellerini kendisine ödemesine ilişkin ihtar göndermiş olmasına rağmen, kiracı kira bedelini taşınmaz malikine ödemez ise, bu durumda kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin göndereceği ihtar haklı olacaktır.²⁶⁵ Tahliye davasında, kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin kiracıya ihtar çekip çekmediği hususu dava hakkına ilişkin olduğundan, mahkemece re'sen dikkate alınmalıdır.²⁶⁶

Birden fazla kiraya veren sıfatına sahip kişi bulunması halinde ise, ihtarın kimler tarafından gönderilmesi gerektiği hususunda Yargıtay kararlarında ve doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Öncelikle belirtmek gerekir ki, tahliye davasında aranan dava ehliyetine ilişkin şartlar ile ihtar gönderilmesine ilişkin taraf şartını birbirinden ayırmak gerekir.

Bir görüşe göre, birden fazla kiraya veren olması durumunda tahliye davası açılması için aranan şartlar, ihtarın gönderilmesi aşamasında da aynı şekilde aranmalıdır.²⁶⁷ Dava konusu taşınmaz üzerinde malikler arasında paylı mülkiyet söz konusu ise, pay ve paydaş çoğunluğunun alacağı bir kararla, elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise tüm kiraya verenler tarafından tahliye davası açılması ya da açılmış davaya tamamının muvafakatinin sağlanması gereklidir.²⁶⁸ Bu nedenle, elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise tüm kiraya verenler tarafından, paylı mülkiyetin söz konusu ise pay ve paydaş çokluğu ile alınan karar doğrultusunda ihtar çekilmesi şartı aranacaktır. Yargıtay'ın bu yönde ve aksi yönde farklı kararları mevcuttur. Yargıtay bazı kararlarında müşterek maliklerden her birinin temerrüt nedeniyle ayrı ayrı tahliyeyi sağlayabileceğini kabul etmişken; bazı kararlarında, paylı mülkiyetin söz konusu olduğu taşınmazlarda pay ve paydaş çokluğu ile taşınmazın tahliye

²⁶⁴ Özdoğan/Oymak, Kira, s.567; Y. 6.HD, T.20.01.1996 E.12004/K.119"Kiralayan durumunda olmayan malikin bu davayı açabilmesi için; önce, kiracıya ihtar tebliğ ettirerek kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesi, ondan sonra ihtarları göndermesi gerekir."(www.kazanci.com).

²⁶⁵ Y. 6. HD, T.05.06.1995, E.5374/K.5682, "Kiralayan durumunda olmayan malikin bu davayı açabilmesi için önce kiracıya ihtar tebliğ ettirerek kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesi ondan sonra ihtarları göndermesi gerekir."(Tunaboşlu, s.1036).

²⁶⁶ Y. 6. HD, T.20.01.1997, E.12004/K.119, " Bir kira yılı içinde yapılmış iki haklı ihtar dayanan tahliye davasının kiralayan tarafından açılması gerekir. Kiralayan durumunda olmayan malikin bu davayı açabilmesi için; önce, kiracıya ihtar tebliğ ettirerek kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesi, ondan sonra ihtarları göndermesi gerekir. Dava hakkına ilişkin olan bu hususun mahkemece kendiliğinden nazara alınması icabeder."(www.kazanci.com)

²⁶⁷ Burcuoğlu, Tahliye, s.272-273.

²⁶⁸ Burcuoğlu, Tahliye, s.271-272; Delipınar, s.89; Doğan, s.206; Özdoğan/Oymak, Kira, s.567.

edilebileceğini hüküm altına alınmıştır.²⁶⁹ *Burcuoğlu'na* göre, Yargıtay'ın bu farklı görüşleri arasında, pay ve paydaş çokluğu ile kiracının tahliye edilmesi gerektiği görüşü daha isabetlidir; çünkü aksi halde kiraya verenlerden birinin ihtar ile kiracının tahliye edilmesi, diğer kiraya verenleri zor durumda bırakabilecektir.²⁷⁰

Doktrinde diğer bir görüşe göre ise, iştirak halinde mülkiyette ihtarın birlikte çekilmesi; paylı mülkiyet ilişkisinde ise pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınması gerekliliği isabetli değildir. Çünkü, ihtar gönderilmesi tek başına sözleşmeyi sona erdiren bir işlem olmayıp, kiracıyı sadece temerrüde düşüren bir işlemdir. Bu nedenle, tahliye davasının açılmasından önce kiracıya gönderilen ihtar, tahliye davasındaki dava ehliyeti şartından ayrı tutularak, paydaşlardan biri tarafından gönderilmesi halinde kabul edilmeli ve tahliyeye imkan sağlamalıdır.²⁷¹ Bu doğrultuda Yargıtay 20.05.2013 tarihli bir kararında, ihtarın paydaşlar tarafından birlikte keşide edilmemesi sebebiyle davanın reddine karar verilmesini doğru bulmamıştır.²⁷²

Kiracıların birden fazla olması durumunda, ihtarın kime gönderileceği hususunda farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre, kiracılar birden fazla ise, ihtarın hepsine tebliğ edilmesi gerekmektedir.²⁷³ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 09.07.1992 tarihli bir kararında, iki kişi tarafından birlikte kiralanan bir taşınmaz için çekilen ihtarın, bu iki kişinin isminin yazılarak keşide edilmesi gerektiğini ve bu hususun ihtarın geçerliliği için gerekli bir şart olduğunu hüküm altına almıştır.²⁷⁴ Diğer bir görüşe göre ise, ²⁷⁵ ihtarın kiracılardan birine gönderilmesi yeterlidir. Bu görüşün temelini ise, Türk Borçlar Kanunu'nun 163. maddesi uyarınca, müteselsil borç ilişkisinde alacaklının, borcun tamamının veya bir

²⁶⁹ Her bir paydaşın temerrüt nedeniyle kiracıyı tahliye edebileceğine ilişkin, Y. 6. HD, T.19.01.1990, E.18521/K.321 ve Y.6. HD, T.28.12.1989, E.17645/K.19892; Pay ve paydaş çokluğu ile tahliye edebileceğine ilişkin kararlar, Y. 12.HD, T.05.06.1985, E.15362/K.5573 ve Y. 12. HD. T.06.11.1984, E.8587/K.11333(Burcuoğlu, s.272-273).

²⁷⁰ Burcuoğlu, Tahliye, s.272.

²⁷¹ İnceoğlu, s.456; Delipınar, s.90; Doğan, s.208.

²⁷² Y. 6.HD, T.20.05.2013, E.5815/K.8887, " Mahkemece işin esası incelenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, ihtarın paydaşlar tarafından birlikte keşide edilmemesi sebebiyle davanın reddine karar verilmesi doğru değildir."(www.kazanci.com)

²⁷³ Erdoğan, s.1028; İnceoğlu, s.456.

²⁷⁴ Y. HGK. T.09.07.1992, E.339/K.421, "Taşınmaz iki kişi tarafından birlikte kiralandığına ve birlikte kiralanılardan (y.), davadan önce ölüp ortaklığın oğlu tarafından yürütüldüğüne göre mecburi husumet arkadaşlığı sebebiyle davanın 6570 sayılı Yasanın 13. Maddesi ve adi ortaklık hükümlerine göre davalı (S.) ile (M.G.) hakkında açılması ve hatta ihtarında bu iki kimsenin adı yazılarak keşide edilmesi gerekir. Bu şart ihtarların ve davanın geçerliliği için bulunması lazım gelen bir şarttır."(Tunaboş, s.1043).

²⁷⁵ Aydemir, s.204; Doğan, s.208; Delipınar, s.91.

kısının ifasını, dilerse borçluların hepsinden, dilerse yalnız birinden isteyebilmesi oluşturmaktadır. *Delipınar'a* göre, kiracıların tamamına ihtar çekilmesi şartının aranması halinde, ihtar diğer kiracılardan önce tebliğ alan bir kiracının, kira bedelini ödeyerek, ihtarın haklılığını ortadan kaldırması yani hakkı kötüye kullanması mümkündür. Bu nedenle, kanaatimizce de birden fazla kiracı bulunması halinde, kiracılardan birine yapılan ihtar tahliyeye imkan sağlamalıdır.

Kiralanan, ticari işletmede kullanılıyorsa tacir kiracılar arasında kanuni teselsül bulunduğundan, ihtarın bir kiracıya tebliği tahliye için yeterlidir.²⁷⁶

2.2.3. İki Haklı İhtar Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi

İki haklı ihtar nedeniyle sözleşmenin sona ermesi için kiraya verenin başvurabileceği tek yol tahliye davasıdır. Kanun hükmünde açıkça, kiraya verenin kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebileceği belirtilmiştir. Kiraya veren tarafından açılan tahliye davasının sonuçlanması ile birlikte kira sözleşmesi sona erer. Yani dava süresince kira sözleşmesi devam etmekte, tahliye kararı ile beraber sona ermektedir. Bu nedenle tahliye davası bozucu yenilik doğuran bir haktır.²⁷⁷ Diğer bir görüşe göre,²⁷⁸ kira sözleşmesi davanın açılması ile birlikte sona erer. Mahkemenin vereceği tahliye kararı, yenilik doğuran bir hak değildir ve bu nedenle davanın açılmasından itibaren kiracı haksız zilyet konumunda olacaktır. Tahliye kararının, kira sözleşmesini sona erdirmesi Türk Borçlar Kanunu'nun kiracıyı koruma amacından ('ratio legis'inden) kaynaklanmaktadır. Bu amacın bir sonucu olarak, kira sözleşmesi tahliye kararıyla birlikte sona ermekte ve kiraya veren sadece tahliye kararına kadar geçen süreye ait kira bedellerini kiracıdan talep edebilmektedir. Hatta, kiraya verenin tahliye davasını, kira sözleşme süresinin sona ermesinden sonra açabilmesi de yine Borçlar Kanunu'nun bahsi geçen kiracıyı koruma amacından doğmaktadır.²⁷⁹

2.2.3.1. Taraflar

Tahliye davasının davacı tarafında kiraya veren, davalı tarafında ise kiracı bulunmaktadır. İlk olarak incelenecek husus davacıdır ve dava kiraya veren

²⁷⁶ Erdoğan, s.1028.

²⁷⁷ Doğan, s.206; Burcuoğlu, Tahliye, s.31; Tunçomağ, s.617.

²⁷⁸ Inceoğlu, s.457.

²⁷⁹ Burcuoğlu, Tahliye, s.31-32.

tarafından açılmalıdır.²⁸⁰ Birden fazla kiraya veren bulunması halinde, kiraya verenler kiralananla elbirliği ile malik iseler oybirliği ile paylı mülkiyete sahip iseler pay ve paydaş çoğunluğu ile tahliye davası açmalıdırlar. Bu çoğunluğun sağlanması için, çoğunluğu oluşturanlar ya davaya katılmalı ya da onları muvafakati alınmalıdır.²⁸¹

Kiralananın devri ile kiraya veren sıfatının değişmiş olması halinde, yeni malik öncelikle kiracıya kiralananı devraldığını ve kira bedellerini kendisine ödemesi gerektiğini bildirmelidir.²⁸² Bu bildirimden sonra kiracı, kira bedellerini kendisine ödemez ise göndereceği ihtar haklı niteliğe sahip olacaktır.²⁸³ Yeni malik tarafından kiraya verene gönderilen ilk ihtar ihbar niteliğine sahiptir. Bu yüzden Kanunda sözü edilen iki haklı ihtardan birini oluşturmayacak; bu ihbardan sonra yapılan ihtarlar tahliye davasına neden olacaktır.²⁸⁴ Kiracıya yapılan ilk bildirim yazılı olmasına gerek yoktur ve bildirim yapıldığı her türlü delil ile ispat edilebilir.²⁸⁵

Eski kiraya veren tarafından iki haklı ihtar çekilmiş ve daha sonra kiralanan devredilmiş ise, yeni malik bu ihtarlaraya dayanarak tahliye davası açabilir.²⁸⁶ Ancak eski malik, yetkisi ortadan kalkmış olacağından artık bu iki haklı ihtaraya dayanarak tahliye davası açamayacaktır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 09.10.1985 tarihli kararı²⁸⁷ ile, *“Kiraya veren iki haklı ihtar çektikten sonra kiralananı satmış ve alıcı da kiracıya ihtar çekip kiralananın kendisine ödenmesini ve ihtiyaç için dava açacağını*

²⁸⁰ Y.6. HD, T.12.02.1981, E.10856/K.2266, “İki haklı ihtaraya dayanan davalarda ihtar çekme ve dava açma hakkı akit sıfatı ile kiralayana aittir.”(Tunaboşlu, s.1082); Öztürk, s.1582; Kırmızı, s.539; Mustafa Kılıçoğlu, Tahliye-Kira Tesbiti ve Uyarılama Davaları, 2. Baskı, Ankara, 1996, s.322.

²⁸¹ Doğan, s.206; Delipınar, s.94; Burcuoğlu, Tahliye, s.271; Günay, s.73; Y.6. HD, T.01.12.2011, E.8483/K.13576, “Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlayabilir.”(Kırmızı, s.539-540):

²⁸² Burcuoğlu, Tahliye, s.127; Doğan, s.206; İnceoğlu, s.458.

²⁸³ Y. 6.HD, T.25.02.1992, E.294/K.2783, “ kiralananı sonradan iktisap eden kimsenin önceden kiracıya ihbar göndererek malik olduğunu, kira bedellerinin bundan sonra kendisine ödenmesini istemesi bu sonuçsuz kalırsa şartları haiz temerrüt ihtarını tebliğ ettirmesi, ondan sonra dava açması gerekir.”(www.kazanci.com)

²⁸⁴ Aydemir, s.204; Y. 6.HD, T.20.01.1997, E.11998/K.114 “ Kiralayan durumunda olmayan malikin bu davayı açabilmesi için, önce kiracıya ihtar tebliğ ettirerek, kira bedellerinin kendisine ödenmesini istemesi, ondan sonra ihtarları göndermesi gerekir.”(www.kazanci.com); Delipınar, s.95-96.

²⁸⁵ Y. 6. HD, T.23.06.2003, E.4603/K.4736(Tunaboşlu, s.1012); Y.6. HD, T.08.4.1996, E.3393/K.3519, “Yeni malikin ödenmeyen kira paralarına ilişkin ihtarnamelelerden önce kiracıya yapılması gereken ihbarın yazılı olmasına gerek yoktur. Yani malikin bu hususu her delille ispat etmesi mümkündür.”(Tunaboşlu, s.1020).

²⁸⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s.274.

²⁸⁷ YHGK. T.09.10.1985, E.6-147/K.794(Aydemir, s.204).

açıklamıştır. Bu satıştan sonra kiraya veren eski malik iki haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açamaz'' şeklinde bu hususu belirtmiştir.

Eski kiraya veren tarafından iki haklı ihtar çekilmiş, tahliye davası açılmış ve bu aşamadan sonra kiralanan devredilmiş ise, yeni kiraya veren doğrudan eski kiraya verenin yerine geçerek davaya devam edecektir. Bu durum, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 125. maddesi gereğidir. Hükme göre, *''Davanın açılmasından sonra, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden itibaren devam eder.''* 6100 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce, eski kiraya veren tarafından açılan tahliye davasına yeni kiraya verenin devam edebilmesi için, dava hakkının da devredilmesi aranmaktaydı.²⁸⁸ Ancak 6100 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren, dava hakkı devredilmeksizin kanun hükmü gereği yeni malik, eski malikin açmış olduğu tahliye davasına taraf olacak ve davaya devam edebilecektir.

Kiraya verenin vefatı halinde, tahliye davasının tüm mirasçıları tarafından açılması gerekliliği zorunlu dava arkadaşlığının sonucudur.²⁸⁹

Dava kiracıya karşı açılacaktır. Birden fazla kiracı olması halinde aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğundan davanın tüm kiracılara karşı açılması gerekmektedir.²⁹⁰ Kiralananın devri ile kiracı sıfatının değişmiş olması halinde, iki haklı ihtar nedeniyle davanın kime açılacağı hususu ayrıca incelenmelidir. TBK'nun 205. maddesine göre, *'' Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır.''* Yine TBK'nun 323. maddesine göre, *''kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.''* Her iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde, kiralanana devralan kiracının, devreden kiracının borçlarından sorumlu olduğu, bu nedenle devreden kiracıya gönderilen iki ihtardan devralan kiracının da sorumlu olacağı sonucu çıkmaktadır. Ancak burada üzerinde durulması gereken husus, kiraya

²⁸⁸ Erdoğan, s.1027.

²⁸⁹ Y.6. HD, T.15.02.1993, E.1396/K.1570, *''..murisin davacı dışında oğlu (B.) isimli şahsın da mirasçı olduğu anlaşılmaktadır. Bu itibarla ihtarların 2 mirasçı tarafından keşide edilmesi davanın da bunlar tarafından açılması gerekirken hukuki sonuç doğurmayan davacı tarafından keşide edilen ihtarlara göre davacı tarafından açılan davanın rüyeti doğru değildir.''*(Tunaboğlu, s.1052); Kılıçoğlu, Tahliye, s.322.

²⁹⁰ Y.6.HD, T.26.11.2001, E.8967/K.9183(Erdoğan, s.1090).

veren ve devreden kiracının, devralan kiracıyı iki haklı ihtar konusunda bilgilendirmeleridir. Kiraya veren ve devreden kiracı, devir sözleşmesi aşamasında kiracıyı iki haklı ihtar konusunda bilgilendirmezler ise, *culpa in contrahendo* ilkesi gereğince sorumlu olacaklardır.²⁹¹

Kiracıya iki haklı ihtar gönderildikten sonra, kiracının vefatı halinde, mirasçılara karşı tahliye davası açılabilir. Çünkü mirasçı, külli halef olarak, miras bırakının tüm borçlarından sorumludur. Bu nedenle mirasçılar, miras bırakanın kira bedellerini ödemeyerek iki haklı ihtara neden olmasının sonuçlarına katlanmakla yükümlüdürler.²⁹²

Kira ilişkisinde bir alt kira ilişkisinin bulunması durumunda, kiraya veren tahliye davasını asıl kiracıya karşı açması gerekmektedir.²⁹³ Asıl kiracıya karşı açılan tahliye davası ile alınan tahliye kararının, alt kiracıyı nasıl etkileyeceği hususunda; doktrinde hakim görüşe göre, mahkeme tarafından verilen tahliye kararı ile birlikte asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte alt kira sözleşmesi de sona erecektir.²⁹⁴ Bu görüşe göre, kiraya veren tarafından alınan tahliye kararı alt kiracıyı da bağlayacağından, ayrıca alt kiracı için tahliye kararı alınmasına gerek bulunmamaktadır.

2.2.3.2. Dava Açma Süresi

6098 sayılı Kanun iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için açılacak tahliye davasının ne zaman açılacağını hüküm içerisinde açıkça belirlemiştir. Hükme göre, “ *kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.* ” Süre konusu kamu düzenine ilişkin olup, hakim tarafından resen gözetilmelidir.²⁹⁵

6570 sayılı Kanun döneminde iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasının ne zaman açılacağı Kanun kapsamında belirlenmediğinden uygulamada, İcra ve İflas Kanunu 272. maddede öngörülen bir aylık sürenin burada da geçerli olduğu, kiraya verenin kira süresinin bitmesinden itibaren bir ay içerisinde dava açabileceği kabul

²⁹¹ Özdoğan/Oymak, Kira, s.568.

²⁹² Özdoğan/Oymak, Kira, s.567.

²⁹³ İnceoğlu, s.458.

²⁹⁴ Zevkliler/Gökyayla, s.309; Erzurumluoğlu, s.92; Delipınar, s.95; İnceoğlu, s.530.

²⁹⁵ Kılıçoğlu, Tahliye, s.322.

edilmekteydi.²⁹⁶ 6098 sayılı Kanun ile bu durum özel olarak düzenlenmiş ve bir yıl ve bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin sona ermesinden, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ise ihtarların yapıldığı kira yılının bitmesinden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açılabileceğini hüküm altına alınmıştır.

Kanun hükmü ile tanınan bu süre hak düşürücü bir süredir ve bu sürenin geçmesiyle birlikte tahliye davası açma hakkı ortadan kalkar.²⁹⁷ Bunun istisnası ise TBK m.353 ile düzenlenmiştir. 6098 sayılı Kanun'un 353. maddesine göre, kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı uzayacaktır. Böylece, bir yıl ve daha kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin sonundan itibaren bir ay, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ihtarların gönderildiği kira yılının sonundan itibaren bir ay içerisinde kiracıya yapacağı yazılı bildirim ile dava açma süresini bir yıl uzatabilecektir.

2.3. KİRACININ YA DA EŞİNİN AYNI İLÇE VEYA BELDE SINIRLARI İÇİNDE KONUTUNUN BULUNMASI NEDENİYLE KİRA ÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

2.3.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrası kiracının ya da eşinin kiracı olarak oturdukları ilçe veya belde sınırları içerisinde ayrıca bir konutunun olması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesini hüküm altına almıştır. Üçüncü fıkra yapılan bu düzenleme, birinci fıkra yer alan yazılı tahliye taahhüdü ile ikinci fıkra yer alan iki haklı ihtar nedeniyle tahliyeden daha farklıdır. Şöyle ki; tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye ile iki haklı ihtar nedeniyle tahliye, kiracının bir davranışı nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi söz konusu iken, kiracının ya da eşinin konutu bulunması sebebiyle tahliye, kiracının sahip olduğu bir nitelikten kaynaklanmaktadır.²⁹⁸

Kiracı, kimi zaman kendine ait bir konutu bulunmasına rağmen, başkasına ait bir konutta kirada oturuyor olabilir. Bu durum, oturduğu konutun daha ucuz

²⁹⁶ Doğan, s.207.

²⁹⁷ Inceoğlu, s.460.

²⁹⁸ Delipınar, s.97.

olmasından, kendi konutundan daha iyi şartlara sahip olmasından kaynaklanabildiği gibi başka sebeplere de dayanabilir. Ancak kiracının hiçbir sebep olmaksızın, konutu olmasına rağmen kirada bulunması durumunu kanun korunmaya yarar bulmamıştır.²⁹⁹ Kanun koyucu böyle bir durumda kiraya verenin menfaatini, kiracıdan üstün tutmuş ve şartların sağlanması halinde kiraya verenin, kiracıyı tahliye edebileceğini kabul etmiştir.³⁰⁰ Kanun'un bu düzenlemede amacının ne olduğuna ilişkin Yargıtay'ın bazı kararları mevcuttur. Hükmün amacı,³⁰¹ kiracının, başkalarına ait konutu daha ucuz kirası olması nedeniyle tutması sonucu oluşacak konut buhranını engellemektir.

6570 sayılı Kanun döneminde kiracının ya da birlikte yaşadığı eşin konutu bulunması nedeniyle tahliye davası uygulamada mutlak tahliye nedeni kabul edilmiştir.³⁰² Bu tahliye davasının, uygulamada ve Yargıtay kararlarında 'mutlak dava' olarak kabul edilmesi ise bazı belirsizliklere yol açmıştır. Öyle ki, kiraya veren kira sözleşmesinin imzalanması sırasında, kiracının konutu olduğunu bilmesine rağmen tahliye davası açabilmesine, yine tahliye davasını açabilmek için kiracının sözleşmeye aykırı bir davranışının aranmamasına neden olmuştur.³⁰³ Bu nedenle doktrinde, bu tahliye davasının 'mutlak dava' olarak nitelenmesi çoğu zaman eleştirilmiştir.³⁰⁴ *Burcuoğlu'na* göre,³⁰⁵ Yargıtay kararlarında, dava hakkının mutlak olarak nitelendirilmesi, bu nitelenmenin toplumun zaruretinden ve kamu yararından kaynaklandığı düşüncesi, kiralayan lehine kamu yararı kavramının devreye sokulması, Yargıtay'ın bu dava hakkı ile kişilik haklarını neredeyse bir tutması kabul edilebilir değildir.

Kiracının ya da eşinin konutu bulunması nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi, 6570 sayılı Kanun'da 7. maddesinin 2. fıkrasında; "Aynı şehir veya belediye

²⁹⁹ İnceoğlu, s.461.

³⁰⁰ Doğan, s.208.

³⁰¹ Y. 6.HD, T.30.04.1984, E.5292/K.5323, "bir kimsenin aynı şehir ve belediye hudutları içinde oturabileceği bir evi bulunması halinde, başkalarına ait konutu daha ucuz bir kira ile işgaline imkan vermemek ve konut buhranını önlemektir."(Özdoğan/Oymak, Kira, s.568); Y. 6. HD, T.10.10.1983, E.9256/K.9369, "6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin son fıkrasının sebep ve amacı bir kimsenin aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde evi bulunduğu halde, başkasına ait meskende daha ucuz oturmasını önlemeye yöneliktir."(Burcuoğlu, Tasarı, s.40).

³⁰² Y.6. HD, T.24.01.2006, E.11507/K.186, " 6570 sayılı yasanın 7 /son maddesi hükmü mutlak tahliye nedenidir."(www. kazanci.com); Y. 6. HD, T.07.10.1992, E.10276/K.10938(Özdoğan/Oymak, Kira, s.569); YHGK, T.02.07.1982, E.6-91/K.762(www.kazanci.com).

³⁰³ Burcuoğlu, Tasarı, s.40-41; Delipınar, s.97.

³⁰⁴ Nihat Yavuz, Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler, Ankara, 2012, s.550; ; Feyzioğlu, s.679; Burcuoğlu, Tahliye, s.351-352; Burcuoğlu, Tasarı, s.41; Delipınar, s.98; Özdoğan/Oymak, Kira, s.569.

³⁰⁵ Burcuoğlu, Tahliye, s.352.

hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.” şeklinde düzenlenmiştir. Görüleceği üzere, Mülga Kanun’da diğer tahliye nedenlerinden farklı olarak, sadece meskenden söz edilmiş, işyerleri bu madde kapsamı içine alınmamış, dava açma hakkı sadece malike tanınmış, ve davayı açma süresine ilişkin herhangi bir ifadeye yer verilmemiştir.³⁰⁶

6098 sayılı Kanunda ise kiracı veya eşinin konutu bulunması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesini düzenlerken bazı değişiklikler yapılmıştır. 6098 sayılı Kanun’un 352. maddesinin 3. fıkrasında; “Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir.” şeklinde düzenlenmiştir. 6098 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler tezimiz içerisinde ayrıntılı olarak incelenecek olup, kısaca yapılan değişiklikleri belirtmek gerekir ise; dava açma hakkı malike değil, kiraya verene bırakılmış; kiracı ya da eşine ait konutun aynı şehir veya belediye sınırları içerisinde bulunması şartından vazgeçilerek, aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde bulunması gerektiği şartı getirilmiş; dava açma süresi belirlenmiş; kiraya verenin sözleşmenin yapılması sırasında bu hususu bilmemesi gerektiği şartı eklenmiştir.

Kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde konutu bulunması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi için bazı şartların oluşması gerekmektedir.

2.3.2. Şartları

2.3.2.1. Kiralanan Konut Olmalı

Kiracının ya da eşinin aynı ilçe veya belde içerisinde bir konutu bulunması sebebiyle kira sözleşmesinin feshedilmesi için, bu kira sözleşmesinin konuta ilişkin olması gerekir. Bir işyeri kirasının TBK m.352/f.3 uyarınca sona erdirilmesi mümkün değildir.³⁰⁷ Bunun nedeni ise kanun koyucu, diğer tahliye nedenlerine

³⁰⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s.330; Doğan, s.209.

³⁰⁷Zevkililer/Gökyayla, s.369; Zevkiler/Aydoğdu/Petek, s.252; Tandoğan, s.271; Eren, Özel Hükümler, s.432; Y. 6. HD, T.11.12.1989, E.16927/K.18949 (Burcuoğlu, Tahliye, s.330); Y. 6. HD, T.09.05.1994, “Kira sözleşmesinde açıkça belirtildiği gibi kiralanan davalıya “işyeri” olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiştir. 6570 sayılı yasanın 7/son maddesi ancak mesken olarak kullanılmak üzere kiraya verilen yerlerin tahliyesi için düzenleme getirilmiştir. Bu hükmü işyeri olarak kiralananların tahliyesi için uygulanamaz.”(Tunaboğlu, s.1097).

oranla daha kolay bir yol olan TBK m.352/f.3'ü düzenlerken, kiracı konutundan çıkarılsa bile, bir konutu olması sebebiyle fazla mağdur olmayacağını düşüncesidir.³⁰⁸ Kiracının, aynı ilçe ya da belde içerisinde bir konutu var ise, artık barınma ihtiyacı giderilmiştir. Oysa kira sözleşmesinin işyeri kirasına ilişkin olması halinde, korunması gereken kiracının ticari istikrarı ve müşteri portföyüdür.³⁰⁹ Tüm bu sebeple yargılama sırasında öncelikle, kiracı ile kiraya veren arasındaki kira ilişkisinin konuta ilişkin olup olmadığının tespit edilmesi gerekir.

Kiralanan yer hem konut hem işyeri olarak kullanılıyor ise, bu kiralananın TBK m.352/f.3 uyarınca tahliye edilip edilemeyeceği hususu ayrıca incelenmelidir. Bir görüşe göre, taşınmazın hem konut hem işyeri olarak kullanılması halinde işyeri niteliği daha baskındır ve işyeri olarak kabul edilmelidir.³¹⁰ Bunun nedeni ise, Mülga Kanununun 6. maddesinin³¹¹ kıyasen uygulanmasıdır. Yargıtay içtihatları da bu doğrultuda olup, hem işyeri hem konut olarak kullanılan taşınmazların işyeri hükümlerine tabi olacağı yönünde kökleşmiştir.³¹² Doktrinde aksi bir görüşe göre, taşınmazın ağırlıklı olarak kullanım yönünün belirlenmesi gerekmektedir. Bu görüşe göre, eğer işyeri niteliği sadece sözleşmede belirtilmiş, ancak taşınmaz fiilen konut olarak kullanılıyor ise konut niteliğinin daha ağır bastığı kabul edilmelidir.³¹³

Kiralanan konutun yazlık bir konut olması halinde ise TBK m.352/f.3 uyarınca tahliye edilemeyecektir.³¹⁴ Yargıtay'ın bir kararına göre,³¹⁵ "*Davacı Tarabya Kireçburnu'nda bulunan taşınmazın yazlık ikametgah olarak davalıya kiralandığını ve davalının aynı şehir ve belediye hudutları içerisinde Beşiktaş'ta yaz-kış oturulabilir evi bulunduğunu ileri sürerek kiralanan yazlık dairenin 6570 sayılı Kanununun 7/son maddesi gereğince boşaltılmasını talep etmiştir.. Yazlık konut ihtiyacı, bu günün sosyal yaşantısının doğurduğu bir zorunluluk olarak daimi*

³⁰⁸ Inceoğlu, s.463.

³⁰⁹ Inceoğlu;463; Delipınar, s.101.

³¹⁰ Tandoğan, s.271

³¹¹ 6570 sayılı Kanun'un 6. maddesine göre; "Kısmen mesken olarak kısmen de meskenden gayri bir şekilde kullanılmak üzere kiralanan bulunan veya tamamen mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan iken fiilen meskenden gayri surette kullanılan gayrimenkullerin kira bedelleri zam bakımından mesken olmayan yerlere ait hükümlere tabidir."

³¹² Y. 6.HD, T.12.10.1964, E.3125/K.4375, "Kökleşen içtihadı göre, bir gayrimenkul hem iş yeri hem de mesken olarak kiraya verilmişse, tamamı işyeri hükümlerine tabidir."(Tunaboğlu, s.1120).

³¹³ Inceoğlu, s.464.

³¹⁴ Y.6. HD, T.18.11.1988, E6371/K.10608, "Kira sözleşmesindeki bu sarahata ve taraf beyanlarına göre kiralananın yazlık olarak kiralandığı anlaşılmaktadır. Davalının aynı şehirde bulunan İstanbul içerisinde daimi olarak tutulmamış bugünkü sosyal yaşantının gereği olarak aylık olarak tutulmuştur. Bu nedenle olayda 6570 sayılı 7/son fıkrasının uygulanma olanağı yoktur."(Tunaboğlu, s.1112).

³¹⁵Y. 6. HD, T.30.04.1984, E.5292/K.5323(Burcuoğlu, Tahliye, s.331).

oturulan 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 kiralanan yerin, daimi olarak oturulan konutu bulunduğu bahisle boşaltılması mümkün değildir.”

Yazlık olarak kiralanan konut, kiracı tarafından daha sonra daimi olarak kullanılmaya başlanır ise, ülkedeki sosyal yaşam tarzı bakımından, kiracının sürekli oturduğu bir konut, yazlık konut olarak nitelenemeyecektir.³¹⁶ Bu nedenle sürekli oturulan yazlık konutun, TBK m.352/f.3 uyarınca tahliye edilmesi mümkün olacaktır. Yargıtay bu doğrultuda, yazlık olarak kiralanan bir taşınmazın, daha sonra sürekli kullanılması sonucu, yazlık niteliğini kaybettiğine ve konut biçimine dönüştüğüne; bu nedenle de tahliyesine karar verilmesi gerektiğine karar vermiştir.³¹⁷

2.3.2.2. Kiracının ya da Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutu Olmalı

Türk Borçlar Kanunu m.352/f.3 uyarınca kiracının tahliye edilebilmesi için ilk şart, kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin konutu olmasıdır. İncelenmesi gereken ilk husus, kanun koyucunun konut kavramından neyi kastettiğidir. Kanun koyucu, maddeyi düzenlerken ‘konut’ ifadesini kullanarak ‘işyeri’ kavramını madde kapsamı dışında bırakmıştır. Bu nedenle, kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin kiracı olarak buldukları yer ile aynı ilçe veya belde içerisinde bir işyerlerinin bulunması, tahliyeye imkan vermeyecektir.³¹⁸ Bunun yanı sıra kiracı ya da birlikte yaşadığı eşe ait taşınmazın bir başkasına işyeri olarak kiralınması, bu taşınmazın konut olarak değerlendirilmesine engel olmayacak ve tahliye davası açılacaktır.³¹⁹

Kanun metninde, ‘konutun bulunması’ ifadesi kullanılmış olduğundan, doktrinde ağırlıklı görüşe göre, bu konutun tapulu ya da tapusuz olmasının bir önemi bulunmamaktadır.³²⁰ Yani, kiracı ya da eşine ait tapusuz bir konut, TBK m.352/f.3 gereğince tahliyeye imkan sağlayacaktır. Yargıtay bir kararında, bir yapı kooperatifinin ortaklarına oturulabilir bir konutu özgülenmesi halinde, kiracıyı konut

³¹⁶ Aydemir, s.207.

³¹⁷ Y. 6.HD, T.04.10.1988, E.8157/K.13638(Burcuoğlu, s.332).

³¹⁸ Tandoğan, s.271; Doğan, s.212; Delipınar, s.106; Eren, Özel Hükümler, s.433; Yavuz, Özel Hükümler, s.358; Zevkliler/Aydoğdu/Petek, s.253.

³¹⁹ Inceoğlu, s.465.

³²⁰ Er, 103; Tandoğan, s.272, Doğan, s.211; Gümüş, Özel Hükümler, s.346; Ceran, s.951; Öztürk, s.1583; Yavuz, s.358; Aral/Ayrancı, s.309; Y. 6.HD, T.11.10.1984, E.8957/K.8380, “Binanın tapulu veya tapusuz arsa üzerinde bulunması 6570 sayılı Kanunun 7/son maddesi gereğince sonuca etkili değildir.”(Burcuoğlu, s.333)

sahibi kabul etmiş ve tahliye imkan sağlayacağını hüküm altına almıştır.³²¹ *Tandoğan'a* göre bu oldukça uygulama isabetlidir. Çünkü, kiracının oturabileceği bir yer bulunmasına rağmen, sadece uhdesinde kayıt olmaması nedeniyle, kiralananın çıkarılmaması hakkaniyete ve kanunun ruhuna aykırı düşmektedir. Doktrinde bir görüşe göre ise³²², tapusuz, henüz yapı kullanma izni olmayan, konutların oturmaya elverişli olduğunun kabul edilmesinin, hukuka aykırı çarpık yapılaşmayı özendirmediği gerekçesiyle bu uygulamayı eleştirmektedir.

Kiracı ya da eşinin, miras yolu ile kazandığı veya zamanaşımı ile iktisap etmiş olduğu ancak, henüz tescil işlemleri tamamlanmamış bir konutları var ise kiralananın tahliye istenebilecektir.³²³

Kanun hükmünde, kiracının ve eşinin “konutunun bulunması” ifadesi kullanılmış olup, “konutu bulunması” kavramından anlaşılması gerekenin ne olduğu açıkça ifade edilmemiştir. Dolayısıyla, bu kavramdan mülkiyet hakkı anlaşılabilirliği gibi, intifa hakkı, oturma hakkı ya da üst hakkı gibi aynı hakların da anlaşılması mümkündür. Doktrinde ağırlıklı kabul edilen görüşe göre,³²⁴ sınırlı aynı hakka sahip olunan bir taşınmazın tahliye neden olması mümkün olmayıp, kiracının ya da eşinin mülkiyet hakkına sahip olduğu bir konutun bulunması gerekmektedir. Azınlıkta kalan bir görüşe göre ise,³²⁵ kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin bir konut üzerinde üst hakkı, oturma hakkı, intifa hakkı var ise, konutun maliki kabul edilecek ve TBK m.352/f.3 uyarınca kiralananın tahliye edilmesi istenebilecektir. *Yavuz'a* göre ise, kiracı ya da eş, bir konuta malik olmaları ya da mülkiyet hakkı veren bir üst hakkına sahip olmaları durumunda tahliye davası açılabilir.³²⁶ Bize göre, ilk görüşün kabul edilmesi, kiracının korunması amacına daha uygundur. Bir konut üzerinde intifa ya da oturma hakkı bulunan kiracı ya da eşinin, mülkiyet hakkı

³²¹ Y. İç. Bir. Kar. T.21.02.1968, E.21/K.4, “Yapı Kooperatifi tarafından kendisine müstakil mesken tahsisi yapılmış olan ortağın adına tapu kaydı bulunup bulunmadığına bakılmaksızın mesken sahibi olduğunun kabulü gerekir. Yapı kooperatifinin yaptıkları binaları ortaklarına tahsis etmiş olmalarına rağmen ortak adına tapu kaydı tesisini geciktirerek ve meskeni ortağın müstakil faydalanmasına terk etmeyerek başkalarına toptan veya kısım kısım kiralamaları halinde başka yerde kira ile oturan ortaklar hakkında sözü geçen Kanunun 7. maddesinin son fıkrası hükmünün işlemelerine engel olmaları mümkündür. Bu hal kanunun bu hükmü ile güdülen amaca aykırı düşer.”(Erdoğan, s.1097).

³²² Özdoğan/Oymak, Kira, s.570.

³²³ Tandoğan, s.272; Er, s.103; Feyzioğlu, s.674; Y. 6.HD, T.22.05.1989, E.7054/K.9085, “Muristen kalan henüz taksim edilmeyen taşınmazda davalı veya eşine payı itibarıyla bir konut isabet ettiği keşfen saptanırsa o da maddenin uygulanması için yeterlidir.”(Burcuoğlu, s.334).

³²⁴ Tandoğan, s.271; Anıl, s.106; Zevkililer/Aydoğdu/Petek, s.232; Akay, s.169; Eren, s.448; İnceoğlu, s.465-466.

³²⁵ İnceoğlu, s.466; Doğan, s.210-211.

³²⁶ Yavuz, Özel Hükümler, s.358.

var gibi tahliye edilmesi kiracıları zor durumda bırakabilecektir. Çünkü, intifa ya da oturma hakkı, mülkiyet hakkına göre daha dar ve kısıtlı bir haktır ve mülkiyet hakkının sağlayacağı güvenceyi sağlamayacaktır. *Delipınar'a* göre, sınırlı aynı hakların TBK m.352/f.3 uyarınca tahliyeye imkan vereceği kabul edilecek ise de, somut olayın şartları göz önünde bulundurulmalıdır. Sınırlı aynı hakkın oturmaya imkan tanıyıp tanımadığı her somut olay kapsamında ayrı ayrı incelenmelidir.³²⁷

Kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin sürekli olarak oturduğu konutun dışında, yazlık bir konutunun bulunması halinde, yazlık konutunun bulunduğu bahisle sürekli oturduğu konutun tahliyesi istenemeyecektir. Yazlık konut ile yaz-kış oturlan konutun kullanım amaçları birbirinden farklı olduğundan, bu konut tahliyeye neden olmamalıdır.³²⁸

Kiracı ya da birlikte yaşadığı eş, konuta elbirliği ya da paylı mülkiyet ile malik olabilirler. Bu durumda, kural olarak elbirliği ile ya da paylı mülkiyet ile malik olunan konutun TK m.352/f.3 uyarınca tahliyeye neden olmayacağı kabul edilmektedir.³²⁹ Ancak paylı mülkiyet söz konusu ise pay ve paydaş çokluğu, elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise oybirliği ile kiracı veya eşin kullanmasına tahsis edilmiş bir yer var ise bu konut oturulabilir niteliğine sahip olacağından, TBK m.352/f.3 gereğince kiralanan konut tahliye edilebilecektir.³³⁰ Çünkü, TBK m.689/f.1 uyarınca paydaşların kendi aralarında oybirliği ile anlaşarak yararlanma ve kullanıma ilişkin bir düzenleme yapmaları mümkündür.³³¹ *Zevkliler/Aydoğdu/Petek'e* göre, hem elbirliği ile mülkiyette hem de paylı mülkiyette kiracı ya da birlikte oturduğu eşin, bu konutta oturmaya rızalarının olduğu kabul edilmektedir. Ancak bunun aksinin de ispatlanması mümkündür. Kiracılar, kendilerine ait konut oturmaya elverişli değil ise, rıza göstermediklerini ileri sürebilirler.³³²

Kiracı ya da birlikte yaşadığı eş paylı mülkiyet ya da elbirliği ile mülkiyet hakkına birlikte sahip iseler, yani mülkiyete 3. bir kişi katılmamış ise, bu konutun

³²⁷ Delipınar, s.106.

³²⁸ Doğan, s.212; İnceoğlu, s.465; Aksi görüşte, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşe ait konut eğer yazlıksa, kiralanan ile aynı coğrafyada bulunmaları nedeniyle kira sözleşmesinin 352/son hükmüne göre sona erdirilmesine engel oluşturmaz, Özdoğan/Oymak, Kira, s.574

³²⁹ Burcuoğlu, Tahliye, s.347; Delipınar, s.108;Tandoğan, s.276; Doğan, s.213, Özdoğan/Oymak, Kira, s.572.

³³⁰ Erdoğan, s.1093; Burcuoğlu, Tahliye,, s.347; Zevkliler/Gökyayla, s.370; Ceran, s.952; Tunçomağ, s.655; Feyzioğlu, s.676.

³³¹ İnceoğlu, s.467.

³³² Zevkliler/Aydoğdu/Petek, s.254.

oturulabilir niteliğinin bulunduğu kabul edilmektedir.³³³ Yani kiracı ve birlikte yaşadığı eş bir konuta paylı ya da elbirliği ile malik iseler, bir konutları bulunduğu bahisle kiracısı oldukları taşınmazdan TBK m.352/f.3 uyarınca tahliye edilebileceklerdir.

Kiracı ya da birlikte yaşadığı eş, uhdelerinde bulunan konutta mülkiyet hakkına sahip olmalarına rağmen, taşınmaz üzerinde 3. kişilere ait sınırlı aynı hak bulunabilir. Yargıtay'ın bir kararına göre,³³⁴ kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konut üzerinde 3. kişinin intifa hakkı bulunması halinde yararlanma hakkı bu 3. kişiye ait olacaktır ve intifa hakkına sahip olan kişinin kiracıyı ya da birlikte yaşadığı eşini bu konutta oturtma zorunluluğu yoktur. Bu sebeple, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşe ait bulunan konutun üzerinde 3. kişilere ait intifa, hakkının bulunmaması gerekir.

İncelenmesi gereken bir diğer husus, tahliye davası açıldıktan sonra, kiracının kendisine ait olan konutu başkasına devretmesidir. Kabul edilen görüş, dava açıldıktan sonra kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin kendisine ait konutu devretmesinin davayı etkilemeyeceğidir.³³⁵ Çünkü, tahliye davasında önemli olan davanın açılma anındaki şartlardır.³³⁶ Ancak, yargılama sırasında kiracının satmış olduğu konutun oturmaya elverişli olup olmadığı belirlenmesi gerekmektedir. Her ne kadar kiracı konutunu satmış olsa da, konutun oturmaya elverişli olmadığı anlaşılır ise, dava reddedilerek, tahliye kararı verilmeyeceğinden konutun satılması bu aşamada önem arz etmeyecektir.³³⁷ Bir Yargıtay kararında³³⁸, kiracı veya eşinin tahliye davası açıldıktan sonra konutunu satması ve bu satma olayını ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması sayılmıştır. Ancak konut, kiracının rıza dışı elinden çıkmış ise TBK m.352/f.3 uyarınca tahliye istenemeyecektir. Bu duruma örnek olarak, kamulaştırma, cebri icra, konutun depremde yıkılması, yangında yanması

³³³ Delipınar, s.107.

³³⁴ Y. 6. HD, T.31.12.1985, E.14556/K.14893, "İntifa hakkı davalıya ait olmadığına göre, bu hak devam ettiği sürece davalının bu yerden yararlanması söz konusu değildir. Bu halin devamı süresince davalının oturulabilir bir meskeni olduğu kabul edilemez." (Burcuoğlu, Tahliye, s.346-347)

³³⁵ Burcuoğlu, s.349-350; Özdoğan/Oymak, Kira, s.573; Zevkliler/Aydoğdu/Petek, s.254; Y. 6. HD, T.19.03.1993, E.3553/K.4100, "Satış dava açıldıktan sonra yapılmış olmakla esasa etkili değildir." (Tunaboşlu, s.1108).

³³⁶ İnceoğlu, s.469; Delipınar, s.120; Doğan, s.211.

³³⁷ Y. 6. HD, T.26.01.1989, E.16837/K.889, "Davalı vekili son oturumda davalıya ait taşınmazın başkasına satıldığını ancak ihtiyaca yeterli olmadığını savunmuş ve bu savunma üzerinde durulmamıştır. Yukarıdaki esaslar dikkate alınarak davalıya ait olup satılan taşınmazda keşif yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken.."(Burcuoğlu, s.350).

³³⁸ Y.6. HD, T.7.12.1959, E.9243/K.7246; Y.6.HD, T.23.03.1964, E.6996/K.1423(Tandoğan, s.273)

gösterilebilir. Yani, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait olan konut rızaları olmaksızın ellerinden çıkar ise, tahliye davası konusuz kalacağından, tahliye kararının verilmemesi gerekmektedir.³³⁹

Kiracı veya birlikte yaşayan eşi ile birlikte birden fazla kişi kiralanamı kiralamış ise, bu kişilerden birinin, aynı şehir ya da ilçe içerisinde konutunun bulunması, kiracıların tahliye edilebileceği anlamına gelmez. Kira sözleşmesi tüm taraflar arasında yapıldığından ve bölünemeyeceğinden, kiralanandan çıkma borcu da bölünemeyecektir. Kiralanandan bir kısım kiracının çıkması bir kısım kiracının ise kalması hükmün amacıyla örtüşmeyecektir.³⁴⁰

Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konuta ilişkin bir diğer husus ise, bu konutta bir başkasının oturmasıdır. Böyle bir durumda kiracı veya birlikte yaşayan eş, kiralananın boş olmadığından bahisle oturmaya elverişli olmadığı iddia edebilir. Ağırlıklı kabul edilen görüşe göre, kiracıya ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun, kiraya verilmiş olması TBK m.352/f.3 uyarınca tahliye edilmesine engel değildir.³⁴¹ Bu hükmün amacı, kiracının kendisine ait bir konutu olmasına rağmen daha ucuza oturarak, kendi evini daha yüksek bedelle kiraya vermesini önlemektir.³⁴² Dolayısı ile bu görüş savunucuları, hükmün amacı doğrultusunda kiracıya ya da eşine ait konutta bir başkasının kiracı olmasının tahliyeye engel olmadığını savunmuştur. Diğer bir görüşe göre ise, kiracı ya da birlikte eşe ait konutta bir başkasının oturuyor olması durumunda, konutun oturulabilirlik unsurunun gerçekleşmediği kabul etmek daha doğrudur.³⁴³ Üçüncü görüşe göre ise, kiracının, kendisine ait konutta bir başkasının oturuyor olması halinde kiracı, tahliye tehdidi altında bulunduğunu ve konut ihtiyacı içinde olduğunu ileri sürerek, kendi konutunda oturan kiracıyı tahliye davası açmalı, kiralanamı boşaltmasını talep etmelidir.³⁴⁴ Kiracıya karşı açılan tahliye davasında; hakim tarafından, kiracının kendi kiracısına tahliye davası açması

³³⁹ Burcuoğlu, s.350; Özdoğan/Oymak, Kira, s.573; Doğan, s.211.

³⁴⁰ Tandoğan, s.273; Zevkliler/Gökyayla, s.371; Ceran, s.950; Özdoğan/Oymak, Kira, s.572; Y. 6. HD, T.12.01.1988, E.12119/K.108, "Feshi istenen akdin davacı ile her üç davalı arasında ilişki kurduğuna göre bu akdi ilişkinin bunlardan birinin durumu sebebiyle bozulması ve akdin bölünerek değerlendirilmeye tabi tutulması hukuken mümkün değildir. Bu durum nazara alınarak davanın kabulüne karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup karar bu nedenle bozulmalıdır."(Burcuoğlu, Tahliye, s.349).

³⁴¹ Erdoğan, s.1095; Burcuoğlu, Tahliye, s.346; Doğan, s.214; Feyzioğlu, s.678; Tunaboşlu, s.1089.

³⁴² Y. 6. HD, T.10.10.1983, E.9256/K.9369, "6570 sayılı kanunun 7. maddesinin son fıkrasının sebep ve amacı bir kimsenin aynı şehir veya belediye hudutları içerisinde evi bulunduğu halde, başkasına ait meskende daha ucuza oturmasını önlemeye yöneliktir. (Burcuoğlu, Tahliye, s.346).

³⁴³ İnceoğlu, s.478.

³⁴⁴ Feyzioğlu, s.678.

ve bu davanın sonuçlanması için süre vermesi gerekmekte ve bu süre zarfında kiracının kiralanda oturabilmelidir. Ancak, kendi kiracısına karşı tahliye davası açan kiracı, davacısı olduğu davayı kötüniyetle uzatarak kendi tahliyesini engellemeye çalışır ise, derhal tahliyesine kararı verilmelidir.³⁴⁵ Ancak bu düşüncenin eleştirilen yanı uygulanabilirliğinin son derece zor olmasıdır. Şöyle ki; tahliye edilmek istenen kiracının, kendi kiracısına karşı ihtiyaç sebebiyle açacağı tahliye davasının, kira süresinin bitiminden itibaren açılabilir olması sebebiyle, kiracının tahliyesinin çok uzun sürebileceğidir. Bu durumda Kanunun amacı ile uygulama çelişmektedir.³⁴⁶

Kiracı ya da eşine ait konutta, malikin çocuklarının veya anne babasının oturması durumunda, bu konut oturmaya elverişli kabul edilerek tahliye sağlanabilecek midir? Kiracı ya da eşine ait konutta malikin çocukları veya anne babasının oturması konutun oturulabilir olduğu gerçeğini değiştirmeyecek ve TBK m.352/f.3 uyarınca kiracılar tahliye edilebilecektir.³⁴⁷ Ancak aksi bir görüşe göre,³⁴⁸ Kanun'un aile içi ilişkilere verdiği önemden bahisle, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutta altsoyunun, üstsoyunun ya da kanuna göre bakmakla yükümlü olduğu kişinin oturması halinde, kira sözleşmesinin TBK m.352/f.3 uyarınca sona erdirilememesi gerekmektedir.

Bu konuda incelenmesi gereken bir diğer husus, tahliyesi istenen kiralanda kiracının değil, yakınlarının oturması durumudur. Yargıtay bir kararında, kiralanda, kiracının oğlunun ve gelininin oturmasının, kira ilişkisinin hukuki niteliğini değiştirmeyeceğinden bahisle, kiracının kendisine ait oturulabilir bir konutunun bulunmasının oğlu ve gelini açısından tahliyeye neden olacağına karar vermiştir.³⁴⁹ Yani kiralanda, kiracının yakınlarının oturmasının, kira ilişkisini değiştirmeyeceği görüşü benimsenmiştir.

Kiracının kendi konutunda, çocuklarının ise kiralanda oturması durumunda ne olacağına ilişkin Yargıtay farklı görüşler ile çelişkili kararlar vermiştir.

³⁴⁵ Yavuz, Özel Hükümler, s.359; Tunçomağ, s.654.

³⁴⁶ Delipınar, s.118; İnceoğlu, s.478.

³⁴⁷ Doğan, s.214; Delipınar, s.119; Zevkililer/Gökyayla, s.371; Y.6. HD, T.16.04.1989, E.3166/K.4670, "Davalı kendisine ait evin kızına tahsis edildiğini ve onun oturmakta olduğunu bu nedenle bu evin kendisi için oturulabilir sayılamayacağını savunarak davanın reddini istemiştir. O evde bir başkasının oturmakta olması o yerin davalı yönünden oturulabilir niteliğini ortadan kaldırmaz. O 3. Kişinin davalının kızı olması sonucu etkilemez."(Tunaboşlu, s.1115).

³⁴⁸ Özdoğan/Oymak, Kira, s.573; İnceoğlu, s.478.

³⁴⁹ Y. 6. HD, T.14.11.1988, E.11659/K.17009(Burcuoğlu, Tahliye, s.343).

Yargıtay'ın bir kararı³⁵⁰ şu şekildedir; ‘‘Kiralanan davalının boşanmış karısı ve çocukları oturmaktadır. Davalı kiracı da aynı şehir hudutları içerisinde varlığı iddia edilen kendi evinde ikamet etmektedir. 6570 sayılı Yasanın 7/son maddesindeki amaç kiracının veya eşinin kendi adına kayıtlı aynı şehirde bir konutunun bulunması halinde kiracının orada oturmasını sağlamaya yöneliktir. Olayımızda kiracı, kiralanan oturmadığına, bizi davaya dayanak yapılan kendi konutunda ikamet ettiğine göre, anılan yasa maddesinin uygulama imkanı yoktur.’’ Yani Yargıtay, boşanarak kiralananı ilk eşi ve çocuklarına bırakan kiracının, kendi konutunda ikinci eş ile oturması durumunda, kiralanan oturan eşi ve çocuklarının ikinci eş ile beraber oturmasının mümkün olmayacağından bahisle, bu hükmü uygulanabilir bulmamıştır. Ancak Yargıtay farklı bir kararında, boşanarak ikinci evliliğini yapan kiracının, kiralananı ilk evliliğinden olan çocuklarına bırakması durumunda, ikinci evliliğini yaptığı eşine ait konutu oturulabilir kabul etmiş ve kiralananın tahliye edilebileceğine hükmetmiştir.³⁵¹ Bu farklı kararlar doğrultusunda, kiracının kendisine ait konutta, yakınlarının ise kiralanan oturma durumunda her somut olayın kendi içerisinde değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.³⁵²

Peki kiralanan sözleşmenin tarafı olan kiracının değil yakınlarının oturması durumunda, oturanların uzun süreden beri kira bedellerini bizzat ödemeleri halinde ne olacaktır? Yargıtay bazı kararlarında, her ne kadar kira sözleşmesinin tarafı kiracı olsa da, kira bedellerinin uzun süredir kiralanan oturan kiracının yakınları tarafından ödenmesi nedeniyle, kiracının ‘‘kiracı’’ sıfatını yitirdiğini, kira ilişkisinin yön değiştirdiğini bu nedenle de davanın reddedilmesi gerektiğine karar vermiştir.³⁵³ *Burcuoğlu'na* göre,³⁵⁴ bu kararlar isabetsizdir; çünkü kira borcu para borcudur ve para borcu üçüncü kişilerce de ifa edilebilir. Bu nedenle Yargıtay'ın sözleşmenin tarafının değiştiğine dair görüşü doğru değildir.

2.3.2.3. Konut Kiracı ya da Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olmalı

TBK m.352/f.3 uyarınca kira sözleşmesinin aynı ilçe ya da belde sınırları içerisinde konut bulunması nedeniyle sona erdirilebilmesi için bu konutun kiracıya

³⁵⁰ Y. 6.HD, T.12.05.1986, E.4885/K.6739(Burcuoğlu, Tahliye, s.344).

³⁵¹ Y. 6. HD, T.09.11.1979, E.7429/K.8613(Burcuoğlu, Tahliye, s.344).

³⁵² Delipınar, s.120.

³⁵³ YHGK, T.20.02.1991, E.6-47/K.80, Y. 6HD, T.25.12.1989, E.17681/K.19700(Burcuoğlu, Tahliye, s.345).

³⁵⁴ Burcuoğlu, Tahliye, s.346.

ya da birlikte yaşadığı eşine ait olması gerekir. Bunun yanı sıra kiralanın konutta kiracı ile birlikte oturan anne, baba ya da çocuklara ait konut tahliye nedeni olarak görülmemiştir.³⁵⁵

Eşin konutunun kira sözleşmesini sona erdirici etkisinin kabul edilebilmesi için, eşlerin birlikte yaşaması gerekmektedir.³⁵⁶ Bununla birlikte Kanun'da "birlikte yaşama" kavramından ne anlaşılacağı açıkça belirtilmemiştir. Eşlerin ayrı yaşaması, TMK m.169'da hüküm altına alınan ayrılık ya da boşanma davası ile gerçekleşebileceği gibi, TMK m.197'de belirtilen birlikte yaşamaya ara verilmesi ile de mümkündür. Bu durumlarda eşlerin birlikte yaşamadığına şüphe olmadığından, eşe ait konut TBK m.352/f.3 uyarınca tahliye neden olmayacaktır.³⁵⁷ Ancak eşler arasında herhangi bir mahkeme kararı bulunmadan da ayrı yaşaması söz konusu olabilir. Bu durumda eşe ait konutun, tahliye neden olup olmayacağı hususunda farklı görüşler mevcuttur. Doktrinde genel kabul edilen görüşe göre³⁵⁸, "birlikte yaşama" kavramı geniş yorumlanmalı ve eşlerin "fiili" olarak birlikte yaşaması olarak anlaşılmalıdır. Bu görüşe göre, herhangi bir hakim kararı aranmaksızın, eşler arasında fiili bir ayrılık var ise, eşe ait konut tahliye neden olmayacaktır.³⁵⁹ Hatta *İnceoğlu'na* göre, eşler arasında ayrılık kararı bulunuyor olsa dahi, uzun süredir birlikte yaşıyor iseler, Kanunen aranan birlikte yaşama şartı gerçekleşmiş olacaktır.³⁶⁰ Eğer eşler arasındaki ayrı yaşam dürüstlük kuralına aykırı olarak, tahliyeyi engellemek amacıyla gerçekleştiriliyor ise Medeni Kanun'un 2. maddesine başvurulmalıdır.³⁶¹

Eşler arasındaki ayrılık geçici ise, örneğin iş ya da sağlık nedeniyle eşlerin kısa bir süre ayrı kalması gerekiyor ise, eşlerin birlikte yaşadığı kabul edilecek ve eşe ait konut tahliye imkan sağlayabilecektir.³⁶²

³⁵⁵ İnceoğlu, s.467.

³⁵⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s.334.

³⁵⁷ Özdoğan/Oymak, Kira, s.572; Doğan, s.213; Erdoğan, s.1094. Er, s.103; Y. 6.HD, T.07.04.1980, E.11505/K.3154, "Boşanma davası açılmış olan eşler ayrı yaşamakta haklıdır. Davalının kendi fiili ile buna sebebiyet vermesi vaziyeti değiştirmez. 6570 sayılı kanunun 7. maddesinin son fıkrası gereğince davalının kiralanandan çıkarılabilmesi için kendisinin veya eşinin oturulabilir evi olması icap eder. Davalı eşinden ayrı yaşamakla onun evine gidip oturması mümkün değildir. Bu nedenle oturulabilir evi olduğu kabul edilemez." (Tunaboğlu, s.1118).

³⁵⁸ Tunçomağ, s.653; Tandoğan, s.273; Feyzioğlu, s.675; Eren, Özel Hükümler s.433; Aydemir, s.206; Anıl, s.107.

³⁵⁹ Burcuoğlu, Tahliye, s.335;

³⁶⁰ İnceoğlu, s.469.

³⁶¹ Burcuoğlu, Tahliye, s.335

³⁶² Delipınar, s.105; Özdoğan/Oymak, Kira, s.572; Zevkliler/Gökyayla, s.369; Tandoğan, s.272; İnceoğlu, s.468.

İkinci görüşe göre³⁶³ ise, eşlerin birlikte yaşamalarından anlaşılması gereken, ayrılık ya da boşanma kararı verilmemiş olmasıdır. *Yavuz'a* göre, eşlerin fiilen ayrı yaşamaları söz konusu ise, tahliye davası açılabilir. Çünkü böyle durumlarda, kiraya verenin menfaatlerinin hakkaniyete aykırı şekilde ihlal edilmesi ve hileli davranışlar sergilenmesi mümkündür.³⁶⁴

2.3.2.4. Konut Oturulabilir Olmalı

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin 3. fıkrasında, kira sözleşmesinin kiracının ya da birlikte yaşadığı eşine ait konut bulunması sebebiyle sona erdirilebilmesi için, bu konutun "oturmaya elverişli" olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. 6570 sayılı Mülga Kanun'da da "oturabileceği mesken" şeklinde bir ifade ile benzer bir düzenleme yapılmıştır.

Kanun'da "oturmaya elverişli" olmaya ilişkin herhangi bir şart belirtilmemekle birlikte, Yargıtay'ın bir kararında³⁶⁵ konutun oturulabilir olduğunun kabulü için iki şart olması gerektiği ifade edilmiştir. Karara göre bu şartlar; kiracıya ait konutun objektif şekilde oturulabilir vasıf ve şartlara haiz olması ve kiracının sübjektif durumuna uygun oturulabilir olması gerektiğidir. Yani objektif ve sübjektif olmak üzere iki şartın aranması gerektiği ifade edilmiştir.

Oturmaya elverişlilik kavramına ilişkin incelemeler aşağıda ayrıntılı olarak yapılacaktır.

2.3.2.4.1. Konut Fiziki Olarak Oturmaya Elverişli Olmalı

Kiracı ya da eşine ait konutun, oturmaya elverişli olması için, öncelikle konutun fiziki açıdan oturulabilir olup olmadığının değerlendirilmesi gerekmektedir.³⁶⁶ Kiracı ya da eşine ait konutun oda sayısının, kiracının ve onunla beraber yaşayacak aile üyeleri sayısına uygun olması gerekmektedir.³⁶⁷ Yargıtay bir kararında³⁶⁸, iki kız bir erkek üç ergin çocuğu olan bir ailenin cinsleri farklı olan

³⁶³ Zevkliler/Gökyayla, s.369; Yavuz, s.358.

³⁶⁴ Zevkliler/Gökyayla, s.369; Yavuz, s.358; Aksi yönde, böyle bir hileli davranışın sergilenmesi nadiren gerçekleşeceğinden, sadece bu düşünceye dayanılarak "birlikte yaşama" kavramı dar yorumlanmamalıdır.(Burcuoğlu, s.335.)

³⁶⁵ Y. 6.HD, T.04.03.1988, E.15292/K.3263, "Aynı şehir ve belediye sınırları içinde konutu bulunmaktan ötürü tahliye istenebilmesi için, davalıya ait konutun objektif şekilde oturulabilir vasıf ve şartlara haiz olması, davalının sübjektif durumuna da uygun oturulabilir olması gerekir."(Tunaboşlu, s.1098).

³⁶⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s.342.

³⁶⁷ Zevkliler/Gökyayla, s.369; Gümüş, Özel Hükümler, s.346; Burcuoğlu, Tahliye, s.338; İnceoğlu, s.473; Doğan, s.216

³⁶⁸ Y. 6.HD, T.10.10.1983, E.9622K.9440(Burcuoğlu, Tahliye, s.338).

çocukların aynı odada kalmasının uygun olmayacağından bahisle bir oda, bir salon ve bir müştemilattan oluşan konutun oturmaya elverişli olmadığına karar vermiştir. Yani konutun büyüklüğü konutta oturacak aile bireylerinin durumuna göre belirlenmelidir. Konutta yeterli sayıda oda olsa bile, konutta yaşayacak olan bireylerin yaşına, sosyal durumuna uygun olmalıdır.³⁶⁹ Konutun büyüklüğü açısından bir değerlendirme yapılıyor ise, kiracının oturduğu konut ile kendisine ait konut arasında karşılaştırma yapılmalıdır. Kiracı kendi konutundan daha küçük ya da aynı büyüklükte olan kiralanan da yaşayabiliyorsa, kendi konutunda da yaşayabileceği kabul edilmelidir.³⁷⁰

Konutun fiziki olarak oturmaya elverişli olmasına ilişkin incelenmesi gereken bir diğer husus, konutun yapısının oturmaya elverişli olmasıdır. Konutun içerisinde bir ailenin yaşamasına uygun olacak şekilde banyo, tuvalet, ısıtma sisteminin bulunması gerekmektedir. Yargıtay bir kararında³⁷¹, kiracıya ait olan ve avukatlık ofisi olarak kullanılan konutunun, kaloriferlerinin iptal edilmiş olması ve banyosunun bulunmaması nedeniyle oturulabilirlik vasfının bulunmadığını ifade etmiştir. Bunun yanı sıra kiracının konutunun harap halde olması durumunda bu konut kiracının tahliyesine neden olamayacaktır.³⁷² Konutun oturulabilir nitelikte olması için ufak tadilat ve tamirat ile oturulur duruma gelmesi gerekir. Büyük tadilatlar ile oturulabilir duruma geliyor ise konutun oturulabilir niteliğe sahip olduğu söylenemez.³⁷³ Bunun yanı sıra konutun içerisinde yaşayacak bireyler için güvenli olması gerekmektedir. Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun risk sahasında olması, heyelan olanağının bulunması halinde oturulabilir nitelinin bulunmadığı kabul edilmelidir.³⁷⁴

2.3.2.4.2. Konut Konum İtibariyle Oturulabilir Olmalı

Kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin sahip olduğu konutun konumu da konutun oturulabilir olmasında önem arz etmektedir. Konut, kiracının sosyal olarak

³⁶⁹ Suat Aydınliym, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Doktora Tezi, Ankara, 1973, s.82; Y. 6.HD, T.10.05.1978, E.3420/K.3701, "Davalı yetişkin biri hususi kalem müdürlüğü yapan diğer üniversitede okuyan iki kızı olduğunu savunmuştur...tespit edilen ve çocuk odası niteliğinde olan bir yerde kızların yaşantıları gereği buradan yararlanabilecekleri kabul edilemez."(Tunaboyle, s.1119).

³⁷⁰ İnceoğlu, s.476; Delipınar, s.112.

³⁷¹ Y. 6. HD, T.04.03.1988, E.15292/K.3263(Burcuoğlu, Tahliye, s.342).

³⁷² İnceoğlu, s.473.

³⁷³ Y. 6. HD, T.22.10.1990, E.12154/K.12675(Burcuoğlu, Tahliye, s.343).

³⁷⁴ Y. 6.HD, T.10.03.1980, E.10747/K.2224(Tunaboyle, s.1099).

en doğal ihtiyaçlarını karşılayabilecek niteliğine sahip olmalıdır.³⁷⁵ Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konut, kötü şöhretli bir sokakta ise, bu konut tahliye nedeni olamayacaktır.³⁷⁶ Bunun yanı sıra, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşin dini, dili, ırkı, mezhebi ya da cinsel eğilimleri, konutun bulunduğu yerde yaşamasına imkan vermiyor, güvenlik problemi oluşturuyor ise, bu konutun da oturmaya elverişli olmadığı kabul edilmelidir.³⁷⁷

Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun konum olarak oturulabilir olması, konutta yaşayacak olan kimselerin iş, okul gibi yerlere uzaklığını da kapsamaktadır. Konut kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin işine veya çocuklarının okullarına uzak ise, bu durumda bu konut oturmaya elverişli olmayacaktır.³⁷⁸ Ancak bu hususta Yargıtay'ın bazı çelişkili kararları bulunmaktadır. Yargıtay bir kararında³⁷⁹, Erenköy Kız Lisesinde okuyan çocuğun Etiler'e her gün gidip gelmesini bir zorluk olarak görmüş ve kiracıya ait konutu oturulabilir kabul etmemiştir. Ancak yine Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bir kararında,³⁸⁰ davalının konutunun işyerine uzak oluşunun yasa hükmünün uygulanmasına engel olmayacağına karar vermiştir. Bunun yanı sıra, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında³⁸¹ kiracının ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun, çocukların okuluna uzak olmasının tahliyeye engel olmayacağını, İstanbul'da her türlü ulaşım aracının olması nedeniyle oturulabilir olduğunu kabul etmiştir. *Burcuoğlu'na* göre, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun bu kararı yerinde değildir. Çünkü, İstanbul'da her ne kadar ulaşım imkanları olsa da bu imkanlardan yararlanılması sırasında son derece güçlüklerle karşılaşmaktadır. Günlük yaşamın önemli bir kısmının yolda geçtiği düşünüldüğünde, çocukların okullarına olan mesafenin uzaklığı oldukça önemlidir.³⁸² 6098 sayılı Kanunda da büyük şehirlerdeki ulaşım sorunu dikkate alınarak, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun, kiralanan konut ile aynı ilçe veya belde sınırları içinde olması aranmış ve sorun büyük ölçüde azalmıştır.³⁸³

³⁷⁵ Erdoğan, s.1094.

³⁷⁶ Y. 6. HD. T.26.10.1956, E.8400/K.5284, "kiracının eşinin evinin genelevler yanında, halk arasında fena şöhreti bulunan Balo sokağında olması"(Tandoğan, s.274.); Doğan, s.217; Delipınar, s.112; Erdoğan, s.1094.

³⁷⁷ Delipınar, s.112.

³⁷⁸ Tandoğan, s.275; Burcuoğlu, Tahliye, s.341; Doğan, s.217; İnceoğlu, s.475.

³⁷⁹ Y. 6. HD, T.13.12.1982, E.12271/K.12290(Burcuoğlu, Tahliye, s.339)

³⁸⁰ Y.6. HD, T.07.10.1992, E.10276/K.10938(Tunaboşlu, s.1110).

³⁸¹ YHGK, T.02.07.1982, E.6-91/K.762(Burcuoğlu, Tahliye, s.341); Doğan, s.218.

³⁸² Burcuoğlu, Tahliye, s.341.

³⁸³ Gümüş, Tasarı, s.41; İnceoğlu, s.746.

2.3.2.4.3. Konut Hukuki Olarak Oturulabilir Olmalı

Kiracı ya da birlikte oturduğu eşe ait konutun oturmaya elverişli olması için incelenmesi gereken bir diğer husus, hukuki durumudur. Konutun oturma ruhsatının bulunmaması halinde, oturmaya elverişli olup olmadığı konusunda iki farklı görüş mevcuttur. İlk görüşe göre,³⁸⁴ oturma ruhsatı olmayan ancak fiilen oturma mümkün olduğu yerlerde, konut oturmaya elverişli kabul edilerek, tahliyeye neden olmalıdır. Bu görüşün savunucularına göre, özellikle büyük şehirlerde iskan izni alınmamış birçok konut bulunmakla birlikte, kimi yerlerde iskan izni bulunmayan yerlerin sayısı bulunan yerlerden fazladır. Bu nedenle iskan izni bulunmayan yerlerin oturmaya elverişli olmadığını saymak oldukça katı bir yaklaşımdır. İkinci görüşe göre ise,³⁸⁵ oturma ruhsatı olmayan yerlerin oturmaya elverişli olduğu kabul edilemez. Tarafımızca da oturma ruhsatına sahip olmayan bir konutun oturmaya elverişli olduğu kabul edilmemelidir. Şöyle ki, İmar Kanunu'nun 31. maddesine göre kullanma izni olmayan yapılar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden yararlanamayacaktır. Anayasanın 56. maddesine göre ise, herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Bu nedenle, oturma izni olmayan konutların sağlıklı ve dengeli bir çevreye sahip olup olmadığı belirlenemediğinden, doğrudan oturmaya elverişli olduğunun kabul edilmesi halinde, kiracı ve ailesinin güvenliği tehlikeye atılacaktır. Oturma ruhsatı bulunmayan konutun oturmaya elverişli olmayacağı kabul edilmelidir. Aksinin uygulanması hukuka aykırılığı meşrulaştıracaktır.³⁸⁶ Tam da bu doğrultuda Yargıtay bir kararında,³⁸⁷ konutun iskan alınabilecek hale gelip gelmediğinin, oturmaya elverişlilikte dikkate alınacak hususlardan biri olduğunu hüküm altına almıştır.

2.3.2.4.4. Konut Sağlık Yönünden Oturulabilir Olmalı

Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun, konutta yaşayacak olan kiracı ve ailesinin sağlık durumuna uygun olması gerekmektedir.³⁸⁸ Kiracı, kendisine ait konutun kendisi ve ailesi için elverişsiz olduğunu iddia ediyor ise, mahkemece keşif

³⁸⁴ İnceoğlu, s.473.

³⁸⁵ Delipınar, s.115; Doğan, s.212; Özdoğan/Oymak, Kira, s.571.

³⁸⁶ Özdoğan/Oymak, Kira, s.571.

³⁸⁷ Y. 6.HD, T.07.06.1984, E.6852/K.6978(Delipınar, s.115).

³⁸⁸ Feyzioğlu, s.679; Tandoğan, s.275; Gümüş, Özel Hükümler, s.347; Erdoğan, s.1094; Zevkliler/Gökyayla, s.369.

ve bilirkişi incelemesi yaptırılmalıdır.³⁸⁹ Alınan bilirkişi raporu sonucunda, kiracının iddiasının doğruluğu belirlenir ise tahliye davası reddedilir. Kiracı ya da aile fertleri için alınan sağlık raporlarının resmi olması gerekir. Alınan rapor özel bir doktordan alınmış ise, raporun dikkate alınabilmesi için kiraya verenin bu raporu kabul etmesi gerekir.³⁹⁰

Konutun sağlık açısından oturmaya elverişli olup olmadığı sadece kiracı ve birlikte yaşadığı eşi açısından değil birlikte yaşadıkları çocukları ve anne babası için de değerlendirilmelidir. Yargıtay'ın ise bu hususta bazı çelişkili kararları bulunmaktadır. Yargıtay bir kararında³⁹¹; kiracıya ait konutun, kiracının birlikte yaşadığı annesinin sağlık durumuna uygun olmamasına rağmen, kiracının annesi ile yaşama zorunluluğunun bulunmaması nedeniyle konutun oturulabilir olduğunu hüküm altına almıştır. Bu karara göre; *“Kiracının birlikte oturduğu annesine bu yerin elverişli olmaması etkili değildir. Zira kiracının annesi ile birlikte oturma zorunluluğu düşünülemez. Aynı maddenin (b) ve (c) benlerinde eşine ve çocukların ihtiyacı esas alınmış ve babanın ihtiyacı tahliye sebebi olarak kabul edilmemiş, böylece aile fertleri eş ve çocuklar olarak düşünülmüştür. Son fıkranın uygulanmasında da aynı esasın göz önünde tutulması gerekir. Aileyi anne, baba, kardeş vesair gibi akraba olarak düşünmek maddenin uygulanması bakımından olanaksızdır.”* Karardan görüleceği üzere, Yargıtay aile fertlerinin sadece kiracı, eş ve çocuklardan oluşacağını ifade etmiş, anne ve babayı bu hükmün kapsamında tutmamıştır. Ancak yine Yargıtay başka bir kararında³⁹², kiracıya ait konutun kiracının birlikte yaşadığı kayınvalidesinin sağlık durumuna uygun olmaması sebebiyle oturulabilir niteliğine haiz olmadığına karar vermiştir. Karara göre, *“Kocasının ölümüyle felçli olarak davacıların yanında barınması zorunlu bir hal alan annenin kalması için bir oda bulunmamaktadır. Bu durumda annenin aileden sayılmayacağı MK 315. maddesi hükmü de nazara alındığı takdirde, görüşü yerinde değildir.”* Doktrinde ağırlıkla kabul edilen görüş, aile kavramının geniş yorumlanması,

³⁸⁹ Y. 6. HD, T.01.02.1994, E.693/K.958, “Davalının eşinin savunmada geçen hastalığını gösterir nitelikteki belge, keşifte saptanan durum karşısında davalının eşinin de hazır bulundurulması suretiyle bir doktor bilirkişisi marifetiyle keşif yapılarak hastalık durumu ve dairesinin vaziyeti birlikte değerlendirilmek suretiyle alınacak görüşe göre karar verilmek icap ederken”(Tunaboğlu, s.1106).

³⁹⁰ Tandoğan, s.275.

³⁹¹ Y 6. HD, T.07.12.1982, E.11737/K.11777(Burcuoğlu, s.339).

³⁹² Y. 6. HD, 16.12.1982, E.12271/K.12290(Tunaboğlu, s.1117).

kiracı ve kendisi ile birlikte yaşayan tüm aile fertlerinin sağlığının da konutun oturmaya elverişliliğinde değerlendirilmesi gerektiğidir.³⁹³

Kiracıya ait konutun, kendisinin ya da aile fertlerinin rahatsızlığı sebebiyle, oturmaya elverişsiz olması için, rahatsızlığın konutta oturmaya imkan vermeyecek seviyede ve kayda değer olması gerekir. Örneğin, sağlık sorunları olan kiracının, kiralananın ikinci katta olması nedeniyle oturmaya elverişli, kendi konutlarının ise üçüncü katta olması sebebiyle oturmaya elverişsiz olduğu iddiası Yargıtay tarafından kabul edilmemiştir. Çünkü her iki konutta asansörsüz bir apartmanda bulunmaktadır ve aradaki bir kat farkı davanın reddi için yeterli görülmemiştir.³⁹⁴ Yine farklı bir Yargıtay kararında, kemik erimesi rahatsızlığı bulunan kiracının, kendisine ait konutun üçüncü katta, kiracısı olduğu dairenin ise ikinci katta olması nedeniyle sağlığını tehlikeye düşüreceği iddiası Yargıtay tarafından haklı görülmemiş ve tahliye kararı verilmesi gerektiği ifade edilmiştir.³⁹⁵

2.3.2.5. Kiraya Veren Konutun Varlığını Bilmemeli

6570 sayılı Kanun'da kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin konutu bulunması sebebiyle kiralananın tahliye edilebilmesi için kiraya verenin bu konutu bilip bilmemesi hususunda herhangi bir şart bulunmamaktaydı. Öyle ki bu tahliye davası Yargıtay kararlarınca mutlak dava olarak kabul edilmiş, kiraya veren sözleşmeyi yaparken, kiracıya ait konutu biliyor olsa dahi bu davayı süreye tabi olmaksızın açabileceği yerleşik içtihat haline gelmiştir.³⁹⁶ Kiracı ya da eşine ait bir konut bulunması sebebiyle açılan tahliye davasının mutlak olarak nitelendirilmesi, doktrindeki bazı görüşler³⁹⁷ tarafından eleştirilmiş ve kiraya veren kiracıya ait konutun varlığını bilerek, sözleşmeyi imzalar ise bu hükme dayanarak tahliye davası açamayacağı savunulmuştur. Hatta bu görüşün savunucularına göre kiraya verenin, kiracıya ait konutu bilerek kira sözleşmesini imzalaması halinde, bu hükmün uygulanmasından feragat ettiği ileri sürülmüştür. Tarafımızca da, kiraya verenin kiracıya ait konutu biliyor olmasına rağmen sözleşme yapması ve sonrasında buna

³⁹³ Delipınar, s.117, Burcuoğlu, Tahliye, s.341; İnceoğlu, s.475.

³⁹⁴ Y. 6. HD, T.02.06.2008, E.5589/K.6926(Tunaboşlu, s.1091).

³⁹⁵ Y. 6. HD, T.17.09.2007, E.7385/K.9531(Tunaboşlu, s.1092).

³⁹⁶ Y. 6.HD, T.20.9.1989, E.11154/K.13343; Y. 6. HD, T.09.07.1981, E.5216/K.111715(Burcuoğlu, Tahliye, s.351).

³⁹⁷ Burcuoğlu, Tahliye, s.352; Tandoğan, s.269; Feyzioğlu, s.679; Yavuz, Değişiklikler ve Yenilikler, s.550.

dayanarak tahliye istemesi Medeni Kanun'un 2. maddesi'nde belirtilen dürüstlük kuralına aykırıdır.³⁹⁸

6098 sayılı Kanun'da, doktrinde getirilen bu eleştiriler dikkate alınmış ve dürüstlük kuralına aykırı sonuçlar doğurabilecek bu uygulamadan vazgeçilmiştir. Yeni düzenleme ile birlikte; kiraya verenin, kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin konut sahibi olması sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmemesi şartı eklenmiştir. Kanun'da açıkça kiraya verenin bu durumu bilmesi aranmaktadır. Bu yüzden kiraya verenin bu durumu, "bilmesi gerektiği" ya da "bilebilecek durumda olması" bu şartı karşılamayacaktır.³⁹⁹

2.3.2.6. Kiracıya Ait Konut Kiralanan ile Aynı Belde veya Belediye Sınırları İçinde Olmalı

6098 sayılı Kanun'a göre; kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konut nedeniyle kiralananın tahliyesinin talep edilebilmesi için, konutun, kiralanan ile aynı ilçe ya da belde belediye sınırları içerisinde yer alması gerekmektedir. 6570 sayılı Kanun'da bu şart, ilçe veya belde belediye sınırları olarak değil; şehir veya belediye sınırları olarak belirlenmişti. Bu düzenleme 6570 sayılı Kanun'un yürürlükte olduğu dönemde doktrinde bazı görüşler⁴⁰⁰ tarafından Ankara, İstanbul gibi büyük şehirlerde kiracıya haksızlık oluşturacağı sebebiyle eleştirilmekteydi. *Gümüş'e göre, "Yargıtay ve öğreti hükümdeki belediye kavramını, büyük şehir belediyesinin bulunduğu illerde "büyük şehir belediyesi" olarak kabul etmektedir. Oysa İstanbul örneğinden konuya yaklaşırsak, işi veya diğer geçerli bir sebeple Pendik'te oturan bir kişinin Halkalı'da maliki olduğu bir taşınmazı sebebiyle GKHK m.7/f.son'a dayalı olarak tahliyesini istemek, GKHK'nın ruhuyla bağdaşmasa gerekir. Böyle bir durumda Halkalı'daki konutun oturulabilir olmadığı kabul edilerek malikin tahliye talebi reddedilmelidir."*⁴⁰¹

³⁹⁸ Madde gerekçesi;"6570 sayılı Kanunun 7 inci maddesinin son fıkrasında bu konuda bir açıklık olmamakla birlikte, kiraya verenin sözleşmenin kurulduğu sırada, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı şehir veya belediye sınırları içinde oturulabilir bir konutu bulunduğunu bilse bile, başka bir koşul aramaksızın, kira sözleşmesini derhal sona erdirmeye yönelik dava açabileceğine ilişkin uygulama, Tasarıda yapılan düzenlemede benimsenmemiştir. Gerçekten bu uygulama Türk Medeni Kanunu'nun 2 inci maddesinde öngörülen dürüstlük kuralına aykırı sonuçlar doğurabilecek nitelikte görülmüştür."(İnceoğlu, s.479, dipnot.1196)

³⁹⁹ İnceoğlu, s.479; Delipınar, s.122.

⁴⁰⁰ Yavuz, Değişiklikler ve Yenilikler, s.550; Gümüş, Özel Hükümler, s.347; Tandoğan, s.273.

⁴⁰¹ Gümüş, Özel Hükümler, s.347.

6098 sayılı Kanun'da yapılan eleştiriler doğrultusunda ‘‘aynı şehir ve belediye sınırları içinde’’ ifadesi yerine ‘‘aynı ilçe veya belde sınırları içinde’’ ifadesinin kullanılmıştır. Bu değişiklikle birlikte büyükşehir belediyelerinin aynı belediye olarak kabul edilmesinden vazgeçilmiş ilçe ve belde belediye sınırları esas alınmıştır.⁴⁰² Yani bu düzenleme gereği, aynı büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde yer alsa da farklı ilçede olan konut, kiralananın tahliyesine neden olmayacaktır. Doktrinde bir görüşe göre ise,⁴⁰³ büyükşehir belediyelerinin ‘‘aynı belediye’’ kabul edilmesinden vazgeçilmesi isabetli değildir. Ankara, İstanbul gibi ilçeler arası mesafelerin uzun olduğu şehirlerde bu vazgeçme yerinde gözükse de, Erzurum, Samsun, Kayseri gibi ilçeler arası mesafelerin daha kısa olduğu şehirler açısından bu değişiklik yerinde olmayacaktır. Bunlar gibi daha ufak şehirlerde ‘‘aynı ilçe’’ şartının aranması, kiracılara haksız koruma sağlamaktadır. Bu görüşe göre, Kanun'da ‘‘aynı belediye sınırları içerisinde’’ denmesi suretiyle, her somut olayda kendi içerisinde bir değerlendirme yapılmasına imkan tanınması daha doğru bir uygulama olacaktır.

Bunun yanı sıra kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun, belediye sınırları içerisinde yer almasa da, belediyenin mücavir alanlarında kalması mümkündür. Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşe ait konut, belediyelerin mücavir alanlarında yer alıyorsa, konutun her türlü belediye hizmetlerinden yararlanması durumunda belediye sınırları içerisinde kaldığı kabul edilmektedir.⁴⁰⁴ Yargıtay'ın kararları da genellikle bu yönde olsa da, bir kararında 6570 sayılı Kanun'da bu hükmün mücavir alanlara da uygulanacağına ilişkin hiçbir madde olmaması nedeniyle uygulanamayacağını ifade etmiştir.⁴⁰⁵

⁴⁰² Yavuz, Değişiklikler ve Yenilikler, s.551; Doğan, s.215.

⁴⁰³ Doğan, s.216.

⁴⁰⁴ Erdoğan, s.1092; Delipınar, s.110; Burcuoğlu, Tahliye, s.336; Zevkliler/Aydoğdu/Petek, s.253.

⁴⁰⁵ Y. 6. HD, T.31.10.1989, E.14060/K.16349, ‘‘Mücavir alanda olduğu halde belediye hududu içindeki yerlerden farksız her türlü belediye hizmetlerinden yararlanan yerler de bu madde kapsamı içinde sayılır.’’; Y. 6. HD, T.04.07.1986, E.7661/K.9152; Aksi yönde, Y. 6. HD, T.17.04.1981, E.1004/K.6484, ‘‘Belediye hududu ile mücavir saha tamamen birbirinden farklı alanları kapsamaktadır. 6570 sayılı kanun ise belirtilen 1. madde hükmü gereğince yalnız belediye sınırları içinde bulunan musakkaf taşınmazlara uygulanacaktır. Mücavir sahalarda uygulanacağı hakkında hiçbir kanun hükmü yoktur.’’(Burcuoğlu, Tahliye, s.336-337).

2.3.3. Konut Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

2.3.3.1. Taraflar

Kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe ya da belde belediye sınırları içerisinde oturulabilir bir konutunun bulunması sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi için kiraya veren tarafından dava açılması gerekmektedir. Mülga 6570 sayılı Kanun'da, diğer bentlerden farklı olarak bu hükme dayanarak dava açma hakkı sadece malike tanınmıştır.⁴⁰⁶ Bu dönemde Yargıtay'ın kararları da bu doğrultuda olup, bir kararında⁴⁰⁷, işbu hükme dayanarak açılacak tahliye davasının sadece malik tarafından açılacağına karar vermiştir. Dolayısıyla, uygulamada malik sıfatına haiz olmayan kiraya verenlerin bu davayı açma hakkı bulunmamaktaydı.⁴⁰⁸ Doktrinde ise Borçlar Hukukunun temel prensiplerinden nisbilik ilkesine aykırılık oluşturduğu gerekçesi⁴⁰⁹ ile bu görüş eleştirilmiş ve dava açma hakkının kiraya veren sıfatına sahip malike ait olduğu savunulmuştur.⁴¹⁰ 6098 sayılı Kanun ile oluşan bu çelişkiler giderilmiş, davayı açma hakkı kiraya verene tanınmıştır. Böylece kiracıdan kaynaklanan diğer sona erme halleri de uyum sağlanmıştır.⁴¹¹

Kiralanan müşterek mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğu ile iştirak ile mülkiyet söz konusu ise tüm iştirakçilerin katılımı ile dava açılması gerekmektedir.⁴¹² Eğer dava, bu çoğunluklar sağlanmaksızın açıldı ise, hakim bu çoğunluğun davaya katılmasını veya muvafakat etmelerinin sağlanması için süre vermelidir.⁴¹³

⁴⁰⁶ Erdoğan, s.1091; Doğan, s.220; Gümüş, Özel Hükümler, s.346; Burcuoğlu, Tahliye, s.63; Zevkililer/Aydoğdu/Petek, s.252; Er, s.104; Tandoğan, s.269; Feyzioğlu, s.650; Tunçomağ, s.650; Kılıçoğlu, Tahliye, s.341.

⁴⁰⁷ Y. 6. HD, T.09.12.1985, E.12690/K.13627, "Kanun koyucu, anılan yasanın T. maddesinin diğer fıkralarına dayanan davaları açma hakkını kiralayana tanıdığı halde, son fıkrasında bir ayrıcalık getirmiş, bu fıkra uyarınca açılacak davaları malikin açabileceği esasını öngörmüştür. Kiralayan aynı zamanda malikse malik sıfatıyla tabiatıyla dava açabilecektir. Ancak kiralayan ve malik değişik kişilerse kiralayanın dava hakkı yoktur...Davacı mülkiyet hakkı sahibi değil, intifa hakkı sahibidir. Bu itibarla davacı dayanılan yasa maddesinin malike tanıdığı haktan yararlanarak işbu davayı açma hakkına sahip değildir." (Tunaboşlu, s.1116).

⁴⁰⁸ Erdoğan, s.1091; İnceoğlu, s.481;

⁴⁰⁹ İnceoğlu, s.480.

⁴¹⁰ Tandoğan, s.269; Burcuoğlu, Tahliye, s.348; Doğan, s.220; Feyzioğlu, s.672;

⁴¹¹ İnceoğlu, s.481.

⁴¹² Y. 6. HD, T.08.03.1999, E.1930/K.1959(Tunaboşlu, s.1093).

⁴¹³ Y. 6. HD, T.28.12.1998, E.11159/K.11196, "Davacı tarafından diğer paydaşın davaya muvafakati sağlandıktan sonra işin esası hakkında karar verilmesi gerekirken.."(Tunaboşlu, s.1093); Burcuoğlu, Tahliye, s.349.

Davanın davalısı, kiracıdır. Birden fazla kiracının bulunması halinde ise, tahliye davasının tüm kiracılara karşı açılması gerekmektedir.⁴¹⁴ Bunun nedeni ise, kiralananın boşaltılması borcunun bölünebilen bir borç olmamasıdır.⁴¹⁵

Alt kira ilişkisinin bulunması durumunda, kiraya veren davayı asıl kiracıya karşı açacaktır. Yani asıl kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun bulunması halinde kiralananın tahliyesi istenebilecektir. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte alt kira ilişkisi de sona erecektir.⁴¹⁶

2.3.3.2. Dava Açma Süresi

Davanın ne zaman açılacağına ilişkin olarak, 6098 sayılı Kanun ile birlikte Mülga 6570 sayılı Kanun'dan farklı bir düzenleme getirilmiştir. 6570 sayılı Kanun'da kiracı ya da birlikte oturduğu eşe ait konut nedeniyle tahliye davasının herhangi bir süreye tabi tutulmadan açılacağı kabul edilmiştir.⁴¹⁷ Anayasa Mahkemesinin 1970 tarihli bir kararı il tahliye davasının ancak kira süresinin bitiminde açılacağına ilişkin hüküm kurulmuştur.⁴¹⁸ 6098 sayılı Kanun'da da Anayasa Mahkemesinin bu kararı yönünde bir düzenleme yapılarak,⁴¹⁹ kiracıya ya da birlikte yaşadığı eşine ait bir konutun bulunması sebebiyle açılacak tahliyesi davasının kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açılacağı yasalaşmıştır.

TBK m.352/f.3 uyarınca açılacak tahliye davasında, davanın açılmasından önce kiracıya herhangi bir bildirim yapılması gerekmemektedir.⁴²⁰ Öyle ki Yargıtay bir kararında, kiracı ve kiraya veren arasında kurulan kira sözleşmesinde ihbar şartı öngörülmüş olsa dahi, yasada herhangi bir şart öngörülmediğinden bahisle, bu şartın neticeyi etkilemeyeceğine ve kiraya verenin böyle bir zorunluluğu bulunmadığına

⁴¹⁴ Burcuoğlu, Tahliye, s.78; Doğan, s.221; Delipınar, s.124.

⁴¹⁵ Y. 12. HD, T.09.12.1982, E.9039/K.9255, " kiracılar arasında, mecburi dava arkadaşlığı olup bunlardan birisi hakkındaki takipte kiralananın tahliyesi istenemez. Zira kiralananın boşaltılması borcu bölünebilen borçlardan değildir. Bu duruma rağmen tahliye kararı verilmesi isabetsizdir."(www.kazanci.com).

⁴¹⁶ İnceoğlu, s.481; Delipınar, s.124.

⁴¹⁷ Burcuoğlu, Tasarı, s.41; Kılıçoğlu, Tahliye, s.341; Erdoğan, s.1092; Y. HGK, T.02.12.1992, E.6-630/K.724, " 6570 sayılı Yasa'nın 7/son maddesine göre dava açılabilmesi için bir süre öngörülmemiştir. Yasa aynı şehir ve belediye sınırları içerisinde konutları amacına uygun şekilde kullanabilmesi için aktin sonunu beklemezsizin dava açma hakkı tanınmıştır."(www.kazanci.com).

⁴¹⁸ AYM T.28.04.1970, E.67/K.22, RG.03.02.1971, S.13743(Doğan, s.223).

⁴¹⁹ Doğan, s.223.

⁴²⁰ Tandoğan, s.269; Erdoğan, s.1089; Zevkliler/Gökyayla, s.371.

karar vermiştir.⁴²¹Doktrinde bir görüşe göre, zorunluluk ya yasadan ya da sözleşmeden doğabileceğinden, sözleşmede uyulması gereken bir ihbar şartı var ise buna uyulmasının daha doğru olacaktır.⁴²²

TBK m.353 uyarınca, kiraya veren, tahliye davası açması için kendisine tanınan bu bir aylık sürenin sonuna kadar, kiracıya tahliye davası açacağını bildirir ise, dava açma süresi bir kira yılı uzayacaktır.

Kiracı ya da birlikte yaşadığı eşine ait konutun bulunması sebebiyle, açılan tahliye davasında, mahkeme tarafından verilen tahliye kararı ile birlikte kira sözleşmesi sona erecektir. Bu tahliye kararı bozucu yenilik doğuran bir karardır.⁴²³ Bu nedenle TBK m.352 hükümleri çerçevesinde kira sözleşmesinin sona ermesi için verilen tahliye kararının kesinleşmesi gerekmektedir.⁴²⁴

⁴²¹ Y. HGK, T.02.12.1992, E.6-630/K.724,"Somut olayda uyuşmazlığın niteliği gözetildiğinde ihbar zorunluğu bulunmadığı açıktır. Bu kabulün doğal sonucu olarakta, kira sözleşmesinde ihbar şartının kararlaştırılmış bulunması neticeye etkili olamayacağına göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve Yasa'ya aykırıdır."(www.kazanci.com).

⁴²² Özdoğan/Oymak, Kira, s.576.

⁴²³ Tunçomağ, s.617; Burcuoğlu, Tahliye, s.31; Doğan, s.220.

⁴²⁴ Delipınar, s.125.

SONUÇ

Türk Kira Hukukunda yapılan düzenlemelerde, kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının, güçsüz durumda olduğu kabul edilmiş ve kötünietli kiraya verene karşı korunması amaçlanmıştır. Hem 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda hem de 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Kanunda da bu amaç korunmuştur.

Konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulama alanı Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinde düzenlenmiştir. Bir taşınmazın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlere tabi olabilmesi için konut ya da çatılı işyeri olması gerekmektedir. Konut kavramından anlaşılması gereken; taşınmazın, kiracının korunma, barınma, uyuma gibi ihtiyaçlarını karşılayan, onu dış etkenlerden koruyan bir mekan niteliğine sahip olmasıdır. Çatılı işyeri kavramından ne anlaşılacağı kanunda açıkça belirtilmemiş olsa da, tezimiz içerisinde örneklendirilerek açıklanmaya çalışılmıştır. TBK 339. madde çerçevesinde konut ve işyeri sayılan taşınmazlara bu hükümler uygulanabilecek iken, bu kapsamda olmayan hiçbir kira sözleşmesine konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü hükümler uygulanamayacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi ise Kanunda iki şekilde düzenlenmiştir. Bunlar; bildirim ve dava yoluyla sona ermedir. Bildirim yoluyla sözleşmenin sona ermesi TBK 347. maddede düzenlenmiş olup, bu madde içerisinde kiraya verenin kira süresinin sona ermesi nedeniyle sözleşmeyi feshedemeyeceği açıkça hüküm altına alınmıştır. Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi ise, kiraya verenden kaynaklanan ve kiracıdan kaynaklanan nedenler olmak üzere ikiye ayrılmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi TBK 352. madde içerisinde üç ayrı neden gösterilerek düzenlenmiştir. Bunlardan ilki yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesidir. Bu düzenlemeye göre, kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde

icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilecektir. Burada tahliye taahhüdünün yazılı olması, kiracı tarafından taşınmazın tesliminden sonra verilmesi ve geçerli bir taahhüt olması önem arz etmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona erdiği ikinci durum, iki haklı ihtar nedeniyle sona ermez. 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 takdirde kiraya veren kiracıya ihtar gönderebilir. Kiracı, kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. İhtarın bir kira yılı ya da bir kira yılını aşan süre içerisinde çekilmesi, yazılı ve haklı olması gerekmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona erdiği üçüncü hal ise, kiracı ya da birlikte yaşadığı eşe ait konutun bulunmasıdır. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir. Burada konutun kiracı ya da birlikte yaşadığı eşe ait olması, kiralanan ile aynı belde ya da belediye sınırları içerisinde bulunması önemlidir. Ayrıca konutun oturulabilir niteliğe sahip olması gerekmele birlikte tezimiz içerisinde Yargıtay kararları ile birlikte örneklendirilerek açıklanmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri uygulamada problemin çokça yaşandığı alanlardan biridir. Bu nedenle tezimiz içerisinde incelenen kiracıdan kaynaklanan nedenlerle sona ermesi incelenmiş, 6098 sayılı Kanun ile birlikte yapılan değişiklikler ve yenilikler dikkate alınmış, doktrindeki farklı görüşler dile getirilmiş ve somut olay bazında uyuşmazlıkların çözümü için Yargıtay kararlarından faydalanılmıştır.

KAYNAKÇA

Akgün Akay, M., (2017), Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Ankara: Seçkin.

Anıl, Y.Ş., (2007), Kira Tahliye Davaları, İstanbul: Beta.

Aral, F. ve Ayrancı, H., (2014), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara: Yetkin.

Atabekoğlu, F., (2013), Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi, *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, S.103-10, 171-182.

Ayan, M., (2016), Borçlar Hukuku Genel Hükümler(Gözden Geçirilmiş 11. Baskı), Ankara: Seçkin.

Ayanoğlu, A., (2013), Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, S.103-104, 108-131.

Aydemir, E., (2012), Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara:Seçkin.

Aydın, G.S., (2013), Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, İstanbul: Onikilevha.

Aydınlıyım, S., (1973), Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması(Doktora Tezi), Ankara.

Aysal, M., (2013), Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, S.103-104, 183-191.

Burcuoğlu, H., (1993), 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul: Filiz Kitabevi.(Tez içerisinde "Tahliye" olarak kısaltılmıştır.)

Burcuoğlu, H., (2009), Kiracının Kiralananı Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İrdelenmesi, Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul: Der Yayınları.

Burcuoğlu, H., (2015), Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kiralananı Teslim Almadığı Hallerde Sözleşme İle Bağlı Olmaktan Kurtulmak İsteyen Kiraya Verenın Başvurabileceği Yollar, *Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan*. Der Yayınları, 253-263.

Burcuoğlu, H., (2016), Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, 17-46.

Büyükdadı, U., (2017), Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1 Maddesine Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Tahliyesi, Özersin Hukuk Bürosu: Serdar Özersin'e Armağan, Ankara: Adalet Yayınevi, 479-487.

Ceran, M., (2015), Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları, 2. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları.

Daşlı, E., (2017), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Erzincan.

Delipınar, Y.C., (2016), Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, 1.Baskı, İstanbul:Onikilevha.

Doğan, M., (2011, Haziran), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 501-519.

Doğan. M., (2011), Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1.Baskı, Ankara: Adalet.

Er, R., (1994), Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara: Yetkin.

Erdem, M., (2016, Eylül-Ekim), Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sona Verilmiş Olduğunun İspatı, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.145-146, 481-506.

Erdoğan, H., Tahliye Davaları., Ankara: Adalet.

Eren, F., (2019), Borçlar Hukuku Genel Hükümler(24. Bası), Ankara: Yetkin.(Tez içerisinde “Genel Hükümler” olarak kısaltılmıştır.)

Eren, F., (2019), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara: Yetkin.(Tez içerisinde “Özel Hükümler” olarak kısaltılmıştır.)

Erzurumluoğlu, E., (2011), Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara: Yetkin.

Etlik, E., (2019, Mayıs-Haziran), Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Tahliye Sebepleri, *İstanbul Barosu Dergisi*, C.93, S.2019/3, 71-99.

Feyzioğlu, F.N., (1980), Borçlar Hukuku Aktin Muhtelif Nevileri, 4.Bası, C.1, İstanbul: Fakülteler Matbaası.

Görmez, M., (2019), Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, İstanbul: Onikilevha.

Gümüş, M.A., (2016), Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.145-146, 119-142.

Gümüş. M.A., (2013), 6098 Sayılı Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 3.Bası, C.1, İstanbul: Vedat Kitapçılık. (Tez içerisinde “Özel Hükümler” olarak kısaltılmıştır.)

Günay, E., (2018), Haklı İki İhtara Dayalı Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, C.13, S.137, 72-79.

İnceoğlu, M.M., (2014), Kira Hukuku, C.2, İstanbul: Onikilevha.

İpek, E., (2012, Eylül-Ekim), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.102, 59-91.

Kalender, A., (2017, Aralık), Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, C.12, S.136, 27-35.

Kapancı, K.B., (2015), Birlikte Borçlulukta Borçlular Arası İlişkiler, İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Kaplan, İ., (2017), Türk-İsviçre ve Alman Kira Hukukunda Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Sebepleri, Prof. Dr. Hikmet Sami Türk'e Armağan, Ankara, 233-253.

Kepkep, B., (2015, Mayıs-Haziran), Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi, *İstanbul Barosu Dergisi*, C.89, S.2015/3, 98-109.

Kılıçoğlu, A.M., (2018), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi.(Tez içerisinde "Genel Hükümler" olarak kısaltılmıştır.)

Kılıçoğlu, M., (1996), Tahliye – Kira Tesbiti ve Uyarılma Davaları, 2. Baskı, Ankara: Adil Yayınevi. (Tez içerisinde "Tahliye" olarak kısaltılmıştır.)

Kılıçoğlu, M., (2017), Tahliye Tespit Uyarılma Tazminat ve Alacak Davaları, 4. Baskı, Ankara: Bilge Yayınevi.

Kırmızı, M., (2013), 6098 Sayılı Yasada Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları, Ankara: Bilge Yayınevi.

Kızılırmak, C., (2015), Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü ile Sona Ermesi, *Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan*, Der Yayınları, 587-607.

Malatyalıoğlu, K ve Ertaş, H., (1973), Tahliye Davaları, Ankara: Balkanoğlu Matbaacılık.

Nomer, H.N., (2017), Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 15. Bası, Beta.

Özdoğan, M. ve Oymak, T., (2014, Mart-Nisan), Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı, *İstanbul Barosu Dergisi*, C.88, S.2014/2, 54-65. (Tez içerisinde "Uygulama Alanı" olarak kısaltılmıştır.)

Özdoğan, Oymak. Ve Oymak, T., (2013), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Ankara: Bilge Yayınevi. (Tez içerisinde "Kira" olarak kısaltılmıştır.)

Öztürk, M., (2017), Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.19, Özel Sayı, Prof. Dr. Şeref Ertuş'a Armağan, 1549-1595.

Ruhi, A.C., (2011), Kira Hukuku, Seçkin.

Tandoğan, H., (1985), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 3.Bası, Cilt.I/2, Ankara: Olgaç Matbaası.

Tosun, Y., (2016, Ocak-Şubat), Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.137-138, 31-53.

Tunaboşlu, M., (2013), Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara: Yetkin.

Tunçomağ, K., (1977), Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 3.Bası, C.2, İstanbul.

Türel, E., (2015), Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, C.2, İstanbul: Legal Yayıncılık.

Yavuz, C., (2018), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 15. Baskı, İstanbul: Beta. (Tez içerisinde "Özel Hükümler" olarak kısaltılmıştır.)

Yavuz, N., (2012), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler(Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş), 2. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi. (Tez içerisinde "Değişiklikler ve Yenilikler" olarak kısaltılmıştır.)

Zevkliler, A. ve Gökyayla, E., (2018), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, Ankara: Turhan Kitapevi.

Zevkliler, A./ Aydoğdu, M. ve Petek, H., (1998), Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri(Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş), 6. Bası, Ankara: Seçkin.

