

4 YENİDEN KİRALAMA YASAĞINA AYKIRILIK NEDENİYLE TAZMİNAT VE HUKUKİ NİTELİĞİ (DAMAGES FOR BREACH OF PROHIBITION OF RELETING AND ITS LEGAL NATURE)

Dr. Öğr. Üyesi İbrahim GÜL***

ÖZ¹

Konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesi, kiraya verenin veya akrabalarının kiralanan gereksinim duyması halinde feshedilebilir. Ancak kiraya veren, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu yakınlarının dışındaki yakınlarının gereksinimi için tahliye isteminde bulunamaz. Ayrıca kiraya verenin gereksiniminin gerçek ve samimi olması gereklidir. Kiralananı sonradan edinen kişi de kendisinin veya eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ve bakmakla yükümlü olduğu akrabalarının kiralanan gereksinim duyması halinde, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Bunların dışında kiraya veren, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarıma ihtiyacının olması halinde, kira sözleşmesini sona erdirebilir. İmar amacıyla esaslı onarımdan anlaşılması gereken kiralanan bir kat veya oda ya da garaj eklenmesi, iki odanın birleştirilmesi, çatının veya bazı duvarların yeniden yaptırılması gibi durumlardır. Yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarıma ihtiyacının olması nedenine dayalı olarak tahliyesi sağlanan kiralanan, eski hâli ile haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe, eski kiracı dışında başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen kiralananı, 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, kiralanan yeni haliyle üç yıl süreyle başkasına kiralanamaz. Aynı şekilde kiraya verenin ve akrabalarının gereksinimi amacıyla kiralananın boşaltılması sağlandıktan sonra, haklı sebep olmaksızın, kiralanan üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiraya verilemez. Bu üç tahliye nedeniyle, üç yıllık süreyle kiralananın başkasına kiraya verilememesi, yeniden kiralama yasağı olarak adlandırılır. Yeniden kiralama yasağına aykırı olarak kiralanan başkasına kiraya verilirse, eski kiracı, son kira yılında ödediği bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat talep edebilir. Yapılan bu tazminat düzenlemesi ile yeniden kiralama yasağına aykırı davrananlara, 6570 sayılı Kanunun 16'ncı maddesinde öngörülen cezaı yaptırımların uygulanması sisteminden vazgeçilmiş, bunun yerine eski kiracıya, belirtilen tazminatın kendisine ödenmesini isteme hakkı tanınmıştır. Yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde ödenmesi öngörülen bu tazminatın hukuki niteliğinin

⁴ Eserin Dergimize geliş tarihi:10.07.2019. İlk hakem raporu tarihi:15.11.2019. İkinci hakem raporu tarihi: 14.01.2020. Onaylanma Tarihi:21.01.2020.

* Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

** Yazarın ORCID belirleyicisi: 0000-0002-0271-5048

¹ Bu makalenin kısaltılmış şekli, 29-31 Mart 2018 tarihinde Ankara'da düzenlenen "6. Uluslararası Çin'den Adriyatik'e Sosyal Bilimler" başlıklı Kongre'de tebliğ olarak sunulmuştur.

Eser Atf Şekli: İbrahim Gül, "Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.931-951.

belirlenmesi gereklidir. Bu tazminatın telafi işlevi gördüğünün kabul edilmesi halinde, eski kiracının tazminat talep hakkı, zararının varlığına bağlı olacaktır. İşbu makale ile bu bir yıllık tazminatın, eski kiracının zararının telafi işlevi mi yoksa kiraya verenin samimi ve gerçek olmayan bir amaçla kira sözleşmesinin feshinden caydırma işlevi mi gördüğü tartışılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, kiralanan gereksinim, yeniden imar ve inşa, yeniden kiralama yasağı, tazminat.

ABSTRACT

Lease agreements concerning residence and roofed workplaces may be terminated due to the landlord's and his / her relatives' need for the leased property. However, the landlord may not request evacuation for the needs of his/her relatives other than his / her spouse, descendants and his / her dependents'. In addition, the landlord's need for the leased property must be real and sincere. The person who subsequently acquires the leased property may also terminate the lease agreement by filing a lawsuit after six months from the date of acquisition due to the need of the property for his or her or spouse, descendants or dependents, provided that he or she notifies the tenant in writing within one month beginning after the date of acquisition. In addition, the landlord may terminate the lease agreement, if leased property requires substantial reconstruction or refurbishment. Substantial reconstruction means adding a floor, room or garage, combining two rooms and reconstructing the roof or some walls, etc. The leased property that is evacuated due to the need for substantial reconstruction or refurbishment, cannot be rented with its pre-reconstruction status to other persons without a justifiable reason unless three years have passed after the date of evacuation. Also, the former tenant has the priority right to the lease newly reconstructed property with new status after reconstruction. This right shall be exercised within one month after the date of the written notification of the landlord. Unless this priority right is terminated, the leased property cannot be rented to other persons within three years after reconstruction. Similarly, the leased property that is evacuated due to the landlord's and his / her relatives' need for the leased property, cannot be rented to other persons without a justifiable reason unless three years have passed after the date of evacuation. This period of three-year in relation to these three grounds for evictions called the prohibition of reletting. If the leased property is leased to any person other than the former tenant contrary to the prohibition of reletting, the former tenant may claim compensation an amount not less than one year's rent paid in the last lease year. With this rule, the system of imposing the criminal sanctions stipulated in Article 16 of the Law no. 6570 to landlords who breach the prohibition of reletting is abandoned and instead, the former tenant is granted the right to damages. It is necessary to determine the legal nature of this damages which is paid in case of violation of the prohibition of reletting. If the damages is considered to have as a compensatory function, an award of the damages claimed by a former tenant depends on whether any loss of the former tenant suffers. This article discusses whether the compensation one-year's rent has deterrence or compensatory functions.

Keywords: Lease contract, need for the property, reconstruction of the property, priority right of tenant, prohibition of reletting, legal nature of damages.

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) m. 355/I fıkra hükmüne göre, kiraya verenin veya yeni malikin kiralanan gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmesi halinde kiralanan, üç yıl geçmedikçe tahliye edilen kiracıdan başkasına kiralanamaz. Aynı şekilde, TBK m. 355/II fıkra hükmüne göre, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi (esaslı onarım)² için boşaltılması halinde kiralanan, eski hâli ile haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Buna ilaveten, eski kiracının, esaslı onarımı gerçekleştirilen kiralananı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusundaki öncelik hakkı, kiraya veren tarafından sona erdirilmedikçe, kiralanan üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz (TBK m. 355/II)³. Bu üç yıl süreyle kiralananın başkasına kiraya verilememesi, yasa koyucu tarafından yeniden kiralama yasağı olarak nitelendirilmektedir.

Yeniden kiralama yasağına aykırı olarak kiralanan, başkasına kiraya verilirse, eski kiracının, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat talep etme hakkı vardır. Yapılan bu tazminat düzenlemesi ile yeniden kiralama yasağına aykırı davranan kiraya verenlere, 6570 sayılı Kanununun 16'ncı maddesinde öngörülen cezaî yaptırımların uygulanması sisteminden vazgeçilmiş, bunun yerine, eski kiracıya, fıkra da belirtilen tazminatın kendisine ödenmesini isteme hakkı tanınmıştır. Bu tazminatın telafi işlevi gördüğünün kabul edilmesi halinde, eski kiracının tazminat talep hakkı, zararının varlığına bağlı olacaktır.

İşbu makalede yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde ödenmesi öngörülen tazminat ve bu tazminatın hukuki niteliği açıklanmaktadır. Bu kapsamda, yeniden kiralama yasağı, bu yasağa aykırılığın yaptırımı olarak bir yıllık tazminat ve bu tazminatın eski kiracının zararının telafi işlevi mi, yoksa kiraya verenin samimi ve gerçek olmayan bir amaçla kira sözleşmesinin feshinden caydırma işlevi mi gördüğü ele alınmaktadır.

I- YENİDEN KİRALAMA YASAĞI

Yeniden kiralama yasağının söz konusu olabilmesi için, konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesinin⁴ belirli nedenlerle sona erdirilmesi⁵ ve kiracının, kiralanan tahliyeye zorlanarak, kiralananın boşaltılmasının sağlanması gereklidir⁶.

² Makalede kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi, esaslı onarım olarak ifade edilecektir.

³ Yeniden kiralama yasağını düzenleyen TBK m. 355 hükmü nispi emredicidir. Bkz. İNCEOĞLU, M. Murat: Kira Hukuku, C. 2, 1. Basıdan Tıpkı 2. Basım, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 534. Aynı doğrultuda bkz. SARUHAN, Utku: Yeniden Kiralama Yasağı (TBK M. 355), TAAD, Y. 2019, C. 10, Sa. 37, s. 353-383, s. 356.

⁴ Konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesi hakkında bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 1 vd.; GÖKYAYLA, Emre: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu / TBK M. 339, C. 2, Vedat kitapçılık, İstanbul 2018, s. 1955 vd.; ACAR, Faruk: Kira Hukuku Şerhi, 4. Bası, Yayınevi, İstanbul 2017, s. 82 vd.; EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017, s. 393 vd.; ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2019, s. 267 vd.; ACAR, Faruk (YAVUZ/ACAR/ÖZEN): Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 16. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2019, s. 320 vd.; ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 19. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara 2019, s. 198 vd.; GÖKYAYLA, Emre: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK M. 389), Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi: Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Y. 2013, C. 8, Özel Sayı, Cilt 2, s. 1203-1252, s. 1203 vd.; DOĞAN, Murat: 6098 Sayılı TBK'na göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi: Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Özel Hukuk Sempozyumu

Konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesinin her sona erme nedeni⁷, yeniden kiralama yasağına neden olmaz. Yeniden kiralama yasağı, konut ve çatılı işyeri kira sözleş-

Özel Sayısı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, 3-4 Haziran 2011, Sempozyum No:3, Y. 2011, s. 501-519, s. 507 vd.; KOÇAK DİKER, Duygu: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2018, s. 64 vd.; AYDEMİR, Efrail: Kira Hukuku, 4. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 22 vd.; AKINCI, Şahin: İşyeri Kiralarının Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFD, Y. 2008, C. 57, Sa. 3, s. 33-50, s. 38 vd.; ÖZTÜRK, Mehmet: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, DEÜHFD: Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan Özel Sayısı, Y. 2017, C. 19, s. 1549-1595, s. 1553 vd.; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 556 vd., s. 608 vd.; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 21 vd.; KILIÇOĞLU, Mustafa: Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılma, Tazminat ve Alacak Davaları, 3. Bası, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 289 vd.; ERZURUMLUOĞLU, Erzan: Sözleşmeler Hukuk (Özel Borç İlişkileri), 7. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017, s. 115 vd.; KIRMIZI, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s. 306 vd.; GÜLER, Zeynep: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Dava Yoluyla Sona Ermesi, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2016, C. 15, Sa. 2, s. 713-748, s. 713 vd.; BURCUOĞLU, Haluk: Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan (Editörler: Ateş, Derya/Bulur, Alper), Beta Yayınevi, İstanbul 2008, s. 18-46, s. 26 vd.; BURCUOĞLU, Haluk: 6570 Sayılı yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitapevi, İstanbul 1993, s. 10-23; RUHİ, Canan/RUHİ, Ahmet Cemal: Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 26 vd..

⁵ "Yasadaki sebepler sınırlı olarak sayılmıştır. Bu sebepler, kiraya verenin konut ve işyeri gereksinimi ile yeniden inşa ve imar amaçlı gereksinimidir (TBK 355/I-II). Mülga 6570 sayılı Yasa 15. maddesi de aynı şekildeydi. Bu yüzden buradaki sebepler dışında tahliye sağlanması cezanın ödenmesi sonucunu doğurmaz. Örneğin, burada sayılmayan yazılı tahliye taahhüdü nedeniyle taşınmazdan çıkarılma, cezanın uygulanması sonucunu doğurmaz." Bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 634.

⁶ SARUHAN, s. 355.

⁷ Konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi, kiracıdan ve kiraya verenden kaynaklanan sebepler olarak ikiye ayrılır. Kiracıdan kaynaklanan sebepler tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması (TBK m. 352); kiraya verenden kaynaklanan sebepler ise, kiraya verenin veya yeni malikin kiralanana gereksinimi ve kiralananın yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarımı ihtiyacının olmasıdır (TBK m. 350, m. 351). Konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hakkında detaylı bilgi için bkz. AKGÜN AKAY, Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Nedenleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s. 13 vd., s. 37 vd., s. 132 vd.; AYANOĞLU MORALLI, Ahu: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu / TBK M. 347, C. 2, Vedat kitapçılık, İstanbul 2018, s. 2125 vd.; EREN, Özel, s. 410 vd., s. 413 vd., s. 422 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 326 vd., s. 329 vd., s. 333 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 350 vd., s. 365 vd.; ACAR, Özel Hükümler, s. 352 vd., s. 362 vd., s. 369 vd.; İNCEOĞLU, C. 2, s. 308 vd., s. 340 vd., 423 vd.; GÜMÜŞ, Kira, s. 308 vd., s. 325 vd., s. 341 vd.; DOĞAN, Sempozyum, s. 511 vd., s. 513 vd., s. 514 vd.; ERZURUMLUOĞLU, s. 121 vd.; KOÇAK DİKER, s. 197; AYDEMİR, s. 192 vd., s. 194 vd., s. 221 vd.; ÖZTÜRK, s. 1578 vd., s. 1561 vd.; GÜNAY, Erhan: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017, s. 141 vd.; KALENDER, Ahmet: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Terazi Hukuk Dergisi, Y. 2017, C. 12, Sa. 136, s. 27-35, s. 27 vd., s. 34, s. 33 vd.; KOÇ, Nevzat: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol ÜHFD, Y. 2014, C. 1, Sa. 1, s. 7-35, s. 27 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 608 vd., s. 621 vd., s. 646 vd.; YAVUZ, Nihat: Kira Hukuku, 6. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2018, 165 vd., s. 657 vd., s. 689 vd., s. 790

mesinin, kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle dava yoluyla⁸ sona erdirilmesi halinde söz konusu olur. Bu sona erme nedenleri; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya verenin kiralanana gereksinim nedeniyle sona erdirilmesi, yeni malikin kiralanana olan gereksinimi nedeniyle sona erdirilmesi⁹ ve kiralananın esaslı onarımı nedeniyle kira sözleşmesinin

vd.; KILIÇOĞLU (M.), s. 299 vd., s. 319 vd., s. 354 vd.; KIRMIZI, s. 368 vd., s. 387 vd., s. 501 vd.; GÜLER (Z.), s. 713 vd.; İPEK, Eyüp: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, TBB Dergisi, Y. 2012, Sa. 102, s. 59-92, s. 59 vd., s. 76 vd.; BURCUOĞLU, Tasarı, s. 36 vd., s. 39 vd.; BURCUOĞLU, 6570 Sayılı, s. 31 vd., s. 175 vd., s. 355 vd.; ÜNAL, Canan: Yargıtay Kararları İçinde Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, İBD, Y. 2010, C. 84, Sa. 3, s. 1525-1543, s. 1530 vd.; AYSAL, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2103, C. 9, Sa. 103-104, s. 183-191, s. 183 vd.; ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba: 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'nda Kira, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s. 528 vd., s. 536 vd., s. 559 vd.. Yargıtay kararları için bkz. GÜNAY, s. 233 vd.; YAVUZ, s. 689 vd., s. 790 vd.; TUNABOYLU, Müslim: Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Yetkin Yayınevi, Ankara 2013, s. 600 vd., s. 692 vd., s. 826 vd., s. 874 vd., s. 918 vd., s. 991 vd., s. 1089 vd.; CERAN, Mithat: Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tespit Davaları, 2. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2015, s. 758 vd., s. 783 vd., s. 838 vd., s. 857 vd., s. 883 vd., s. 916 vd., s. 951 vd..

⁸ “Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilme sebepleri sınırlıdır. Dolayısıyla, TBK m. 354'e göre, dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez, yeni dava sebepleri geliştirilemez. Ancak, genel hükümlerde yer alan olağanüstü fesih sebeplerinin gerçekleşmesi hâlinde konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleri de sona erdirilebilir.” Bkz. EREN, Özel, s. 413. Aynı yönde bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 182 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 328; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 342; ACAR, Özel Hükümler, s. 358. Ayrıca bkz. AKGÜN AKAY, s. 37 vd.; ÖZTÜRK, s. 1560 vd.; AYANOĞLU MORALI, s. 2125 vd.; GÜNAY, s. 253 vd.; YAVUZ, s. 861 vd.. Yargıtay'a göre de, “Kiralanan çatılı işyeri vasfında olduğundan 6098 sayılı TBK'nın Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hükümlerine tabi olup, kanunda belirtilen tahliye sebepleri sınırlıdır. Aynı Yasanın 354. maddesine göre dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler kiracı aleyhine değiştirilemez, 347. maddesi gereğince kiracı kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiralananı tahliye edeceğini kiralayana yazılı ile bildirmek suretiyle sözleşmeyi feshetmedi takdirde, sözleşme aynı şartlarla bir yıl daha uzamış sayılır. TBK'nın Konut ve Çatılı İşyerleri hakkındaki hükümler kiralayana sözleşme maddesine dayanarak feshi ihbar nedeniyle akdi fesih hakkı tanımaz. Türk Borçlar Kanunu'nda ve özel kanunlarda gösterilen haller dışındaki sebeplerle tahliye kararı verilemez.” bkz. Y. 6. HD 25.6.2015 T. 2015/4496 E. 2015/6451 K. - Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018).

⁹ Kiraya verenin kiralananı kendisi, eşi, altoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen süreler uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK m. 350/f.1 b.1). Kiraya verenin gereksinim nedeniyle tahliye davası açması için önceden ihbarda bulunmasına gerek yoktur. Yeni malik (kiralananı sonradan edinen kişi) ise kiralananı kendisi, eşi, altoyu, 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, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir (TBK m. 351/I). Bunun dışında yeni malik, kira sözleşmesine halef olması dolayısıyla kazanacağı kiraya veren sıfatıyla da kira sözleşmesini, TBK m. 350 hükmüne uygun olarak sona erdirebilir (TBK m. 351/II, m. 350, m. 310/I). Gereksinim nedenine dayalı olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 340 vd.; AKGÜN AKAY, s. 37 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 621 vd.; EREN, Özel, s. 414 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 329 vd.; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 350 vd.; ACAR, Özel Hükümler, s. 362 vd.; GÜMÜŞ, Kira, s. 341 vd., s. 357 vd.; AYDEMİR, s. 194 vd.; ÖZTÜRK, s.

sona erdirilmesidir¹⁰. Bu sona erme nedenlerinden olan kiralananın esaslı onarımının yapılmaması halinde kiraya verme zorunluluğu, kiralananın eski ve yeni haline göre iki şekilde görülür. Bunlardan birinci hal, esaslı onarım yapılmayan kiralanan eski hali ile üç yıl süreyle eski kiracı dışında başkasına kiraya verilememesidir (TBK m. 355/II). İkinci hal ise, kiralananın esaslı onarım sonrasında, eski kiracının öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, üç yıl boyunca eski kiracı dışında başkasına kiralanamamasıdır (TBK m. 355/II)¹¹.

1561 vd.; YAVUZ, s. 689 vd.; BURCUOĞLU, 6570 Sayılı, s. 355 vd.; TOSUN, Yalçın: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin Gereksinimi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2016, C. 11, Sa. 137-138, s. 31-53, s. 31 vd.; ŞENER, Oruç Hami: İşyeri İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010, s. 3 vd.; BATUR, İsmail Cenk: Konut Gereksinimine Dayalı Tahliye Davalarında “Samimi ve Gerçek İhtiyaç” Kavramı, İBD, Y. 2017, C. 91, Sa. 6, s. 216-220, s. 216 vd.; AYAN, Nurşen: Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Y. 2007, C. 15, Sa. 2, s. 11-24, s. 11 vd.. Yargıtay’a göre, “Türk Borçlar Kanunu’nun 350/1 ve 351. maddelerine göre işyeri ihtiyacına dayalı olarak açılan tahliye davalarında ihtiyacının kirada olması halinde ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyacının ya tahliye tehdidi altında bulunması veya kiralananın yapılacak iş için daha üstün nitelikte olması, en azından halen iş yapılan yerle eşdeğer nitelikte bulunması gerekir. Eşdeğerlik durumu varsa mülkiyet hakkına üstünlük tanınmalıdır. Bu iki halden birisinin varlığı ihtiyacın kabulü için yeterlidir. Her iki halin birlikte olması gerekmez. Tahliye tehdidinin varlığı davacı tarafından ileri sürülmemiş ise mahkemece kendiliğinden nazara alınmaz. Oysa kiralananın halen iş yapılan yerde üstün olduğu ileri sürülmemiş olsa bile ihtiyacın iddiasının içinde bu husus da mevcut olduğundan mahkemece uzman bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak kıyaslama suretiyle bu hususun belirlenmesi gerekir.” Y. 3. HD 23.01.2018 T. 2017/8534 E. 2018/509 K. bkz. Yargıtay Kararları Dergisi (YKD), 2018/3, s. 557. Diğer Yargıtay kararları için bkz. Y. 1. HD 11.12.1997 T. 1997/16143 E. 1997/16675 K. bkz. YKD., 1998/6, s. 844; Y. 6. HD 15.12.1997 T. 1997/10385 1997/10569 K. bkz. YKD., 1998/2, s. 207; Y. 6. HD 18.10.1989 T. 1989/13230 E. 1989/15630 K. bkz. YKD., 1990/2, s. 211; YHGK 10.2.1960 T. 1960/6-2 E. 1960/5 K. bkz. AD. 1960/3-4, s. 92; Y. 3. HD 6.12.2017 T. 2017/7019 E. 2017/17123 K.; Y. 3. HD 22.2.2018 T. 2017/8924 E. 2018/1578 K.; Y. 6. HD 30.5.2016 T. 2015/11227 E. 2016/4220 K. -Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018). Ayrıca bkz. GÜNAY, s. 194 vd., s. 214 vd.; ERDOĞAN, Hasan: Tahliye, Kira Tespit, Kira Alacağı, Tazminat Davaları, 2. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2010, s. 815 vd., s. 874 vd., s. 1002 vd..

¹⁰ Kiraya veren kira sözleşmesini, 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 bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. (TBK m. 350/f.1 b.2). Kiraya verenin tahliye davası açması için önceden ihtarda bulunmasına gerek yoktur. Kiraya verenin esaslı onarım nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirmesi, kiralananın ayıplı olması nedeniyle geçici boşaltmadan (TBK m. 320) farklıdır. Bu nedenle kiralananın, ayıplı olması nedeniyle geçici boşaltılmasında yeniden kiralama yasağı söz konusu olmaz. Esaslı onarım nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 504 vd.; AKGÜN AKAY, s. 94 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 639 vd.; EREN, Özel, s. 420 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 332 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 363 vd.; GÜMÜŞ, Kira, s. 353 vd.; ACAR, Özel Hükümler, s. 367 vd.; AYDEMİR, s. 209 vd.; ÖZTÜRK, s. 1571 vd.; YAVUZ, s. 689 vd.; BURCUOĞLU, 6570 Sayılı, s. 453 vd.. Y. 6. HD 21.5.1981 T. 1981/3386 E. 1981/8575 K. bkz. YKD., 1981/11, s. 1428-1429; Y. 6. HD 6.6.1980 T. 1980/1864 E. 1980/5911 K. bkz. YKD., 1981/3, s. 298.

¹¹ Kiraya verenin, kiracıyı kiralananın tahliye ettikten ve yapım ve onarım tamamlandıktan sonra, kiralananı yeni durumuyla ve buna uygun yeni fiyatıyla, eskiden kiralananı kullanan kiracıya, kiralama hakkının olduğunu yazılı olarak bildirmesi gereklidir. Kiracı, aldığı bu bildirimde bir ay içinde olumlu cevap vermez ise, kiralananı öncelikle kiralama hakkını yitirir. Kiracı, kiraya verenin teklifini kabul ederse, yeni bir kira sözleşmesi kurulur. Kiracının, kiralananı öncelikle kiralama hakkına ilişkin detaylı bilgi için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 645 vd.; İNCEOĞLU, C. 2, s. 537 vd.;

Yeniden kiralama yasağını getiren TBK m. 355 hükmü, kiraya veren terimine¹² yer vermektedir. Bu kiraya veren sıfatının, kiralananı sonradan edinen maliki kapsayıp kapsamadığı önem arz etmektedir. Kiralananı sonradan edinen malikin, eski kiraya verenle, kiracı arasındaki kira sözleşmesine halef olarak kira sözleşmesini gereksinim nedeniyle sona erdirmesi halinde (TBK m. 351/II, m. 350/I, b.1, m. 310/I), kiraya verene halef olarak bu sıfatı kazandığından¹³, yeni malik için de, yeniden kiralama yasağının geçerli olduğu kabul edilmelidir.

Diğer yandan, kiralananı sonradan edinen malikin kira sözleşmesine halef olarak değil (TBK m. 351/II), kiralananı sonradan edinen malik olarak gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmesi halinde (TBK m. 351/I), yeni malikin kiraya veren sıfatının olmadığı gerekçesiyle hakkında yeniden kiralama yasağının söz konusu olmadığı söylenebilir. Ancak yeniden kiralama yasağının kiraya verenin kiralananı olan gereksiniminin göstermelik olmasını önlemeyi amaçladığı ve kiralananı sonradan edinen malikin, kira sözleşmesini sona erdirmesinin gereksinim nedenine dayalı olduğu düşünüldüğünde, kiralananı sonradan edinen malik için de, yeniden kiralama yasağının geçerli olduğu kabul edilmelidir¹⁴.

Bunların yanında, Yasa hükmünde yer almamakla birlikte, kiraya veren dışında malik veya intifa hakkı sahibinin kiralananı olan gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirilebileceği kabul edilebilir¹⁵. Bu durumda, kiraya veren dışında kira sözleşmesini sona

AKGÜN AKAY, s. 113 vd.; EREN, Özel, s. 422; ARAL/AYRANCI, s. 328; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 364; ACAR, Özel Hükümler, s. 361; AYDEMİR, s. 213; DOĞAN, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerini Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 145 vd.; AKYİĞİT, Ercan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s. 211, s. 216. SARUHAN'a göre, kiracıya öncelik hakkını kullanması için tanınan bir aylık süre, hak düşürücü süre mahiyetindedir. Bkz. SARUHAN, s. 370.

¹² Kiraya verenin malik olmasına gerek yoktur. Kiraya veren sıfatı hakkında bkz. İNCEOĞLU, C. 1, s. 50 vd.; KAHRAMAN, Zafer: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu / TBK M. 299, C. 2, Vedat kitapçılık, İstanbul 2018, s. 1599 vd.; ACAR, Kira, s. 63 vd.; AYDEMİR, s. 39; AKGÜN AKAY, s. 73 vd.; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 346 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 187 vd.; AKYİĞİT, s. 70.

¹³ TBK m. 310/I hükmüne göre, kiralanan sözleşmenin kurulmasından sonra herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Ayrıntılı bilgi için bkz. ÖKTEM ÇEVİK, Seda: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu / TBK M. 310, C. 2, Vedat kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 1699 vd.; İNCEOĞLU, C. 1, s. 573 vd.; ACAR, Kira, s. 236 vd.; AYDEMİR, s. 49; AKGÜN AKAY, s. 131; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 637; EREN, Özel, s. 440; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 274 vd.; AKYİĞİT, s. 96, s. 210, s. 219. Ayrıca bkz. İKİZLER, Metin: Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2016, C. 20, Sa. 2, s. 25-59, s. 25 vd. Yargıtay kararı için bkz. Y. 3. HD, 27.3.1984 T. 1984/780 E. 1984/1501 K. bkz. YKD., 1984/7, s. 1021.

¹⁴ Aynı yönde bkz. EREN, Özel, s. 420.

¹⁵ Boşaltma davasının kiraya veren dışında kiraya veren olmayan malik ya da intifa hakkı sahibinin de açabileceği, Yasa hükmünde bir açıklık bulunmamasıyla birlikte, Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir. Bkz. Y. 6. HD 28.2.1980 T. 1980/10258 E. 1980/1793 K.; bkz. YKD., 1980/10, s. 1355 vd.; Y. 6. HD 3.3.1988 T. 1988/2035 E. 1988/3027 K. bkz. YKD., 1988/11, s. 1511 vd.; YHGK 13.12.1989 T. 1989/6-584 E. 1989/K. 652; bkz. UYGUR, Turgut: Borçlar Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C. 6, Seçkin Yayınevi, Ankara 2003, s. 6414; Y. 6. HD 30.11.2006 T. 2006/9443 E. 2006/12237 K.- Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018); Y. 6. HD 29.04.2008 T. 2008/3082 E. 2008/5514 K.; bkz. RUHİ, Ahmet Cemal: Kira Hukuku, C. 1, Seçkin Yayınevi, Ankara 2011, s. 910; Y. 6. HD 28.01.2010 T. 2009/10893 E. 2010/660 K.; bkz. RUHİ, C. 1, s. 974; YHGK 22.12.2010 T. 2010/6-659 E. 2010/682 K.; karar için bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 352, dipnot 510. "Tahliye davası açabilmek için "kiraya veren" sıfatına sahip olmak gerekmektedir (6570 sayılı K. mad. 7/I; esasen Borçlar Kanunu'nun sistemi de fesih açısından farklı değildir). Şu hâlde,

erdiren için de, yeniden kiralama yasağı söz konusu olabilir¹⁶. Ayrıca kiralananın tahliye nedenine aykırı olarak kiraya verilmesi durumunda da, yeniden kiralama yasağı gündeme gelebilir.

Diğer yandan, kiralananın esaslı onarımı sonrasında eski kiracının, kiralananı, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusundaki öncelik hakkı¹⁷, kiraya verenin, kiralananı başkasına kiraya vereceği hallerde söz konusu olacağından, kiraya verenin kendisinin kullanacak olması veya kiralananı satması halinde, yeniden kiralama yasağı söz konusu olmayacaktır¹⁸.

Yeniden kiralama yasağının söz konusu olabilmesi için diğer şart, kiracının, kiralananı tahliyeye zorlanmasıdır¹⁹. Her ne kadar yeniden kiralama yasağına yol açan kira sözleşmesinin sona erme nedenleri, kiraya veren tarafından dava yoluyla sona erdirilmesi olsa da, yeniden kiralama yasağının geçerli olabilmesi için, kiraya veren tarafından her halükârda dava edilerek kiracının tahliyesinin sağlanması aranmalıdır²⁰. Bu noktada, kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmenin şartının, kiracıyı korumak amacıyla hizmet ettiği gözetilmelidir. Bu şartın aranması, kiracı yerine kiraya verenin korunması sonucuna yol açacağından, yeniden kiralama yasağının kiracıyı koruma amacıyla kabul edilmesi düşüncesi ile de bağdaşmaz. Burada önem arz eden husus, yeniden kiralama yasağına yol açan kira sözleşmesi sona erme nedenine dayalı olarak, kiraya verenin talebiyle kiralananın, boşaltılmasıdır²¹. Bu nedenle, tarafların anlaşmaları veya ihtar üzerine kiralananın boşaltılması

söz konusu sıfat bir başkasına aitse, malikin ihtiyacı tahliye sebebi olmayacaktır. Mesela, kira konusu yer intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmişse, kuru mülkiyet sahibinin, yani malikin ihtiyacı tahliye sebebi olamaz.”; ARPACI, Abdülkadir (HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir): Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul 1992, s. 215. Aynı yönde bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 352. Aynı yöndeki karar için bkz. Y. 6. HD 2005/3237 E. 2005/4915 K.-Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018). Öğretide görüşler ve tartışmalar için bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 367 vd.; AKYİĞİT, s. 175; DOĞAN, Kira, s. 75; AKGÜN AKAY, s. 74 vd..

¹⁶ Aynı doğrultuda bkz. AKYİĞİT, s. 210.

¹⁷ Gereksinim nedenine dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde öncelik hakkının verilmemesini, isabetli olduğu hakkında bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 538; AKGÜN AKAY, s. 92-93. 6570 sayılı Yasa Döneminde aynı doğrultudaki görüş bkz. BURCUOĞLU, 6570 Sayılı, s. 474-475. Aksi görüş için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 633. AKYİĞİT'e göre, gereksinim nedenli boşaltılarda da, hiç değilse, eski kira bedeliyle kiralama önceliğinin eski kiracıya tanınması ve yazılı bildirim üzerine kiracının bir aylık sürede vereceği cevaba göre durumun netleşeceği öngörülebilirdi. Bkz. AKYİĞİT, s. 212.

¹⁸ DOĞAN, Kira, s. 146; İNCEOĞLU, C. 2, s. 420, s. 438; ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 580; AKGÜN AKAY, s. 114; BURCUOĞLU, 6570 Sayılı, s. 472; SARUHAN, s. 355; EKİNCİ, Hüseyin: Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu, Adalet Dergisi, Y. 2005, Sa. 23, s. 88-116, s. 91. Ayrıca bkz. Y. 6. HD 05.11.1959 T. 1959/8280 E. 1959/6680 K.; karar için bkz. BURCUOĞLU, 6570 Sayılı, s. 472. Malikin kiralananı kendisinin kullanması halinde dahi, kiracıya öncelik hakkını kullandırması gerektiği hakkında Yargıtay kararı için bkz. Y. 4. HD 19.4.2007 T. 2006/7151 E. ve 2007/5305 K.-Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018)

¹⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 360; İNCEOĞLU, C. 2, s. 534.

²⁰ Aynı yönde AKYİĞİT, s. 214; AKGÜN AKAY, s. 93-s. 94, s. 115; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 635; AKYİĞİT, s. 214; İNCEOĞLU, C. 2, s. 402, s. 422, s. 535; ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 582; ÖZTÜRK, s. 1568. Yargıtay 7. Ceza Dairesi 02.05.1978 T. 1978/2066 K. 1978/2774 K.; karar için bkz. GÜLER, Alev: 6570 Sayılı Kira Kanunu'nun 15-16 Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar, ABD, Y. 1978, Sa. 4, s. 632-635, s. 634. Aksi görüş için bkz. CERAN, s. 955.

²¹ İNCEOĞLU, C. 2, s. 535. Aynı doğrultuda bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 360; AKYİĞİT, s. 214.

halinde de, yeniden kiralama yasağının bulunduğu kabul edilmelidir²². Kiracının, kiraya verenin bir talebi olmaksızın, kendiliğinden kiralananı boşaltması halinde, yeniden kiralama yasağı söz konusu olmaz.

TBK m. 355/I ve II fıkrasında yeniden kiralama yasağının süresi, üç yıl olarak düzenlenmiştir. Ancak bu sürenin başlangıcına ilişkin maddede bir hüküm bulunmamaktadır. Yeniden kiralama yasağının başlangıç tarihi, yeniden kiralama yasağına neden olan kira sözleşmesinin sona erdirilmesi nedenleri gözetilerek ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Gereksinim nedenine dayalı veya esaslı onarım sonrasında kiralananın eski hali ile yeniden kiralama yasağı bakımından yeniden kiralama yasağının başlangıç tarihinin, kiralananın tahliye tarihi olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır²³. Buna karşılık, eski kiracının öncelikle kiralama hakkını kullanmasına imkân verilmemesi nedeniyle dayalı yeniden kiralama yasağının başlangıç tarihini, esaslı onarımın tamamlanıp, kiralananın, kiraya hazır hale getirildiği tarihi kabul etmek yerinde olacaktır²⁴.

II- YENİDEN KİRALAMANIN HAKLI SEBEBE DAYANMASI

Kiraya verenin eski kiracısına kiraya verme zorunluluğu, haklı sebebin²⁵ bulunması halinde söz konusu olmaz. Haklı sebep kavramı, mücbir sebep kavramına göre daha genişdir²⁶. Diğer bir anlatımla, haklı sebep kavramı, mücbir sebep kavramına oranla kiraya vere-

²² İNCEOĞLU, C. 2, s. 536.

²³ İNCEOĞLU'na göre, üç yıllık sürenin fiili tahliye tarihinden itibaren işlemeye başlayacağı kabul edilmelidir; İNCEOĞLU, C. 2, s. 538. Aynı doğrultuda bkz. YAVUZ, s. 347; ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 579; AKGÜN AKAY, s. 92; ÖZTÜRK, s. 1568; SARUHAN, s. 366. AKYİĞİT'e göre, "kiracıya boşaltım için (kiraya veren veya mahkemece) bir süre verilmemişse; mahkeme kararının kesinleştiği tarihten başlatımı uygundur. Lakin boşaltım için kiracıya bir süre verilmişse, süre bitmeden boşaltılmışsa, bu süre boşaltım tarihinden; ama süre bittiği halde boşaltılmadığındaysa, tanınan sürenin bitiminden başlatmanın isabet taşıdığı düşünülür." AKYİĞİT, s. 214.

²⁴ Aynı görüş bkz. AKYİĞİT, s. 215. Diğer yandan kiraya verenin yeniden kiralama teklifini, en kısa sürede yapmasının dürüstlük kuralına uygun olacağı hakkında bkz. AKYİĞİT, s. 214. Aksi görüşte olan İNCEOĞLU'na göre, "Kanaatimce inşa ve tadilat faaliyetlerinin bitmesinden sonra dürüstlük kuralına göre en kısa zamanda teklifin yapılması gerektiği yönündeki görüş isabetli değildir. Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, kiraya veren taşınmazı kendisi kullanacak ise böyle bir öncelik hakkı mevcut değildir. Kiraya verenin taşınmazı öncelikle kendi kullanmak istemesi, sonra bundan vazgeçmesi olasıdır ve bu husus başlı başına kanuna ya da dürüstlük kuralına aykırı olmayacaktır. Bu nedenle teklifin derhal yapılması gerektiğinin kabul edilmesi mümkün değildir." Bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 539.

²⁵ Haklı sebep, mücbir sebebi de kapsayan beklenmedik olaylardır. Beklenmedik olayı, doğal, sosyal veya hukukî bir olay olabileceği gibi, insana bağlı beşerî bir olay, bir davranış da olabilir. Beklenmedik olayların başında savaş, iç savaş, darbe, ayaklanma, deprem, ağır fırtına, sel, yangın, yıldırım düşmesi, don, yer çökmesi, genel grev, ithalat ve ihracat yasaklamaları, sınırların kapatılması, düşman mallarına el konması gelir. Haklı sebep kavramı hakkında detaylı bilgi için bkz. EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2018, s. 518, s. 583-586; EREN, Özel, s. 52. AKYİĞİT'e göre, haklı sebep, gereksinim yüzünden boşalttırılan kiralananın henüz üç yıl dolmadan başkasına kiraya verilmesi haklı, saygıya değer gösteren "objektif olgular" olarak anılabilir ya da boşalttırılan kiralananın başkasına kiraya verilmenden üç yıl beklenilmesini çekilmez, artık katlanılmaz kılan durumlar olarak tanımlanabilir. Bu bir doğal afet veya genel ya da bireysel/sektörel bir kriz veyahut icra-ıflaş tehdidi, hatta eski kiracının orayı kiralamaktan vazgeçmesi olabilir. Bkz. AKYİĞİT, s. 211.

²⁶ ACAR, Özel Hükümler, s. 361; İNCEOĞLU, C. 2, s. 536; AKYİĞİT, s. 211. Kiraya verenin kendisinden kaynaklanan sebeplerin haklı sebep oluşturmayacağı, bu hallerin kiraya verenin sağlığı gibi

nin, yeniden kiralama yasağını daraltan bir özelliğe sahiptir²⁷. Kiralananın kamulaştırılması, doğa olayları sonucunda yok olması gibi kiraya verenden kaynaklanmayan ve kaçınılmaz olarak gerçekleşen olaylar, yeniden kiralama yasağı bakımından mücbir sebep teşkil eder²⁸.

Bunların yanında, haklı sebebin varlığı, yeniden kiralama yasağına yol açan kira sözleşmesinin sona erdirilmesi nedenleri bakımından ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Gerek sinim nedeniyle kiralananın boşaltılması sonrasında kiraya verenin ölüm, hastalık, tayininin çıkması gibi beklenmeyen bir gelişme sonucunda kiralananı kullanamaması halinde, haklı sebebin varlığı kabul edilebilir²⁹. Aynı şekilde, kiraya verenin hastalanması sebebiyle söz konusu konutta oturamaz hale gelmesi veya mesleği ya da sanatını bırakması haklı bir sebep olarak benimsenebilir³⁰. Bunu karşın bu sebepler, esaslı onarım bakımından haklı sebep olarak kabul edilmemelidir.

Yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım nedeniyle kiralananın boşaltılması halinde haklı sebep, daha çok eski kiracıya ilişkin ortaya çıkar. Burada eski kiracının tayininin çıkması, hastalanması, meslek veya sanatını bırakması gibi nedenlerle kiralananı kiralama olanağının kalmaması haklı sebep olarak değerlendirilebilir³¹. Kiralananın esaslı onarım sonrasında işyerine dönüşmesi ve eski kiracının, kiralananı yeni haliyle konut olarak kullanması mümkün değilse, haklı sebebin varlığı kabul edilmelidir³². Ölüm olayı kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesine yol açan bir hal olarak düzenlenmediğinden ve esas olan bu durumda, kira sözleşmesinin mirasçılarla devam etmesi olduğundan, eski kiracının ölmesi, haklı sebep olarak kabul edilmemelidir³³. Ayrıca, eski kiracının başka yerde oturmaya başlaması, eski kiracıya kiralama olanağının kalmadığı şeklinde yorumlanmamalıdır³⁴.

Haklı sebebin kiralananın boşaltılmasından sonra, eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralananın bulunması yeterlidir³⁵.

Yasa hükmünde (TBK m. 355/II), eski kiracıya, öncelikle kiralama hakkını kullanmasına imkân verilmemesinin haklı sebebe dayalı olması düzenlenmemiş olmakla birlikte,

kiralananın eski kiracıya kiralanasını engellemeyeceği yönündeki görüş için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 633.

²⁷ Haklı sebep, kiracıdan kaynaklanan hallerle sınırlandırılmalıdır. Bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 633.

²⁸ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 634.

²⁹ AYDEMİR, s. 208; AKGÜN AKAY, s. 92. "...başka bir kente göçmüşse, zorunlu bir sebebin varlığı kabul edilebilir." Bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 359. Gerek sinim nedeniyle kiralananı tahliye ettiren kiraya verenin, üç yıllık süre içerisinde, kiralama teklifinin eski kiracı tarafından kabul edilmemesi, eski kiracı başka taşınmaz taşınmış olacağından ve tekrar eski kiralananı geçmek istemeyeceğinden, üçüncü kişi ile kira sözleşmesi yapılmasını haklı kılmaz. Bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 403. Eski kiracının kabul etmemesi halinde, bunun haklı sebep sayılacağına ve kiraya verenin kiralananı başkasına kiraya verebileceğine dair aksi görüş için bkz. ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 580.

³⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 360.

³¹ Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesi anlamında haklı sebep kiraya verenin sona erme sırasında mevcut olan ihtiyacının sonradan ortadan kalkması şeklinde de ortaya çıkabilecektir. Bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 536.

³² Konutun işyerine dönüşmesi haklı sebep olmasına karşın, kiracının başka yerde oturmaya başlaması haklı sebep teşkil etmez. Bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 420.

³³ İNCEOĞLU, C. 2, s. 401-402. Öncelikle kiralama hakkının ölen kiracının mirasçılara teklif edilmesi gerektiği yönünde bkz. AKYİĞİT, s. 213; İNCEOĞLU, C. 2, s. 537.

³⁴ İNCEOĞLU, C. 2, s. 537.

³⁵ SARUHAN, s. 364.

öncelikle kiralama hakkını kullanmasına imkân verilmemesi haklı sebebe dayalı olması halinde, yeniden kiralama yasağı söz konusu olmamalıdır.

III- YENİDEN KİRALAMA YASAĞINA AYKIRILIK OLUŞTURMAYAN EYLEMLER

Kiraya verenin, kiralananı, eski kiracısı dışındaki kişilere kiraya vermemesi anlamına gelen yeniden kiralama yasağının, kiraya verilmesi dışındaki eylemleri kapsayıp kapsamadığının değerlendirilmesi gereklidir. Söz gelimi, kiralanan üzerinde intifa hakkı tesis edilmesi, yeniden kiralama yasağının dışında olduğu söylenebilir. Aynı şekilde, gereksinim nedeniyle boşaltılması sağlanan kiralananın, üçüncü bir kişiye satılması veya ücretsiz kullanılması eyleminin yeniden kiralama yasağının dışında olduğu söylenebilir³⁶.

Kiralama dışındaki eylemlerin yeniden kiralama yasağı dışında olup olmadığı belirlenmesinde, kiraya verenin, kira bedeli veya benzeri bir gelir elde edip etmediği ölçüt olarak kabul edilebilir. Söz gelimi, üçüncü kişiye intifa veya oturma hakkı tanınması halinde, kira benzeri bir gelirin elde edileceği söylenebilir. Bu nedenle, bu tip eylemlerin, yeniden kiralama yasağı kapsamında olduğu söylenebilir. Buna karşın, kiralananın üçüncü kişi tarafından ücretsiz kullanılması veya kiralananın satılması halinde, kira geliri benzeri bir gelirin elde edilmesi söz konusu olmadığından, bu tip eylemlerin yeniden kiralama yasağının dışında olduğu söylenebilir³⁷. Aynı şekilde kiralananın üçüncü kişi tarafından ücretsiz kullanılması, kiraya verme zorunluluğunun bulunduğu süresinin sona ermesinden önce sona ererse, kalan sürede yeniden kiralama yasağının geçerli olduğu kabul edilmelidir.

IV- YENİDEN KİRALAMA YASAĞINA AYKIRILIK NEDENİYLE ÖDENECEK TAZMİNAT TUTARI

Yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edilmesi halinde eski kiracı, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere bir tazminat talep edebilir (TBK m. 355/ III)³⁸. Kira sözleşmesi bir yılını doldurmamış ise, bir yıllık kira bedeli, son ödenen kira bedelinin kalan ay ile çarpımıyla bulunan tutar ile ödenen tutarların toplamı olarak kabul edilebilir.

Bunun yanında, ödenmiş bir yıllık kira bedeli³⁹ tutarı hesabında, kira bedelinin net veya brüt tutar mı olduğu konusunda Yasa hükmünde bir açıklık yoktur. Kanaatimce, yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edilmesi halinde ödenecek tazminat tutarı hesabında

³⁶ AKYİĞİT, s. 217; İNCEOĞLU, C. 2, s. 536; SARUHAN, s. 365.

³⁷ İNCEOĞLU, C. 2, s. 536. Yeniden inşa faaliyeti sonunda, kiralanan, bir üçüncü kişiye satılmış ise, kiraya veren sıfatına, haiz olmayan yeni malikin, eski kiracıya karşı yeniden kiralama teklifinde bulunmasına gerek yoktur. Bkz. SARUHAN, s. 371.

³⁸ KOÇ'a göre yeni düzenlemeyle söz konusu yasağın yaptırımı, Avrupa Birliği normlarına da uygun olarak, ceza değil, tazminattan ibarettir. Bkz. KOÇ, s. 33.

³⁹ Kira bedelinin kapsamı hakkında bkz. EREN, Özel, s. 402 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 216 vd.; İNCEOĞLU, C. 1, s. 12 vd.; ACAR, Şerh, s. 71 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 258 vd.; ERZURUMLUOĞLU, s. 118; KAHRAMAN, s. 1597 vd.; DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan: Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Yetkin Yayınevi, Ankara 2018, s. 64 vd.. Ayrıca bkz. ÖZEN, Burak: Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan Özel Sayısı, Y. 2016, C. 22, Sa. 3, Cilt 2, s. 2033-2062, s. 2033 vd.; KAYA, İlkay: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2015, C. 9, Sa. 123, s. 171-196, s. 171 vd..

brüt kira bedeli esas alınmalıdır. Çünkü kira sözleşmesinde, kira bedeli net olarak belirlenerek kiraya verene bu net tutar ödenmekle birlikte kiracı, Gelir Vergisi Kanunu gereğince, vergi dairesine ayrıca stopaj ödeyebilmektedir. Her ne kadar stopaj tutarı, kira bedeli olarak kiraya verene ödenmemiş görünse de, vergi dairesine kiraya veren adına ödendiği; yani kira bedelinin bir unsuru olduğu kabul edilmelidir. Bunun yanında kira bedeli, aidat dahil olarak belirlenebilir. Bu durumda, kira bedelinden aidat bedeli düşülmeksizin son kira döneminde ödenen bir yıllık kira bedeli tutarı, tazminat hesabında dikkate alınmalıdır. Bunların yanında, kira bedelinin yabancı para ile belirlenmesi⁴⁰ ancak ödemenin Türk lirası olarak yapılması halinde ödenen Türk lirası tutarları, son kira döneminde ödenen bir yıllık kira bedeli tutarı hesabında dikkate alınmalıdır. Kira bedelinin yabancı para ile ödenmesi halinde ise, son kira döneminde ödenen bir yıllık yabancı para tutarının yeniden kiralama yasağının başladığı tarihteki döviz satış kuru üzerinden Türk lirası karşılığı, bir yıllık kira bedeli tutarı olarak belirlenmelidir.

Diğer yandan yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edilmesi halinde hükmedilecek tazminat tutarı, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olamaz, ancak fazla olabilir⁴¹. Hâkim, kiraya verenin, eski kiracı yerine, başkasına kiraya vermesi sonucunda elde ettiği kazancı gözeterek, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden daha fazlasına hükmedebilir⁴². Öğretide, bir yıllık kira bedelinden daha fazla bir tazminata hükmedilebilmesi için, kiracının bundan daha fazla bir zararının mevcudiyetini ispatlaması gerektiğini savunulmaktadır⁴³. Kanaatimce, yeniden kiralama yasağına aykırılık nedenine dayalı tazminat medeni ceza olduğundan bir yıllık kira bedelinden daha fazla bir tazminata hükmedilebilmesi için, eski kiracının bir yıllık kira bedelini aşan zararının varlığını ispat etmesine gerek yoktur.

İspat zorlukları nedeniyle, kiracı yerine, kiraya verenin, kira sözleşmesini sona erdirmeye uygun şekilde kiralananı kullandığını ispat etmesi daha isabetli olacaktır. Çünkü kiraya veren, gereksinim veya esaslı onarım nedeniyle kiralananın boşaltılması sonrasında kiralananın nasıl kullanıldığını en iyi bilecek kişi konumundadır. Aynı şekilde, kiraya veren, kiracının öncelikle kiralama hakkını kullanması için, bildirim yaptığını ispatlamalıdır. Kiracı ise, kira ilişkisini, kiralananı zorla tahliye edildiğini ve son kira yılında ödemiş olduğu bir yıllık kira tutarını ispat etmelidir.

Yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edilmesi halinde ödenecek tazminat, eski kiracıya ödenir. Bu tazminat talebi, genel hükümlere tabidir ve Türk Borçlar Kanunu'nun 146. maddesi uyarınca 10 yıllık zamanaşımına tabidir⁴⁴.

⁴⁰ Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in (2018-32/52) 8/b. 2 hükmüne göre taşınmaz kiralalarında kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması ilke olarak yasaktır. Ancak Türkiye'de yerleşik yabancılar için söz konusu sınırlama geçerli değildir (m. 8/b. 3). Aynı şekilde taşıt kirasında da bedel TL olarak kararlaştırılmalıdır (m. 8/10). Ancak taşınır kiralaları ile hak kirası bakımından ilke olarak bir sınırlama yoktur (m. 8/10). Ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 217.

⁴¹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 360; İNCEOĞLU, C. 2, s. 422; AKGÜN AKAY, s. 131; KILIÇOĞLU (M.), s. 377.

⁴² Aynı yönde KILIÇOĞLU (M.), s. 377; AKYİĞİT, s. 217; AKGÜN AKAY, s. 93. SARUHAN'a göre, yeniden kiralama yasağına dayalı tazminat miktarı, kiraya verenin kötü niyetli olması, kira bedelinin düşük olması, tahliye edilen kiralananın düştüğü durum gibi sebeplerle hâkim tarafından hafifletilip, ağırlaştırılabilir. Bkz. SARUHAN, s. 374. İNCEOĞLU'na göre, kiracının zararı bir yıllık kira bedelinden az olsa dahi, tazminat tutarı son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olamaz; İNCEOĞLU, C. 2, s. 421-s. 541, s. 542.

⁴³ İNCEOĞLU, C. 2, s. 422, s. 542.

⁴⁴ İNCEOĞLU, C. 2, s. 542; AKYİĞİT, s. 217; SARUHAN, s. 379.

V- YENİDEN KİRALAMA YASAĞININ AMACI

Yeniden kiralama yasağı, kira sözleşmesinin, kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle dava yoluyla sonlandırılması halinde söz konusu olduğundan, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi şartlarının bulunup bulunmadığı, sadece kiraya verenin bir iddiası olarak ortaya çıkmayacak, iddianın haklılığı, aynı zamanda mahkeme tarafından değerlendirilecektir. Gerçekten, kiraya verenin, kiralananana olan gereksiniminin gerçek ve samimi⁴⁵ olup olmadığı mahkeme tarafından değerlendirilecek ve kiraya verenin, kiralananana olan gereksiniminde samimi olmadığı belirlenmesi halinde, dava, mahkeme tarafından reddedilecek; yani kiralananın tahliyesi söz konusu olmayacaktır. Aynı şekilde, kiralananın esaslı onarım ihtiyacı iddiasıyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, dava yoluyla olacağından, esaslı onarım ihtiyacı mahkeme tarafından değerlendirilecektir. Mahkemenin kiralananın esaslı onarım ihtiyacının olmadığına karar vermesi halinde de, davanın reddi; yani kiralananın tahliyesi söz konusu olmayacaktır. Bu nedenle yeniden kiralama yasağına ve bu yasağa aykırılık nedeniyle tazminata gerek olmadığı düşünülebilir. Ancak öncelikle kiralama hakkını kullanma imkânı verilmemesinde bir mahkeme denetimi bulunmadığından, yeniden kiralama yasağının, kiraya vereni, eski kiracıya öncelikle kiralama hakkını kullanmasına imkân vermeye zorlama amacı taşıdığı düşünülebilir. Aynı şekilde, dava dışı kira sözleşmesinin sonlandırılması ve kiralananın tahliyesi halinde de, mahkeme denetimi olmadığından, yeniden kiralama yasağının, kiraya verenin, kiralananana gereksinimi olduğu iddiası ile kiralananın esaslı onarım ihtiyacı olduğu iddiasında samimi olmaya zorlama amacı taşıdığı söylenebilir. Dolayısıyla yeniden kiralama yasağı ve bu yasağa aykırılık nedeniyle tazminatın sınırlı bir işlevinin olduğu düşünülebilir.

Bununla birlikte, mahkemenin, kiraya verenin, kiralananana olan gereksiniminin gerçek ve samimi olup olmadığını veya esaslı onarımın gerekli olup olmadığını, bütün açıklığıyla belirlemesi; yani kiraya verenin hangi amaçla hareket ettiğini belirlemesi kolay değildir. Diğer bir deyişle, mahkemenin kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirirkenki niyetini; yani kiraya verenin iç dünyasını bilme imkânı yoktur. Gerçekten kiraya veren, daha çok kira geliri elde etme gizli amacıyla, sözleşme şartlarını yerine getiren kiracısını başka şekilde tahliye edemediğinden, tahliye etmek için gereksinim veya esaslı onarım ihtiyacını bir bahane olarak kullanabilir⁴⁶. Kira sözleşmesini sona erdirmenin göstermelik olup

⁴⁵ Kiralanana olan gereksinimin gerçek ve samimi olması gerektiği hakkında bkz. TOSUN, s. 45 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 331; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 350 vd.; EREN, Özel, s. 416 vd.; ACAR, Özel Hükümler, s. 365; İNCEOĞLU, C. 2, s. 356 vd.; AYDEMİR, s. 195 vd.; AKGÜN AKAY, s. 59; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 624 vd.; AKYİĞİT, s. 177; ARPACI (HATEMİ/SEROZAN/ ARPACI), s. 212; DOĞAN, Kira, s. 91 vd.. Yargıtay kararları için bkz. Y. 3. HD 23.01.2018 T. 2017/8534 E. 2018/509 K.; bkz. YKD., 2018/3, s. 557-559; Y. 6. HD 12.1.2015 T. 2014/13336 E. 2015/39 K.- Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018); Y. 6. HD 25.9.2014 T. 2014/8931 E. 2014/10381 K. - Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018); Y. 6. HD 26.06.2013 T. 2013/8885 E. 2013/10777 K.- Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018); Y. 6. HD 26.11.2007 T. 2007/10217 E. 2007/12744 K.; bkz. İBD., 2008/4, s. 2099; Y. 6. HD 11.3.2002 T. 2002/1292 E. 2002/1562 K.- Kazancı İçtihat Programı (erişim 31.12.2018); Y. 6. HD 07.07.1998 T. 1988/6255 E. 1988/6241 K.; bkz. YKD., 1998/10, s. 147; Y. 6. HD 26.01.1998 T. 1998/443 E. 1998/402 K.; bkz. YKD., 1998/1, s. 37. Konut veya işyeri gereksiniminin gerçek olması gerektiği, TBK m. 350 ve 351 hükmünde yer alan "kullanma zorunluluğu" ibaresinden çıkarılabilir; yargıç, kiraya verenin samimi olup olmadığını denetlerken, yeniden kiralama yasağının amacının kiracıyı korumak olduğunu gözetmelidir. Bkz. ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 351. Kiraya veren, kiralananana olan gereksiniminin gerçek olduğunu ispatlamalıdır. Bkz. ACAR, Özel Hükümler, s. 365.

⁴⁶ Salt kiracıyı çıkarıp bir başkasına kiralamak, kiracıyı rahatsız etmek, kira parasını istediğince arttırmak, kendisine ait başka bir taşınmaz boşaldığı halde, onu kiraya vererek sonradan başka bir kiracı-

olmadığı, ancak kiracının boşaltılması sonrasında, kiraya verenin, kiralananı kullanım şekliyle ortaya çıkacaktır. Söz gelimi, gereksinim iddiasıyla kira sözleşmesi sona erdirildikten ve kiralanan boşaltıldıktan sonra kiralananı kimin kullandığı, kiraya verenin kiralanan gereksiniminin gerçek olup olmadığını ortaya çıkaracaktır. Aynı şekilde, esaslı onarıma ihtiyaç olmamasına rağmen, kiralananın esaslı onarım ihtiyacı iddiasıyla boşaltılmasının sağlanması sonrasında, kiraya verenin, kiralananı, eski haliyle başkasına kiraya vermesi, kira sözleşmesini sona erdirmeye samimi olmadığını gösterecektir. Diğer bir deyişle, kiraya verenin, tahliye sonrasında kira sözleşmesini sona erdirmeye nedenine aykırı olarak kiralananı kullanması samimi olmadığını ortaya koyacaktır.

Bu çerçevede, kiralananın gerçekten gereksinim duyulmamasına veya kiralananın esaslı onarıma ihtiyaç olmamasına rağmen, kiraya verenin göstermelik olarak kiralanan gereksiniminin olduğunu veya kiralananın esaslı onarıma ihtiyacının olduğunu ileri sürerek kiracısını kiralanan tahliye etmesini veya bunu bir baskı unsuru olarak kullanmasını; yani kötü niyetli davranışlarda bulunmasını önlemek için, yeniden kiralama yasağının getirildiğini söylemek yanlış olmayacaktır⁴⁷. Diğer bir anlatımla, yeniden kiralama yasağı, kiraya verenden kaynaklanan, ancak göstermelik nedenlerle kira sözleşmesinin sonlandırılarak, kiracının, kiralanan tahliye edilmesini veya bunun bir baskı unsuru olarak kullanılmasını; yani kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkının kötüye kullanılmasını önlemek amacıyla kabul edilmiştir⁴⁸.

Buna ilaveten, yeniden kiralama yasağı, esaslı onarım sonrası öncelik hakkı bakımından, kiraya vereni kiracının öncelikle kiralama hakkını kullanmasına imkân sağlamaya zorlama amacıyla kabul edilmiştir. Diğer bir deyişle, kiracının öncelikle kiralama hakkını kullanması için kiraya verenin, kiracıya bildirim yapmamasının yaptırımsız kalmaması istenmektedir.

VI- YENİDEN KİRALAMA YASAĞINA AYKIRILIK NEDENİNE DAYALI TAZMİNATIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde ödenmesi öngörülen tazminatın hangi işlevi⁴⁹ gördüğünün belirlenmesi önemlidir. Bu tazminatın telafi işlevi gördüğünün kabul

sını gereksinim nedeniyle taşınmazdan çıkarmak istenmesi gibi durumlarda istemin samimi olmadığı kabul edilmelidir. Bkz. ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 355; ACAR, Özel Hükümler, s. 364.

⁴⁷ Aynı yönde bkz. ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 359. SARUHAN'a göre, yeniden kiralama yasağının, kiraya verenin kiralananı daha yüksek bir kira bedeliyle bir üçüncü kişiye kiralamasını engelleme ve bu konuda hakkın kötüye kullanılmasını önleme gayelerini taşıdığı açıktır. Bkz. SARUHAN, s. 356.

⁴⁸ Aynı doğrultuda bkz. ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 579; ÖZTÜRK, s. 1567.

⁴⁹ Tazminatın telafi, önleme (caydırma) ve cezalandırma işlevi olmak üzere üç işlevinin olduğu söylenebilir. Tazminatın telafi işlevi, haksız fiil olmasaydı mağdur hangi konumda olacak idi ise o konuma ulaştırılmasını ifade eder. Diğer bir anlatımla tazminatın telafi işlevini görmesi halinde tazminat, zarar mağdurun malvarlığı gözetilerek belirlenmekte, mağdurun zenginleşmesi sonucunu doğuracak bir tazminat kabul edilmemekte ve mağdurun elde ettiği yararların zarardan düşülmesi benimsenmektedir. Bu ilkelere göre belirlenen tazminatı telafi tazminatı olarak adlandırılabilir. Tazminatın caydırma işlevinde eylemin nasıl önlenebileceğine odaklanıldığından tazminat, zarar verecek kişiyi veya üçüncü kişileri aynı veya benzer haksız fiilleri işlemekten caydırma etkisi gözetilerek belirlenir. Tazminatın önleme işlevi, zararın telafisine bağlı önleme işlevi ile zararın telafisinden bağımsız önleme işlevi olarak ikiye ayrılarak değerlendirilebilir. Zararın telafisine bağlı önleme işlevi, kişinin verdiği zararı tazminat ile ödeyeceğini bilmesi nedeniyle haksız fiil yapmayacağı düşüncesine dayanır. Burada zararın giderimi, kendi içinde önleme amacını da barındırır. Buna göre makul bir kişi, tazminat ödeyeceğini bildiğinden davranışlarında daha özenli ve dikkatli olacak ve gerekli tedbirleri

edilmesi halinde, eski kiracının en az bir yıllık kira tutarı kadar zararının var olduğunun yasa koyucu tarafından varsayıldığı, bir yıllık kira tutarını aşan bir tazminata hükmedilebilir için, eski kiracının zararının bu tazminatı aşması halinde aşan bu zararın istenebileceği ve eski kiracının elde ettiği faydaların bu tazminattan indirilmesi gerektiği sonucu ortaya çıkacaktır⁵⁰. Buna karşılık, bu tazminatın önleme işlevi gördüğü kabul edilirse, bir yıllık kira bedeli tutarındaki tazminata ilaveten kiracının bütün zararları istenebileceği gibi, zararın varlığına bağlı olmaksızın, bir yıllık kira bedelini aşan tazminata da hükmedilebilecektir. Bunun yanında, önleme işlevi gördüğü kabul edilen bu tazminattan eski kiracının elde ettiği faydaların indirilmesi mümkün olamayacaktır⁵¹.

Öğretide, yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde ödenmesi öngörülen bu tazminatın hukuki niteliğine ilişkin görüşler değişik bulunmaktadır. AKYİĞİT'e göre, bu tazminat, alt sınırı yasaca belirlenmiş götürü bir tazminat olup, kiracının, bu aykırı tutumdan zarar görmesi koşuluna bağlı değildir. Kiracı, boşaltım sonucu daha düşük kira bedeliyle daha uygun bir başka yer kiralasa bile, kendisine bu tazminatın ödenmesi gerekir⁵². ZEVKLİLER/GÖKYAYLA'ya göre, hâkim daha yüksek bir tazminata da hükmedebilir, ancak tazminatın alt sınırı, bir yıllık kira bedeli olarak belirlenmiştir⁵³. ARAL/AYRANCI'ya göre, zararın daha fazla olduğunu ileri süren kiracı, bunu ispat etmekle yükümlüdür⁵⁴. ACAR'a göre ise, kiracının bir yıllık kira bedelini aşan zararını kiraya veren talep etmesi imkânı varlığını sürdürecektir⁵⁵.

ÖZDOĞAN/OYMAK'a göre, bu tazminat, cezai şarttır⁵⁶.

GÜMÜŞ'e göre⁵⁷ ise, yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde ödenecek tazminat, medeni hukuk cezasıdır⁵⁸ ve zararın, bu tazminata mahsup edilmesi söz konusu değil-

alacaktır. Böylece kişinin özenli ve dikkatli davranışları, gerekli tedbirleri alması, zararlı eylemin meydana gelmesini önleyecektir. Tazminatın caydırma işlevinden asıl anlaşılması gereken zararın telafisinden bağımsız tazminatın önleme işlevidir. Zararın telafisinden bağımsız tazminatın önleme işlevinde nasıl bir tazminatla zarar veren haksız fiili işlemekten vazgeçirilebilir sorusuna cevap aranır. Diğer bir deyişle zararın telafisinden bağımsız tazminatın önleme işlevi, zarar vereni zararı önlemek için uygun tedbirler almaya itecek tazminat miktarını belirlemek suretiyle haksız fiilin oluşumunu önlemeyi hedefler. Bu hedefe ulaşmak için tazminat miktarı, zenginleşme yasağı gözetilerek belirlenmez. Tazminat miktarının zarar vereni haksız eylemde bulunmaktan caydırarak büyüklükte olması gözetilir. Telif tazminatından farklı olarak caydırma tehdidi yaratmak için telif miktarını aşan yeterli miktarda bir tutarın verilmesi gereklidir. Tazminatın, zarar vereni safi cezalandırma amacıyla verilmesi halinde tazminatın cezalandırma işlevi gördüğü söylenebilir. Burada tazminat, zarar vereninin kınandığı, kefaret ödediği ve ceza çektiği hissini yaratacak yeterli büyüklükte olan bir bedeldir. Böyle bir tazminat, telif tazminatına ilave olarak davalının ve başkalarının sosyal olarak kabul edilemez eyleminden kaçınmalarını sağlayacak ve ayrıca davalının bu tip eylemini tekrarlamasını önleyecektir. Tazminatın işlevleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. GÜL, İbrahim: ABD ve Türk Hukukunda Medeni Ceza, Yetkin Yayınevi, Ankara 2015, s. 86 vd.; GÜL, İbrahim: Türk Özel Hukuku'nda Tazminatın Caydırma İşlevinin Yetersizliği, Batider, Y. 2017, C. 33, Sa. 3, s. 101-125, s. 101 vd..

⁵⁰ GÜL, Caydırma, s.106.

⁵¹ GÜL, Caydırma, s.113.

⁵² AKYİĞİT, s. 217.

⁵³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 360.

⁵⁴ ARAL/AYRANCI, s. 329.

⁵⁵ ACAR, Özel Hükümler, s. 362.

⁵⁶ ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 581.

⁵⁷ GÜMÜŞ, Kira, s. 325.

⁵⁸ GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı, 4. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2019, s.308.

dir. İNCEOĞLU'na göre de, bu tazminat, medeni hukuk cezasıdır⁵⁹. Bu konuda hukukumuzda genel geçerli bir ilke olan, ödenecek tazminatın zarar miktarını aşamayacağı kuralından sapılmış ve kiraya vereni "cezalandırmak" amacıyla ödenecek tazminatın bir yıllık kira bedelinden az olmayacağı hükme bağlanmıştır. Bir yıllık kira bedelinden daha fazla bir tazminata hükmedilebilmesi için kiracının, bundan daha fazla bir zararının mevcudiyetini ispatlaması gerekir⁶⁰. Taraflar, sözleşme ile daha fazla bir tazminat öngörebilirler⁶¹. AKGÜN/AKAY⁶² ise, bu tazminatı medeni hukuk cezası olarak nitelendiren görüşe katılmaktadır. AYDOĞDU/KAHVECİ'ye göre⁶³, yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde ödenecek tazminat, ceza tazminatıdır. Kiracı, cezai şart ve yoksun kalınan kar da isteyebilir ve bunlar bir yıllık tazminat tutarından mahsup edilmemelidir. Çünkü bu tazminatta kiraya verene ceza ödetme amacı vardır⁶⁴. SARUHAN'a göre, yeniden kiralama yasağı Kanunda özel olarak maddi tazminat yaptırımına tabi kılınmış olması sebebiyle, burada cezalandırıcı bir yasal hüküm söz konusudur⁶⁵. BURCUOĞLU'na göre ise, yeniden kiralama yasağına aykırı eylemlere ceza verilmemesi nedeniyle ceza kaldırılarak mahkemelerin takdir edeceği tazminat yaptırımı getirilmiştir⁶⁶.

Yeniden kiralama yasağına aykırılık nedeniyle tazminatın hukuki niteliğini belirlemek için yeniden kiralama yasağının amacını değerlendirmek gereklidir. Yeniden kiralama yasağının dayandığı iki sona erme sebebi, kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkindir. Bundan hareketle, kiracının mağdur olmaması için, kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkının kötüye kullanılmasının önlenmek istendiği söylenebilir. Gerçekten, kiraya verenin veya yeni malikin, gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirirken, kiralanana gereksinim iddiasında bulunmasında samimi olması; yani göstermelik olarak kiralanana ihtiyacının olduğu iddiasında bulunmaması istenmektedir. Esaslı onarım nedeniyle tahliye halinde de, kiralananın tahliye edilmesi sonrası eski haliyle kiralananın üç yıl süreyle başkasına kiraya verilmesi yasaklanarak, kiraya verenin esaslı onarım göstermelik nedenine dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirmesinin önüne geçilmek istenmektedir.

Bunun yanında, yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde, TBK ile 6570 sayılı Kanun döneminde uygulanan cezai yaptırımların uygulanmasından vazgeçilerek, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedeli tutarından az olmayan bir tazminatı isteyebilme hakkının tanınması⁶⁷ gözetildiğinde, tazminatın önde giden işlevinin önleme işlevi olduğu söylenebilir. Diğer bir anlatımla, aynı eylemlerin 6570 sayılı Kanunun 16'ncı maddesinde

⁵⁹ İNCEOĞLU, C. 2, s. 421, s. 541. İNCEOĞLU'nun "Esasen burada kanun tarafından öngörülmuş bir cezai şartın mevcut olduğunu ifade etmek yanlış olmayacaktır." ifadesi ile bu tazminatı aynı zamanda kanun tarafından öngörülmuş bir cezai şart olarak da nitelendirdiği de söylenebilir. İfade için bkz. İNCEOĞLU, C2, s. 422.

⁶⁰ İNCEOĞLU, C. 2, s. 422, s. 542. Aynı doğrultuda bkz. ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 581; AKGÜN AKAY, s. 93.

⁶¹ İNCEOĞLU, C. 2, s. 422.

⁶² AKGÜN AKAY, s. 93, s. 116.

⁶³ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 632, s. 634.

⁶⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 635.

⁶⁵ SARUHAN, s. 373.

⁶⁶ "Yargıtay her şeyi böyle yapıyordu. Yani bu hükmü uygulamamak için. Efendim tahliye, tam işte icra çıkmışta sandalyeyi bıraktı bırakmadı doğrudur. Tekrar söylüyorum bir daha biz medeni hukukuz bizde ceza meza yok arkadaşlar. Bizde böyle şeyler yok. Biz o cezayı kaldırdık. Tazminat mahkemeler takdir ederse etsin dedik."; BURCUOĞLU, Haluk: Seminer: Borçlar Kanunu'na Getirilen Yenilikler, İzmir Barosu Dergisi, Y. Mayıs 2012, Y. 77, Sa. 2, s. 9-91, s. 70.

⁶⁷ İNCEOĞLU, C. 2, s. 541; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 632.

suç sayılarak önlenmek istenmesi ile TBK ile getirilen yeniden kiralama yasağına aykırılık nedeniyle tazminat ile önlenmek istenmesi arasında paralellik olduğu söylenebilir⁶⁸.

Bütün bu nedenlerle yeniden kiralama yasağına aykırılık nedeniyle tazminatın hukuki niteliğinin, cezanın önleme işlevini üstlenmiş bir medeni ceza olduğu kanaatindeyim. Bunun sonucu olarak, eski kiracı, yeniden kiralama yasağına aykırılık nedeniyle tazminata ilaveten zararını ayrıca talep edebilir⁶⁹. Bunun yanında, medeni cezanın caydırma etkisini zayıflatmaması için kiracının elde ettiği yararların bu tazminattan indirilmemesi benimsenmelidir. Ayrıca eski kiracının, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedeli tutarını aşan zararı olmasa dahi, medeni cezanın caydırma etkisini güçlendirmek için, eski kiracının son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedeli tutarından daha fazla tazminata karar verilebilir.

Bununla birlikte, esaslı onarım sonrası kiralananı yeni haliyle öncelikle kiralama hakkı bakımından tazminatın farklı bir işlev gördüğü düşünülebilir. Nitekim kiraya verenin tazminat ödemeyi tercih ederek tercihini eski kiracıya kiraya vermeme yönünde kullanmasının kötü niyetli bir davranış olmadığı söylenebilir. Bu nedenle, eski kiracının, esaslı onarım sonrası yenilenen kiralananı öncelikle kiralama hakkını kullanma fırsatının verilmemesinin yaptırımsız kalmaması ve kiracının tahliyesi sonucunda ortaya çıkan mağduriyetin giderilmesi amacıyla bu tazminatın kabul edildiği söylenebilir. Dolayısıyla, öncelikle kiralama hakkının kullanılmaması nedenine dayalı tazminatın varsayılan bir zararı telafi işlevi gördüğü söylenebilir. Ancak kiraya veren, eski kiracıya kiraya vermeme amacıyla hareket ederek esaslı onarıma dayalı kira sözleşmesini sona erdirirse; yani kötü niyetli davranırsa, buradaki tazminatın önleme işlevi gördüğü benimsenmelidir.

Eski kiracının hakkını aramaya teşvik edici olması nedeniyle, tazminat yaptırımının, ceza yaptırımına göre daha işlevsel olduğu söylenebilir⁷⁰. Gerçekten, eski kiracının, kiraya verenin kötü niyetini görmesi halinde, zarar miktarını ispat etmeden, bir yıllık kira bedelini almak için hakkını aramak isteyeceğini söylemek yanlış olmayacaktır.

VII-SONUÇ

Yeniden kiralama yasağına aykırı hareket edilmesi halinde, eski kiracı, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat talep edebilir. Bu tazminata esas alınan bir yıllık kira bedeli, brüt kira üzerinden hesaplanmalıdır. Bunlara ilaveten, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ’in (2018-32/52) verdiği imkânlar çerçevesinde taşınmaz kira bedelinin yabancı para ile belirlenmesi, ancak ödemenin Türk lirası olarak yapılması halinde ödenen Türk lirası tutarları, son kira döneminde ödenen bir yıllık kira bedeli tutarı hesabında dikkate alınmalıdır. Kira bedelinin yabancı para ile belirlenmesi halinde ise, bir yıllık kira bedeli tutarı, son kira döneminde ödenen bir yıllık yabancı para tutarının yeniden kiralama yasağının başladığı tarihteki döviz satış kuru üzerinden Türk lirası karşılığı olarak belirlenmelidir. Bunların yanında, kira sözleşmesinin bir yılını doldurmamış olması halinde

⁶⁸ Aynı yönde bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 323, s. 324; ÖZDOĞAN/OYMAK, s. 578; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 632; İNCEOĞLU, C. 2, s. 533.

⁶⁹ Aynı yönde bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 635. SARUHAN’a göre, bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere maddi tazminat talebi dışındaki kira farkı, kar yoksunluğu, taşınma ve tadilat giderleri gibi zarar kalemleri yer alır. Bkz. SARUHAN, s. 375 vd..

⁷⁰ İNCEOĞLU, C. 2, s. 402, s. 541. AYDOĞDU/KAHVECİ’ye göre “*Ortada özel hukuktan kaynaklanan bir uyumsuzluk olduğu için hapis cezasının kaldırılması olumludur. Ancak para cezasının üç yıl kiralama yasağına paralel olmayacak biçimde (mülga GKHK. 16 hükmünden farklı olarak) üç yıl yerine bir yıl olarak öngörülmesi, kanımızca kötüye kullanmaları engellemede geriye gidiş açısından yerinde değildir.*” AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 632.

bir yıllık kira bedeli, son ödenen kira bedelinin kalan ay ile çarpımıyla bulunan tutar ile ödenen tutarların toplamı olarak kabul edilmelidir.

Hâkim, kiraya verenin eski kiracı yerine başkasına kiraya vermesi sonucunda elde ettiği kazancı gözeterek, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden daha fazlasına hükmedebilir. Buna karşın, hâkim talep olmaksızın, yeniden kiralama yasağına aykırılık nedenine dayalı tazminata hükmedemez.

Bu tazminatın hukuki niteliği belirlenirken, yeniden kiralama yasağının getiriliş amacı gözetilmelidir. Yeniden kiralama yasağı, kiraya verenden kaynaklanan, ancak göstermelik nedenlerle kira sözleşmesinin sonlandırılarak kiracının, kiralanandan tahliye edilmesini veya bunun bir baskı unsuru olarak kullanılmasını; yani kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kötüye kullanması önlemek amacıyla kabul edilmiştir. Ayrıca yeniden kiralama yasağının kiraya vereni, eski kiracının öncelik hakkını kullanmasına imkân sağlamaya zorlama amacı taşıdığı söylenebilir.

Bu nedenle yeniden kiralama yasağına aykırılık nedenine dayalı tazminat, telafi işlevi gören tazminat değildir. Bu tazminatın hukuki niteliği, cezanın önleme işlevini üstlenmiş bir medeni cezadır. Diğer bir deyişle, bu tazminatın önde giden işlevi, telafi tazminatından bağımsız, önleme işlevidir. Dolayısıyla bu tazminatın, cezalandırma işlevi görmediği söylenebilir. Diğer yandan, öncelikle kiralama hakkının kullanılmaması nedenine dayalı tazminatın, kiraya verenin kötü niyetli olması hariç, varsayılan bir zararı telafi işlevi görebileceği gözetilmelidir.

Bu çerçevede eski kiracı, yeniden kiralama yasağına aykırılık nedenine dayalı tazminata ilaveten varsa zararlarını ayrıca talep edebilir. Kiracının elde ettiği yararlar, yeniden kiralama yasağına aykırılık nedenine dayalı tazminattan indirilmez. Buna ilaveten, yeniden kiralama yasağına aykırılık nedenine dayalı son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden daha fazla bir tazminata hükmedebilmesi için, eski kiracının zararının varlığını ispat etmesine gerek yoktur.

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Batider	: Banka Ticaret Hukuku Dergisi
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.	: Esas
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
K.	: Karar
m.	: Madde
s.	: Sayfa
Sa.	: Sayı
T.	: Tarih
TAAD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
ÜHFD	: Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

vd.	: Ve devamı
Y.	: Yıl
Y. HD	: Yargıtay Hukuk Dairesi
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk: Kira Hukuku Şerhi, 4. Bası, Yayınevi, İstanbul 2017. “Kira”.
- ACAR, Faruk (Yavuz/Acar/Özen): Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 16. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2019. “Özel Hükümler”.
- AKGÜN AKAY, Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Nedenleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.
- AKINCI, Şahin: İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFD, Y.2008, C. 57, Sa.3, s. 33-50.
- AKYİĞİT, Ercan: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 12. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2019.
- ARPACI, Abdülkadir (HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir): Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitapevi, İstanbul 1992.
- AYAN, Nurşen: Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Y.2007, C. 15, Sa.2, s. 11-24.
- AYANOĞLU MORALI, Ahu: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu / TBK M. 347, C. 2, Vedat kitapçılık, İstanbul 2018.
- AYDEMİR, Efrail: Kira Hukuku, 4. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- AYSAL, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y.2103, C. 9, Sa.103-104, s. 183-191.
- BATUR, İsmail Cenk: Konut Gereksinimine Dayalı Tahliye Davalarında “Samimi ve Gerçek İhtiyaç” Kavramı, İBD, Y.2017, C. 91, Sa.6, s. 216-220.
- BURCUOĞLU, Haluk: Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan (Editörler: Ateş, Derya/Bulur, Alper), Beta Yayınevi, İstanbul 2008, s. 18-46. “Tasarı”.
- BURCUOĞLU, Haluk: 6570 Sayılı yasaya Göre Kiracını Tahliye Edilmesi, Filiz Kitapevi, İstanbul 1993. “6570 Sayılı”.
- BURCUOĞLU, Haluk: Seminer: Borçlar Kanunu’na Getirilen Yenilikler, İzmir Barosu Dergisi, Y. Mayıs 2012, Y.77, Sa.2, s. 9-91.
- CERAN, Mithat: Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tespit Davaları, 2. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2015.
- DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan: Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Yetkin Yayınevi, Ankara 2018.
- DOĞAN, Murat: 6098 Sayılı TBK’na göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları

Dergisi: Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, 3-4 Haziran 2011, Sempozyum No:3, Y.2011, s. 501-519. "Sempozyum".

DOĞAN, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerini Sona Ermesi, Ankara 2011. "Kira".

EKİNCİ, Hüseyin: Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu, Adalet Dergisi, Y.2005, Sa.23, s. 88-116.

ERDOĞAN, Hasan: Tahliye, Kira Tespit, Kira Alacağı, Tazminat Davaları, 2. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2010.

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2018.

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017. "Özel".

ERZURUMLUOĞLU, Erzan: Sözleşmeler Hukuk (Özel Borç İlişkileri), 7. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2017.

GÖKYAYLA, Emre: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu / TBK M. 339, C. 2, Vedat kitapçılık, İstanbul 2018.

GÖKYAYLA, Emre: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK M. 389), Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi: Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Y.2013, C. 8, Özel Sayı, Cilt 2, s. 1203-1252.

GÜL, İbrahim: ABD ve Türk Hukukunda Medeni Ceza, Yetkin Yayınevi, Ankara 2015.

GÜL, İbrahim: Türk Özel Hukuku'nda Tazminatın Caydırma İşlevinin Yetersizliği, Batider, Y.2017, C. 33, Sa.3, s. 101-125. "Caydırma"

GÜLER, Alev: 6570 Sayılı Kira Kanunu'nun 15-16 Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar, ABD, Y.1978, Sa.4, s. 632-635.

GÜNAY, Erhan: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2017.

GÜLER, Zeynep: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Dava Yoluyla Sona Ermesi, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y.2016, C. 15, Sa.2, s. 713-748.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012. "Kira"

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı, 4. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul 2019.

İKİZLER, Metin: Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2016, C. 20, Sa.2, s. 25-59.

İNCEOĞLU, M. Murat: Kira Hukuku, C. 2, 2. Bası, 1. Basıdan Tıpkı 2. Basım, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2017.

İPEK, Eyüp: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, TBB Dergisi, Y.2012, Sa.102, s. 59-92.

KAHRAMAN, Zafer: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu / TBK M. 299, C. 2, Vedat kitapçılık, İstanbul 2018.

KALENDER, Ahmet: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi, Terazi Hukuk Dergisi, Y.2017, C. 12, Sa.136, s. 27-35.

KAYA, İlkay: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y.2015, C. 9, Sa.123, s. 171-196.

KILIÇOĞLU, Mustafa: Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılma, Tazminat ve Alacak Davaları, 3. Bası, Bilge Yayınevi, Ankara 2015.

KIRMIZI, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Bilge Yayınevi, Ankara 2013.

KOÇ, Nevzat: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol ÜHFD, Y.2014, C. 1, Sa.1, s. 7-35.

KOÇAK DİKER, Duygu: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2018.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu / TBK M. 310, C. 2, Vedat kitapçılık, İstanbul, 2018.

ÖZDOĞAN, Mustafa/OYMAK, Tuba: 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'nda Kira, Bilge Yayınevi, Ankara 2013.

ÖZEN, Burak: Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan Özel Sayısı, Y.2016, C. 22, Sa.3, Cilt 2, s. 2033-2062.

ÖZTÜRK, Mehmet: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri, DEÜHFD: Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan Özel Sayısı, Y.2017, C. 19, s. 1549-1595.

RUHİ, Canan/RUHİ, Ahmet Cemal: Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.

SARUHAN, Utku: Yeniden Kiralama Yasağı (TBK M. 355), TAAD, Y.2019, C. 10, Sa.37, s. 353-383.

ŞENER, Oruç Hami: İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010.

TOSUN, Yalçın: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Vereninin Gereksinimi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, Sa.137-138, s. 31-53.

TUNABOYLU, Müslim: Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Yetkin Yayınevi, Ankara 2013.

ÜNAL, Canan: Yargıtay Kararları Işığında Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, İBD, Y.2010, C. 84, Sa.3, s. 1525-1543.

YAVUZ, Nihat: Kira Hukuku, 6. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2018.

ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 19. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara 2019.