

T.C.
HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE TAHLİYE DAVASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

AYSU ÖZCAN

GAZİANTEP- 2019

**T.C.
HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE TAHLİYE DAVASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

AYSU ÖZCAN

**TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. ÖMER ÖZKAN**

GAZİANTEP-2019



SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE YÜKSEK LİSANS KABUL VE ONAY FORMU

Özel Hukuk Anabilim Dalı **Özel Hukuk** Tezli Yüksek Lisans Programı öğrencisi **Aysu ÖZCAN** tarafından hazırlanan “**Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**” başlıklı tez, 27 / 12 / 2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucu **başarılı** bulunarak jürimiz tarafından **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Görevi

Unvanı, Adı ve Soyadı

İmzası:

Kurumu/Üniversitesi

Jüri Başkanı

Prof. Dr. Ömer ÖZKAN

Tez Danışmanı

Hasan Kalyoncu Üniversitesi

Jüri Üyesi

Dr. Öğr. Üyesi Ahmet Cemal RUHİ

Hasan Kalyoncu Üniversitesi

Jüri Üyesi

Dr. Öğr. Üyesi Tayfun ERCAN

Gaziantep Üniversitesi

Bu tez Enstitü Yönetim Kurulunca belirlenen yukarıdaki jüri üyeleri tarafından uygun görülmüş ve Enstitü Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Prof. Dr. Mazlum ÇELİK
Enstitü Müdürü

TEZ ETİK VE BİLDİRİM SAYFASI

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Tahliye Davası” başlıklı çalışmanın tarafımca, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve onurumla doğrularım. 27/12/2019.

Aysu ÖZCAN



ÖNSÖZ

Kira hukuku kapsamında hazırlamış olduğum bu tezimde mesleki ve akademik anlamda katkısı tartışılmaz olan, çalışmamın oluşum sürecinde anlayışı ve yönlendirmeleri ile bilgi ve birikimini paylaşarak beni cesaretlendiren değerli tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Ömer ÖZKAN'a sonsuz teşekkürlerimi arz ederim.

Öte yandan bu zorlu ve uzun dönemde maddi, manevi olarak her zaman yanımda olan canım anneciğim ile ablacığıma, yanımda olamasa da bir yerlerden beni izlediğine ve enerjisini gönderdiğine inandığım melek babacığma, akademik hayatta gerek başarıları gerekse kişiliği ile en büyük örneğim olan Gaziantep Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı Sayın Prof. Dr. Emine KOBAN'a, iş yoğunluğuna rağmen değerli vaktini bana ayırarak Almanca çevirilerde yardımlarda bulunduğu için Sayın Dr. Öğr. Üyesi Abdullah ERDOĞAN'a, tez konumun seçiminden başlayarak sonuna kadar göstermiş oldukları nazik ilgi ve yardımlarından ötürü Sayın Dr. Öğr. Üyesi Gülşah Sinem AYDIN'a, çalışma sürecimde değerli kitaplarından ve görüşlerinden faydalandığım, jürimde olduğu için büyük onur duyduğum Sayın Dr. Öğr. Üyesi Ahmet Cemal RUHİ'ye ve son olarak akademik hayatta bana inanarak desteğini hiçbir zaman esirgemeyen, aynı zamanda jürime teşrif ederek beni onurlandıran Sayın Dr. Öğr. Üyesi Tayfun ERCAN'a saygılarımı ve teşekkürlerimi sunarım.

Gaziantep, 2019

Aysu ÖZCAN

ÖZET

Kira sözleşmeleri günlük yaşamda en çok karşılaşılan sözleşme türlerindedir. Türk Borçlar Kanunu'nda adi kira, konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası düzenlenmiştir. O halde genel olarak kira sözleşmelerini üç farklı kategoride değerlendirmek gerekmektedir. 01.07.2012 tarihinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kabul edilmiştir. Bu kanunun kabulü ile 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. 6098 sayılı TBK döneminden önce iki ayrı kanun düzenlemesi kira sözleşmeleri bakımından uygulanmakta idi. Bunlardan ilki 818 sayılı Borçlar Kanunu, bir diğeri ise 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun idi. Ancak 01.07.2012 tarihinden itibaren ikili ayırım yerine kiraya ilişkin tüm hükümler tek çatı altına toplanmıştır. Kira sözleşmeleri, 6098 sayılı TBK m. 299- 378 arasında düzenleme alanı bulmuştur. Kira ilişkileri durağan bir yapıya sahip olmadığından kira ilişkisinin tarafları zamanla değişebilmektedir. Kira ilişkisinin tarafları ise kiracı ile kiralananı kiraya veren kişidir. Çalışmada öncelikle kira sözleşmesine ilişkin genel bilgiler verilecektir. Bunun devamında birinci bölümde kira sözleşmesinin sona erme nedenleri ile konut ve çatılı iş yeri kavramına değinilecektir. Esas konu olan yeni malikin ihtiyacına dayalı olarak kira ilişkisinin sona erdirilmesi ise TBK m. 351'de düzenlenmiş olup bu hüküm çerçevesinde değerlendirmeler yapılacaktır. Son olarak üçüncü bölümde ise kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle açılacak olan tahliye davasında usul hukukuna ilişkin ne gibi sonuçlar olduğu değerlendirilecektir. Ayrıca bu çalışmada gerek Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar gerekse öğretideki farklı görüşler incelenerek, tüm bu incelemeler bağlamında sonuca varmak amaçlanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye, kira sözleşmesinin sona ermesi.

ABSTRACT

Lease agreements are one of the most common types of contracts in daily life. In the Turkish Code of Obligations, product ordinary rent, residential and roofed workplace rent and product rent are regulated. Therefore, it is generally necessary to evaluate the rental agreements in three different categories. The Turkish Code of Obligations No. 6098 was adopted on 11.01.2011. With the adoption of this law, Law of Obligations no. 818 has been abolished. Before the 6098 law period, two separate laws were applied in terms of lease agreements. The first one was the Law on Obligations numbered 818 and the other was Law No. 6570 on Real Estate Leases. However, as of 11.01.2011, all provisions regarding rent instead of bilateral separation have been gathered under one roof. Lease agreements The new Turkish Code of Obligations no. 299-378 in the range of regulation area. Since the rent relations do not have a static structure, the sides of the rent relationship may change over time. The parties to the leasing relationship are the lessor and the lessor. Firstly, general information about the lease agreement will be given. In the first part, the reasons for the termination of the lease and the concept of housing and roofed work place will be discussed. Termination of the lease relationship based on the need of the new owner, which is the main subject, is the Turkish Code of Obligations. 351 and evaluations will be made within the framework of this provision. Finally, in the third section, the consequences of procedural law will be evaluated in the eviction case to be filed due to the termination of the lease agreement. In addition, both the decisions of the Court of Cassation and the different views in the doctrine are examined in this study and it is aimed to reach a conclusion in the context of all these investigations.

Key Words: Lease agreement, evacuation due to new owner requirement, termination of lease agreement.

İÇİNDEKİLER

Sayfa No.

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR.....	viii

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ.....	1
------------	---

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL HÜKÜMLERİ.....	3
2.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı.....	3
2.2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Genel Bilgiler.....	4
2.3. Kiralanan.....	8
2.4. Kira Bedeli.....	9
2.5. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	12
2.5.1. Kira Sözleşmesinin Olağan Sebeplerle Sona Ermesi.....	13
2.5.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi.....	13
2.5.1.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi.....	14
2.5.2. Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeplerle Sona Ermesi.....	15
2.5.2.1. Olağanüstü Feshin Şartları.....	16
2.5.2.2. Olağanüstü Feshin Sonuçları.....	17
2.6. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları.....	18
2.6.1. Genel Bilgi.....	18

2.6.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.....	20
2.6.2.1. Belirli ve Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.....	21
2.6.2.2. Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi.....	25
2.6.2.2.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebepler ile Sona Erme.....	26
2.6.2.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebepler ile Sona Erme.....	27

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ.....31

3.1. Genel Olarak.....	31
3.1.1. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Karşılaştırılması.....	39
3.1.2. 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Karşılaştırılması.....	43
3.2. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Feshedilme Şartları.....	47
3.2.1. Kiralananı Sonradan Edinen Kişinin Malik Olması.....	48
3.2.1.1. Kiralananda İntifa Hakkının Elde Edilmesi.....	50
3.2.1.2. Kiralananda Oturma Hakkının Elde Edilmesi.....	52
3.2.1.3. Kiracının veya Kiraya Vereninin Ölümü Halinde Mirasçılarının Durumu..	53
3.2.1.4. Muvazaa Sonucunda Edinme.....	57
3.2.1.5. Kiralananın Hacz edilmesi Durumunda.....	59
3.2.2. Kiralananı Edinen Yeni Malikin Konut ya da İşyeri Gereksinimi.....	63
3.2.3. İhtiyacın Malikin Şahsından ya da Yakınlarından Kaynaklanması.....	64
3.2.4. Mülkiyetin Kazanımıyla İhtarname Gönderilme Süresi ve Dava Açma Süresi...	68
3.2.5. Taşınmazın Birden Çok Kişinin Mülkiyetinde Olması.....	72
3.2.6. Dava Konusu Taşınmazın Niteliği.....	74

3.2.7. İhtiyacın Zorunlu ve Samimi Olması.....	75
3.2.8. Üç Yıl Süreyle Yeniden Kiraya Verme Yasağı.....	79
3.2.9. Sürelerin Hesaplanmasında Türk Borçlar Kanunu m. 92'nin Etkisi.....	80
3.3. Kiraya Veren Gerçek Ya Da Tüzel Kişi Olması.....	82

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

USUL HUKUKUNDAKİ DÜZENLEMELER.....86

4.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	86
4.2. Taraflar.....	88
4.3. Dava Açılması.....	89
4.4. Yargılama Usulü.....	91
4.5. Derdestlik ve Sulh.....	92
4.6. İslah.....	94
4.7. Davetiyeler ve Tebligatlar.....	95
4.8. Dava Konusunun Devri.....	96
4.8.1. Davalının Dava Konusunun Devri.....	97
4.8.1.1. Devralan Üçüncü Kişiye Karşı Davanın Devam Ettirilmesi.....	98
4.8.1.2. Dava Konusunun Tekrar Devri.....	100
4.8.1.3. Davanın Devredilen Davalıya Karşı Tazminat Davasına Çevrilmesi..	100
4.8.2. Davacının Dava Konusunu Devri.....	101
4.8.2.1. Üçüncü Kişinin Devreden Davacının Yerine Geçmesi.....	102
4.8.2.2. Dava Konusunun Bir Kısımının Devri.....	104
4.8.2.3. Dava Konusunun Tekrar Devri.....	105
4.8.2.4. Davanın Devreden Davacıya Karşı Tazminat Davasına Çevrilmesi...106	
4.9. Davanın Sonuçları ve Hüküm.....	107
4.10. Vekalet Ücreti İle Yargılama Harç Ve Giderleri.....	111

4.11. Kanun Yolları.....112

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ.....114

KAYNAKÇA.....123



KISALTMALAR LİSTESİ

BAM	:	Bölge Adliye Mahkemesi
BGB	:	Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
BK	:	Borçlar Kanunu
Bkz	:	Bakınız
C	:	Cilt
D.H.D.	:	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
DZPO	:	Die Deutsche Zivilprozessordnung (Alman Medeni Usul Kanunu)
E.	:	Esas Numarası
E.T	:	Erişim Tarihi
FFFK	:	Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
GKHK	:	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	:	Hukuk Dairesi
HGK	:	Hukuk Genel Kurulu
HMK	:	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İK	:	İcra İflas Kanunu
İst.	:	İstanbul
K.	:	Karar Numarası
KİK	:	Kamu İhale Kanunu
K.T	:	Karar Tarihi
ÖZPO	:	Die Österreichische Zivilprozessordnung (Avusturya Medeni U. Kan.)
s.	:	Sayfa
S.	:	Sayı
SÜHFD	:	Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TBK	:	Türk Borçlar Kanunu
TMK	:	Türk Medeni Kanunu
TTK	:	Türk Ticaret Kanunu
vd.	:	Ve Devamında
YKD	:	Yargıtay Kararları Dergisi

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

6098 sayılı TBK m. 299-378 arasında düzenlenmiş olan kira sözleşmeleri, uygulamada ve günlük hayatta oldukça karşılaşılan sözleşme türlerinden birisidir. 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce kira sözleşmeleri, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş idi. O dönemde iki farklı kanunun bulunması uygulama açısından birtakım zorluklar meydana getirmekte idi. 6098 sayılı TBK ile problemin önüne geçilerek tüm hükümlerin bir araya getirilmesi sağlandı.

818 sayılı BK döneminde benimsenen ilke “satım kirayı bozar” ilkesiydi. 6098 sayılı TBK, 818 sayılı BK'nın tam tersi “satım kirayı bozmaz” ilkesini benimsemiştir. Böylece iki kanun arasında ilk önemli farklılık sağlanmış olmuştur. 6570 sayılı GKHK ise 6098 sayılı TBK ile paralel olarak “satım kirayı bozmaz” ilkesini benimsemişti. O dönemde iki farklı kanunda iki farklı ilkenin benimsenmiş olması kiracılar bakımından farklı sonuçlar yaratmaktaydı. 6570 sayılı GKHK hükümlerine tabi olan kiracılar bakımından “satım kirayı bozmaz” ilkesi uygulanırken, 818 sayılı BK hükümlerine tabi olan kiracılar bakımından bu durumun tam tersi uygulanmaktaydı.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 kiralananın el değiştirmesi başlığını taşımaktadır. Buna göre “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır”. Bu yeni düzenleme ile 818 sayılı BK döneminde benimsenmiş olan “satım kirayı bozar ilkesi” ortadan kaldırılmış oldu. 818 sayılı BK m. 254: “İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflâs tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şarti ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir (f. 1). Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur (f. 2). Ammenin menfaati için istimlâke dair olan hususi hükümler mahfuzdur (f. 3)” şeklindeydi. Hükmün 1. Fıkrası taşınır kiralarına ilişkin iken 2. fıkra ise taşınmaz (gayrimenkul) kiralarına ilişkin idi. Hatta 2. fıkra 6570 sayılı GKHK kapsamına girmeyen taşınmazlar bakımından uygulama alanı bulmakta idi. O halde taşınmaz kiralarını da 818 sayılı BK kapsamına giren taşınmazlar ve GKHK kapsamına giren taşınmazlar olarak iki farklı hüküm çerçevesinde değerlendirmek gerekmekte idi. Bu iki ayrı düzenleme ise uygulama bakımından zorluklar meydana getirmekte idi.

6098 sayılı TBK tarafından benimsenmiş olan “satım kirayı bozmaz” ilkesi Alman Hukuku’nda da benimsenmiş olan bir ilkedir. Alman Borçlar Kanunu m. 566 “Kauf bricht nicht miete” başlığını taşımaktadır. Bu başlığın tercümesi ise “satım kira sözleşmesini ortadan kaldırmaz” şeklindedir. O halde, tıpkı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda olduğu gibi Alman Borçlar Kanunu’nda da benimsenmiş olan bu ilke ile kiralananın el değiştirdiği durumlarda kiracılık ilişkisinin devamı sağlanmış olacaktır.

Kiralananın el değiştirmesi herhangi bir şekilde olabilir. Satış sözleşmesi, kiralananda intifa hakkı kurulması, cebri icra yolu ya da miras yoluyla intikal kiralananın el değiştirmesine sebep olan durumlar olarak örnek olarak verilebilir. Özellikle kiralananın üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin düzenlemeye 818 sayılı BK döneminde yer verilmemiş idi. Yeni düzenleme ile TBK m. 311’de sınırlı ayni hak sahibinin de kiralananın el değiştirmesine bağlı olan hükümlerden kıyas yoluyla yararlanabileceği düzenlenerek 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda olmayan bir hüküm Türk Hukuku’nda uygulama alanı bulmuştur. Tüm bu gelişmeler çerçevesinde, Türk Borçlar Kanunu’nda m. 351 hükmü ile konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malik lehine kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmıştır. Buna göre yeni malik kendi gereksinimi ya da kanunda sayılan yakınlarının gereksinimine dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Burada malik bu hakkını tahliye davası açarak kullanabilmektedir.³¹⁰

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL HÜKÜMLERİ

2.1. Kira Sözleşmesinin Tanımı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu¹ m. 299’da kira sözleşmesi şu şekilde tanımlanmıştır: “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”. Tanımdan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi, iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulan, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme türüdür. Türk Borçlar Kanunu m. 299’daki düzenleme kira sözleşmesinin genel tanımıdır. Bu madde hükmü adi kira sözleşmeleri ile ürün kiralalarını kapsamakta aynı zamanda kullanma ve yararlanma hakkının devrini de içermektedir. Ayrıca bu tanımlama hem taşınırları hem de taşınmazları kapsamaktadır².

Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesi üç ayrı bölümde düzenlenmiştir. Birinci bölüm “Genel Hükümler” kısmıdır. Genel hükümler m. 299-338 arasında düzenlenmiştir ve her türlü kira sözleşmesi bakımından uygulanabilecek hükümleri içermektedir. İkinci ve üçüncü bölümlerde ise sırasıyla “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ile “Ürün Kiraları” düzenlenmiştir. Bu hükümler özel hükümler niteliğinde olduğundan öncelikli uygulanması gereken hükümlerdir. O halde, ikinci ve üçüncü bölümde özel olarak düzenlenmiş olan bir kira sözleşmesinde “Genel Hükümler” kısmı, ilgili bölümlerde konuya ilişkin bir düzenleme yok

¹Türk Borçlar Kanunu, Kanun No: 6098, Kabul Tarihi: 11.01.2011, Resmi Gazete Tarihi: 04.02.2011, Yürürlük Tarihi: 01.07.2012.

²Ocak, T. (2006). “Kira Sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna Göre Sona Ermesi ”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul, s. 2; Burcuoğlu, H. (2012). “*Borçlar Kanunu’na Getirilen Yenilikler Semineri*”, İzmir Barosu Dergisi, S.2, s. 57; Kırmızı, M. (2014). 6098 Sayılı Ya sada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Ankara, s. 17; Safarov, G. (2015). “Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, s.4; Yıldırım, A. (2015). “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi*” Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 237; Ruhi, A./ Ruhi, C. (2016). Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla), Seçkin Yayınları, 1. Baskı, Ankara, s. 15; Acar, F. (2017). Kira Hukuku Şerhi, Beta Yayınevi, 4. Baskı, İstanbul, s. 51; Zevkliler, A./ Gökyayla, E. (2017). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, 17. Bası, Ankara, s. 360; Gümüş, M. (2017). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Filiz Yayınevi, 2. Baskı, İstanbul, s. 187-188; Aral, F./ Ayrancı, H. (2018). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, 11. Baskı, Ankara, s. 256; Yavuz, C./ Acar, F. ve Özen, B. (2018). Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta Yayınları, 14. Baskı, İstanbul s. 224-225; Aydoğdu, M. / Kahveci, N. (2019). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Özet Ders Kitabı, Adalet Yayınevi, 1. Bası, s. 207; Ceran, M. (2019). Kira Sözleşmesi ve Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Genişletilmiş Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, s. 87; Mehmetoğlu, H. (2019). Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, s. 21-22.

ise, tamamlayıcı olarak uygulanacaktır. Ancak bunun için de uygulanmak istenen genel hüküm, özel olarak düzenlenen bölümdeki hükümlerle çelişmemelidir³.

İkinci ayırmada yer alan ‘‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları’’ kısmına ayrıca 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun⁴ hükümleri de dahil edilmiştir. Ancak 6570 sayılı GKHK, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Uygulanması ve Yürürlüğü Hakkında Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır (m. 10). Tüm bu bilgiler çerçevesinde özetlemek gerekirse, kira sözleşmesi hem adi kiraları hem de ürün kiralarını kapsayan geniş bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır⁵. Öğretideki görüşlerden ilki Gümüş’e aittir ve yazara göre genel olarak adi kira sözleşmesi kavramı, eşya niteliğinde olan kiralananların kullanım hakkını kapsarken, ürün kiralarında kullanım hakkına ek olarak elde edilen ürünlerden yararlanma hakkını da kapsamaktadır⁶. Diğer görüş ise Eren, Zevkliler ve Gökyayla’ya aittir ve yazarlara göre bir şeyin bir bedel karşılığında kullanımını sağlayan sözleşmeler adi kira sözleşmesi, bir şey bedel karşılığında hem kullanılıyor hem de o şeyden yararlanılıyorsa ürün kirasından bahsedilmektedir⁷.

2.2. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Genel Bilgiler

Kira sözleşmesi tarafların karşılıklı rızaları ile yapılan bir borç sözleşmesidir. Kira sözleşmesi aynı nitelikte olan bir sözleşme değildir. Bu durum sözleşmenin tapuya şerh edilmesi ile dahi değişmez⁸. Anayasa Mahkemesi de vermiş olduğu bir kararında, ‘‘Kira sözleşmesi, aynı değil rızai bir sözleşme niteliğindedir ve kiracının kiralananı kullanımını kişisel bir haktır’’ şeklinde kira sözleşmesinin rızai olduğunu belirtmiştir⁹. Bu sözleşme ile her iki taraf

³Aydın, G. (2013). Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayınları, 1. Bası, İstanbul, s. 3; Koç, N. (2014). ‘‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi’’, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, s.74; Gümüş, s. 188.

⁴Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Kanun No: 6570, Kabul Tarihi:18.05.1955, Resmi Gazete Tarihi: 27.05.1955.

⁵Balcı, B. (2019). ‘‘Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları’’, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s. 5; Koç, s. 71; Koca M. (2015). ‘‘6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre Ürün Kira sının Sona Ermesi’’, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.4, S. 130; Yıldırım, s. 239.

⁶Gümüş, M.(2012).Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi,Vedat Kitapçılık,Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Baskı, İstanbul, s. 22; Gümüş, s. 182.

⁷Eren, F. (2017). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bası, Ankara, s. 309; Zevkliler/ Gökyayla, s. 183.

⁸Ocak, s. 2; Safarov, s. 5; Akınpek, J. / Akıntürk, T. / Ateş, D. (2018). Eşya Hukuku, Beta Yayınları, İkinci Baskı, İstanbul, s. 315; Eren, s. 311; Gümüş, s. 188; Aral / Ayrancı, s.256; Yavuz, C . Borçlar Özel, s. 224; Aydın, s. 5; Acar, s. 261. Anayasa Mahkemesi, K.T:07.03.2016, E.102, K.151, ET: 07.02. 2019; Ruhi KİRA, s. 16.

da borç altına girer. O halde, kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir¹⁰. Kiraya verenin borcu, kiralanan şeyin kullanılmasının devri borcu iken kiracının borcu ise belirlenen kira bedelinin kiraya verene ödenmesidir¹¹. Ayrıca kira sözleşmesinin ivazlı olarak yapılması onu kullanım ödücü (ariyet) sözleşmesinden de ayırmaktadır¹².

Kira sözleşmesi, kira bedelinin dönemsel edimlerle ödendiği sürekli bir borç ilişkisine dayanmaktadır. Kira sözleşmesi kurulduğu anda kiraya veren ile kiracı arasında adi kira ilişkisi kurulur. Adi kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanımını kiracıya bırakarak bunun karşılığında kiracıdan bir bedel aldığı sözleşme türüdür¹³. Bundan dolayı tarafların karşılıklı rızaları ile yapılan kira sözleşmesinde tarafların fiil ehliyetleri önem arz etmektedir. Yani kira ilişkisinin kurulması için tarafların tam fiil ehliyetine¹⁴ sahip olmaları gerekmektedir. Sınırlı ehliyetsizler (ayırt etme gücüne sahip küçük ya da ayırt etme gücüne sahip kısıtlı) bakımından ise yasal temsilcilerinin onayı ya da doğrudan yasal temsilcileri aracılığıyla kira sözleşmesi yapabilirler. Türk Medeni Kanunu m. 462 uyarınca vasi üç yıldan fazla süreli yapılan taşınmaz kiralaları ile bir yıldan fazla süreli yapılan ürün kiralaları için sulh hakiminin iznini almalıdır. Tam ehliyetsizlerin kendi başlarına yaptıkları kira sözleşmesi kesin hükümsüzlük yaptırımıyla sakat olacağından yine onlar adına da yasal temsilcileri kira sözleşmesi yapabilmektedir¹⁵. Evlilik birliği içerisinde eşlerin günlük olağan işleri diğer eşin rızası olmadan yapabileceği TMK m. 188 hükmünde düzenlenmiştir¹⁶. Buna göre eşlerden biri diğer tarafın izni olmaksızın haklı bir

¹⁰“Türk hukukunda sözleşmeler tek tarafa borç yükleyen ve iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olarak düzenlenmiştir. İki tarafa borç yükleyen sözleşmeler, eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler ve tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olarak iki gruba ayrılmaktadır”. Ocak, s.3, Ruhi, s. 16; Yavuz, Borçlar Özel, s.3-6; Zevkliler/ Gökyayla, s.1-2; Eren, s.17; Baltalı G. (2010). “Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayrıptan Doğan Hakları”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul, s. 3; Gümüş, s. 34; Yavuz, N. (2015). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi 1. Baskı, Adalet Yayınları, 2. Baskı, Ankara, s.15-98; Acar, s.51; Balcı, s.6. Akyol, C.(2016). “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri”, Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.10; Eren, s.311-313; Yavuz, Borçlar Özel, s.227; Aral/Ayancı, s. 258; Gümüş, s. 189; Acar, s. 34; Balcı, s. 7.

¹¹Baltalı, G.(2010). “Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayrıptan Doğan Hakları”, Yüksek Lisans Tezi Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İst, s.3; Gümüş Kira, s. 34; Yavuz, N. (2015). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi 1. Baskı, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, Ankara, s. 1598; Acar, s. 51; Balcı, s. 6.

¹²Akyol, C.(2016). “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümleri”, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.10; Eren, s. 311-313; Yavuz, Borçlar Özel, s.227; Aral/Ayancı, s.258; Gümüş, s. 189; Acar, s. 34; Balcı, s. 7.

¹³Ocak, s. 5; Ural, N. (2013). “Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları”, Doktora Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul, s. 28; Gümüş, s.189; Yavuz, Borçlar Özel, s. 229; Aral/Ayancı, s. 256; Baltalı, s. 3.

¹⁴Tam ehliyet kavramı için, Bkz. TMK m. 10: “Ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergin kişinin fiil ehliyeti vardır”. Hatemi, Hüseyin (2018). Kişiler Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, Güncellenmiş 7. Bası, İstanbul s. 20.

¹⁵Safarov, s. 13; Ruhi Kira, s. 20-21; Hatemi, s. 29-39; Zevkliler/ Gökyayla, s. 184; Balcı, s. 15.

¹⁶Safarov, s. 13; Akıntürk, T./ Ateş, D. (2018). Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku İkinci Cilt, Beta Yayıncılık, Yenilenmiş 21. Bası, İstanbul, s. 122; Erdem, M. (2019). Aile Hukuku, Seçkin Yayınları, 2. Baskı, Ankara, s. 217; Dural, M./ Ögüz, T. ve Gümüş, A. (2019). Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, Filiz Kitabevi, Gözden Geçirilmiş On dördüncü Baskı, İstanbul, s.173-176. Arat, A.(2009). “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri” Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi

sebebin varlığı halinde ya da hakimin eşe, o yetkiyi vermesi halinde kira sözleşmesi yapılabilmektedir. Kira sözleşmesi kurulduğu anda birlikte oturlan konut aile konutu olarak nitelendirilmektedir. Aile konutuna dayalı olarak TMK m. 194 hükmü eşlerden birinin, diğer eşin izni olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceğini düzenlemiştir¹⁷.

Kira ilişkisinin kurulması, herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır¹⁸. Hatta rızai bir sözleşme olduğundan kiralanan şeyin kiracıya teslimi de sözleşmenin kurulması bakımından zorunlu değildir¹⁹. Kiraya veren ile kiracı arasında kira ilişkisi kurulduğu anda geniş anlamda kira sözleşmesi kurulmuş olur. Kiraya veren kiralanan şeyi, kiracıya teslim ederse dar anlamda kira sözleşmesi kurulmuş olur²⁰. Ancak uygulamaya bakıldığında genellikle tarafların kira sözleşmesinin yazılı olarak yaptığı görülmektedir. Bunun sebebi ise Hukuk Muhakemeleri Kanunu²¹ m. 200’de düzenlenmiş olan senetle ispat²² zorunluluğu kuralıdır²³. Yargıtay vermiş olduğu kararlarından birinde kira sözleşmesinin yazılı olabileceği gibi sözlü şekilde de olabileceğine karar vermiştir²⁴.

Yukarıda yapılan tanımdan da anlaşıldığı üzere kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında bir şeyin belirli veya belirsiz süreli olarak kullanılması borcunu içeren bir sözleşmedir²⁵. Kiralanan şeyin varlığı, tarafların anlaşması, kira bedeli ile bir şeyin kullanımının süreli ya da süresiz olarak başkasına devri kira sözleşmesinin temel unsurları olarak sayılabilir²⁶. Kira

Cilt 12, Sayı 1-2, Konya, s. 31; Cumalı, G.(2012).“Aile Konutu ve Kira İlişkileri”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul, s. 63; Burcuoğlu SEMİNER, s. 67; Akipek, J. / Akıntürk, T. /Ateş, D.(2018). Eşya Hukuku, Beta Yayınları, İkinci Baskı, İstanbul, s. 325; Zevkliler / Gökyayla, s. 184-185; Akıntürk/ Ateş, s. 123; Dural / Öğüz ve Gümüş, s. 172; Acar, s. 488; Çınar Ural, N. (2013). Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları”,Doktora Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler,Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı İstanbul, s. 30; Ruhi KİRA, s. 22; Yavuz, Borçlar Özel, s. 229; Ceran, s. 88.

¹⁷Ruhi KİRA, s. 22; Yavuz, Borçlar Özel, s. 229-230; Ceran, s. 89.

¹⁸Çınar Ural,N.(2013)“Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları”, Doktora Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul, s. 30; Ruhi KİRA, s. 22; Yavuz, Borçlar Özel, s. 229; Ceran, s. 88.

¹⁹Safarov, s. 12; Aral/ Ayrancı, s. 257.

²⁰Safarov, s. 12; Gümüş, s. 189.

²¹Kanun No: 6100, Kabul Tarihi: 12.01.2011, Resmi Gazete Tarihi: 04.02.2011.

²²HMK m. 200:“(1)Bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri, değiştirilmesi, yenilenmesi, ertelenmesi,ikrarı ve itfası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin,yapıldıkları zamanki miktar veya değerleri ikibinbeşyüz Türk Lirasını geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir. Bu hukuki işlemlerin miktar veya değeri ödeme veya borçtan kurtarma gibi bir nedenle ikibinbeşyüz Türk Lirasından aşağı düşse bile senetsiz ispat olunamaz. (2) Bu madde uyarınca senetle ispatı gereken hususlarda birinci fıkradaki düzenleme hatırlatılarak karşı mın açık muvafakati hâlinde tanık dinlenebilir”.

²³Ocak, s. 5; Çınar Ural, s. 30.

²⁴Yargıtay İçtihatı Birleştirme Genel Kurulu, K.T: 18.03.1942, Karar No: 8), Ceran, s. 92.

²⁵Kaya, İ. (2014).“Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,C.9,S.123-124s.174-175;Ruhi KİRA,s.22-23;Eren,s.315;Aral /Ayrancı, s. 257; Yavuz, Borçlar Özel, s. 230; Acar, s. 77.

²⁶Aydın, G. (2013).“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul, s. 42; Eren, s. 309-321; Aral /Ayrancı, s. 257-360; Aydoğdu / Kahveci, s. 217-225;

sözleşmesinde süre kavramına TBK m. 300 hükmünde yer verilmiştir²⁷. Buna göre kira sözleşmesi belirli ya da belirsiz süreli olarak yapılabilir²⁸.

Kira ilişkisinin tarafları önceden kira sözleşmesinin süresini belirleyebilirler. Eğer yapılan bir kira sözleşmesi bildirim olmaksızın sözleşmede belirtilen süre sona erdiğinde kendiliğinden sona eriyor ise burada belirli süreli kira sözleşmesinin varlığından söz edilir. Burada bildirim gerek olmaksızın denildiğinden, belirli süreli kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla feshedilemeyeceği yorumu çıkarılmaktadır. Belirsiz süreli olarak yapılan kira sözleşmeleri ise sürelere uyulmak koşuluyla fesih bildirimini ile sona erdirilebilir. Ayrıca TBK belirli süreli kira sözleşmeleri dışındaki tüm sözleşmelerin belirsiz süreli olarak yapıldığını belirtmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında da belirsiz süreli sözleşmeler söz konusu olmaktadır. Bu bakımdan kira sözleşmesinde süre kavramı da unsur olarak nitelendirilmektedir²⁹.

Kira sözleşmesinin taraflarının fiil ehliyeti de sözleşmesinin kurulması bakımından önemli konulardan bir tanesidir. Fiil ehliyeti yani diğer bir ifade ile medeni hakları kullanma ehliyeti bakımından ayırt etme gücüne sahip, ergin olan ve kısıtlı olmayanlar tam fiil ehliyetine sahiptir. Sınırlı ehliyetsizler (ayırt etme gücüne sahip küçükler ve kısıtlılar) ise yasal temsilcilerinin onayı ile kira sözleşmesi yapabilirler. TMK m. 462/I/6'da ise istisnai bir durum düzenlenmiştir³⁰. Vasi üç yıl ve daha fazla süreli olarak bir taşınmaz kira sözleşmesi ya da bir yıl ve daha fazla süreli ürün kirası sözleşmesi yapmak isterse ayrıca sulh hakiminin izninin alınması gerekmektedir. Tam ehliyetsizler ise kira sözleşmesi yaparlarsa sözleşme, kesin hükümsüzlük yaptırımını ile geçersiz olur. Bu kişiler de yine yasal temsilcileri aracılığı ile kira sözleşmesi yapabilirler³¹.

Aydın, s. 6; Yavuz, Borçlar Özel, s. 223.

²⁷TBK m. 300: "Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır".

²⁸Daşlı, E. (2017). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, Aristo Yayıncılık, 1. Bası, Erzincan, s. 123; Yavuz, Borçlar Özel, s. 229; Gümüş, s. 192-193.

²⁹Cumalı, s. 65; Gümüş, s. 192; Eren, s. 318-319.

³⁰TMK. m.462/ I/6:"Aşağıdaki hallerde vesayet makamının izni gereklidir, 1. Taşınmazların alımı, satımı,rehnedilmesi ve bunlar üzerinde başka bir ayni hak kurulması, 2.Olağan yönetim ve işletme ihtiyaçları dışında kalan taşınır veya diğer hak ve değerlerin alımı,satımı,devri ve rehnedilmesi,3.Olağan yönetim sınırlarını aşan yapı işleri 4. Ödünç verme ve alma, 5. Kambiyo taahhüdü altına girme, 6. Bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri yapılması,7. Vesayet altındaki kişinin bir sanat veya meslekle uğraşması, 8. Acele hallerde vasinin geçici önlemler alma yetkisi saklı kalmak üzere, dava açma, sulh olma, tahkim ve konkordato yapılması, 9. Mal rejimi sözleşmeleri, mirasın paylaşılması ve miras payının devri sözleşmeleri yapılması,10. Borç ödemedenden aciz beyanı, 11. Vesayet altındaki kişi hakkında hayat sigortası yapılması,12. Çıkarlık sözleşmesi yapılması, 13. Vesayet altındaki kişinin bir eğitim, bakım veya sağlık kurumuna yetiştirilmesi, 14. Vesayet altındaki kişinin yerleşim yerinin değiştirilmesi".

³¹Aydoğdu/ Kahveci, s. 218; Hatemi, s. 47; Yavuz, Borçlar Özel, s. 229; Aral/ Ayrancı, s. 261; Gümüş, s.190.

Son olarak kira sözleşmesinin unsurları incelendiğinde öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Özellikle tarafların anlaşarak karşılıklı uygun irade beyanlarının varlığının aranması noktasında farklı görüşler mevcuttur. Bunlardan ilki sözleşmenin konusu olan kiralananın varlığı, kiralananın kullanılmasının devri, kira bedeli (kira parası) ve tarafların anlaşmış olmalarıdır³². Aksi görüşte olan yazarlara göre ise tarafların anlaşmaları unsur olarak kabul edilmemelidir. Çünkü tarafların anlaşmaları bizzat sözleşmeyi oluşturmaktadır³³. Bunlara ek olarak bazı yazarlar ise kiralayanın, kira ilişkisi sona erdiğinde kiralanan şeyi kiraya verene geri vermesi gerektiğini belirterek, geri verme borcunu da unsurlar kapsamında değerlendirmektedir³⁴. Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde kanaatimizce kira sözleşmesinin unsurları, kiraya veren ile kiralayan taraflarının varlığı, kira konusu kiralanan şey, kira bedeli, tarafların uygun irade beyanları ile anlaşmaları, kiralanan şeyin devri borcunu ve kiralanan şeyin süre sonunda kiralayan tarafından geri verme borcu kapsamında iadesi şeklindedir.

2.3.Kiralanan

Kira sözleşmesinin varlığından bahsedebilmek için öncelikle kira konusunun mevcut olması gereklidir³⁵. Kira sözleşmesinin konusunu ise mallar oluşturmaktadır. Burada maldan kasıt, şeyler yani maddi mallardır. Taşınır (menkul)³⁶ ve taşınmaz (gayrimenkul)³⁷ malların hepsi kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir. Kiracıya bırakılan mal taşınır bir mal ise taşınır kirasından, taşınmaz ise taşınmaz kirasından söz edilir³⁸. Taşınır ve taşınmaz mal kavramı ise temelini Roma Hukuku'ndan almaktadır. Bu nedenle Roma'da hem taşınırlar hem de taşınmazlar kira ilişkisinin konusu olabilmekteydi³⁹. Maddi olmayan malların, örneğin marka, patent, fikri hakların veya bir işletmenin devri adi kira sözleşmesine konu olamaz⁴⁰. Ancak

³²Burcuoğlu, H. (1993). Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, s. 8-10; Yavuz, Borçlar Özel, s. 228-229.

³³Erzurumluoğlu, E. Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (Doçentlik Tezi), Ankara 1972, s.17-18; Oğuzman, K./ Barlas, N. (2018). Medeni Hukuk Giriş, Kaynak, Temel Kavramlar, Vedat Kitapçılık, 24. Bası, İstanbul, s. 190.

³⁴Zevkliler/ Gökyayla, s. 211.

³⁵Ruhi KİRA, s. 17; Yavuz, Borçlar Özel, s. 225; Gümüş, s. 189.

³⁶Türk Medeni Kanun m.728/I'de taşınır yapıya örnekler verilmiştir. Buna göre, "Başkasının arazisi üzerinde de kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez". Bkz. Yargıtay 1. HD., E. 11087, K. 12104, K.T: 23.11.2010 tarihli kararı da bu madde hükmüne örnek gösterilebilir. Ayrıca karar için aşağıdaki link E.T: 11.08.2019. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/index.jsf?dswid=2524#>.

³⁷Türk Borçlar Kanunu m. 357, 339 vd. örnek olarak verilebilir. Ayrıca taşınmaz kavramı TMK, m.704 hükmüne göre belirlenmektedir.

³⁸Zevkliler/ Gökyayla, s. 188-189; Aydoğdu/ Kahveci, s. 218; Balcı, s. 6; Ceran, s. 87.

³⁹Yeşiller, M. (2012). "Roma Hukuku'nda Kira Sözleşmesi", Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, s. 42.

⁴⁰Tahiroğlu, B (2014). Roma Borçlar Hukuku, Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Düzenlenmiş Yeni Baskı, Der Yayın-

maddi olmayan mallar, ürün kirasının konusunu oluşturabilir. Burada önemli olan kira konusu malın ürün getirip getirmemesi noktasıdır. Ürün getirmeyen ve sadece kullanım amaçlı bir taşınır ya da taşınmaz kiralanırsa adi (olağan) kiradan bahsedilir. Eğer ürün getiren bir taşınır, taşınmaz ya da bir hak, kullanılmak ve gelirinden yararlanılmak amacıyla kiralanmışsa, o zaman ürün kirasından bahsedilir⁴¹.

Kira sözleşmesi kurulurken kiralananın, mutlaka kiraya verene ait olması gerekmez. Daha sonra değineceğimiz üzere kiraya veren malik olmak zorunda değildir. Kiralanan üzerinde tasarruf yetkisi bulunmayan bir kimse dahi kiralanayı başka bir kimseye kiralayabilir. Çünkü kira sözleşmesi rızaya dayalı olarak yapılır ve taraflar arasında borç doğurur. Ayrıca başkasına ait bir malı kiraya veren kişi, kiralananın kiracıya gereği gibi teslim etmek zorundadır. Eğer hiç teslim etmez ya da gereği gibi teslim etmez ise, bu durumdan sorumlu olacak ve TBK m. 112 ile 305 hükümleri gereğince zararı tazmin edecektir⁴². Burada malın gerçek maliki, kiraya veren gibi bazı haklarını kullanamaz. Örneğin, noter aracılığı ile ihtar çekerek kiracıyı temerrüde düşüremez ya da kiracıya karşı tahliye davası açamaz⁴³.

2.4. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru ise kira bedeli (kira parası) dir. Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı bir sözleşme olduğundan kiracının söz konusu kiralanayı kullanması durumunda bir kira bedeli ödemesi gereklidir⁴⁴. Kira bedelinin varlığı ya da ivaz unsuru daha önceden de belirttiğimiz üzere kira sözleşmesinin ariyet sözleşmesinden (kullanım ödücü)⁴⁵ ayrılmasındaki en önemli unsurdur. Ayrıca kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların kira bedelinin tespiti hususunda anlaşmış olmaları da gerekir. Taraflar bu bedeli sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde belirleyebilirler⁴⁶. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak yasal düzenlemeler 6098 sayılı TBK döneminden önce 6570 sayılı GKHK gereğince

ları, İstanbul, s. 226-227; Çınar Ural, s. 16; Aydoğdu/ Kahveci, s. 218-219.

⁴¹Ruhi KİRA, s. 17; Zevkliler / Gökyayla, s. 189-190; Aydoğdu / Kahveci, s. 218; Yavuz, Borçlar Özel, s. 226; Gümüş, s. 189.

⁴²Aydoğdu/ Kahveci, s. 226; Aral/ Ayrancı, s. 261.

⁴³Aral/ Ayrancı, s. 257; Yavuz, Borçlar Özel, s. 227.

⁴⁴Şafak,E. (2013).“Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s. 3. Bkz. Yavuz, Borçlar Özel, s. 376-377, “Kullanım ödücü sözleşmesi, kullanıma bırakılan konunun kullanımının karşılıksız olması unsuru nedeniyle kira sözleşmesinden ayrılmaktadır ” ; Zevkliler/ Gökyayla, s.376.

⁴⁶Akyol, s.11; Ruhi KİRA, s.17-18; Akıncı, Ş.(2017). Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler, 10. Baskı Konya, s. 10-11; Acar, s. 34; Zevkliler / Gökyayla, s. 213; Gümüş (Kira), s. 34; Aydın, s. 10;Aral /Ayrancı, s. 258; Gökyayla,E:“Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, , C. 9, s. 19; Eren, s.18-19; Eren, F. (2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, 23. Baskı, Ankara, s. 16.

1953 yılı rayiç fiyatına göre sabitlenmişti. Dört farklı kategoriye⁴⁷ göre belirlenen kira bedeline ilişkin bu düzenleme, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile mülga halini almıştır⁴⁸.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 313 hükmü “Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür” şeklinde düzenlenerek kira bedelinin hem kira sözleşmesinin bir unsuru olduğu hem de kiracı bakımından bir yükümlülük olduğu belirtilmiştir. O halde, kiralanan mal karşılığında mutlaka bir kira parası ödenmesi gereklidir⁴⁹. Kira bedeli kural olarak para ile ödenir. Ancak para yerine bir başka edim kararlaştırılırsa burada karma bir sözleşmenin varlığından söz edilir⁵⁰. Kira bedeli, para yerine bir hizmet ile de karşılanabilir, burada kira sözleşmesinden bahsedilemez. Yine burada karma tipli bir sözleşme söz konusu olmaktadır. Tipik örneği kapıcılık sözleşmesidir⁵¹. Ayrıca ödenecek olan para, Türk parası olarak ödenebileceği gibi yabancı ülke parası (döviz) ya da altın (aynen ya da nakden karşılığı) şeklinde de ödenebilmekteydi⁵². Bu durum TBK m. 344/IV 'te açıkça düzenlenmiştir. Ancak 13.09.2018 tarihinde yayınlanan “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar” m. 4 hükmüne yeni bir “g bendi” eklenerek değişiklik yapılmıştır. Bu hükme göre “Türkiye’de yerleşik kişilerin Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım, satım, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz”.

85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi m. 2 hükmüyle ayrıca geçici bir m. 8 eklenmiş, “g bendinin” yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde daha önceden yapılmış olan sözleşmelerin döviz şeklinde ödenmesine karar verilmişse, bu sözleşmelerin taraflarca Türk parası olarak yeniden düzenlenerek kira bedelinin Türk parası şeklinde belirlenmesi gerektiği düzenlenmiştir⁵³. Taraflar kira bedelini sözleşmede tespit etmeden sözleşmeyi yapmışlarsa burada bedel tespit edilebilecek durumda değilse, taraflar sözleşmenin esaslı unsurlarından birinde anlaşmamış sayılırlar ve TBK m. 1 hükmü gereğince sözleşme kurulmamış sayılır⁵⁴.

⁴⁷Öztürk Kılıç, G. (2017). “*Kira Tespit Davaları ve Esasları*”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 129, s. 233, “1939 rayicine tabi olan kiralar, bina vergisi esasına tabi olan kiralar, 12.5.1953 rayicine tabi olan kiralar ve emsali olmayan taşınmazların kiralaları olmak üzere dört farklı şekilde tespit edilmekteydi”.

⁴⁸Öztürk Kılıç, s. 233-234.

⁴⁹Ruhi KİRA, s. 17; Yavuz, Borçlar Özel, s. 227; Ceran, s. 131.

⁵⁰Aral/ Ayrancı, s. 259; Gümüş, s. 90.

⁵¹Eren, s. 320; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, K. T: 23. 05. 1980, E. 683, K. 535, s. 40, E.T: 07.02.2019, <https://legal-banknet/mahkemekararlari/yargitay-6-hukuk-dairesi-kararlari>.

⁵²Şafak, s. 8; Gümüş, s. 190; Yavuz, Borçlar Özel, s. 228.

⁵³Bkz. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180913-7.pdf>, E.T: 10.10.2019.

⁵⁴Aral / Ayrancı, s. 259; Yavuz, Borçlar Özel, s. 227. Bkz. TBK m. 1: “Sözleşme, tarafların iradelerinin karşılıklı

Her ne kadar kira bedelinin tespitinde TBK tarafları sözleşmesi serbestisi gereğince özgür bırakmış olsa da zayıf durumda olan kiralayanın korunması amacıyla birtakım sınırlamalar da kanunda düzenlenmiştir. Nitekim Yargıtay da son yıllarda TBK m. 343-345 hükümleri ile benzer olarak kira bedelinin tespitiyle ilgili kararlar⁵⁵ vermiştir⁵⁶. Özellikle TBK m. 344 hükmünün konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından nasıl uygulanacağına ilişkin farklı görüşler de mevcuttur. Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmeler belirli ya da belirsiz süreli olarak yapılabilmektedir. Belirli süreli bir sözleşme süre sonunda kendiliğinden sonra ereceği için taraflar sözleşmenin yenilendiği dönemlerde kira bedelinin tespitini tekrar isteyebilmektedir. İlk görüşe göre belirsiz süreli olan sözleşmelerde ise on yılın geçmesiyle sözleşme feshedilebildiğinden bu durumun hakkaniyete uygun olmayan bir sonuç yaratacağı belirtilerek, bedelin yeniden uyarlanması gerektiğini savunmaktadırlar. Hakim burada uyarlamayı yalnızca kira bedeli bakımından yapmak zorunda değildir. Kira sözleşmesinin diğer koşulları ile ilgili olarak da uyarlama yapılabilir⁵⁷. Diğer görüşe göre ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin yenilenmesi söz konusu olamayacağından taraflar kira bedelinin tespitine ilişkin dava açamayacaktır⁵⁸. Kanaatimiz ise, ilk görüşe katılmakta olup belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de kira tespit davası açabilmek tarafların menfaatlerinin dengeli bir şekilde korunmasını sağlayacaktır.

ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir”.

⁵⁵Yargıtay. 3. HD.E. 4183, K. 7086, K.T: 25.09.2019; Yargıtay 3. HD. E. 3547, K.7076 K.T:24.09.19, <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/index.jsf?dswid=4373#>, E.T: 03.10.2019.

⁵⁶TBK m. 343: “ Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz”. Ayrıca TBK m. 344: “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli ve ya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/02/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır”. TBK m. 345 : “Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar. Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur”.

⁵⁷Gümüş, s. 211-214; Kaya, İ. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 123-124, 2014, SS. 171- 196, s. 173.

⁵⁸Yavuz, Borçlar Özel, s. 330-331.

2.5. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

6098 sayılı TBK sözleşme serbestisi ilkesini benimsediğinden kira ilişkisinin tarafları sözleşmenin konusu ile sözleşmenin taraflarını seçme hakkına sahiptirler. Bu duruma paralel olacak şekilde taraflar kira sözleşmesine son verme bakımından da irade özgürlüğüne sahiptirler. Ancak bu serbesti mutlak bir şekilde taraflara verilmemiştir. Kira ilişkisinin temeli olan süreklilik ve güven ilkesi gereğince sona erme sebepleri Türk Borçlar Kanunu'nda detaylı olarak düzenlenmiştir⁵⁹.

Kira sözleşmesi süreklilik arz eden bir sözleşmedir⁶⁰. Kira sözleşmesi süreklilik arz ettiğinden sona erme sebeplerinin kanunda açıkça düzenlenmesi gereklidir. Çünkü bu düzenlemelerin yapılma amacı, hem kiraya verenin hem de kiracının keyfi olarak sözleşmeyi sona erdirmesinin önüne geçmektir. Bu sebeple, Türk Borçlar Kanunu'nda bu sona erme sebepleri geniş bir biçimde düzenlenmiştir⁶¹. Kira sözleşmesinin genel olarak sona erme sebepleri genel hükümler çerçevesinde belirlenir. Genel hükümlere dayalı olarak sona erme halleri TBK m. 327-338 arasında düzenlenmiştir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin son bulma halleri ise TBK m. 347-356 arasında düzenlenmiştir. Son olarak ise ürün kiralarnında kira sözleşmesinin sona erme halleri TBK m. 367-375 hükümleri arasında yer almaktadır. 818 sayılı Borçlar Kanunu⁶² döneminde bu düzenlemeler tek bir kanun çatısı altında bulunmamaktaydı. 6570 sayılı GKHK, 818 sayılı BK ile birlikte uygulanmaktaydı. 6098 sayılı TBK ise bu ikili duruma son vererek tüm sona erme hallerini tek bir kanun altında birleştirmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kiralarna ilişkin maddelere bakıldığında genel sona erme sebeplerinin bu kira sözleşmeleri bakımından da uygulanabileceği görülmektedir. Eğer özel hükümlerde konuya ilişkin bir düzenleme bulunmaz ise sözleşmenin sona ermesi için genel hükümler dikkate alınmalıdır⁶³.

Taraflar kanunda sayılı sebeplerin dışında anlaşarak, karşılıklı irade beyanlarıyla her zaman kira sözleşmesini sona erdirebilirler. Bu sözleşmeye bozma sözleşmesi diğeri bir ifadeyle ikale⁶⁴ adı verilmektedir. Bu sözleşmenin geçerliliği için bir şekil şartı öngörülmemiştir. Bozma

⁵⁹Aydın, s. 1-2; Ruhi KİRA, s. 25; Arat, s. 29-30.

⁶⁰Eren, s. 376; Yavuz, Borçlar Özel, s. 229; Gümüş, s. 192; Aydın, s. 16.

⁶¹Eren, s. 376, Arat, s. 30.

⁶²Borçlar Kanunu, Kanun No: 818, Kabul Tarihi: 22.04.1926, Yürürlük Tarihi: 04.04.1926, Son Değişiklik Tarihi: 01.07.2012.

⁶³Petek, H. (2012). "Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi", İzmir Barosu Dergisi, S.2, s. 147; Zevkliler/ Gökyayla, s. 318; Aydın, s. 19; Gümüş, s. 214; Yavuz, Borçlar Özel, s. 298.

⁶⁴"İkale sözleşmesi, bir sözleşmenin ve bu sözleşme ile kurulan hukuki ilişkinin sözleşme özgürlüğü kapsamında karşılıklı irade beyanları ile ortadan kaldıran yeni bir sözleşmedir." Bkz. Han, E.(2019). "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya, s. 4; Şenyüz, D. Mart 2016, "İkale Sözleşmesi", Bursa Barosu

sözleşmesi açık (sarih) ya da örtülü (zımni) olarak yapılabilir. Taraflar bu sözleşme ile herhangi bir fesih şartı ya da süresine bağlı olmazlar. Hatta öğretide bazı yazarlar, bozma sözleşmesinin kira sözleşmesinin bir kısmı bakımından da olabileceği görüşünden hareketle kısmi bozma sözleşmelerinin aslında değiştirme sözleşmesi olduğunu savunmaktadırlar⁶⁵.

Tüm bu kuralların dışında, Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesini sona erdiren sebepler, genel hükümler çerçevesinde TBK m. 327-333 arasında düzenlenmiş olup m. 327'de belirli kira sözleşmelerinin olağan fesih yoluyla sona ermesi, m. 328-330 arasında ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan feshi düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 332-333 hükümlerinde ise olağanüstü fesih halleri düzenlenmiştir. O halde kira sözleşmesini sona erdiren olağan sebepler ve olağanüstü sebepler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır⁶⁶.

2.5.1. Kira Sözleşmesinin Olağan Sebeplerle Sona Ermesi

Kira sözleşmesinin olağan sebeplerle sona ermesi halinde uygulanacak olan hüküm, sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli yapılmasına göre değişmektedir. Eğer bir kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olarak yapıldığı tespit edilemiyorsa yaygın görüşe göre o sözleşme belirsiz süreli bir kira sözleşmesi olarak kabul edilmelidir⁶⁷. Türk Borçlar Kanunu m. 327'de belirli kira sözleşmelerinin genel hükümlere göre sona ermesi, yine aynı kanunun m. 328-330 hükümlerinde ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinin olağan sebeplerle sona ermesini düzenlemiştir.

2.5.1.1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesinin tarafları, kira ilişkisinin son ereceği zamanı diledikleri gibi belirleyebilirler. Ve bu sürenin, kira sözleşmesinde açık bir şekilde belirtilmesi zorunlu değildir, örtülü bir şekilde de kararlaştırılabilir. İşte bu gibi sözleşmenin sona erme tarihinin belirli olduğu kira sözleşmelerine, belirli süreli kira sözleşmeleri denilmektedir⁶⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 327/I⁶⁹, kira sözleşmesinin açık ya da örtülü şekilde kurulduğu durumlarda, belirlenen sürelerin dolmasıyla sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini

Dergisi, C. 41, S. 96, <https://jurix.com.tr/article/15857>, ET: 11.03. 2019; Eren, GENEL, s. 16-17.

⁶⁵Eren GENEL, s. 1288; Eren, s. 376; Yavuz, Borçlar Özel, s. 298; Aydın, s. 58; Gümüş KİRA, s.34-35.

⁶⁶Petek, s. 147; Eren, s. 376; Aydın, s. 28; Acar, s. 538.

⁶⁷Aydın,s.47;Demir,M.(2012).Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler,Seçkin Yayıncılık,3.Bası,Ankara s. 57; Gümüş, s. 271-272; Eren, s. 377-379; Aydın,s.28; Yavuz,Borçlar Özel, s.300- 301.

⁶⁸Aral/ Ayrancı, s. 319; Eren, s. 377; Gümüş, s. 270-271.

⁶⁹TBK m.327/I:“Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer”.

düzenlemiştir. Bu nedenle belirli süreli olarak yapılan kira sözleşmelerinde fesih bildirimini amacıyla ihtar göndererek kira sözleşmesine son verme durumunun uygulanması öğretideki yaygın görüşe⁷⁰ göre mümkün değildir. Ancak sözleşmenin feshi yapılmışsa, bu durum açıklayıcı bir nitelik arz etmektedir⁷¹.

Belirli süreli kira sözleşmeleri sürenin dolmasıyla kendiliğinden sona ereceğinden bu sözleşmede sürenin uzatılması kural olarak mümkün değildir. Ancak TBK m. 327/II'de düzenlenen hüküm gereğince taraflar dolan sürenin ardından açık bir anlaşma düzenlemeksizin kira ilişkisinin devamını sağlarlarsa, bu kira sözleşmesi belirsiz süreli bir kira sözleşmesine dönüşür. Ancak kira ilişkisinin tarafları, belirsiz süreli hale gelen bu yeni sözleşmeyi TBK m. 328 vd. düzenlenen fesih bildirimini ile sona erdirebilirler⁷².

Taraflar sözleşme süresini açık bir şekilde, yeni bir sözleşme yapmak suretiyle de uzatabilirler. Burada belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmedeki gibi yenileme durumu söz konusu olmaz. Yalnızca taraflar yeni bir kira sözleşmesi yapmış olurlar⁷³. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise uygulanacak hükümler farklıdır (TBK m. 347 vd.).

2.5.1.2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi

Kira süresini düzenleyen TBK m. 300⁷⁴ hükmü gereğince taraflar kira süresini belirli ya da belirli olmayan bir süre için yapabilirler. Eğer süre açık ya da örtülü olarak belirlenmemişse bu kira sözleşmesi, belirsiz süreli yapılmış sayılır. Yine TBK m. 328'de düzenlenen belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflar, kanunen belirlenmiş fesih dönemlerine ya da fesih bildirim sürelerine uyararak kira sözleşmesinin feshini sağlayabilir. Kira sözleşmesi hangi tarihte başlıyorsa, bu tarih fesih dönemlerinin (vadenin) hesaplanmasında dikkate alınır⁷⁵. Öncelikle TBK m. 328⁷⁶ hükmünde belirtilen birtakım kavramların ne anlama geldiği incelenmelidir.

⁷⁰Eren, s. 378. Bkz. aynı görüşte Gümüş, s. 271; Aydın, s. 62-65; Altıok Ormancı, P. (2011). Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s. 85; Zevkliler / Gökyayla, s. 300.

⁷¹Zevkliler /Gökyayla, s. 300-301; Aral / Ayrancı, s. 321; Yavuz, Borçlar Özel, s. 568; Eren, s.379; Gümüş, s. 271; Aydın s. 64.

⁷²Eren, s. 379; Gümüş, s. 271; Zevkliler/ Gökyayla s. 300.

⁷³Eren, s. 380; Zevkliler/ Gökyayla s. 301; Aydın, s. 68-72.

⁷⁴TBK m. 300: "Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır".

⁷⁵Eren, s. 380; Gümüş, s. 270-271; Günay, s. 141; Aral / Ayrancı, s. 317-320; Zevkliler / Gökyayla, s. 300-301; Acar, s. 81.TBK m.328: "Belirsiz süreli kira 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. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır (f. 1). Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa,bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur (f. 2)".

Öğretideki bir görüşe⁷⁷ göre fesih döneminden “fesih süresi” anlaşılmaktadır. Fesih döneminin başlangıcı ise kira sözleşmesinin yapıldığı tarihtir. Diğer bir görüş ise fesih dönemi ile süresinin farklı kavramlar olduğudur. Çünkü bu görüşe fesih dönemi fesih süresinden daha geniş yorumlanması gereken bir kavramdır⁷⁸. Bu konu hakkındaki kanaatimiz ise fesih dönemi ile fesih süresinin kavramsal olarak farklı anlamlar taşıdığıdır. Çünkü fesih süresi tarafların sözleşmeyi feshetmek istediklerinde bildirim karşı tarafa ulaşması için gereken azami süreyi ifade etmektedir. Sonrasında ise bildirim karşı tarafa ulaşması ve sona erdirici bir nitelik kazanması bakımından ise asgari bir süre fesih bildirim süresi olarak adlandırılmaktadır. İşte bu iki asgari ve azami sürenin toplamı fesih dönemi kavramını oluşturmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m.329’da ise taşınmaz ve taşınır yapılara ilişkin kiraların feshi düzenlenmiştir. Taraflardan her biri, bir taşınmaz veya taşınır yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir (TBK m. 329). Bu hüküm ayrıca konut ve çatılı iş yeri kiralarında (TBK m. 347/II-III uyarınca) da şartları olduğu takdirde uygulanmaktadır. Fesih bildirim ile kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için haklı sebebin varlığına ihtiyaç yoktur⁷⁹.

Yapılan fesih bildiriminin geçerli olması kanuni fesih dönemlerine ya da sürelerine uyulmasına bağlıdır. TBK m. 329 taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında ve m. 330 ise taşınır kiralarında uyulması gereken asgari zorunlu fesih sürelerini düzenlemiştir. Düzenleme gereğince bu süreler asgari sürelerdir ve taraflar bu sürelerin altında herhangi bir süre belirleyemezler. Ancak bu sürelerin üzerinde bir süre belirleyebilirler⁸⁰. Buradan kira sözleşmesinin tarafları TBK m. 329’daki üç aylık süreyi iki aya indiremezken, beş aya çıkarabilecekleri sonucu çıkarılmaktadır.

2.5.2. Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Sebeplerle Sona Ermesi

Türk Borçlar Kanunu m. 331/I’deki düzenlemeye göre, “Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamının kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir”. Kanun koyucunun burada olağanüstü sebep saydığı hususlar, önemli sebeplerin varlığı (m. 331) , kiracının iflası

⁷⁷Yavuz, Borçlar Özel, s. 301; Gümüş, s. 272.

⁷⁸Eren, s. 382; Aydın, s. 91; Acar, s. 81.

⁷⁹Aral /Ayrancı s. 320; Eren, s. 381; Gümüş, s. 272-273; Eren, s. 381.

⁸⁰Aral/ Ayrancı, s. 321; Eren, s. 381; Gümüş, s. 273.

(m. 332⁸¹) ve kiracının ölümüdür (m. 333⁸²). Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nda başka maddelerde de konuyla ilgili düzenlemeler mevcuttur. Türk Borçlar Kanunu m. 315, m. 316/I-II bu konuyla ilgili düzenlemeleri içerdiğinden örnek olarak gösterilebilir⁸³.

Türk Borçlar Kanunu m. 331/I'e göre, bu madde emredici nitelikte olduğundan her türlü kira sözleşmesinde belirli ya da belirsiz süreli yapıp yapılmadığına bakılmaksızın uygulanmalıdır. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararında bu hükmün yalnızca belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulanabileceğine hükmetmiştir. Bu karar ise "Davada dayanılan ve hükme esas alınan 15.06.2007 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel şartlar bölümü 4. maddesinde kira akdinin bitiş tarihinden üç ay önce mal sahibine bildirim yapılacağı koşulu getirilmiştir" şeklindedir. Beş yıllığına yapılan belirli bir kira sözleşmesinin TBK m. 331 önemli sebebin varlığına dayandırarak sona ermesine hükmetmiştir⁸⁴. Ancak gerek Alman öğretisinde⁸⁵, gerekse Türk öğretisinde belirsiz süreli kira sözleşmeleri için ayrıksı bir düzenleme olmadığından, TBK m. 331 hükmünün her türlü kira sözleşmesi bakımından uygulanması gerektiği genel kabul edilen görüştür⁸⁶. Yine 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nda sadece taşınmaz kiralarda bu hükümle fesih hakkının kullanabileceği yer almaktaydı⁸⁷.

2.5.2.1. Olağanüstü Feshin Şartları

Olağanüstü feshin birinci şartı kira ilişkisinin taraflardan biri için çekilmez hale gelmiş olmasıdır. Önemli nedenin varlığı başlı başına yeterli bir husustur. Önemli neden, kira sözleşmesinin taraflarından herhangi birinin kusurundan kaynaklanabilir. Hatta tarafların kusuru olmadan dahi ortaya çıkmış olabilir⁸⁸. Tarafların kusuruna dayanan sebeplere örnek olarak kiracının kiralayana hakaret etmesi, kiralayanın kiracının çocuğuna cinsel tacizde bulunması verilebilir⁸⁹. Tarafların kusuruna dayanmayan sebeplere ise kiracının tayininin başka

⁸¹TBK m.332:"Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren,güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmez".

⁸²TBK m. 333: "Kiracının ölmesi durumunda mirasçılar, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler". Bkz. Aydoğdu / Kahveci, s. 354, " Kiracının ölümü nedeni ile fesihte TBK m. 333 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanmaz. Bu hüküm olağan kira sözleşmelerinde olağan kira sözleşmelerinde kiracının ölümü ile mirasçılarının yasal fesih süresine uyarak kira sözleşmesini sona erdirebileceğini düzenlemektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 356 hükmü uygulanır".

⁸³Aral/ Ayrancı, s. 324; Eren, s. 384; Zevkliler/ Gökyayla, s. 322.

⁸⁴Yargıtay 6. HD. K.T: 04.06.2013, E. 6353, K. 9857, E.T: 12.05.2019.

⁸⁵SVIT Kommentar: Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 2008, Zürich, Article 266g.

⁸⁶Aydın Tez, s. 107-108; Aral/ Ayrancı s. 325; Eren, s. 384; Gümüş, s. 276.

⁸⁷Eren, s. 384, (dipnot)

⁸⁸Zevkliler/ Gökyayla, s. 331; Eren, s. 384; Gümüş, s. 278; Aydoğdu/ Kahveci, s. 355.

⁸⁹Bkz. Gümüş, s. 277.

şehre çıkması, depremde dolayı evde oluşan çatlamların kiracının psikolojik durumunu etkilemesi verilebilir⁹⁰. Kira sözleşmesini fesheden taraf, bu şartlara ek olarak yasal fesih sürelerine de uymak zorundadır⁹¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 331/II' de ise “Hakim, durum ve koşulları göz önünde bulundurarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar” (Eski BK m. 264). 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nda, tazminat miktarı belirlenirken, tazminat miktarının tamamını kapsayacak şekilde verilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Ancak TBK' da bu husus yeniden düzenlenmiş ve hakime hakkaniyet çerçevesinde takdir yetkisi bırakılmıştır. Hakim kusurun olup olmadığını, varsa derecesini, kira ilişkisinin süresini vb. araştırıp incelemelidir⁹². Gerektiğinde hakim, tazminata hükmetmeyebilir. Ayrıca bir olağanüstü sebebin varlığı halinde her zaman tam tazmine gidilmesi gerektiği yargısı doğru bir kural olmayacağından, yeni düzenlenmenin yerinde olduğu kanısına varılabilir⁹³.

Olağanüstü hallerde örneğin savaş ya da seferberlik dönemlerinde, asker kişiler, görevlerini ifa etmek amacıyla yerleşim yerlerini değiştirmek zorunda kalırlarsa, kira sözleşmesini TBK m. 331'de belirtilen fesih sürelerine uymadan hatta tazminat ödemek zorunda olmadan feshedebilirler⁹⁴.

2.5.2.2. Olağanüstü Feshin Sonuçları

Olağanüstü fesih bozucu yenilik doğuran bir hak olduğundan, kira sözleşmesini sona erdirir⁹⁵. Fesih, tek taraflı bir irade beyanıdır. Karşı tarafın kabulüne gerek kalmadan, ulaşma anında hüküm ve sonuç doğurur⁹⁶. Fesih beyanı geri alınamaz ve herhangi bir şarta bağlı olarak fesih beyanında bulunamaz⁹⁷.

⁹⁰Eren, s. 384; Zevkliler/ Gökyayla, s. 332.

⁹¹Eren, s. 385; Gümüş, s. 278; Aral/ Ayrancı, s. 325. “Fesih süreleri ise TBK m. 329-330'da düzenlenmiştir”.

⁹²Zevkliler/ Gökyayla, s. 332; Gümüş, s. 278.

⁹³Eren, s. 383; Zevkliler/ Gökyayla, s. 332 (dipnot); Yavuz, Borçlar Özel, s. 303.

⁹⁴4308 sayılı Seferberlikte veya Fevkalade Hallerde Askeri Şahıslara Ait Hukuk Davalarıyla İcra Takiplerinde Yapılacak Muameleler Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 30.11.1942, Resmi Gazete Tarihi:05.12.1942. Kanun m.5: “Seferberlikte veya fevkalade hallerde askerlik vazifesi icabı olarak ikamet etmekte bulunduğu şehir, kasaba veya köyden ayrılmak mecburiyetinde olan askeri şahıslar mukavele ile kiraladıkları meskenlerin mukavelelerini feshedebilirler. Mukavelenamelerde hilafına konmuş olan şartlar muteber değildir”. Bu madde gereğince aksine yapılan sözleşme hükümleri geçersizdir.

⁹⁵“Yenilik doğran haklar üç gruba ayrılmaktadır: bozucu yenilik doğuran haklar, geciktirici yenilik doğuran haklar ve kurucu yenilik doğuran haklar”. Bkz. Demirbaş, H. (2006) . “Yenilik Doğuran Haklar”, Vedat Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, s. 44-46.

⁹⁶Kılıçoğlu, A.(2018). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi Yayınları, 16. Bası, Ankara, s.70-71, “Açık bir kabule ihtiyaç olmadığı durumlarda sözleşme önerinin kabulcüye ulaştığı anda kurulur. Ancak açık bir kabule ihtiyaç duyulmadığı durumlarda ise kabulcü kendisine ulaşan öneriyi reddedebilir”; Akıncı, s.51.

⁹⁷Eren, s. 385; Yavuz, Borçlar Özel, s. 304; Aydoğdu/ Kahveci, s. 357.

Türk Borçlar Kanunu m. 331/II' de : “Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını karara bağlar” şeklinde düzenlenen hüküm gereğince hakim, olağanüstü fesih sonucunda tazminata hükmedebilir. Burada tazminat hususu, zararın tamamının karşılanması olarak algılanmamalı, adil ve makul bir tazminata hükmedilmelidir. Tazminatın kapsamını ve miktarını, TMK m. 4 “Kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir” hükmüne dayanarak hakim takdir eder. Burada da zarara uğrayan tarafın tazminat isteme süresi, genel olarak sözleşmeden doğması sebebiyle on yıllık zamanaşımı süresidir⁹⁸.

2.6. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

2.6.1. Genel Bilgi

818 sayılı BK, zayıf olan kiracıyı korumakta yeterli olmadığı için 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun adını taşıyan bir kanun çıkarılmıştır. Ancak daha sonra 6098 sayılı TBK çıkarılarak 6570 sayılı GKHK hükümleri, yeni Türk Borçlar Kanunu'nda toplanmış, böylece kira ile ilgili hükümler yeni Türk Borçlar Kanunu'nda toplanmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun Dördüncü Bölümünün İkinci Ayrımında yer alan, aynı zamandan m. 339 ve devamında (339-356) düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiraları hakkındaki hükümler kullanımı kiracıya bırakılan eşyayı da kapsamaktadır. Kanunda konut ve çatılı işyeri tanımlanmadığı için nelerin bu kapsamda değerlendirileceğinin belirlenirken ilk önce oturma, barınma ya da yatma amacıyla yapılan yerler konut olarak nitelendirilmektedir⁹⁹. Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'na göre çadır, karavan gibi kişilerin sürekli barınmasına uygun olmayan yerler konut olarak nitelendirilemez. Bir yerin konut olarak nitelendirilmesi için üç boyutlu bir hacme sahip olmalı ve üzerinde bulunduğu toprağa sürekli olarak bağlı olmalıdır. Yine TBK, bir yerin konut sayılabilmesi için üstünün örtülü ya da çatılı olması şartını aramadığı için çatısı olmayan yerler de konut sayılabilir. Altı aydan daha kısa süreli kullanım amacıyla kiralanan tatil evleri hakkında da konut kiralalarına ilişkin hükümler (TBK m. 339¹⁰⁰) uygulanamaz¹⁰¹.

⁹⁸Burcuoğlu SEMİNER, s. 72; Eren, s. 385-386.

⁹⁹Öztürk,M.(2017). “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, s. 1551-1552; Eren, s. 394; Gümüş, s. 186.

¹⁰⁰TBK m.339:“Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği geçici kullanıma özgülenmiş altı ay ve daha kısa süreyle kiralananlarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır”.

¹⁰¹Öztürk, s. 1552; Eren, s. 395; Yavuz, Borçlar Özel, s. 307-308.

Bir kira sözleşmesinin konut kirası olarak nitelendirilmesi için hangi nitelikleri taşıması gerektiği noktasında kanunda herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Konut kirası, bir kişinin sürekli olarak oturma ihtiyacına karşılık kira ilişkisi kurduğu taşınmazı ifade etmektedir. Burada aranan temel kriter kişinin günlük uyku ihtiyacının karşıladığı yer olarak belirtilmektedir. O halde kiralananın konut olarak nitelendirilebilmesi için kişinin asgari yaşamsal gereksinimini karşılaması gerekmektedir¹⁰².

Konut kirası kapsamında tek bir dairenin kiralanması aranmamaktadır. Eğer bir oda kiralandığında kişinin yatma ihtiyacı karşılanıyorsa orada konut kirasından bahsedilmektedir. Örneğin kiralanın odanın banyosu ya da tuvaletinin bulunmaması onun, konut niteliğini etkilememektedir. Banyosu ya da tuvaleti olmayan, mutfağı bulunmayan bir kiralanın da kişinin yalnızca yatma ihtiyacını karşılıyorsa konut olarak nitelendirilmektedir. Toplu olarak kalınan yurtlar, çadırlar ya da barakalar ise konut kirası kapsamında değerlendirilemez¹⁰³.

Çatılı işyeri kavramı ise Türk Borçlar Kanunu'nda tanımlanan bir kavram değildir. Ancak öğretideki kabul edilen görüşe¹⁰⁴ göre, bir kira sözleşmesi, ekonomik faaliyetlerin, ticari ilişkilerin ya da bir mesleğin icrasına yönelik olarak yapılmışsa, işyeri kirası niteliğini kazanmıştır. Ancak bir taşınmazın belirli bir kısmının üzeri örtülü bir kısmının üzeri ise açıkça bu durumda TMK m. 339 vd. uygulanamayacaktır. Örneğin bir taşınmazın bir bölümü çay bahçesi olarak üzeri açık bir şekilde işletiliyorsa burada konut ve çatılı işyeri kiraları kapsamında TBK m. 339 vd. uygulanamaz. Bir diğer kiralanma şekli dernek, vakıf ya da birliklerin bir taşınmazı kiralayarak ondan gelir elde ettiği durumlarda ortaya çıkmaktadır. Burada da çatılı işyeri kavramına dayalı olarak gerekli hükümler uygulama alanı bulmaktadır¹⁰⁵.

Yine hobi olarak kullanılan yerler çatılı işyeri kapsamında değildir. Büyük alışveriş merkezlerinin koridor, sahanlık, merdiven altı ve benzeri kısımlarında kiralanın yerler için açılacak tahliye davalarında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı tartışma konusudur¹⁰⁶. Kanaatimiz, somut olaya göre değerlendirme yapılarak kiralanandan bir gelir elde ediliyorsa ya da yatma ihtiyacı karşılanıyorsa burada da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulabilecektir.

¹⁰²Altun, Ertan.(2013). 6098 sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s. 13; Feyzioğlu, s. 627.

¹⁰³Altun, s. 15.

¹⁰⁴Safarov s. 77; Gümüş, s. 186; Eren, s. 394; Yavuz, Borçlar Özel, s. 308.

¹⁰⁵Gümüş, s. 187; Eren, s. 395.

¹⁰⁶Altun, s. 17.

Konut işyeri kavramı, bir yerin hem ev olarak hem de işyeri olarak kullanımını kapsayan bir tanımdır. Günlük hayatta sıklıkla karşılaşılan diğer bir konut türü ise bir yerin hem işyeri hem de ev olarak kullanılmasıdır. Bu konutlar home office (konut işyeri) olarak adlandırılmaktadır. Home officelerde ise konut kirasına mı, çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlere mi gidilmeli noktasında, kullanılan yerin kullanım amacı hangisi açısından daha ağır basıyorsa ona ilişkin hükümler uygulanmalıdır¹⁰⁷.

2.6.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi

1 Temmuz 2012 itibarıyla 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmiştir. 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce 6570 sayılı GKHK ile 818 sayılı BK birlikte uygulanmaktaydı¹⁰⁸. Yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK m. 347-348 arasında konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesi hususu, TBK m. 350-356 arasında ise kira sözleşmesinin tahliye davası açılması suretiyle sona erdirilmesini düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 347 “Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir (f. 1). Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler (f. 2)” şeklindedir. Aynı maddenin 3. fıkrası ise “Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılacağı durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir” şeklindedir ve bu madde gereğince kira ilişkisine dayanan ilişkinin genel hükümlere göre sona erdirilmesi ile ilgili maddeler konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulanmaktadır¹⁰⁹.

Yürürlükten kalkmış olan GKHK m. 11¹¹⁰ hükmü yeni TBK m. 347/I'deki bir yıllık süre ile sözleşmenin uzayacağını düzenleyen hüküm ile benzetilmektedir. Aynı düzenlemenin

¹⁰⁷Öztürk, s. 1552-1553; Eren, s. 396-397.

¹⁰⁸Doğan, M./Baygın, C. (2005). “Türk Borçlar Kanun Tasarısında Kira Sözleşmelerine İlişkin Hükümler” Hukuki Perspektifler, Dergisi, S. 4, s. 129; Akıncı, Ş. (2008). “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 3, s. 35; Kalender, A. (2017). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, Terazi Hukuk Dergisi, S. 136, C: 12, s. 27-35, E.T:08.04.2019.

¹⁰⁹Aral/ Ayrancı, s. 326, Yavuz, Borçlar Özel, s. 288; Gümüş, s. 313.

¹¹⁰GKHK m. 11: “Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır”. Burcuoğlu, H. (2013). “Konut ve Çatılı İşyeri

ikinci fıkrasında ise belirli süreli bir kira sözleşmesinde (örneğin 3 yıllık) öngörülen sürenin dolduktan sonra eski sözleşmenin içeriğiyle benzer yeni bir sözleşme meydana gelmektedir. Yine TBK m. 347/I'deki belirli süreli kira sözleşmelerinde yenilenme durumu olursa eskiden öngörülen teminatların yeni sözleşme bakımından geçerli sayılmayacağı kabul edilmektedir¹¹¹.

2.6.2.1. Belirli ve Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi

Belirli süreli olarak yapılan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, hem bildirim yoluyla hem de dava açılması suretiyle sona erdirilebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise TBK m. 347/II' ye göre kiracı her zaman; kiraya veren ise herhangi bir sebep göstermeden kira ilişkisinin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre kira sözleşmesinin sona erdirebilir. Türk Borçlar Kanunu m. 347/II hükmünün uygulanabilmesi için kiracının kira ilişkisine bağlı olarak yükümlülüklerini doğru bir şekilde yerine getirdiği ve sözleşmenin sona erdirilmesi bakımından herhangi bir sebep bulunmaması aranmaktadır. Ayrıca 6570 sayılı GKHK döneminde düzenlenmemiş olan bu hüküm, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun getirmiş olduğu yeniliklerden biridir¹¹².

TBK m. 347/I'deki düzenlemeye göre, "Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez". Bu hüküm, kiracıyı koruma amacıyla konulmuştur. Kira sözleşmesinde bu düzenlemenin aksine bir hüküm bulunursa, yapılan sözleşme kesin hükümsüzdür. Yine on beş günlük bildirim süresi, kiracı lehine kısaltılabilir hatta tamamen kaldırılabilir. Kiracı bu fesih bildirim süresini kira sözleşmesinin süresinin bitiminden en az on beş gün önce kullanabilir. Eğer kullanmaz ise kira sözleşmesi bir yıl uzamış sayılır¹¹³.

Örneğin, 12.02.2019 tarihinde yapılan iki yıl süreli bir kira sözleşmesinin sona erme tarihi 12.02.2021'dir. Kiracı bu tarihten itibaren on beş günlük süre içinde yani 27.02.2021 tarihine kadar fesih bildiriminde bulunmalıdır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında, dava konusunun ihtiyaç gereksinimine dayalı olarak kira sözleşmesinin sonra erdirilmesi olduğunu belirtmiştir. Somut olayda Yargıtay, kiracının iki yıllığına yapılmış olan kira sözleşmesini sona erdiğini on

Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi ile İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", Yaşar Üniversitesi E- Dergisi, S. 8, s.661,E.T:17.04.2019; Gümüş, s. 291; Yavuz, Borçlar Özel, s. 340; Eren, s. 411.

¹¹²Burcuoğlu FESİH, s. 661; Öztürk, s. 1554-1560; Eren, s. 410; Gümüş, s. 290-292; Arat, s.31.

¹¹³Öztürk, s. 1555-1556; Eren, s. 411; Aral / Ayrancı, s.327; Zevkliler / Gökyayla, s. 338-339; Gümüş, s. 91-92; Han, s. 41.

beş günlük bildirim süresine uyarak haber vermediğini gerekçe göstererek TBK m. 347 hükmünü uygulamıştır. O halde sözleşme, TBK m. 347 hükmü gereğince bir yıl uzamış sayılır ve ilk derece mahkemesinin vermiş olduğu karar bozulmalıdır¹¹⁴. Yine aynı maddenin birinci fıkrasında “...Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir” şeklinde bir hüküm düzenlenmiştir. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun Geçici m. 2’de, 6101 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce TBK m. 347/I’de belirtilen kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla beraber kalan süresi beş yıldan daha kısa olanlar bakımından beş yıl, on yılı doldurmuş olanlar bakımından ise iki yıldan sonra uygulanacağı düzenlenmiş idi. İki farklı süre belirtilmiş ve bu durum da uygulamada sıkıntılar çıkmasına sebep olmakta idi. Türk Borçlar Kanunu m. 347 ise 1.7.2014 tarihinden itibaren uygulanmaya başladı. Yargıtay bir başka kararında, somut olayda konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından düzenlenmiş olan TBK m. 347/I hükmünü uygulamıştır. Kiraya veren, sözleşme süresinin dolmasına dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdiremez. O halde, sadece on yıllık uzama süresinin sonunda her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla herhangi bir sebep göstermeden kira sözleşmesini sona erdirebilir. Yine Yargıtay somut olayda TBK m. 347/I hükmünün 1.7.2014 tarihine kadar uygulanamayacağı sonucunun çıkarılmaması gerektiğini belirtmiştir¹¹⁵. Yargıtay yakın tarihli benzer bir kararında da TBK m. 347/I’e göre kiraya verenin on yıllık uzama süresi sonunda herhangi bir sebep göstermeden üç aylık bildirim süresine uymak şartı ile sözleşmeye son verebileceğine hükmetmiş ve ilk derece mahkemesinin kararını bozmuştur¹¹⁶.

Öğretide TBK m. 347/II hükmündeki on yıllık uzama süresinin ne zaman başlayacağına ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Çünkü TBK bu hususu açıkça belirtmemiş hatta kanun gerekçesinde de belirtilmemiştir. On yıllık uzama süresi soyut bir kavramı ifade ettiğinden ve aynı zamanda uygulama bakımından da belirsizliklere sebep olduğundan konuyla ilişkili olarak öğretideki görüşler incelenmelidir. Bunlardan ilki on yıllık uzama süresinin başlangıcının kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten itibaren dikkate alınması gerektiği görüşüdür. Çünkü bu görüşe göre özel düzenleme olan konut ve çatılı işyeri kiralalarında bir hüküm bulunmadığından genel

¹¹⁴Yargıtay 6. HD. E. 11003, K. 4313, K.T: 01.06.2016, E.T: 10.11.2019; Ruhi KİRA, s. 136-137.

¹¹⁵Yargıtay 6. HD. E. 11201, K. 3866, K.T: 12.05.2016, E.T: 04.10.2019; Ruhi KİRA, s. 146-147.

¹¹⁶Yargıtay 6. HD. E. 10244, K. 3728, K.T: 09.05.2016, E.T: 04.10.2019; Ruhi KİRA, s. 159-160.

Benzer bir karar için bkz. Yargıtay 6. HD. E. 10608, K. 1003, K.T: 28.01.2014, E.T:04.10.2019; Ceran, s.148-149.

hükümler çerçevesinde TBK m. 327-328¹¹⁷ hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Yine ayrı görüşü savunanlar TMK m. 23/II hükmü gereğince bu uzun sürenin kiraya verenin özgürlüğünü ileri derecede kısıtladığını vurgulamaktadırlar¹¹⁸.

Bir diğer ve yaygın olan görüş ise hükümde açıkça belirtilen on yıllık uzama süresinden sonra sözleşmenin sona ermesini ve ek olarak meydana gelecek yeni kira sözleşmesinin birer yıllık uzamalar neticesinde toplamda on yılı bulması gerektiği görüşüdür. Yani kira sözleşmesinin süresi dolduktan sonra 10 yıllık uzama süresi işlemeye başlar¹¹⁹. Yargıtay ise kira süresinin sona erdiği tarihten itibaren on yıllık sürenin dikkate alınması gerektiği görüşündedir¹²⁰. Yargıtay bir kararında¹²¹ iki yıllık yapılan kira sözleşmesinde on yıllık uzama süresinin yapılan sözleşmenin süre bitiminden itibaren başlayacağını belirtmiştir. Yine Yargıtay başka bir kararında¹²² beş yıllığına yapılan kira sözleşmesinin 1.1.2003 tarihinde dolduğunu on yıllık uzama süresinin de bu tarihten itibaren işlemeye başlayacağına hükmetmiştir. O halde 01.01.2013 tarihinde on yıllık uzama süresi dolacaktır. Kanaatimiz ise on yıllık uzama süresinin uygulama kapsamında oldukça uzun bir süre olması sebebiyle bu sürenin kira sözleşmesinin yapıldığı tarih ile başlamasının hem kiracı hem de kiraya veren bakımından hakkaniyete daha uygun olduğudur.

Belirli süreli olarak yapılan konut veya çatılı işyeri kiralalarında sürenin dolmasıyla kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez. Yine ancak sürenin dolmasına bağlı olarak sözleşmeyi kiracı sona erdirebilmektedir. Eğer kiracı sözleşmeyi sona erdirmez ise, sözleşme kendiliğinden uzar. Ve son olarak kiracı ya da kiraya veren on yıllık uzama sürelerinin sonunda sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir¹²³. Fesih bildirim yazılı şekilde yapılmadığı sürece geçerli sayılmaz. Bu da ispat yükü açısından kiracıya kolaylık sağlamaktadır. Yazılı bildirim adi yazılı şekilde

¹¹⁷TBK m. 327: “Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür”. TBK m. 329: “Belirsiz süreli kira 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. Fesih dönemlerinin hesabında kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur”.

¹¹⁸Gökyayla, E. (2013). “İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, s. 152; Gümüş, s. 292; Zevkliler/ Gökyayla, s.340-344.

¹¹⁹Burcuoğlu, H.(2007). Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler,İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı, İstanbul,s. 112; Burcuoğlu, H. (2008). Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”,Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan,Beta Yayınevi, İstanbul, s.36; Burcuoğlu SEMİNER, s. 72-73; Eren, s. 411; Yavuz, Borçlar Özel, s. 293.

¹²⁰Gümüş, s. 294; Yavuz, Borçlar Özel, s. 341.

¹²¹Yargıtay 3. HD. E. 7224, K. 3074, K.T: 08.04.2019, E.T: 10.10.2019.

¹²²Yargıtay 6. HD. E. 9997, K. 11800, K.T: 03.11.2014, E.T: 10.10.2019.

¹²³Burcuoğlu ARMAĞAN, s. 36; Yavuz, Borçlar Özel, s. 340-341;

olabileceği gibi noter aracılığıyla resmi şekilde de yapılabilir¹²⁴. Bu maddenin uygulama alanı yalnızca kiracılar içindir. Kiraya verenin on beş günlük süreye dayanarak kira sözleşmesini fesih hakkı bulunmamaktadır. Kiraya veren, sözleşmenin on yıl uzaması sonunda bu uzamayı izleyen her yılın bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak, sebep göstermeden sözleşmeyi feshedebilir. Taraflar sözleşmede bu hükmün dışında bir madde belirleyemezler¹²⁵. Ayrıca m. 349'da aile konutu başlığı altında düzenlenen hükme göre, "Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez (f. 1). Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir (f. 2). Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildiri ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır (f. 3)".

Kiraya veren sıfatına sahip olmayan diğer eş, kiracıya bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilir. Bu bildirimden sonra eş sözleşmenin tarafı haline gelir ve kiraya veren, her iki eşe de ayrı ayrı bildirimde bulunmak suretiyle kira ilişkisine son verebilir¹²⁶. Bu hüküm yalnızca konut kiralalarında uygulanır, işyeri kiralalarında uygulama alanı yoktur¹²⁷. Kiracının ölmesi durumunda ise kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı hususu TBK m. 356'da düzenlenmiştir. 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"¹²⁸. Bu madde hükmünde kiracının ölmesi durumunda kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı düzenlenmiştir. Eğer kiracı öldüğünde kiralananı birlikte kiralamış olduğu ortakları var ise kiracının mirasçıları bu ortaklarla birlikte kira sözleşmesinin tarafı olurlar. Diğer bir nokta ise, ortakların da ölmüş olması halinde onların mirasçıları ile kiracının mirasçılarının, kira sözleşmesinin tarafı olacağı hususudur. Son olarak ise bu taşınmaz konut olarak kullanıyorsa ve kiracı ölürse, kiralanda kiracı ile birlikte oturanlar kira sözleşmesinin tarafı olacaktır.

Konuyu özetlemek gerekirse belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı her zaman sözleşmeyi feshedebilirken, kiraya verenin ise kira başlangıç tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra genel hükümler çerçevesinde kira sözleşmesini sona erdirebileceği düzenlenmiştir. Belirli

¹²⁴Eren, s. 411; Aydoğdu/ Kahveci, s. 352.

¹²⁵"Konulursa eski adıyla mutlak butlan, yeni adıyla kesin hükümsüz olur", bkz. Eren s. 411.

¹²⁶Eren, s. 413; Aral/ Ayrancı s. 327; Yavuz, Borçlar Özel, s. 336-349.

¹²⁷Zevkliler/ Gökyayla, s. 345; Aydoğdu/ Kahveci, s. 354.

¹²⁸Erzurumluoğlu TEZ, s. 62; Aral/ Ayrancı, s. 328; Eren, s. 413; Aydoğdu/ Kahveci, s. 354- 355.

sürelî kira sözleşmeleri bakımından ise kiracının sözleşme süresinin bitimine on beş gün kala bildirimde bulunmadıkça, sözleşmenin bir yıllığına uzamış sayılacağı düzenlenmiştir. Kiraya verenin ise sürenin bitimine dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilemeyeceği, sadece on yıllık uzama sürelerine dayalı olarak bu uzama sürelerinin bitiminden itibaren en az üç ay önce bildirimde bulunarak herhangi bir sebep göstermeden kira sözleşmesini sona erdirebileceği düzenlenmiştir¹²⁹.

2.6.2.2. Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi

Türk Borçlar Kanunu m. 350 vd. düzenlenen bir kira ilişkisinin dava yoluyla sona erdirilmesi halleri, sınırlı sayıdadır ve yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulmaktadır. Bu sebepler TBK m. 350-352 arasında düzenlenmiştir. 6570 sayılı GKHK m. 7’de “Kira şartlarına ve Borçlar Kanunu’nun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralayan tahliye davası açabilir” şeklinde yer alan bu düzenleme hem TBK hem de 6570 sayılı GKHK’da yer alan ortak hükümlerden birisidir. Genel olarak kiraya verenden kaynaklanan ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erdirme şeklinde iki farklı başlık altında düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 350-351 arasında kiraya verenin kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmesini düzenlerken, TBK m. 352’de kiracıdan kaynaklanan sebepler düzenlenmiştir¹³⁰. Kira sözleşmesinin dava yolu ile sona erdirilmesinde TBK m. 354 hükmü gereğince uygulanacak hükümler kiracının aleyhine değiştirilemez ve genişletilemez. Dava yoluyla sona erdirmede davada iki farklı hüküm verilir. İlk hüküm kira sözleşmesinin sona ermesi, diğer hüküm ise tahliye kararıdır. Fesih yoluyla¹³¹ sona erdirmeden farklı olarak tahliye davasında, tahliye kararı kesinleşinceye kadar kira ilişkisi varlığını korumaktadır¹³².

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4 sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu davaları düzenlemektedir¹³³. Buna göre m. 4/1,a “ Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları, sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun

¹²⁹Eren, s. 384-385; Zevkliler/ Gökyayla, s. 339; Gümüş, s. 290-291; Yavuz, Borçlar Özel, s. 300-301.

¹³⁰Eren, s. 413; Aral/ Ayrancı, s. 328; Gümüş, s. 298, Zevkliler/ Gökyayla, s.346; Günay,s.187.

¹³¹“Genel hükümler kısmında düzenlenen fesih yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesinde, fesih beyanı kiracıya ulaştığı anda hüküm ve sonuç doğurmaktadır”. Bkz. Gümüş, s. 298.

¹³²Öztürk, s. 1578; Gümüş, s. 298; Yavuz, Borçlar Özel, s. 343-344; Acar, s. 321.

¹³³Tanrıver, S. (2018). Medeni Usul Hukuku Cilt I, Yetkin Yayınları, Tümüyle Yenilenmiş Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş İkinci Bası, Ankara, s. 143-144.

değer veya tutarına bakılmaksızın görürler” şeklinde düzenlenmiş olup, tahliye davalarının sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği belirtilmiştir¹³⁴. Yargıtay yeni bir kararında¹³⁵ somut olayı incelemiş ve asliye hukuk mahkemesinde açılan davada, görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğuna karar vererek hükmü bozmuştur.

2.6.2.2.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebepler İle Sona Erme

Türk Borçlar Kanunu konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yolu ile sona ermesini sınırlandırmıştır. TBK m. 350-351 arasında ise kiraya veren açısından tahliye sebepleri düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 350’ ye göre “Kiraya veren, kira sözleşmesini, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa (f. 1), kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise (f. 2) belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir”.

Kiraya veren medeni hukuk açısından gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişiliğe haiz de olabilir. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararında tüzel kişiler ile ilgili görüşünü şu şekilde belirtmiştir: “Kamu kurumlarının imar veya proje uygulamaları sebebiyle açılan davalar Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına¹³⁶ göre ihtiyaç sebebiyle açılmış tahliye davaları olarak nitelendirilmektedir”¹³⁷.

¹³⁴Gümüş, s. 298.

¹³⁵Yargıtay 3. HD. E. 450, K. 586, K.T: 24.01.2019, E.T: 2.9.2019. Bkz. kararın içeriği: “Dava, 24.02.14 tarihinde 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra açıldığına göre görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir. Görevle ilgili düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olup, taraflar ileri sürmese dahi yargılamanın her aşamasında re’sen gözetilir. Taraflarda yargılama bitinceye kadar görev itirazında bulunabilirler. Görev itirazı yapılmamış olsa bile re’sen mahkeme, ilk önce görevli olup olmadığını inceleyip karara bağlamalıdır. Hal böyle olunca, mahkemece; uyuşmazlığın çözümünde Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu gözetilerek, görevsizlik nedeniyle Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 114/1-c ve 115/2. maddeleri uyarınca davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, bu yön göz ardı edilerek davanın esası hakkında hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir. Ne var ki; mahkeme kararının açıklanan bu gerekçeler ile bozulması gerekirken zuhulen başka gerekçe ile bozulduğu yeniden yapılan inceleme sonucu anlaşıldığından davacı vekilinin karar düzeltme isteği kabul edilerek, Dairemizin önceki bozma kararı kaldırılmış, mahkeme kararı açıklanan bu yeni gerekçeyle bozulmuştur”.

¹³⁶Yargıtay 6. HD. K.T: 08.07.2010, E. 4392, K. 8714; Yargıtay 6. HD. K.T: 17.09.2010, E.2483, K.7327, E.T:11.08.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹³⁷Öztürk, s. 1561; Eren, s. 415.

Tahliye davası açma süresi kural olarak bir aydır¹³⁸. Ancak TBK m. 353¹³⁹ bu kurala bir istisna getirmiştir. Yeniden kiralama yasağı başlığı altında ise TBK m. 355/I: “Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz”. Bu maddeye aykırı davranış halinde ise bir tazminat yaptırımını ön görülmüştür¹⁴⁰. Bu tazminatın medeni hukuk cezası olduğu hakkındaki görüşe göre buradaki tazminat ceza hukuku anlamında bir yaptırım değildir. Bu görüşe katılmakla birlikte bu duruma örnek olarak icra iflas hukukunda taahhüdü ihlal durumunda hapsen tazyik durumunun uygulanması verilebilir. Taahhüdü ihlalde olduğu gibi burada da yaptırımın amacı cezalandırmak değil, oluşacak zararı engellemektir¹⁴¹.

2.6.2.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebepler İle Sona Erme

Kiracıdan kaynaklanan sebepler ile sona erme TBK m. 352’de düzenlenmiştir. Bunlardan ilki kiracının tahliye taahhüdünde bulunmuş olmasıdır. Buna 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 erdirebilir (f. 1)”. 6570 sayılı kanun m. 7/a fıkrasında yazılı tahliyeye rağmen kiracı konutu boşaltmaz ise kiraya verenin icra dairesine başvurabileceği düzenlenmiştir¹⁴². Ancak 6098 sayılı TBK sadece icra dairesine başvuru yolunu kabul etmemiş, kiraya verenin dava açma hakkı olduğunu açıkça düzenlemiştir¹⁴³.

Kiracının tahliye taahhüdü yazılı olmak zorundadır. Çünkü bu geçerlilik şartıdır. Sözlü olarak yapılan tahliye taahhüdü geçerli değildir ve bu taahhüde dayanarak kiracıdan kiralananı tahliye etmesi istenemez. Ancak tarafların resmi yazılı şekilde yapmaları da pek tabii mümkündür¹⁴⁴. Yine nelerin geçerli tahliye taahhüdü olup olmadığını sınırlandırmak çok mümkün olmadığından Yargıtay’ın bazı kararlarından örnekler verilebilir. Şarta bağlı yapılmış

¹³⁸Gümüş, s. 300; Eren, s. 417; Zevkliler/ Gökyayla, s. 365; Mehmetoğlu, s. 204-205.

¹³⁹TBK m. 353:“Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır”.

¹⁴⁰Eren, s. 418; Gümüş, s. 300; Mehmetoğlu, s. 217-218.

¹⁴¹Öztürk, s. 1576-1577; Gümüş, s. 300; Güler, s. 746; Burcuoğlu, s. 120; Doğan, M. / Baygın, C. (2005). “*Türk Borçlar Kanun Tasarısı’nda Kira Sözleşmelerine İlişkin Hükümler*”, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 4, s.131; Akıncı KİRA, s. 47-48; Mehmetoğlu, s. 219.

¹⁴²12.01.2011 tarihli ve 6101 sayılı Kanunun 10. maddesiyle yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı kanun hükümleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na eklenmiştir.

¹⁴³Tunaboylu, M. (2013).*Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları*, Ankara,s.914; Gümüş, s. 301.

¹⁴⁴Eren, s. 422; Gümüş, s. 301; Yavuz, Borçlar Özel, s. 342; Akıncı KİRA, s. 39.

olan tahliye taahhüdü¹⁴⁵, kiralananın anahtarının kiracıya teslim edilmeden¹⁴⁶ imzalanan taahhütlere dayanılarak, tanzim tarihinin boş bırakıldığı taahhütlerde¹⁴⁷ ya da birden fazla kiracının olduğu kira ilişkilerinde yalnızca bir kiracının taahhüt verdiği durumlarda verilen tahliye taahhütleri geçerli değildir¹⁴⁸.

Kiracının tahliye taahhüdüne dayanarak kiraya verenin dava hakkını kullanmasında bu hakkın kiraya verene tanındığı görülmektedir. Kiraya verenin vekili var ise vekil imza hakkını kullanarak taahhüt nedeniyle dava hakkını kullanamaz. Yargıtay eski bir kararında bu konuyu ele almış ve hükmü bozmuştur¹⁴⁹. Yine Yargıtay başka bir kararında kiraya veren durumunda olmayan malikin taahhüde dayalı olarak dava açma hakkına sahip olmadığına hükmetmiştir¹⁵⁰. Ancak Yargıtay bazı hallerde kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin bu hakkı kullanabileceğini de belirtmektedir. Yargıtay bir kararında¹⁵¹ malikin bu hakkını kullanabileceğine hükmetmiştir. Malik burada icra takibi yapabilir hatta dava dahi açabilir¹⁵². Ayrıca kiraya verenin malik olmadığı durumlarda, kiraya veren bu hakkını alacağın devri hükümleri çerçevesinde malike de devredebilir¹⁵³. Yargıtay diğer bir kararında kiraya veren kişinin dava açma hakkına sahip olduğunu belirtmiş, kiraya veren sıfatına sahip olmayan kişilerin taahhüt nedeniyle dava açma hakkına sahip olmadığı hükmüne karar vermiştir¹⁵⁴. Genel olarak kiracı taahhüt ettiği tarihte taşınmazı boşaltmak zorundadır¹⁵⁵.

¹⁴⁵Yargıtay 6. HD. E. 3678, K. 5300, K.T:28.04.1987; Yargıtay 3. HD. K.T: 17.09.2019, E. 4491, K.3655, ET: 02.05.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁴⁶Yargıtay 6. HD. E. 1616, K. 1853, K.T: 17.02.1993, ET: 02.05.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁴⁷Yargıtay HGK. E. 357, K. 422, K.T: 1.07.1992, E.T: 02.05.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁴⁸Tunaboşlu, s. 915. Kararlar için <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/index.jsf?dswid=-8392#>.

¹⁴⁹Yargıtay 6. HD. E. 502, K. 1251, K.T: 30.01.1992, E.T: 02.06.2019. Kararın içeriği: “Davacı, kiralarda kiracı-sı bulunan davalının bu yeri 31.12.1990 tarihinde boşaltmayı taahhüt ettiğini iddia ederek, kiralananın tahliyesini istemiştir. 01.03.1987 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşmenin davalı ile Mehmet ve Mercan vekilleri olan Turgut arasında yapıldığı dosyadaki yazılı sözleşme aslından anlaşılmaktadır. Davaya esas alınan 01.05.1990 tarihli taahhütnamenin yine asıl kiralayanlar olan Mehmet ve Mercan'a verildiği taahhütname içeriğiyle bellidir. Bu durumda, sözleşmeye taraf olan kiralayanlar arasında davacının bulunmadığı yani davayı açan kişinin kiralayan durumunda olmadığı açıktır. Davacının kiralananı sonradan iktisap eden ve sözleşmeye halef olmuş kişi durumunda da olmadığı tapu kaydından anlaşılmaktadır. Bu durumda, davacının dava hakkının varlığından söz edilemez. Kendisinin sözleşmeye ancak kiralayan vekili olarak imza attığı nazara alınıp davanın reddine karar verilmesi gerekirken bundan zuhul olunarak yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır”. **Tunaboşlu**, s. 974, bir diğer karar ise Yargıtay 6.HD. E.7547, K.7683 K.T: K.T: 07.10.1999, E.T: 02.06.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁵⁰**Tunaboşlu**, s.966, “Taahhüt nedeniyle açılacak olan tahliye davası ancak kiraya veren tarafından açılmalıdır. Kiraya veren durumunda olmayan malikin bu davayı açma hakkı yoktur. Ancak yeni malik açısından farklı bir durum mevcuttur. Yeni malik önceki malikin ve kiralayanın halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir”. Bkz. Yargıtay 6. HD. E. 1162, K. 5005, KT: 27.04.2010, E.T: 06.06.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁵¹Yargıtay 6. HD. E. 14282, K. 1541, K.T: 02.03.2008, E.T: 07.06.2019.

¹⁵²Tunaboşlu, s. 935. Bkz. <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/kullaniciGiris.jsf?dswid=-9604>.

¹⁵³Yargıtay 6. HD. E. 14282, K. 1541, K.T: 02.03.2008, E.T: 15.12.2019. Tunaboşlu, s. 915, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁵⁴Yargıtay 6. HD. E. 4814, K. 5098, K.T: 13.04.1992, E.T: 15.12.2019. Tunaboşlu, s. 973, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁵⁵Eren, s. 423; Zevkililer/ Gökyayla, s. 363; Aydoğdu/ Kahveci s. 370.

Kiracıdan kaynaklanan bir diğer sebep ise kiracının kira bedelini ödememesi durumunda kiraya verenin kiracıya karşı iki haklı ihtarda bulunmuş olmasıdır. Türk Borçlar Kanunu m. 352/II' ye göre "Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep 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". Burada da ihtar diğer sebepte olduğu gibi yazılı olmalıdır. İhtarda ayrıca hangi ayın kirası ödenmediyse bu gösterilmeli, ödenmeyen kısmın miktarı açıkça belirtilmelidir. Kiraya verenin bu ihtar için haklı bir sebebi bulunmalıdır. Haklı sebepten kasıt, kiracının kirayı ödemeyi kabul etmesine rağmen kiraya verenin bunu kabul etmemesi haklı bir sebep oluşturmaz¹⁵⁶.

Aynı maddenin 3. fıkrasında ise "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" hükmüyle bu maddenin uygulama alanının yalnızca konut amacıyla kullanılan yerlerin girdiği, işyeri amacıyla kullanılan yerler açısından bu hükmün uygulama alanının mevcut olmadığı belirtilmektedir. Bu madde yalnızca kiraya veren olan taşınmaz maliki açısından uygulanmaktadır. Kiracının birlikte yaşadığı eşinin ya da kiracının kendisine ait başka bir konutu olmadığını, kiraya veren bilmemelidir. Bunu bilerek kira sözleşmesi yaparsa bu madde hükmüne dayalı tahliye talep edemez. Çünkü burada bilme dava hakkından örtülü olarak feragat etme anlamına gelmektedir¹⁵⁷. Öğretideki görüşlerden biri Feyzioğlu'na aittir ve yazar bu durumun teknik anlamda feragat anlamına gelmediği görüşündedir¹⁵⁸.

Davadan feragat, görülmekte olan bir dava hakkında davacının tek taraflı irade beyanıyla mahkemeye yönelik olarak yaptığı talep sonucundan kısmen ya da tamamen vazgeçmesidir¹⁵⁹. Feragat hakkı, HMK m. 24¹⁶⁰ hükmünde düzenlenmiş olan tasarruf ilkesi ile bağlantılıdır. Çünkü tasarruf ilkesi gereğince kimse dava açmaya zorlanamayacağı gibi açmış

¹⁵⁶Öztürk, s. 1581-1582; Eren, s. 426; Gümüş, s. 141; Zevkliler/ Gökyayla, s. 367.

¹⁵⁷Eren, s. 427; Gümüş, s. 306.

¹⁵⁸Feyzioğlu, F. (1980). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, s.678.

¹⁵⁹Kuru, B. (Ağustos 2017). Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış, Ankara, s. 386; Tanrıver, s. 1047.

¹⁶⁰HMK m. 24: "(1) Hâkim, iki taraftan birinin talebi olmaksızın, kendiliğinden bir davayı inceleyemez ve karara bağlayamaz. (2) Kanunda açıkça belirtilmedikçe, hiç kimse kendi lehine olan davayı açmaya veya hakkını talep etmeye zorlanamaz. (3) Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri dava konusu hakkında, dava açıldıktan sonra da tasarruf yetkisi devam eder".

olduğu bir davayı da sonuna kadar takip etmeye zorlanamaz¹⁶¹. Tüm bu bilgiler çerçevesinde feragat hakkı, kişilerin dava görülmeye başlandıktan sonra davayı takip etme haklarından vazgeçmelerini kapsamaktadır¹⁶². Yine feragat, mahkemeye yönelik ve irade beyanıyla yapılıyor olduğundan sadece bilme eylemi örtülü feragatin varlığına yeterli gelmemektedir. Biz de Feyzioğlu'nun aksi görüşüne katılmaktayız.



¹⁶¹Kuru, s. 393; Tanrıver, s. 1047.

¹⁶²Kuru, s. 386; Tanrıver, s. 1052.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA YENİ MALİKİN GEREKSİNİMİ

3.1. Genel Olarak

Kiralanan şeyin herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda yeni malik ile kiracı arasındaki ilişkisinin ne olacağı noktası uzun yıllar tartışılmıştır. Konu ile ilgili en son düzenleme ise Türk Borçlar Kanunu m. 351’de yer almaktadır. Bu hükme göre “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir (f. 1). Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir (f. 2)”. Bu maddenin temel çıkış noktası Türk Borçlar Kanunu’nda düzenlenen kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda, kira sözleşmesinin yeni malik ile devam edeceğini düzenleyen madde hükmüdür (TBK m. 310).

Türk Borçlar Kanunu m. 310’a göre, kiralanan herhangi bir şekilde el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Kiralanan satış¹⁶³, bağışlama, miras payı sözleşmesi, ölüncüye kadar bakma sözleşmesi gibi yollarla devredilmiş olabilir¹⁶⁴. Bu tür sözleşmelerde taşınmazlar bakımından yapıldığı andan itibaren değil, tapu kütüğüne tescil ile mülkiyetin devrini sağlanır. Çünkü taşınmaz, tapuya tescil işlemi ile yeni malikin mülkiyetine geçmiş olur¹⁶⁵. Aynı madde hükmünün ikinci fıkrasında (m. 310/II) ise bu maddenin istisnası düzenlenmiştir. Buna göre kiralanan kamulaştırma yoluyla devredilirse devralan, yeni malik sıfatını kazanamayacaktır¹⁶⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 310’un uygulanabilmesi için belli şartların oluşması gerekmektedir. Bunlardan ilki bir kira sözleşmesinin bulunmasıdır. Geçerli olarak kurulmuş

¹⁶³Özdemir, H. (2013) “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi”, C. 62, S.1, s. 162. Yargıtay 13. HD. E. 12483, K. 1925, K.T:26.02.2003 tarihli vermiş olduğu kararında “Kiralananın satış yoluyla devri halinde yeni malikin sözleşmenin tarafı haline geldiğine ve kiracıdan alınan depozitonun yeni malike devredilmesi” gerektiğine hükmetmiştir. Karar için www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T: 12.03.2019.

¹⁶⁴Yavuz, 2. Cilt, s. 1957; Çevik Öktem, S. (2016). Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, s. 8; Balcı, s. 45.

¹⁶⁵Öztürk, s. 1575; Özdemir, s. 155-156; Zevkliler /Gökyayla, s.57; Yavuz,Borçlar Özel, s.130; Gümüş, s. 115; Aydoğdu/ Kahveci, s. 121.

¹⁶⁶Eren, s. 346-347; Balcı, s. 26-27.

olan bir kira sözleşmesinin varlığı en önemli şartlardan birisidir. Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için 1) Tarafların fiil ehliyetlerinin bulunması, 2) Gerçerlilik şekline aykırılık teşkil etmemesi¹⁶⁷, 3) Sözleşme konusunun emredici hukuk kuralların aykırı olmaması, 4) Muvazaanın bulunmaması gibi birtakım şartların oluşması gereklidir. Bu hükmün uygulama alanı bakımından ise herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Kira ilişkilerinin, TBK sistematüğinde düzenleniş şekli dikkate alındığında m. 310'un "Genel Hükümler" kısmında düzenlendiği görölmektedir. O halde daha önceden de değindiğimiz üzere genel hükümlerde bir düzenleme bulunuyorsa ve konuyla ilgili olarak özel hükümler kısmında bir madde bulunmuyorsa genel hükümlerin uygulanacağı hususu burada da karşımıza çıkmaktadır. Kısacası kiralananın el değıştirmesini düzenleyen bu hüküm tüm kira sözleşmelerini kapsamaktadır. Adi kiralarda, konut ve çatılı işyeri kiraları ve ürün kiralarında uygulanan ortak bir maddedir¹⁶⁸. Hatta TBK m. 358 ise şu şekildedir: "Bu ayırırında ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır"¹⁶⁹. O halde kiralananın el değıştirmesine ilişkin hükümler ürün kirasına ilişkin hükümlerle örtüştüğü sürece uygulanacaktır. Ancak öğretilerde TBK m. 310'un ürün kiralarını kapsamayacağı görüşüne sahip yazarlar da bulunmaktadır¹⁷⁰.

Kamulaştırma Kanunu¹⁷¹ m. 3'te şu şekilde tanımlanmıştır: "İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler"¹⁷². Kamulaştırma ile özel mülkiyette olan bir taşınmazın, devlet eliyle (idare ya da diğer kamu tüzel kişileri tarafından) kamu yararı sebebine dayalı olarak malın bedelinin ödenmesi suretiyle mülkiyetinin idareye geçmesi sağlanmaktadır. Her ne kadar taşınmazın mülkiyetinin herhangi bir sebeple el değıştirmesinden bahsedilse de kamulaştırma ile kiracılık ilişkisi sona ermektedir. Gerekçe olarak ise kamu yararının, kiracılık hakkından daha öncelikli olması gerektiği belirtilmektedir. O halde TBK m. 310 hükmü kamulaştırılan taşınmazlar bakımından uygulama alanı bulmamaktadır¹⁷³.

¹⁶⁷TBK kira sözleşmeleri bakımından şekil serbestisini öngörmüş olsa da taraflar iradi olarak kira sözleşmesinin şeklini kararlaştırırsa belirtilen şeklin dışında yapılan sözleşmeler geçersiz olur. Örneğin taraflar kira sözleşmesini noterde düzenleme şeklinde yapmaya karar verirse bunun dışına çıkamazlar. Bkz. Mehmetoğlu, s. 34.

¹⁶⁸Mehmetoğlu, s. 24; Yavuz, Borçlar Özel, s. 431; Acar, s. 224.

¹⁶⁹TBK m. 358'in başlığı "Genel Hükümlerin Uygulanması" şeklindedir.

¹⁷⁰Mehmetoğlu, s. 25; Öktem Çevik, s. 26.

¹⁷¹Kanun No: 2942, Kabul Tarihi: 04.11.1983, Resmi Gazete: 08.11.1983.

¹⁷²Eren, s. 346-347; Balcı, s. 26. Bkz. TBK m. 310/II: "Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır".

¹⁷³Balcı, s. 26-27.

Türk Borçlar Kanunu m. 310'a paralel bir diğer düzenleme ise daha sonra detaylandıracağımız Alman Borçlar Kanunu (BGB) m. 566 hükmüdür. Bu hükümde, 6098 sayılı TBK'nın aksine doğrudan "satım kirayı bozmaz ilkesi" düzenlenmiştir. Ancak TBK m. 310 hükmü de BGB'ye paralel bir anlam içermektedir. Yine İsviçre Medeni Kanunu'nda da paralel bir düzenleme bulunmaktadır. İsviçre Medeni Kanunu m. 261 tüm kira sözleşmelerini kapsamaktadır ve olağanüstü fesih hakkını düzenlenmiştir. Feshi ihbar sürelerine uyularak kira sözleşmesi serbestçe sona erdirilebilmektedir. Ancak aynı maddenin devamında ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malikin gereksinimi ile tazminat ödenmesi şartları aranmaktadır. O halde İsviçre Medeni Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiralalarında diğer kiralara göre daha zorlu şartlar öngörülmüştür¹⁷⁴

818 sayılı BK zamanında ise kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse yeni malik kiracı ile ilişkisinin devamı konusunda takdir yetkisine sahiptir. Yeni malik dilerse kiracıyla olan ilişkisine son verebilmekteydi. Bu durumu düzenleyen hüküm ise BK m. 254¹⁷⁵'tür. TBK m. 310 hükmüne dayalı olarak Yargıtay bir kararında "Dava dışı ... muhtarlığı ile dava dışı ... ve ... arasında imzalanan 13.09.2007 başlangıç ve yirmi yıl süreli kira sözleşmesinin varlığına dair uyuşmazlık bulunmamaktadır. Köy tüzel kişiliği kaldırılmış ve taşınmaz davacı belediyeye devredilmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 310 gereğince yeni malik önceki malikle yapılan kira sözleşmesinin külli halefiyet yolu ile tarafı olacağından kiraya verenin değişmesi akdi sona erdirmez" şeklinde hüküm kurmuştur¹⁷⁶.

Kiralananın el değiştirmesinin bir diğer sonucu ise devrin yeni malik olan kişi bakımından ileriye dönük olarak sonuç doğuracak olmasıdır. O halde devirden önce doğmuş olan haklar, borçlar ile yükümlülükler yeni malike devredilmeyecektir. Devirden sonra ortaya çıkacak olan haklara, borçlara ve yükümlülüklere ise yeni malik sahip olacaktır. Örneğin "hapis hakkı" başlıklı TMK m. 950'ye göre "Alacaklı, borçluya ait olup onun rızasıyla zilyedi bulunduğu taşınırı veya kıymetli evrakı, borcun muaccel olması ve niteliği itibarıyla bu eşyanın alacak ile bağlantısı bulunması hâlinde, borç ödeninceye kadar hapsedebilir. Zilyetlik ve alacak ticarî ilişkiden doğmuşsa, tacirler arasında bu bağlantı var sayılır. Alacaklı, borçluya ait olmayan taşınırlar üzerinde de zilyetliğin iyiniyetle kazanılmasının korunduğu ölçüde hapis hakkına

¹⁷⁴Mehmetoğlu, s. 172; İncelioğlu, Cilt I, s. 576; Öktem Çevik, s. 239-241; Çabri, s. 169-170.

¹⁷⁵BK. m. 254: "İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir. Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur. Ammenin menfaati için istimlâke dair olan hususi hükümler mahfuzdur".

¹⁷⁶Yargıtay 3. HD. E. 5242, K. 11238, K.T: 08.11.2018, ET: 16.02.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

sahip olur". O halde yeni malik devirden önce meydana gelmiş olan alacaklar bakımından TMK m. 950 hükmünü kullanamazken, devirden sonra meydana gelen alacakları için TMK m. 950 hükmünü kullanabilecektir. Yine devirden önce meydana gelmiş olan kira alacakları ise ayrıca yeni malike devredilmemişse eski malike ödenmelidir¹⁷⁷.

Tazminat alacakları bakımından da eski malike ödenmesi zorunlu olup eski malikin borçlu olduğu tazminatlarından da yeni malik sorumlu tutulamayacaktır¹⁷⁸. Yargıtay bir kararında tescil ile devir işleminin tamamlandığını belirtmiştir. O halde eski malikin kiracıya bildirimde bulunarak kira bedelinin tarafına ödenmesini talep etmesi ve kiracının bu bildirim karşın yeni malike kira bedelini ödemiş olması ilk derece mahkemesinin vermiş olduğu kararın isabetli olduğunu göstermektedir. Burada gerekçe olarak TBK m. 310 hükmü gösterilmektedir¹⁷⁹.

Bazı kira sözleşmeleri TBK kapsamında düzenlenmemiştir. Örneğin Türk Ticaret Kanunu¹⁸⁰ m. 1119 gemi kiralalarına ilişkin düzenleme içermektedir¹⁸¹. Yine TTK m. 1121 hükmünde ise gemi kiralalarının sicile şerh edilebileceği ve bu şerhin sonraki maliklere karşı ileri sürülebileceği düzenlenmiştir. TBK m. 310 hükmünün yukarıda belirttiğimiz gibi tüm kira sözleşmelerini kapsadığına değinmiştir. Ancak bu kural TTK m. 1119 kapsamındaki gemi kiralalarında uygulama alanı bulmamaktadır. TBK m. 1121'in gerekçesi ise bu kuralı doğrular niteliktedir. Gerekçeye göre "Tasarıda Borçlar Kanunu'nun 255 inci maddesinde yer alan sözleşmenin sicile şerhine cevaz verilmek" suretiyle, gemi kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının kuvvetlendirilmesi imkânı sağlanmıştır. Buna karşılık, Hollanda Deniz Ticareti Kanununun 530 uncu maddesindeki yollama dolayısıyla 375 inci maddesinde benimsenmiş olan kiracının şerhe bağlı olmaksızın yeni malike karşı korunması Türk Hukuku bakımından isabetli görülmediğinden Tasarıya alınmamıştır". O halde TBK m. 310 hükmü gemi kiralalarında uygulanmayacak ancak gemi kira sözleşmesi sicile şerh edilirse yeni malike karşı ileri sürülebilecektir¹⁸².

Finansal kiralama sözleşmeleri ise Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nda¹⁸³ düzenlenmiş bir sözleşme türüdür. 6361 Sayılı FFFK m. 18

¹⁷⁷Gümüş KİRA, s. 149; Acar, s. 240; Öktem Çevik, s. 175; Çabri, s. 188; Altıok Ormancı MAKALE, s. 129-130; Mehmetoğlu, s. 99.

¹⁷⁸Acar, s. 242; Öktem Çevik, s. 176; Mehmetoğlu, s. 100.

¹⁷⁹Yargıtay 6. HD. E. 110, K. 839, K.T: 02.02.2010, E.T: 09.11.2019.

¹⁸⁰Kanun No: 6102, Kabul Tarihi: 13.01.2011, Resmi Gazete Tarihi: 14.02.2011.

¹⁸¹TTK m. 1119: "Gemi kira sözleşmesi, kiraya verenin belirli bir süre için geminin kullanılmasını, kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmayı üstlendiği bir sözleşmedir (1). Kiraya verenin, gemi ile birlikte gemi adamlarını da kiracının emrine vermeyi üstlenmesi, sözleşmenin niteliğini değiştirmez (2)".

¹⁸²Bkz. <http://www.ticaretkanunu.net/ttpk-madde-1121/>, E.T: 09.11.2019. Mehmetoğlu, s. 29-30.

¹⁸³Kanun No: 6361, Kabul Tarihi: 21.11.2012, Resmi Gazete Tarihi: 13.12.2012.

sözleşmenin tanımını şu şekilde yapmıştır: “Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir”. Aynı kanun m. 27’de ise finansal kiraya konu olan şeyin mülkiyetinin devrini düzenlemiştir. Bu hükme göre sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez. Sözleşmede bu yetkinin tanınması hâlinde, devir, ancak başka bir kiralayana yapılabilmektedir. Devralan, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlı olmaktadır. O halde FFFK, TBK m. 310’un tam tersi bir düzenleme içermektedir. Finansal kiralarda kiraya veren, kira konusunu yalnızca kiracıya devretme hakkına sahiptir. Aynı zamanda kiraya veren, kiralananı üçüncü bir kişiye devretmeme yükümlülüğü altındadır¹⁸⁴.

Kiracıyı koruyan TBK m. 310 hükmüne karşılık, TBK m. 351 hükmü ise yeni maliki koruma amacı taşımaktadır¹⁸⁵. Ancak yeni malik konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin diğer tahliye sebepleri ile de dava açabilir. TBK m. 351’in uygulanabilmesi için kiralananın yeni malike hangi yollarla geçtiğinin bir önemi yoktur. Kiralanan taşınmaz satım, bağışlama, miras, mahkeme ilamı ya da cebri icra yollarından herhangi biri ile el değiştirmiş olabilir. Hatta Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre kiralananın el değişmesi trampa, hibe, satım yöntemlerinden biriyle yapılmış olabilir¹⁸⁶. Buradaki önemli nokta taşınmaz mülkiyetinin kazanımının tescile bağlı olmasıdır. Yeni malik, taşınmazın mülkiyetini taşınmazın tapuda tescili ile kazanmaktadır. Tescil ile kazanım durumlarında bu hükmün uygulanabilmesi için mutlaka tapuda tescil işlemi yeni malik adını yapılmış olmalıdır. Tescil dışı kazanımlarda ise sicile tescil bir şart olmadığından devir işlemi ile mülkiyet yeni malike geçmektedir. Örneğin cebri icra, miras ya da mahkeme ilamı yoluyla devir gibi durumlarda tapuya tescilden önce mülkiyet yeni malike geçmektedir. Ayrıca tapusuz taşınmazların mülkiyetinin kazanımında da söz konusu m. 351 hükmü uygulama alanı bulmaktadır¹⁸⁷. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında kiralanan el değiştirirse, TBK m. 310 uyarınca kiracı ile yeni malik arasında doğrudan kira ilişkisinin devam edeceği hükmüne karar vermiştir¹⁸⁸.

¹⁸⁴ Mehmetoğlu, s. 31; Acar, s. 222.

¹⁸⁵ Zevkliler / Gökyayla, s. 357; Aral/ Ayrancı, s. 332; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352; Gümüş, s. 312; Eren, s. 414; Antalya/ Topuz, s. 668.

¹⁸⁶ Çevik Öktem, s. 105; Eren, s. 418; Tunaboşlu, s. 871.

¹⁸⁷ Yavuz, Borçlar Özel, s. 352; Eren, s. 418; Acar, s. 499-500.

¹⁸⁸ Özdemir, s. 156-157. Yargıtay 3. HD. E. 4218, K. 11316, K.T: 12.11.2018.Bkz. benzer kararlar, Yargıtay 3.HD. E.13593, K.6359, K.T: 09.09.2019; Yargıtay 3. HD. E. 8612, K. 5171, K.T: 30. 05.2019; Yargıtay 3. HD. E.2247 K. 4423, K.T: 15.05.2019, E.T: 01.04.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

Türk Borçlar Kanunu m. 312’de kira sözleşmelerinin tapuya şerh edilebileceği düzenlenmiştir¹⁸⁹. Buna göre, “Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir”. 818 sayılı BK döneminde yeni malik, kiracıyı mülkiyet iddiasına dayanarak taşınmazdan çıkarabiliyordu. Kiracı kira ilişkisine dayalı olarak nispi hakkını yeni malike karşı ileri süremiyordu. Ancak kira sözleşmesi tapuya şerh edilmişse kiracı bu hakkını yeni malike karşı ileri sürebiliyordu. 6098 sayılı TBK da kiracıya, kira sözleşmesini tapuya şerh verebilmesi için imkan tanımıştır¹⁹⁰.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında “Türk Medeni Kanunu’nun 1009. maddesinde, kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilebileceği hususu düzenlenmiştir. Tapuya şerh edilmiş olan bir kira sözleşmesi, kuvvetlendirilmiş nispi hak niteliğini kazanmaktadır¹⁹¹. Ayrıca TBK m. 312 hükmünde kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği hükmüne yer verilmiştir. Taşınmaz kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesi hususunda iki taraf sözleşme yapabilir. Bu sözleşme kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olup, kira sözleşmesi içinde veya ondan ayrı olarak düzenlenebilir. Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu’ndaki bu düzenlemeler gereğince kira sözleşmesinin şerh anlaşması olduğu sürece tapuya şerhi olanaklıdır” şeklinde hüküm kurmuştur. Yargıtay somut olayda taşınmazı devralan yeni malikin kira sözleşmesinde yer alan tapuya şerh hükmüne ilişkin olarak açmış olduğu bu davada, yeni malikin eski sözleşmenin tarafı olduğundan hareketle şerh isteminin kabulüne karar vermiştir¹⁹². Yargıtay bir kararında kira sözleşmesinin, tapuya şerh edilmesinin yeni maliki bağlayacağına karar vermiştir¹⁹³.

818 sayılı BK döneminde m. 255’te¹⁹⁴ düzenlenen kiralananın şerhi hükmüne dayalı olarak kiracı, taşınmaz üzerinde daha sonradan aynı hak elde eden herkese karşı bu hakkını

¹⁸⁹Acar, s. 262; Antalya, G./ Topuz, M.(2019). Eşya Hukuku Cilt IV/10 Temel Kavramlar, Genel İlkeler, Seçkin Yayıncılık, Güncelleştirilmiş 3. Baskı, Ankara, s. 663; Mehmetoğlu s. 154.

¹⁹⁰Antalya/ Topuz, s. 668.

¹⁹¹Antalya/ Topuz, s.106-107. Yargıtay HGK. E. 697, K. 711, K.T: 14.10.1988, E.T: 30.05.2019; Ceran, s. 93 ; www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁹²Yargıtay 3. HD. E. 5629, K. 4779, K.T. 21.05.2019, E.T: 01.06.2019. Benzer başka bir karar, E.6365, K.2246 K.T:10.03.2019,E.T:16.10.2019. “Türk Medeni Kanunu’nun 1009. maddesinde, kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilebileceği hususu düzenlenmiştir. Ayrıca, Türk Borçlar Kanunu’nun 312. maddesinde, taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği hükmüne yer verilmiştir. Taşınmaz kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmesi hususunda iki taraf sözleşme yapabilir. Bu sözleşme kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olup, kira sözleşmesi içinde veya ondan ayrı olarak düzenlenebilir. Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu’ndaki bu düzenlemeler gereğince kira sözleşmesinin şerh anlaşması olduğu sürece tapuya şerhi olanaklıdır”, www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁹³Bkz. www.sinerjimevzuat.com.tr.

¹⁹⁴BK m. 255: “Bir gayrimenkulün icarında akdin tapu siciline şerh verilmesini iki taraf mukavele edebir lirler. Bu şerh sonra maliklere müstecirin icar akdi dairesinde gayrimenkulden intifaina müsaade etmek mecburiyetini tahmil eder”. Yavuz, I. Cilt, s. 1596; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 319; Tunaboşlu, s. 170; Acar, s. 263; Aral/ Ayrancı, s. 289; Gümüş KİRA, s. 149, Bkz. 28738 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü (Resmi Gazete:17.08.2013) m.47: “1)Kişisel hakların, şerhler sütununa kaydı için; a)Satışla birlikte kurulan gerilim hakkı, bağışla birlikte kurulan bağışlayana dönme hakkı rehinle birlikte kurulan boşalan dereceye geçme hakkı ve irtifak hakkı vaadi i-

kullanabilecektir. Bu durumda kiracı, kiralanan üzerinde yalnızca mülkiyet hakkı elde edenlere karşı değil, aynı zamanda kiralanan üzerinde intifa ya da rehin hakkı elde eden kişilere karşı bu hakkını kullanabilecektir. Taraflar kira sözleşmesini tapuya şerh ettirmek istedikleri için kira sözleşmesini yazılı yapmak zorundadırlar. Çünkü tapuya şerh edilebilmesi için yazılı kira sözleşmesinin tapu müdürlüğüne ibrazı zorunludur¹⁹⁵. Ayrıca TMK m. 1009'da¹⁹⁶ tapuya şerh edilebilecek haklar sayılmıştır. Kiracılık hakkı da bu kapsamda düzenlenmiştir¹⁹⁷.

Kiracılık hakkının tapuya şerh edilmesinin en önemli sonucu, TBK m. 351 hükmünün uygulanması noktasında ortaya çıkmaktadır. Yeni malikin gereksinim nedeniyle kira ilişkisinin sonlandırabileceğini düzenleyen TBK m. 351 hükmünü, kiracı tapuya şerh ile engelleyebilmektedir. Zira tapuya şerh edilen bir kiracılık hakkı, bu hak dolana kadar sonlandırılmayacaktır. Türk Borçlar Kanunu m. 312 kiracıyı koruyan bir hüküm olup, yeni malikin tüm koşullar oluşmuş olsa bile kiracıyı kiralananından çıkarabilmesini önleyici bir işleve sahip olduğu görülmektedir¹⁹⁸. 818 sayılı BK döneminde kira ilişkisi kişisel bir hak olduğundan, kişisel hakların tapuya şerhinin sonuçları farklı görüşler ile ifade edilmekteydi. Bu durum 818 sayılı BK m. 254'te düzenlenmekteydi¹⁹⁹.

Borçlar Kanunu m. 254 uyarınca sözleşmede başka bir fesih imkanı bulunmuyorsa, en yakın yasal fesih döneminde sözleşme feshedilmekteydi. Sadece taşınmazlar bakımından yeni malik kira sözleşmesine uymakla yükümlüydü ve yasada belirtilen sürelerle uymak koşulu ile sözleşmeyi feshedebilmekteydi. Öğretideki bir görüşe göre kişisel hakların şerhi ile kiracılık

çin resmî senet,b) Satış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen gerialım hakkı, bağış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen bağışlayana dönme hakkı ve rehinden ayrı olarak düzenlenen boşalan dereceye geçme hakkı için noterce düzenlenen, c) Alım, taşınmaz satış vaadi, ağışlama vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenen sözleşme, ç)Sözleşmeden doğan önalım hakkı ve taşınmaz kiralaları için yazılı sözleşme aranır". Burada malikin şerh talebini yazılı olarak beyan etmesi "ç bendi" uyarınca gereklidir.

¹⁹⁶TMK m. 1009: " Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakları sahiplerine karşı ileri sürülebilir".

¹⁹⁷Altıok Ormancı, P. (2013). "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi "Satım Kiyı Bozamaz" İlkesinin Sonuçları", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S. 24,s. 136-138; Yavuz 2. Cilt, s. 1957; Koç, s. 77-78; Çevik Öktem, s. 4

¹⁹⁸Altıok Ormancı, s.137-138; Yavuz 2. Cilt, s. 1957; Koç, s. 78; Çevik Öktem, s. 4; Günay, E.(2017). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Seçkin Hu kuk, Ankara, s. 213; Acar, s. 263.

¹⁹⁹ BK m.254:"İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir. Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde,akit daha evvel feshes müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur. Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur".

hakkı eşyaya bağlı bir borç haline gelmekte²⁰⁰, öğretideki diğer görüşe göre şerh kiracılık hakkının kötüye kullanımının önlenmesini sağlayıcı hale gelmekteydi²⁰¹.

6098 sayılı TBK ile kişisel hak olan kiracılık hakkı, aynı bir hakka dönüşmemektedir²⁰². Burada şerh sadece, kira sözleşmesinin yeni malik olan üçüncü kişilere karşı ileri sürülmesini sağlamaktadır. Çünkü tapu sicilindeki şerhi gören üçüncü kişilerin, şerhin varlığını kabul ederek yeni malik olmayı kabul ettikleri varsayılmaktadır. Varsayımın temeli ise TMK m. 1023²⁰³ ile TMK m. 3²⁰⁴ hükümleridir. Tapu sicilindeki şerhler en çok on yıl için geçerlidir. Örneğin, şerh on beş yıllığına yapılmış olsa dahi onuncu yılın sonunda hüküm doğurmamaktadır. On yıldan sonra tarafların bu süreyi yeniden düzenlemeleri mümkündür²⁰⁵. Ayrıca tapuya şerh için iki tarafın (kiracı ve kiraya veren) rızası gerekmekte, her iki tarafın da tapuya başvurusu zorunlu tutulmamaktadır. Kiraya veren, taşınmazın maliki olmadığı durumlarda şerh için malikin muvafakati aranmaktadır. Müşterek mülkiyetin olduğu taşınmazlarda, pay ve paydaş çoğunluğunun oy çokluğu ile şerh işlemi yapılabilmektedir²⁰⁶. Ayrıca tüm bu bilgiler çerçevesinde TBK m. 351 konut ve çatılı işyeri nitelikli olan taşınmazlara ilişkin kiralarda uygulama alanı bulmaktadır. Örneğin bir arsanın yeni malike geçmesi durumunda ihtiyaca dayalı olarak TBK m. 351 uygulanamaz²⁰⁷.

Alman Medeni Kanunu²⁰⁸ (BGB) m. 573/2 bent 2’de, TBK m. 350 hükmüne paralel bir düzenleme bulunmaktadır. Alman Medeni Kanunu m. 573/2 bent 2: “Mülkiyet konusu şeyi bizzat kullanma özgürlüğü mülkiyet hakkının bir parçası/unsuru olduğu için (334), kiraya verilmiş olan konutu devralan kişi de söz konusu konutu kendi kullanım ihtiyacını ya da aile bireylerinin ihtiyacını ileri sürebilir (satın alınmış bizzat kullanım ihtiyacı/gekaufter Eingenbedarf). Kiraya verenin hali hazırda ihtiyaç duyduğu şekilde bir yerde kiracı olarak bulunması ise önem arz etmez (335)”. Bu maddenin temeli ise BGB m. 556 hükmüdür. Alman Medeni Kanunu m. 566’nın başlığı ise şu şekildedir: “Kauf bricht nicht Miete/ satım kira sözleşmesini ortadan kaldırmaz”. Türk Borçlar Kanunu m. 310 (818 sayılı BK m. 254)

²⁰⁰Oğuzman, K./ Seçili, Ö.; Oktay Özdemir, S. (2018). Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, İstanbul, s. 253; Ertaş, Ş. (2018). Eşya hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 14. Baskı İzmir, s. 84.

²⁰¹Altıok Ormancı MAKALE, s. 135; Çevik Öktem, s. 9; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 321.

²⁰²Yargıtay BG, E. 21, K. 4, K.T: 21.02.1968, E.T: 05.02.2019.

²⁰³TMK m. 1023: “Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur”.

²⁰⁴TMK m. 3: “Kanunun iyiniyete hukukî bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır. Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz”.

²⁰⁵Yavuz, I. Cilt, s. 1596; Acar, s. 265.

²⁰⁶Yavuz, I. Cilt, s. 1598. Karar için bkz. Yargıtay 4. HD, E. 2608; K. 2088, ET: 10.05.2019.

²⁰⁷Günay, s. 213; Gümüş, s. 313; Eren, s. 419.

²⁰⁸Bürgerliches Gesetzbuch(BGB), Yürürlük Tarihi:01.01.1900. “Hem medeni hukuk hem de borçlar hukukunu düzenleyen bir kanundur”. Bkz. <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>, E.T: 10.10. 2019.

hükümleri ile paralellik gösteren bu düzenlemeye göre ise kiralanan herhangi bir şekilde el değiştirirse yeni malik doğrudan kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmüne paralel bir düzenleme ise Alman Medeni Kanunu (BGB)'nda yer almamaktadır. O halde hem BGB m. 566 hem de 573/2 bent 2, yeni malikin gereksinimine dayalı olarak kira sözleşmesinin sonra erdirilmesi amacıyla uygulama alanı bulmaktadır²⁰⁹. Türk Borçlar Kanunu'nda ise doğrudan m. 351 hükmüne yer verilerek yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için gerekli şartlar düzenlenmiştir.

3.1.1. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Karşılaştırılması

6570 sayılı GKHK, 818 sayılı Borçlar Kanunu'na nazaran kiracıyı koruma amacı güden ve 818 sayılı Borçlar Kanunu'na göre daha öncelikli uygulama alanı bulan özel bir kanundur. Özellikle 2. Dünya Savaşı sonrasında ekonominin kötü seyrinden ve sürekli değişiklik göstermesinden dolayı kiracılar bu durumdan oldukça kötü etkilenmiştir. Türkiye'de o dönemlerde bu kötü ekonomik etkilerin ortadan kaldırılması amacıyla Milli Koruma Kanunu çıkarılmıştır²¹⁰. Çıkarılan bu kanunun da yetersiz kalmış, bu yetersizliğin giderilmesi için 6570 sayılı GKHK yürürlüğe konmuştur. Bu kanunun yürürlüğe konulmasının asıl amacı zayıf konumda olan kiracının, güçlü konumdaki kiraya verene karşı korunmasıdır. Bu nedenle kiraya verenin kira ilişkisini sona erdirme sebepleri tek tek düzenlenerek bunların dışında keyfi uygulamaların önüne geçilmeye çalışılmıştır²¹¹.

6098 sayılı TBK 11/01/2011 tarihinde kabul edilmiştir. Bu tarihten itibaren 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'daki düzenlenmelerin mi, 6098 sayılı TBK maddelerinin mi uygulanacağı sorunu, 12/01/2011 tarihli ve 6101 sayılı Kanun m. 10 ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un yürürlükten kaldırmış ve çözüme ulaşmıştır. 6570 sayılı GKHK kapsamında düzenlenen hükümler, Türk Borçlar Kanunu'na eklenerek kira

²⁰⁹MüKoBGB, Häublein(2016),7.Basım, Münchener Kommentar zum BGB. BGB § 573, Rn. 70. https://beckonlinene.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2Fmuekobgb_6_band3%2Fbgb%2cont%2Emuekobgb.bgb.p574.htm , E.T: 12.11.2019.

²¹⁰Milli Koruma Kanunu, dönemin ekonomisi sebebiyle Ocak 1940'ta Cumhuriyet Halk Fırkası iktidarının çıkarttığı ve hükumete fiyatları saptamada, ürünlere el koymada, hatta zorunlu çalışma yükümlülüğü getirmede sınırsız yetkiler veren bir yasadır. Bkz.https://dergipark.org.tr/tr/download/article_file/668822,ET: 10.5.2019.

²¹¹Kökten, E.(2006). "6570 Sayılı Kanun'a Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi", Yüksek Lisans Tezi,Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, Ankara s. 103; KESKİN, Nur (2007). "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi",Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara,s.35-36;Koç, s. 72.

hükümleri daha düzenli bir hale getirilmiştir. 6570 sayılı kanunda belirtilen gayrimenkul kiralari hükmü 6098 sayılı TBK “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralari” bölümünde düzenlenmiştir. 6098 sayılı TBK kapsamındaki düzenlemeler, 6570 sayılı GKHK kapsamındaki maddelerin doğrudan alınmış şekli değildir. Her iki kanun arasında ciddi farklılıklar bulunmaktadır. Getirilen değişikliklerdeki temel amaç 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun’daki eksikliklerin, Yargıtay kararlarının ve doktrindeki tartışmaların düzenlenerek, bunları tek bir kanun çatısı altında toplamasını sağlamaktır²¹².

6098 sayılı TBK konut kavramının tam bir tanımı yapılmamıştır. Hatta çatılı işyeri kavramının da tanımına değinmemiştir. Yargıtay vermiş olduğu bazı kararlarında 6570 sayılı GKHK döneminde ihtiyacın meskene dayalı mı olması gerektiği ya da ikametgaha mı dayalı olması gerektiği tartışmasına cevap bulmuştur. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararında²¹³ ev (mesken) ihtiyacı yeterli görmüş, ikametgah şartını ise aramamıştır. Buna örnek olarak kişinin yazlık ev ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açılabilecektir²¹⁴. Burada ev (mesken) ihtiyacının samimi ve gerekli görülmesi de Yargıtay’ın üzerinde durduğu durumlardan bir tanesidir.

6570 sayılı GKHK m. 1 bu kanunun uygulama alanını düzenlemiştir. Buna göre kanunun uygulama alanı belediye sınırları içinde kalan taşınmazların dışında, belediye sınırı içinde olmayan taşınmazlar bakımından ise iskele, istasyon ya da limanlarda bulunmaları şartıyla kiralanmaları durumunda uygulama alanı bulmaktaydı. 6098 sayılı TBK ise ayrıma gitmeden tüm taşınmazlar hakkında madde hükmünün uygulanması gerektiğini düzenlemiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 339’a göre konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya bakımından da uygulanır. Aynı maddenin devamında ise bu hükümlerin niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanamayacağı düzenlenmiştir. Son fıkrada ise kamu kurum ve kuruluşlarına ait kira sözleşmelerinde de hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir²¹⁵.

Kiralananın el değiştirmesi nedeniyle yeni malikin durumunun ne olacağı konusu 6570 sayılı GKHK m.7/1/d bendinde düzenlenmişti. Bu maddeye göre, “Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadı ile iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay

²¹²İpek, E. (2012), Türkiye Barolar Birliği Dergisi, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralari Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, s. 60-61, E.T:03.05.19.

²¹³Yargıtay 6. HD. E. 12791, K. 12831, KT: 15.11.1983, E.T: 03.05.2019.

²¹⁴İpek, s. 64.

²¹⁵İpek, s. 60-61.

zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartı ile altı ay sonra tahliye davası açabilir”²¹⁶. Bu madde hükmünden de anlaşılacağı üzere taşınmazın yeni maliki, eşi ya da çocukları ihtiyaçları nedeniyle, bu ihtiyaç ev ihtiyacı (meskeniyet) şeklinde olabileceği gibi işyeri olarak kullanılmak üzere de ortaya çıkabilirdi. İktisap tarihinden itibaren 1 ay içinde kiracıya ihtarname göndererek, 6 ay sonra tahliye amacıyla dava açabilirdi. 6570 sayılı GKHK döneminde kullanılan ihtarname ifadesi ise 6098 sayılı TBK ile “yazılı olarak bildirme” şeklinde değişikliğe uğramıştır. TBK m. 351 uyarınca tahliye davası açılabilmesi için öncelikle edinenin kiracıya yazılı bir bildirimde bulunması şarttır. Madde gerekçesinde de belirtildiği üzere metinde “ihtarname” ifadesinin kullanılmayıp “yazılı bildirim” ifadesinin kullanılması bunun bir ihtar değil bir ihbar olduğunu göstermektedir²¹⁷. Aynı zamanda kanun metninde “yazılı olarak bildirmek koşuluyla” ifadesine yer aldığı için açıkça bu bildirim yazılı olarak yapılması gerektiği belirtilmiştir. Öğretide de kabul edildiği üzere bildirim yazılı olarak yapılması bir geçerlilik şartıdır²¹⁸.

6098 sayılı TBK kapsamında yazılı bildirim kiralananı edinen tarafından yapılmalıdır. Burada üzerinde durulması gereken konu kiralanan taşınmazı birden çok kişinin edinmiş olması durumunda bildirim nasıl yapılması gerektiği hususudur. Yargıtay kiralanan taşınmazı birden çok kimsenin edinmiş olması durumunda bu bildirim pay ve paydaş çoğunluğu tarafından yapılması gerektiği görüşünü benimsemektedir. Karar içeriğinde “...taşınmazın kiraya verenden satın alındığı ve davacının 1/5 paylı malik olduğu, iktisap ve ihtiyaç iddiasına binaen davalıya gönderilen ihtarnamenin ise davacı paylı malik tarafından kendi adına gönderildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda pay ve paydaş çoğunluğu tarafından ihtar gönderilmediğinden mülkiyete dayalı olarak açılan dava yerinde değildir...” şeklinde hüküm kurulmuştur²¹⁹.

²¹⁶GKHK m. 7: “Kira şartlarına ve Borçlar Kanunu’nun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralayan a) Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye isteyebileceği gibi b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında, c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında, ç) Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında,d)Gayrimenkulü Medeni Kanun mesken olarak yine hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıya keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra, e) Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtara hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında, Tahliye davası açabilirler. Aynı şehir veya bele diye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur”.

²¹⁷Mehmetoğlu, s. 203.

²¹⁸Burcuoğlu, s.448; Gümüş Kira, s. 359; Öktem Çevik, s. 258.

²¹⁹Yargıtay 6. HD. E. 5469, K. 13735, K.T: 11.10.2017, E.T: 09.08.2019.

6570 sayılı GKHK kapsamında aynı zamanda iktisap kelimesinin anlamı da oldukça önemlidir. Çünkü iktisaptan kasıt, medeni hukuk alanındaki sadece mülkiyetin kazanımı amacıyla yapılan işlemler değil daha geniş bir anlamı kapsamaktaydı. 6570 sayılı GKHK m. 7/I/d’ deki iktisap kelimesi mülkiyet hakkı, intifa hakkı hatta kooperatif payı kendisine tahsis edilen kişilere bile dava açma hakkı tanımaktaydı²²⁰.

Yargıtay’ın çokça katıldığı bir diğer iktisap biçimi ise mirasçılık durumudur. Miras yoluyla edinilen taşınmazlar açısından da 6570 sayılı GKHK döneminde 7/I/d fıkrasına dayalı tahliye davası açılabilmekteydi²²¹. Ancak Yargıtay bir kararında miras payına sahip bir mirasçının daha sonra taşınmazın tamamının maliki olması nedeniyle GKHK m.7/I/d bendine dayanarak kiralanın tahliyesi yoluna gidemeyeceğine karar vermiştir²²². Tüm bu bilgiler çerçevesinde mirasçılar arasında elbirliği mülkiyeti olduğundan ve elbirliği mülkiyetinde malın iktisabı açısından ortak hareket zorunluluğu bulunmasından dolayı mirasçının malın tamamının kazanımı neticesinde 7/I/d bendi uyarınca tahliye davası açabilmesi mümkündür²²³. Bizim de katıldığımız Yargıtay’ın mirasçılara ilişkin bu görüşü isabetli olmuştur.

Farklı kira sözleşmeleri ile farklı bölümleri farklı kişilere kiraya verilmiş olan kiralananı sonradan iktisap eden kişi, 6570 sayılı GKHK m.7/I/d hükmüne dayanarak açacağı bir ve tek dava ile kiracıların tamamının tahliyesi için talepte bulunabilmektedir. Burada dava konusu ile davalılar arasında bağlantı olduğu varsayıldığından tek dava ile kiralanandan tüm kiracıların tahliyesi mümkündür²²⁴. Yine 6098 sayılı TBK döneminde de yeni malik aynı gerekçe ile tahliye talebinde bulunabilmektedir²²⁵.

Tapuya şerh edilmeden sahip olunan taşınmazlar bakımından ise, örneğin mahkeme ilamına dayalı kazanımlar ya da icradan ihale yoluyla satın alınan taşınmazlar açısından, ihale tarihi ya da ilamın kesinleştiği tarih olmaktadır. Bu durumlar, tapuya tescilden önce yeni malikin ihtarname gönderilebileceği durumlara örnek olarak verilebilir. Bütün bahsettiğimiz bu şartlar 6570 sayılı GKHK döneminde uygulanan hükümlerdir. Mülga olan bu kanun sonrası bu kanundaki düzenlemeler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesini düzenleyen hükümler başlığı içinde konut ve çatılı işyeri kiralaları hakkında bilgi veren hükümler arasında düzenlenmiştir. 6098 sayılı TBK m. 351’e göre, “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya

²²⁰Yavuz, 2. Cilt, s. 1957.

²²¹Kökten, s. 104; Keskin, s. 89; Ertaş, s. 260.

²²²Yargıtay 6. HD. E. 4938, K. 6758, K.T: 13.06.2006, E.T: 09.08.2019.

²²³Kökten, s. 105; Keskin, s. 90; Ertaş, s. 233.

²²⁴Keskin, s. 89-90.

²²⁵Zevkliler/ Gökyayla, s. 357.

işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir (f.1). Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir (f. 2)”. Bu madde hükmünün getirdiği yeniliklerden ilki daha önceden değindiğimiz üzere bildirim yazılı olarak yapılması gerekliliğidir.

İkinci yenilik ise kiralayanın, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten itibaren herhangi bir gerekçe göstermeden kira sözleşmesini sona erdirmek amacıyla tahliye davası açabileceği hükmüdür. 6570 sayılı GKHK döneminde kira sözleşmesinin bitiminden itibaren 1 ay içinde dava açabilme şartı doğrudan yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabileceğini düzenleyen maddede yer almamaktaydı. Ancak 6098 sayılı TBK özellikle bu madde içinde düzenleme yapmıştır²²⁶. Bu da kanaatimizce 6570’e nazaran toplu, kodifiye bir düzenleme oluşturarak uygulamadaki farklılıkları giderme noktasında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun daha faydalı olduğunu göstermektedir. Çünkü bu farklı düzenlemeler kira ilişkisinin tarafları bakımından hakkaniyete uygun olmayacak şekilde uygulanabilmekteydi. Ayrıca iki farklı kanunun varlığı uygulayıcılar bakımından da zorluk ve karışıklık yaratmaktadı.

3.1.2. 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Karşılaştırılması

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda birtakım değişiklikler yapıldığı görülmektedir. 818 sayılı BK, 6098 sayılı yeni TBK kadar kapsamlı bir kanun değildir. Bu nedenle 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda yer almayan düzenlemeler 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’da ayrıca düzenlenerek, Borçlar Kanunu’nda yer almayan düzenlemeler için Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’daki hükümler uygulanmaktaydı. 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmeleri ürün kirası ve adi kira olmak üzere iki başlık altında düzenlenmişti. Borçlar Kanunu m. 248-270 arasında adi kira ilişkisine ilişkin düzenlemeler, m. 270-298 arasında ise ürün kirasına ilişkin düzenlemeler yer almaktaydı. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun emredici düzenlemeler içermekteydi. Bu nedenle ilk olarak Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’daki hükümler uygulanmalı, eğer Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’da bir hüküm bulunmuyorsa Borçlar Kanunu’ndaki hükümler tamamlayıcı olarak uygulanıyordu²²⁷.

²²⁶Yavuz, 2. Cilt, s. 1957; İpek, s. 60-61.

²²⁷Ünal, C. (2010). “*Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında*

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda kiralananı sonradan iktisap eden malikin durumuyla ilgili bir düzenleme bulunmamaktaydı. Mülkiyeti sonradan kazanan yeni malikle ilgili hükümlere ulaşabilmek için 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da düzenlenen düzenlemelere bakmak gerekiyordu.6098 sayılı TBK ile 818 sayılı BK arasındaki temel fark bu noktada ortaya çıkmaktadır. Çünkü eski dönemde iki farklı kanundaki düzenlemeler ayrı ayrı değerlendirilirken, yeni 6098 sayılı TBK sonrasında kira sözleşmeleri ile ilgili hükümler genişletilerek daha kodifiye bir kanun oluşturulmuştur²²⁸. Konuyla bağlantılı olarak Yargıtay bir kararında, 6570 sayılı GKHK m. 1 hükmüne dayanarak olayda taraflar arasındaki kira sözleşmesine konu olan kiralananın arsa olduğu belirtmiştir²²⁹. Yine aynı olayda çatılı (musakkaf) olmayan taşınmaz malların kiralananlarında 6570 sayılı GKHK hükümleri uygulanmayacağına karar vermiştir. Ayrıca taraflar arasında yapılmış olan kira sözleşmesinin 3. ve 4. maddelerinde belirtildiği gibi kiracının arsa üzerinde birtakım tesisler yapacağı ve sözleşmenin sonunda bunları söküp götüreceğini düzenleyen hükmü de kabul edilmiştir²³⁰.

Kira sözleşmesi süreklilik arz eden bir sözleşmedir. Burada kastedilen süreklilik kavramı sözleşmenin süresiyle ilgili değildir. Kiraya veren sözleşme süresince kiralananı kiracıya teslim etmek zorundadır. Aynı şekilde kiracı da kiralanan için belirlenen bedeli kiralayana ödemekle yükümlüdür. Bu durum süreklilik kavramının temelini oluşturmaktadır²³¹. Peki kira sözleşmesinde taraf değişikliği durumunda sözleşmenin akıbeti ne olacaktır sorusunun cevabına ise eski ve yeni kanundaki düzenlemeler ayrı ayrı değerlendirilerek ulaşılabilir. Türk Borçlar Kanunu m. 205²³²,te sözleşmenin devri konusu düzenlenmiştir. Buna göre, genel hükümler çerçevesinde sözleşmelerin devrine ilişkin düzenlemeleri içermektedir. Buna göre bir sözleşme, devir sözleşmesi yapılarak devredilirse taraf değişikliği olduğundan hak ve borçların devralan kişiye geçeceği düzenlenmiştir. Kira ilişkisi de bir sözleşme olduğundan kiralanan üçüncü bir kişiye devredilirse hak ve borçlar devralan üçüncü kişiye

Kanun'a Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri", İstanbul Barosu Dergisi, S. 3, s. 1525-1526.

²²⁸Ünal, s. 1534.

²²⁹GKHK m.1:"Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Mukassaf olmayanları hariç) kiralananlarında kiralyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanunu'nun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.Mabetler kiraya ve rilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz".

²³⁰Yargıtay HGK E. 12467, K. 1134, K.T: 28.12.1984, ET: 11.5.2019.

²³¹Öncü,A.(2016).“Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Halleri ve Bunlara Bağlanan Sonuçlar”, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, s. 49-50.

²³²TBK m.205“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. Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşmada,sözleşmenin devri hükümlerine tabidir. Sözleşmenin devrinin geçerliliği,devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır. Kanundan doğan halefiyet hâlleri ile diğer özel hükümler saklıdır”.

gececektir. Burada devir işlemi iradi şekilde yapılabileceği gibi, kanundan kaynaklanan zorunluluk durumlarından herhangi biriyle de geçiş sağlanabilir. Bir kişi kiralanan üzerinde sınırlı aynı bir hak tesis ederse ya da mülkiyeti kazanırsa burada kiraya verenin kanunen değiştiğinden söz edilebilir²³³.

Kira sözleşmesinin devri sözleşmesi genellikle belirli süreli kira sözleşmelerinde söz konusudur. Çünkü belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih sürelerine uyularak sona erdirilmesi daha kolaydır. Kiralayanın açık rızası ile devredilen kira sözleşmesinde devralan kişi yeni kiralayan sıfatını kazanacaktır. Burada alt kira ilişkisinden farklı olarak yeni kiralayan sözleşmeden kaynaklanan tüm hak ve borçlara sahip olacaktır²³⁴.

Ayrıca özellikle kira sözleşmelerini ilgilendiren 818 sayılı BK m. 254'ün karşılığı olan Türk Borçlar Kanunu m. 310²³⁵ da düzenlenen çok önemli bir hüküm mevcuttur. Buna göre kira ilişkisinin herhangi bir nedenle el değiştirmesi durumunda devralan kişi sözleşmenin doğrudan tarafı olacaktır. Devralan kişinin herhangi bir onamının gerekmediği de bu madde hükmünden anlaşılmaktadır. Burada temel amaç kiracının korunmasını ve kira ilişkisinin akıbetini sağlamaktır. 6098 sayılı TBK durumu eski kanundan daha farklı şekilde düzenlemiştir. En temel farklılık BK m. 254'te kiralananın taşınır ya da taşınmaz olmasına göre devir ilişkisinin değişmesidir. Taşınırlarda doğrudan devralan aynı hak sahibin kabulü aranmaktaydı. Taşınmazlarda ise sözleşme ile aynı hak sahibi olan kişi lehine kira bedeli üzerinde bir hak sahipliği oluşmuyordu. Kiracı, eski kiralayana ödeme yapmakla yükümlüydü. Ancak bu alacak hakkı aynı hak sahibine devredilirse ödeme aynı hak sahibine yapılabilmekteydi. Diğer yandan aynı hak sahibine böyle bir devir yapılmaz ise aynı hak sahibi kira sözleşmenin süresinin bitimini beklemek zorundaydı²³⁶. Aynı düzenlemenin devamında ise m. 311²³⁷ hükmü gereğince kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olacak kişinin sözleşmenin tarafı olup olamayacağı düzenlenmiştir. 6098 sayılı TBK m. 311 hükmü ise 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda hiç düzenlenmemiştir²³⁸.

Bir diğer temel farklılık 818 sayılı BK m. 254'te ortaya çıkmaktadır. Bu madde hükmüne göre “Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha

²³³Öncü, s. 64; Ruhi, A. (2011). Kira Hukuku- Cilt II, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s. 102.

²³⁴Dimdik, H. (2012). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleriyle Getirilen Değişiklerin Değerlendirilmesi”, İzmir Barosu Dergisi, S. 2, s. 117; Ertuğrul, M. (2014). “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Elde Etmesi”, Ankara Barosu Dergisi, S. 9, s. 547; Eren, s. 368-369.

²³⁵TBK m. 310: “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır”.

²³⁶Vardar Hamamcıoğlu, G. (2016). “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar”, Ankara, Barosu Dergisi, s. 306-307.

²³⁷TBK m.311: “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının haklarını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır”.

²³⁸Burcuoğlu SEMİNER, s. 58; Vardar Hamamcıoğlu, s. 306.

evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur”. Bu hükme göre yeni malik kira sözleşmesini kabul etmezse kiracıyı kiralananan çıkarabilecekti. Çünkü 818 sayılı BK döneminde kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malik, yapılan kira sözleşmesinin tarafı olmadığından burada kira sözleşmesinin kabul edilip edilmemesi¹¹¹ önem arz etmekteydi. Hatta burada yeni malike seçimlik bir hak tanınmıştı. Bu seçimlik hak ise kira sözleşmesini kabul etmeyen yeni malikin kiracıyı dilediği gibi kiralananan çıkarabilmesini sağlamaktaydı. Yani yeni malik kiracı ile olan ilişkiyi kabul etmeye zorlanmamakta idi²³⁹.

818 sayılı BK dönemindeki bu düzenlemenin zayıf konumdaki kiracı aleyhine sonuçlar ortaya çıkarması bu kanun hükmünün eleştirilmesi gereken en önemli noktasıdır. Bu düzenlemenin tam aksi ise 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’da düzenlenmişti. 6570 sayılı GKHK m.7/I/d’deki düzenlemeye göre yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte ve sözleşme yeni malikle devam etmekteydi. Eski malikin sahip olduğu hak ve borçlar, yeni malike geçtiğinden yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş oluyordu²⁴⁰. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında²⁴¹ yeni malikin, eski malikin halefi olduğu, aynı hukuk dairesi bir başka kararında²⁴² hatta sona eren sözleşme sebebiyle muaccel hale gelen güvence parasının iadesinin mümkün olduğuna karar vermiştir. Yargıtay bu kararında açıkça yeni malik tarafından borcun üstlenilmesi şartını koşmuştur²⁴³.

Kira sözleşmesi taraflara nispi bir hak yüklediğinden, 818 sayılı BK m. 254 hükmü gereğince yeni malik kira sözleşmesini kabul etmedikçe sözleşmenin tarafı haline gelemeyecekti. Ancak bu düzenlemenin tam aksi düzenlenme Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun 7/I-d bendinde düzenlenmişti. Buna göre GKHK kapsamındaki taşınmazlar bakımından yeni malikin kabulüne bakılmaksızın, sözleşmedeki hak ve borçlar yeni malike geçmekteydi²⁴⁴.

²³⁹İpek, s. 67-69; Ayan, N. (2007). “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, SÜHFD,C: 15, S: 2, s. 16.

²⁴⁰Ertuğrul, s. 548.

²⁴¹Yargıtay 6. HD E. 1869, K. 2377, K.T: 18.03.2004, E.T: 16.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

²⁴²Yargıtay 6. HD. E. 3534, K. 3585, K.T: 10.05.2004, E.T: 16.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

²⁴³Ünal, s. 1534; Ayan, s. 15-17.

²⁴⁴Ertuğrul, s. 548; Ünal, s. 1534; Ayan, s. 17.

3.2.Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Feshedilme Şartları

Kira ilişkilerini düzenleyen Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun m.7/I/d bendine göre “ Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisab eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadı ile iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartı ile altı ay sonra tahliye davası açabilir” . Yürürlükten kalkan bu kanunun yerine yeni TBK yürürlüğe girmiş, 7/I-d bendinin karşılığı olarak TBK m. 351 hükmü düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmü şu şekilde yeniden yazılarak yeni malikin gereksinimi durumunda belirli şartlar çerçevesinde tahliye davası açabileceği belirtilmiştir. Madde 351’e göre “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir (f. 1)”. Yeni TBK gereksinim nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesini tahliye nedeni olarak görmüştür²⁴⁵.

Aynı maddenin 2. Fıkrasında ise “Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir” şeklinde bir düzenleme mevcuttur. Bu fıkraya göre, belirli süreli yapılan bir kira sözleşmesinde yeni malik dilerse sözleşme süresinin bitimini de bekleyebilecektir. Tahliye davası açılarak kiracının taşınmazdan tahliye edilebilmesi için kanun koyucu birtakım şartlar öngörmüştür. Bunlardan ilki kiralananın konut ya da çatılı işyeri kirası amacıyla kullanılan bir taşınmaz olmasıdır. O halde taşınır kiralaları bakımından TBK m. 351 hükmü uygulanamamaktadır²⁴⁶.

6098 sayılı TBK’da kira sözleşmeleri, detaylı olarak düzenlenmiştir. Hatta konut ve çatılı işyeri kiralaları da ayrı başlık altında detaylı bir şekilde düzenlenmiştir. Bu ayrımın temel sebebi özel olarak düzenlenmiş bir kanun hükmü var ise genel hükümlerin uygulanmasının önüne geçmektir²⁴⁷.

Yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için açacağı tahliye davasında birtakım şartlar öngörülmektedir. Bu şartlardan ilki geçerli bir kira sözleşmesinin olmasıdır. Geçersiz olan bir kira sözleşmesine dayalı olarak TBK m. 351 hükmü uygulanamayacaktır.

²⁴⁵Eren, s. 352; Gümüş, s. 312; Zevkliler/ Gökyayla, s. 357; Mehmetoğlu, s. 173.

²⁴⁶Eren, s. 413; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352; Gümüş, s. 313; Zevkliler/ Gökyayla, s. 355.

²⁴⁷ Mehmetoğlu, s. 24; Acar, s.224; Yavuz, Borçlar Özel, s. 431.

Kira sözleşmesi, herhangi bir şekil şartına bağlı olmaksızın sözlü olarak da yapılabilen bir sözleşme türüdür. Ancak gerek Yargıtay gerekse öğretideki geçerlilik şartı sözleşmenin şekli bakımından aranmamakta, sözleşmenin türü bakımından aranmaktadır. Madde 310 hükmü tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmakta iken TBK m. 351 hükmü yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulmaktadır. Örneğin adi kira sözleşmelerinde ya da ürün kiralarında yeni malik TBK m. 351'e göre tahliye davası açma hakkına sahip değildir²⁴⁸.

3.2.1. Kiralananı Sonradan Edinen Kişinin Malik Olması

Türk Medeni Kanun m. 351 hükmüne dayalı olarak tahliye davası, konut ve çatılı işyeri kiralarında ve kural olarak tapuya kayıtlı taşınmazlar bakımından uygulanmaktadır²⁴⁹. Ancak Yargıtay²⁵⁰ tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar için de menkul bir malmış gibi malın teslimi yapılarak mülkiyetin devrinin yapılabileceğini ve devri alan yeni malikin ise ihtiyacı sebebiyle tahliye yoluna gidebileceğine karar vermiştir²⁵¹. Kısacası bizim de katıldığımız Yargıtay'ın bu görüşüne göre, taşınmazın tapuya kayıtlı olması olan genel kuralın dışında, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar için de TBK m.351 hükmüne dayalı tahliye davası açılabilir.

Malik, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir” şeklinde düzenlenerek mülkiyet hakkının kapsamını ele almıştır. Ancak Türk Medeni Kanunu'nda mülkiyetin net bir tanımı yapılmamıştır. Bu maddeden de anlaşıldığı üzere bir şeyin üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişiye malik denilmektedir. Mülkiyet hakkı, sahibine en geniş yetki veren sınırsız ayni haktır. Bu nedenle malik, eşya üzerinde her türlü kullanma, yararlanma, tasarrufta bulunma hakkına sahiptir²⁵².

Türk Medeni Kanun m. 683'teki düzenlemeden eşyanın kapsamının neler olacağına dair her türlü şey anlamı çıkarılsa da eşya hukuku kapsamında eşyadan kasıt taşınır ve taşınmaz mallardır²⁵³. Malikin eşya üzerinde her türlü kullanma, yararlanma ve tasarruf etme hakkı olduğundan kira sözleşmesini de dilediği gibi sona erdirebilecek midir sorusunu ortaya çıkmaktadır.

²⁴⁸ Mehmetoğlu, s. 173.

²⁴⁹ Öztürk, s. 1575-1576; Tunaboylu, s. 913; Gümüüş, s. 313.

²⁵⁰ Yargıtay 6. HD. E. 8281, K.8412, K.T: 15.09.1983, E.T: 07.07.2019.

²⁵¹ Gökyayla, K. Emre (2013). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Özel Sayı, s. 1215; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s.473; Gümüüş, s. 313.

²⁵² Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 373; Antalya/ Topuz, s. 90.

²⁵³ Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s.26; Özlük, B.“Mülkiyet ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 27, S. 1, 2019, s. 141-142.

Yeni malik, mülkiyeti farklı yollardan kazanmış olabilir. Tipik örnek olarak satış sözleşmesine dayalı olarak tapuda mülkiyetin geçirilmesi yoluyla kazanım akla gelmektedir. Ayrıca bağışlama, cebri icra, kamulaştırma, miras yoluyla intikal gibi durumlar ile kazanım sağlanmış olabilir. Burada dikkat çeken nokta kazanımın külli halefiyet yoluyla sağlandığı durumlardır. Çünkü külli halefiyet ile kazanım olduğunda TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilemeyeceği görüşü öğretilde kabul edilen görüşlerden biridir²⁵⁴. Eğer yeni malik bu yollarla mülkiyeti kazanırsa, dilediği gibi kiracının kullanım hakkını kısıtlayabilecek midir sorusu ile buna bağlı olarak kiracıyı kiralananından çıkarabilmesi için hangi şartların oluşması gerektiği gibi konuları başlıklar altında inceleyerek cevap bulmaya çalışacağız. 6570 sayılı GKHK ve 6098 sayılı TBK bu durumu açıkça düzenleyerek kiracı lehine sözleşmenin devamını sağlamıştır. Ancak bazı şartların varlığı halinde yeni malik, kiracının tahliyesini sağlayabilir. Bunlardan ilki yeni kişinin mülkiyetin kazanımını belirttiğimiz durumlardan herhangi biriyle kazanmış olmasıdır²⁵⁵. Kiraya verenin malik olmadığı durumlarda ise sonrada taşınmazın mülkiyetini kazanması halinde ise TBK m. 351 hükmünün uygulanamayacağı ahde vefa ilkesiyle bağlantılı olarak karşımıza çıkmaktadır²⁵⁶.

Malik olmayan kiraya veren malik sıfatını kazanırsa TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak tahliye davası açamayacaktır. Çünkü kiraya verenin kira sözleşmesine aykırı davranmaması ahde vefa ilkesinin bir sonucudur. Ayrıca kiraya veren sonradan kiralananı edinirse bu durum dürüstlük ilkesi ve iyiniyet kuralına da aykırılık teşkil edecektir²⁵⁷.

Kısaca özetlemek gerekirse, her ne kadar “yeni malikin gereksinimi” başlığı altında düzenlenmiş olsa kanun hükmü yalnızca malik sıfatını kazanan kişiler bakımından uygulama alanı bulmamaktadır. Çünkü kanun metninde, taşınmazı herhangi bir şekilde edinen kişiden bahsedilmiştir. Burada edinen kişinin sadece malik sıfatına sahip olması gerektiği anlamı çıkarılmamalıdır. Özellikle öğretilde, taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkına sahip olunmasının dışında diğer bazı sınırlı aynı hak sahipliğinin de edinim kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bunların dışında halefiyet ilişkisi, cebri icra ile kazanım durumları gibi özel durumlarda da TBK m. 351 hükmü uygulanmaktadır²⁵⁸.

²⁵⁴Mehmetoğlu, s. 184.

²⁵⁵Ertas, s. 270-271; Çınar Ural, s. 23; Eren, s. 418; Mehmetoğlu, s. 174.

²⁵⁶Mehmetoğlu, s. 181.

²⁵⁷Mehmetoğlu, s. 181; Acar, s. 235; Öktem Çevik, s. 252.

²⁵⁸Mehmetoğlu, s. 174-175.

3.2.1.1.Kiralananda İntifa Hakkının Elde Edilmesi

Sınırlı ayni haklar irtifak hakkı, intifa hakkı ve taşınmaz yükü olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. Türk Medeni Kanunu, sınırlı ayni haklarda sınırlı sayıda olma prensibini benimsemiştir. Sınırlı ayni hak kurulması, eşya üzerinde sınırlı bir yetkinin oluşmasına neden olur. Mülkiyet hakkında olduğu gibi, hak sahibine sınırsız yetki vermez. Ayrıca sınırlı ayni haklar, kurulduktan sonra mülkiyet hakkından bağımsız olmakta, mülkiyet hakkı sona ermiş olsa bile ayni hak devamlılığını korumaktadır²⁵⁹.

İrtifak hakları içinde eşya üzerinde tam hakimiyet yetkisi veren ise mülkiyet hakkıdır. Mülkiyet hakkı daha kapsamlı, sınırlı ayni haklar ise daha dar kapsamlıdır²⁶⁰. Türk Medeni Kanun m. 683 mülkiyet hakkının içeriğini düzenlemiştir²⁶¹. Bu maddeye göre, “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir”.

Türk Medeni Kanunu m.774’te ise irtifak hakkının tanımı yapılmıştır. Buna göre “Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar”. İrtifak hakları, bir kişi lehine ya da bir taşınmaz lehine kurulabilir. İrtifak haklarının içinde ise en önemli olanı ise intifa hakkıdır. Burada önem noktasından kastedilen şey, intifa hakkının diğer irtifak haklarına göre eşya sahibine daha kapsamlı yetkiler veriyor olmasıdır. Hatta intifa hakkı, eşya üzerinde tam yetki sağlayan bir hak olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer irtifak hakları ise eşya üzerinde sınırlı yararlanma hakkı doğurmaktadır²⁶². İntifa hakkı, TMK m.794’e göre şu şekilde tanımlanmıştır: “Taşınırlar, taşınmazlar, haklar ya da malvarlığı üzerinde aksi belirtilmedikçe hak sahibine en geniş yetki veren hakka intifa hakkı denilmektedir”.

İntifa hakkı, alacak haklarından farklı olarak düzenlenmiştir. Bu nedenle adi kira ilişkilerinden ve ürün kiralarından doğacak olan alacaklarda intifa hakkına ilişkin hükümler

²⁵⁹Özen, B.(2008).Türk Medeni Hukuku’nda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı,Vedat Kitapçılık, Birinci Baskı, İstanbul, s. 6-8; Oğuzman/ Seçili ve Oktay Özdemir, s. 613- 614; Sirman, L. (2017). Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 5. Baskı, Ankara, s. 505-506; Acar, s. 249; Ertaş, s.509-511; Akipek/Akıntürk ve Ateş, s. 18-19

²⁶⁰Özdemir,s. 152; Ertaş, s. 214; Oğuzman / Seçili ve Oktay Özdemir, s. 612; Acar, s. 252; Akipek /Akıntürk ve Ateş, s. 19.

²⁶¹Ertaş, s. 213; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 375-379.

²⁶²Özen, s. 20; Çevik Öktem, s. 154;Özmen, S./ Yıldızım, S.(2017).“İcra İşlemlerin Konu Olarak İntifa Hakkının Paraya Çevrilmesi Uygulamaları ve Cebren Devri Yanılgısı Üzerine Düşünceler”, İstanbul Barosu Dergisi, s. 152- 153; Ertaş, s. 519; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 20.

uygulanamayacaktır²⁶³. İntifa hakkının kurulma anı taşınır, taşınmaz ya da alacak hakkı olup olmamasına göre değişir. Taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda tapuya tescil, alacak haklarında ise alacağın devri ile intifa hakkı kurulur (TMK m. 795/1)²⁶⁴. Yine aynı madde ikinci fıkrasına göre ise “Taşınır ve taşınmazlarda intifa hakkının kazanılması ve tescilinde, aksine düzenleme olmadıkça, mülkiyete ilişkin hükümler uygulanır”.

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun döneminde ve Yargıtay’ın uygulamalarında²⁶⁵ benimsenen genel görüş, yeni malik lehine taşınmaz üzerinde mülkiyetin dışında, bir intifa hakkının kurulduğu durumlarda da yeni malik şartlar oluşmuş ise gereksinim sebebiyle kiracıyı tahliye edebilmektedir²⁶⁶. Çünkü kiraya veren her zaman taşınmazın maliki olmayabilir. Taşınmaz üzerinde intifa hakkı sahibi olan kişi de taşınmazı kiraya verebileceğinden TBK m. 351 hükmünün, intifa hakkı sahibi olan yeni kişi bakımından da uygulanması gerektiği görüşüdür²⁶⁷. Burada üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması başlıklı TBK m. 311 maddesi kıyasen uygulanmaktadır. Madde hükmü “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır” şeklindedir. O halde TBK m. 351 hükmünde bahsedilen kiralananın yalnızca mülkiyetini kazanan yeni malik bakımından değil aynı zamanda kiralanan üzerinde intifa hakkı elde eden kişiler bakımından da uygulama alanı bulmaktadır²⁶⁸. Yargıtay eski tarihli bir kararında²⁶⁹ ise, malik sıfatıyla mülkiyete sahip olan kişinin tek başına tahliye davası açamayacağına, taşınmaz üzerinde tapu kaydının incelenmesi sonucu başka bir kişi lehine intifa hakkı kurulduğunu tespit ederek karar vermiştir. Bunla birlikte intifa hakkı sahibi, tek başına ya da malik ile birlikte tahliye davası açabilmektedir²⁷⁰.

Öğretide de tartışmalı olan bir diğer durum kanun hükmü gereğince kiralayan sıfatıyla malik ya da intifa hakkı sahibine bu tahliye hakkının verilmiş olmasıdır. Kiralananın maliki ya da intifa hakkı sahibi her zaman kiraya veren sıfatına sahip olmayabilir. Bu durumda bizim de katıldığımız görüşe göre, bu madde hükmüne dayalı tahliye davası açabilmek için malik ya da intifa hakkı sahibinin, kiracıya açık veya zımnî bir izin vermiş olması gerekir. Malik, bu izni kiralayana vermiş ise artık kendisi ihtiyacına dayanarak bu davayı açamayacaktır²⁷¹.

²⁶³Oğuzman/ Seçili ve Oktay Özdemir, s. 660.

²⁶⁴Özen, s. 34- 39; Ertaş, s. 522; Oğuzman / Seçili ve Oktay Özdemir, s. 663 - 666 ; Akipek / Akıntürk ve Ateş, s. 651-654.

²⁶⁵Yargıtay 6. HD. E. 3324, K. 3555, KT:27.04.1998, E.T:01.03.2019.

²⁶⁶Özdemir, s. 152; Gümüş, s. 313.

²⁶⁷Ardıç, O./Ersol, E.(2006).Borçlar Hukuku, Agon Bilgi Akademisi, Dördüncü Baskı, Ankara, s. 178; Akipek / Akıntürk ve Ateş, s. 658.

²⁶⁸Yavuz, 2. Cilt, s. 1956.

²⁶⁹Yargıtay 6. HD E. 1004, K. 1205, K.T: 08.02.1993, E.T:01.03.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

²⁷⁰Özen, s. 44; Ertaş, s. 521; Tunaboğlu, s. 908.

²⁷¹Özen, s. 131-132; Tosun, Y.(2016), “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi”, Bahçeşe-

3.2.1.2. Kiralananda Oturma Hakkının Elde Edilmesi

Türk Medeni Kanunu m. 823 hükmünde düzenlenmiş olan oturma hakkı, irtifak haklarından²⁷². Türk Medeni Kanun m. 823 ise şu şekildedir: “Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir (f. 1). Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez (f. 2). Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır (f. 3)”. Türk Borçlar Kanunu m. 310’da düzenlenen kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağını önceden belirtmiştik. Ancak devamında düzenlenen TBK m. 311 hükmünün oturma hakkı bakımından uygulanıp uygulanmayacağı ise öğretilerde tartışmalı bir konudur.

Oturma hakkı, hak sahibine binada ya da bölümde oturma yetkisi veren bir haktır. Yalnızca gerçek kişiler lehine kurulan bu hak mirasçılara geçemez, başkalarına da devredilemez. Kişi bir binada ya da bölümde ancak kendi kişisel ihtiyacına dayalı olarak oturmak isteyebilmektedir (TMK m. 824/I²⁷³). Bu günlük olağan yaşama da uygun olan bir durumdur. Bu nedenle TMK. m. 823/II’de belirtildiği üzere oturma hakkının bir başkasına devredilmesi olanaksızdır. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise “Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmedikçe, bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte oturabilir” şeklinde belirtilerek genel kuralın kişinin kendi şahsına yönelik olarak ortaya çıktığı belirtilmektedir. Ancak kişinin şahsına açıkça özgü olduğu belirtilmemiş ise yakınları da oturma hakkı kapsamında binayı kullanabilme hakkına sahip olabilmektedir²⁷⁴.

İntifa hakkının devrini düzenleyen TMK m. 806 ise şu şekildedir: “Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir (f. 1). Bu takdirde malik, haklarını, devralana karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir (f. 2)”. Birinci fıkradaki devir hükmü oturma hakkı bakımından uygulama alanı bulmamaktadır. Ayrıca oturma hakkı sahibi binada kullanmadığı bölümleri de kiraya verme hakkına sahip değildir. Tüm bu genel bilgiler çerçevesinde ilk akla gelen oturma hakkının TBK m. 311 hükmü kapsamında değerlendirilemeyeceğidir²⁷⁵.

şehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 11, s. 137-138, s. 42.

²⁷²Çevik Öktem, s. 155; Oğuzman/ Seçil ve Oktay Özdemir, s. 689; Antalya/ Topuz, s. 112.

²⁷³TMK m. 824/I: “Oturma hakkının kapsamı, genel olarak hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenir”.

²⁷⁴Çevik Öktem, s. 156; Antalya/ Topuz, s. 115.

²⁷⁵Çevik Öktem, s. 156; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 696; Mehmetoğlu, s. 150.

Öğretideki genel görüşe göre kiralananın devri durumda oturma hakkı sahibinin de kira sözleşmesinin tarafı olması gerektirir. Çünkü kiralananın devrini düzenleyen TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulama alanı bulacak ve kiracı da hakları korunmuş olacaktır. Eşya hukukunun temel amacına bakıldığında oturma hakkı sahibinin intifa hakkında olduğu gibi kira sözleşmesi yapma yetkisi bulunmamaktadır. Ayrıca oturma hakkı, nispi bir haktır. O halde mutlak haklar, nispi haklardan daha üstün olduğundan kiracılık hakkı ile oturma hakkı çelişmiş olacaktır. Ve oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olmaması genel olarak kiracıyı koruma amacının dışınca çelişkili bir sonuç yaratacaktır. Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde kiralananda oturma hakkına sahip olan kişinin kiralananın devri ile birlikte yeniden kira sözleşmesi yapmamalı, eski kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinden süre sonuna kadar sözleşmenin tarafı olmaktadır. Ancak oturma hakkı sahibinin TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için kiralananın yalnızca konut olması gerekmektedir. Çatılı işyeri kiralaları bakımından oturma hakkı sahibinin gereksinime dayalı olarak sözleşmeyi sona erdirebilmesi mümkün değildir²⁷⁶.

Öğretideki diğer bir görüşe göre ise oturma hakkı mülkiyet hakkıyla benzeşecek şekilde ekonomik açıdan benzer sonuçlar doğurmamaktadır. Oturma hakkı sahibi TBK m. 310 hükmüne dayalı olarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmeyecektir. Çünkü oturma hakkı sahibi binayı kiraya veren sıfatıyla kiraya verme hakkına sahip değildir. Tüm bu değerlendirmelere karşılık TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak oturma hakkı sahibinin de gereksinim nedeniyle tahliye davası açma hakkına sahip olması gerekmektedir²⁷⁷. Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde kanaatimiz ise oturma hakkı, sahibine doğrudan kira sözleşmesinin tarafı olabilme yetkisini vermeyen bir haktır. Bu bakımdan mülkiyet hakkında olduğu kiralanın devredildiğinde oturma hakkı sahibi de TBK m. 310 hükmü çerçevesinde kira sözleşmesinin tarafı haline gelmemektedir. Oturma hakkı sahibi ancak yeni malikin yanında kira ilişkisinin içerisinde yer alır. Gereksinimine dayalı olarak ise TBK m. 351 çerçevesinde ise kira sözleşmesini fesih hakkı, oturma hakkı sahibine de tanınmalıdır.

3.2.1.3. Kiracının ya da Kiraya Verenin Ölümü Halinde Mirasçıların Durumu

Türk Medeni Kanun m. 599'a göre "Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar. Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklı kalmak

²⁷⁶Çevik Öktem, s. 250; Oğuzman / Seçili ve Oktay Özdemir, s. 861 - 862; Akipek / Akıntürk ve Ateş, s. 696; Sirmen, L. (2018). Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 6.Baskı, Ankara, s. 558; Mehmetoğlu, s. 150.

²⁷⁷Vardar Hamamcıoğlu, s. 323-324.

üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynî haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar. Atanmış mirasçılar da mirası, mirasbırakanın ölümü ile kazanırlar. Yasal mirasçılar, atanmış mirasçılara düşen mirası onlara zilyetlik hükümleri uyarınca teslim etmekle yükümlüdürler”. Bu düzenleme temelini “külli halefiyet” ilkesinden almaktadır. O halde hakların kazanılması ölüm olayı gerçekleştiği anda kendiliğinden bir bütün halinde mirasçılara geçmektedir. Çünkü ölüm olayı ile kişilik sona erse bile, kişinin hukuksal hakları ve ilişkileri sona ermemektedir²⁷⁸.

Kira ilişkisinin sonuçları, kiracının ya da kiralayanın ölümüne bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Hatta kiracının ölümü açısından, genel hükümlere dayalı bir kira ilişkisi ya da konut ve çatılı iş yeri kirası olup olmamasına göre Türk Borçlar Kanunu’nda ayrı düzenlemeler bulunmaktadır. Kiracının ölümü halinde genel hükümlere göre son bulan bir kira ilişkisi, TBK m. 333’te “Kiracının Ölümü” başlığı altında düzenlenmiştir. Buna göre, “Kiracının ölmesi durumunda mirasçılar, yasal fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler”. Bu düzenleme ile kiracının ölümü halinde kira ilişkisi sona ermemektedir ve yasal mirasçılar kira ilişkisinin tarafı olmaktadır²⁷⁹. Ancak mirasçılar kira ilişkisine devam etmek istemiyorsa, fesih sürelerine uyararak kira ilişkisini sona erdirebilirler. Sona erdirmedikleri takdirde, kira ilişkisinin tarafı oldukları için sözleşme kendiliğinden devam edecektir²⁸⁰.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında dava dosyasından kira ilişkisinin varlığının anlaşıldığını ve her ne kadar kiracı ölmüş olsa da kira ilişkisinin sona ermediğini belirtmiştir. Gerekçe olarak ise TBK m. 333 hükmü gösterilmiştir²⁸¹.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölümü ise TBK m. 356’da ayrıca düzenlenmiştir. Bu madde hükmü, TBK m. 333’e göre daha özel nitelikli bir düzenleme içermektedir. Özellik-genellik kuralı gereğince TBK m. 356 uygulanacak ve m. 333 hükmü uygulanmayacaktır. Türk Borçlar Kanunu m. 356 ‘ya göre, “Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta

²⁷⁸Serozan, R./ Engin, B. (2014). Miras Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara, s.82-83.

²⁷⁹Ulus Karataş, A.(2015).“*Türk Miras Hukukunda Mirasın Kazanılmasında Halefiyet Türleri ve Türk Milletler-arası Özel Hukukundaki Yansımalar*”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.2, s.361.Ayrıca bkz. “TMK m. 599’da düzenlenmeye göre miras bırakanın ölümüyle mirasın tamamı mirasçılara külli halefiyet ilkesi gereğince geçmektedir. Miras bırakanın mirasçılara geçen ve aktif, pasif tüm malları içeren bu oluşuma terke denilmektedir.Külli halefiyet ilkesinin asıl amacı ise aktiflerin yanında pasiflerin yani borçların da mirasçılara geçmesinin sağlanması ve bu yolla hak sahiplerinin korunmasıdır”.

²⁸⁰Sağlam, İ. (2017), “*Kiracının Ölümünün Her Türü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi, C. 23, S. 2, s. 251-252; Ertaş, s. 304; Balcı, s. 23.

²⁸¹Yargıtay 6. HD. E. 3861, K. 4324, K.T: 02.06.2016, E.T: 11.10.2019. Ruhi KİRA, s. 135-136.

oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler”. Eğer mirasçılar kira ilişkisine son vermek istiyor ve devam etmek istemiyorlarsa TBK m. 347’ye dayalı olarak sözleşmeye son verebilirler. Ancak kiralayanın, kiracının ölümü halinde kiralananın tahliyesini sağlaması açısından farklı bir durum söz konusudur. Buna göre işyeri kiralarında murisin ortakları ya da bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve konut kiralarında murisinle birlikte o konutta yaşayanlar, kira sözleşmesine aykırı davranmadığı sürece kiralayan, sözleşmeyi feshedip tahliye davası açamayacaktır. Ayrıca işyeri kiralarında murisin ortakları ya da bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve konut kiralarında murisle birlikte yaşayanlar bu kapsama alındığından, murisin mirasçıları ya da aynı sanat ve mesleği yürütmeyen ortakları açısından TBK m.333’deki genel düzenlemeye göre kira sözleşmesi feshedilebilecektir²⁸².

Kiralayanın ölümü halinde mirasçılarının malik sıfatıyla kira ilişkisini sona erdirip erdiremeyeceğine ilişkin TBK m. 356’ya bakıldığında, bu konuyla ilgili olarak herhangi bir düzenleme yapılmadığı görülmektedir. Kira ilişkisinin düzenlendiği m. 299-338 arasında “Genel Hükümler” başlığı altında da bu konuyla alakalı olarak düzenleme yapılmamıştır. Burada uygulanması gereken miras hukukuna ilişkin genel düzenlemelerdir. Çünkü kira ilişkisinde kiralayanın şahsının bir önemi yoktur. Kira ilişkisinde kullanım hakkı kendisinde bırakılan kiracıya ait kiracılık sıfatı, kiraya verene nazaran daha fazla önem arz etmektedir. Bu nedenle kanun koyucu kiracı bakımından özel düzenlemelere yer vermiş, kiraya veren bakımından genel mirasçılık hükümlerinin uygulanmasının yeterli olacağını belirtmiştir. Yargıtay bir kararında²⁸³, 6570 sayılı GKHK m.7/d’nin uygulanabilmesi için miras yoluyla taşınmazın yeni maliki olan kişinin bu madde hükmüne dayalı olarak tahliye davası açabileceğine karar vermiştir. Çünkü miras yoluyla kazanımın sağlanması bu madde gereğince ve öğretideki genel görüşe göre mülkiyetin tescilsiz kazanımı olarak kabul edilmektedir²⁸⁴.

Tüm bu anlatımlar çerçevesinde kazanımın miras yoluyla geçmesi durumunda, mirasçıların başka bir işleme gerek kalmadan tereke üzerinde külli halef oldukları ve bu nedenle yeni malik sıfatıyla gereksinimlerine dayalı olarak tahliye davası açabilecekleri olan genel görüşe katılmaktayız.

Türk Borçlar Kanunu m. 205²⁸⁵, halefiyet durumunda kiralayanın mirasçılarına mülkiyet hakkının başka bir devir işlemine gerek kalmadan geçeceğini ve mirasçıların elbirliği

²⁸²Aydın, s. 145; Balcı, s. 25; Gümüş, s. 314.

²⁸³Yargıtay 6. HD E. 3324, K. 3555, K.T: 27.04.1998, E.T: 19.07.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

²⁸⁴Ertaş, s. 304; Tunaboylu, s. 895; Gümüş, s. 313; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352; Zevkliler / Gökyayla, s. 357; Balcı, s. 22.

²⁸⁵TBK m. 205: “Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan

mülkiyetine dayalı olarak kiralanan üzerinde hareket edebileceğini düzenlemiştir²⁸⁶. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu²⁸⁷, vermiş olduğu bir kararında şirket sahibinin ölümü neticesinde terekeye atanan temsilci aracılığıyla kiracının kira bedelini ödemesi ve kiralananan tahliye edilmesine dayalı olarak açılan davada, mirasçılardan ölüm neticesinde tereke üzerinde elbirliği mülkiyeti ile mülkiyet sahibi olduklarını ve tereke ile ilgili her türlü kararı oybirliği ile almaları gerektiğini, temsilcileri var ise temsilci aracılığıyla da bu yetkilerini kullanabileceklerini belirtmiştir. Borçlu olan kiracının, murise olan kira borcunu terekeye ödeyerek kurtulabileceğine karar vermiştir. Yargıtay'ın vermiş olduğu bu karardan anlaşılması gereken ve bizim de katıldığımız görüş, Türk Borçlar Kanunu kiracının ölümü üzerine özel düzenlemelere yer vermişken, kiraya veren bakımından ayrı bir düzenleme yapmamıştır. Bu durumun temel nedeni yeni TBK uyarınca kira ilişkilerinde kiraya verenin değil, kiracının daha çok korunması gerektiği düşüncesi yer almaktadır.

Bir diğer görüş ise külli halefiyetle intikal hallerinde örneğin mirasçılık TBK m. 351 hükmünün uygulanması gerektiğidir. Madde hükmü yalnızca kiralananın herhangi bir yolla edinilmesi şeklinde yazıldığından miras ile intikali de bu kapsamda değerlendirmek gerekir²⁸⁸. Bir diğer görüş ise TBK m. 351 bakımından külli halefiyet ilkesinin geçerli olamayacağıdır. Çünkü TBK m. 351'in uygulanması, m. 310'un uygulanması ile paralellik göstermektedir. Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmü kapsamında bir el değiştirme söz konusu değilse TBK m. 351 hükmü de uygulanamayacaktır. Çünkü kiraya verenin ölümü ile kiralananın mülkiyeti mirasçılara geçecek ve mirasçılar otomatik olarak kira sözleşmesinin tarafı olacaktır²⁸⁹. Bu konuyla ilgili öğretilerdeki genel görüşü eleştiren Burcuoğlu'na göre, külli halefiyete bağlı iktisaba dayanarak TBK m.351 hükmü uygulanmamalıdır. Çünkü TBK m. 351 hükmü, TBK m. 310 hükmüyle paralel olarak uygulanmaktadır. Türk Borçlar Kanunu m. 310'da kiralananın el değiştirmesi gerektiği belirtildiği halde külli halefiyetle geçişlerin TBK m. 310 kapsamında değerlendirilmemesi gerekmektedir. Miras bırakanın ölümüyle tüm hak ve borçları mirasçılara geçtiğinden mirasçılar yeni malik sıfatını kazanmamaktadır. Mirasçılar doğrudan kiraya

ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır (f.1).Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir (f.2). Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağ lıdır (f. 3).Kanundan doğan halefiyet halleri ile diğer özel hükümler saklıdır(f.4)”.
²⁸⁶Ertay, s. 304; Gümüş, s. 314.
²⁸⁷Yargıtay HGK. E. 165, K. 298, E.T: 21.09.2019.
²⁸⁸Tandođan, H.(2008). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri Cilt 1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, Vedat Yayıncılık, İstanbul, s. 137; Mehmetoğlu, s. 179.
²⁸⁹İnceliođlu, s. 372-373; Öktem Çevik, s. 246; Çabri, s. 178; Mehmetoğlu, s. 180.

verenin yerine geçmiş olmaktadır. Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde Burcuoğlu, mirasçılarının yeni malik sıfatını kazanamadıklarını belirtmektedir²⁹⁰.

Yargıtay bir kararında mirasa dayalı kazanımlarda elbirliği mülkiyeti kurallarının olduğunu ancak somut olayda paylı mülkiyete geçilerek külli halefiyetin bozulduğuna hükmetmiştir. Bu kararda TBK m. 351 hükmü istisnai şekilde uygulama alanı bulabilecektir²⁹¹. Yargıtay eski bir kararında²⁹² mirasçılarının ölüm tarihi ile birlikte doğrudan mülkiyet hakkına sahip olduklarına karar vermiştir. Genel olarak Yargıtay mirasçılarının TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirebileceğini benimsemektedir²⁹³.

Kanaatimiz, TBK m. 351 hükmü mutlak uygulanabilen bir hüküm değildir. Bu nedenle külli halefiyet ile edinimlerde kiralananı yeni edinen kişi TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak tahliye davası açamayacaktır. Çünkü TBK m. 351 hükmünün uygulanabilmesi için TBK m. 310 hükmüne göre geçerli bir devir işlemi yapılmış olmalıdır. Mirasçılık durumunda ise mirasbırakanın tüm hak ve borçları bir bütün halinde kendiliğinden mirasçılarına geçmektedir. Mirasçılara hiçbir işleme gerek kalmaksızın mirasbırakanın hak ve borçları kendiliğinden geçmiş olmaktadır. Ayrıca mirasbırakanın kiraya veren sıfatı da kendiliğinden mirasçılara geçtiğinden mirasçılar burada yeni malik sıfatını kazanamamaktadırlar. Kira sözleşmesi mirasçılara geçerek onları taraf haline getirmekte ancak onlara yeni malik sıfatını kazandıramamaktadır. Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde her ne kadar Yargıtay ile öğretideki bazı görüşler aksini iddia etse de mirasçılık durumunda TBK m. 351 hükmünün uygulanmaması gerektiği kanaatindeyiz.

3.2.1.4. Muvazaa Sonucunda Edinme

Sözleşmenin yorumu ve muvazaalı işlemler başlıklı TBK m. 19 hükmü şu şekildedir: “Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın, gerçek ve ortak iradeleri esas alınır”. O halde muvazaa kişilerin aralarında bir işlem yapma amaçları olmaksızın üçüncü kişileri aldatmak maksadıyla, iradelerinde meydana getirdikleri uygunsuzluk hali şeklinde tanımlanmaktadır²⁹⁴. Peki kiracıyı aldatma amacıyla kiralanan şey

²⁹⁰Burcuoğlu, H.(1993).Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, s. 441. Benzer yönde karar için bkz. Mehmetoğlu, s. 180.

²⁹¹Yargıtay 3. HD. E. 4131, K. 3348, K.T: 01.11.2018, ET: 02.01.2019; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 393.

²⁹²Yargıtay 6. HD. E. 4131, K. 3348, K.T: 20.09.1973, E.T: 02.01.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

²⁹³Mehmetoğlu, s. 180.

²⁹⁴Ruhi, A. / Ruhi, C. (2016). Muris Muvazaası, Seçkin Yayınları, 1. Baskı, Ankara, s. 13; Reisoğlu, S. (2012). Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınları, 23.Baskı, İstanbul, s. 105; Can, F. (2018).“Muvazaa ve Muris Muvazaası”, Konya Barosu Dergisi, S. 1, s.42.

bir başkasına devredilirse muvazaalı kazanım bakımından TBK m. 351 uygulama alanı bulacak mıdır? Uygulamada çokça karşılan bir durum olduğundan Yargıtay kararlarında kiracı, muvazaayı ispatladığında tahliye davasının reddine karar vermiştir²⁹⁵. Ancak son yıllarda Yargıtay bu görüşünü değiştirerek yalnızca açık bir şekilde muvazaa olduğu ispat edilirse TBK m. 351 bakımından muvazaa iddiasının ileri sürülebileceğine karar vermektedir. Eğer muvazaa iddiası amacıyla delillerin incelenmesi gerekiyorsa bu noktada Yargıtay muvazaa iddiasını reddetmektedir²⁹⁶

Öğretiye bakıldığında ise farklı görüşler bulunmaktadır. Bunlardan ilki Yargıtay ile paralellik göstermektedir. Bu görüşe göre yeni malikin kiralananı muvazaalı şekilde edindiğini iddia eden kiracı, tahliyeyi engellemek için muvazaa iddiasında bulunmalıdır. Ancak kiracı, yeni malikin kiralananı muvazaalı olarak devraldığını ispatlamalıdır. Çünkü TBK m. 310'da olduğu gibi burada normal yollarla devir sağlanmamıştır. Bu nedenle de muvazaalı şekilde kiralananı edinen kişi malik sıfatını kazanamayacaktır²⁹⁷. Yine Mehmetoğlu'nun da görüşüne göre öncelikle burada kiraya verenin devir amacının ne olduğu önem arz etmektedir. Eğer kiraya veren üçüncü bir kişiye kiralananını gerçekten devretmek amacıyla hareket ediyorsa burada muvazaa iddiasında bulunmak mantıklı olmayacaktır. Her ne kadar üçüncü kişiye devir ile kiracının tahliyesi sağlanmak istense de burada Mehmetoğlu muvazaa olmadığı görüşündedir. Bu sebeple TBK m. 351 iddiasıyla üçüncü kişi, kiracının tahliyesini sağlayamayacaktır. Ancak kiraya veren ile üçüncü kişi arasında devir niyeti hiç olmamasına rağmen devir yapılmış ise işte burada muvazaalı bir devir söz konusu olacaktır. Bu durumda yapılmış olan devir TBK m. 310 kapsamında değerlendirilemeyecektir. Dolayısıyla TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak üçüncü kişinin kiralananı tahliye imkanı olmayacak ve kiracı tahliyeyi, muvazaa iddiasıyla durdurabilme imkanına sahip olacaktır²⁹⁸.

Bizim kanaatimiz ise Mehmetoğlu ile paralellik göstermektedir. Çünkü muvazaa da esas amaçlanan kişinin aldatılarak bir işlemin yapılmak istenmemesine rağmen yapılmasıdır. Kiraya veren üçüncü kişiye kiralananı devretmek amacıyla işlemi yaptığında devir geçerli bir devir olacak ve muvazaa iddiasında bulunmak pek isabetli olmayacaktır. Ayrıca muvazaa iddiası bir

²⁹⁵Yargıtay 6. HD. E. 11021, K. 909, 06.02.1960 tarihli eski bir kararında “Gayrimenkulün sırf tahliye amacıyla muvazaalı olarak devredilemeyeceğine...” hükmetmiştir, E.T: 11.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

²⁹⁶Yargıtay 17. HD. E: 2838, K:7831, K.T: 17.09.2018. Karar içeriği:“Kiracı tarafından iddia edilen kiraya verenin kira sözleşmesi yapıldıktan bir sene sonra muvazaalı şekilde devrettiğini ve yeni malikinde tahliye davası açtığı na ilişkin beyanlarını kabul etmiştir. Çünkü somut olay bakımından kiracının elin de muvazaayı ispatlayan açık deliller bulunmaktadır. Böylece yerel mahkeme kararının bozulmasına oy birliği ile karar verilmiştir”. Bkz yine Yargıtay 6. HD. K.T: 12.01.2015 tarihli kararında “Tahliye davası devam ederken kiracının muvazaaya ilişkin iddiaları dinlenemez” şeklinde hüküm kurmuştur, E. 13336, K. 39, E.T: 11.10.2019.

²⁹⁷Acar, s. 235; Oğuzman/ Seçili ve Oktay Özdemir, s. 263; Mehmetoğlu, s. 181.

²⁹⁸Mehmetoğlu, s. 182-183.

defi değil itirazdır. Defi bir hakkı engelleyen ya da sınırlayan başka bir “karşı hakkın” kullanılmasıdır. İtiraz ise o hakkın başından beri doğmadı ya da doğumu sırasında birtakım sakatlıkların olduğunun ileri sürülmesidir. Defi yalnızca taraflar tarafından ileri sürülebilirken, itiraz da hakim re’sen hareket edebilmektedir. O halde yeni malike devredilen bir kiralananın muvazaası bir itiraz niteliğindedir. Bu sebeple hakim tarafından tahliye davası sonuna kadar re’sen dikkate alınmalıdır. Hakim dava dosyasında muvazaayı açık bir şekilde tespit edebiliyorsa kendisi dava sonuna kadar bu iddiayı ileri sürebilmektedir²⁹⁹.

3.2.1.5. Kiralananın Haczedilmesi Durumunda

Alacaklı olan kişi, borçlusundan borcunu alamadığında icra-iflas hükümlerine dayanarak icra ya da iflas takibi başlatabilmektedir. Ancak salt takip başlatmak borcun karşılığını almakta yeterli olmamakta, bunun yanında sıralamalara uyularak borcun karşılığı olan para temin edilmektedir. İcra İflas Kanunu³⁰⁰ borçluya karşı yapılacak olan işlemler sırasıyla şu şekildedir: “1) Takip talebi, 2) Ödeme emri, 3) Haciz³⁰¹, 4) Hacizli malların satımı, 5) Satım sonunda elde edilen paranın alacaklıya ödenmesi”. İcra-iflas hukukunun en temel özelliği alacağın karşılığının para ile ödenmesi noktasıdır. Örneğin bir taşınmaz üzerindeki haciz işlemi sonucunda taşınmazın mülkiyeti, doğrudan alacaklıya geçmemektedir. Bu nedenle üzerinde haciz bulunan taşınmaz önce satılır, daha sonra ise bedel alacaklıya ödenir³⁰².

Kiralanan, icra ve iflas takibi sonucunda cebri icra yoluyla satılıp devredilirse yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelir. Burada kiralanan irade dışı devredilmektedir³⁰³. Ancak kiralayanın sadece iflas etmiş olması kiralananın mülkiyetinde değişikliğe yol açmaz, bu nedenle iflas idaresi yeni malik olarak sözleşmenin tarafı haline gelmez. Öğretide ise iflas idaresinin hukuki niteliğine ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır. Bunlardan ilki iflas idaresinin, müflisin kanuni temsilcisi olduğunu savunan görüştür. Bir diğeri ve en çok kabul göreni ise iflas idaresinin yalnızca iflas masasını temsil amaçlı olarak kurulan resmi bir organ olduğunu benimseyen görüştür³⁰⁴.

²⁹⁹Canpolat, F.(2008).“*Defi ve İtiraz Arasındaki Farklar ve İleri Sürülmesinin Hukuki Sonuçları*”, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 3, S. 21, s. 260-261; Mehmetoğlu, s.183.

³⁰⁰Kanun No:2004, Kabul Tarihi: 09.06.1932, Resmi Gazete Tarihi: 19.06.1932.

³⁰¹“Haciz İİK m.78-105 arasında düzenlenmiştir”.Bkz. Arslan, R./Yılmaz, E. ve Taşpınar Ayvaz, S. (2017). İcra ve İflas Hukuku, Üçüncü Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara, s. 231.

³⁰²Yıldırım, M./Yıldırım Deren, N. (2015). İcra ve İflas Hukuku, Beta Yayıncılık, 6. Baskı, İstanbul, s. 131-134; Arslan/ Yılmaz ve Taşpınar Ayvaz, s. 233.

³⁰³Çevik Öktem, s.109; Eren, s.418; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352; GÜMÜŞ, s.313; Aydoğdu/ Kahveci, s. 72.

³⁰⁴Çevik Öktem, s. 112; Yıldırım/ Yıldırım Deren, s. 449.

TBK m 310 hükmünün gerekçesinde, bu düzenlemenin İcra ve İflas Kanunu m. 135'te öngörülen şartların gerçekleşmesi halinde bu maddenin uygulanması olanağının bulunduğu belirtilmiştir. Bu düzenlemeye göre, ihale sonrası taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile tespit edilmiş bir sözleşmeye dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise, borçluya veya işgal edene on beş gün içinde taşınmazın tahliyesi için bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu süre içinde taşınmaz tahliye edilmezse işgal edenler zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur (İİK. m. 135/II)³⁰⁵.

Muvazaanın önlenmesi için getirilmiş olan bu düzenlemeye göre, kira sözleşmesinin hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile ispatlanırsa kiracı işgalci sayılmaz ve kiralanandan zorla çıkartılamaz, fakat kira sözleşmesinin hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenemez ise, kiracı işgalci olarak kiralanandan zorla çıkarılabilir. Hükümde, resmi bir belgeyle tespit edilmiş bir sözleşmeye dayanılması aranmaktadır. Bu sözleşmeden noterde düzenlenen kira sözleşmeleri anlaşılmalıdır. Bununla birlikte, tarafların yapmış oldukları bir kira sözleşmesi (noterde düzenlenmemiş olsa dahi) ile şerh anlaşması bulunmaktaysa ve bu şerh anlaşmasına dayanarak tapuda kiracılık hakkı hacizden önceki bir tarihte şerh edilmiş ise, bu şerh de resmi bir nitelik taşıyacaktır. Böyle bir şerhin bulunması halinde de kiracı işgalci sayılmaz ve taşınmazdan tahliye edilemez. Bu hallerde taşınmazın yeni malikinin Türk Borçlar Kanunu m. 310'a göre sözleşmenin tarafı haline geldiği kabul edilmektedir. Ancak, hacizden önceki bir tarihte noterde düzenlenmemiş veya tapuda şerh edilmemiş kira sözleşmeleri bakımından ihale sonucu taşınmazı devralan yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği söylenemez. Çünkü yeni malikin bu halde taşınmazı kullanıma hazır durumda bulundurma yükümlülüğü olmaksızın ve kanundaki fesih imkânlarını kullanması gerekmeksizin, kiracıyı taşınmazdan tahliye etme imkânı bulunmaktadır³⁰⁶.

Farklı gerekçeyle taşınmazlarda kiracının tahliyesinin gerçekleştirilemeyeceğini savunan doktrindeki görüşe göre kiracılık hakkının şerhinden sonra, yapılan haciz üzerine taşınmaz satılsa dahi, kiracılık hakkı şerh süresince yeni malike karşı ileri sürülebilir. Çünkü kiralanan taşınmazların tahliyesine ilişkin olan İcra ve İflas Kanunu m. 276'ya göre, tahliyesi istenilen yerde kiracıdan başka bir şahsın bulunması ve işgalde haklı olduğuna dair resmi bir vesika göstermemesi halinde bu kişi derhal tahliye olunur. Bu durumun şerh edilmesi ise, işgalde haklı olduğuna dair resmi bir belge ve ispat aracıdır. İcra ve İflas Kanunu m. 276 hükmü kiralanan taşınmazların tahliyesinde kiracıdan başka şahısların bulunmasına dair bir düzenlemedir. Oysa ki İİK m. 135 hükmü borçlu malik dışında taşınmazda bulunan kişilerin

³⁰⁵Ertuş, s. 314-315; Gümüş, s. 312-313; Gümüş KİRA, s. 31-33; Acar, s. 51; Balcı, s. 6.

³⁰⁶Ertuş, s. 315; Gümüş, s. 313; Gümüş KİRA, s. 34; Acar, s. 51; Balcı, s. 6.

(örneğin, kiracının) tahliyesine ilişkin bir durum söz konusudur. Bu nedenle bizim de katıldığımız İİK m. 276 hükmü taşınmazın ihale yoluyla satılmasından sonra taşınmazda bulunan kiracının tahliyesi halinde uygulama alanı bulmamalıdır. Kanunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi için, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra mülkiyet hakkının devri şartı aranmaktadır. Öğretide savunulan bir görüşe göre kanunda belirtilmemiş olsa da, yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi için, mülkiyet hakkının devrinin aynı zamanda kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldıktan sonra gerçekleşmiş olması gerekir³⁰⁷.

Kira sözleşmesinin yapılmasından, ancak kiralananın kullanımının kiracıya devredilmesinden önce kiralananın mülkiyetinin devredilmesi halinde ise, subjektif imkânsızlık nedeniyle Türk Borçlar Kanunu m. 112³⁰⁸'ye göre, kiracı kiralayandan müspet zararının tazminini talep edebilir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi için, kira sözleşmesinin devirden önce yapılmış olması yeterlidir; kiralananın kullanımının da kiracıya bırakılmış olması şartı aranmamalıdır. Zira kira sözleşmesi, taraflar daha ileri bir tarihte sözleşmenin başlayacağını kararlaştırmamış ise, sözleşmenin kurulmasıyla hüküm ve sonuçlarını doğurur. Sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurması için, kanunda kiralananın kullanımının devri şartı aranmadığından, kiracının sözleşmenin kurulmasıyla birlikte korunmaya başlaması gerekir. Kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması şartının aranması, kiracıyı korumak için getirilen bu hükmün amacı ile bağdaşmamaktadır³⁰⁹.

Kiralanan taşınmaz, herhangi bir yolla devredilirse kira sözleşmesi de kendiliğinden yeni malike devredilmiş olur³¹⁰. Taşınmazların devri kural olarak tapuda tescille yapılmaktadır. Ancak kira sözleşmesinin devrinin ne zaman yeni malike geçtiğinin tespiti noktasında öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Özellikle ilk görüşe göre, tescil anı yevmiye defterine yazılma anıdır³¹¹. Türk hukukunda kabul gören genel görüş bu şekildedir. TMK. m. 1002'de³¹² yevmiye defterine ilişkin bir hüküm düzenlenmiştir. Diğer bir görüş ise taşınmazın tapuya tescil edildiği

³⁰⁷Ertaş, s. 315; Gümüş, s. 313; Gümüş KİRA, s. 34; Acar, s. 51; Balcı, s. 6.

³⁰⁸TBK m. 112: "Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür".

³⁰⁹Ertuğrul, M. (2014). "Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Elde Etmesi", Ankara Barosu Dergisi, S: 9, s. 551-552.

³¹⁰Zevkliler, Gökyayla, s. 357; Çabri, S. (2012). "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:18, S:3, s. 173-174, , s. 173.

³¹¹Ertaş, s. 91; Gümüş, s. 313; Zevkliler/ Gökyayla, s. 357; Çabri, s. 174; Antalya/ Topuz, s.558.

³¹²TMK m. 1002: "Tapu kütüğüne tescil istemleri, isteyen kimliği ve istemin konusu belirtilerek istem sırasına göre derhâl yevmiye defterine yazılır (f. 1). Bu işlemlerin dayanağı olan belgeler, özenle sıraya konular ve saklanırlar (f. 2)".

anın kira sözleşmesinin devri anı olduğunun kabul edilmesi görüşüdür³¹³. Bu görüş özellikle Alman öğretisinin kabul ettiği bir görüştür³¹⁴.

Kiralananın cebri icra yolu ile el değiştirmesi tescilsiz kazanım yollarından biridir³¹⁵. Burada malik elde olmayan sebeplerden dolayı, kiralananı başkasına devretmiş olmaktadır. TBK m. 351 hükmünün uygulanabilmesi için mülkiyetin herhangi bir yolla kazanılmış olması yeterlidir. 818 sayılı eski BK döneminde, m. 254³¹⁶,te düzenlenen kiralananın el değiştirmesine neden olan işlemler irade dışı haciz ya da iflas takibi sonucunda satılması yoluyla da gerçekleştirebildiğini düzenlemekteydi. Bu hükümde, icra ve iflas yollarıyla kiralananın eski malikten alınabileceği açıkça düzenlenmişti. TMK m. 705'te³¹⁷ ise cebri icra halinin de taşınmazın mülkiyetinin yeni malike geçtiği düzenlenmiş olup, mülkiyetin tescille geçme ilkesinin istisnası olarak düzenlendiği görülmektedir. O halde cebri icra denilen ve genellikle haciz yolu olarak tabir edilen icra iflas hukukuna dayalı kazanımlar sonucu yeni malik TBK m. 351'e dayanarak tahliye davası açabilecektir³¹⁸.

Tüm bu açıklamalarımız çerçevesinde, hacizli taşınmaz üzerinde ihtiyaca dayalı tahliye talebinde (m. 351) bulunabilme hakkı, taşınmazı cebri icra yoluyla sattıran kişi değil, satın alan yeni malike verilmiştir. Çünkü taşınmaz üzerinde haciz işlemi yaptıran alacaklı, hacizle mülkiyeti doğrudan kazanmamaktadır. Yukarıda da belirttiğimiz gibi icra iflas hukukunun temel amacı borcun karşılığı olan paranın alacaklıya ödenmesidir. Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmündeki yeni malik kavramından anlaşılması gereken, taşınmaz üzerinde alacağına mahsuben haciz koyduran alacaklıyı değil, taşınmazı icra satışı ile edinen yeni malik kişiyi anlamak gerekmektedir. Kiralanan haczedilirse haciz koyduran kişinin kiralayanı tahliye ettirmesine kanun olanak vermemektedir. Haciz işlemi sonrasında da eğer satış yapılacaksa satıma kadar kiralayan taşınmazda oturmaya devam edebilecektir³¹⁹. Bu konuyla ilgili olarak

³¹³Çabri, s. 174.

³¹⁴Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Art. 261, 261/a:“Alman Borçlar Hukuku'nda kira sözleşmesinin devri kiralananın tapu kütüğüne tescil edildiği an gerçekleşmektedir”. Bkz. https://www.gesetzeiminternet.de/bgb/_261ht-ml.E.T:15.10.2019.

³¹⁵Ertuş, s. 315; Eren, s. 418; Mehmetoğlu, s. 174.

³¹⁶BK m.254:“İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıştan an cak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir (f. 1). Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş ad-dolunur (f. 2). Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur (f. 3)”.

³¹⁷TMK m. 705:“Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur (f.1).Miras, mahkeme kararı cebri icra,işgal,kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak , bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır (f.2)”.

³¹⁸Ertuş, s. 315; Çabri, s. 165; Eren, s. 418; Gümüş, s. 313; Mehmetoğlu, s. 174.

³¹⁹Zevkliler / Gökyayla, s. 357; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352; Kuru, B. / Arslan, R. ve Yılmaz, E. (2014). İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Gözden Geçirilmiş 6352 sayılı Kanunla Getirilen Yenilikler ve Yapılan Değişik-ler İşlenip Değerlendirilmiş 28. Bası, Ankara, s. 231.

Yargıtay eski tarihli kararında haczedilen kiralanan bakımından salt haciz gerekçesiyle kiracının tahliye edilmesinin mümkün olmadığını belirterek benzer bir hüküm kurmuştur. Çünkü haciz, kesinleşmiş olan bir para alacağının ödenmesini sağlamak amacıyla borçlu aleyhine alacağı karşılayacak miktarda mal ve haklara icra dairesinin hukuken el koyması anlamına gelmektedir³²⁰.

3.2.2. Kiralananı Edinen Yeni Malikin Konut Ya da İşyeri Gereksinimi

Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmünün yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulduğuna daha önce değinmiştik³²¹. Bir taşınmaz konut olarak kullanılıyorken yeni malike devredilirse, yeni malik tahliye davasını işyeri ihtiyacına dayalı olarak açabilmektedir. Bu duruma herhangi bir engel bulunmamaktadır. Ancak kişilerin konut ihtiyacının belirlenmesi her zaman çok kolay olmayabilir. En tipik örnek kişinin kendisinin ya da yakınlarının başka bir konutta kirada oturuyor olmasıdır. O halde kişi kendisinin ya da yakınlarının kirada oturduğunu iddia ederek TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak tahliye davası açabilmektedir³²².

Yine yeni malikin bir akrabasının ya da bir arkadaşının konutunda onunla birlikte yaşıyor olması da konut ihtiyacının bir göstergesidir³²³. Yargıtay bir kararında³²⁴ ergin olan malikin kendine ait konutunu kiraya verdiğini, buna karşılık anne ve babasıyla yaşamaya devam ettiğini belirterek burada malikin gereksinim iddiasıyla tahliye davası açabileceğine hükmetmiştir. Özellikle yurtdışında yaşayıp da ara ara Türkiye'ye gelen kişiler bakımından da konut ihtiyacının varlığından söz edilebilir³²⁵.

Bölge Adliye Mahkemesi bir kararında kiralananın yargılama sırasında satılması, kiraya verenin ve ihtiyaçlının ihtiyacının samimi olmadığını gösterir şeklinde hüküm kurmuştur. Davanın reddine karar verilmesi gerekirken konusuz kaldığı gerekçesiyle karar verilmesine yer olmadığına karar verilemez. Davanın haklılık nedenine göre yargılama gideri ve ücretinin avukatlık haksız tarafa yükletilmesi gerekmektedir³²⁶.

³²⁰Yargıtay 12. HD. E. 6987, K. 6504, K.T: 15.09.1983, E.T: 19.08.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³²¹Bkz. s. 54-55.

³²²Burcuoğlu TAHLİYE, s. 359; İncelioğlu, Murat (2014). Kira Hukuku Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, s. 342; Çevik Öktem, s. 253; Mehmetoğlu, s. 186.

³²³Burcuoğlu TAHLİYE, s. 357, İncelioğlu, s. 343; Çevik Öktem, s. 253; Mehmetoğlu, s. 186.

³²⁴Yargıtay 5. HD. E. 224, K. 2354, K.T: 23.10.2015, E.T: 25.10.2019.

³²⁵İncelioğlu, s. 344, Eren, s. 416; Mehmetoğlu, s. 187.

³²⁶Ankara BAM 15. HD. E. 3230, K. 2379, K.T: 28.11.2018, E.T: 17.10.2019, Ceran, s. 810.

İşyeri gereksinimi ise konut gereksinimiyle paralellik göstermektedir³²⁷. Eğer kişi taşınmazı edindiği tarihte işinden ayrılmış ya da henüz ayrılmamış olmakla birlikte ileri bir tarihte işten çıkacak ise bu durumda o kişinin işyeri ihtiyacından bahsedilebilecektir³²⁸. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında³²⁹ yeni malikin yapılan incelemeler sonucunda belli bir işinin olmadığını, bu sebeple de konutunu işyeri olarak kullanmak isteyebileceğini belirterek işsizliği gereksinim olarak kabul etmiştir. Ayrıca bir taşınmaz konut olarak kullanılıyorken açılan tahliye davasında işyeri ihtiyacı sebep olarak gösterilebilir. Bu durum davanın açılmasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir³³⁰.

Yukarıda belirttiğimiz gibi konut gereksinime dayalı olarak başka bir konutta kirada oturmak şartı aranırken, işyeri gereksinimine dayalı olarak tahliye davası açabilmek için kişinin işyerinden ayrılma tehlikesi ya da yeni taşınmazın çalışma ortamı için daha uygun olması şartları aranmaktadır. Burada öğretilen ilk görüş³³¹ tahliye tehlikesi içinde olma şartı iken, diğer görüş³³² ise konut gereksiniminde olmayan bu durumun işyeri kiralarında aranmasının çelişkili olduğunu savunmaktadır³³³. Yargıtay ise ilk görüşle paralel kararlar vermiştir. Yargıtay bir kararında³³⁴ davacının yalnızca kirada oturuyor olması ihtiyaç iddiasında bulunurken samimi olduğunu gösterir sebep değildir. Bu nedenle yapılacak olan iş bakımından da inceleme yapılmalıdır³³⁵.

3.2.3. İhtiyacın Malikin Şahsından Ya Da Yakınlarından Kaynaklanması

Türk Borçlar Kanunu m. 351'e dayalı tahliye davası açabilme hakkı, taşınmazın yeni malikine ve bazı yakınlarına tanınmıştır³³⁶. Bu kişilerin dışında ise m.351 hükmü uygulama alanı bulmamaktadır. Yeni malikin bazı yakınları diye belirtilen bu kanun maddesinden anlaşılması gereken ise eşi, altsoyu, üstsoyu ya da bakmakla yükümlü olduğu kişilerdir. 6570 sayılı kanun m. 7/d bendinde altsoy ifadesi yerine çocuk ifadesi kullanılarak bu maddenin içeriği sınırlandırılmıştır³³⁷. Ancak TBK gerek m. 350 gerekse 351 hükümlerinde çocuk ifadesi genişletilerek bakmakla yükümlü olunan kişiler kavramına yer verilmiştir. Hatta ifade kanun

³²⁷Mehmetoğlu, s. 190.

³²⁸Burcuoğlu TAHLİYE, s. 434; İncelioğlu, s. 351; Mehmetoğlu, s. 191.

³²⁹Yargıtay 6. HD. E. 16379, K. 229, K.T: 15.02.2013, 1621, E.T: 25.10.2019.

³³⁰Mehmetoğlu, s. 185; Tandoğan, s. 256; Zevkliler/Gökyayla, s. 354; İncelioğlu, Cilt II, s. 381.

³³¹Mehmetoğlu, s. 193.

³³²İncelioğlu, s. 355.

³³³Bkz. E. 2359, K. 7098, <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/index.jsf?dswid=1621#>, E.T: 25.10.2019.

³³⁴Yargıtay 6. HD. E. 2359, K. 7098, K.T: 28.06.2011, E.T: 25.10.2019.

³³⁵Mehmetoğlu, s. 193.

³³⁶Zevkliler/ Gökyayla, s. 357; Tunaboşlu, s. 871; Gümüş, s. 313; Eren, s. 414.

³³⁷Ayan, s. 17; Zevkliler/ Gökyayla, s. 359.

gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler şeklinde düzenlendiği için örf ve adet kurallarına göre değerlendirme yapılmamalıdır³³⁸.

818 sayılı BK m. 254'e göre taşınmaz başkasına satıldığında, Borçlar Kanunu uyarınca yeni malik, kiralayanı kiralanan taşınmazdan çıkarabilmekteydi. Hatta bu durumun temel gerekçesi ise "satım kirayı bozmaz ilkesi" idi. Ancak yeni malik, kendisi kiralayanın kiralanan taşınmazda oturmasına onay verirse kira ilişkisini üstlenmiş sayılmakta ve bu üstlenmeye zorlanamamaktaydı³³⁹. Artık 6098 sayılı TBK uyarınca, ifade genişletilerek torunlar ve torunların çocukları gibi daha alt zümreler de bu kapsamda değerlendirilmektedir. Hatta Yargıtay bazı kararlarında ihtiyacın yakınlar açısından olması gerektiği kavramını daha da genişleterek hayvan barındırma amacıyla yapılan tahliye taleplerini de kabul etmiştir. Yargıtay yakın tarihli kararında kiralananı satın alan yeni malikin büyükbaş hayvan besiciliği yaptığını, hayvanlarının eski beslediği yere sığmaması sebebiyle bu yeni arsayı aldığını belirtmiştir. Ve buna bağlı olarak yeni malikin kiracıya yapmış olduğu tahliye bildiriminin geçerli olduğunu belirterek ihtiyaca dayalı olarak hükmü bozmuştur³⁴⁰.

6570 sayılı GKHK döneminde yakınlar kavramı sadece eş ve çocukları kapsamakta anne, baba ya da torunları kapsamamaktaydı. Bu hüküm Türk aile yapısına uymadığı için eleştirilmekteydi. Ancak TBK m. 351 hükmüyle bu duruma son verilmiş, anne ve babayı kapsayan üstsoy ifadesi ile torun kavramını kapsayan altsoy ifadesi hükme eklenmiştir. Ayrıca bakmakla yükümlü olunan kişiler kavramı da TBK m. 351 hükmüne eklenmiştir. Burada malikin bakmakla yükümlü olduğu yeğenin ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açması mümkündür³⁴¹. Haklarında ayrılık kararı verilen (TMK m. 197³⁴²) eşler bakımından ise henüz boşanma kararı verilmediğinden TBK m. 351'e dayalı olarak ihtiyaç iddiasında bulunulabilir. Ancak boşanan eski eşin ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açılmaz³⁴³.

Yargıtay bir kararında konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kişinin dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin

³³⁸Yavuz, Nihat(2015).6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi 2. Cilt, Adalet Yayınları, 2. Baskı, Ankara, s. 1956.

³³⁹Zevkliler/ Gökyayla, s. 360, Aydoğdu / Kahveci, s. 368-369; Eren, s. 414; Zevkliler, A. /Aydoğdu, M. ve Petek, H. (1998). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Seçkin Kitabevi, 6. Bası, Ankara, s. 247.

³⁴⁰Tosun, s. 43. Ayrıca karar için bkz. Yargıtay 3. HD. E. 1642, K. 2625, K.T: 27.03.2019, E.T:25.10.2019.

³⁴¹Bkz. aksi görüş için Yavuz, Borçlar Özel, s. 348-350, Aydoğdu/ Kahveci, s. 368-369, Mehmetmetoğlu, s.185.

³⁴²TMK m. 197: "Eşlerden biri, ortak hayat sebebiyle kişiliği, ekonomik güvenliği veya ailenin huzuru ciddi biçimde tehlikeye düştüğü sürece ayrı yaşama hakkına sahiptir. Birlikte yaşamaya ara verilmesi haklı bir sebebe dayanıyorsa hâkim, eşlerden birinin istemi üzerine birinin diğerine yapacağı parasal katkıya, konut ve ev eşyasından yararlanmaya ve eşlerin mallarının yönetimine ilişkin önlemleri alır. Eşlerden biri, haklı bir sebep olmaksızın diğerinin birlikte yaşamaktan kaçınması veya ortak hayatın başka bir sebeple olanaksız hâle gelmesi üzerine de yukarıdaki istemlerde bulunabilir. Eşlerin ergin olmayan çocukları varsa hâkim, ana ve baba ile çocuklar arasındaki ilişkileri düzenleyen hükümlere göre gereken önlemleri alır".

³⁴³Eren, s. 414-415; Mehmetoğlu, s. 184.

sonunda bir ay içinde, dilerse TBK m. 351 gereğince edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabileceğini belirtmiştir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirim tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir. Açılacak davada tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın varlığının kanıtlanması gerekir.

Somut olayda davacı taşınmazı 08.12.2014 tarihinde edinmiş, 31.12.2014 tarihinde davalıya ihtar tebliğ etmiş ve davayı da satın alma tarihinden altı ay sonra 10.06.2015 tarihinde açmış olmakla davanın sürede olduğu, öte yandan davaya konu taşınmaz tapuda tarla vasfıyla kayıtlı olsa da, mahkemece yapılan keşif sonucu taşınmazda binalar olduğu, davaya konu dükkanların fiilen yeni malik davacı tarafından kullanıldığı, taşınmazda paydaşlar arası fiili taksim bulunduğu, bu durumda davacının tahliye davası açması için pay ve paydaş çoğunluğu aranmayacağı ve tek başına tahliye davası açabileceği bu defaki incelemeden anlaşılmıştır. Ancak ne var ki; davacı dava dilekçesinde, davaya konu taşınmazlara kendisinin ve çocuklarının işyeri olarak ihtiyacı olduğunu ileri sürmüştü de cevaba cevap dilekçesinde, oğullarının ve eşinin “... *Kuyumculuk ...Ltd. Şti' de*” hissedar olduğunu, şirketin kiralananın üstünde bulunan oteli işlettiğini, kiralanan dükkanların otelin ihtiyacı için kullanılacağını beyan etmiştir. Davacı dava konusu kiralanan dükkanları, eşinin ve çocuklarının ortağı olduğu şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliyesini istemektedir. Nitekim bu husus mahkemenin de kabulündedir.

TBK m. 350/I kiralananı iktisap eden kimsenin, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Mahkemece bu hususun değerlendirilmesi suretiyle bir karar verilmesi gerektiğinden, davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü ile dairece verilen önceki bozma ilamının kaldırılarak mahkeme hükmünün açıklanan bu değişik gerekçe ile bozulmasına karar verilmiştir³⁴⁴.

Evlatlık ilişkisi doğumla olabileceği gibi evlat edinme yoluyla suni bir şekilde de sağlanabilir. Altsoy denilen kavram genellikle doğumla meydana gelen çocuklar açısından düşünülse de evlat edinme yoluyla da altsoy ilişkisi kurulmaktadır³⁴⁵. Madde hükmünün altsoy kapsadığı düşünüldüğünde evlat edinme yoluyla soybağı kurulan çocukların da yeni malikin

³⁴⁴Yargıtay 3. HD. E. 1074, K. 5424, K.T: 17.05.2018, E.T: 16.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁴⁵Helvacı,S./ Erlüle, F. Medeni Hukuk, Legal Yayıncılık, Beşinci Bası,2018, İstanbul, s. 209-210.

yakını kapsamında değerlendirilmesi gerektiği görülmektedir. Burada önemli nokta soybağının kurulmuş olmasıdır. Evlilik dışı bir ilişki sonucu dünyaya gelen çocuklar bakımından da ihtiyaca dayalı tahliye talebinde bulunulabilir. Ancak burada çocuğun varlığı ile soybağı ilişkisinin ispatı istenilirse nüfus kayıtlarına dayalı olarak ispat edilebilir. Çocuğun velayet altında olması ise bir şart olarak aranmamaktadır³⁴⁶. 6098 sayılı Türk Borç Kanunu, evlat edinilen kişiler açısından 6570 sayılı kanundaki eksikliği gidererek açıkça altsoy ibaresine yer vermiştir. 6570 sayılı kanun döneminde “çocuk” ifadesi yer alırken, bu kavram altsoy şeklinde genişletilerek yerinde bir düzenleme yapılmıştır³⁴⁷.

Kiralayanın yurt dışında okuyan oğlunun Türkiye’ye dönmesi, kiralayanın kendisinin ya da eşinin sağlık sorunlarının varlığı nedeniyle konutun hastaneye olan yakınlığına dayanarak tahliye talebi, yurtdışında yaşayan kiralayanın yazları Türkiye’de tatil yapmak amacıyla konutun boşaltılmasını talebi gibi durumlar malikin kendinden ya da yakınlarından kaynaklı gereksinim nedenlerine örnek olarak gösterilebilir. Yargıtay’ın verdiği bir kararında³⁴⁸ ve öğretideki kabul edilen görüşler de bu yöndedir³⁴⁹. Bölge Adliye Mahkemesi vermiş olduğu yeni bir kararında davacının on sekiz yaşını doldurmuş reşit oğlunun üniversite eğitimi sebebiyle bulunduğu şehirdeki konut gereksiniminin incelenmesi gerektiğini belirtmiştir. Ayrıca ihtiyaç kanıtlanmış ise reşit olan bir kimsenin de ayrı olarak oturma hakkı bulunduğunu belirtmiştir³⁵⁰.

Özetlemek gerekirse TBK m. 351’deki şartları taşınmak kaydıyla tahliye davası açabilme hakkı taşınmazın kazanımını sağlayan yeni malike tanınmıştır³⁵¹. Burada yeni malik gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişiliğe³⁵² haiz bir kişi de olabilir. Yeni malik kendi gereksinimine ya da yakınlarının gereksinimine dayanarak tahliye davası açabilecektir. Altsoyun, malikin doğumla meydana gelen çocuğu ve zümre sistemi gereği torunu olabileceği sonucu çıkarılmaktadır. Üstsoyun ise anne, baba, babaanne, anneanne ve dede olarak geniş yorumlanması gerektiği görülmektedir³⁵³. Yargıtay yeni vermiş olduğu kararında³⁵⁴ torun bakımından ihtiyaca dayalı tahliye davası açılabilmesi için ihtiyacın samimi ve gerçek olması şartını aramaktadır. Bu karara göre ana ya da babanın ölmüştür. Dede olan malik ise torunlarının

³⁴⁶Ayan, s. 17; Helvacı/ Erlüle, s. 210.

³⁴⁷Tosun, s. 33-51; Eren, s. 414-415; Zevkliler/ Gökyayla, s. 349.

³⁴⁸Yargıtay HGK E. 776, K.755, K.T: 23.12.1992, E.T: 11.05.2019.

³⁴⁹Burcuoğlu SEMİNER, s. 68; Zevkliler/ Gökyayla, s. 351; Eren, s. 416.

³⁵⁰Ankara BAM 15 HD. E. 373, K. 1580, K.T: 05.07.2018, Ceran, s. 772-774.

³⁵¹Ruhi KİRA, s. 102-103; Bkz. Yargıtay 6. HD. E. 642, K. 2337, K.T:24.03.2016, ET: 17.06.2019.

³⁵²Eren, s. 415.

³⁵³Eren, s. 418; Ruhi KİRA, s. 102; Tunaboşlu, s. 871.

³⁵⁴Yargıtay 3. HD. E. 7829, K. 131, K.T: 15.1.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

başkalarının yanında oturuyor olmasını ileri sürerek konutun tahliyesini talep etmiştir. Tüm bu şartlar, ihtiyaca dayalı tahliyenin gerçekleşmesi için Yargıtay'a göre yeterli görülmüştür.

Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler geniş yorumlanabilecek bir kavram olduğundan bunların kimleri kapsadığı özel kanunlarda belirtilmiştir. Örneğin kişinin bakmakla yükümlü olduğu kişi yeğeni ise bu kişi bakımından gereksinime dayalı tahliye davası açabilecektir. Ayrıca 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu³⁵⁵, m. 3/f.10' a göre sigortalının bakmakla yükümlü olduğu kişileri³⁵⁶ düzenlemiştir. Kanun gereği yeni malikin bakmakla yükümlü olduğu bu kişilerin de gereksinimine dayanarak m.351'e dayalı tahliye davası açılabilir³⁵⁷. Hükmün kapsamında sınırlı sayıda kişilerden bahsedildiği için geniş yorumlanması gerekmektedir. Bu bakımdan kişinin üvey çocuğu, üvey annesi, kayınpederi, nişanlısı, yeğeni, halası ya da dayısı gibi yakınları TBK m. 351 kapsamında değerlendirilmemektedir³⁵⁸.

3.2.4. Mülkiyetin Kazanımıyla İhtarname Gönderilme Süresi ve Dava Açma Süresi

Yeni malike kiracıyı, kiralananandan çıkarma hakkı veren TBK m. 351'e göre kiralayan sıfatıyla yeni malik, kira sözleşmesinin süresini beklemeden kiracıya tahliye amacıyla ihtarname gönderebilir. Ancak ihtarnameyi dilediği zaman gönderemez. Yeni malik, kiralananı iktisap tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya göndereceği ihtarname ile taşınmazın boşaltılmasını talep etmelidir. Burada ihtarnamenin yazılı olması bir şart olarak aranmaktadır. Sözlü olarak yapılan bildirim TBK m. 351 kapsamında herhangi bir bağlayıcılığı yoktur³⁵⁹. İhtarnamenin kiracıya ulaştığı anın belirlenmesinde, malikin dürüstlüğü ve iyi niyeti dikkate alınmaktadır. Eğer malik ihtarnamenin kiracıya ulaşma anı bakımından meydana gelecek herhangi bir gecikmeyi öngöremiyorsa ve bu gecikmede bir kusuru yoksa dürüst davrandığı kabul edilir. Ancak Yargıtay ihtarnamenin, bir ay içinde kiracının hukuki alanına varmasını bir

³⁵⁵Kabul Tarihi: 31.05.2006, Resmi Gazete Tarihi: 16.06.2006.

³⁵⁶"Bakmakla yükümlü olduğu kişi:5 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendi ile 60'ıncı maddenin birinci fıkrasının (c) bendinin (1), (2) ve (7) numaralı alt bentleri ile yedinci ve sekizinci fıkraları ile on ikinci fıkrasındaki askeri öğrenci adayları ile Jandarma ve Sahil Güvenlik Akademisi öğrenci adayları dışında kalan genel sağlık sigortalısının, sigortalı sayılmayan veya isteğe bağlı sigortalı olmayan, kendi sigortalılığı nedeniyle gelir veya aylık bağlanmamış olan;a) Eşini,b) 18 yaşını, lise ve dengi öğrenim veya 5/6/1986 tarihli ve 3308 sayılı Meslekî Eğitim Kanununda belirtilen aday çıraklık ve çıraklık eğitimi ile işletmelerde meslekî eğitim ile işletmelerde meslekî eğitim görmesi halinde 20 yaşını, yüksek öğrenim görmesi halinde 25 yaşını doldurmamış ve evli 25 doldurmamış ve evli olmayan çocukları ile yaşına bakılmaksızın bu Kanuna göre malûl olduğu tespit edilen evli olmayan çocuklarını, c) Geçiminin genel sağlık sigortalısı tarafından sağlandığı Kurumca belirlenen kriterlere göre tespit edilen ana ve babasını" ifade etmektedir.

³⁵⁷Ruhi KİRA, s. 102; Yavuz, Borçlar Özel, s. 348-350; Eren, s. 414-415.

³⁵⁸Mehmetoğlu, s. 185.

³⁵⁹Ruhi KİRA, s. 103; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352-353; Eren, s. 419; Aral / Ayrancı, s. 333; Gümüş, s. 313; Aydoğdu/ Kahveci, s. 371.

şart olarak aramıştır. İhtarnamein olduğu gün de hesaba katılarak bir aylık süre hesaplanmaktadır. Eğer kiralaayan, bu ihtarnameyi bir ay içinde kiracıya göndermezse, artık m. 351'deki sebepler oluşmuş olsa dahi gereksinimine dayanarak tahliye davasını açamayacaktır. Ayrıca bu ihtarname altı aylık dava açma süresini korumaktadır. Kiralayan birden fazla ise ihtarnameyi hepsinin göndermesi gerekir. Yeni maliklerden birinin tek başına yaptığı tebliğ yeterli olmayacaktır. Eğer yeni maliklerden herhangi biri tarafından kiracıya ihtarname gönderilmişse, altı aylık dava açma süresi korunmaz, açılan dava da süre sorunu nedeni ile reddedilir³⁶⁰.

Kiralanan bir taşınmaz olacağı için taşınmaz mülkiyetinin kazanıldığı ya da sınırlı ayni hakkın kazanıldığı tarih edinmenin gerçekleştiği tarih olacaktır. Bizim de katıldığımız görüş tapu siciline tescilin yapılmasıyla taşınmazın üzerinde mülkiyet hakkı ya da sınırlı ayni hak geçmişe etkili olarak yevmiye defterine kaydın yapıldığı tarihte hüküm ve sonuçlarını doğurmaktadır³⁶¹.

Öğretideki genel görüşe göre bir aylık bildirim süresi hesap edilirken kiralanan taşınmazın edinildiği günün de bu bir aylık süreye dahil edilmesi gerektiğidir³⁶². Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda bu görüşe paralel olacak şekilde hüküm kurmuştur. Karara göre "Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse, ... TBK.'nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde, durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir..."³⁶³. Buna karşı öğretideki bir görüşe³⁶⁴ göre bir aylık bildirim süresinin hesaplanmasında 6098 sayılı TBK kapsamında sürelerin hesaplanması için öngörülen genel ilkeler uygulama alanı bulmalıdır. Örneğin edinme 10 Mart tarihinde gerçekleştiyse bildirim 10 Nisan tarihine kadar yapılmalıdır.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında tahliye davasının süresinde açılıp açılmadığının tespiti bakımından kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ile süresinin bilinmesi gerektiğini vurgulamıştır. Burada sözleşmenin yazılılığı bir şart olmayıp tanık dahi her türlü delil ile ispatlanabileceğini belirtmiştir³⁶⁵.

Yeni malik ihtarında kiracıya altı aydan daha uzun bir süre verirse, malik bu bildirdiği süre ile bağlı olur. Artık fazladan belirttiği bu süreden önce davayı açamaz. Bununla birlikte

³⁶⁰Ayan, s. 21; Tunaboşlu, s. 873; Mehmetoğlu, s. 207.

³⁶¹Öktem Çevik, s. 256.

³⁶²Burcuođlu, s. 448-449; Öktem Çevik, s. 257; Yavuz, Borçlar Özel, s. 687; Aydoğdu, Kahveci, s. 669.

³⁶³Yargıtay 3. HD. K:T: 17.05.2018, E. 1074, K. 5424, E.T: 11.10.2019.

³⁶⁴İnceođlu, Cilt II, s. 294.

³⁶⁵Yargıtay 6. HD. E.2440, K. 3024, K.T: 13.03.2014; E. 12194, K. 12980, K.T: 25.09.2013, E.T: 17.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

tahliye davasının açılabilmesi için yeni malik öncelikle iktisaptan itibaren bir ay içinde ihtarnameyi göndermeli ve bu bir aylık süre dolduktan sonra altı aylık süreyi bekleyip dava açmalıdır. Ancak uygulayıcılar genellikle bu altı aylık dava açma süresini ihtarnamenin tebliğinden itibaren başlayarak dikkate almaktadır. Yargıtay başka bir kararında³⁶⁶ , ihtarla verilen süre dolmadan dava açılmayacağına hükmetmiştir. Bu süre belirttiğimiz gibi kural olarak altı aylık süredir. Malik, ihtarla bu süreyi uzatabilir. Belirtilen bu sürenin geçmesi ile yeni malik gereksinimine dayanarak davasını açabilecektir³⁶⁷.

6570 sayılı ve 818 sayılı kanunlar döneminde yine Yargıtay bir kararında³⁶⁸ yeni malikin, taşınmazı iktisap tarihi olan 19.02.2010 tarihinden itibaren bir aylık süreyle 19.03.2010 tarihine kadar kiracıya ihtarname göndermek suretiyle tahliye talebinde bulunması gerekir. Yine olayda ilk derece mahkemesinin ihtarla dayanarak tahliye talebini kabul ettiği görülmektedir. Ancak ihtar tarihi 20.03.2010 olarak görüldüğünden bir günlük süre farkının kamu düzenine ilişkin olduğu gerekçesiyle esasa girilmeden davanın reddine karar vermiştir. Verilen bu karara paralel olarak verdiği bir kararında³⁶⁹ bir aylık ihtar süresinin iktisap gününden başlayarak dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir. Olayda iktisap tarihi olarak 07.06.2013 tarihi görülmektedir. Şöyle ki tahliye talebini belirtmek amacıyla yeni malikin ihtarname çekebileceği son süre ise 07.07.2013 olacaktır. İhtarnamenin tebliğ süresi ise 09.07.2013 olduğundan süreye uyulmadığı görülmektedir. Ve son olarak Yargıtay yeni bir kararında³⁷⁰ da kiralananın tahliyesine ilişkin olarak yapılan ihtarnamenin bir aylık süreye uyularak kiracıya ulaşması gerektiğini belirtmiştir. Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde Yargıtay'ın genel olarak kabulü olan bir aylık süreye uyulmaması durumu, ilk derece mahkemesinin vermiş olduğu hükmün bozulmasına neden olmaktadır³⁷¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 351 yeni malik için iki farklı süre öngörmektedir. Bunlardan ilki tahliye amacıyla çekilen ihtar süresidir. Burada yeni malik konut ya da çatılı işyerini edindiği tarihten itibaren bir ay içerisinde kiracıya yazılı bildirimde bulunmalı ve kiralananın tahliyesini talep etmelidir³⁷². Diğer bir süre ise yeni malikin tahliye davası açabileceği süredir. Yeni malik taşınmazı edindiği tarihten itibaren altı ay geçmeden tahliye davası açamaz. Açarsa dava reddedilir³⁷³.

³⁶⁶Yargıtay 6. HD. E. 10410, K. 1058, KT: 15.12.1997, E.T: 01.05.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁶⁷Tunaboşlu, s. 874.

³⁶⁸Yargıtay 6. HD E. 6973, K. 10939, KT: 17.10.2011, E.T: 10.06.2019; Tunaboşlu, s. 875-876.

³⁶⁹Yargıtay 6. HD, E. 11227, K. 4220, K.T: 30.5.2016, E.T: 10.06.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁷⁰Yargıtay 3. HD. E. 11286, K. 6016, K.T: 01.07.2019, E.T: 15.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁷¹Günay, s. 214-215.

³⁷²Ruhi KİRA, s. 103; Zevkliler / Gökyayla, s. 352; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352; Aydoğdu / Kahveci, s. 371.

³⁷³Zevkliler/ Gökyayla s. 353; Tunaboşlu, s. 872; Gümüş, s. 313; Yavuz, Borçlar Özel, s. 353.

Yeni malikin ilk seçeneği olan ihtarnamesi süresi kural olarak edinimden itibaren bir aydır. Kazanımın gerçekleştiği gün de bu sürenin hesabında dikkate alınmaktadır. Bu ihtarnamenin kiracıya ulaşmasının önemi ise ihtarnamenin dava açma hakkını korumasıdır³⁷⁴. Ayrıca öğretide Zevkliler ile Gökyayla'ya göre bir aylık ihtarname süresi yalnızca bildirim kapsamakta, aynı zamanda ihtarnamenin kiracının eline ulaşma anını da kapsamaktadır. Ancak bildirim kiracıya ulaşmama riski ise uygulamada tartışılabilir bir konudur³⁷⁵. Kanaatimiz kiraya verene bu risk yükletilmemeli ve bir aylık süre kavramından, yalnızca bildirim yapılması gereken maksimum süre anlaşılmalıdır.

Bir aylık süre içerisinde bildirim kiracıya gönderilmemişse sonradan bu durumun telafisi mümkün olmayacaktır³⁷⁶. Yeni malik taşınmazı edindikten sonra kiracıya ihtarname gönderirse bu eski kira sözleşmesini bozucu nitelikte bir durumdur. Yeni malik birden fazla kişi ise her birinin ayrı ayrı ihtarı göndermesi şarttır. Maliklerden birinin ihbarı yeterli olmamaktadır. Tek malik ihtar çekerse altı aylık dava açma süresi işlemeye başlamış sayılmaz³⁷⁷.

Yine Yargıtay “Davacılar kiralananı 18.7.1996 tarihinde satın aldıklarını bu durumu davalıya duyurduklarını, kiralananın bulunduğu binayı yıkıp projesine uygun yeni inşaat yapacaklarını ileri sürerek bu davayı açmışlardır. Dosyaya sunulan tapu kayıt örneğinden de taşınmazın tamamının davacılar tarafından 18.7.1996 tarihinde satın alındığı anlaşılmıştır. Davanın dayanağını 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi oluşturmaktadır. Bu durumda davanın davalı ile yapılmış kira sözleşmesinin sonunda açılması gerekmektedir. Davalı ile önceki malik arasındaki yazılı sözleşme 1.2.1996 başlangıç tarihi ve 15 yıl sürelidir. Böyle olunca yeniden inşaat sebebine dayanan bu davanın 15 yıllık kira süresinin sonunda açılması gerekir. Dava ise akdin süresi dolmadan 14.2.1997 tarihinde açılmıştır. 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesi ancak kiralananın mevcut hali ile ya da basit tadilatlarla ihtiyaca tahsis Yeniden inşaat sebebine göre açılan tahliye davalarında 7/d maddesi hükmünden yararlanılması mümkün değildir. Davanın süresinde açılmadığı nedeniyle reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır” şeklinde hüküm kurmuştur³⁷⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 351/I hükmüne göre “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için

³⁷⁴Tunaboğlu, s. 873, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁷⁵Zevkliler/ Gökyayla, s. 358.

³⁷⁶Zevkliler/ Gökyayla, s. 353.

³⁷⁷Tunaboğlu, s. 873. Yargıtay HGK. E. 84, K. 202, K.T: 30.03.1996, E.T: 05.03.2019.

³⁷⁸Yargıtay 6. HD, E. 10410, K. 1058, K.T: 15.12.1997, ET: 05.03.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.” Kanaatimizce madde metni davanın hangi tarihten itibaren altı ay sonra açılması gerektiği husunu açıkça belirtmemiştir. Burada dava açma süresi ile ilgili olarak karışıklığın iki nedeni vardır. Birincisi ihtarname gönderildiği andan itibaren mi altı aylık süre işleyecektir, yoksa taşınmazın edinildiği tarihten itibaren mi dava açma süresi işlemeye başlayacaktır? Öğretide bizim de katıldığımız hakim görüşe göre³⁷⁹, edinen tahliye davasını edinme tarihinden itibaren altı ay sonra açabilir. Buna karşı doktrindeki bir başka görüşe göre³⁸⁰ dava açma süresinin bildirim kiracıya tebliğinden itibaren başlaması kiracının korunması prensibine daha uygun olacaktır. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda davanın kiralananı edinme tarihinden itibaren altı ay sonra açılabilirliğini kabul etmektedir³⁸¹.

6098 sayılı TBK m. 351/II şu şekildedir: “Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir”. Burada kanun koyucu kiralananı sonradan edinen kişiye ikinci bir dava açma hakkı tanımıştır. TBK m. 353 ise dava süresinin uzamasını düzenlemiştir. O halde kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılacaktır³⁸².

TBK m. 351/II yalnızca belirli süreli kira sözleşmeleri için uygulanabileceği şeklinde öğretilmektedir. Ancak kanaatimizce hem belirli kira sözleşmelerinde hem de belirsiz kira sözleşmelerinde bu kanun hükmünün uygulanması isabetli olacaktır³⁸³.

3.2.5. Taşınmazın Birden Çok Kişinin Mülkiyetinde Olması

Daha önceden de belirttiğimiz gibi Türk Medeni Kanun m. 683³⁸⁴ mülkiyet hakkının içeriğini düzenlemiştir. Mülkiyet ilişkisini oluşturan eşya taşınır ya da taşınmaz olabilir. Taşınırlar kural olarak zilyetliğin devri ile, taşınmazlar ise tescil ile kazanılır. Yeni malik

³⁷⁹Mehmetoğlu, s. 207; Burcuoğlu, s. 448; Gümüş, Kira, s. 359; İncoğlu, Cilt 2, s. 396; Öktem Çevik, s. 258; Yavuz, Borçlar Özel, s. 687; Çabri, s. 190; İpek, s. 75.

³⁸⁰Aydoğdu/Kahveci, s. 669.

³⁸¹Yargıtay 3. HD. K. T: 17.05.2018, E.1074, K.5424 sayılı kararında“ ...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse, ... TBK. 'nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde, durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir...” şeklinde hüküm kurmuştur.

³⁸²İnceoğlu, s. 398.

³⁸³Mehmetoğlu, s.209.

³⁸⁴TMK m.683: “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir”.

sözleşmenin tescili prensibi ile taşınmazı iktisap edinmiş olabilir. Taşınmaz açısından ayrıca tescilin dışında, tescilsiz de kazanım da olabilir. Örnek olarak miras, intifa yolu, cebri icra, mahkeme ilamı gibi tescil dışı kazanımlar verilebilir³⁸⁵. Taşınmazın tamamına sahip olan yeni malik açısından TBK m. 351 hükmünün uygulanmasında şartlar oluşmuş ise bir sorun ortaya çıkmamaktadır. Ancak taşınmaz üzerinde birden fazla malik olursa burada mülkiyet tipi dikkate alınmalıdır³⁸⁶.

Mülkiyet hakkı tek kişide olabileceği gibi, birden çok kişiye de ait olabilir. Türk Medeni Kanun birden fazla kişinin birlikte kullandığı mülkiyeti iki gruba ayırmıştır. Bunlardan ilki “paylı mülkiyet”, diğeri ise “elbirliği mülkiyetidir”. Ancak burada birden fazla kişiden kasıt tüzel kişiliği oluşturan birden fazla kişinin mülkiyet hakkı değildir. Çünkü tüzel kişiler kendilerini oluşturan gerçek kişiden bağımsız tek bir kişiliği ifade etmektedir. Paylı mülkiyet, hukuki bir işlem, resmi bir makamın işlemi, mahkeme kararı, kişilerin iradeleri ya da doğrudan kanunda düzenlenmiş olması nedeniyle kurulabilir. Bu mülkiyet tipinde, herkes bir paya sahip olmakta bu pay ise bir mal olarak değil, hak olarak karşımıza çıkmaktadır. Paylı mülkiyete sahip olanlar bu birlikten kendi istekleri doğrultusunda çıkabilirler. Elbirliği mülkiyeti ise TMK m.701’de³⁸⁷ düzenlenmiştir. O halde, kanunda sınırlı sayıda düzenlenen elbirliği mülkiyeti örnekleri olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Elbirliği mülkiyetinde, ortakların belirli payları bulunmamaktadır. Her ortak eşyanın tamamı üzerinde mülkiyet hakkına sahiptir. Bu nedenle eşya ile ilgili işlemler yapılırken oybirliği ile karar verilmesi gerekir³⁸⁸.

Yeni malik kavramına yer veren TBK m. 351 mülkiyetin türünü belirtmemiştir. O halde, yeni malikin iktisap ettiği kiralanan üzerinde paylı ya da elbirliğine dayalı mülkiyet kurulu olabilir. Taşınmazın bir kısmını daha sonradan iktisap edinen kimse, diğer pay sahiplerinin rızası ile TBK m. 351’e göre dava açabilir. Yine yeni malik, kiralanan üzerinde tek başına mülkiyet hakkına sahip ise herhangi bir problem çıkmamaktadır. Ancak taşınmaz üzerinde miras yoluyla bir iktisap söz konusu olursa, yeni malik tek başına hareket edemez, mirasçılar arasında el birliği mülkiyeti oluşacağından ihtarnamenin tüm mirasçılar tarafından ortak bir karar alınarak gönderilmesi gereklidir³⁸⁹.

³⁸⁵Tosun, s. 33-51; Eren, s. 418; Gümüş, s. 313; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352.

³⁸⁶Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 388; Tunaboşlu, s. 873; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352.

³⁸⁷TMK m. 701: “ Kanun ile kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir ”.

³⁸⁸Ruhi KİRA, s. 20 - 21; Ertaş, s. 261 - 262; Oğuzman / Seçili ve Oktay Özdemir, s. 234 - 283; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 413.

³⁸⁹Ertaş, s. 262; Tunaboşlu s. 873; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s. 414.

Bir diğerk durum, iktisaptan önce yeni malikin taşınmaz üzerinde paydaşlığının bulunmasıdır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında³⁹⁰, miras yoluyla kiralanda elbirliği mülkiyeti nedeniyle payı olan yeni malikin, daha sonra taşınmazın tamamını satın alması durumunda dönemin kanunu olan 6570 sayılı GKHK m.7/d hükmüne dayanarak tahliye davası açamayacağına karar vermiştir³⁹¹. Önceden taşınmaz üzerinde pay sahibi iken sonradan daha fazla paya sahip olunması ya da malın tamamına sahip olunması durumunda hem 6570 sayılı kanun döneminde hem de 6098 sayılı TBK m.351 yürürlüğe girdikten sonra malik gereksinime dayalı tahliye davası açamamaktadır³⁹².

Yine Yargıtay bir kararında³⁹³ GKHK döneminde yapılmış olan bir kira sözleşmesinin kiraya verenin ölümü ile mirasçılara geçtiğini belirterek, mirasçılardan yalnızca birinin ihtiyaca dayalı olarak tahliye davası açamayacağına hükmetmiştir. Yerel mahkeme ise davacının murisin yeğeni olduğu iddiasıyla tahliye davasının reddine karar vermiştir. Yargıtay, davacının mirasçı olduğunu belirterek davanın doğrudan reddedilmemesi gerektiğini, diğerk mirasçılardan (paydaşların) da kararıyla (onaylarıyla) davanın görülebileceğini belirtmiştir.

3.2.6. Dava Konusu Taşınmazın Niteliği

Kira sözleşmesinin ana unsurunun kiralanan şeydir³⁹⁴. Taşınır ya da taşınmaz tüm mallar kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilirler³⁹⁵. Bir arabanın, geminin, kazağın, laptopun, televizyonun vb. şeylerin kiralınması taşınır kirasına; bir evin ya da iş yerinin kiralınması ise taşınmaz kirasına örnek olarak gösterilebilir. Hatta kira sözleşmesi, bir borç sözleşmesi olduğundan konusunu da borçlar oluşturmaktadır. Parça ya da cins borcunun niteliği önem arz etmemektedir. Bu nedenle kiralanan çeşit ya da parça malı olabilir³⁹⁶.

Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmünün uygulanması noktasında ise kiralanan şeyin niteliği büyük önem arz etmektedir. Çünkü TBK m. 351 konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından uygulama alanı bulmaktadır. Yukarıda belirttiğimiz taşınır malların kiralınması hakkında TBK m. 351 hükmü uygulanamayacaktır. 6570 sayılı GKHK m. 1'de sayılan benzeri taşınmazlar TBK m. 351 hükmünün uygulanacağı taşınmazlarla paralellik göstermektedir. Her

³⁹⁰Yargıtay 6. HD. E. 4938, K. 6758, K.T: 13.06.2005, E.T: 24.08.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁹¹Ertaş, s. 263; Tunaboşlu, s. 885, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁹²Zevkliler, s. 357.

³⁹³Yargıtay 6. HD. E. 8483, K. 13576, K.T:01.12.2011, E.T: 20.06.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁹⁴Bkz. s. 8-9.

³⁹⁵Ruhi KİRA, s. 17; Yavuz, Borçlar Özel, s. 225; Eren, s. 315; Aydoğdu/ Kahveci, s. 208.

³⁹⁶Gökyayla UYGULAMA, s. 1241-1215; Eren, s. 316.

iki madde arasındaki en büyük fark ise uygulandıkları alandır. Yani TBK, GKHK gibi uygulama alanına bir sınırlama getirmemiştir³⁹⁷.

Kiralanan şey konut ya da işyeri olarak kullanılan bir taşınmaz olmalıdır. Taşınmazın tapuya kayıtlı olup olmaması bakımından ise bir farklılık bulunmamakta, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar için de TBK m. 351 hükmü uygulanmaktadır. Yargıtay bir kararında yerel mahkemenin vermiş olduğu kararı bozarak gerekçelendirmeyi şu şekilde yapmıştır: “Dava, ihtiyaç nedeniyle kiralananın boşaltılması isteminden ibarettir. Mahkemece kiralananın bulunduğu taşınmazın hazine adına kayıtlı bulunduğu taşınmazın hazine adına kayıtlı bulunması ve gecekondunun satışının geçersiz olması nedeniyle davanın reddine karar verilmiş ve hüküm davacı vekili tarafından temyiz olunmuştur. Davacı, Hazine arazisi üzerinde bulunan ve Hüdayi tarafından davalıya kiralanan gecekonduyu satın aldığını ve ihtiyacı bulunduğunu ileri sürerek kiralananın boşaltılması talebinde bulunmuştur. Kiralayan dava konusu gecekonduyu davacıya satmış ve gecekonduyu kirada bulduğundan TMK m. 892 hükmü gereğince kiralananın teslim olmaksızın iktisap olduğu anlaşılmıştır. 9.3.1946 tarih ve 12 sayılı içtihadı birleştirme kararında açıklandığı üzere tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın menkul gibi teslimi suretiyle mülkiyetinin devri mümkündür. Bu nedenle, tapusuz taşınmazı iktisap edenin iktisabı da TMK hükümlerine uygun bir iktisap olarak kabul edilmek gerekir. Bunun sonucu olarak iktisap eden kimse ihtiyaç nedeniyle kiralayanın yerine kiracı olarak kiralananın boşaltılması davası açabilir. Bu bakımdan davacının dava açma hakkının mevcut olduğu düşünülmeden yazılı şekilde red kararı verilmesi usul ve kanuna aykırıdır. Sonuç: Hükümün açıklanan nedenle BOZULMASINA, 15.09.1983 tarihinde oybirliği ile karar verildi”³⁹⁸. Yargıtay, tapusuz taşınmazları iktisap eden yeni malikin de TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak tahliye dava açabileceğini belirtmektedir.

3.2.7. İhtiyacın Zorunlu ve Samimi Olması

Kiralananın sonradan edinilmesi nedeniyle bir tahliye davası açılmak isteniyorsa öncelikle yeni malik bu ihtiyacı ispat etmelidir. Hatta bu ihtiyacın zorunlu ve samimi olması da şarttır³⁹⁹. Yeni malik salt edinime dayanarak kiracıyı kiralananından çıkaramaz. Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarına göre kiracıyı kiralananından tahliye ettirebilmek için yeni malikin bu zorunluluğunu ispat etmesi gerekmektedir. Bu zorunluluk yeni malik bakımından süreklilik

³⁹⁷Tunaboşlu, s. 871; Günay, s. 145.

³⁹⁸Yargıtay 6. HD, E. 8281, K: 8412, K.T: 15.09.1983, ET: 07.05.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

³⁹⁹Zevkililer/ Gökyayla, s. 358; Eren, s. 416; Günay, s. 213; Gümüş, s. 313.

göstermeli, geçici olmamalıdır. Henüz meydana gelmemiş bir zorunluluk ya da ileride gerçekleşme ihtimali olan bir durum nedeniyle oluşabilecek olan zorunluluğun oluşma ihtimaline dayanılarak tahliye davası açılmayacaktır. Davanın açıldığı tarihte var olan bir zorunluluk, dava devam ederken de var olmalıdır⁴⁰⁰.

Örneğin dava açıldığı tarihte başka bir konutu olmadığı için zorunluluk nedeniyle tahliye davası açan yeni malik, dava sırasında başka bir konut satın almış ve bu konut da malikin yaşamını elverişli bir şekilde geçirmesi için yeterli donanıma sahipse bu noktada ihtiyacın varlığı ortadan kalkar. Dolayısıyla tahliye sebebi ortadan kalkacağından dava konusuz kalır⁴⁰¹.

Yargıtay bir kararında⁴⁰² ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay yeni bir kararında süresinde keşide edilen ihtarnameye dayalı olarak yeni malikin kiralananın tahliyesini talep ettiği ancak kiraya veren sıfatıyla yeni malikin ihtiyacının samimi, gerçek ve zorunlu olmadığı gerekçesiyle ilk derece mahkemesinin kararını bozmuştur. Yine Yargıtay yeni tarihli bir diğer kararında ihtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay'a göre devamlılık göstermeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekmektedir⁴⁰³. Ayrıca konut ve çatılı işyerleri bakımından yeniden imar ya da inşa sebebiyle TBK m. 351'e dayalı olarak tahliye davası açılmaz⁴⁰⁴.

Bölge Adliye Mahkemesi vermiş olduğu bir kararında ihtiyaç iddiasına dayalı olarak tahliye kararı verilebilmesi için ihtiyaç samimi, gerçek ve zorunlu olması ve ihtiyacın davanın sonuna kadar devam etmesi gerektiğine hükmetmiştir⁴⁰⁵. Bir başka kararda ise evlilik hazırlığı içinde olan kişinin düğün salonu tutup davetiye bastırması ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu göstereceğine hükmetmiştir⁴⁰⁶. Yargıtay bir başka kararında konut ihtiyacına dayalı olarak açılan davalarda ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığı açısından yeterlidir şeklinde hüküm kurmuştur⁴⁰⁷.

⁴⁰⁰Yavuz, 2. Cilt, s. 1956; Tunaboşlu, s. 872. Karar için bkz. Yargıtay 6. HD. E. 1017, K. 1213, K.T:08. 02.1992, <https://www.sinerjimevzuat.com.tr/index.jsf?dswid=-8392#>, E.T: 25.08.2019.

⁴⁰¹Eren, s. 418-419.

⁴⁰²Yargıtay 6. HD. E. 11626, K. 1675, K.T: 18.02.2010, ET: 05.05.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁰³Yargıtay 3. HD. E. 3160, K. 5863, K.T: 19.04.2019, benzer başka bir karar E. 2702, K. 4829, K.T: 27.06. 2019, E.T: 25.08.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁰⁴Burcuoğlu TAHLİYE, s. 438.

⁴⁰⁵Ankara BAM 15 HD. E. 195, K. 191, K.T: 31.01.2018, Ceran, s. 772, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁰⁶Ankara BAM 15 HD. E.2137, K. 107, K.T: 24.01.2018, Ceran, s. 784-786, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁰⁷Yargıtay 6. HD. E. 3336, K. 4259, K.T: 02.04.2014, E.T: 17.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

Öğretide ve Yargıtay uygulamalarında ihtiyacın samimi ya da gerçek olmadığına ilişkin bazı yorumlamalar yapılmaktadır. Öncelikle samimi ve gerçek bir ihtiyacın varlığından söz edebilmek için doğmuş ya da doğumuna kesin gözle bakılacak bir ihtiyacın varlığı gerekmektedir. Gelecekte doğacak ya da bir ihtimalden ibaret ihtiyaçlar bu kapsamda değerlendirilmemektedir. Burada dava açıldığı anda gereksinimin varlığı aranmamaktadır. Dava açıldığı anda ileride oluşmasına kesin gözle bakılan gereksinimler bakımından da samimi ve gerçek değerlendirilmesi yapılmaktadır⁴⁰⁸.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında⁴⁰⁹ “... henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da sebebi olarak kabul edilemez” şeklinde hüküm kurmuştur. Benzer bir başka kararı da “...ileriye dönük henüz gerçekleşmemiş ihtiyaç iddiasına dayalı olarak tahliye kararı verilemez...” şeklindedir⁴¹⁰. Görüldüğü üzere Yargıtay’ın farklı daireleri gerçek ve samimi ihtiyaç kavramını farklı zamanlarda aynı şekilde yorumlamıştır.

Gelecekte doğabilecek her ihtiyaç samimi ve gerçek olarak kabul edilmemelidir. Örneğin yalnızca nişanlanmış olmaları tarafların ihtiyacının samimi olduğunu göstermez. Ayrıca evlilik için gerekli hazırlıkların da taraflarca yapılmış olması gerekmektedir⁴¹¹.

Gerçek ve samimi olma ölçütünün yanında bu ihtiyacın sürekli olması da gerekmektedir. Bu gereksinim tahliye davası süresinde de devam etmelidir. Dava devam ederken gereksinim ortadan kalkarsa TBK m. 351 hükmü uygulanamayacaktır. Örneğin tahliye davası devam ederken kiralanın taşınmazın satışa çıkarılması kiraya verenin ihtiyacının samimi ve gerçek olduğunu göstermez⁴¹².

Yargıtay yeni tarihli bir kararında “Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç ... tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir...” şeklinde hüküm kurmuştur. Burada Yargıtay’ın gereksinimin gerçek, samimi ve sürekli olması gerektiğine değindiği görülmektedir⁴¹³.

Gerçek ve samimi olarak kabul edilmeyen bir diğer durum kiralanın edinen kişinin gereksinimini karşılayacak başka bir taşınmazının bulunması, burası için kiralık ilan vermesi, davanın açılmasından kısa bir süre önce ya da dava sırasında bu taşınmazı kiraya vermesi veya bakmakla yükümlü olmadığı akrabalarına bırakması onun gerçek ve samimi bir gereksinimi

⁴⁰⁸Mehmetoğlu, s. 196; Tandoğan, s. 249; İnceoğlu, s.358

⁴⁰⁹Yargıtay 3. HD. E. 7288, K. 12480, K.T: 06.12.2018, E.T: 17.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴¹⁰Yargıtay 6. HD. E. 66, K. 1491, K.T: 28.02.2005, E.T: 17.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴¹¹Yargıtay 3. HD. E. 814, K. 4701, K.T: 22.03.2012, E.T: 17.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴¹²Mehmetoğlu, s. 197; Zevkliler/ Gökyayla, s. 355; İnceoğlu, Cilt II, s. 359.

⁴¹³Yargıtay 3. HD. E. 7751, K. 493, K.T: 23.01.2019, E.T: 17.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

olmadığını göstermektedir⁴¹⁴ . Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar da bu yöndedir⁴¹⁵ . Karara göre "...Davacıya ait olup yapılması istenen işe uygun boş dükkan varsa o yerin ihtiyaca tahsis edilmeyip başka bir yer için dava açılmış olması halinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığı Yargıtay'ın yerleşen içtihatları gereğidir..."

Kat Mülkiyeti Kanunu'na⁴¹⁶ tabi taşınmazlar ise tapuda konut olarak gösterildikleri takdirde maliklerin onayı olmaksızın işyeri olarak kiraya verilemezler. Bu sebeple tapuda konut olarak kayıtlı olan bir taşınmazın tahliyesi amacıyla açılan davada kiraya veren işyeri gereksinimini ileri süremez. Burada ihtiyaç gerçek ve samimi olarak değerlendirilmemektedir⁴¹⁷.

Yargıtay ise dava devam ederken kat maliklerinin vereceği izni geçerli saymaktadır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında "...Kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu ... anlaşılmış olup, dava açıldıktan sonra ... kat malikleri kurulu, ... oybirliği ile kiralananın büro olarak kullanılabilmesi yolunda karar almıştır. Bu kararın davanın devamı sırasında alınmış olması yeterlidir..." şeklinde hüküm kurarak kat maliklerinin rızasıyla işyeri olarak kullanıma izin verilebileceğini belirtmiştir⁴¹⁸.

Gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığı için aranan bir diğer şart edinen veya yakınlarının işyeri gereksinimi için kullanacağı taşınmazı esaslı bir tamirat ve tadilat yaptırmadan kullanmasıdır. Çünkü kiralananı sonradan edinen veya yakınlarının kiralanan taşınmazı kullanabilmesi içi esaslı bir tamirat ya da tadilatı gerektiriyorsa burada artık edinenin gereksinimi ikinci plana geçmiş olacak ve daha çok yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası açılması söz konusu olacaktır. Burada TBK m. 351 hükmü yerine, TBK m. 350 hükmü uygulama alanı bulacaktır⁴¹⁹. Bu nedenle market olarak kullanılan taşınmazın yedek parça ticareti yapan bir işyeri olarak kullanılmak istenmesi ya da kiralanan taşınmazın yanında bulunan başka bir bölümle birleştirilerek kullanılmak istenmesi gibi tadilat ya da tamirat gereken durumlarda TBK m. 351 hükmü uygulama alanı bulmamaktadır⁴²⁰.

⁴¹⁴Mehmetoğlu, s. 198-199; Öktem Çevik, s. 256; Tandoğan, s. 250; Burcuoğlu, s. 386.

⁴¹⁵Bkz. Yargıtay 6. HD. E.2263, K. 2390, K.T: 05.04.2004, E.T: 18.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴¹⁶Kanun No: 634, Kabul Tarihi: 23.06.1965, Resmi Gazete Tarihi: 02.07.1965.

⁴¹⁷Mehmetoğlu, s. 200; Gümüş Kira, s. 350.

⁴¹⁸Yargıtay 6. HD. E.3341, K. 3433, K.T: 13.05.2003, E.T: 18.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴¹⁹Mehmetoğlu, s. 201; Burcuoğlu, s. 420. Aksi görüş için bz. İncooğlu, s. 364. "İnceoğlu'na göre tadilat ya da tamirat yapılması durumu da gereksinim sebebi olarak kabul edilmektedir".

⁴²⁰Mehmetoğlu, s. 201; Burcuoğlu, s. 420.

3.2.8. Üç Yıl Süreyle Yeniden Kiraya Verme Yasağı

Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin yapmış olduğu düzenlemelerde kötü niyetli kiraya verenlere karşı kiracıları koruma amacı gütmüştür. Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu'nda çeşitli hükümlere yer vermiştir. Bunlardan ilki TBK m. 355 hükmüdür. Bu hükme göre “Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür”. Kiraya veren ancak haklı bir nedenin varlığı halinde üç yıllık süre dolmadan kiralananı bir başkasına kiraya verebilir. Haklı sebebe örnek olarak hastalanması, başka bir şehre taşınmış olması, işten ayrılması gibi olaylar gösterilebilir⁴²¹.

Yargıtay'ın bu konu ile ilgili yerleşik görüşü yeni malik, yazılı bildirim⁴²² ile kiracıya tahliye talebini bildirmektedir. Yargıtay yeni bir kararında TBK m. 355/1'e göre kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz ve TBK m. 355/3'e göre kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür şeklinde hüküm kurmuştur⁴²³.

Tahliye kararından sonra da kiraya veren sıfatıyla yeni malik konutu ya da çatılı işyerini üç yıl süre ile bir başkasına kiraya veremez. Eğer yeniden bir ihtiyaç nedeni oluşmuşsa öncelikle eski kiracıya kiralananın kiralınması noktasında teklifte bulunulmalı, eski kiracının olumsuz cevabı neticesinde başkalarına kiraya verilmelidir. Hatta TBK m. 355/3 eski malike

⁴²¹Zevkliler/ Gökyayla, s. 355.

⁴²²“Yargıtay'ın yerleşik görüşü yeni malikin tahliye amacıyla gönderdiği yazılı bildirim kiracıya ulaşması noktasında da gerekli çabayı göstermesidir. Yazılı bildirim kiracının eline ulaşması ile hakimiyet alanına ulaştığı varsayıldığından kiraya verene fazladan sorumluluk yüklenen bu uygulama eleştirilmektedir”. Bkz. Zevkliler/ Gökyayla s. 358

⁴²³Yargıtay 3. HD. E. 4837, K. 3669, K.T: 25.03.2019,E.T: 18.07.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

sorulmadan bir başkasına taşınmazın kiralanması durumunda yeni malikin kira bedelinin bir yıllık toplamından az olmamak şartıyla tazminat ödemesine karar verileceğini düzenlemiştir⁴²⁴.

Üzerinde durulması gereken bir diğer konu kiralananı edinenin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açması durumunda kiralanana taşınmazın üç yıllık süre içerisinde kiraya verilebilmesi için önce eski kiracıya teklif etme zorunluluğunun olup olmamasıdır. Öğretideki bir görüşe göre her ne kadar TBK m. 355/I hükmü, edinenin gereksinimi durumunda açıkça önce eski kiracıya teklif etme zorunluluğundan bahsetmemişse de TBK m. 355/ II hükmündeki yeniden inşa ve imar durumuyla benzerlik taşıması sebebiyle bu hüküm kıyas yoluyla uygulanarak edinenin gereksinimi durumunda da önce eski kiracıya teklif etme şartının burada uygulanması gerektiğidir⁴²⁵. Aksi görüşe göre önce eski kiracıya teklif zorunluluğu hükmün ikinci fıkrasında yeniden inşa ve imar durumu için açık bir şekilde düzenlenmiştir. Ancak hükmün birinci fıkrasında gereksinimin varlığı halinde edinene önce eski kiracıya teklif etme zorunluluğu yer almamaktadır. Edinenin gereksinimi için düzenlenmemiş bir şartın yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliyeye ilişkin hükmün kıyas yoluyla uygulanarak yaratılması isabetli olmayacaktır⁴²⁶.

3.2.9. Sürelerin Hesaplanmasında Türk Borçlar Kanunu m. 92'nin Etkisi

Türk Borçlar Kanunu m. 92 şu şekilde düzenlenmiştir: “Bir borcun veya taraflardan birine düşen herhangi bir yükümlülüğün sözleşmenin kurulmasından başlayarak belli bir sürenin sonunda ifası gerekiyorsa, ifa zamanı aşağıdaki biçimde belirlenir:

1. Gün olarak belirlenmiş süre, sözleşmenin kurulduğu gün sayılmaksızın, bu sürenin son günü dolmuş olur. Sekiz veya on beş gün olarak belirlenmiş süre ise, bir veya iki haftayı değil, tam sekiz veya on beş günü ifade eder.
2. Hafta olarak belirlenmiş süre, son haftanın sözleşmenin kurulduğu güne ismen uyan gününde dolmuş olur.
3. Ay olarak veya yıl, yarıyıl ve yılın dörtte biri gibi birden çok ayı içeren bir zaman olarak belirlenmiş süre, sözleşmenin kurulduğu gün ayın kaçınıcı günü ise, son ayın bunu karşılayan gününde dolmuş olur. Son ayda bunu karşılayan gün yoksa süre, bu ayın son günü dolmuş sayılır.

⁴²⁴Zevkliler/ Gökyayla, s. 356; Mehmetoğlu, s. 216.

⁴²⁵Yavuz, Borçlar Özel, s. 671-672; Aydoğdu/Kahveci, s. 664

⁴²⁶İnceoğlu, Cilt II, s. 401.

4. Yarım aydan on beş günlük süre anlaşılır. Bir veya birden çok ay ve yarım ay olarak belirlenmiş sürenin dolduğu gün, son aya on beş gün eklenerek belirlenir. Bu kurallar, sürenin sözleşmenin kurulmasından başka bir andan işlemeye başladığı durumlarda da uygulanır. Borçlu, belirli bir süre içinde yerine getirilmesi gereken bir borcu, bu sürenin dolmasından önce ifa etmekle yükümlüdür”.

Türk Borçlar Kanunu m. 90 vd. ifa zamanı kavramını düzenlemiştir. Buna göre TBK m. 90 süreye bağlanmamış borçları, TBK m. 91 aya ilişkin sürelerde vadeyi, TBK m. 92 ise diğer sürelerde vade şeklinde başkalandırılmıştır. Kira sözleşmesi süreye bağlı bir borç ilişkisi olduğundan TBK m. 92 hükmü kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktadır. Gerek dava açma gerekse ihtarname gönderme bakımından süreler belirlenirken TBK m. 92 oldukça önemli bir hüküm olarak karşımıza çıkmaktadır. Çünkü dava açma ve ihtarname gönderme süreleri bakımından sürelerin başlangıcı ve hangi günde bittiği önemli noktalardan bir tanesidir. Türk Borçlar Kanunu m. 92 sürelerin başlangıcı ya da bitişi noktasında taraflara yol gösterici bir nitelik taşımaktadır. Örneğin kiracının kiralananı çıkması amacıyla gönderilen bir tahliye bildirimde kiraya veren önümüzdeki ayın ortası diye bir ifade kullanmışsa varsayalım ki mart ayındayız, kiracının kiralananı tahliye etmesi gereken son gün on beş nisan olacaktır. Eğer kiracı on beş nisanda kiralananı tahliye etmez ise kiraya veren bakımından tahliye davası açma süresi, on beş nisan itibari ile başlamış olacaktır. Türk Borçlar Kanunu m. 92 genel bir düzenleme olup, sözleşmelerin ifasında sürelerin açık olmadığı durumlarda uygulama alanı bulmaktadır⁴²⁷. O halde kanaatimizce TBK m. 92 hükmünün TBK m. 351 bakımından önemi taraflar arasındaki ihtarname süreleri ile tahliye davası açmaları bakımından önem arz etmektedir.

Yeni malikin taşınmazı edinim yolları önemli bir süre belirleyicidir. Çünkü eğer taşınmaz icra yolu ile alındıysa (üzerinde haciz vardı ve satış yoluyla yeni malike intikal ettirildiyse) ihale tarihi taşınmazın edinim tarihidir. Bir diğer örnek miras yoluyla edinim gösterilebilir. Burada ise murisin ölüm tarihi edinim tarihi olacak ve süreler bu tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. Tahkim sözleşmesinde, sözleşmenin kayıt tarihi dikkate alınacaktır⁴²⁸.

⁴²⁷Dimdik, s.108; Tunaboşlu, s. 871-883.

⁴²⁸Günay, s. 214.

3.3 Kiraya Veren Gerçek ya da Tüzel Kişi Olması

Türk Borçlar Kanunu m. 339'a göre "Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz (f. 1). Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır (f. 2)". Bu maddenin ikinci fıkrası kamu kurum ve kuruluşlarına ilişkin düzenlemeyi içermektedir. Kamu kurum ve kuruluşları kamu tüzel kişiliğine sahiptir. Bunlara ait taşınır ya da taşınmazlara ait işlemler hakkında ilgili birtakım kanuni düzenleme bulunmaktadır. Devlet İhale Kanunu⁴²⁹ bunlardan ilkidir. Devlet İhale Kanunu m. 1'de bu kanunun kapsamı düzenlenmiştir. Buna göre "Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanun'da yazılı hükümlere göre yürütülür".

Yargıtay 2887 sayılı DİK kapsamında verdiği bir kararında uyuşmazlığın kiralananın tahliyesi istemine ilişkin olduğunu belirtmiştir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili, dava dilekçesinde, 30.09.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile üniversite yerleşkesi içinde bulunan bilardo ve play station salonunun davalıya kiralandığını, sözleşmenin sona ermesine rağmen davalının taşınmazı tahliye etmediğini belirterek davalının kiralananından tahliyesini istemiştir. Davalı davanın reddini savunmuştur. Mahkemece 2886 sayılı yasanın 75.maddesi uyarınca davalının tahliyesine karar verilmiştir. Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olmayan ve hükme esas alınan 30.09.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin kiralayanı davacı Cumhuriyet Çukurova Üniversitesi'dir. Sözleşme m. 10'da süre bitiminde taşınmazın ihtara gerek olmadan tahliye edileceği, aksi halde 2886 sayılı yasa m. 75'in uygulanacağı düzenlenmiştir. Davalı Üniversiteye bağlı yerleşke içerisinde taşınmazın 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca yapılan ihale ile davacıya ihale edildiği, gerekli işlemlerin tamamlanarak kira sözleşmesinin düzenlendiği anlaşılmaktadır. Hemen belirtmek gerekir ki sözleşme ile kiralanan taşınmaz dava tarihi itibarı ile yürürlükte bulunan 6570 sayılı Yasaya tabidir. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu m. 75'teki düzenleme devletin özel mülkiyetinde ya da devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine tahliyesini sağlamaya ilişkin bir düzenlemedir. Anılan kanun maddesi hükmünden ancak

⁴²⁹Kanun No: 2886, Kabul Tarihi: 08.09.1983, Resmi Gazete: 10.09.1983.

Hazine ve 13.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun m.15 /III hükmüyle belediyeler yararlanır. Taşınmazın davalı üniversite tarafından 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'ndaki usulle kiraya verilmesi o Yasaya tabi olduğunu göstermez.

Bu açıklamalardan kiralananın dava tarihi itibariyle yürürlükte bulunan "Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine" mi yoksa "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" hakkındaki hükümlerine mi tabi olduğu anlaşılammaktadır. Genel Hükümlere tabi kira sözleşmesinde süresinin sona ermesi halinde kiralananın bu nedenle tahliyesi mümkün ise de, kiralananın konut ve çatılı işyerleri kirasına tabi olması halinde Yasa'da belirtilen sebepler olmaksızın, akdin sona ermesi nedeni ile tahliye talep edilemez. Bu nedenle mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle mahallinde keşif yapılarak, yukarıda belirtilen hükümlerden hangisine tabi olduğunun belirlenmesi ve tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde dava konusu taşınmazın 2886 Sayılı Yasa kapsamında kaldığından hareketle davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş ve hüküm bozulmuştur⁴³⁰.

Bir diğer kanun ise Kamu İhale Kanunu⁴³¹'dur. Bu kanun m. 2'de⁴³² ise kanunun kapsamı belirtilmiştir. Tüm bu düzenlemeler çerçevesinde kanunların tasarruf işlemlerini kapsadığı görülmektedir. Kira ilişkileri tasarruf işlemi niteliğinde olduğundan bu yasalar kapsamında değerlendirilmektedir. Gerek KİK m. 4, gerekse DİH m. 4 hükümleri de TBK m. 351'in kamu tüzel kişiliği bakımından uygulanabileceğine paralel olarak düzenlenmiştir⁴³³.

Türk Borçlar Kanunu m. 350 kiraya verenin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açabileceği durumları düzenlenmektedir. Madde hükmünde kiraya verenin gereksiniminden bahsedildiğinden öncelikle kiraya veren kavramına değinmek gereklidir. Bir görüşe göre kiraya

⁴³⁰Yargıtay 6. HD. E. 5861, K. 7847, K.T: 12.06.2014, E.T: 14.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴³¹Kanun No: 4734, Kabul Tarihi: 04.01.2002, Resmi Gazete: 22.01.2002.

⁴³²KİK m. 2:"Aşağıda belirtilen idarelerin kullanımında bulunan her türlü kaynaktan karşılanan mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihaleleri bu Kanun hükümlerine göre yürütülür: a) Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile bunlara bağlı;döner sermayeli kuruluşlar,birlikler (meslekî kuruluş şeklinde faaliyet gösterenler ile bunların üst kuruluşları hariç), tüzel kişiler, b) Kamu iktisadi kuruluşları ile iktisadi devlet teşekküllerinden oluşan kamu iktisadi teşebbüsleri, c) Sosyal güvenlik kuruluşları, fonlar, özel kanunlarla veya Cumhurbaşkanlığı Kararnemeleriyle kurulmuş ve kendilerine kamu görevi verilmiş tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar (meslekî kuruluşlar ve vakıf yüksek öğretim kurumları hariç) ile bağımsız bütçeli kuruluşlar, d) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilenlerin doğrudan veya dolaylı olarak birlikte ya da ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip buldukları her çeşit kuruluş, müessese, birlik, işletme ve şirketler e) 4603 sayılı Kanun kapsamındaki bankalar ile bu bankaların doğrudan veya dolaylı olarak birlikte ya da ayrı ayrı ser mayesinin yarısından fazlasına sahip buldukları şirketlerin yapım ihaleleri. (Değişik ikinci fıkra:13/2/2011-6111/176 md.)Ancak,Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ve bu Fonun hisselerine kısmen ya da tamamen sahip olduğu bankalar, 4603 sayılı Kanun kapsamındaki bankalar ve bu bankaların doğrudan veya dolaylı olarak birlikte ya da ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip buldukları şirketler (e) bendinde belirtilen yapım ihaleleri hariç) 4603 sayılı Kanun kapsamındaki bankaların 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile enerji, su, ulaştırma ve telekomünikasyon sektörlerinde faaliyet gösteren teşebbüs, işletme ve şirketler bu Kanun kapsamı dışındadır".

⁴³³Günay, s. 214.

veren yalnızca mülkiyet hakkı kapsamında malik olan kişiyi ifade etmektedir⁴³⁴. İkinci görüş ise kiraya veren, kiralanan üzerindeki mülkiyet ya da intifa hakkı sahiplerini kapsayan genel bir kavramı ifade etmektedir⁴³⁵. Türk Borçlar Kanunu m. 350/I'e⁴³⁶ göre kiraya veren işyeri ihtiyacına dayalı olarak kiralananın tahliyesini sağlayabilmektedir. Burada açılacak olan dava süresi fesih bildiriminden itibaren bir aydır. Ancak kiraya verenin ihtiyacı gerçek ve samimi olmalıdır. Aynı maddenin 2. fıkrasında⁴³⁷ ise kiralananın yeniden inşa ya da imarı sebebiyle tahliye davası açılabileceği düzenlenmiştir⁴³⁸.

Yargıtay bir kararında okul aile birliklerinin tüzel kişilikleri bulunmadığı için taraf ehliyetleri yoktur. Ancak okul aile birlikleri tarafından açılan davaların Milli Eğitim Bakanlığı adına açıldığının kabulü gerekir⁴³⁹.

Tüm bu bilgiler çerçevesinde kiraya verenin tüzel kişi olup olamayacağı sorusu dikkat çekmektedir. Öğretideki yaygın görüş tüzel kişiler bakımından da TBK m. 350 hükmünün uygulanması gerektiğidir⁴⁴⁰. Yargıtay da 17.07.2003 tarihli eski bir kararında tüzel kişiler bakımından da TBK m. 350/I'in uygulanabileceğine hükmetmiştir. Ancak Gümüş, öğretinin ve Yargıtay'ın aksini düşünmektedir. Çünkü kanunun hazırlanış sürecinde TBK m. 350'nin yalnızca gerçek kişileri kapsayacağı benimsenmiştir. Bu nedenle tüzel kişilerin bu madde hükmüne dayalı olarak tahliye davası açması mümkün değildir⁴⁴¹. Biz de TBK m. 350/I hükmünün yalnızca gerçek kişiler bakımından uygulanabileceği görüşündeyiz. TBK m. 350/II'nin ise hem tüzel kişiler hem de gerçek kişileri kapsadığı görüşündeyiz.

Yargıtay bir kararında 6098 sayılı TBK m. 350/I'e göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak olan tahliye davalarının belirli süreli sözleşmelerde sözleşmesinin bitiminden, belirsiz süreli sözleşmelerde TBK m. 328'deki fesih bildirim sürelerine uyularak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde açılması gerektiğine hükmetmiştir⁴⁴².

⁴³⁴Aysal, M.(2013).“*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, S. 9, s. 184.

⁴³⁵Zevkliler/ Gökyayla, s. 348; Yavuz, Borçlar Özel, s. 349.

⁴³⁶TBK m. 350/1: “Kiraya veren, kira sözleşmesini; 1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu var sa belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir” şeklindedir.

⁴³⁷TBK m.350/2: “Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir”.

⁴³⁸Eren, s. 414; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352.

⁴³⁹Yargıtay 6. HD. E. 11542, K. 6473, K.T: 20.05.2014, E.T: 11.11.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁴⁰Öztürk, s. 1536; Eren, s. 415; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352-353; Zevkliler/ Gökyayla, s. 346-347.

⁴⁴¹Aksi görüş için bkz. Gümüş, s. 307.

⁴⁴²Yargıtay 6. HD. E. 11209, K. 11683, K.T: 27.10.2014, E.T: 12.03.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

Daha önce değindiğimiz gibi TBK m. 351 hükmünün uygulanabilmesi için kiraya veren kişinin tüzel kişi ya da gerçek kişi olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Hatta özel hukuk tüzel kişi ya da kamu hukuku tüzel kişisi⁴⁴³ olması da fark etmemektedir. Tüzel kişiliğe sahip bir kiraya veren de kendi iş yeri ihtiyacı nedeniyle TBK m. 351 hükmüne gidebilir. Ancak tüzel kişiler, personel ya da yöneticilerinin ihtiyacına dayalı olarak tahliye talebinde bulunamamaktadır. Yargıtay bir kararında⁴⁴⁴ şirketin ihtiyacı nedeniyle gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesine karar verilemeyeceğine hükmetmiştir. Ancak gerçek kişiler yakınlarının gereksinimi (kanunda sayılı kişiler) nedeniyle tahliye davası açabilmektedir. Tüzel kişiler ve gerçek kişiler arasındaki en önemli farklılık yakınları noktasında ortaya çıkmaktadır. Öğretideki genel görüş TBK m. 351'in, m. 350'nin aksine hem gerçek kişileri hem de tüzel kişileri kapsayan bir hüküm olduğudur⁴⁴⁵.

Türk Borçlar Kanunu m. 350 kiraya verenin gereksinimi başlığını taşımaktadır⁴⁴⁶. Kanaatimizce TBK m. 350 hükmünü kapsayan tüm açıklamalar, TBK m. 351 hakkında da kıyasen uygulanmalıdır. O halde somut olaya göre değerlendirme yapmak daha isabetli olacaktır. Yargıtay bir kararında kiralanan, cami olarak yapılan yapının altında dükkân olarak düzenlenmiş bundan sonra kiraya verilmiştir. Yine Yargıtay'a göre bu tür bir yerin tekrar cami ile ilgilendirilip bir kısım cemaatin ibadetine açılması ve bu isteğin dernek tarafından ileri sürülmesi ihtiyacın samimi olmadığını göstermektedir⁴⁴⁷. Hükümü bozan Yargıtay, dernek tüzel kişiliğinin TBK m. 351'e dayalı olarak tahliye talebinde bulunabileceğini belirtmiştir⁴⁴⁸.

⁴⁴³Eren, s. 415. Bkz. Yargıtay 6. HD. E. 4392, K. 8714, KT: 08.07.2010, "Kamuya ait kurumlarına ait imar ya da proje uygulamaları nedeniyle açılan davalar bu kapsamda değerlendirilmektedir", E.T: 04.03.2019.

⁴⁴⁴Yargıtay 6. HD. E. 2483, K. 7327, K.T: 17.09.2009, ET: 25.06.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁴⁵Eren, s. 415; Yavuz, Borçlar Özel, s. 352; Gümüş, s. 313; Zevkliler/ Gökyayla, s. 357.

⁴⁴⁶Eren, s. 414; Gümüş, s. 306; Zevkliler/ Gökyayla, s. 346.

⁴⁴⁷Yargıtay 6. HD. E. 2841, K. 3155, K.T: 07.05.2002, E.T: 18.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁴⁸Benzer bir karar Ankara BAM 15 HD. E. 2259, K. 426, K.T: 01.03.2018, Ceran, s. 813.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

USUL HUKUKUNDAKİ DÜZENLEMELER

4.1. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Belirli bir davanın, aynı yargı kolundaki mahkemelerden hangisinde görüleceğini düzenleyen kurallara görev ile yetki kuralları denilmektedir⁴⁴⁹. HMK m. 1'e göre "Mahkemelerin görevi ancak kanunla düzenlenir"⁴⁵⁰. Bir davaya o yer mahkemelerinden hangisinin bakacağına görev denilmektedir. İlk önce davanın genel mahkemelerin konusuna mı yoksa özel mahkemelerin konusuna mı girdiği tespit edilmelidir. Hukuk mahkemelerinde genel mahkemeler asliye hukuk ve sulh hukuk mahkemeleridir. Sulh hukuk mahkemelerin görevi HMK m. 4, asliye hukuk mahkemelerinin görevi ise HMK m. 2'de düzenlenmiştir⁴⁵¹. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4'e göre "Kiralanan taşınmazların, 9.6.1932 tarihli ve 200 sayılı İİK'ya göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere, kira hukukuna ilişkin tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar sulh hukuk mahkemelerinde görülmektedir". Bu madde hükmünden anlaşılacağı üzere kira ilişkisine dayalı her türlü davanın, davacı ile davalı arasında bir kira ilişkisinin varlığı şartı ile sulh hukuk mahkemelerinin yetkisine gireceği kabul edilmiştir⁴⁵². Kira ilişkisi nedeniyle doğan tahliye davalarında (TBK m. 351) sulh hukuk mahkemeleri görevlidir⁴⁵³. Ayrıca göreve ilişkin koşullar kamu düzeninden sayıldığı için kiraya veren ve kiracı arasında mahkemeye ait görev ile ilgili bir sözleşme yapılamaz. Sulh hukuk mahkemesinin görevi değiştirilemez⁴⁵⁴.

Yargıtay yeni bir kararında Bakırköy 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin vermiş olduğu görevsizlik kararını onamıştır. Bu kararda da belirtildiği gibi kira sözleşmeleri ile ilgili görülecek olan davalarda sulh hukuk mahkemesi görevlidir⁴⁵⁵. Yine Yargıtay tarihli bir kararında 5258 sayılı Aile Hekimliği Kanunu kapsamında aile hekimlerinin taşınmaz kiralalarına

⁴⁴⁹Kuru (Usul), s. 50; Tanrıver, s.140; Kırmızı, M. (2011). 6100 sayılı Yeni HMK Değişiklikleriyle Hukuk Mahkemelerinde Görev ve Yetki, Seçkin Yayınları, 1. Baskı, Ankara, s. 32 - 33. Görgün, Ş. / Börü/ L./ Toraman, B. ve Kodakoğlu, M. (2018). Medeni Usul Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, s. 141.

⁴⁵⁰Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (1982) m. 142'ye göre "Mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi ve yargılama usulleri kanunla düzenlenir.(Ek fıkra:16/4/2017-6771/13m.)Disiplin mahkemeler dışında askeri mahkemeler kurulamaz. Ancak savaş halinde, asker kişilerin görevleriyle ilgili olarak iledikleri suçlara ait davalara bakmakla görevli askerî mahkemeler kurulabilir".

⁴⁵¹Kuru (Usul), s. 51; Kırmızı (Usul), s. 54; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 143.

⁴⁵²Tunaboşlu, s. 17; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu s. 145.

⁴⁵³Kuru (Usul), s. 52; Kırmızı (Usul), s. 35-36.

⁴⁵⁴Tunaboşlu, s. 17-18; Tanrıver, s. 148-149; Kuru (Usul), s. 52; Görgün/ Börü / Toraman ve Kodakoğlu, s.147.

Bkz. Yargıtay 6.HD. E. 14436, K. 8234, K.T:30.06.2010, E.T: 20.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁵⁵Yargıtay 3. HD. E. 4550, K. 7318, K.T:01.10.2019, E.T: 20.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

ilişkin her türlü alacak ya da tahliye davalarında görevli mahkemenin HMK m. 4/1-a kapsamında sulh hukuk mahkemesi olduğunu belirtmiştir⁴⁵⁶.

Yargıtay yeni tarihli bir kararında kiralananın satımıyla yeni malik, TMK m. 310 hükmü gereğince kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Bu nedenle dava konusu uyuşmazlık bakımından sulh hukuk mahkemesi görevlidir⁴⁵⁷.

Yargıtay yenilerde vermiş olduğu başka bir kararında da araç kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların sulh hukuk mahkemesinin görev alanında olduğunu belirtmiştir⁴⁵⁸. Ancak bir başka kararında araç kiralama sözleşmesi olarak belirtilse de aracın şoförü ile birlikte kiralanmasının hizmet sözleşmesi niteliğinde olacağını belirtmiştir. O halde görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesidir⁴⁵⁹.

Yargıtay bir başka kararında, kira sözleşmesinin tapuya şerh istemine dayalı olarak açılacak olan davanın sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girdiğine hükmetmiştir⁴⁶⁰.

Yetki ise görevden farklı olarak bir davaya hangi yerdeki görevli mahkemenin bakacağını belirler⁴⁶¹. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 6 genel yetkili mahkemeyi davalı gerçek ya da tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri olarak düzenlemiştir. Yerleşim yeri belirlenirken TMK⁴⁶² dikkate alınır. Hem tüzel kişiler hem de gerçek kişiler davalı olabilirler. Bir ticari işletmenin şubesine karşı tahliye davası açılacaksa şube merkezinin bulunduğu yer mahkemesi yetkili olacaktır. Şubenin bağlı olduğu merkezin gerçek ya da tüzel bir kişiye ait olması bir önem arz etmemektedir. Bu durumu düzenleyen HMK m. 14 hükmü istisna getirmiş ve kolaylık sağlamak amacıyla şubenin bulunduğu yerde de dava açılabileceğini düzenlemiştir. Ancak şubenin bulunduğu yerde açılan dava bakımından da dava merkeze karşı açılır. Çünkü şubenin gerçek ya da tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Şubenin bulunduğu yer mahkemesinin yetkili olması durumunun da istisnaları vardır. Bunlardan ilki iflas davası, bir diğeri ise özel hukuk tüzel kişilerinin ortaklık ya da üyelerine ilişkin davalardır. Her ikisinde de kesin yetki hali dolayısıyla tüzel kişinin merkezinin bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir⁴⁶³.

Davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri diye belirtilmesinin en önemli sonucu davalının sonradan yerleşim yerini değiştirmesi sonucunda oluşabilecek karışıklığı önlemektir. Yetkiye dayalı bir diğer durum ise HMK m. 10 hükmüdür. Kira ilişkisi bir sözleşme ile kurulur.

⁴⁵⁶Yargıtay 3. HD. E. 13102, K. 6361, K.T:09.09.2019, E.T: 20.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁵⁷Yargıtay 3. H. E. 4109, K. 3273, K.T: 02.04.20218, E.T: 11.11.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁵⁸Yargıtay 3. HD. E. 9104, K. 2495, K.T: 14.03.2018, E.T: 11.11.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁵⁹Yargıtay 3. HD. E. 8678, K. 705, K.T: 25.01.2018, E.T: 11.11.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁶⁰Yargıtay 6. HD. E. 5890, K. 7888, K.T: 16.06.2014, E.T: 11.11.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁶¹Kuru (Usul), s. 65; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 153.

⁴⁶²TMK m. 19: “Yerleşim yeri bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir. Bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamaz. Bu kural ticarî ve sınaî kuruluşlar hakkında uygulanmaz”.

⁴⁶³Kuru USUL, s. 71-72; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 170.

Sözleşmeden doğan davalar ise sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir. Burada hem genel yetki olan davalının yerleşim yeri uygulanabilecek hem de sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi kuralı uygulanabilecektir. Seçimlik bir yetki söz konusu olacaktır⁴⁶⁴. Kira sözleşmesi şahsi bir hak doğurduğundan (aynı hak niteliği oluşturmadığından) taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi zorunlu yetkili olmaz. Bu duruma kesin yetki denilmektedir. Tahliye davaları ise davalının ikametgahı ya da taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılabilir. Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmüne dayalı açılacak davalar da tahliye davası niteliğinde olduğundan bu seçimlik yetki kuralı uygulanmalıdır. Burada yetki kuralı kamu düzenine ilişkin değildir⁴⁶⁵.

4.2.Taraflar

Medeni hukuk yargılamalarında davacı ve davalı olmak üzere iki taraf bulunmaktadır. Davayı açma amacı hukuki bir koruma olan kişiye davacı, davanın yönlendirildiği diğer kişiye ise davalı denilmektedir. Her davada mutlaka davacı ve davalı olmak üzere iki taraf bulunur⁴⁶⁶. Türk Borçlar Kanunu m. 351'e dayalı olarak açılan tahliye davasında davacı taraf kiralanana sonradan edinen yeni maliktir. Yeni malikin kiralanana yalnızca mülkiyet hakkına dayalı olarak kazanmış olması gerekmez. Mülkiyet hakkına eş değer başka bir sınırlı aynı hak kazanan kişi de yeni malikin gereksinimini düzenleyen TBK m. 351'e dayalı olarak tahliye davası açabilmektedir. Eğer kiralanana elbirliği mülkiyeti ile kazanılmışsa o zaman tahliye davasını tüm ortaklar oybirliği ile açabilmektedir. Paylı mülkiyette ise tahliye davası açabilmek için pay ve paydaş çoğunluğu aranmaktadır⁴⁶⁷.

Tahliye davasında dava hakkını: 1) Kiraya verenin dava hakkı, 2) Malikin dava hakkı, 3) Yeni malikin dava hakkı şeklinde gruplandırabiliriz. Tezimizin esas konusu ise 3. başlık olan yeni malikin dava hakkıdır.

6098 sayılı TBK m. 351 uyarınca açılacak olan tahliye davasında davacı taraf kiralanana sonradan edinen kişidir. Bu bakımdan hem kiralanana taşınmazın mülkiyetini kazanan hem de kiralanana taşınmaz üzerinde mülkiyet devrine eş değerde bir sınırlı aynı hak kazanan üçüncü kişi edinen sıfatıyla TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak tahliye davası açabilir⁴⁶⁸.

⁴⁶⁴Tunaboşlu, s. 39; Kuru USUL, s. 67-72.

⁴⁶⁵Tunaboşlu, s. 39.

⁴⁶⁶Pekcanitez, H./ Atalay, O. ve Özekes, M. (2014). Medeni Usul Hukuku Kitabı Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, 2. Bası, Ankara, s. 181; Tanrıver, s. 458

⁴⁶⁷İnceliođlu, s. 390; Öktem Çevik, s. 260, Zevkililer/ Gökyayla, s.347; Mehmetoğlu, s. 210-211.

⁴⁶⁸ Öktem Çevik, s. 259-260.

6098 sayılı TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak açılacak olan tahliye davasında davalı taraf ise kiracıdır. Kiralanan taşınmazda birden çok kiracının bulunması durumunda tahliye davası bu kiracıların hepsine karşı açılmalıdır. Zira bu durumda kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu kabul edilmektedir. Ayrıca şunu da belirtmek gerekir ki kiracı kiralanan taşınmazın paydaşlarından veya elbirliği halindeki mülkiyette ortaklarından biriye ona karşı TBK m. 351 gereğince gereksinim nedeniyle tahliye davası açılmayacağı kabul edilmektedir. Çünkü bu durumda paydaşlar da kiralanan taşınmazdan yararlanma hakkına sahip olacaktır⁴⁶⁹.

Birden çok kiracının olduğu kira sözleşmelerinde ise tahliye davası tüm kiracılara karşı açılmaktadır. Bu durumda kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığının bulunduğu kabul edilmektedir. Belirtmek gerekir ki kira bedeli alacaklarına karşılık açılan davalar tek bir kiracıya karşı açılabilir⁴⁷⁰.

4.3. Davanın Açılması

Davanın açılması HMK m. 316/I/a bendi gereğince “sulh hukuk mahkemelerinin görevine giren işlerin” basit yargılama usulüne tabi olduğunu düzenlemiştir Basit yargılama usulünde ise dava açılması ve davaya cevap verilmesi dilekçe ile olur. O halde dava dilekçe ile açılır, verilen cevap da dilekçe ile verilir. Cevap süresi dava dilekçesinin verilmesinden itibaren iki haftadır. Ancak bu zorunlu süre, mahkemenin gerek gördüğü durumlarda bir defaya mahsus olmak üzere iki hafta daha uzatılabilir⁴⁷¹.

Bir uyuşmazlığın çözümü amacıyla açılan davalarda davacı ya da davalı tarafta birden fazla kişi bulunabilir. Davacı ya da davalı tarafta birden fazla kişi olduğu bu gibi durumlara subjektif dava arkadaşlığı denilmektedir. Subjektif arkadaşlığı, genel olarak mecburi dava arkadaşlığı ya da ihtiyari dava arkadaşlığı olarak iki gruba ayrılmaktadır. Mecburi dava arkadaşlığı ise maddi ve şekli mecburi dava arkadaşlığı olarak iki kategoriye ayrılmaktadır. Maddi mecburi dava arkadaşlığı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda düzenlenmiştir. Bu dava arkadaşlığı türünde tüm davacı ya da davalılar bakımından tek bir hüküm kurulmaktadır. Maddi hukuktan kaynaklanan bir zorunluluk ortaya çıkmakta ve en tipik örnek ise elbirliği mülkiyetinin ilişkilendirildiği durumlarda ortaya çıkmaktadır. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.57/1-a⁴⁷² ihtiyari dava arkadaşlığının olduğu durumları belirtirken, örtülü bir biçimde

⁴⁶⁹Mehmetoğlu, s. 211; Burcuoğlu, s. 78; Öktem Çevik, s. 260; Zevkliler/Gökyayla, s. 348.

⁴⁷⁰İnceoğlu, Cilt II, s. 390.

⁴⁷¹Ceran, s. 161, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁷²“Davacılar veya davalılar arasında dava konusu olan hak veya borcun, elbirliği ile mülkiyet dışındaki bir sebeple ortak olması” halinde taraflar arasında ihtiyari dava arkadaşlığı olduğu belirtilmektedir.

elbirliği mülkiyetinin bulunduğu durumlarda ihtiyari dava arkadaşlığının oluşmadığını söylemektedir. Türk Medeni Kanun m. 701’de elbirliği mülkiyetinin kapsamı, taraflar arasında herhangi bir paylaşım olmaksızın mülkiyetin, tüm kişilere ait olması şeklinde düzenlenmiştir. Yani elbirliği mülkiyetinde taraflar belirli bir paya sahip değildir. Bu mülkiyet tipinde, tüm malikler eşya üzerinde eşit derecede hak sahibidir. Malikler oy birliği ile taşınmaz üzerinde tasarruf haklarını kullanabilmektedir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 60⁴⁷³ gereğince özellikle elbirliği mülkiyetinin varlığı halinde mecburi dava arkadaşlığı olduğundan, tarafların her biri için ayrı ayrı usuli işlemler yapmaksızın, yargılama bütünlük içerisinde sonuçlandırılmalıdır. Dava bir ya da birkaçına karşı açılır ise o zaman mahkeme, taraf sıfatı yokluğuna dayanarak davayı usulden reddetmelidir⁴⁷⁴.

Bölge Adliye Mahkemesi bir kararında tahliye davasının bölünemeyeceği belirtmiştir. Kiracı birden fazla ise davanın hepsine karşı açılması gerektiğine hükmetmiştir⁴⁷⁵.

Şekli mecburi dava arkadaşlığı, kanunda açıkça düzenlenmiş olan durumlarda ortaya çıkan bir dava arkadaşlığı türüdür. Burada sadece davalı kişiler arasında şekli mecburi dava arkadaşlığı oluşmaktadır. Davacı taraflar bakımından ise kanun böyle bir zorunluluk hali öngörmemiştir. Şekli mecburi dava arkadaşlığına örnek olarak, davaya asli müdahale (HMK m. 65)⁴⁷⁶, resmi bir senetteki imzayı inkar eden kişinin bunu ispat etmek amacıyla ayrı bir dava açması (HMK m. 294)⁴⁷⁷, cumhuriyet savcısının evlenmenin mutlak butlanı davası açtığı hallerde her iki eşin de davalı taraf olarak gösterilmesi (TMK m. 146/I)⁴⁷⁸, tanınmanın iptali davasında davalı taraf olarak hem annenin hem de çocuğun yer alması (TMK m. 297)⁴⁷⁹ şeklindeki durumlar gösterilebilir⁴⁸⁰.

⁴⁷³HMK m. 60: “Mecburi dava arkadaşları, ancak birlikte dava açabilir veya aleyhlerine de birlikte dava açılabilir. Bu tür dava arkadaşlığında, dava arkadaşları birlikte hareket etmek zorundadır. Ancak, duruşmaya gelmiş olan dava arkadaşlarının yapmış oldukları usul işlemleri, usulüne uygun olarak davet edildiği halde duruşmaya gelmemiş olan dava arkadaşları bakımından da hüküm ifade eder”.

⁴⁷⁴Pekcanitez/ Atalay ve Özkes, s. 200-201; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s.392; Tanrıver, s. 553- 555.

⁴⁷⁵Ankara BAM 15 HD. E. 2079, K. 189, K.T: 31.10.2018, Ceran, s. 489-491, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁷⁶HMK m. 65, “ Bir yargılamanın konusu olan hak veya şey üzerinde kısmen ya da tamamen hak iddia eden üçüncü kişi, hüküm verilinceye kadar bu durumu ileri sürerek, yargılamanın taraflarına karşı aynı mahkemede dava dava açabilir”.

⁴⁷⁷HMK m.294, “(1) Mahkeme, usule veya esasa ilişkin bir nihai kararla davayı sona erdirir. Yargılama sonunda uyuşmazlığın esası hakkında verilen nihai karar, hükümdür. (2) Hüküm, yargılamanın sona erdiği duruşmada verilir ve tefhim olunur. (3) Hükümün tefhimi, her hâlde hüküm sonucunun duruşma tutanağına geçirilerek okunması suretiyle olur. (4) Zorunlu nedenlerle sadece hüküm sonucunun tefhim edildiği hâllerde gerekçeli kararın tarihinden başlayarak bir ay içinde yazılması gerekir. (5) Hükümün tefhimini, duruşmada bulunanlar ayakta dinler. (6) Hükme ilişkin hususlar, niteliğine aykırı düşmedikçe, usule ilişkin nihai kararlar hakkında da uygulanır”.

⁴⁷⁸TMK m. 146/I, “Mutlak butlan davası, Cumhuriyet savcısı tarafından resen açılır”.

⁴⁷⁹TMK m.297: “Taniyan, yanıltma, aldatma veya korkutma sebebiyle tanınmanın iptalini dava edebilir. İptal davası anaya ve çocuğa karşı açılır”.

⁴⁸⁰Tanrıver, s.559.

Bir diğ er ayırım olan ihtiyari dava arkadaşılığında ise kanundan doğ an bir zorunluluk olmamakla birlikte kiralanan üzerinde birden fazla malik tarafından mülkiyet hakkı iddia ediliyorsa, bu durumda paylı mülkiyetten söz edilmektedir. Burada malikler tahliye davası açabilmek için pay ya da paydaş çoğ unluğ u ile hareket etmelidirler. Bu şartın oluş ması bir gerekliliktir. Davacı taraflara bu şartın sağ lanması için gereken süreler verilmelidir. Yargıtay bir kararında⁴⁸¹ benzer bir hükme karar vermiştir⁴⁸².

4.4. Yargılama Usulü

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda iki yargılama usulü benimsenmiştir. Bunlar yazılı yargılama (HMK m. 118-186) ve basit yargılama (HMK m. 316-322) usulleridir. Hangi usulün görüleceğ i ise davanın açılacağı görevli mahkemeye ya da uyuş mazlığ ın niteliğine göre belirlenir. Örneğ in asliye hukuk mahkemelerinde yazılı yargılama usulü uygulanırken, sulh hukuk mahkemelerinde, iş mahkemelerinde ve icra mahkemelerinde basit yargılama usulü görölmektedir⁴⁸³.

Basit yargılama usulü, daha hızlı sonuçlandırılması gereken kısa ve basit incelemeyle sonuçlandırılacak dava ve iş ler bakımından kabul görmüş bir usuldür. Yazılı yargılama usulünden farklı olarak ön inceleme ve tahkikat aş amaları daha basittir. Sadece dosya üzerinden karar verilebilecekse taraflar duruşmaya çağ ırılmadan, dilekçeler ve deliller dikkate alınarak mahkeme tarafından karar verilebilir (HMK m. 320/I). Basit yargılama usulüne ilişkin bazı özel kanunlarda hakimin duruş masız da karar verebileceğ i düzenlenmiş se, duruş masız yargılama da yapılabilir. Basit yargılama usulünde dilekçeler taraf sayısından bir fazla olacak şekilde hazırlanır. Davacı yazılı delillerini de dilekçesine eklemek zorundadır. Cevaba cevap veya ikinci cevap dilekçeleri basit yargılama usulünde yoktur⁴⁸⁴.

Taraflara duruş ma günü tebliğ edilir ve bugüne kadar tüm delillerin ibraz edilmesi gerektiğ i bildirilir. Ancak deliller bu süreden sonra da ibraz edilebilir. Tebliğ edilen davetiye meş ruhatlı⁴⁸⁵ olmalıdır. Böylece taraflara, duruşmaya gelmedikleri zaman yokluklarında devam edileceğ ine ilişkin ş erh meş ruhatlı davetiye ile bildirilir. Yargıtay bir kararında HMK m. 139

⁴⁸¹Yargıtay 6. HD. E. 750, K. 1447, K.T: 29.02.2016, E.T: 08.05.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁸²Pekcanitez/ Atalay ve Özekes, s. 198; Tunaboş lu, s. 871; Akipek/ Akıntürk ve Ateş, s.399.

⁴⁸³Pekcanitez/ Atalay ve Özekes, s. 499; Ceran, s. 161, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁸⁴Pekcanitez/ Atalay ve Özekes, s. 502; Ruhi KİRA, s. 41; Ceran, s. 161, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁸⁵"Mahkemelerce genellikle bir sarı zarf eş liğ inde gönderilen, eğer yazılı hususlara riayet edilmesi karşı karşıya kalınabilecek hukuki sonuçların belirtildiğ i tebligattır. Bahsi geçen müeyyidelerin uygulanabilmesi için bunların meş ruhatlı davetiyede ilgiliye bildirilmesi gerekir. Ayrıca davetiye ile tebligat farklı kavramlardır. Davetiye mahkeme huzuruna çağ ırılma durumunun bildirilmesidir. Tebligatta ise her zaman mahkeme huzuruna çağ ırılmaz, genel bilgilendirme de yapılabilir" bkz. Pekcanitez/Atalay ve Özekes, s. 173.

gereğince duruşma gününü bildirmek amacıyla meşruhatlı davetiye tebliğ edilip taraf teşkili sağlandıktan sonra işin esasının incelenmesi gerekir⁴⁸⁶.

Taraf duruşmaya sonradan katılabilir. Bölge Adliye Mahkemesi ihtiyacın varlığı tahliye davasında tanık dahil her türlü delille ispatlanabilir⁴⁸⁷. Eğer iki taraf da duruşmaya gelmezse dosyanın işlemde kaldırılmasına karar verilir. Üç ay içinde yenilenmezse, dava açılmamış sayılır. Dosya üzerinden karar verilebilecek bir uyuşmazlık söz konusu değilse ya da dava şartları ile ilk itirazlara kısacası usule ilişkin sebeplerden dolayı eksiklik olup olmadığının tespit için ön inceleme yapılır. Mahkeme dosya üzerinden karar vermemişse ilk olarak dava şartları ile ilk itirazları inceler. Daha sonra hak düşürücü süre ya da zamanaşımı süreleri bakımından davanın taraflarını dinler. Hakim ise tarafları dinledikten onları, sonra sulh ya da arabuluculuğa teşvik eder. Yine anlaşma sağlanamazsa hakim tutanağa yazdırır ve bu tutanak doğrultusunda tahkikat aşamasına geçilir. Mahkeme ön incelemeden sonra, tarafların dinlenilmesi, delillerin incelenmesi ile tahkikatın görülmesi için en fazla iki duruşma yapabilir ve duruşmaların arası en az bir ay olmalıdır⁴⁸⁸.

Tahkikat tamamlandıktan sonra yazılı yargılama usulünde olduğu gibi sözlü yargılama için ayrı bir gün verilmez. Hakim tahkikatın tamamlandığını taraflara bildirir ve yargılamanın sona erdiğini taraflara tefhim eder. Burada tefhim edilen hüküm değildir. Hakim karar vermek isterse hükme ilişkin tüm durumları gerekçeli bir şekilde tutanağa geçirir. Bu durum uygulamada pek mümkün değildir. Çünkü hakimlerin iş yoğunluğu oldukça fazladır. Bu nedenle hakim celseye ara verip, yine aynı gün içerisinde kararını tamamen açıklayabilir⁴⁸⁹. Basit yargılama usulüne tabi davalar adli tatilde de görülmeye devam eder. Davalı taraf yani kiracı dava dilekçesine on gün içinde cevap vermek zorunda değildir. İlk itirazlarını yazılı ya da sözlü olacak şekilde ilk oturuma kadar veya esasa girilmemiş olmak şartıyla ilk oturumda mahkemeye bildirebilir⁴⁹⁰.

4.5. Derdestlik ve Sulh

Derdestlik, açılmış olan bir davanın halen görülüyor olmasını ifade eder⁴⁹¹. Ayrıca bir dava açılmış, dava sonunda hüküm verilmiş ve bu hüküm şekli anlamda kesinleşmemişse, bu

⁴⁸⁶Yargıtay 6. HD. E. 2251, K. 2200, K.T: 27.02.2014, Yargıtay 6. HD. E. 11542, K. 6473, K.T:20.05.14,E.T:11.11 2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁸⁷Ankara BAM 15 HD. E. 69, K. 820, K.T: 19.04.2018, Ceran, s. 768, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁸⁸Pekcanitez/ Atalay ve Özeker, s. 502; Ruhi KİRA, s. 41-42; Ceran, s. 161.

⁴⁸⁹Pekcanitez/ Atalay ve Özeker, s. 504.

⁴⁹⁰Ruhi KİRA, s. 42.

⁴⁹¹Pekcanitez/ Atalay ve Özeker, s. 247; Tanrıver, s. 661; Kuru (Usul), s. 140.

kesinleşme süresinde kadar geçen süreye derdestlik denilmektedir. Derdestlik bir dava şartlı olmayıp ilk itirazdır⁴⁹². Ancak Kuru'ya göre derdestlik dava konusuna ilişkin bir dava şartıdır⁴⁹³. Derdestlik, görülmekte olan ilk davanın, ikinci davanın açıldığı tarihte halen görülüyor olması ya da karara bağlanmış ise bu kararın kesinleşmemesi halinde söz konusu olmaktadır⁴⁹⁴.

Aynı davanın aynı mahkemede ya da başka mahkemelerde iki kere açılmış olması durumunda derdestlik itirazından söz edilebilir. Davaların aynı anda açılmış olması gerekmemektedir. İkinci davanın, ilk dava görülmeye devam ediyorken açılmış olması yeterlidir. Birinci ile ikinci davanın aynı konuda⁴⁹⁵ ve aynı taraflar⁴⁹⁶ arasında geçiyor olması da bir diğer şarttır⁴⁹⁷. Kira hukuku bakımından ise önemli noktası tahliye davalarında süre yönünde reddedilme durumu olduğunda ilk davanın derdest sayılıp sayılmayacağıdır. Yargıtay eski tarihli kararında⁴⁹⁸ ilk davanın süreden reddedilmesi nedeniyle sonradan süresinde açılan dava bakımından derdestlik itirazında bulunulamayacağına hükmetmiştir⁴⁹⁹.

Yargıtay bir kararında kira alacağı söz konusu olsa bile bu konuda derdest olan başka bir dava söz konusu olduğundan davanın reddine karar verilmesini içere talebi reddederek, çakışmayan alacaklar bakımından derdestliğin olmadığına karar vermiştir⁵⁰⁰.

Görülmekte olan bir davada davanın taraflarının karşılıklı olarak anlaşmaları (sulh sözleşmesi) ile davaya son vermeleridir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 313⁵⁰¹-315 arasında düzenlenmiştir. Genellikle davacı talep sonucundan tamamen vazgeçer ya da bir kısmından vazgeçer. Böylece taraflar arasında sulh sözleşmesi oluşur⁵⁰². Yargıtay eski tarihli bir kararına göre sulh bir sözleşmedir. Mahkeme önünde sulh olunduktan sonra kiraya verenin kiracıya karşı tekrar tahliye talebinde bulunamaz şeklinde hüküm kurmuştur⁵⁰³. Yine Yargıtay eski tarihli bir

⁴⁹²Tanrıver, s. 663.

⁴⁹³Benzer görüş için bkz. Pekcanitez/ Atalay ve Özkes, s. 247; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 260.

⁴⁹⁴Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 260; Kuru (Usul), s. 140.

⁴⁹⁵Yargıtay 6. HD. E. 4371, K. 4364, KT: 20.05.1998, E.T: 02.09.2019. TUNABOYLU, s.75, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁴⁹⁶Yargıtay 6. HD. E. 1611, K. 1849, KT:17.02.1993, E.T: 02.09.2019. TUNABOYLU, s. 77-78.

⁴⁹⁷Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 260; Tanrıver, s. 664.

⁴⁹⁸Yargıtay 6. HD. E. 1637, K. 1773, K.T:03.03.1997, E.T: 21.07.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr..

⁴⁹⁹Tunaboyle, s. 75.

⁵⁰⁰Yargıtay 3. HD. E. 8197, K. 5962, K.T: 01.07.2019, E.T: 02.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵⁰¹HMK m. 313: “(1) Sulh, görülmekte olan bir davada, tarafların aralarındaki uyuşmazlığı kısmen veya tamamen sona erdirmek amacıyla, mahkeme huzurunda yapmış oldukları bir sözleşmedir. (2)Sulh,ancak tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri uyuşmazlıkları konu alan davalarda yapılabilir. (3) Dava konusunun dışında kalan hususlar da sulhun kapsamına dâhil edilebilir. (4) Sulh, şarta bağlı olarak da yapılabilir”. HMK m. 314: “Sulh, hüküm kesinleşinceye kadar her zaman yapılabilir”. HMK m. 315: “1) Sulh, ilgili bulunduğu davayı sona erdirir ve kesin hüküm gibi hukuki sonuç doğurur. Mahkeme, taraflar sulhe göre karar verilmesini isterlerse,sulh sözleşmesine göre; sulhe göre karar verilmesini istemezlerse, karar verilmesine yer olmadığına karar verir. (2) İrade bozukluğu ya da aşırı yararlanma hâllerinde sulhun iptali istenebilir”.

⁵⁰²Pekcanitez/ Atalay ve Özkes, s. 478; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 613; Kuru,s.403.

⁵⁰³Yargıtay 6. HD. E. 117, K. 2155, K.T:08.05.1967, E.T: 02.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

kararında eski malik ile kiracının tarafların sulh sözleşmesi ile anlaştıkları ve bu sözleşmeye aykırı olarak davalıdan masrafların ve vekalet ücretinin istenemeyeceğine hükmetmiştir. Ayrıca sulh vekil açısından özel yetki gerektiren bir hal olup Yargıtay bir kararında bunu destekleyici bir hüküm kurduğu görülmektedir⁵⁰⁴.

Yargıtay başka bir kararında davanın işyeri ihtiyacına dayalı bir tahliye davası olduğunu belirtmiştir. Eski malik ile kiracı arasında sulh sözleşmesinin yapılmış olduğu da belirtilmektedir. Davacı ile davalı vekili arasında ihtiyaca dayalı bu talep ile ilgili olarak bir sulh anlaşmasının yapıldığı ve 30.4.1993 tarihinde kiralananın tahliyesi konusunda anlaştıkları belirtilmiştir. Aynı zamanda taraflar bu anlaşmayı sulhun şartlarını da belirterek imzalı ve yazılı bir şekilde yapmışlardır. Davalı vekilinin sulh konusunda özel yetki taşımaması sebebiyle Yargıtay, ilk derece mahkemesinin sulhe dayalı olarak vermiş olduğu tahliye kararını bozmuştur⁵⁰⁵.

Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde sulh mahkeme içi ve mahkeme dışı olmak üzere iki kategoride değerlendirilmektedir. Taraflar açılmış olan bir davada mahkeme huzurunda sulh olabilecekleri gibi, mahkemeye çıkmadan önce yazılı olarak sulh sözleşmesi yapmış olabilirler. Kiralananı sonradan edinen yeni malik TBK m. 351'e dayalı olarak bir tahliye davası açarsa, eski malik ile kiracı arasında yapılmış olan bir sulh sözleşmesi geçerliliğini koruyacaktır. Ancak sulh, vekil aracılığı ile yapılıyorsa vekile özel yetki verilmiş olmalıdır. Yine taraflar, tahliye davası sırasında mahkeme içi sulh olmak isterlerse tarafların sulh sözleşmesi duruşma tutanağına yazılır ve taraflara imzalatılır. Bu şartlar mahkeme içi sulh sözleşmesinin geçerlilik şartıdır. Geçerlilik şartına uyulmadan yapılan sözleşmeler kesin hükümsüzdür. Ayrıca taraflar dava konusunun tamamı hakkında değil, dava konusunun bir kısmı bakımından da sulh olabilirler⁵⁰⁶.

4.6. Islah

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 176/I ıslahı düzenlemiştir. Buna göre, "Taraflardan birinin yapmış olduğu bir usulü işlemi tamamen veya kısmen düzeltmesidir". Bir davada iddia ve savunmalar karşı tarafın açık rızası olmadan değiştirilemeyeceğinden tek çare ıslah

⁵⁰⁴Yargıtay 6. HD. E. 4727, K. 4911, K.T: 02.04.1993, E.T: 06.08.2019. Bkz. Tunaboşlu, s. 51.

⁵⁰⁵Yargıtay 6. HD. E. 4727, K. 4901, K.T:02.04.1993, E.T: 06.08.2019. Bkz. Tunaboşlu, s. 51.

⁵⁰⁶Pekcanitez/ Atalay ve Özekes, s. 478; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 614; Kuru (Usul), s. 406; Tanrıver, s. 1070.

kurumudur⁵⁰⁷. Ayrıca ıslah tahkikat sona erene kadar yapılabilir (HMK m.177/I)⁵⁰⁸. Yargıtay bir kararında⁵⁰⁹ “Davacının ıslah yoluna gitmesinin ıslah edilen kısım bakımından vazgeçtiği varsayılır. Bu nedenle ıslah edilen miktar bakımından tekrar dava açılıp da kabulüne karar verilmesi hatalıdır” şeklinde hüküm kurmuştur. Yine Yargıtay başka bir kararında⁵¹⁰ delil ibraz edilirken de ıslah yoluna gidilebileceğini belirtmiştir. Bir diğer kararında⁵¹¹ davacının keşif sırasındaki beyanının dava nedeninin ıslahı niteliğinde olmayacağına hükmetmiştir⁵¹².

Yargıtay bir kararında kiracının kira bedelini ödememesine ilişkin olarak kiraya veren tarafından açılmış olan davada 18.03.2016 tarihinde ıslah dilekçesi ile talebini artırabileceği hükmüne karar verilmiştir⁵¹³.

Yargıtay başka bir kararında yalnızca kira bedelinin ıslahına değil istenilen tazminatın da ıslah edilebileceğine hükmetmiştir⁵¹⁴. Yargıtay kiralananın tahliyesine ilişkin bir diğer kararında ise davacının yapmış olduğu feragatin HMK m. 176’e göre ıslah ile değiştirilemeyeceğini belirtmiştir⁵¹⁵.

Bölge Adliye Mahkemesi bir kararında HMK m. 176 gereğince tahliye davasında ıslah yoluyla dava konusu iddia ve savunmanın genişletilip, değiştirilebileceğine hükmetmiştir. Daha önce dava konusu edilmeyen şeyin ıslah yoluyla talep edilmesi de mümkün değildir⁵¹⁶.

Bir duruşmada davalı olmadan da ıslah yapılabilir. Bu durumda ıslah dilekçesi davalı tarafa yani kiracıya tebliğ edilmelidir. Islah dilekçesi davalıya iletilmeden ve davalının savunması alınmadan ıslah kararı alınamaz. Islah dilekçesi ile sadece dava konusu değiştirilebilmektedir⁵¹⁷.

4.7. Davetiyeler ve Tebligatlar

Usul hukuku, davanın açılması ile başlayıp yargılama sonucunda verilen hükmün şeklen kesinleşmesi ile son bulan bir sistemi ifade etmektedir⁵¹⁸. Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda birçok süre öngörülmektedir. Bu sürelerin de taraflara ulaştırılması noktasında tebligat hukuku

⁵⁰⁷Pekcanitez / Atalay ve Özekes, s. 346; Görgün / Börü / Toraman ve Kodakoğlu, s. 422; Kuru (Usul), s. 429; Tanrıver, s. 746.

⁵⁰⁸Pekcanitez/ Atalay ve Özekes, s. 346; Kuru, s. 429; Tanrıver, s. 747.

⁵⁰⁹Yargıtay 6. HD. E. 12619, K. 7285, K.T: 15.6.2010, E.T: 14.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵¹⁰Yargıtay 6. HD. E. 3782, K. 4834, K.T: 20.07.1987, E.T: 14.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵¹¹Yargıtay 6. HD. E. 5770, K. 7714, K.T: 20.06.1987, E.T: 14.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵¹²Tunaboylu, s. 47-50, E.T: 14.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵¹³Yargıtay 3. HD. E. 17770, K. 8297, K.T: 16.09.2019, E.T: 14.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵¹⁴Yargıtay 3. HD. E. 11724, K. 5982, K.T: 01.07.2019, E.T: 14.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵¹⁵Yargıtay 3. HD. E. 3098, K. 5862, K.T: 27.06.2019, E.T: 14.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵¹⁶Ankara BAM 15 HD. E. 2411, K. 552, K.T: 21.03.2018, Ceran, s. 503-504.

⁵¹⁷Ruhi KİRA, s. 42.

⁵¹⁸Tanrıver, s. 455.

büyük önem arz etmektedir. Ancak tebligat hukuku, günlük hayatta en çok problem yaşanan hukuki bir daldır. Tüzel kişilere yapılacak olan tebligat yetkili temsilcisine, birden fazla temsilci bulunması halinde ise bunlardan yalnızca birisine yapılır⁵¹⁹.

Tebliğatın muhatabı gerçek kişi ise bizzat kendisine ya da adreste olmaması halinde onunla aynı konutta yaşayan kişi ya da hizmetçilerinden birine tebligatın yapılması gerekmektedir. Kanuni temsilci ya da vekil ile takip edilen davalarda tebligat bunlara yapılır. Birden fazla vekil ile yürütülen davalarda ise tebligat ilk hangi vekile ulaşırsa o tarih tebliğ tarihi sayılmaktadır⁵²⁰.

Yargıtay bir kararında⁵²¹ taşınmaz, sözleşme süresi bitmeden tahliye edilmiş olduğundan şirkete yapılan tebligatın usulsüz bir tebligat sayılması gerektiğine hükmetmiştir. Yine Yargıtay tarihli bir kararında⁵²² “İhtarname nin tebliğ edilmesi gereken bir aylık sürenin sonunun resmi tatil gününe rastlaması ertesi gün yapılan tebligatın süresine uygun yapıldığı anlamına gelmez” şeklinde hükmü bozmuştur⁵²³. Ayrıca Yargıtay başka bir kararında, muhattap adreste bulunmaz ise gerçek kişiler bakımından kişinin adrese dönüp dönemeyeceğinin belirlenmemesinin tebligatın usulsüzlüğüne yol açacağına ilişkin ilk derece mahkemesinin vermiş olduğu sonucuna varılamaz diye belirterek hükmü bozmuştur⁵²⁴.

Tüzel kişiler konut gereksinimine ihtiyaç duyması günlük hayatın olağan akışına uygun değildir. Onlar daha çok işyeri gereksinimine ihtiyaç duyarlar. O halde tüzel kişiler, TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak dava açarsa tebligatların nereye yapılması gerektiği de önemli konulardan bir tanesidir. Yargıtay bir kararında davalının tüzel kişiliğe sahip olduğunu belirtmiştir⁵²⁵.

4.8. Dava Konusunun Devri

Dava açıldıktan sonra taraflar dava konusu üzerinde tasarrufta bulunabilirler. Çünkü dava açılması ile tarafların dava konusu üzerinde tasarruf serbestisi kural olarak kısıtlanmamaktadır. Bu durumda devreden tarafın dava konusu hak ya da mal üzerindeki yetkisi devralan üçüncü kişiye geçeceğinden dava sıfat eksikliğine dayanılarak esastan reddedilmektedir. Eğer davaya esastan reddedilmeden devam edilmiş ve hüküm kurulmuşsa

⁵¹⁹Tebliğat Kanunu, Kanun No: 7201, Kabul Tarihi: 11.02.1959, Resmi Gazete Tarihi: 19.02.1959, m. 12. Ayrıca bkz. Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 218-219.

⁵²⁰Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 218; Tanrıver, s. 459-460.

⁵²¹Yargıtay 6. HD. E. 7524, K. 8020, K.T: 13.07.2011, 16.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵²²Yargıtay 6. HD. E. 3388, K. 3570, K.T:17.03.1993, 16.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵²³Tunaboylu, s. 905-907, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵²⁴Yargıtay 6. HD. E. 4090, K. 8914, K.T:14.09.2011, 16.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵²⁵Yargıtay 6. HD. E. 10245, K.T: 09.05.2016, E.T: 16.09.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

üçüncü kişi bu hükümle bağlı olmaması gerekmektedir. Dava konusunun devrinin amacı, devreden kişinin karşı tarafının usulü konusunun olumsuz bir şekilde etkilenmesini önlemektir. Çünkü dava konusu devredildiğinde karşı tarafın sıfat yokluğuna bağlı olarak davanın reddedilmesinin de önüne geçilmektedir.⁵²⁶

Dava konusunun devri ile devir anına kadar davada elde edilmiş hukuki sonuçların değerlendirilmesi de amaçlanmaktadır. Elde edilmiş hukuki sonuçlara, bilirkişi ve keşif incelemeleri, ikrar gibi hukuki işlemler örnek olarak verilebilir. Dava konusu devredildikten sonra bu gibi işlemler geçerliliğini korumaktadır. Bu nedenle de usul kanunlarında düzenlenmiş olması isabetli bir karar olmuştur⁵²⁷.

Tarafların dava konusu üzerinde serbestçe tasarrufta bulunmasının en tipik örneği dava konusunun üçüncü bir kişiye devredilmesidir. Hukuk Muhakemeleri m. 125⁵²⁸'te düzenlenen bu hüküm çevresinde dava konusu şey, bir taşınmaz mal, taşınır mal, bir alacağın ödenmesi vb. olabilir⁵²⁹. Kural olarak dava konusunun devri eda davalarında söz konusu olmaktadır⁵³⁰. Dava konusunun devri davalı ya da davacı tarafından devredilmesine bağlı olarak farklılık göstermektedir. Kiralanan bir şeyin devri ile kira sözleşmesinin durumunun ne olacağına ilişkin Türk Borçlar Kanunu'nda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle HMK kanunundaki dava konusunun devrine ilişkin hükümler kıyasen kira sözleşmesi bakımından da uygulanmaktadır⁵³¹.

4.8.1. Davalının Dava Konusunu Devri

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu⁵³² döneminde dava konusunun devrine ilişkin m. 186⁵³³ hükmü bulunmaktaydı. Bu hüküm her iki tarafın da dava konusunu devrini içermekteydi.

⁵²⁶Börü, L. (2012). "Dava Konusunun Devri", Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Ankara, s. 49-50; Pekcanitez / Atalay ve Özekes, s. 353; Görgün / Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 433.

⁵²⁷Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 433.

⁵²⁸HMK m. 125:"(1)Davanın açılmasından sonra, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse davacı aşağıdaki yetkilerden birini kullanabilir: a) İsterse, devreden tarafla olan davasından vazgeçerek dava konusunu devralmış olan kişiye karşı davaya devam eder. Bu takdirde davacı davayı kazanırsa dava konusunu devreden ve devralan yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olur. b) İsterse, davasını devreden taraf hakkında tazminat davasına dönüştürür. (2) 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".

⁵²⁹Kuru, s. 415.

⁵³⁰Tanrıver, s.754.

⁵³¹Börü, s. 296.

⁵³²Kanun No: 1086, Kabul Tarihi: 18.16.1986, Resmi Gazete Tarihi: 04.07.1927.

⁵³³HUMK m.186:"Dava ikame edildikten sonra iki taraftan biri müddeabihi ahara temlik ederse diğer taraf muhayyerdir. Dilerse temlik eden taraf ile olan davasından sarfınazar ederek müddeabihe temlik eden kimseye karşı dava eder.Bu suretle davayı kazanırsa mahkumunaleyh,müddeabihi kendisine temlik eden kimse ile beraber masarifi muhakemeyi kefaleti müteselsile ile vermeğe mahküm olur. Dilerse davasını müddeabihi ahara temlik e-

Ancak öğretide bu konuyla ilgili farklı görüşler bulunmaktaydı. Bir görüş, sadece davalının yaptığı devire ilişkin bir düzenleme olduğunu savunurken, Yargıtay'ın ve bazı yazarların benimsediği görüş ise davacı bakımından da bu madde hükmünün uygulanabileceğidir⁵³⁴. Yeni HMK döneminde eski kanun döneminden farklı olarak davalı ile davacının devri farklı maddeler altında düzenlenmiştir. O halde dava devam ederken, davalı taraf dava konusu olan şeyi üçüncü bir kişiye devredebilir⁵³⁵. Eğer böyle bir durum söz konusu ise davacının kullanabileceği iki seçimlik hakkı bulunmaktadır. Bunlardan ilki üçüncü kişiye karşı aynı davaya devam edilmesi, bir diğeri ise davayı tazminat davasına dönüştürebilmesidir⁵³⁶.

Hakim dava sırasında üçüncü kişiye hangi seçimlik hakkı kullanmak istediğini sormalı ve ona göre davayı görmeye devam etmelidir⁵³⁷. Hatta Yargıtay bu seçimlik haklardan hangisinin kullanılacağını resen sormalı, talep burada gerekli görülmemektedir. Yargıtay'ın bu görüşü, mahkemenin sıfat yokluğunu resen gözetmesi gerektiği görüşüne dayanmaktadır. Sıfat yokluğuna ilişkin hakim görüş, bunun usul hukukunun konusunu değil, maddi hukukun konusunu oluşturduğudur. Buna göre mahkeme dosyasından anlaşılamıyorsa hakimden resen araştırma yapması beklenmemelidir. Hakim böyle bir davada sıfatın varlığını kabul ederek, davayı görmeye devam edebilir⁵³⁸.

4.8.1.1. Devralan Üçüncü Kişiye Karşı Davanın Devam Ettirilmesi

Davacının ilk seçimlik hakkı olan üçüncü kişi ile davaya devam edebilmesi hakkı HMK m. 125/I-a'da düzenlenmiştir. Davalı dava konusundan vazgeçerek üçüncü bir kişiye dava konusunu devreder ve davacı üçüncü kişiye karşı yeni bir dava açmadan dava görülmeye devam eder. Burada davacı, devralan üçüncü kişiyle davaya devam etmek istediğini mahkemeye bildirmelidir⁵³⁹. Eski davalının yapmış olduğu işlemle geçerli olur ve dava kaldığı yerden görülmeye devam eder. Yeni davalı ise eski davalının yapmış olduğu usul işlemlerin tekrarlanmasını isteyemez⁵⁴⁰.

Kira hukuku bakımından davalının dava konusunu devri ise şu şekilde önem arz etmektedir. Tahliye davalarında davalı taraf kiracı, davalı taraf ise sonradan edinen yeni maliktir. Kiracı kira konusunu devrettiği zaman yeni malikin sahip olacağı seçimlik hakları

den taraf hakkında zarar ve ziyan davasına tebdil eder”.

⁵³⁴Börü, s. 298.

⁵³⁵Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 434; Tanrıver, s. 755; Kuru, s. 417.

⁵³⁶Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 438; Tanrıver, s. 755; Kuru, s. 417.

⁵³⁷Börü, s. 301; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 435.

⁵³⁸Börü, s. 302-303.

⁵³⁹Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 436; Kuru, s. 417.

⁵⁴⁰Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 437; Kuru, s. 418.

yukarıda belirttiğimiz gibi iki tanedir. Ayrıca TBK m. 323' e göre “ Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur”. Kanun koyucu kiracının kira sözleşmesini bir başkasına kiraya verebilmesi için kiraya verenin açık rızasının olması gerektiğini belirtmiştir. Bu madde hükmü hem taşınır kiralarında hem de konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulmaktadır. Bu madde hükmü yine sadece kiracının devri durumda uygulama alanı bulmaktadır⁵⁴¹.

Kiracının yani davalının kira ilişkisini devretmesi ile devralan kişi yeni kiracı sıfatına sahip olur. Burada üçüncü kişinin, kiracının yerine geçmesi durumu halefiyet doğurmaktadır. Ayrıca TBK m. 205'te⁵⁴² düzenlenen sözleşmenin devri konusu da bağlantılı bir hükümdür. Kira sözleşmesinin üçüncü kişiye devredilmesi ise sözleşme konusu ve sözleşmeden doğan tüm hak ile borçlar devralan kişiye geçmektedir⁵⁴³.

Konut kiralarında kiraya veren haklı sebebe dayanarak onay vermekten kaçınmaz. Ancak iş yeri kiralarında farklı bir düzenleme bulunmaktadır. Türk Medeni Kanunu m. 2 dürüstlük ilkesi gereğince haklı bir sebebin varlığı halinde kiraya veren iş yerinin devredilmesine onay vermeyebilir⁵⁴⁴. Nitekim TBK m. 351' e dayalı olarak açılacak bir davada da HMK m. 125 hükümleri uygulanmalı ve kiraya veren sıfatına sahip yeni malike iki seçimlik hak tanınmalıdır. Yeni malik dilerse tahliye davasına üçüncü kişi ile devam eder, bunu durumu kabul etmediği zaman ise dava tazminat davasına dönüşmelidir⁵⁴⁵.

⁵⁴¹Topuz, S./ Canbolat, F.(2011).“Kira İlişkisinin Devri- TBK İlgili 323 üncü Maddenin Değerlendirilmesi”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, s. 99; Burcuoğlu SEMİNER, s. 61; Türkmen, A. (2015). ”6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Barosu Dergisi, s. 352.

⁵⁴²TBK m. 205: “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. Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir. Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır. Kanundan doğan halefiyet hâlleri ile diğer özel hükümler saklıdır”.

⁵⁴³Topuz/ Canpolat, s. 101.

⁵⁴⁴Topuz/ Canpolat, s. 109.

⁵⁴⁵Tunaboylu, s. 185.

4.8.1.2. Dava Konusunun Tekrar Devri

Davalının dava konusunu devredilmesi için gereken şartlar ve düzenlemeleri yukarıda belirtmiştik. Kiraya veren sıfatıyla yeni malik dilerse üçüncü kişiye karşı tahliye davasına devam edebilecektir. Burada önemli nokta ilk kiracıya gönderilen ihtarın etkisinin sürüp sürmediği noktasıdır. İhtar dava açma sürelerini koruyan bir mekanizmadır. İlk kiracıya bir aylık süre içinde çekilen ihtardan sonra yeni malik için altı aylık dava açma süresi başlamıştır⁵⁴⁶. Daha sonra yeni malik TBK m. 351'e dayalı olarak tahliye davası açtıysa ve davalı olan kiracı dava konusunu bir başka üçüncü kişiye devretmişse burada yeniden ihtar çekmeye lüzum yoktur. Dava kaldığı yerden üçüncü kişiyle devam etmelidir. Peki kiracının tahliye davasında kira ilişkisini devretmesi olağan bir durum mudur? Olağan bir durum olmamakla birlikte kiracı açısından zorunlu bir durumun varlığı aranmaktadır. Üçüncü kişi tahliye davasını bile isteye bu ilişkiyi devralmak istemeyecektir. Bu nedenle davalı tarafından TBK m. 351 hükmünün uygulanması olağan hayatta pek karşılaşılan bir durum değildir. Konuyla ilgili Yargıtay'ın da vermiş olduğu bir karar mevcut değildir. Üçüncü kişinin de dava konusunu tekrar devredebileceği hükmü HMK m. 186'da düzenlenmiştir. Davacı yine seçimlik haklara sahip olur. Bu duruma zincirleme ya da ardışık devir işlemi denilmektedir. Bunun bir sınırı yoktur. Davacı taraf en sonuncu üçüncü kişinin iyi niyetli olması nedeniyle davasını kaybederse, üçüncü kişiye gelmeden önceki devir işlemi yapanlara karşı tazminat davası açabilir. Diğer ihtimal olan davacının davayı kazanması durumunda ise diğer davalılar müteselsil olarak davacıya tazminat ödemeye mahkum edilmelidir. Tahliye davası bakımından da bu uygulama geçerlidir⁵⁴⁷.

4.8.1.3. Davanın Devredilen Davalıya Karşı Tazminat Davasına Çevrilmesi

Dava devam ederken dava konusunun üçüncü kişiye davacının onayı ile devredilmesi durumunda davacı ikinci seçimlik hakkı olan tazminat davasına dönüştürme yolunu seçebilir. Dava konusunu devralan kişi iyi niyetli ise burada davacının diğer seçimlik hakkını kullanma yetkisi yoktur. Kötü niyetli bir devralan ise ancak davaya onunla devam etme hakkını kullanabilecektir. Davacı tazminat davasına dönüştürmek istediğini içeren bir dilekçeyi davayı görmekte olan mahkemeye sunmalı, dilekçede talep edilen tazminat miktarı da belirtilmelidir. Tazminat davasında da taraflar arasında yeni bir dava açılmamakta, eski davaya kaldığı yerden

⁵⁴⁶Topuz/ Canpolat, s. 100-110; Tunaboylu, s. 190.

⁵⁴⁷Börü, s. 347.

devam edilmektedir. Bu sebeple ilk davanın açıldığı tarihin tazminat davasının da açılma tarihi olarak kabul edildiği de görülmektedir⁵⁴⁸. Tahliye davası bakımından da davacı bu seçimlik hakkını, devralan üçüncü kişiye karşı kullanabilecektir.

Hakimin dava konusunu devralan üçüncü kişiye karşı seçimlik haklarından hangisini kullanmak istediğinin sorulması durumunda üçüncü kişi bu haklardan herhangi birini kabul etmez ise ya da herhangi bir geri bildirimde bulunmaz ise Yargıtay'ın da benimsemiş olduğu görüşe göre dosya işlemde kaldırılmalıdır. Çünkü sıfat eksikliği sebebiyle eski dosya ile dava görülmeye devam edilemez⁵⁴⁹.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında uyuşmazlığın kira sözleşmesine dayalı zilyetliğin korunması istemine ilişkin olduğunu belirtmiştir. Somut olayda TBK m. 310 gereğince sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. O halde taraflar arasında otobüs satışına dayalı olarak kurulmuş olan sözleşme, önceki kira ilişkisini sona erdirmeyecektir. Burada her ne kadar taşınır kirası olsa da taşınmaz kiralaları bakımından da aynı hüküm geçerlidir. Yargılama esnasında dava edilen şey, üçüncü bir kişiye devredilirse HMK m. 125 hükmü devreye girmektedir. O halde davacı devralan tarafla olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan üçüncü kişiye karşı davayı devam ettirebilir. Bir diğer seçimlik hakkı ise davayı, tazminat davasına dönüştürebilir. Olayda da Yargıtay tüm bu düzenlemeleri dikkate alarak değerlendirme yapmış ve hükmü bozmuştur⁵⁵⁰.

4.8.2. Davacının Dava Konusunu Devri

Dava devam ederken HMK m. 125/II⁵⁵¹,de belirtildiği gibi davacı dava konusunu üçüncü bir kişiye devredebilir. Davacı tarafından devirden sonra devralan üçüncü kişi onun cüzi halefi durumuna geçer ve kaldığı yerden tahliye davasının tarafı olur. Davacı yani yeni malik tarafından devir durumunda davalını yani kiracının onayına ihtiyaç yoktur. Dava eski davanın devamı niteliğini taşımaktadır. Burada da üçüncü kişi, eski malikin kullandığı hakları tekrar kullanmak isteyemez. Ve davalının rızası olmadan davayı geri alıp değiştiremez. İslah konusunda da böyle bir durum söz konusu olmaktadır. Eğer eski malik ıslah hakkını kullanmışsa, yeniden ıslah yoluna başvuramayacaktır. Davalının devrinden farklı olarak

⁵⁴⁸Tanrıver, s. 758.

⁵⁴⁹Börü, s. 326.

⁵⁵⁰Yargıtay 6. HD. E. 9689, K. 4271, K.T: 01.06.2016, E.T: 11.10.2019. Ruhi KİRA, s. 138-139.

⁵⁵¹HMK m. 125/II : “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.”

davacının dava konusunu devri daha kolaydır. Davalının hukuki durumunda herhangi bir değişikliğe neden olmaz. Bu nedenle çekilen ihtarlar, açılan davalar bakımından kiracının bir hak iddia etmesi mümkün değildir⁵⁵².

Eski Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu m. 186 hükmü incelendiğinde davacının dava konusunu bu hüküm çerçevesinde devredebileceği açık bir biçimde anlaşılamamaktaydı. Ancak davacı bakımından bu madde hükmünün uygulanabileceği noktası tamamen reddedilmemiş, madde hükmünde açıklık olmadığı için öğretide farklı değerlendirmeler yapılmıştı. Bu konuyu davalının dava konusunu devri başlığı altında incelemiştik⁵⁵³. Bu başlık altında ise eski kanun döneminde tamamen reddedilmeyen bu görüşün HMK kapsamında nasıl düzenlenmiş olduğuna değinilecektir. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda olduğu gibi davacıya burada iki seçimlik hak tanınmayarak, dava konusunun davacı tarafından devrinde tazminat davasına dönüştürülmesi engellenmiştir. Bu maddeye göre davacıdan dava konusunu devralan üçüncü kişi davaya kendiliğinden girmektedir. Yine HMK m. 125 hükmü davacının ya da davalının dava konusunu devri bakımından bir ayrıma gitmemiş, her iki tarafı da kapsayan bir düzenleme olup yalnızca uygulama bakımından farklılık göstermektedir⁵⁵⁴.

4.8.2.1. Üçüncü Kişinin Devreden Davacının Yerine Geçmesi

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu m. 186 taraflardan birinin dava konusunu devretmesi durumunda taraflara bir seçimlik hak tanımış, 1-) Dilerse, devreden ile olan davasından vazgeçerek, dava konusunu devralmış olan üçüncü kişiye karşı davayı yöneltir (teşmil eder), 2-) Dilerse, dava konusunu başkasına devretmiş olan tarafla arasındaki davayı, zarar ve ziyan (tazminat) davasına çevirir şeklinde düzenlemiştir. Ancak yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 125 hükmü sadece davalının dava konusunu devri konusunda üçüncü kişiye bu seçimlik haklardan birini kutlanma yetkisi tanımaktadır. Davacının dava konusunu üçüncü bir kişiye devretmesi halinde ise üçüncü kişi bu seçimlik hakları kullanamayıp doğrudan, yeni davada davacı yerine geçmektedir⁵⁵⁵.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 125/II gereğince davacının dava konusu konut ya da çatılı iş yerini devri durumunda üçüncü kişi yeni malik sıfatıyla doğrudan davaya kaldığı yerden devam edecektir. Yargıtay da bu konuda oldukça fazla karar vermiştir⁵⁵⁶. Örneğin A, B'ye ait

⁵⁵²Pekcanitez/Atalay ve Özkes,s.353-354;Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 440-441;Tanrıver, s.754-755.

⁵⁵³Bkz. sayfa 87.

⁵⁵⁴Börü, s. 356.

⁵⁵⁵Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 440-441.

⁵⁵⁶Bilge, N./ Önen, E. (1978). Medenî Yargılama Hukuku Dersleri,3. Baskı, Ankara s. 478; Kuru, s.420, E. 5394, K. 6074, K.T: 14.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

konutu kiralamış olsun. Daha sonra B ile C arasında satım sözleşmesi yapılmış ve konut tapuda C'ye devredilmiş olsun. C ise ihtiyacına dayalı olarak tahliye A'ya karşı davası açmıştır. Tahliye davası devam ederken C, konutu D'ye satmış ve tapuda devir işlemini yapmıştır. Bu satımla D, kendiliğinden yeni malik olmuş ve tahliye davasının da C'nin bıraktığı yerden tarafı haline gelmiştir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 125 hükmü bağlamında dava konusunun devri durumunda yargılama giderlerinin kime bırakılacağı noktası da önem arz etmektedir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu davalı ya da davacı tarafından dava konusunun devredilmesine göre ayrı ayrı düzenlemeler yapmıştır. Buna göre, dava sırasında, davalı taraf, dava konusunu üçüncü bir kişiye devrederse, davacı, dilerse devreden tarafla olan davasından vazgeçerek, davayı dava konusunu devralmış olan üçüncü kişiye karşı devam ettirebilir. Bu durumda davacı davayı kazanırsa, dava konusunu devreden ve devralan üçüncü kişi yargılama giderlerinden müteselsilen sorumlu olurlar (HMK m. 125/1-a). Buna karşın, dava sırasında, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, devralmış olan üçüncü kişi, görülmekte olan davada davacı yerine geçer ve dava kaldığı yerden devam eder. Eğer davalı davayı kazanırsa, dava konusunu devralan yargılama giderlerinin tamamından cüzi halefiyet ilkesi gereğince kendi başına sorumlu olur ve devralan daha sonra eski davacıdan bu giderleri talep edemez. Çünkü HMK m. 125/2'de böyle bir durumda yargılama giderlerinden kimin sorumlu olacağı açıkça davacının devrinde olduğu gibi hükme bağlanmamıştır. Börü'nün de görüşüne katılarak dava konusunun devri anına kadar olan giderler ile dava konusunun devrinden sonraki giderle olmak üzere iki farklı değerlendirme yapmak isabetlidir. Dava konusunun devrinden önceki dönemde gerek davalının dava konusunu devrinde gerekse davacının dava konusunu devrinde olsun ayırım yapılmaksızın müteselsil sorumluluk kuralları uygulanmalıdır (devralan ile devreden birlikte sorumlu). Dava konusu devredildikten sonra taraf değişikliğine bağlı olarak devralan kişi tek başına kalan kısmın yargılama giderlerinden sorumlu olmalıdır⁵⁵⁷. Yargıtay bir kararında “Birleşen davada davacı vekili, intifa hakkının terkini sırasında harç ve diğer yasal giderler için ödediğini iddia ettiği 17.275,88 TL'nin dava tarihinden itibaren eski ve yeni malik olan davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsilini talep ve dava etmiştir” şeklinde belirterek onamıştır⁵⁵⁸.

⁵⁵⁷Börü, s. 332; Görgün/ Börü/ Toraman/ Kodakoğlu, s. 441.

⁵⁵⁸Yargıtay 19. HD. E. 20173, K. 4581, K.T: 27.09.2018, ET: 09.02.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

4.8.2.2. Dava Konusunun Bir Kısımının Devri

Davacı olan yeni malik dava konusunun bir kısmını devretme hakkına sahiptir⁵⁵⁹. Örneğin iki katlı bir iş yerinin bir katını başka bir üçüncüye devretmesiyle, tamamının kiracısı olan davalının tahliye davasındaki konumu ne olacaktır? Burada eski davalı olan kiracı ile kiralananın bir bölümünü kiralayan yeni kiracının davadaki yeni durumu ihtiyari dava arkadaşlığı olacaktır. Davaya ihtiyari dava arkadaşlarına ilişkin hükümler çerçevesinde devam edeceklerdir⁵⁶⁰.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 57/1,c hükmünde ihtiyari dava arkadaşlığının olarak belirtilen ilk hâl birlikte açılan davaların dayanağını oluşturan vakıa ve sebeplerin aynı olmasıdır. Bu durum yeni HMK döneminde ortaya çıkmamış, 1086 sayılı HUMK. 43/1, b.2’de birden fazla davanın aynı vakıaya ve hukuki sebebe dayandığı hallerde ihtiyari dava arkadaşlığının doğacağı kabul edilmekteydi. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda aynı ihtimal “Davaların temelini oluşturan vakıaların ve hukuki sebeplerin aynı olması” ifadesine yer verilerek yeniden düzenlemiştir. İhtiyari dava arkadaşlığı kurumunun temelinde usul ekonomisine uygun bir yargılama yapılması ve çelişik hükümler verilmesinin önlenmesi düşüncesinin olduğu göz önüne alındığında, aynı vakıalara ve hukuki sebeplere dayanan davaların birlikte görülmesi doğal karşılanmalıdır. Nitekim öğretide, aynı haksız fiil nedeniyle birden fazla kişiye karşı dava açılması halinde dava sebebi aynı olduğu için davalılar arasında HMK. m.57/1, c hükmü gereğince ihtiyari dava arkadaşlığının oluşacağı öngörülmelidir⁵⁶¹.

Kanaatimizce de kira sözleşmesinin konusunu oluşturan şeyin bir kısmı kiraya veren tarafından herhangi bir sebeple üçüncü bir kişiye devredilirse, kiraya veren ile üçüncü kişi arasında HMK m. 57⁵⁶² hükmü çerçevesinde ihtiyari dava arkadaşlığına ilişkin hükümler kurulmuş olur. Çünkü ihtiyari dava arkadaşlığı durumunda davaların temelini oluşturan vakıaların aynı veya benzer olmasına bağlıdır. Birbirinden tamamen bağımsız vakıalara dayanan davaların birlikte görülmesinde hiçbir hukuki menfaat olmadığından taraflar arasında

⁵⁵⁹Börü, s. 363.

⁵⁶⁰Börü, s. 362-363.

⁵⁶¹Erdönmez, Güray (2015). “HMK. m.57/1,cHükmü Çerçevesinde İhtiyari Dava Arkadaşlığının Mümkün Olduğu Haller”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Hakan PEKCANITEZ’e Armağan, C:16, Özel Sayı: 2014, SS. 695-755 (Basım Yılı: 2015), s. 699.

⁵⁶²HMK m.57: “Birden çok kişi, aşağıdaki hâllerde birlikte dava açabilecekleri gibi aleyhlerine de birlikte dava açılabilir: a) Davacılar veya davalılar arasında dava konusu olan hak veya borcun, elbirliği ile mülkiyet dışındaki bir sebeple ortak olması. b) Ortak bir işlemle hepsinin yararına bir hak doğmuş olması veya kendilerinin bu şekilde yükümlülük altına girmeleri. c) Davaların temelini oluşturan vakıaların ve hukuki sebeplerin aynı veya birbirine benzer olması”.

ihtiyari dava arkadaşlığı ilişkisi kurulamaz. Kira ilişkisinde ise dava konusu her iki taraf bakımından da kiraya konu olan şeydir.⁵⁶³

4.8.2.3. Dava Konusunun Tekrar Devri

Davalının dava konusunu devri başlığında⁵⁶⁴ belirtilen tüm şartlar burada da mevcuttur. Davacılar taşınmazı zincirleme olarak sınırsız bir şekilde devredebilirler. Tahliye davasına da bu şekilde yeni davacılar ile devam edilmektedir. Türk Hukuk sisteminde de eleştirilen bu durum Alman⁵⁶⁵ ve Avusturya⁵⁶⁶ Hukuku'nda kabul görmemekte, son çare olarak görülmektedir. Eleştiri almasının sebebi ise sürekli değişen davacıların mahkemede tanınmasının uzun sürmesine neden olması ve davaların gereksiz yere uzamasına neden olması gösterilmektedir⁵⁶⁷.

Türk hukuk sisteminde, dava konusunun devri hakkında yapılan en olumsuz eleştiri, dava sırasında dava konusunun sürekli ya da zincirleme olarak devredilmesi durumudur. Çünkü dava konusunun sürekli devredilmesi, devralan kişinin devamlı değişiklik göstererek seçimlik haklarını kullanmasına ve dolayısıyla davanın uzaması ve devreden karşı tarafının hakkına ulaşmasının güçleşmesine neden olmaktadır. Bundan dolayı, Alman⁵⁶⁸ ve Avusturya⁵⁶⁹ hukuk sistemlerinde, dava konusunun devri ile devredilen şeyi edinen kişinin, devreden yerine geçmesi son tercih olarak değerlendirilmektedir⁵⁷⁰.

O halde kanaatimizce, kira ilişkisi kapsamında kiraya veren kiralayanı bir üçüncü kişiye devrederse, üçüncü kişi de bir başkasına devrederek bu zincir uzarsa kiracı bakımından aleyhe sonuç doğurabilecek olması ve usul hukuku bakımından olumsuzluk yaratabileceği için sınırsız devir hakkı yeniden düzenlenerek bir sınırlandırma getirilmelidir.

⁵⁶³Erdönmez, s. 710.

⁵⁶⁴Bkz. s. 112-113.

⁵⁶⁵Kabul Tarihi: 1877, Die deutsche Zivilprozessordnung / Alman Medeni Usul Kanunu (DZPO) s.265: Devreden, davayı takip yetkisi ile birlikte taraf sıfatını da taşımaktadır. Ancak bu durum davacının devreden olması haline ilişkin değildir. Çünkü davacının devretmesi halinde taraf sıfatı kalmamaktadır.

⁵⁶⁶Kabul Tarihi: 1895, Die österreichische Zivilprozessordnung /Avusturya Medeni Usul Kanunu (ÖZPO), s. 234, Alman Medeni Uusl Kanunu ile benzer içeriktedir.

⁵⁶⁷Börü, s. 363.

⁵⁶⁸Bkz. (DZPO) s.265, 239.

⁵⁶⁹Bkz. (ÖZPO) s. 234.

⁵⁷⁰Börü, s. 364-365.

4.8.2.4. Davanın Devreden Davacıya Karşı Tazminat Davasına Çevrilmesi

Eski Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu⁵⁷¹ döneminde m. 186/II hükmü, davacının dava konusunu devrini düzenleyen maddeye göre davalıya tazminat davasına dönüştürme hakkı tanınmıştı. Ancak yürürlüğe giren HMK m. 125/II hükmü ile bu ayırım ortadan kaldırılmıştır. Davacı sıfatını kazanan yeni malik sadece davaya kaldığı yerden devam etme hakkına sahip olmaktadır. Davalı kiracı sadece davalıdan uğramış olduğu zararları, yargılama giderlerini, vekalet ücretini talep edebilecektir. Dava vekalet ücreti ise eski ve yeni malik arasında zaten kaybeden tarafa yükletileceğinden bir önem arz etmemektedir. Yargıtay da yıllardır tazminata dönüştürmeden bu noktalar bakımından davalıya bir hak tanımaktadır⁵⁷².

Biz de Yargıtay'ın bu yerleşik görüşüne katılmaktayız. Çünkü davacı tarafından dava konusunun devri, davalı bakımından çok fazla olumsuz sonuca sebebiyet vermemektedir. Yeni davacı ile davaya devam edilebilmesini HMK, açıkça düzenlemiştir. Burada davalı kiracı lehine bir tazminat davasına dönüşmesi gereği oluşmadığından bu görüşe katılmaktayız.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu döneminde, öğretide m. 186 bakımından farklı görüşler ortaya atılmıştır. Ancak özellikle Kuru, Tanrıver, Bige ve Önen'in benimsediği görüşe göre⁵⁷³, davacının dava konusunu devrinde üçüncü kişiye değil de davalı kişiye görülmekte olan davayı tazminata çevirmek hakkının tanınmasında yarar olduğu belirtilmektedirler; çünkü davalı, dava konusunu davacıdan devralmış olan üçüncü kişiye karşı davayı devam ettirmek istemezse, bu üçüncü kişi, davalıya yeni bir dava açabilir; davalı ise, bu yeni davada kendini tekrar savunmak zorunda kalacaktır. Böyle bir durumda davalı, dava konusunu devreden davacı tarafından bu davada haksız yere kendini savunmaya ve haksız yere yeniden gider yapmaya zorlanmış olacaktır. Hukuk Muhakemeleri Kanunu döneminde ise m. 125/2 hükmünde bu tazminat hakkı öngörülmemiştir. Bu hükme göre, dava sırasında, dava konusu davacı tarafından devredilecek olursa, davalıya görülmekte olan davayı tazminat davasına çevirmesi olan seçimlik hak tanınmamıştır; bunun yerine devralmış olan üçüncü kişinin, görülmekte olan davaya kendiliğinden davacının yerine girmesi ve davaya kaldığı yerden itibaren devam etmesi gerektiği şeklinde düzenlenmiştir. Hatta bu madde, emredici hüküm niteliği taşımaktadır. Daha önceden de belirttiğimiz gibi, HMK m. 125/2 ile getirilen bu yeni düzenleme, daha önce Yargıtay'ın uzun süreden beri uyguladığı ve benimsediği görüştür. Tüm bunlar değerlendirildiğinde, HUMK m. 186'deki sistemin uzun yıllardan beri Yargıtay tarafından

⁵⁷¹Kanun No: 1086, Kabul Tarihi: 18.06.1927, Resmi Gazete T: 04/07/1927, Mülga Tarihi: 12.01.2011.

⁵⁷²Börü, s. 366; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 442.

⁵⁷³ Bilge/ Önen, s. 474-477; Kuru, s. 417-418; Tanrıver, s. 758.

zaten göz ardı edildiğini ve artık Yargıtay'ın uygulamış olduğu bu sistemin HMK m. 125/2'de öngörüldüğü görülmektedir. Yargıtay'a göre, davalının davacıdan isteyebileceği zarar olarak yarıda kalan dava sebebiyle kendisinin yapmış olduğu yargılama giderleri ve bu arada vekâlet ücreti, dava konusunu devralmış olan üçüncü kişi ve davalı arasında zaten davayı kaybedene yükletilecektir. Bu sebeple, davalının bu zararları için ayrı bir dava açmasında da hukuki yararı yoktur⁵⁷⁴.

Genel olarak dava konusunun devri konusu değerlendirilecek olursa, üç farklı şekilde sonuç ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilki, dava açıldıktan sonra, davanın sonuna kadar dava konusunun devri tamamen yasaklanması gerektiği görüşüdür. Mutlak devir yasağı denilen bu yasağa rağmen devir gerçekleşirse bu devir işlemi maddi hukuk anlamında geçersiz sayılmalıdır. Bu sistem, maddi hukuk temelli olup, Roma ve Müşterek hukuk zamanlarında uygulama alanı bulmuştur. İkincisi, dava devam ederken dava konusunun devri durumudur. Bu durumda, devir görülmekte olan davayı etkilemez. Görülmekte olan dava, dava açıldığı şekliyle davanın ilk tarafları arasında devam eder. Devreden davada sıfatı olmamasına rağmen kanundan aldığı dava takip yetkisi ile kendi adına taraf olarak davaya devam eder. Dava sonunda devreden adına verilen hüküm, dava konusunu edinen kişiyi de bağlamaktadır. Bu sistem mecburi dava takip yetkisine dayanır ve saf usuli bir özelliğe sahiptir. Bu dava takip yetkisi sistemi ile, dava konusunun devri hâlinde taraf değişikliğinden kaçınılmak istenmiştir. Özellikle Alman⁵⁷⁵ ve Avusturya⁵⁷⁶ hukuklarında temel olarak benimsenen bir sistem şeklindedir. Sonuncusu ise, dava sırasında dava konusu devredilirse, dava konusunu edinen kişi, devredeninin yerine görülmekte olan davaya girer ve devam eder. Bu sistem taraf değişikliğine dayanır ve maddi-usuli bir özelliğe sahiptir. İsviçre ve Türk hukukunda bu sistem benimsenmiştir⁵⁷⁷.

4.9. Davanın Sonuçları ve Hüküm

Türk Borçlar Kanunu m. 351 hükmüne dayalı olarak açılmış olan bir tahliye davasında davanın kabulü ile kira sözleşmesi sona ermektedir. Tahliye davasının en önemli sonucu da geçerli olarak yapılmış olan kira sözleşmesini sona erdirmesidir. Burada tespit edilmesi gereken nokta TBK m. 351 ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malike fesih hakkı tanınmış olmasıdır. Ancak feshin dışında en önemli sonuç ise tahliye davası sonunda kira sözleşmesinin

⁵⁷⁴ Börü, s. 366; Görgün/ Börü/ Toraman ve Kodakoğlu, s. 442.

⁵⁷⁵Bkz. (DZPO) s. 265.

⁵⁷⁶Bkz. (ÖZPO) s. 234.

⁵⁷⁷Börü, s. 367-368.

sona erecek olmasıdır. Burada tasfiye davası açılması bir şart olarak aranmaktadır. Kira sözleşmesinin sona erdiği anın tespiti noktasında ise öğretide farklı görüşler mevcuttur. Bunlardan ilki ve hakim olanı kira sözleşmesinin tahliye davasının kesinleşmesi ile sona erer görüşüdür⁵⁷⁸. Yargıtay da bu görüşe paralel bir karar vermiştir⁵⁷⁹.

Bir diğer görüşe göre ise kira sözleşmesinin sona ermesi için tahliye davasının sonucunun beklenmesine gerek yoktur. Dava açıldığı anda kira sözleşmesi sona ermektedir. Bu durum tespit niteliğindedir⁵⁸⁰. Kanaatimizce Yargıtay'ın ve öğretinin genel görüşü daha isabetlidir. Çünkü tahliye davasının sonucu yenilik doğurucu⁵⁸¹ bir hak olup kiraya veren davanın açılmasından kesinleşmesi anına kadar tüm alacaklarını talep etme hakkına sahip olmalıdır. O halde tahliye davası kesinleşmeden kira sözleşmesi sona ermeyecektir.

Türk Borçlar Kanunu m. 355 “Yeniden Kiralama Yasağı” başlığı adı altında düzenlenmiştir. Kanun koyucu kiracıyı koruyan birtakım önlemler olarak TBK m. 355 hükmünü oluşturmuştur. O halde kiraya veren (yeni malik) TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak kiralananın tahliyesi sağlarsa üç yıl süreyle yeniden kiralananı kiraya veremeyecektir. Burada üç yıllık sürenin başlangıcı ise tahliyenin gerçekleştiği andır⁵⁸².

Türk Borçlar Kanunu m. 351'e dayalı olarak açılmış bir tahliye davasında kiracı birtakım zararlara uğramış olabilir. Bu durumda eski malikten zararlarının giderilmesi hususunda tazminat talep etme hakkına sahiptir. Ancak tazminata ilişkin bir hüküm Türk Borçlar Kanunu'nda yer almadığı için öğretide bir görüşe göre eski malikten tazminat talep edilemez⁵⁸³. Ancak öğretideki bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise her ne kadar TBK tazminata ilişkin bir düzenlemeye yer vermemiş ise de genel hükümler kapsamında eski malikin kiracıya karşı tazminat sorumluluğu bulunmaktadır. Burada TBK m. 112 hükmü⁵⁸⁴ esas alınmaktadır. Yine burada TBK m. 309 zapta karşı yükümlülük⁵⁸⁵ hükmü de kıyasen uygulanabilmektedir. Genel olarak tazminata ilişkin şartlar burada da aranmaktadır. Bunlar eski malikin borca aykırı davranışı, kusurlu olması, kiracının bir zarara uğramış olması ve illiyet bağının oluşmuş olmasıdır⁵⁸⁶. Kiracı herhangi bir zarara uğramadıysa tazminat sorumluluğu

⁵⁷⁸Burcuoğlu TAHLİYE, s. 31; Gümüş KİRA, s. 317; Öktem Çevik, s. 260; Mehmetoğlu, s. 212.

⁵⁷⁹Yargıtay 6. HD. E. 13778, K. 17232, K.T: 15.11.2007, E.T: 15.10.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵⁸⁰Inceoğlu 2. Cilt, s. 484; Mehmetoğlu, s. 212.

⁵⁸¹Mehmetoğlu, s. 212.

⁵⁸²Burcuoğlu TAHLİYE, s. 470-471; Zevkliler/ Gökyayla, s. 355-356; Mehmetoğlu, s. 213.

⁵⁸³Altıok Ormancı, s. 133; Mehmetoğlu, s. 217.

⁵⁸⁴TBK m. 112: “Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusuru ispat etmedikçe alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür”.

⁵⁸⁵TBK m. 309: “Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür”.

⁵⁸⁶Öktem Çevik, s. 263; Mehmetoğlu, s. 218-223.

oluşmayacaktır. Kiracı, eski malikten kira bedeli farkını, işyeri kiralarında kazanç kaybını ve oluşan her türlü diğer zararını talep edebilmektedir⁵⁸⁷.

Tahliye davası sonucunda mahkeme tarafından hüküm açıklanır⁵⁸⁸. HMK m. 297, “Hükümün Kapsamı” başlığı altında düzenlenmiştir. Hükümün en önemli sonucu taraflar bakımından yargılama giderlerinin kime bırakıldığına tespiti ile hangi kanun yoluna başvurabilecekleri konularıdır⁵⁸⁹.

Davanın sonuçlarından bir diğeri ise hüküm sonucunda kiracı lehine tazminata hükmedilmesidir. TBK m. 351 hükmü kapsamında kiraya verenin, kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirirse kiracının uğramış olduğu ya da uğrayacağı birtakım zararları gidermesi gerekmektedir. Kira sözleşmesi süresinden önce sona erdirilen kiracının eski malikten tazminat talep etme hakkına ilişkin kiralananın el değiştirmesi kapsamında düzenlenmiş olan madde hükmünde ayrıca düzenlenmemiştir. İsviçre Medeni Kanunu m. 261/III kapsamında tazminat yükümlülüğü düzenlenmiştir. Öğretide ise tazminat yükümlülüğünün, İsviçre Medeni Kanunu’nun iç hukukumuzda dolaylı olarak uygulanması sebebiyle mevcut olduğudur⁵⁹⁰.

Bir diğer görüş ise tazminat yükümlülüğüne ilişkin madde TBK kapsamına alınmadığından kiraya verenin tazminat yükümlülüğü bulunmamaktadır⁵⁹¹. Kanaatimiz ise her ne kadar TBK kapsamında açıkça tazminata yer verilmemiş olsa da genel hükümler çerçevesinde zararın ve kusurun bulunması koşuluyla kiracı lehine tazminata hükmedilmelidir.

Tazminatın şartlarını ise şu şekilde sıralayabiliriz: 1)Eski malik borca aykırı bir davranış gerçekleştirmeli, 2) Eski malikin kusurlu olması (tüm tazminatlar bakımından aranan bir şarttır), 3) Kiracının edinim sonucunda bir zarara uğraması, 4) İlliyet bağının bulunması.

Yeni malik kira sözleşmesini sona erdirmez ancak kira bedelini artırırsa kiracının talep hakkının ne olacağı hususu öğretide tartışılmaktadır. Eski kira sözleşmesi ile yeni kira sözleşmesi arasında kira bedeline ilişkin fark bir görüşe göre talep edilecek olan tazminat miktarını kapsamaktadır. Ancak kiracının yeni taşındığı konut eskisine göre daha konforlu ise kiraya veren hakimden tazminat miktarının düşürülmesini talep edebilir⁵⁹².

Buna karşılık öğretideki diğer görüş ise kira bedeline ilişkin farkın tespitinin zor olduğu, bu sebeple somut yerine soyut yöntemle hesaplanması gerektiğidir. Kiracının eski kira bedeli

⁵⁸⁷Öktem Çevik, s. 268-270; Mehmetoğlu, s. 211-213.

⁵⁸⁸Pekcanitez/Atalay ve Özekes, s. 503.

⁵⁸⁹HMK m.397/I-ç:“ Hüküm sonucu, yargılama giderleri ile taraflardan alınan avansın harcanmayan kısmının iadesi, varsa kanun yolları ve süresini” .

⁵⁹⁰Acar, s. 245; Öktem Çevik, s. 261; Aral/Ayrancı, s. 288.

⁵⁹¹Altınok Ormancı, s. 133.

⁵⁹²Öktem Çevik, s. 269.

ile yeni taşındığı yerin eskisiyle eş değer olarak varsayılması gerekmektedir. Her ikisi arasındaki fark ise tazminata konu edilebilmektedir⁵⁹³.

Yargıtay tazminata ilişkin bir kararında davacı, davacı davaya konu işyerini 01.04.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile (5+5) yıllığına davalıdan kiraladığını, uzun süreli kira sözleşmesi yaptığı için işyerini kendisininmiş gibi benimsediğini ve su tesisatı ve havalandırma dahil pek çok tadilat yaptığını, işyerinin kısa zamanda marka haline geldiğini ve üniversite öğrencilerinin uğrak yeri olduğunu, ancak davalının taşınmazı 23.10.2009'da dava dışı ... 'ya sattığını, yeni malikin de ihtiyaç nedeni ile davacıyı Edirne 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2010/332 E. sayılı dosyası ile taşınmazdan tahliye ettirdiğini, böylece davalının; davacının yaptığı tadilat ve düzenlemeler ile eski durumuna göre çok daha iyi duruma gelen işyerini satarak kazanç elde ettiğini, bu nedenle işyerine yaptığı bakım ve tadilat masraflarının davalıdan tahsili için bu davayı açtığını ileri sürerek, fazlaya ilişkin hakları saklı kaydıyla şimdilik 30.000 TL zarar ve mahrum kaldığı hak tutarlarının ticari faiziyle davalıdan tahsilini talep etmiştir.

Davalı, davacının yaptığı tüm imalatların devirle birlikte yeni malike geçtiğini, eğer 3. şahıs imatları kabul etmiş ve kullanıyorsa, bu bedelin iadesi gerekiyorsa ancak bu kişiden istenebileceğini, davanın zamanaşımına uğradığını, kira kontratında; kullanıma hazır dükkan olduğunun açıkça taraflarca kabul edildiğini, dolayısıyla taşınmaza yapılması gereken zorunlu ve faydalı bir masraf olmadığını, kira akdi m. 10'da kiracının yapacağı her türlü masrafın kira akdinin hitamında kiralayana kalacağını kabul edildiğini, kişinin kendi mesleği için yapmış olduğu masrafları isteyemeyeceğini, ancak zorunlu ve faydalı masrafları isteyebileceğini ancak davaya konu taşınmaza yapılması gereken zorunlu ve faydalı masraf olmadığını savunarak davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir. Mahkeme ise taraflar arasında uyumsuzluk konusu olmayan kira sözleşmesinin 10. maddesinde kiracının kiralananaya yaptığı masraf bedelini mülk sahibinden isteyemeyeceğinin kararlaştırıldığı, esasında davacı kiracı tarafından yapılan masrafların faydalı-zorunlu veya lüks imatlarla ilişkin olmasının da bir önemi bulunmadığı, açıklanan sözleşme hükmü nazara alındığında kiracının, davalı kiralayandan sözleşme hükümleri gereğince faydalı zorunlu masraf bedellerini talep edemeyeceği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş, hüküm; davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı kiracı, kiralananaya yaptığı faydalı ve zorunlu giderlerden alınıp götürülmesi mümkün olmayan ve davalı kiraya veren tarafından benimsenenlerin yapıldıkları tarihler itibariyle bedellerini vekaletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebilir. Burada TBK m. 530

⁵⁹³İnceoğlu, Cilt I, s. 602.

vekaletsiz iş görme hükümleri uygulanacaktır. Yargıtay'ın yerleşik uygulamaları, kiracının kiralananaya yaptığı faydalı ve zorunlu masrafların yapıldığı tarih itibariyle belirlenecek değerinden yıpranma payı düşülmek suretiyle elde edilecek değeri isteme hakkı olduğu yönündedir. Kural olarak bu gibi zorunlu ve faydalı masrafların kira sözleşmesinin başlangıcında yapılmış olduğu kabul edilmektedir. Somut olayda, taraflar arasında 01.04.2009 başlangıç tarihli, beş yıl süreli kira sözleşmesi imzalandığı, davalının taşınmazı 23.10.2009'da dava dışı A'ya sattığı, A'nın da henüz kira süresi bitmeden davacıyı Edirne 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2010/332 E. sayılı dosyası ile taşınmazdan tahliye ettirdiği sabittir. He ne kadar 01.04.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 10. maddesinde; "Kiracının kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracığı tezyinat masrafları tamamen kendisine ait olacak ve mukavele müddeti bittiğinde hiçbir güne bedel ve masraf ve tazminat istemeye hakkı olmamak üzere gayri menkul inşaatın cümlesi kiraya verenin olacaktır." hükmü var ise de bu hükmün kiracının, kira süresi bitiminde tahliye etmesi halinde uygulama alanı bulacağı açıktır.

Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde davacı kiracı tarafından kiralananaya yapılan faydalı ve zorunlu masrafların talep edilmesinde bir usulsüzlük bulunmadığından, kira sözleşmesinin süresi sona ermeden sözleşmenin feshedilmesi nedeniyle kiracı, tahliye tarihinden sözleşme sonuna kadar olan süre oranında faydalı ve zaruri masrafların imalat tarihi itibarı ile saptanan bedellerini yıpranma payı da düşülerek talep edebilmektedir. O halde, mahkemece, konusunda uzman bilirkişi heyeti ile davacı kiracı tarafından yapılan faydalı ve zorunlu masraflar tespit edildikten sonra tahliye tarihinden kalan kira süresi ile orantılı olarak bu masrafların tahsiline hükmedilmesi gerekirken, yanılıgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir. Ve yerel mahkeme kararı bozularak gerekli tazminata hükmedilmiştir⁵⁹⁴.

4.10. Vekalet Ücreti İle Yargılama Harç ve Giderleri

Türk Hukuku'nda açılmış olan bir davayı, taraflar kendileri yürütebileceği gibi bir vekil aracılığıyla da davaların temsili sağlanabilmektedir. Vekil (avukat) tarafından görülmekte olan bir dava kazanıldığı zaman haksız olan taraftan alınacak olan ücrete "vekalet ücreti" denilmektedir. Vekalet ücreti her yıl yenilenen "Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi" kapsamında belirlenir⁵⁹⁵.

⁵⁹⁴Yargıtay 3. HD. E. 5798, K. 7661, K.T: 09.10.2019, E.T: 22.11.2019, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵⁹⁵Ruhi KİRA, s. 42, www.sinerjimevzuat.com.tr.

Vekalet ücretine hak kazanmak için vekilin davayı baştan sona takip etme şartı aranmamaktadır. Örneğin vekil sadece bir duruşmaya katılmış olsa dahi dosyaya vekalet sunduğu için vekalet ücretine hak kazanabilmektedir. Vekalet ücreti genel anlamıyla yargılama giderlerinden biridir. Haksız çıkan taraftan alınarak, haklı çıkan tarafa verilir. Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi m. 9 “Nafaka, Kira Tespiti ve Tahliye Davalarında Ücret “ başlığını taşımaktadır⁵⁹⁶. Mahkeme bir yıllık kira bedeli üzerinden hesaplama yapmaktadır. Ayrıca vekil ile müvekkili arasında yapılmış olan vekalet ücretine ilişkin sözleşme ise bu hesaplamada dikkate alınmaz. Mahkeme haksız çıkan taraftan resen vekalet ücretinin alınmasına hükmeder⁵⁹⁷.

Mahkeme resen hareket ettiği için vekilin mahkemeden talepte bulunmasına gerek yoktur. Müvekkil birden çok vekil tarafından temsil edilse de mahkeme tek bir vekalet ücretine hükmeder. Ayrı ayrı vekalet ücreti hesaplaması yapılmaz⁵⁹⁸.

Yargılama harçları, mahkemelerin vermiş olduğu hizmet karşılığı almış oldukları ücretlerdir. Bir davada hangi harçların ödeneceği ise Harçlar Kanunu’nda⁵⁹⁹ düzenlenmiştir. Uygulamada en çok karşılaşılan harçlar ise başvurma harcı ile karar ve ilam harcıdır. Başvurma harcı maktu bir harç iken karar ve ilam harcı maktu ya da nispi olabilir. Davanın taraflarının davanın görülebilmesi için baştan sona kadar ödedikleri ücretlerin tümü genel adıyla yargılama giderleridir. HMK m. 323’de yargılama giderlerinin neler olduğunu düzenlenmiştir. HMK m. 323/I-g’de ise vekalet ücretinin yargılama gideri olduğu açıkça belirtilmiştir. Belirttiğimiz gibi vekalet ücreti kazanan tarafa verilirken, diğer yargılama giderleri haklı ya da haksız çıkan taraftan karşılanabilmektedir. Kural olarak haksız çıkan taraftan karşılanır. Ancak bu kural mutlak değildir⁶⁰⁰.

4.11. Kanun Yolları

Tahliye davalarında ilk derece mahkemelerinin vermiş olduğu kararlara karşı istinaf ve temyiz yollarına başvurulabilmektedir. İstinaf kanun yolu Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri

⁵⁹⁶Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi m. 9: “ Tahliye davalarında bir yıllık kira bedeli tutarı, kira tespiti ve nafaka davalarında tespit olunan kira bedeli farkının veya hükmolunan nafakanın bir yıllık tutarı üzerinden Tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı, avukatlık ücreti olarak hükmolunur. Bu Miktarlar, tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz. Nafaka davalarında reddedilen kısım için avukatlık ücretine hükmedilemez”. Nafaka davalarında reddedilen kısım için avukatlık ücretine hükmedilemez (f. 2)”.

⁵⁹⁷Ruhi KİRA, s. 42, www.sinerjimevzuat.com.tr.

⁵⁹⁸Ruhi KİRA, s. 42-43.

⁵⁹⁹Kanun No: 492, Kabul Tarihi: 02/07/1964, Resmi Gazete: 17/07/1964.

⁶⁰⁰Ruhi KİRA, s.43.

ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun⁶⁰¹ ile kabul edilmiştir. Ancak 20.07.2016 tarihinden sonra kesin hüküm teşkil etmeyen kararlara karşı, istinaf kanun yolu uygulamaya konulmuştur. İlk derece mahkemeleri ile Yargıtay arasında yer alan ikinci derecede bir yargılama sistemidir⁶⁰².

İstinaf kanun yolu, HMK m. 341-360 arasında düzenlenmiştir. İstinaf kanun yoluna dilekçe ile başvurulur. Dilekçede yer alması gereken hususlar ise HMK m. 342/II’de yer almaktadır. Yine harç ve giderlerin yatırılması ise HMK m. 344’te yer almaktadır⁶⁰³. İstinaf kanun yoluna başvuru süresi iki haftadır. Nihai kararın taraflara tebliği ile iki haftalık süre başlar. İstinaf kanun yolu bakımından özel kanunlarda düzenlenmiş olan süreler ise saklıdır. Sulh hukuk mahkemeleri kararlarına karşı istinaf süresi tebliğden itibaren sekiz gündür. Asliye hukuk mahkemelerine karşı on beş gün, “4353 sayılı Maliye Vekaleti Baş Hukuk Müşavirliğinin Ve Muhakemat Umum Müdürlüğünün Vazifelerine, Devlet Davalarının Takibi Usullerine ve Merkez ve Vilayetler Kadrolarında Bazı Değişiklikler Yapılmasına Dair Kanun⁶⁰⁴” kapsamında olan kuruluşlar bakımından otuz gün içinde istinaf kanun yoluna başvurulur⁶⁰⁵.

Tahliye davalarında sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğuna değinmiştik. O halde sulh hukuk mahkemesinde görülmüş bir tahliye davasında, istinafa başvuru süresi sekiz gündür. İstinafa başvurmak hükmün icrasını durdurmaz. Mahkemenin verdiği tahliye kararına engel olmak için kiracı teminat yatırarak icra müdürünün belirlediği süre içerisinde dosyanın görüldüğü Bölge Adliye Mahkemesi’nin ilgili dairesinden icranın geri bırakılması kararı alabilir. İcra müdürünün belirlemiş olduğu süre kiracı bakımından yeterli görülmez ise kiracı, icra müdüründen sürenin uzatılmasını talep edebilir. Bu karar alınmaksızın kural olarak istinafa başvuru yapmak, tahliye kararının icrasını engellemeyecektir⁶⁰⁶.

⁶⁰¹Kanun No: 5235, Kabul Tarihi: 26.09.2004, Resmi Gazete: 07.10.2004.

⁶⁰²Ruhi KİRA, s. 43; Ersöz, O. (2017). “*Hukuk Yargılamasında İstinaf Kanun Yoluna Başvuru Süreleri*”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 91, S. 5, s. 74-75.

⁶⁰³Ersöz s. 76.

⁶⁰⁴Kanun No: 4353, Yürürlük Tarihi: 02.11.2011.

⁶⁰⁵Ruhi KİRA, s. 43.

⁶⁰⁶Ruhi KİRA, s. 43.

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ

Borçlar hukuku özel hükümler kısmında düzenlenmiş olan kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Kira sözleşmesinin konusu sadece eşya niteliğindeki kiralananı kapsarken, ürün kirasında ise sözleşme konusu ürün getiren eşya ya da hakların hem kullanımı hem de bu eşya ve haklardan yararlanılmasını kapsamaktadır.

Kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sona erme sebepleri TBK m. 327-333 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Genel hükümlerden kaynaklanan sona erme hallerine tarafların ikale sözleşmesi yapması, kiracı ile malik sıfatlarının birleştirilmesi, ifa imkansızlığı örnek olarak gösterilebilir. Ancak bir kira sözleşmesi öncelikle Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan özel sona erme sebeplerine dayalı olarak sona erdirilebilir. Eğer özel sona erme sebepleri kapsamında değerlendirilemiyorsa, o zaman kira sözleşmesi genel sebepler ile sona erdirilmelidir.

Kira sözleşmesinin sona ermesinde zaman bakımından uygulanacak hükümler bakımından ise “kanunların derhal uygulanması” ile “kanunların geçmişe yürümemesi” ilkeleri uygulanmaktadır. 6098 sayılı TBK 1.7.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tarihten itibaren 818 sayılı BK mülga olmuş, aynı zamanda Türk Borçlar Kanunu'nun Uygulanması ve Yürürlüğü Hakkında Kanun m. 10 ile 6570 sayılı GKHK mülga olmuştur. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler içermekteydi. Ancak 6098 sayılı TBK tüm düzenlemeler tek bir kanun çatısı altında birleştirilmiştir. 818 sayılı BK döneminde yapılmış olan bir kira sözleşmesinin sona erme sebepleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanuna göre mi yoksa yapıldığı dönemin kanunu olan 818 sayılı Borçlar Kanunu'na göre mi sona erdirilmesi gerektiği bir soru olarak karşımıza çıkmaktadır. Daha önceden belirttiğimiz gibi kanunların geçmişe yürümemesi ve derhal uygulanması ilkeleri bağlamında 6098 sayılı TBK hükümlerinin uygulanması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Ayrıca 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulanma Şekli Hakkında Kanun'un, geçmişe etkili olmama kuralı başlığı altında düzenlenen m. 1 hükmü şu şekildedir: “Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse,

kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir”. Bu düzenlemeden çıkarılacak sonuç sözleşmeden kaynaklanan ilişkilerde derhal uygulanma ilkesi uygulanmamaktadır. Ancak bu ilişki “temerrüt, sona erme veya tasfiye” gibi durumlara ilişkin ise yeni kanunun derhal uygulanması ilkesi söz konusu olmaktadır.

Kira sözleşmesi belirli ya da belirsiz süreli yapılabilir. Belirli süreli yapılan kira sözleşmelerinde sürenin dolması sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmektedir. Kiracı bu sürenin dolması ile kiralananı boşaltmak zorundadır. Kiraya verenin tahliyeyi sağlamak amacıyla kiracıya ayrıca bir ihtar çekmesine de gerek yoktur. Kiracı kiralananı süre sonunda boşaltmaz ise kiraya veren İİK 272 vd. düzenlenmiş olan hükümler gereğince icraya başvurabilir. Bunun dışında kiraya veren tahliye davası da açabilmektedir. Kiracı, kiraya verenin süre bitimi sonrasında vermiş olduğu izinle kiralananı kullanmaya devam ederse TBK m 327/II'e göre kira sözleşmesi belirsiz süreli bir kira sözleşmesine dönüşür. Ayrıca adi kira sözleşmelerinde bu uzama süresiz iken ürün kiralalarında ise bir yıldır.

6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce kira sözleşmeleri, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş idi. O dönemde iki farklı kanunun bulunması uygulama açısından birtakım zorluklar yaratmakta idi. 6098 sayılı TBK ile bu problemin önüne geçilerek tüm hükümlerin bir araya getirilmesi sağlanmış oldu. 818 sayılı BK döneminde benimsenen ilke “satım kirayı bozar” iken 6098 sayılı TBK “satım kirayı bozmaz” ilkesi ile ilk önemli farklılığı sağlanmış oldu. 6570 sayılı GKHK ise 6098 ile paralel olarak “satım kirayı bozmaz” ilkesini benimsemişti. O halde iki farklı kanunda iki farklı ilkenin benimsenmiş olması kiracılar bakımından farklı sonuçlar yaratmaktaydı. 6570 sayılı GKHK hükümlerine tabi olan kiracılar bakımından “satım kirayı bozmaz” ilkesi uygulanırken, 818 sayılı BK hükümlerine tabi olan kiracılar bakımından bu durumun tam tersi uygulanmaktaydı. Kiracılık hakkının tapuda şerh edilmesi ise eski kanunlar döneminde tartışmalı bir konu idi. Gerek 818 sayılı BK, gerekse 6570 sayılı GKHK kapsamındaki kiralananlar bakımından kiracılık hakkının tapuya şerh edilmiş olması yeni malikin gereksinimine dayalı olarak tahliye davası açabilmesinin önüne geçmekteydi. Alman Borçlar Kanunu'nda (BGB m. 344) ise malikin gereksinimine dayalı olarak sözleşmenin sona erdirilebileceği düzenlenmiş, yeni malik bakımından Türk Borçlar Kanunu'nda olduğu gibi ayrı bir hükme yer verilmemiştir. Alman hukukunda yeni malik bakımından BGB m. 344 kıyasen uygulanmaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kira sözleşmesinin sona ermesi uygulamada çoğunlukla tahliye davası şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Çünkü tahliye davası ile son bulma hali yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralalarında mümkündür. Diğer kiralar, tahliye davası yoluyla sona erdirilemez. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliye davası açma ve sözleşmenin fesih sebepleri sınırlı sayıda düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun lafzına bakıldığında ise kiracıyı korumaya yönelik düzenlemeler yapıldığı göze çarpmaktadır. Sona erme sebepleri TBK m. 350, 351 ve 352'de sınırlı sayıda düzenlendiğinden, taraflar anlaşmalar dahi kiracı aleyhine başka bir fesih sebebi belirleyemezler.

Tahliye sebeplerinden ilki TBK m. 350 hükmüdür. Bu madde kiraya verenden kaynaklı fesih sebeplerini düzenlemektedir. Kiraya veren kendisi, eşi ya da bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ya da işyeri gereksinimine dayalı olarak tahliye davası açabilecektir. Bu hüküm yalnızca gerçek kişiler bakımından uygulama alanı bulmakta, tüzel kişiler için bu hüküm uygulama alanı bulmamaktadır. Ancak Yargıtay 818 sayılı eski BK döneminde tüzel kişiler bakımından da tahliye davası açılabileceğine karar vermiştir. Madde hükmü kaleme alınırken yalnızca gerçek kişiler bakımından uygulanmalıdır şeklinde kararlaştırılmıştır. Bu sebeple tüzel kişiler TBK m. 350 hükmüne dayalı olarak her durumda tahliye davası açamazlar. Bu hüküm halen öğretilerde tartışılmaktadır.

TBK m. 350 ile 351 hükümlerinin ortak noktası malikin gereksiniminin gerçek, samimi ve zorunlu olmasıdır. Somut olaya göre değerlendirme yapmak isabetli olacaksa da Yargıtay yazlık ev ihtiyacı, reşit çocukların ayrı evde yaşama hakkı, malikin kirada oturuyor olması gibi sebepleri gereksinim bakımından yeterli görmektedir.

TBK m. 351'in temel kaynağı TBK m. 310 hükmüdür. Çünkü TBK m. 310 hükmü kiralananın herhangi bir şekilde el değiştirmesini düzenleyen bir hükümdür. Herhangi bir şekilde kavramı oldukça geniş bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. TBK m. 351 konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanan bir hükümdür. Kısacası sadece taşınmazları kapsamaktadır.

6098 sayılı TBK kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağını düzenleyerek yasal olarak kira sözleşmesinin devrinin gerçekleşeceğini düzenlemiştir. Hükümün uygulanması için gereken ilk şart geçerli şekilde kurulmuş bir kira sözleşmesinin bulunmasıdır. Hüküm, kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenmiş olduğu için kural olarak her türlü kira sözleşmesinde uygulama alanı bulur. Öğretilerde tartışmalı olmakla beraber bizim de katıldığımız görüşe göre hükümün uygulanması için kiralananın el değiştirmesinden önce kira sözleşmesinin kurulması yeterli olmayıp kiralananın da kiracıya teslim edilmiş olması gerekmektedir.

Taşınmazlar tapuya tescil ile kazanılırlar. Ancak bazı hallere tescilsiz kazanım söz konusu olabilmektedir. Bunlar cebri icra, miras yolu, kamulaştırma ve mahkeme kararının kesinleşmesi şeklinde ortaya çıkabilmektedir. Yeni malik mülkiyeti, gerek tescilden önce gerekse tescilden sonra kazanmış olsa da TBK m. 351'e göre tahliye davası açabilmektedir. Tapusuz taşınmazlarda ise zilyetliğin devir tarihi ile taşınmaz iktisap edilmiş sayılır. Ve TBK m. 351 hükmü bu taşınmazlar bakımından da uygulama alanı bulur.

Her ne kadar tez başlığımız kira sözleşmesinin sona ermesi şeklinde olsa da yeni malikin gereksinimi doğrudan sözleşmeyi sona erdirememektedir. Esas olan ihtarname gönderildikten sonra tahliye davası yoluyla taşınmazın tahliyesinin sağlanmasıdır. Ancak "sona erme" geniş olarak yorumlanabilecek bir kavram olduğundan tahliye davalarını bu kapsamda değerlendirmek yanlış olmayacaktır.

Dava hakkı, TBK m. 351 kapsamında yeni malike tanınmıştır. Taşınmaz satın alınmış ise satın alan kişinin, taşınmazı tapuda kendi adına tescil ettirdiği tarihten; miras yoluyla taşınmaz kendisine intikal eden kişiler bakımından intihal tarihinden; kamulaştırma yapan kurum kamulaştırma tarihinden; cebri icra yoluyla taşınmazı satın alan kişi ihalenin yapıldığı tarihten; taşınmazı mahkeme kararı ile kendi adına tescil ettiren kişi kararın kesinleşme tarihinden; tapusuz taşınmazsa zilyetliğin devralındığı tarihten; kooperatif payı satın alan kişi kooperatifteki payın devrine ilişkin yönetim kurulu kararı ile üyeliğe kabul tarihi ile o paya malik olduğundan üyelik kabul tarihinden ve son olarak intifa hakkı sahibinin intifa hakkının kurulması tarihinden itibaren TBK m. 351'deki sürelerle uyarak tahliye davası açma hakkı vardır.

Hükmün uygulanması için kiraya verenin kiralananın maliki olması en önemli şartlardandır. Ancak kiraya verenin malik sıfatını taşıyor olması iyiniyetin tasarruf yetkisi eksikliğini ortadan kaldırdığı, geçerli olan alt kira sözleşmesinin yapılmış olduğu durumlarda, intifa veya üst hakkı sahibinin kiraya veren sıfatı taşıdığı durumlarda ve kira sözleşmesinin dolaylı temsil yoluyla yapıldığı durumlarda da TBK m. 351 uygulama alanı bulur.

TBK m. 351 hükmü ise el değiştiren kiralanda yeni malikin kendisi, eşi ya da bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ya da işyeri gereksinimine dayalı olarak tahliye davası açabileceğini düzenlemiştir. Eski BK döneminden farklı olarak 6098 sayılı TBK, kiralananın herhangi bir şekilde el değiştirmesi durumunda, yeni malik ile kiracı arasında kira sözleşmesinin geçerliliğini koruduğunu düzenlemiştir.

Yani yeni malik herhangi bir işleme gerek kalmaksızın eski kira sözleşmesinin tarafı olmaktadır. Burada TBK yeni malike iki basamaklı bir hak vermiştir. İlki kiralananı edindiği

tarihten itibaren bir aylık süre içerisinde fesih bildiriminde bulunmasıdır. Burada kira sözleşmesi ileriye dönük olarak feshedilmektedir.

Kiracı bu bildirimde rağmen kiralananı boşaltmaz ise kiraya verenin tahliye davası açma hakkı doğar. Burada fesih ile tahliye davası açma hakkı arasında seçimlik bir hak doğmaz. Çünkü kiraya veren fesih bildirimde bulunmadan doğrudan tahliye davası açamaz. Hatta fesih bildirim yapılmadan tahliye davası açılırsa usulden reddi gerekmektedir. Çünkü fesih bildirim tahliye davasının açılabilmesi için bir ön şarttır. Tahliye davası açma süresi ise yazılı ihtarnamenin gönderildiği andan itibaren değil, iktisap tarihinden başlamak üzere altı aydır. Madde 351'in yerine yeni malik TBK m. 350 hükmüne dayalı olarak da tahliye davası açabilir. Ancak bu durumda dava açma süresi kira süresinin bitiminden itibaren bir aydır.

İktisap ve ihtiyaca dayalı tahliye davası kiracıya karşı açılmaktadır. Kiracı birden fazla ise mecburi dava arkadaşlığı vardır. Dava tüm kiracılara karşı açılmalıdır. Yine burada ihtarname tüm kiracılara gönderilmelidir. Kiracının ölümü halinde mirasçıları arasında mecburi dava arkadaşlığı olduğundan yine ihtarname tüm mirasçılara gönderilmeli ve dava tüm mirasçılara karşı açılmalıdır.

TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak açılacak tahliye davasında kiraya veren gerçek ya da tüzel kişiliğe sahip olabilir. Ancak TBK m. 351 "konut ve çatılı işyeri kiralaları" başlığı altında düzenlenmiş olduğundan konut ya da işyeri amacıyla kullanılan taşınmazlar bakımından uygulanmaktadır. Tüzel kişilerin konut ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açması günlük olağan hayat akışına uymamaktadır. O halde gerçek kişiler hem konut hem de işyeri gereksinimi duyabilirken, tüzel kişiler işyeri ihtiyacına dayalı olarak TBK m. 351 hükmünden yararlanabilmektedir.

Mülkiyetin el değiştirmesi konusunda öğretide farklı görüşler olmakla birlikte konu cüzi ve külli halefiyetle geçiş şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Cüzi halefiyet yoluyla el değiştirmesi yani mülkiyetinin değiştirmesi TBK m. 351'in uygulanabilmesi için aranan şartlardandır. Kiralananın el değiştirmesi satış, mal değişim, bağışlama sözleşmesi gibi kiraya verenin iradesine dayalı bir hukuki işlemle gerçekleşebileceği gibi cebri icra yoluyla satış, mülkiyetin mahkeme kararıyla geçmesi (mahkeme ilamı), mahkeme kararıyla satış yapılması gibi irade dışındaki bir sebebe dayalı olarak da gerçekleşebilir.

Taşınmazın cebri icra yoluyla satışının yapılması durumunda İİK. m. 135 uygulanır ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olması ancak kiracının haciz tarihinden önce kira sözleşmesini resmi bir belgeyle ispatlaması halinde mümkün olur. Kiralananın kamulaştırılması, külli halefiyetle kazanılması ve malik lehine intifa veya üst hakkı gibi sınırlı

ayni haklar tesis edilerek devredilmesi durumlarında hüküm uygulama alanı bulmaz. Çünkü külli halefiyet ilkesi gereğince hakkın tamamı değil yalnızca bir kısmı devredilmektedir.

Kiralananın el değiştirmesi kısacası kira sözleşmesinin devredildiği an eşya hukuku kapsamında belirlenmektedir. Taşınırlar için kabul edilen soyutluk görüşü gereğince mülkiyet devrinde hukuki sebebin geçersiz olması kiralananın el değiştirmesini yani yasal sözleşme devrini geçersiz kılmaz. Taşınmazlarda ise sebebe bağlılık ilkesi bulunmaktadır. Bu nedenle hukuki sebebin geçersizliği kira sözleşmesinin devrini de geçersiz hale getirmektedir.

Kanaatimizce muvazaanın ispatlanması her ne kadar zor olsa da yeni malikin gereksinimi nedeniyle açılan tahliye davasında kiralananın muvazaalı olarak devredildiği ispatlanırsa dava reddedilmelidir. Çünkü kiralanan el değiştirmedeği için yeni malik kira sözleşmesine taraf olmaz. Ayrıca yeni malik gerçek ve samimi bir gereksinime sahip olduğunu da ispatlayamamıştır. Kanaatimiz ise hukuki sebebin sonradan ortadan kalkması kiralananın el değiştirmesini geçersiz hale getirip yasal sözleşme devrini ortadan kaldırmamaktadır.

Kira sözleşmesinin kurulduktan sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hak kazanmasında ise kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanmaktadır. Her ne kadar doktrinde tartışılrsa da kanaatimiz sınırlı ayni hak ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine yakın bir sonuç ortaya çıkarıyorsa kira sözleşmesinin devri gerçekleşir ve hak sahibi kira sözleşmesinin tarafı olur. Ancak sınırlı ayni hak ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine yakın bir sonuç doğurmamakla birlikte yine de kiracının hakkını etkiliyorsa hak sahibi kiraya verenin yanında kira sözleşmesine katılmaktadır. Hak sahibinin kiralanan üzerindeki yetkileri, sınırlı ayni hakkın kendisine tanıdığı hak ve yetkiler kadardır.

Bir diğer durum ise sınırlı ayni hakkın ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine yakın olabilmesi kanaatimizce sahibine semerelerden yararlanma yetkisi verebilmesine bağlıdır. Bu bakımdan sahibine tam kullanma ve yararlanma yetkisi veren (semerelerden yararlanma yetkisini de kapsayarak) intifa hakkı veya üst hakkı kazanan üçüncü kişi kira sözleşmesine taraf olur. Buna karşılık kiralanan üzerinde sahibine semerelerden yararlanma yetkisi vermeyen ancak kiracının hakkını etkileyen oturma hakkı (tartışmalı olmakla beraber), geçit hakkı gibi haklar kazanan üçüncü kişi kiraya veren malikin yanında kira sözleşmesine taraf olur ve kira bedeli talep edemeyeceği gibi kira süresinin sonuna kadar kiracının hakkına da katlanmakla yükümlü olur.

6098 sayılı TBK m. 351'e göre yeni malikin tahliye davası açabilmesi için öncelikle taşınmazı iktisap ettiği tarihten itibaren bir aylık süre içinde, yazılı olarak kiracıya bir ihtarname

göndermesi şarttır. Taşınmaz birden çok kişi tarafından satın alınmışsa o zaman tüm malikler yazılı bildirim yapılmış olmalıdır.

Paylı mülkiyete konu olan taşınmazlar bakımından ise bir pay satın alan kimse TBK m. 351'e dayalı olarak tahliye davası açamaz. Yazılı bildirim burada bir şart olduğundan pay ve paydaş çoğunluğu aranmaktadır.

Taşınmazı edinen kişi, edinme tarihinden itibaren bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmak şartıyla altı ay sonra tahliye davası açma hakkına sahiptir. Bu tahliye imkanını kullanmayan ya da kullanamayan edinen kiraya veren sıfatına sahip olduğu için ayrıca kiraya verenin gereksinimi, yeniden inşa ve imar nedenine dayalı olarak sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açabilir. Kanaatimizce edinenin kiraya veren sıfatını taşıması nedeniyle sahip olduğu bu tahliye imkanı belirli süreli kira sözleşmeleriyle sınırlı olmayıp belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulmaktadır.

Yeni malikin tahliyesi davası açabilmek için iki seçimlik hakkı bulunmaktadır. Bunlardan ilki, yeni malik iktisap tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde yazılı bildirimde bulunduktan sonra taşınmazı edinme tarihinden itibaren 6. ayın sonunda dava açabilir. Yani yeni malik burada 6 ay beklemek zorundadır. 6 aylık süreden sonra kira sözleşmesinin sona erme tarihine kadar her an tahliye davası açabilir.

Yeni malikin bir diğer seçimlik hakkı ise eski malikle yapılmış olan kira sözleşmesi kısa süre sonra sona erecekse 6 ayın sonunu beklemeden sözleşmeye göre eski malikin halefi sıfatıyla TBK m. 350 hükmü gereğince sözleşme bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açabilir.

TBK m. 351 hükmü bazı hallerde uygulama alanı bulamaz. Örneğin yeni malik, inşaat nedenine dayalı olarak tahliye davası açamaz. Ya da taşınmazda daha önce payı olan paydaşın taşınmazın tamamını satın alması durumunda yine TBK m. 351 uygulama alanı bulmaz. Miras bırakanın ölümü ile kiralananda pay sahibi olan kimsenin mirasta daha sonradan başka pay satın almış olması TBK m. 351 hükmünün uygulanacağı anlamına gelmemektedir.

Dava açıldıktan sonra ihtarname ve dava açma sürelerinin tespiti için geçerli bir kira sözleşmesi olmalıdır. Kira sözleşmesi yazılı ya da sözlü yapılan bir sözleşme olduğu için taraflar her türlü delille ispat edebilirler. Örneğin tanıkla kira sözleşmesinin başlangıç tarihi tespit edilebilir.

Katıldığımız görüşe göre TBK m. 351 kapsamında gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabilecek olan kişi yani "edinen", kira sözleşmesine TBK m. 310 ya da 311 kapsamında taraf olan kişidir. Bu bakımdan kiralananın külli halefiyet yoluyla (örn. miras) kazanıldığı durumlar TBK m. 351 hükmünün uygulama alanına girmez. TBK m. 351 hükmünün şartları

sağlandığında edinen tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiracının kiralananı tahliye edilmesinden itibaren yeni malik kiralananı üç yıl süreyle bir başkasına kiraya veremez. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle uğradığı zararları eski malikten talep edebilir. Buna da kiracının tazminat talep etme hakkı denilmektedir.

Tahliye davaları sulh hukuk mahkemesinin görev alanına girmektedir. Yetkili mahkemesi ise HMK m. 6'da düzenlenene genel yetki kuralına tabidir. Kiracının (davalının) yerleşim yerinde açılabilir. Bunun dışında HMK m. 10 gereğince sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi de seçimlik yetkilidir. Ancak kira sözleşmesinde yetkili mahkeme kural olarak kiralanan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Taşınmazın tahliyesi amacıyla açılacak davada HMK m. 12 uygulanmaz. Çünkü bu madde taşınmaz üzerindeki aynı hak veya zilyetliğe ilişkin konularda uygulanmaktadır.

Dava açıldıktan sonra ihtarname ve dava açma sürelerinin tespiti için kira sözleşmesinin varlığı aranmaktadır. Kira sözleşmesi yazılı ya da sözlü yapılan bir sözleşme olduğundan her türlü delille ispatı sağlanabilir. Örneğin tanıkla kira sözleşmesinin başlangıç tarihi tespit edilebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 352'ye dayalı olarak tahliye davası açabilmek için kiracı ile kiraya veren arasında yapılmış olan bir tahliye taahhüdünün varlığı gerekmektedir. Bu taahhüdün adi bir şekilde yapılmış olması yeterlidir. Taahhütte belirli bir tahliye günü gösterilmelidir. Türk Borçlar Kanunu m. 351'den farklı olarak m. 352'de iki haklı ihtar şartı aranmaktadır. Buna göre bir yıldan daha kısa süreli kira sözleşmelerinde bir haklı ihtar, bir yıl veya daha uzun süreli kira sözleşmelerinde bir kira yılı ya da bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelinin kiracı tarafından ödenmemesi halinde iki haklı ihtarda bulunduktan sonra tahliye davası açılmaktadır.

Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde kiraya ilişkin her türlü davalarda (kiralananın ilamsız tahliyesi hariç) sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu hem Yargıtay tarafından hem de öğretide kabul edilmektedir. Yetki bakımından da genel yetki kuralı ve özel yetki kuralları seçimlik olarak uygulanabilmektedir. Davaya son veren taraf işlemleri ise tahliye davasında uygulanabilmektedir. Tüm usulü işlemler kiralananın tahliyesine ilişkin davalarda uygulama alanı bulmaktadır.

Kiraya veren kişi değişe de TBK yeni haliyle kiracı lehine daha çok dñzenleme getirmiştir. Ancak kiracı ile kiraya veren arasında oluşacak olan menfaat dengesi gereği salt kiracının korunması hukuksal normlara uygun değildir. Bu nedenle bazı şartların varlığı halinde kiraya verenin de kiralananın tahliyesini sağlayabilmesi Tñrk Boręlar Kanunu'nda belirttiğimiz şartlar çerçevesinde dñzenlenmiřtir.

Tezimizin esas konusu olan TBK m. 351'e dayalı olarak tahliye davası açılabilmesi için de değindiğimiz şartların oluşması gerekmekte, ayrıca kira ilişkisinin sona erdirilebilmesi için mutlaka sulh hukuk mahkemesinde tahliye davası ağılmış olmalıdır. Mahkemenin vereceği hñkme gñre kiracıdan kiralananı tahliye etmesi istenir.



KAYNAKÇA

- Acar, F. (2017). *Kira Hukuku Şerhi* (4. Baskı). İstanbul: Beta Yayınevi.
- Akıncı, Ş. (2008). “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. S. 333-50. (Kısaltma: Akıncı Kira).
- Akıncı, Ş. (2017). *Borçlar Hukuku Bilgisi Genel Hükümler* (10. Baskı). Konya.
- Akıpek, J., Akıntürk, T. Ve Ateş, D. (2018). *Eşya Hukuku* (2.Baskı). İstanbul: Beta Yayınevi.
- Akıntürk, T. Ve Ateş, D. (2017). *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler- Özel Borç İlişkileri)* (26.Baskı). Ankara: Beta Yayınevi,
- Akıntürk, T., Ve Ateş, D. (2018). *Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku İkinci Cilt* (21.Baskı). İstanbul: Beta Yayınevi.
- Akyol, C. (2016). “*Türk Borçlar Kanunu’na Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, İstanbul.
- Altıok Ormancı, P. (2011). *Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi*, İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Altıok Ormancı, P. (2013). “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 24, 125-141.
- Altun, Ertan.(2013). 6098 sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Antalya, O. G. Ve Topuz, M. (2019). *Eşya Hukuku Cilt Iv/10 Temel Kavramlar, Genel İlkeler* (3.Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Aral, F. Ve Ayrancı, H. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (11.Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Arat, A. (2009). “*Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri*”, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi*, 12, 1-2, Konya.

- Ardıç, O. Ve Ersol, E. (2010). *Borçlar Hukuku* (4.Baskı). İstanbul: Agon Bilgi Akademisi.
- Ayan, N. (2007). “*Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi*”, *Sühfd,15, 2*.
- Aydın, G. (2013). “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi* ‘’, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi , İstanbul.
- Aydın, G. (2013). *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi* (1.Bası). İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Aydoğdu, M. Ve Kahveci, N. (2019). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Özet Ders Kitabı* (1.Bası). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Aysal, M. (2013). “*Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, 9, 183-191.
- Balcı, B. (2019). “*Kira İlişkisinin Devri Ve Hukuki Sonuçları*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Baltalı, G. (2010). “*Kira Sözleşmesinde Kiracının Ayrıptan Doğan Hakları*”, , Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Bilge, N. Ve Önen, E. (1978). *Medenî Yargılama Hukuku Dersleri* (3. Baskı). Ankara.
- Börü, L. (2012). “*Dava Konusunun Devri*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Burcuoğlu, H. (1993). *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul. (Kısaltması: Burcuoğlu Tahliye).
- Burcuoğlu, H. (2008). *Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler*”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Burcuoğlu, H. (2007). *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler*, İsviçre Medeni Kanunu Ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı, İstanbul. (Kısaltması: Burcuoğlu İsviçre).
- Burcuoğlu, H. (2012). “*Borçlar Kanunu’na Getirilen Yenilikler Semineri*”, *İzmir Barosu Dergisi*, 2, 9-91.

- Burcuoğlu, H. (2013). “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, *Yaşar Üniversitesi E- Dergisi*, 8, 657-674. (Kısaltması. Burcuoğlu Fesih).
- Can, F. (2018). “Muvazaa Ve Muris Muvazaası”, *Konya Barosu Dergisi*, 1.
- Canpolat, F. (2008). “Defi Ve İtiraz Arasındaki Farklar Ve İleri Sürülmesinin Hukuki Sonuçları”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 3(21), 255-270.
- Ceran, M. (2019). *Kira Sözleşmesi Ve Tahliye Davaları Genişletilmiş Güncellenmiş* (3. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Cumalı, G. (2012). “Aile Konutu Ve Kira İlişkileri”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Çevik Öktem, S. (2016). *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri Ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması* (1.Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Çınar Ural, N. (2013). “Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, İstanbul.
- Daşlı, E. (2017). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi* (1.Bası). Erzincan: Aristo Yayıncılık.
- Demir, M. (2012). *Türk Borçlar Kanunu’nun Getirdiği Değişiklikler* (3.Bası). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Demirbaş, H. (2006). “Yenilik Doğuran Haklar” (1.Baskı). İstanbul: Vedat Yayıncılık.
- Dimdik, H. (2012). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Genel Hükümleriyle Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, 2, 95-118.
- Doğan, M. Ve Baygın, C. (2005). “Türk Borçlar Kanun Tasarısı’nda Kira Sözleşmelerine İlişkin Hükümler”, *Hukuki Perspektifler Dergisi*, 4, 116-131.
- Doğan, M. (2011). *Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Ankara.
- Dural, M., Ögüz, T. Ve Gümüş, A. (2019). *Türk Özel Hukuku Cilt Iı Aile Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 14.Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Erdem, M. (2019). *Aile Hukuku* (2. Baskı). Ankara: Seçkin Yayınları.

- Erdönmez, G. (2015). “Hmk. M.57/1,C Hükümü Çerçevesinde İhtiyari Dava Arkadaşlığının Mümkün Olduğu Haller”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan*, 16, (2014), 695-755.
- Eren, F. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (5. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Eren, F. (2018). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (23. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları. (Kısaltması: Eren Genel).
- Ersöz, O. (2017). “Hukuk Yargılamasında İstinaf Kanun Yoluna Başvuru Süreleri”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 91(5), 74-86.
- Ertaş, Ş. (2018). *Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş* (14. Baskı). İzmir.
- Ertuğrul, M. (2014). “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Elde Etmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, 9, 541-579.
- Erzurumluoğlu, E. (1972). “*Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*”, Doçentlik Tezi, Ankara. (Kısaltma: Erzurumluoğlu Tez).
- Erzurumluoğlu, E. (2015). *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)* (Yenilenmiş 5. Baskı). Ankara: Yetkin Yayıncılık.
- Görgün, Ş., Börü, L., Toraman, B. Ve Kodakoğlu, M. (2018). *Medeni Usul Hukuku* (7. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Gümüş, M. (2012). *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi* (Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Gümüş, M. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (2. Baskı). İstanbul: Filiz Yayınevi
Kısaltma: Gümüş Kira).
- Gökyayla, E. (2013). “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, S. 1203-1251 (Kısaltma: Gökyayla Uygulama).
- Gökyayla, E. (2013). “İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 1 4, 149-170 (Kısaltma: Gökyayla İşyeri).
- Gökyayla, E. (2017). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (17. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi.
- Günay, E. (2017). *Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti Ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.

- Günay, İ. (2012). *Türk Borçlar Kanunu Şerhi* (2. Baskı). Ankara.
- Han, E. (2019). “*Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.
- Hatemi, H. Ve Gökyayla, E. (2017). *Borçlar Hukuku Genel Bölüm* (4.Baskı). İstanbul.
- Hatemi, H. (2018). *Kişiler Hukuku* (Güncellenmiş 7. Bası). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- İncelioğlu, M. (2014). *Kira Hukuku Cilt 2*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- İpek, E. (2012). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 102, 59-92.
- Kahveci, N. (2017). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (3.Baskı). Ankara.
- Kaya, İ. (2014). “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(123-124), 171- 196.
- Keskin, N. (2007). “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi ”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Kılıçoğlu, A. (2018). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (16. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi Yayınları.
- Kırmızı, M.(2014). *6098 Sayılı Yasada Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları*, Ankara.
- Kırmızı, M. (2011). *6100 Sayılı Yeni Hmk Değişiklikleriyle Hukuk Mahkemelerinde Görev Ve Yetki* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayınları. “Kısaltma: Kırmızı (Usul)”.
- Koca, M. (2015). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre Ürün Kirasının Sona Ermesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4, 129-145.
- Koç, N. (2014). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1, 7-36.
- Kökten, E. (2006). “6570 Sayılı Kanuna Göre Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.

- Kuru, B., Arslan, R. Ve Yılmaz, E. (2014). *İcra Ve İflas Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 6352 Sayılı Kanunla Getirilen Yenilikler Ve Yapılan Değişiklikler İşlenip Değerlendirilmiş 28. Bası). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Kuru, B. (Ağustos 2017). *Medeni Usul Hukuku* (İstinaf Sistemine Göre Yazılmış). Ankara: Yetkin Yayınları. (Kısaltması: Kuru Usul).
- Mehmetoğlu, H. (2019). *Kiralananın El Değiştirmesi Ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı* (1. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Ocak, T. (2006). “*Kira Sözleşmesinin 6570 Sayılı Kanuna Göre Sona Ermesi*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Odyakmaz, A. (2007). *Açıklamalı – İçtihatlı Uygulamada Tahliye Davaları Ve Kiralayan Kiracı İlişkileri*, İstanbul.
- Oğuzman, K. Ve Barlas, N. (2018). *Medeni Hukuk Giriş, Kaynak, Temel Kavramlar* (24. Bası). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Oğuzman, K. Ve Öz, T. (2012). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I* (10. Bası). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Oğuzman, K., Seliçi, Ö. Ve Oktay Özdemir, S. (2018). *Eşya Hukuku*. İstanbul.
- Öncü, A. (2016). “*Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Halleri Ve Bunlara Bağlı Sonuçlar*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Öz, T. (2012). *Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler Ve Yenilikler* (2. Bası). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Özen, B. (2008). *Türk Medeni Hukuku'nda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı* (1. Bası). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Özdemir, H. (2013). “*Kiralananın Devri Ve Kira Sözleşmesinin Durumu*”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 62(1).
- Özlük, B. (2019). “*Mülkiyet Ve Zilyetlik Üzerine Düşünceler*”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27,(1), 139-166.
- Özmen, S. Ve Yıldırım, S. (2017). “*İcra İşlemlerine Konu Olarak İntifa Hakkının Paraya Çevrilmesi Uygulamaları Ve Cebren Devri Yanılgısı Üzerine Düşünceler*”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 1 (91), 152-167.

- Öztürk Kılıç, G. (2017). “Kira Tespit Davaları Ve Esasları”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 129, 229-261.
- Öztürk, M. (2017). “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1549-1597.
- Pekcamtez, H., Atalay, O. Ve Özkes, M. (2014). *Medeni Usul Hukuku Kitabı Ders Kitabı* (2.Bası). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Petek, H. (2012). “Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi”, *İzmir Barosu Dergisi*, 2, 143-170.
- Reisoğlu, S. (2012). *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (23. Baskı). İstanbul: Beta Yayınları.
- Ruhi, C. (2011). *Kira Hukuku- Cilt Iı*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Ruhi, A. Ve Ruhi, C. (2016). *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku* (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla) (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayınları. (Kısaltması: Ruhi Kira).
- Ruhi, A. Ve Ruhi, C. (2016). *Muris Muvazaası* (1. Baskı). Ankara: Seçkin Yayınları.
- Safarov, G. (2015). “*Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut Ve Çatılı İş Yeri Kirası*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Serozan, R. Ve Engin, B. (2014). *Miras Hukuku* (4. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Serozan, R., Baysal, B. Ve Sanlı, K. (2018). *Borçlar Hukuku (Özel Bölüm)* (3. Bası). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Sirmen, L. (2018). *Eşya Hukuku* (6. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Şafak, E. (2013). “*Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Şener, O. (2010). *İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları Ve Ortaklar Hukukuyla Bağlantısı*, Ankara.
- Şenyüz, D. (2016). “İkale Sözleşmesi”, *Bursa Barosu Dergisi*, 41, 96.
- Şenyüz, D. (2011). *Borçlar Hukuk Genel Ve Özel Hükümler* (5. Baskı). Bursa.
- Tahiroğlu, B. (2014). *Roma Borçlar Hukuku, Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Düzenlenmiş Yeni Baskı*. İstanbul: Der Yayınları.

- Tandoğan, H. (2008). *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri Cilt I/2* (Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım). İstanbul: Vedat Yayıncılık.
- Tanrıver, S. (2018). *Medeni Usul Hukuku Cilt I* (Tümüyle Gözden Geçirilmiş, Yenilenmiş Ve Genişletilmiş 2. Bası). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Topuz, S. Ve Canbolat, F. (2011). “Kira İlişkisinin Devri- Tbk İlgili 323 Üncü Maddenin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 97- 133.
- Tunaboşlu, M. (2013). *Kira Sözleşmesinde Fesih Ve Tahliye Davaları* (3. Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Türkmen, A. (2015). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, 341-368.
- Ulus Karataş, A. (2015). “Türk Miras Hukukunda Mirasın Kazanılmasında Halefiyet Türleri Ve Türk Milletlerarası Özel Hukukundaki Yansımalar”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2, 357-390.
- Ünal, C. (2010). “Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu Ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Göre Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 3, 1525-1543.
- Vardar Hamamcıoğlu, G. (2016). “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması Ve Buna Bağlı Hukuki Sonuçlar”, *Ankara Barosu Dergisi*, 304-331.
- Yavuz, C., Acar, F. Ve Özen, B. (2018). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (4. Baskı). İstanbul: Beta Yayınları. (Kısaltma: Yavuz, Borçlar Özel).
- Yavuz, N. (2015). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi 1. Cilt* (2. Baskı). Ankara: Adalet Yayınları. (Kısaltma: Yavuz 1. Cilt).
- Yavuz, N. (2015). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi 2. Cilt* (2. Baskı). Ankara: Adalet Yayınları. (Kısaltma: Yavuz 2. Cilt)
- Yeşiller, M. (2012). “*Roma Hukuku’nda Kira Sözleşmesi*”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Yıldırım, A. (2015). “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, *Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi*, 3 8, 237-267.

Yıldırım, M. Ve Yıldırım Deren, N. (2015). *İcra Ve İflas Hukuku* (6. Baskı). İstanbul: Beta Yayıncılık.

Zevkliler, A. Ve Gökyayla, E. (2018). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (17. Bası). Ankara: Turhan Kitabevi.

Zevkliler, A., Aydoğdu, M. Ve Petek, H. (1998). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (6. Bası). Ankara: Seçkin Kitabevi.

Kararlar için: <https://beck-online.beck.de/>.

<https://dergipark.org.tr/>.

<https://www.jurix.com.tr/>.

<https://www.sinerjimevzuat.com.tr/>.

<https://www.swisslex.ch/>.