

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU İLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA TAHLİYE SEBEPLERİNE İLİŞKİN GETİRİLEN YENİLİKLER

INNOVATIONS INTRODUCED BY THE TURKISH CODE OF
OBLIFATIONS NUMBERED 6098 REGARDING THE REASONS
FOR EVICTION IN THE RENTED RESIDENTIAL PREMISES AND
COMMERCIAL BUILDINGS WITH ROOF

Eyüp İPEK*

Özet: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümleri, 6570 sayılı Kanunun birebir tekrarı niteliğinde değildir. Getirilen değişikliklerle, 1955 yılından itibaren uygulanan köklü bir kanunun uygulamada karşılaşılan aksaklıkları, Yargıtay kararları ve doktrindeki eleştiriler ışığında yeniden ele alınmıştır. Çalışmamızda temel yaklaşımımız, tahliye sebeplerine ilişkin 6098 sayılı Kanunla getirilen hüküm değişikliklerini incelemek olacaktır. 6570 sayılı Kanun'un tekrarı mahiyetinde olan hükümler mümkün olduğunca inceleme alanımızın dışında kalacaktır.

Anahtar Sözcükler: 6098 Sayılı Kanun, 6570 Sayılı Kanun, Gayrimenkul Kiraları, Kira Hukuku, Tahliye Sebepleri.

Abstract: The provisions of the Turkish Code of Obligations numbered 6098 on the rented residential premises and commercial buildings with roof are not the exact repetition of the Law numbered 6570. After the amendments, the defects faced in practice of this fundamental Law which has been in force since 1955 are reconsidered in the light of the decision of the Court of Appeal and criticism of doctrine. The main approach in our study will be to examine the amended provisions of the Law numbered 6098 regarding the reasons for eviction. The provisions which constitute the repetition of the Law numbered 6570 will be excluded from the scope of our examination as much as possible.

Key Words: The Law numbered 6098, the Law numbered 6570, Real Estate Rents, Rent Law, Reasons for Eviction.

* Ar. Gör., PA. Güvenlik Bilimleri Fakültesi Medeni Hukuk (eyupipek@gmail.com) İstanbul Üniversitesi SBE Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Öğrencisi.

GİRİŞ

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi kira sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazlar, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünde "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*" başlığı altında düzenlenmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer verilmeyen, ancak 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinde düzenlenen tahliye sebepleri ise, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte yeniden gündeme gelerek, konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin sona erme sebepleri olarak düzenlenmiştir. Bu tahliye sebeplerinin açıklanmasına geçmeden önce, konut ve çatılı işyeri kavramlarının ne anlama geldiği konusunda kısa bir açıklama yapmanın konumuzun anlaşılması bakımından faydalı olacağını düşünmekteyiz.

6570 sayılı Kanun'un uygulama alanını düzenleyen 1. maddesinde, Kanun'un kapsamına girecek taşınmazlar için belediye sınırları içerisinde olma ile belediye sınırları dışında kalmakla birlikte iskele, liman ve istasyonlarda bulunma şartı aranmaktaydı. Buna karşın 6098 sayılı Kanunun 339. maddesinde, 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinden farklı olarak, kiralananın bulunduğu yer açısından bu ayrıma gidilmemiş ve tüm konut ve çatılı işyeri kiraları Türk Borçlar Kanunu'nun kapsamına alınmıştır. Ayrıca sözleşmeyle birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanacağı m. 339' da açıkça düzenlenmiştir. Yine 6570 sayılı Kanundan farklı olarak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları da kapsam dışı bırakılmıştır (TBK. m. 339/1). Madde gerekçesinde niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilmiştir. Taşınmazın bu niteliği haiz olup olmadığına ilişkin somut olayda çıkacak ihtilafların çözümü ise hakime bırakılmıştır¹.

Kiralanın taşınmazın niteliğine ilişkin olarak 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinde aranan musakkaf olma (çatılı, üstü örtülü ve duvarları bulunan²) şartı da, 6098 sayılı Kanun'da konut ve çatılı işyeri olarak de-

1 Gökhan Antalya, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, İstanbul, Beta, 2011, s. 385.

2 Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 5. Bası, İstanbul, 1992, s. 19; Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993, s. 15. Musakkaflık kavramı üzerine ya-

ğıştirilmiştir. Ancak gerek konut kavramına gerekse çatılı işyeri kavramına ilişkin kanun maddesinde ve madde gerekçesinde herhangi bir açıklama getirilmemiştir. Kavram olarak konut: İnsanların kötü hava koşullarından, düşmanlardan, tehlikelerden korunduğu, dinlendiği, özel hayatını sürdürdüğü, az çok kapalı ve güvenli barınaklardır. Kişinin barınmasına elverişli ve -sürekli olmasa da- yerleşme amacıyla kullandığı çeşitli taşınır veya taşınmaz bölümler konut olarak nitelendirilebilir³. Yani bina, otel odası gibi yerler konut olabileceği gibi gemi kamarası, baraka gibi taşınır hükmündeki yerler de konut olarak kabul edilebilecektir. Ancak Yargıtay'ın 6570 sayılı Kanun'un uygulama alanı ile ilgili vermiş olduğu kararlarda, kiralananın sabit inşaat olması şartının arandığı ve TMK. m. 728'de düzenlenen taşınır yapıların bu Kanun'un kapsamı dışında kaldığı ilke olarak benimsenmiştir⁴. Dolayısıyla bir taşınır yapı konut olarak kullanılsa bile, TBK. m. 339 vd. hükümlerinin kapsamına girmeyecektir. 6098 sayılı Kanunda işyerleri için açıkça "çatılı işyeri kirası" kavramı kullanıldığından, musakkaf olma şartının Türk Borçlar Kanunu'nda da arandığı sonucuna varılacaktır. Her ne kadar konutlar için böyle bir ifade kullanılmamış olsa da, çatısı olmayan konut düşünülmemeyeceği için, çatılı olma unsuru konut kiralarında da, işin doğası gereği var olan bir şart olarak, aranmaya devam edecektir.

I. KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN TAHLİYE SEBEPLERİNE İLİŞKİN YENİLİKLER

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer verilmeyen ancak 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin 1. fıkrasının (b), (c) ve (ç) bentlerini karşılayan 6098 sayılı Kanun'un 350. maddesinde, kiraya verenden kaynaklanan gereksinim, yeniden inşa ve imar sebepleriyle kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi halleri düzenlenmektedir. Bu maddede dü-

pılan bir çalışma için ayrıca bkz. Ferhat Erçin, "Musakkaflık Kavramının Etkisi ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu", İBD., C. 82, S. 1, Yıl 2008, s. 65 vd.

3 Şükran Şipka, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul, Beta, 2004, s. 72.

4 Y. 12. HD., E. 1986/13585, K. 1987/998, T. 09. 10. 19871; Y. 12. HD., E. 7043, K. 688, T. 23. 01. 1986; Y. 6. HD., E. 5216, K. 888, T. 15. 02. 1968; Y. 6. HD., E. 7179, K. 7359, T. 07. 11. 1977, Kararlar için bkz. Burcuoğlu, a. g. e., s. 16-17; Y. 6. HD., E. 2008/8611, K. 2008/9959, T. 22. 09. 2008, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (KİBB), <http://www.kazanci.com>.

zenlenen sona erme sebepleri kiracının durum ve davranışları ile ilgili değildir. Yani kiracı kira sözleşmesine uygun davranmış olsa bile, onun kiralananı boşaltmak zorunda kalacağı haller ele alınmaktadır. Her ne kadar gereksinim, yeniden inşa ve imar ihtimalleri TBK. m. 350'de tek fıkra halinde düzenlenmişse de, bu ihtimallerin farklı başlıklar halinde incelenmesi konunun aydınlatılması bakımından faydalı olacaktır.

A. Kiralananı Konut Olarak Kullanma İhtiyacı

TBK. m. 350'de sayılan tahliye sebeplerinden ilki, kiralananın kiraya veren, onun eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut olarak kullanma zorunluluğunun ortaya çıkmasıdır. Kanun'un bu hükmüne göre kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için, başlıca iki şart aranmaktadır. Bunlardan birincisi, ihtiyaç sahibi kişilerin kiraya veren veya kiraya verene belli yakınlıkta olmasıdır. 6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesini kısmen karşılayan bu hükümde konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için, 6570 sayılı Kanun'dan farklı olarak, ihtiyacın şahsında doğduğu kişilerin kapsamının genişletildiği görülmektedir. 6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesinde sadece kiraya verenin kendisi, eşi veya çocukları için konut ihtiyacına dayalı tahliye talep edilebilecekken, TBK. m. 350'de kiraya verenin kendisi ve eşi yanında altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için de kira sözleşmesinin sona erdirilmesi dava edilebilecektir. Kanun'un madde gerekçesinde "çocuk" sözcüğü yerine "altsoy" teriminin kullanılmasıyla, 6570 sayılı Kanun'un uygulanmasında karşılaşılan torun ve torun çocuğu gereksinimi bakımından ortaya çıkan olumsuz çözümlerin terk edilmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir⁵. Halbuki 6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesinde kiraya verenin sadece kendisi, eşi ve çocukları için konut ihtiyacının doğması halinde tahliye davası açılabilirdi. Yargıtay da ihtiyacın kanun metninde sayılan kişilerin şahsında doğması şartına sıkı surette bağlı kalmaktaydı. Örneğin üstsoy olan baba kanun metninde sayılmadığı için babanın veya altsoy sayılmadığı için torunun konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılmamaktaydı⁶. Ancak Yargıtay ihtiyacın kapsamı ile

5 Madde gerekçesi için bkz. Antalya, a. g. e., s. 397.

6 Babanın konut ihtiyacının için tahliye istenemeyeceğine dair bkz. Y. 6. HD., E. 1992/2393, K. 1992/2782, T. 25. 02. 1992, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 392); torunun ihtiyacı için bkz. Y. 6. HD., E. 12688, K. 12726, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 392).

ilgili vermiş olduğu kararlarında, kiralanana eşya koymayı ve hatta hayvan bağlamayı ihtiyacın kapsamında değerlendirmekteydi⁷. Örneğin, kiraya verenin kendisinin oturduğu yerin altında bulunan kiradaki odayı odun koymak gibi bir nedenle boşaltabilmesi mümkün olmaktadır⁸. Anne babasını, kardeşini veya torununu kiralananda oturtamayan kişinin, kiralanana eşyasını koyabilmesi doktrinde eleştiri konusu olmakta ve en azından düz çizgi hısımları ile Medeni Kanun'umuza göre bakmakla yükümlü olunan kişilerin de bu kanunun kapsamına girmesi yönünde değişik teklifleri dile getirilmekteydi⁹. 6098 sayılı Kanun'la düz çizgi hısımları madde kapsamına alındığı gibi, kiraya verenin "*kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*" in gereksinimi de kira sözleşmesini sona erdirme sebebi olarak sayılmıştır. TBK. m. 350'nin gerekçesinde, Türk aile içi ilişkilerinin dikkate alındığı ve uygulamada¹⁰ piyano ve otomobil koymayı veya hayvan bağlamayı geçerli gereksinim sayan, ancak ana, baba ve kardeşlerin gereksiniminin dışlanması sonucunu doğuran düzenlemenin ve buna dayanan uygulamanın benimsenmemiş olduğu ifade edilmiştir. "*Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*" çevresinin ise, TMK. m. 364 gibi hükümlerle belirleneceği belirtilmiştir¹¹. TBK. 'nun 350. maddesinde altsoy ve üstsoy açıkça ifade edildiği için, TMK. m. 364 hükmü kapsamında geriye sadece kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kardeşleri kalmaktadır ve bakmakla yükümlü olunan kardeşlerin zorunlu konut ihtiyacı nedeniyle de kira sözleşmesi sona erdirilebilecektir. TMK. m. 364 hükmünde nafaka vermekle yükümlü olunacak kişiler altsoy, üstsoy ve kardeşler olarak sayılmışken, Türk aile yapısına baktığımızda bakmakla yükümlü olunan kişilerin kapsamına gelin, damat ve diğer akrabalar da girebilmektedir. Ancak kanunkoyucu buna bir sınır koymak istemiş ve kanunen bakmakla yükümlü olunacak kişileri TMK. m. 364 hükmü ile altsoy, üstsoy ve kardeşler olarak sınırlamıştır.

7 Y. 6. HD., E. 2434, K. 5435, T. 16. 10. 1961, Senai Olgaç, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklanması ve Uygulanması, Ankara, 1978, s. 119, (Eser sonraki atıflarda "GKHK" şeklinde kısaltılacaktır).

8 Y. 6. HD., E. 10743, K. 10937, T. 28. 11. 1996, (Cevdet Yavuz/Burak Özen/Faruk Acar, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bası, İstanbul, 2007, s. 349, dn. 17). (Eser sonraki atıflarda "Özel Hükümler" şeklinde kısaltılacaktır).

9 Burcuoğlu, a. g. e., s. 393-394.

10 Yargıtay, kiraya verenin odun veya diğer eşya koymak, hayvan bağlamak ihtiyacı ile alt kattaki tek odayı tahliye ettirebileceğine karar vermiştir. Bkz. Y. 6. HD., 2434/5435, T. 16. 10. 1961, (F. Necmettin Feyzioğlu, Borçlar Hukuku, Hususi Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, C. I, 4. Bası, İstanbul, 1980, s. 627, dn. 316'dan naklen).

11 Madde gerekçesi için bkz. Antalya, a. g. e., s. 397.

Kiraya verenin kira sözleşmesini konut gereksinimi nedeniyle sona erdirebilmesi için aranan ikinci şart ise, yukarıda saymış olduğumuz kişilerin konut gereksiniminin zorunlu olmasıdır. Zorunluluğun kapsamına hangi hallerin girdiğinin belirlenmesi ise, 6570 sayılı Kanun'un 7/b maddesinde düzenlenen mesken ihtiyacında olduğu gibi, hakim takdirine bırakılmıştır. Konut ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için ihtiyacın gerçek ve samimi olması aranmaktadır¹². Örneğin mevcut bir konuttan daha lüks ve üstün bir yerde oturma arzusu bir ihtiyacın ifadesi olarak kabul edilemez. Bunun gibi henüz mevcut olmayan ve sadece tasavvur ve tahmin edilen bir durumun, gerçek bir ihtiyaç sebebi olarak da değerlendirilmesi mümkün değildir¹³. Uygulamada Yargıtay, yazlık olarak kullanmayı¹⁴, kırk yaşındaki bekar erkeğin annesinin yanında kalmasını¹⁵, kiraya verenin kendisinin de kirada oturmasını¹⁶, sağlık nedenleriyle kiralanan da oturulmak istenmesi¹⁷ gibi halleri somut olayın şartları da desteklediği sürece gerçek ve samimi ihtiyaç olarak kabul etmektedir.

-
- 12 Tandoğan, a. g. e., s. 249; Burcuoğlu, a. g. e., s. 356; Yaşar Şahin Anıl, Kira Tahliye Davaları, İstanbul, 2007, s. 90. "Davacı kızının ayrı oturma ihtiyacına dayanmışsa da davadan bir süre önce boşalan konutunu ihtiyaçlı kızına tahsis etmeyerek 01. 04. 2000'de kiraya vermiştir. Boşalan konutunu ihtiyaçlı kızına tahsis etmeyerek kısa bir süre sonra davalı hakkında tahliye davası açılmasında ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemez", Y. 6. HD., E. 2001/8167, K. 2001/8314, T. 23. 10. 2001, (KİBB).
- 13 Anıl, a. g. e., s. 90. Nişanlanmanın tek başına soyut olarak tahliye davasında ihtiyacın kabulü için yeterli olmadığına dair Y. HGK., E. 1982/6-863, K. 1984/1049, T. 12. 12. 1984 ve (Burcuoğlu, a. g. e., s. 360).
- 14 Y. 6. HD., E. 12791, K. 12831, T. 15. 11. 1983; Y. 6. HD., E. 6, K. 603, T. 21. 10. 1992, Kararlar için bkz. Mustafa Reşit Karahasın, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I, İstanbul, 2002, s. 1027-1028.
- 15 Y. 6. HD., E. 2133, K. 3692, T. 10. 09. 1964, (Tandoğan, a. g. e., s. 251, dn. 232'den naklen). Reşit bir kişinin bağımsız bir evde oturmak istemesinin de gerçek ve samimi bir istek olduğu yönünde bkz. Y. 6. HD., E. 1989/16027, K. 1989/17996, T. 22. 11. 1989, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 360), Y. 6. HD., E. 2007/1360, K. 2007/3234, T. 22. 03. 2007, (KİBB). "Davanın hukuksal nedeni, oğlunun evlenme koşuluna bağlanmaktadır. Bu konuda herhangi bir hazırlık yapılmadığı gibi evlenme de gerçekleşmediğine göre ihtiyaç henüz doğmamıştır", (Y. 6. HD., 3172/3327, 28. 03. 1995, A. Nevzad Odyakmaz, Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan-Kiracı İlişkileri, İstanbul, 2007, s. 15).
- 16 Y. 6. HD., E. 1987/15849, K. 1988/3446, T. 07. 03. 1988, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 357).
- 17 Y. 6. HD., E. 1987/13718, K. 1988/1804, T. 09. 02. 1988, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 360). "Trafik gürültüsü sadece tarafların bulunduğu yerler için değil, özellikle büyükşehirlerde toplumsal ve yaygın bir olaydır... Toplumsal yaygın bir sorun halinde bulunan bir nedenin kişisel nedenlere indirgenerek kişisel olarak bir sağlık bozukluğu meydana getirmeden tahliye sebebi yapılmasının yasanın amaçladığı konut ihtiyacı ile bağdaştırmak mümkün değildir. Y. 6. HD., E. 1242, K. 1549, T. 08. 02. 1990, (Karahasan, a. g. e., s. 1036-1037, dn. 153).

İhtiyaç sebebini ileri süren kiraya verenin malik olması şart değildir. İntifa hakkı sahibi olan kiraya veren veya kiralananı alt kiraya vermiş olan kiracı da ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilecektir¹⁸. Müşterek mülkiyette maliklerden birinin veya birkaçının ihtiyacı sebebiyle kiracıya karşı tahliye davası açılabilmesi için sayı ve hisse çoğunluğunun karar alması aranmaktadır¹⁹. İştirak halinde mülkiyette ise, tüm maliklerin davaya muvafakatleri veya katılmaları sağlanacaktır²⁰. Yine ihtiyaç sahibi gerçek kişi olabileceği gibi, tüzel kişi de olabilir. Tüzel kişilerin ihtiyaçlarından özellikle belediyelerin ihtiyacı söz konusu olduğunda, kanunlarda belirlenen ihtiyaçlar dikkate alınacaktır²¹. Nitekim Yargıtay, kamu kurumu niteliğindeki belediyenin kamu hizmetlerinin görülmesi için, kiraya verilen taşınmazlara ihtiyaç duyulabileceği ve bu ihtiyaçlar nedeniyle tahliye karar verilmesi gerektiği yönünde isabetli karar vermiştir²².

B. Kiralananı İşyeri Olarak Kullanma İhtiyacı

6570 sayılı Kanun'un 7/c maddesinde düzenlenen, gayrimenkulü kendisinin, eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacından kaynaklanan tahliye sebebi, doktrin ve uygulamada işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye sebebi olarak adlandırılmaktadır²³. Tıpkı 6570 sayılı Kanun'da olduğu gibi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da konut ihtiyacı nedeniyle açılacak tahliye davası ile işyeri ihtiyacı nedeniyle açılacak tahliye davası arasında büyük bir özdeşlik bulunmaktadır. Her iki tahliye sebebinde de ihtiyacın zorunlu, samimi ve gerçek olması aranacaktır²⁴. Ayrıca ihtiyacın şah-

18 Tandoğan, a. g. e., s. 242; Burcuoğlu, a. g. e., s. 394-395.

19 Y. İBK., 12/18, T. 06. 07. 1955, (Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 347, dn. 15a).

20 Burcuoğlu, a. g. e., s. 395.

21 Y. 6. HD., E. 908, K. 942, T. 04. 03. 1974, (Olgaç, GKHK., s. 112).

22 Y. 6. HD., E. 2011/3614, K. 2011/8212, T. 14. 07. 2011, (KİBB).

23 Tandoğan, a. g. e., s. 251; Burcuoğlu, a. g. e., s. 399; Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 352; Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuk Özel Bölüm, İstanbul, 1992, s. 216; Fahrettin Aral, Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara, 2007, s. 288; Aydın Zevkliler, Özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara, 2004, s. 260; Senai Olgaç, Tespit Ve Tahliye Davaları, İstanbul, 1968, s. 143, (Eser sonraki atflarda "Tespit" şeklinde kısaltılacaktır).

24 Tandoğan, a. g. e., s. 257; Burcuoğlu, a. g. e., s. 400; Abdülkadir Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, 2002, s. 112; Y. HGK., E. 335, K. 461, T. 03. 10. 1990, (Müslim Tunaboşlu, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara, 2006, s. 238, dn. 28, Eser sonraki atflarda "Kira Kanunu" şeklinde kısaltılacaktır). "Davacı, işye-

sında doğacağı kişiler, TBK. m. 350'de konut ihtiyacında olduğu gibi kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü kişiler olarak genişletilmiştir. Gerçek kişiler işyeri ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilecekleri gibi, tüzel kişiler de işyeri ihtiyacı nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirebilecektir²⁵.

İşyeri ihtiyacı, kiralayanın zaten öteden beri başka bir yerde icra etmekte olduğu meslek veya sanatını artık kiralanda devam ettirme ya da mesleğini geçici olarak icra ederken artık yerleşme isteği halinde ya da maddede sayılan kişilerin o zamana kadar bir işle meşgul olmayıp da o zaman bir iş edinmesi halinde gündeme gelebilir²⁶. İşyeri ihtiyacının samimi ve gerçek olması için genellikle şu iki koşul aranmaktadır. İlk olarak, ihtiyaçlının başka bir işi olmamalıdır²⁷. Yargıtay içtihatlarına göre de, mevcut bir işi olan kimsenin ikinci veya ek bir iş için kiralananın tahliyesini istemesi halinde zorunlu ihtiyaçtan bahsedilemeyecektir²⁸. İkinci koşul ise, kiralananın, yapılacağı ileri sürülen işe uygun olması gerekmektedir²⁹. Bunların yanında yapılacak işin niteliği, kişinin tahliyesini talep ettiği işyerinin bulunduğu yerde oturup oturmadığı, yapılacak iş için ihtiyaçlının sağlık durumunun ve niteliklerinin elverişli olmadığı de somut olayda araştırılacaktır³⁰. İşyeri

ri ihtiyacı nedeniyle tahliye talebinde bulunmuştur. İhtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğu kanıtlanmadıkça tahliye kararı verilemez. Dosya kapsamından, davacının tahliye davası devam ederken dahi kiralananın satılmasına yönelik girişimlerine devam ettiği anlaşılmaktadır. Bu durum karşısında ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemeyeceğinden davanın reddi gerekir” Y. 6. HD., E. 2008/8610, K. 2008/9958, T. 22. 09. 2008, (KİBB.).

25 “...şirket ihtiyacı için gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez. Şirketler tüzel kişiliklere sahip kuruluşlar olduğundan, ancak şirket malı için şirketin ihtiyacı bahse konu olabilir”, Y. 6. HD., E. 7309, K. 7768, T. 16. 06. 1992, (Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 353, dn. 25).

26 Tandoğan, a. g. e., s. 251.

27 Burcuoğlu, a. g. e., s. 401.

28 “...davacının dava konusu yerde yapacağı iş üçüncü iş olacaktır. Oysa 6570 sayılı Yasa, sosyal içerikli ve sosyal amaçlı yasadır. Ancak meslek ve sanat icrası için işyeri bulunmayan kiralayana tahliye hakkı tanınmıştır”, Y. 6. HD., E. 12927, K. 13359, T. 02. 11. 1990, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 401-402).

29 Burcuoğlu, a. g. e., s. 401. Y. HGK., E. 1977/6-1107, K. 1978/257, T. 22. 03. 1978, (Olgaç, GKHK, s. 133). “Davacının keşide ettiği ihtarnamede kendi işyeri ihtiyacını ileri sürdüktan sonra davayı eşinin ihtiyacı için açması, samimiysizliğine delil olamaz. Kaldı ki açılmış olan dava sırasında dahi davalının kabulüne bağlı olmaksızın ihtiyaçlı kişi değiştirilebilir. Bu durumda ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından, kiralananın tahliyesine karar vermek gerekir”, Y. 6. HD., E. 2006/6593, K. 2006/8761, T. 19. 09. 2006, (KİBB.).

30 İlgili Yargıtay kararları için bkz. Karahasan, a. g. e., s. 1055-1069; Burcuoğlu, a. g. e., s. 407-412. “Davacının ihtiyaçlı kızının boş olduğu, çalışmasına ve ticaret

ihtiyacının kabulü için, kiraya verenin öne sürdüğü meslek veya sanatı bizzat yürütmesi aranmayacak; mesleği, dolayısıyla (bazı yardımcılarıyla) yürütülebilecek durumda olması yeterli sayılacaktır³¹. Son olarak belirtmek gerekir ki, konut ihtiyacına dayalı davalardan farklı olarak, Yargıtay işyeri ihtiyacına dayalı tahliye için sadece kirada bulunma keyfiyetini yeterli görmemekte, ayrıca davacının kiracı olarak bulunduğu yere nazaran kiralananın yapılacak faaliyet bakımında daha elverişli, hiç değilse çalışılan yerle eşdeğer bulunduğu veya tahliye tehdidi altında olduğunun kanıtlanmasını da aramaktadır³².

C. Yeni Malikin Konut veya İşyeri Olarak Kullanma İhtiyacı

818 sayılı Borçlar Kanunu'na göre kiracının konut ya da işyeri olarak kullanmakta olduğu taşınmazın bir başkasına satılması halinde, yeni malik, kiracıyla eski malik arasında yapılan kira sözleşmesinin tarafı olmadığından kira sözleşmesini kabul etmiş olmadıkça kiracıyı taşınmazdan çıkarabilecekti (BK. m. 254). Yeni malikin bu hakkına karşı kiracıyı korumak amacıyla 6570 sayılı Kanun'la kira sözleşmesinin nispiğine istisnai bir hüküm getirilmişti. 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesine göre, taşınmazın mülkiyetini sonradan kazanan yeni malik, taşınmazı kanunda sayılan kişilerin konut ya da işyeri ihtiyacı için kullanacaksa, ancak o zaman kiracıyı taşınmazdan çıkarabilecektir (GKHK. m. 7/d)³³. Bu hükme göre yeni malik, kira sözleşmesinde eski malikin yerine geçerek sözleşmeyi yüklenmiş sayılmakta ve Yargıtay bu durumda yeni maliki eski malikin halefi olarak kabul etmektedir³⁴. Kiralanan taşınmazın üçüncü kişiye devredilmesi halinde, kira sözleş-

yapmasına engel bir durumun bulunmadığı, enstitü mezunu olduğu, yapacağı iş yönünden işe yabancı bulunmadığı toplanan delillerden anlaşılmaktadır. Bunlar işyeri ihtiyacının varlığını göstermektedir. (Y. 6. HD., 7723/8101, 07. 06. 1991, Od-yakmaz, s. 19).

31 Kenan Tunçomağ, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. II, 3. Bası, İstanbul, 1977, & 14, II, a, bb, bbb başlığı altındaki bölüm; Tandoğan, a. g. e., s. 256.

32 Y. 6. HD., E. 2011/2359, K. 2011/7098, T. 28. 06. 2011, (KİBB). ; Y. HGK., E. 6-20, K. 825, T. 11. 10. 1972, (Tandoğan, a. g. e., s. 253); Y. 6. HD., E. 11441, K. 13788, T. 24. 12. 1987, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 413); Y. 6. HD., E. 2002/8254, K. 2003/30, T. 13. 01. 2003, (Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 252, dn. 24a).

33 Zevkliler, a. g. e., s. 262.

34 Y. 3. HD., E. 2004/1864, K. 2004/2377, T. 18. 03. 2004 (KİBB.). Halefiyetle ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. S. Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul, 1993, s. 208-218.

mesinin tümüyle devredildiği yani sözleşmenin yüklenilmesi ile meydana gelen taraf değişikliğinin kanun uyarınca olduğu doktrinde de kabul edilmektedir³⁵.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesi ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 254. maddesince yeni malike tanınan tahliye imkanı ortadan kaldırılmış ve kiracıyı korumak amacıyla yeni malikin kiralananı edindiği anda, kanun gereği, kira sözleşmesinin tarafı olacağı hükmü getirilmiştir. Böylece eski malikin kira sözleşmesiyle sahip olduğu mevcut hak ve yükümlülükler, eski malikin şahsına bağlı olanlardan başka, bütünüyle yeni malike geçecek, kiracının kiracılık hakkı da yeni malike karşı ileri sürülebilecektir³⁶. Ancak 6570 sayılı Kanun'la yeni malike tanınan tahliye imkanı, konut ve çatılı işyerleri açısından 6098 sayılı Kanununun 351. maddesi ile muhafaza edilmiştir. Böylece taşınmazı sonradan edinen kişi, 6570 sayılı Kanununun 7/d maddesinde kabul edildiği gibi³⁷, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine göre kendisine tanınan özel dava hakkı yerine, dilerse önceki kiraya verene ait bir sebebe dayanarak da halef sıfatıyla dahil olduğu kira sözleşmesini, dava yoluyla sona erdirebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 6570 sayılı Kanunu'nun 7/d maddesini karşılayan 351. maddesine göre, kiralananı sonradan edinen kişi; kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için kiralananı konut veya işyeri olarak kullanma zorunluluğu varsa dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Türk Borçlar Kanunu'nun iki fıkradan oluşan 351. maddesinin birinci fıkrasında, yeni malikin kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmek amacıyla, konut veya işyeri gereksinimlerini ileri sürebileceği kişiler,

35 Haluk Nami Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 6. Baskı, İstanbul, 2008, s. 199; Herman Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri*, Çev. A. Suat Dura,, y. y., 1993, s. 268-269. Sözleşmenin yüklenilmesi ile ilgili ayrıca bkz. Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 10. Baskı, İstanbul, 2008, s. 1206-1207.

36 Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuk Dersleri (Özel Hükümler)*, 9. Bası, İstanbul, 2011, s. 212 (Eser sonraki atflarda BH Dersleri şeklinde kısaltılacaktır).

37 Burcuoğlu, a. g. e., s. 438; Zevkliler, a. g. e., s. 263; Canan Ünal, "Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri", *İBD.*, Yıl 2010, C. 84, S. 3, s. 1534-1535. Y. 6. HD., E. 1992/758, K. 1992/1150, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 438). Y. 6. HD., E. 5866, K. 5861, T. 29. 06. 1999, (Zevkliler, a. g. e., s. 263, dn. 320).

350. maddenin (1) numaralı bendine uygun olarak sınırlayıcı biçimde sayılmıştır.

Burada üzerinde durulması gereken husus, 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinde "gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse" tabiri yerine 6098 sayılı Kanunda "kiralananı sonradan edinen" ibaresinin kullanılmış olmasıdır. Çünkü doktrinde "gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap" kavramının³⁸, Medeni Kanun'daki taşınmaz mülkiyetinden daha geniş anlaşılması gerektiği ve sadece mülkiyet hakkının iktisabı değil, aynı zamanda intifa hakkının iktisabı halinde bu hükümden yararlanılabileceği ifade edilmektedir³⁹. İntifa hakkı söz konusu olduğunda, çıplak mülkiyet sahibi kendi ihtiyacı için tahliye davası açamayacaktır, bu hak intifa hakkı sahibine aittir⁴⁰. Hatta kooperatiflerde olduğu gibi, henüz bireysel mülkiyete dönüşüm olmadan da, kendisine pay tahsis edilen kimsenin bu tahliye davasını açabileceği kabul edilmektedir⁴¹. Yargıtay'ın yerleşik uygulaması da bu yönde gelişmiştir⁴² ve bu gerekçelerle 6098 sayılı Kanunda "kiralananı sonradan edinen" ibaresine yer verilmiştir.

D. Kiralananın Kiraya Veren Tarafından Yeniden İnşası veya İmar İhtiyacı

6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesine göre, gayrimenkulün yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, genişletme veya yenileme ihtiyacı hasıl olur ve bu faaliyetler sırasında gayrimenkulün içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı fennen anlaşılırsa kiraya veren tahliye davası açabilecektir. 6570 sayılı Kanun'un bu hükmünü karşılayan TBK. m. 350/ (2) hükmü ile kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi ge-

38 Medeni Kanuna göre iktisap kavramı için bkz. M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 11. Baskı, İstanbul, 2006, s. 286 vd; S. Sulhi Tekinay/Sermet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, Tekinay Eşya Hukuku, C. I, 5. Baskı, İstanbul, 1989, s. 652 vd.

39 Burcuoğlu, a. g. e., s. 439; Zevkliler, a. g. e., s. 263; Aral, a. g. e., s. 94.

40 Aral, a. g. e., s. 94; Y. 6. HD., E. 624, K. 736, T. 30. 01. 1995, (Odyakmaz, a. g. e., s. 14).

41 Burcuoğlu, a. g. e., s. 439; Zevkliler, a. g. e., s. 263.

42 İntifa hakkı iktisap edenler için, Y. 6. HD., E. 12402, K. 14085, T. 09. 12. 1986 (Burcuoğlu, a. g. e., s. 446); Kooperatiflerde pay satın alma sebebine dayalı ihtiyaca binaen tahliye için Y. 6. HD., E. 6042, K. 6257, T. 25. 05. 1993, (Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 354, dn. 29b.).

rekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, kira sözleşmesi kiraya veren tarafından dava yoluyla sona erdirilebilecektir. Görüldüğü gibi TBK. m. 350/(2) hükmü, dilde sadeleştirme dışında 6570 sayılı Kanunun 7/ç maddesine göre bir hüküm değişikliği getirmemiştir. Bu yönüyle, 6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesinin bir tekrarı mahiyetindedir.

Gerek 6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesine göre, gerekse TBK. 350/(2) hükmü ile kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için üç temel unsura ihtiyaç duyulduğu anlaşılmaktadır. Bunlar: taşınmazın yeniden inşa edilmesi, imar amacıyla onarım veya genişletme ya da değiştirme ve bu işlemler yapılırken kiralanda oturulmasına imkan bulunmamasıdır. Burada imar kelimesi sözlük anlamı ile kullanılmıştır ve bayındır hale getirme, onarma, meskun bir yeri belirli bir plan dahilinde düzenleyip geliştirme anlamlarına gelmekte olup⁴³ iyileştirme, mamur hale getirme anlamını taşıdığı için, mevcut olan binada yapılan düzeltmelerle ilgilidir. Yeniden inşaada ise, mevcut binanın tamamen yıkılıp, yerine yeni bir binanın inşa edilmesi söz konusudur⁴⁴. Örneğin bir binanın üstüne kat ilavesi için ahşap olan tavanın betonarme hale getirilmesinde, eski bir binanın modernleştirilmesi için bütünüyle tadilat yapılmasında, daha güzel ve sosyal ihtiyacı karşılayacak hale getirilmesinde hep imar amacı vardır. Kiralananın tamamen yıkılıp yeniden yapılmasında ise imar amacı araştırılmaz. Çünkü imar ancak mevcut bir bina üzerinde söz konusu olmaktadır⁴⁵.

6570 sayılı Kanun'da düzenlenen bu hüküm, şehirlerin imarı ile taşınmazların bakım ve ıslahını sağlamak için binalar inşasına imkan vermek maksadıyla konulmuştur. Yargıtay'ın kökleşmiş ihtiyaçlarına göre, fenni bakımdan veya kiralayanın ihtiyaçları açısından herhangi bir tamir veya tadil zorunluluğu olmadığı halde, sırf geliri artırmak için tadile gidilmesinde ve özellikle konut olarak kiraya verilmiş bir yerin işyerine çevrilmesinde imar kastı bulunmamaktadır⁴⁶.

43 Ferit Develioğlu, *Osmanlıca - Türkçe Ansiklopedik Lügat*, Ankara, t. y., s. 505; Ali Şafak, *Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü*, 4. Baskı, Ankara, 2002, s. 215

44 Burcuoğlu, a. g. e., s. 454; Zevkliler, a. g. e., s. 265.

45 Y. 6. HD., E. 12670, K. 12992, T. 20. 12. 1994, (Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 354, dn. 30f.); Y. 6. HD., E. 1607, K. 1808, T. 20. 04. 1971, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 454).

46 Tandoğan, a. g. e., s. 279-280; "6570 sayılı Kanununun 7/ç maddesinde hükme bağlanan yeniden inşa, imar amaçlı esaslı surette tamir, tadil ve tevsi sebebiyle tahliye kararı veri-

II. KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE AÇILACAK TAHLİYE DAVALARINDA SÜRELERE İLİŞKİN YENİLİKLER

A. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Dava Açma Süresi

Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle açılacak tahliye davalarında dava açma sürelerine ilişkin hükümler, Türk Borçlar Kanununun 350/(2) ve 351. maddelerinde düzenlenmiştir. TBK. m. 350/(2)ye göre, kiraya verenin konut ve işyeri ihtiyacına dayanan tahliye davası ile kiralananın yeniden inşa ve imarına dayanan tahliye davası, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılacaktır. Böylece kanunkoyucu, yukarıda A, B ve D başlıkları altında incelenmiş bulunduğumuz üç farklı tahliye sebebi için ortak süre getirmiş ve dava açma süresini kira sözleşmesinin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasına göre iki farklı şekilde düzenlemiştir.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde her üç tahliye sebebi için ortak bir dava açma süresi getirilmiş ve bu süre kira sözleşmesinin sonu olarak belirlenmiştir. Bu yönüyle 6098 sayılı Kanundaki düzenleme, 6570 sayılı Kanunun 7/b, c, ç hükümleriyle paralellik arz etmektedir. TBK. 350/(2). maddesinde “belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda,” şeklinde ifadesini bulan hüküm, 6570 sayılı Kanun’un m. 7/b, c, ç fıkralarında “kira akdinin hitamında” şeklinde ifade edilmektedir. Ancak kira süresinin bitiminden itibaren hangi süre içerisinde tahliye davasının açılacağına dair her iki maddede de bir hüküm mevcut değildir. Her ne kadar, TBK. m. 350 hükmünün gerekçesinde “...davanın açılma süresi olarak, mahkeme kararlarında, İcra ve İflas Kanununun 272 nci maddesinin kıyas yoluyla uygulanması sonucunda benimsenen bir aylık süre açıkça belirtilmiştir” denilmişse de, madde metnini dikkatli okuduğumuzda, bir aylık sürenin sadece belirsiz süreli kira sözleşmelerinde dava açma süresine ilişkin getirildiği anlamı çıkmaktadır. Dolayısıyla TBK. 350/(2)

lebilmesi için yeniden inşa yapılacak ise yeniden inşaat projesinin, mevcut bina muhafaza edilerek esaslı surette tamir, tadil ve tevsi edilecekse bununla ilgili belediyece tasdikli projenin ibraz, ibraz edilen projenin mahalline uygulanması gerekir” Y. 6. HD., E. 4479, K. 4648, T. 18. 06. 2003, ((Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 356, dn. 31). Aynı yönde, Y. 6. HD., E. 2007/10608, K. 2008/321, T. 21. 01. 2008, (KİBB.).

maddesinde geçen “belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda,” hükmünü yine İİK. m. 272 hükmü ile birlikte ele alarak, belirli süreli kira sözleşmelerinde tahliye davalarının açılabileceği süreyi ortaya koymamız gerekecektir. Çünkü İİK. m. 272’deki “Mukavelename ile kiralanan bir taşınmazın müddeti bittikten bir ay içinde mukavelenin icra dairesine ibrazı ile tahliyesi istenebilir” hükmünün kıyasen uygulanması sonucu, 6570 sayılı Kanun’un 7/b, c, ç hükümlerine dayanarak açılacak tahliye davalarının kira süresinin bitiminden itibaren bir aylık süre içerisinde açılması gerektiği sonucuna zaten varılmaktadır⁴⁷. Yargıtay içtihatları da bu yönde gelişmiştir⁴⁸. Burada kiraya verenin davayı belirli sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde açabilmesi için, önceden mutlaka bir ihtarname göndermesi şart değildir. Buna rağmen kiraya veren, kiracıya bir ihtarname göndererek kira süresi bitiminde saymış olduğumuz sebeplerle tahliyeyi isteyeceğini bildirmiş ise, bir aylık süreyi geçirmiş olsa bile, kira süresinin bitiminden sonra gelen bir yıllık uzatma dönemi sona erinceye kadar tahliye davası açabilecektir. İhtarname çekilmesi sadece muhtemel zımni bir yenileme iddiasını önlemek ve bir ay geçmesine rağmen gelecek dönem başına kadar dava açabilme imkanını saklı tutmak bakımından faydalı ve ihtiyatlı bir yol olarak gözükmektedir⁴⁹. Yerleşik uygulamanın benimsediği bu görüş TBK. m. 353’te de kabul edilmiştir. Buna göre kiraya veren, yapacağı yazılı bir bildirim üzerine dava açma süresini bir yıl uzatma imkanına sahip olacaktır. Ancak kiraya veren, kira sözleşmesi sona erdikten sonra yukarıda saydığımız sebeplerle tahliye davası açmadan ilk aya ait kira bedelini ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin alırsa ve TBK. m. 353 çerçevesinde yazılı bildirimde bulunmuşsa artık tahliye davası açamayacaktır⁵⁰.

47 Tandoğan, a. g. e., s. 263; Burcuoğlu, a. g. e., s. 92; Aral, a. g. e., s. 287.

48 “6570 sayılı Yasanın 7/b-c-ç maddelerine dayanan tahliye davasının, anılan Yasa maddeleriyle İİK. ’nın 272. maddesinin kıyasen uygulanması ve yerleşmiş içtihatlar uyarınca kira akdinin hitamının takip eden bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce veya bir aylık dava açma süresi içinde tahliye iradesi kiracıya bildirilmişse, bu irade açıklaması süreyi koruyacağından, bu bildirim takip eden dönemini sonuna kadar dava açma hakkı saklı tutulmuş sayılır. Bu gibi durumlarda akdin başlangıcı olan ayın kirasının ihtirazi kayıtlı alınıp alınmaması önemli değildir. Bu cihet kamu düzeninde ilişkindir” Y. 6. HD., E. 15546, K. 3487, T. 08. 03. 1988, (Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 352, dn. 22).

49 Tandoğan, a. g. e., s. 264; Zevkliler, a. g. e., s. 259; Aral, a. g. e., s. 288; Y. 6. HD., E. 2530, K. 2838, T. 25. 03. 1997; Y. 6. HD., E. 587, K. 719, T. 03. 02. 1997, (Celal Erdoğan, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, 2000, s. 870-871.

50 Yavuz/Acar/Özen, BH Dersleri, s. 299.

Burada zikretmiş olduğumuz süreler kamu düzeninden olduğu için, hakim tarafından re'sen dikkate alınacak ve taraflar arasında kira süresinin bitiminden önce dava açılabileceğine ilişkin anlaşmalar dikkate alınmayacaktır⁵¹. 6570 sayılı Kanun bakımından açıkça yer verilmeyen ancak mahkeme kararlarında İİK. m. 272'nin kıyas yoluyla uygulanması sonucunda benimsenen bir aylık süre, belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından TBK. m. 350/(2)'deki "*belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda,*" şeklindeki hüküm, "*belirli süreli sözleşmelerde sürenin sona ermesinden itibaren,*" şeklinde değiştirildiği takdirde kanunda doğrudan ifadesini bulmuş olacaktır.

B. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Dava Açma Süresi

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından 6098 sayılı Kanun'un 350/(2) hükmü, kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılacak dava ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesini düzenlemektedir. 6570 sayılı Kanun'da bu yönde bir düzenleme olmamasına rağmen, zaten uygulamada bu doğrultuda görüş kabul edilmekteydi⁵². Madde metnine göre, kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesinin bitim tarihi belirlenecek ve bu tarihten başlayarak bir ay içerisinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için dava açılacaktır.

Kiraya ilişkin genel hükümlere baktığımızda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde daha uzun süreli bir fesih bildirim süresi veya fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, taraflardan her biri yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilecektir (TBK. m. 328/1). Eğer kira sözleşmesi bir taşınmaza ya da bir taşınır yapıya ilişkin ise, kira dönemi öncelikle yerel âdete göre

51 Y. 6. HD., E. 16712, K. 330, T. 17. 01. 1990; Y. 6. HD., E. 1987/7501, K. 1987/9952, T. 16. 10. 1987, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 97).

52 "*Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 11'deki kira sözleşmesinin birer yıllık dönemlerle yenilenmiş olacağı hükmü ancak süreli kira sözleşmeleri için geçerlidir; bu durumda süresiz kira sözleşmeleri yapılmasına Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununa göre engel bulunmamış olması itibarıyla, kiracı tarafından feshin ihbarı hususunda BK. m. 262'de yazılı kuralların uygulanması gereklidir*", Y. 4. HD., E. 964-6443, K. 5365, T. 01. 11. 1965, (Tandoğan, a. g. e., s. 203). Madde gerekçesinde kullanılan benzer ifade için bkz. 6098 sayılı TBK. m. 350 gerekçesi, Antalya, a. g. e., s. 397.

belirlenecek, böyle bir âdetin bulunmaması halinde ise, altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyularak kira sözleşmesi feshedilebilecektir (TBK. m. 329). Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınacaktır (TBK. m. 328/1). Kanunkoyucu, kiracının sık ve ani değişikliklerden zarar görmesini önlemek ve yeni yer bulmasına imkan vermek amacıyla fesih bildiriminin, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanan belli dönemlerin sonunda yapılmasına cevaz vermiştir⁵³. Böylece kira sözleşmesinin bir bölümü sözleşmeyle, yerel adetlerle veya kanunla kira dönemi olarak tayin edilecektir. Fesih dönemine bağlı olarak ise, fesih iradesinin kullanılabilmesi nihai zaman aralığı fesih bildirim süresi olarak belirlenmiş olacaktır. Buna göre, taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında, aksine yerel adet yoksa kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren altışar aylık dönemler tespit edilecek ve bir altı aylık dönem sonunun kira sözleşmesinin bitim günü olarak belirlenmesi için, bu günden en az üç ay öncesinden kiracıya bildirimde bulunmak gerekli ve yeterli olacaktır⁵⁴. Örneğin, 1 Şubat başlangıçlı belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde, altı aylık dönemlerin sonları olan 31 Temmuz veya 31 Ocak tarihlerini tahliye davası açılması için uyulması gereken bir aylık sürenin başlangıcı haline getirebilmek için, en geç 30 Nisan veya 31 Ekim tarihine kadar kiracıya bildirimde bulunulmalıdır⁵⁵. TBK. m. 350 hükmünde sayılan tahliye sebeplerine dayalı olarak dava açılabilmesi için gereken süre, belirsiz süreli sözleşmeler için örnekte saptadığımız 31 Temmuz veya 31 Ocak tarihinden itibaren bir ay olacaktır. Ancak kiraya veren, yukarıda belirlediğimiz gibi, kiracıya yapacağı bir yazılı bildirimle tahliye davası açma süresini TBK. m. 353 gereğince bir kira yılı uzatma imkanına sahip olacaktır.

53 Tandoğan, a. g. e., s. 204.

54 "Borçlar Kanununun kapsamına giren yerlerin tahliyesi için şartları taşıyan feshi ihbar yeterlidir. Başka sebep aramaya gerek yoktur. 6570 sayılı Kanunu kapsamına giren ve süresiz akde konu teşkil eden bu kanununun 7/b, c, ç maddelerine dayanan tahliye davasına konu yerler için ise, Borçlar Kanununun 262. Maddesindeki feshi ihbar yalnızca dava süresi için önem taşır. Süre yönünden, ihbar şartı yerine getirilmişse, anılan Kanunun 7/b, c, ç maddelerine dayanan dava sebeplerinin ayrıca ispat edilmesi şarttır", Y. 6. HD., E. 5747, K. 7682, T. 29. 06. 1987, (Karahasan, a. g. e., s. 974-975).

55 Burcuoğlu, a. g. e., s. 98; Tandoğan, a. g. e., s. 205; Müslim Tunaboğlu, Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara, 2006, s. 395, (Eser sonraki atıflarda "Borçlar Kanunu" şeklinde kısaltılacaktır).

Belirsiz süreli kira sözleşmesinin istenilen tarihte sona erdirilebilmesi için fesih bildirimının, hem fesih dönemine hem de fesih bildirim süresine uygun yapılması gerekmektedir. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, yapılan fesih bildirimini büsbütün hükümsüz kalmayıp bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacaktır. Zira bu tip bir bildirim bir sonraki kira dönemi için hüküm ifade edecek ve kira ilişkisini bir sonraki dönem bakımından sona erdirecektir⁵⁶.

C. Yeni Malikin Dava Açma Süresi

Türk Borçlar Kanununun 351. maddesi ile kiralananı sonradan edinen kişiye de konut veya işyeri ihtiyacına dayalı olarak kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirme imkanı tanınmıştır. Kiralananı sonradan edinen kişi, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilecektir. 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinde de kiralananı iktisap eden kimsenin, diğer koşullar da mevcut ise, iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde durumu ihtarname ile kiracıya bildirmek şartıyla, yine iktisap tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonra tahliye davası açabileceği hükme bağlanmıştı. Ancak 6098 sayılı Kanun'da "*ihtarname*" yerine, yeni malikin kiracıya yapmak zorunda olduğu bildirim, bir tasavvur açıklaması niteliğinde olduğu göz önünde tutularak, "*yazılı olarak bildirme*" sözcükleri kullanılmıştır.

6570 sayılı Kanun bakımından, yeni malikin durumunu bildiren ihtarnamenin iktisap tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde kiracıya ulaştırılması aranmaktadır. Doktrinde iktisap tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonra da, İİK. m. 272 gereğince bir ay içerisinde dava açma zorunluluğu bulunduğu ileri sürülmekteydi. Ancak Yargıtay, iktisabı izleyen altı ay geçtikten sonra, yeni malikin bu davayı sözleşmedeki sürenin sonuna kadar açabileceğini kabul etmektedir⁵⁷. Artık Yargıtay'ın sözleşme sonuna kadar dava açılacağı yönündeki içtihatlarını TBK. m. 353 ile birlikte değerlendirmemiz gerekecek ve böylece kiraya verene tanınan dava açma süresini uzatma imkanı,

56 Yavuz/Acar/Özen, BH Dersleri, s. 252.

57 Y. 6. HD., E. 2011/6973, K. 2011/10939, T. 17. 10. 2011, (KİBB).

yeni malikin dava açacağına ilişkin süresinde yapacağı yazılı bildirim sayesinde mümkün olacaktır. Böylelikle yeni malik, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmek kaydıyla, dava açma süresini bir yıl uzatabilecektir.

Ayrıca TBK. m. 351/2 hükmü gereğince yeni malik, 6570 sayılı Kanun'da düzenlenmeyen fakat uygulamada kabul edilen görüş doğrultusunda, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilecektir. Yani yeni malik dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak TBK 350/1. hükmü gereğince kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde ihtiyaç sebebiyle tahliye davasını açarak kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

III. KIRACIDAN KAYNAKLANAN TAHLİYE SEBEPLERİNE İLİŞKİN YENİLİKLER

6098 sayılı Kanun'un 352. maddesi, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer verilmeyen fakat 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin birinci fıkrasının (a), (e) bentleri ile ikinci fıkrasını karşılayan, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hallerini düzenlemektedir. Madde metnine baktığımızda, kiracıdan kaynaklanan tahliye sebeplerinin üç fıkra halinde düzenlendiğini görmekteyiz. Bu sebeplerden ilki, kiracının yazılı tahliye taahhüdü vermesi halidir. İkinci olarak, kira parasının zamanında ödenmemesi sebebiyle aynı kira dönemi içinde iki haklı ihtarın yapılmasını arayan sona erme hali düzenlenmiştir. Son olarak ise, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirebilme imkanı düzenlenmiştir.

A. Kiracının Yazılı Tahliye Taahhüdünde Bulunması

TBK. m. 352/1 hükmüne göre, kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği halde o tarihte boşaltmazsa, kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvur-

mak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilecektir. Bu hüküm, 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinden alınmıştır. Ancak, uygulamadaki adıyla "kiracının tahliye taahhüdünün" geçerli olması yine uygulamada benimsendiği gibi, kiracının, bunu kiraya verene karşı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, yazılı olarak ve belirli bir tarih içerecek biçimde üstlenmesi koşullarının birlikte gerçekleşmesine bağlanmıştır⁵⁸. Bu hüküm kiracının, belirli süreli sözleşmelerde sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacağına ilişkin 6098 sayılı Kanun'un 347. maddesi ile 6570 sayılı Kanun'un 11. maddesine getirilmiş bir sınırlama niteliği taşımaktadır⁵⁹.

6570 sayılı Kanun'un 7/a maddesinde, kiralananın boşaltılacağına dair tahliye taahhüdünün geçerliliği için yazılı şekli şartı aranmakla birlikte, taahhüdün verilme zamanına ve belirli bir tarih içerecek biçimde verilmesi şartlarına ilişkin herhangi bir ifade yer almamaktaydı. Uygulamada taahhütnamenin verilmiş zamanı ile ilgili Yargıtay kararlarında, Milli Koruma Kanunu zamanında verilmiş içtihadı birleştirme kararına⁶⁰ atıf yapılarak, kira ilişkisi kurulmadan veya kurulurken alınan tahliye taahhütlerinin serbest iradeye dayanmadığı gerekçesiyle geçerli olmayacağı kabul edilmektedir⁶¹. Kiralanan teslim edildikten sonra alınan tahliye taahhütleri konusunda ise, artık kiraya verenin kiracıdan zorla bir taahhütname alması düşünülemeyeceğinden, teslimden sonra alınan taahhütnameler geçerli kabul edilmektedir. Ancak kiraya verenin düzenleme tarihini kendisinin koyduğu durumlarda, yani tahliye taahhüdünün gerçekte kiralananın tesliminden önce verilmesi ve bu durumun herhangi bir şekilde ispatlanması ihtimalinde, artık bu taahhütlerin de hükümsüz olacağı kabul edilmektedir⁶². 6570 sayılı Kanun'un 7/a maddesinde, yazılı olma dışında tahliye taahhü-

58 Bkz. 352. madde gerekçesi, Antalya, a. g. e., s. 399.

59 Tandoğan, a. g. e., s. 195.

60 Karar için bkz. Y. İBK., E. 20, K. 28, T. 04. 10. 1944, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 304-305); Y. 6. HD., E. 1987, K. 1624, T. 08. 02. 1991, (Aral, a. g. e., s. 285).

61 Y. 6. HD., E. 2010/2015, K. 2010/6263, T. 26. 05. 2010, (KİBB). ; Y. 6. HD., E. 1991/1187, K. 1991/1624, T. 08. 02. 1991, Y. 6. HD., E. 1204, K. 3186, T. 18. 03. 1987 (Burcuoğlu, a. g. e., s. 306); Tandoğan, a. g. e., 196; Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 359.

62 Burcuoğlu, a. g. e., s. 312; Yavuz/Acar/Özen, BH Dersleri, s. 305.

dünün verilmiş şekline ve içeriğine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktaydı. Bu durum uygulamada “kiralayanın ne zaman isterse” veya “bir yıllık süre geçtikten sonra, yeni kira dönemi içinde 3 ay için mal sahibinin ihbarda bulunması ile kesin tahliye edileceği” gibi tahliye taahhütlerinin yapılmasına neden olmaktadır. Böyle durumlarda kiraya veren, herhangi bir tarihte ihbarda bulunarak İİK. m. 272’de aranan bir aylık süreyi belirlemekte ve ihbar tarihinden itibaren bir ay içinde de tahliye davası açmaktadır⁶³. Tahliye tarihinin sadece ay olarak belirtildiği hallerde de, taahhüde en yakın yılın o ayının son gününde tahliyenin öngörülmüş olduğu kabul edilmektedir⁶⁴.

Kanaatimizce 6098 sayılı Kanun’da tahliye taahhüdünün “belirli bir tarih” içerecek şekilde aranması ve dava tarihinin bir ay olarak açıkça belirtilmesi kiracı lehine faydalı olmuştur. Böylelikle “kiraya veren ne zaman isterse” gibi keyfiliğe açık ve tarihi belirli olmayan tahliye taahhüdü geçerli kabul edilmeyecektir. 6570 sayılı Kanun’un 7. maddesinde düzenlenen kiraya verenin icraya başvurma hakkı yanında, 6098 sayılı Kanun’la kiraya verene tahliye davası açma hakkı da tanınmıştır. Tahliye taahhüdünün noterce resen düzenlenmediği veya tarih ve imzanın noterce tasdik edilmediği hallerde, eğer kiracı imzasını inkar etmiş ise, kiraya veren icra mahkemesinde itirazın kaldırılmasını istemeyecek, artık doğrudan mahkemede dava açma yoluna başvuracaktır (İİK. m. 275/2)⁶⁵.

Tahliye taahhüdünün hukuki mahiyeti konusunda kanunda bir açıklık bulunmamaktadır. Eğer tahliye taahhüdünde tahliye günü olarak belirtilen gün kira sözleşmesinin bitiminden önceki bir gün olarak belirlenmişse, tahliye taahhüdünün hüküm doğurması mutlaka kiraya veren tarafından bu taahhüdünün kabul edilmesine veya uygun bir süre içerisinde karşı çıkılmamasına (BK. m. 6) bağlıdır⁶⁶. Her ne kadar uygulamada tahliye taahhüdü kiraya verenin talebi ile gerçekleşmekte ve kiracının kiralananı tahliye etmesi kiraya veren lehine sonuçlar do-

63 Y. 6. HD., E. 16218, K. 4107, T. 18. 03. 1988, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 302).

64 Y. 12. HD., E. 4122, K. 5669, T. 09. 06. 1981, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 303); Aral, a. g. e., s. 284.

65 Yavuz/Acar/Özen, BH Dersleri, s. 305.

66 Haluk Burcuoğlu, “6570 sayılı GKHD. ’da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Güne veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması”, İBD. , Yıl 1984, Sayı 10-12, s. 638-639(Eser sonraki atıflarda “Tahliye Bildirimi” şeklinde kısaltılacaktır); Burcuoğlu, a. g. e., s. 321.

ğurmaktaysa da, bu taahhüt, her iki tarafın rızası ile kurulan bir sözleşme hükmündedir. Ancak tahliye taahhüdünde kiralananın boşaltılacağı bildirilen gün kira döneminin sonuna gelmişse, bu ihtimalde tahliye taahhüdü, hem 6098 sayılı Kanun'un 352/1 hükmü (6570 s. Kanun 7/a) uyarınca verilmiş bir tahliye taahhüdü koşullarını içermekte, hem de 6098 sayılı Kanun'un 347 ve 348. maddeleri (6570 s. Kanun m. 11) uyarınca kiracının kira sözleşmesinin uzatılmasını engellemek için sözleşmenin bitim tarihinden en az on beş gün öncesine kadar yapabileceği yazılı beyan şeklinde anlaşılabilir. Bu halde, tahliye taahhüdü kiraya verenin kabulüne ihtiyaç göstermeksizin hükümlerini doğurabilecektir⁶⁷. Böylelikle tahliye taahhüdünün hukuki mahiyeti, kira süresinin bitimine rastlaması halinde kiracıya tek yanlı olarak kira sözleşmesini sona erdirmeye yetkisi veren yenilik doğuran hak olarak kabul edilecektir. Tahliye taahhüdünün kira dönemi içerisine rastlaması halinde ise, kiraya verenin kabulü ile kurulan, kiracıya ve kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirmek için harekete geçme yetkisi veren bir sözleşme olarak kabul edilecektir. Ancak kiracı ve kiraya veren bu hakkını kullanmadığı takdirde, tahliye taahhüdü kendiliğinden hükümünü yitirecek ve taraflar arasındaki kira ilişkisi varlığını sürdürmeye devam edecektir⁶⁸. Kira sözleşmesinin sona ermesi ise, kiracının belirtilen günde kiralananı tahliye etmemesi üzerine, bu günden itibaren bir ay içerisinde başlatılacak icra takibi veya sulh hukuk mahkemesinde açılacak davanın olumlu sonuçlanması ile mümkün olacaktır⁶⁹.

B. Kiracının Kira Bedelini Ödememesi Sebebiyle İki Haklı İhtarla Yol Açması

TBK. m. 352/2 hükmüne 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 ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa; kiraya veren, kira süresinin veya bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı davayla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

67 Burcuoğlu, a. g. e., s. 320.

68 Tandoğan, a. g. e., s. 199; Burcuoğlu, Tahliye Bildirimi, s. 642-643.

69 Burcuoğlu, a. g. e., s. 323.

Kiracının kira bedelini ödemedeki aksaklıkları ile doğrudan ilgili olan bu madde hükmünü, yine 6098 sayılı Kanunun "*Kiracının Temerrüdü*" başlıklı 315. madde hükmü ile birlikte değerlendirmemiz gerekecektir. TBK. m. 315 hükmüne göre, kiracı kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verecektir. Bu sürede de kiracının kira borcunu ifa etmemesi halinde, kiraya veren sözleşmeyi feshedebilecektir⁷⁰. Aynı maddenin ikinci fıkrasında, konut ve çatılı işyeri kiralaları için kiraya veren tarafından verilecek sürenin en az otuz gün olacağı ve bu sürenin kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlayacağı konuları düzenlenmiştir. 818 sayılı BK. m. 260 hükmünden farklı olarak, 6098 sayılı TBK. m. 315 hükmüyle kira bedelinin ödenmemesi üzerine iki haklı ihtar yapılarak açılacak tahliye davasının kapsamı içerisine yan giderleri ödeme borcu da alınmış, böylece Yargıtay'ın kabul ettiği⁷¹, kira bedeli borcunun ödenmesinde temerrüt ile yan gider borcunun ödenmesinde temerrüt arasındaki fark ortadan kaldırılmıştır. TBK'nun 315. maddesi ile getirilen bir diğer yenilik, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda aranmayan ancak Yargıtay kararlarında aranan, kiraya veren tarafından kiracıya yapılacak bildirim yazılı olması koşulunun açıkça düzenlemiş olmasıdır⁷².

Her ne kadar TBK. m. 315 ile 352 hükümleri veya 818 sayılı BK. m. 260 ile 6570 sayılı Kanun'un m. 7/e hükümleri kiracının kira bedelini ödemedeki aksaklıklarını düzenlese de, bu hükümlerin uygulama alanları birbirinden farklıdır. Örneğin bir kiracı kira paralarını daima geç yatırır ancak bu gecikme hiçbir zaman otuz günü geçmezse, TBK. m. 315 hükmü (BK. m. 260) uygulanamayacaktır. Çünkü bu

70 6570 sayılı Kanunun 7/e maddesi ile BK. m. 260 hükmünün karşılaştırması için bkz. Haluk Burcuoğlu, "*6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7. maddesinin (e) bendi uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle tahliye kurumunun Borçlar Kanununun 260. maddesindeki temerrüt nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi ile karşılaştırılması*", İBD, Yıl 1984, Sayı 1-2-3, s. 66-79. (Eser sonraki atıflarda "*İki Haklı İhtar ve BK m. 260*" şeklinde kısaltılacaktır).

71 "*Elektrik parası iki haklı ihtarla esas teşkil etmez*", Y. 6. HD., E. 8264, K. 8444, T. 06. 10. 1982; "*Yakıt gideri hariç olmak üzere eklentileri temerrüde esas alınmaz*", Y. 6. HD., E. 8044, K. 11864, T. 20. 11. 1987, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 216, 218). Elektrik, su, kapıcı ve temizleme paralarının ihtara esas teşkil etmeyeceğine dair Yargıtay kararları için bkz. Olgaç, Tespit, s. 163.

72 Kararlar için bkz. Burcuoğlu, a. g. e., s. 251 vd; Tandoğan, a. g. e., s. 214-215.

maddenin uygulanabilmesi için kiracının yazılı bildirimle rağmen, kira bedelini en az otuz günden fazla geciktirmesi gerekecektir. Kiracının her kira bedelini belirlenen vadeden sonra fakat otuz günlük mehil süresinden önce yatırması halinde, kiraya veren kira sözleşmesini feshedemeyecektir. Aynı şekilde kiracının bir kira bedelini otuz günden daha fazla gecikme ile ödemesi fakat diğer kira bedellerini zamanında ödemesi halinde de TBK. m. 352/2 hükmü (6570 s. Kanun m. 7/e) uygulanamayacaktır. Çünkü bu hükmün uygulanabilmesi için en az iki kira bedelinin ödenmesinde aksaklık meydana gelmesi gerekmektedir⁷³. Bu yüzden bu iki hüküm, birbirinin tekrarı veya birbiriyle çelişen hükümler olarak değil, birbirini tamamlayan hükümler olarak ele alınmalıdır. Zatenkanun koyucu kiracının sürekli kirayı vaktinde ödemeyerek kiraya vereni mehil tayinine mecbur bırakması ve sonra da verilen mehil süresi içinde ödemedede bulunarak tahliyeyi önlemesine engel olmak gayesiyle 6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesini kabul etmiştir⁷⁴. Bu maddenin tekrarı niteliğinde olan 6098 sayılı Kanunun 352/2 madde hükmünde de aynı gayeyle hareket edildiğini kabul etmek yerinde olacaktır.

TBK. m. 315 ile 352 hükümleri arasındaki diğer bir fark da, bu hükümlerin neticeleri açısındandır. TBK. m. 315'te düzenlenen ihtar neticesinde verilen süre içerisinde kiracı kira bedelini ödemez ise, kira sözleşmesi kiraya verenin fesih beyanı ile sona erer ve sözleşme sona erdiği için de kiraya verenin kiralananın iadesine ilişkin dava açma hakkı ile ilgili süre sınırı yoktur. Ancak 352. maddeye göre verilen ihtarlar neticesinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez, sadece kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirme hakkı verir ve kiraya veren bu hakkını mutlaka iki haklı ihtarın yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde dava yoluyla kullanmak zorundadır.

İhtarın içeriği ile ilgili madde metninde herhangi bir açıklama yer almamaktadır. Ancak ihtarın amacının kiracıyı kanundan doğan ödevini yerine getirmeye çağırarak ve ona kira parasını ödetmek olduğunu dikkate aldığımızda⁷⁵, ihtar ile hangi ayın kira parasının

73 Burcuoğlu, a. g. e., s. 213-214.

74 Tandoğan, a. g. e., s. 221.

75 Tandoğan, a. g. e., s. 223.

ödenmediği ve bunun otuz gün içerisinde ödenmesi gerektiği, ödenmediği takdirde tahliye davasının açılacağı ikazlarında bulunulmalıdır⁷⁶. Burcuoğlu, iki haklı ihtar sisteminde, ihtarlarla birlikte kiracıya süre vermeye gerek bulunmadığı görüşündedir. Yazara göre, bu zorunluluk olmamasına rağmen kiraya veren bir mehil vermişse, bu mehil içerisinde ödemede bulunan kiracıya karşı da ihtar hükümsüz kalmalıdır⁷⁷. Yargıtay ise, bu görüşün tam aksini benimsemekte ve iki haklı ihtarda da otuz günlük süreyi aramakta ve bu süre içerisinde kiracının ödemede bulunması halinde, yapılan ödemenin ihtar hükümsüz kılmayacağı görüşündedir⁷⁸. Bizce de Yargıtay'ın bu konudaki görüşü daha isabetlidir. Çünkü TBK m. 315 ile 352/2 (BK. m. 260 ile 6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesi) maddeleri uyarınca kiracıya gönderilen ihtarlar mahiyeti itibarıyla aynı olduğundan, mehil verilip verilmemesi uygulamada karışıklığa yol açacaktır. Yargıtay'ın da kabul ettiği üzere her iki ihtar için de mehil aranmalı ancak bu ihtarın TBK. m. 352/2 hükmü (6570 sayılı Kanun m. 7/e) uyarınca iki haklı ihtar olarak kullanılabilmesi açısından verilen mehil içerisinde yapılan ödeme ihtar hükümsüz bırakacak etkiye sahip olmamalıdır. İhtara haklılık kazandıran unsur, kira bedelinin sözleşme veya kanun hükmü gereğince belirli bir ifa zamanında yerine getirilmemesidir⁷⁹. İki ayrı kira yılı içinde yapılmış birer haklı ihtar veya bir kira yılında aynı aya ait iki ihtar, bu madde kapsamında iki haklı ihtar olarak değerlendirilemeyecektir⁸⁰. Yargıtay ayrıca, kendisine ödeme ihtarını gönderildiğini öğrenen kiracının ihtar eline geçmeden, yani ihtarın kiracıya tebliğinden önce, yapacağı ödeme ile ihtarın haklılığını ortadan kaldıracığını kabul etmektedir⁸¹. Kanun maddesinde iki haklı ihtarın bir yıldan kısa süreli sözleşmelerde kira süresi içerisinde, bir yıl ve daha uzun süreli sözleşmelerde bir kira yılı içerisinde yapılması aran-

76 Aral, a. g. e., s. 277; Zevkliler, a. g. e., s. 270; Burcuoğlu, iki haklı ihtar sisteminde, ihtarlarla birlikte kiracıya süre vermeye gerek bulunmadığı görüşündedir, Burcuoğlu, a. g. e., s. 267.

77 Burcuoğlu, a. g. e., s. 267-268.

78 Bkz. Burcuoğlu, a. g. e., s. 267'deki kararlar.

79 Tandoğan, a. g. e., s. 221

80 Y. 6. HD., E. 2011/1952, K. 2011/7194, T. 30. 06. 2011, (KİBB). ; Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 319.

81 Y. 6. HD., E. 1986/14357, K. 1987/428, T. 02. 02. 1987, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 259).

dığı için, kira bedelinin yıllık kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde iki haklı ihtarın oluşması imkansızlaşacaktır⁸².

Yargıtay 6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesinde geçen bir kira yılı ifadesinden hareketle, kira sözleşmesinin bir yıldan kısa süreli olması halinde kira sözleşmesinin iki haklı ihtarla sona erdirilemeyeceğine karar vermekteydi⁸³. 6570 sayılı Kanun'un 7/e maddesinde yer verilmeyen, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtarın kira sözleşmesini sona erdirmeye yeterli sebep oluşturması, 6098 sayılı Kanun'un 352/2 hükmü ile açıkça kabul edilmiştir. Artık bir yıldan kısa süreli kira sözleşmeleri de iki haklı ihtarla dayalı olarak sona erdirilebilecektir. Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için, ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde dava açılması gerekecektir. Bu sözleşmelerde, bir kira yılını aşan süreler içinde kalması koşuluyla, iki haklı ihtar da, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi, sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi için yeterli olacaktır⁸⁴. Yargıtay, tıpkı bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kabul ettiği gibi, belirsiz süreli kira sözleşmeler bakımından da iki haklı ihtarın söz konusu olamayacağını kabul etmektedir⁸⁵. Kanaatimce 6098 sayılı Kanun'un 352/2. maddesine göre bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmeleri açısından getirilen hüküm belirsiz süreli kira sözleşmeleri için de uygulanabilecektir. Böylece bir kira yılını aşan süreler içinde kalması koşuluyla, iki haklı ihtar, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi, sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi için yeterli sebep oluşturacaktır. Ancak sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirmek için iki haklı ihtarın aynı kira yılı içerisinde yapılması gerekecektir. Aynı kira yılının hesabı da kira sözleşmesinin başlangıç tarihine göre belirlenecektir.

82 Yavuz/Acar/Özen, BH Dersleri, s. 306.

83 Y. 6. HD., E. 2011/3191, K. 2011/8464, T. 20. 07. 2011, (KİBB). ; Y. 6. HD., E. 3989, K. 6096, T. 06. 04. 1984; Y. 6. HD., E. 1984/11626, K. 1984/11876, T. 27. 11. 1984 (Burcuoğlu, a. g. e., s. 261-262).

84 Madde gerekçesi için bkz. Antalya, a. g. e., s. 399.

85 Y. 6. HD., E. 12260, K. 13940, K. 04. 12. 1986, (Burcuoğlu, a. g. e., s. 265-266). Yavuz/Acar/Özen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kapsamında da belirsiz süreli kira sözleşmelerinde iki haklı ihtarın oluşmayacağını ileri sürmektedir. Bkz. Yavuz/Acar/Özen, BH Dersleri, s. 306.

C. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçerisinde Oturabileceği Konutunun Bulunması

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 6570 sayılı Kanun'un 7/son fıkrasından alınmış olan m. 352/son hükmü gereğince, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması ve kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmemesi halinde, kiraya veren sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilecektir. Ancak 6570 sayılı Kanun'un 7/son maddesinden farklı olarak, *"aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olma"*, *"kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmeme"* ve *"sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sona erdirme"* koşullarının birlikte gerçekleşmesi aranmıştır. Böylece, kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun, *"aynı belediye sınırları içinde olmasından"*, dolayısıyla büyükşehir belediyelerinin de *"aynı belediye"* olarak kabul edilmesinden vazgeçilmiş ve *"ilçe ya da belde belediye sınırları"* esas alınmıştır.

6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin son fıkrasına göre, kiraya verenin sözleşmenin kurulduğu sırada kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı şehir veya belediye sınırları içinde oturulabilir bir konutu bulunduğunu bilmesi halinde bile, başka bir koşul aranmaksızın, kira sözleşmesini derhal sona erdirmeye yönelik dava açabileceğine ilişkin uygulama 6098 sayılı Kanunda benimsenmemiştir. Bu uygulama, madde gerekçesinde de ifade edildiği üzere, Türk Medenî Kanunu'nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarına aykırı sonuçlar doğurabilecek nitelikte görülmüştür⁸⁶. 6098 sayılı Kanun'un 352. maddesinin son fıkrasındaki düzenlemeye göre, kiraya veren, söz konusu durumu biliyorsa, sözleşmeyi dava yoluyla sona erdiremeyecektir. 6098 sayılı Kanun'la getirilen önemli yeniliklerden birisi de, 6570 sayılı Kanun'da kullanılan *"malik"* ifadesi yerine *"kiraya veren"* ifadesinin kullanılmasıdır. Böylelikle, konut ve işyeri kiralari açısından kira sözleşmelerinin dava yoluyla sonra erdirilmesine ilişkin diğer maddelerle paralellik sağlanmış ve malik olmasa dahi kiraya verene tahliye davası açma hakkı tanınmıştır.

86 Madde gerekçesi için bkz. Antalya, a. g. e., s. 400.

Bu hükme dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi, sadece konut kiralarına ilişkin sözleşmelerde söz konusudur. Kanun-koyucu kiracının başını sokacağı bir konutu olduğu düşüncesiyle ve kiralananndan çıkarılsa bile fazlaca mağdur olmayacağı gerekçesiyle diğer tahliye sebeplerine oranla daha kolay bir tahliye sebebi öngörmüştür⁸⁷. Bu hükme dayanarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için, kiraya verenin ihtar çekmesine ya da kendisinin veya yakınlarının konuta ihtiyacı bulunmasına da gerek bulunmamaktadır. Sadece kiracının veya birlikte oturduğu eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutunun bulunması yeterlidir⁸⁸. Bu konutun kullanılabilirliğini tespitte, onun fiziki durumu, kiracının nüfus sayısı, sağlık ve sosyal durumu da göz önünde bulundurulmalıdır⁸⁹.

Madde metninde “birlikte yaşadığı eş” kavramına yer verildiğine göre, eşler arasında TMK. m. 170 uyarınca ayrılığa karar verildiği veya eşlerden birinin TMK. m. 197 hükmü gereğince ayrı yaşama hakkına sahip olduğu hallerde birlikte oturmaktan söz edilemeyeceği için, artık kiracının eşinin kontunun bulunması kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için devreye sokulamayacaktır⁹⁰. Burada önemli olan husus, kiracının eşine ait taşınmazı kullanma imkanının bulunmasıdır. Eğer eşler hukuken ayrı yaşama hakkına sahip olmaksızın fiilen ayrı yaşıyorlarsa, bu durumda tahliye davası açılabilecektir⁹¹.

IV. KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE AÇILACAK TAHLİYE DAVALARINDA SÜRELERE İLİŞKİN YENİLİKLER

TBK. m. 352/1 hükmüne göre, kiracının tahliye taahhüdü vermesi halinde kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirebileceği tarih, tah-

87 Burcuoğlu, a. g. e., s. 330.

88 Kiracı veya eşinin bir kooperatifte konutunun bulunması halinde, henüz kiracı (veya eşi) adına tapuda tescil edilmiş olmamakla birlikte, ona tahsis edilmiş olması bile, 6570 sayılı Kanunun 7/son fıkrasının uygulanması için yeterlidir, Y. İBK, E. 1966/21, K. 1968/4, T. 21. 02. 1968, (KİBB). ; (Burcuoğlu, a. g. e., s. 333).

89 Aral, a. g. e., s. 293; Zevkliler, a. g. e., s. 266.

90 Tandoğan, a. g. e., s. 272; Burcuoğlu, a. g. e., s. 334. Ayrılığa karar verilmesi ve ayrı yaşama hakkı ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Turgut Akıntürk, Medeni Hukuk, 11. Baskı, İstanbul, 2005, s. 249 ve 272; Bilge Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları, 17. Baskı, Ankara, 2005, s. 440.

91 Yavuz/Acar/Özen, BH Dersleri, s. 307.

liye taahhüdünde belirtilen tarihten itibaren bir aydır. Kiraya veren bir ay içerisinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Burada üzerinde önemle durulması gereken husus, tahliye taahhüdünün taraflara kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı vermesidir. Eğer bir aylık süre içerisinde taraflar bu hakkını kullanmazsa, kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermeyecektir.

TBK. m. 352/2'de düzenlenen iki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, bir yıldan kısa süreli sözleşmeler için kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açılacak dava ile olacaktır. Bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise kiraya veren, bir yıllık sürenin bitiminde veya iki haklı ihtar gönderilmesine sebep olan bir kira yılının bitiminden itibaren bir aylık süre içerisinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

TBK. m. 352/3'de düzenlenen kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması halinde ise, kiraya veren sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

V. DAVA SÜRESİNİN UZAMASI VE DAVA SEBEPLERİNİN SINIRLILIĞI

TBK. m. 353 hükmü, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda ve 6570 sayılı Kanunda yer almayan yeni bir düzenleme getirmektedir. Bu hükme göre, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen kiraya veren, dava açmak için öngörülen bir aylık süre içinde dava açma yerine dava açılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunursa, dava açma süresi bir kira yılı uzamış sayılacaktır. Daha önce kanunlarda yer almayan bu imkân, yeni bir hüküm olarak yerleşik uygulamanın benimsediği görüşü yansıtmaktadır. Kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden itibaren dava açma süresi olan bir ay içinde yapılacak bildirim de yeterli görüldüğüne göre, yine yerleşik uygulamada kabul edildiği üzere, kira süresi içinde yapılacak bildirim de dava süresini uzatıcı etkiye sahip olacaktır⁹².

92 Madde gerekçesi için bkz. Antalya, a. g. e., s. 400.

6098 sayılı Kanun'la getirilen bir yenilik olarak tahliye sebeplerinin tamamı bakımından kiraya verene süre uzatma hakkının tanınması, uygulamada bazı sakıncaları da beraberinde getirecektir. Örneğin konut veya işyeri ihtiyacına dayalı tahliye davalarında yahut da yeniden inşa veya imara dayalı tahliye davalarında kiraya verene bir kira yılı içerisinde dava açma hakkı tanınması, çoğu zaman ihtiyacın gerçekliği ve samimiyeti koşullarıyla bağdaşmayacaktır. Ayrıca kiracı bakımından bir kira yılı boyunca sürekli dava açılması tehdidi içerisinde kiralananı kullanmak, kiracının kiralananından beklenen faydayı elde etmesine de engel olabilecektir. Bu sebeple, dava açma süresi içerisinde kiraya verenin yazılı bildirimde bulunması nedeniyle dava açma süresinin uzaması, sadece kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği haller için uygulanmalıdır.

Dava sebeplerinin sınırlılığına ilişkin düzenleme getiren TBK. m. 354 hükmü, kısmen 6570 sayılı Kanununun 8. maddesini karşılamaktadır. Kira sözleşmesini sona erdirmeye sebeplerinin sınırlı sayıda olması ilkesi, 6570 sayılı Kanunda olduğu gibi, uygulama ve öğretide de kabul edilmektedir⁹³. Yani kiraya veren, incelemiş bulunduğumuz ve TBK. m. 350, 351, 352'de öngörülen sebeplerden başka bir sebebe dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremeyecek ve sözleşmeyle bu kuralın aksine bir düzenleme de kararlaştıramayacaktır. Ancak kanunla getirilmiş olan bu sınırlı sayı ilkesi, kiraya verenin genel hükümler uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanını ortadan kaldırmayacaktır. Örneğin önemli sebeplerin varlığı halinde kiraya veren TBK m. 331'e dayanarak kira sözleşmesini bildirim yoluyla sona erdirebilecektir.

Önemle belirtmek gerekir ki, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, TBK. m. 353 hükmünün uygulaması, 31. 03. 2011 tarihli ve 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi gereğince, 01. 07. 2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle ertelenmişti. Bu madde hükmüne ilişkin konularda, 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 5 yıl boyunca sözleşme serbestisi gereğince kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmekteydi⁹⁴. Ancak Türk Borçlar

93 Y. 6. HD., E. 2011/2647, K. 2011/3477, T. 22. 03. 2011, (KİBB). Madde gerekçesi için bkz. Antalya, a. g. e., s. 401; Yavuz/Özen/Acar, Özel Hükümler, s. 347.

94 Bkz. 14. 04. 2011 tarihli ve 27905 sayılı Resmi Gazete.

Kanunu'nun bazı maddelerinin 5 yıl süreyle uygulanmamasına ilişkin düzenlemede yapılan atıfların, Türk Borçlar Kanunu'nun tasarı metni ile kanunlaşan metin arasındaki bir maddelik sayı farkından dolayı yanlış yapıldığı anlaşıldı. Böylece aslında hedeflenmeyen maddelerin uygulanması ertelenmiş oldu. Bu yanlışlığın düzeltilmesi amacıyla, 04. 07. 2012 tarih ve 6353 sayılı Kanunla, 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesinde değişikliğe gidildi ve madde metni şu şekilde değiştirildi: Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11. 1. 2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1. 7. 2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır⁹⁵. Yapılan bu değişiklikle birlikte, yukarıda incelemiş bulunduğumuz TBK. m. 354 hükmünün uygulanması 1. 7. 2020 tarihine kadar ertelenmiştir.

SONUÇ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu tahliye sebeplerini, 6570 sayılı Kanun'dan farklı olarak, kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olarak ayrı ayrı düzenlemiştir. Bu yönüyle Kanun'un sistematigi, 6570 sayılı Kanunun düzenlemesinden daha isabetli olmuştur.

Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerden ilki, ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesidir. Bu konuda 6098 sayılı Kanun'la getirilen en önemli yenilik, Türk aile yapısı dikkate alınarak ihtiyacın şahsında doğduğu yakınların kapsamı genişletilmiştir. İhtiyacın şahsında doğduğu yakınlar bakımından, ihtiyacın türünde yani konut veya işyeri ihtiyacında bir ayrıma gidilmemiştir.

İkinci olarak, kiralanamı sonradan edinen malike de konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkı tanınmış ve 350. maddeye paralel olarak yeni malik açısından da ihtiyacın

95 Bkz. 12. 07. 2011 tarihli ve 28351 sayılı Resmi Gazete.

şahsında doğduğu kişilerin kapsamı genişletilmiştir (TBK. m. 351/1). Ayrıca yeni malike, dilerse TBK'nun 350. maddesi çerçevesinde önceki kiraya verene ait bir sebebe dayanarak da kiracıyı tahliye etme imkanı tanınmıştır (TBK. m. 351/2).

Dava açma süresi bakımından getirilen yenilik ise, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak sona erdirilebilmesi imkanı TBK. m. 350 hükmü ile açıkça düzenlenmiştir. Ayrıca 6570 sayılı Kanun bakımından açıkça yer verilmeyen ancak mahkeme kararlarında İİK. m. 272'nin kıyas yoluyla uygulanması sonucunda benimsenen kira sözleşmesinin bitiminden itibaren kabul edilen bir aylık süre TBK. m. 350'de açıkça hükme bağlanmıştır.

Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi kanunda tek maddede (TBK. m. 352) düzenlenmiştir. Maddenin ilk fıkrasında yazılı tahliye taahhüdüne ilişkin olarak kiracının tahliye taahhüdünde bulunma zamanı, kiralananın teslim edilmesi şartına bağlanmış ve ayrıca tahliye taahhüdünde kiralananın boşaltılacağı zamanın açıkça belirtilmesi de taahhüdün bir şartı olarak aranmıştır.

TBK. m. 352/2'de kiraya verenin iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkı, bir yıldan kısa süreli sözleşmeler için olduğu gibi, süresi belirli olmayan kira sözleşmeleri için de açıkça tanınmıştır. Süresi belirli olmayan kira sözleşmelerinde, bir kira yılını aşan süreler içinde kalması koşuluyla, iki haklı ihtar, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde olduğu gibi, sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi için yeterli olacaktır. Ancak sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilmek için iki haklı ihtarın aynı kira yılı içerisinde yapılması gerekecektir.

TBK. m. 352/3 hükmüyle kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutu bulunması halinde, kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkı, bu konutun "*aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olma*" ve kiraya verenin "*kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmeme*" koşullarına bağlanmıştır. Böylelikle büyükşehir belediyelerinin de "*aynı belediye*" olarak kabul edilmesinden vazgeçilmiş ve "*ilçe ya da belde belediye sınırları*" esas alınmıştır.

Son olarak 6098 sayılı Kanun'un 353. maddesi ile kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde yapılacak yazılı bildirimle, dava açma hakkının bir kira yılı için uzatılmış sayılacağı hükmü getirilmiştir. Yine yerleşik uygulamada kabul edildiği üzere, kira süresi içinde yapılacak bildirim de dava süresini uzatıcı etkiye sahip olacaktır.

KAYNAKLAR

- Akıntürk, Turgut; Medeni Hukuk, 11. Baskı, İstanbul, 2005
- Anıl, Yaşar Şahin; Kira Tahliye Davaları, İstanbul, 2007
- Antalya, Gökhan; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, İstanbul, Beta, 2011
- Aral, Fahrettin; Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara, 2007
- Arpacı, Abdülkadir; Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, 2002
- Becker, Herman; İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Çev. A. Suat Dura,, y. y., 1993
- Burcuoğlu, Haluk; "6570 sayılı GKHD. 'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Güne veya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması", İBD., Yıl 1984, Sayı 10-12, s. 638-639, (Tahliye Bildirimi)
- Burcuoğlu, Haluk; "6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 7. maddesinin (e) bendi uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle tahliye kurumunun Borçlar Kanununun 260. maddesindeki temerrüt nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi ile karşılaştırılması", İBD, Yıl 1984, Sayı 1-2-3, s. 66-79, (İki Haklı İhtar ve BK m. 260).
- Burcuoğlu, Haluk; Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993
- Develioğlu, Ferit; Osmanlıca - Türkçe Ansiklopedik Lügat, Ankara, t. y.
- Erdoğan, Celal; Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, 2000

- Ferhat Erçin, "Musakkaflık Kavramının Etkisi ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu", İBD, Yıl 2008, C. 82, S. 1, s. 59-78.
- Eren, Fikret; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul, 2008
- Feyzioğlu, F. Necmettin; Borçlar Hukuku, Hususi Kısım, Akdin Muh-
telif Nevileri, C. I, 4. Bası, İstanbul, 1980
- Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/ Arpacı, Abdülkadir; Borçlar Hukuk
Özel Bölüm, İstanbul, 1992
- Karahasan, Mustafa Reşit; Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.
I, İstanbul, 2002
- Nomer, Haluk Nami; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 6. Baskı, İs-
tanbul, 2008
- Oğuzman, M. Kemal/ Seliçi, Özer/ Oktay-Özdemir, Saibe; Eşya Hu-
kuku, 11. Baskı, İstanbul, 2006
- Olgaç, Senai; Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklanması ve
Uygulanması, Ankara, 1978, (GKHK).
- Olgaç, Senai; Tespit Ve Tahliye Davaları, İstanbul, 1968, (Tespit).
- Odyakmaz, A. Nevzad; Uygulamada Tahliye Davaları ve Kiralayan-
Kiracı İlişkileri, İstanbul, 2007
- Öztan, Bilge; Medeni Hukukun Temel Kavramları, 17. Baskı, Ankara,
2005
- Şafak, Ali; Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü, 4. Baskı, Ankara, 2002
- Şıpka, Şükran; Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İs-
tanbul, Beta, 2004
- Tandoğan, Haluk; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 5. Bası,
İstanbul, 1992
- Tekinay, S. Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Alttop, Atilla;
Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul, 1993
- Tekinay, S. Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Alttop, Atilla;
Tekinay Eşya Hukuku, C. I, 5. Baskı, İstanbul, 1989

Tunaboşlu, Müslim; Borçlar Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara, 2006, (Borçlar Kanunu)

Tunaboşlu, Müslim; Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, Ankara, 2006, (Kira Kanunu).

Tunçoşmağ, Kenan; Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. II, 3. Bası, İstanbul, 1977

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak; Borçlar Hukuk Dersleri (Özel Hükümler), 9. Bası, İstanbul, 2011, (BH Dersleri).

Yavuz, Cevdet/ Özen, Burak/ Acar, Faruk; Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bası, İstanbul, 2007, (Özel Hükümler).

Zevkliler, Aydın; Özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara, 2004

<http://www.kazanci.com>.