



İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında
Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)**

Yüksek Lisans Tezi

H. Kübra Ganbari

Ekim 2024



İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında
Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)**

Yüksek Lisans Tezi

H. Kübra Ganbari

Danışman

Prof. Dr. Sezer Çabri

Ekim 2024

TEZ JÜRİSİ ONAYI

H. Kübra Ganbari tarafından hazırlanan "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)*" başlıklı bu Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı'nda hazırlanmış ve jürimiz tarafından kabul edilmiştir.

JÜRİ ÜYELERİ

İMZA

Tez Danışmanı:

Prof. Dr. Sezer Çabri

İstanbul Medeniyet Üniversitesi

Üyeler:

Unvanı Adı Soyadı: Doç. Dr. Caner Taşatan

Kurumu: İstanbul Medeniyet Üniversitesi

Unvanı Adı Soyadı: Doç. Dr. Osman Açıkgöz

Kurumu: İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi

Tez Savunma Tarihi: 07/10/ 2024

BEYANLAR

Yazım ve Kaynak Gösterme Kılavuzu Beyanı

Danışmanlığımda yazılan bu tezin CHICAGO yazım ve kaynak gösterme kılavuzunda belirtilen kurallara uygun olarak yapılandırıldığı ve bu kılavuzun dipnot kaynak gösterme standartlarının bu tezde tutarlı olarak uygulandığı tarafımdan incelenerek teyit edilmiştir.

İmza

Prof. Dr. Sezer Çabri

Etik İlkeler Sadakat Beyanı

Hazırladığım bu tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu, akademik ve etik kuralları gözeterek çalıştığımı ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi beyan ederim.

İmza

H. Kübra Ganbari

ÖZET

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)

Ganbari, H. Kübra

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Sezer Çabri

Ekim 2024

Yeniden kiralama yasağını düzenleyen Türk Borçlar Kanunu m. 355, hukukumuzda kiracıyı korumak için sevk edilmiş hükümlerden birisidir. Yeniden kiralama yasağı, kiraya verenin kiracıyı keyfi olarak tahliye ederek, kiralananı üçüncü bir kişiye kiraya vermesini önlemeyi amaçlamaktadır. Düzenleme, hukukumuzda özgü bir nitelik taşır. Buna göre hüküm, gereksinim ya da yeniden inşa ve imar sebepleriyle kiracının tahliyesi halinde, kiralananın üçüncü bir kişiye kiralınmasını yasaklamaktadır. Ancak bu yasak, kiraya verenle üçüncü kişi arasında yapılan sözleşmeden bağımsızdır. Dolayısıyla, kiraya verenle üçüncü kişi arasında bu yasağa aykırı akdedilen sözleşme ilke olarak geçerlidir. Yasağa aykırılığın somut yaptırımını ise yalnızca medeni hukuk cezası niteliğindeki tazminattır. Yeniden kiralama yasağı, tarafların iradelerinin uyuşmasına gerek kalmaksızın doğrudan kanundan dolayı bir sorumluluk öngörmektedir. Bu yönüyle sözleşmeden doğan sorumluluk ile haksız fiil kaynaklı sorumluluktan ayrılır. Yasağa aykırılık nedeniyle ödenecek tazminat, kiracının son kira yılında ödediği kira bedelinden daha düşük olamaz. Ayrıca yeniden inşa ve imar halinde kiralananın yeni haliyle kiralınması noktasında eski kiracının öncelik hakkı bulunmaktadır. Öncelik hakkı, kiraya verenin eski kiracıya yapacağı yazılı bildirimle kullanılabilir. Öncelik hakkının kullandırılmaması da yine tazminat sorumluluğu ile yaptırıma bağlanmıştır. Uygulamada yeniden kiralama yasağına dair hükmün, kiracının tahliyesinin ancak mahkeme kararı ve cebri icra yoluyla gerçekleştiği durumlarda mümkün olduğu kabul edilmektedir. Bu durum, hükmün uygulama alanını daraltmaktadır. Yine de yeniden kiralama yasağı kapsamında sıkça davalar açılmaktadır. Bu çerçevede kiracının hangi süreler zarfında, hangi usul kurallarına uyarak dava açması gerektiği de ayrıca önem arz eder. Yeniden kiralama yasağı kaynaklı açılacak davalar, kira ilişkisinden doğan ve sulh hukuk mahkemelerinde görülmesi gereken davalardır. Bu davalar dava şartı olan zorunlu arabuluculuk kapsamındadır.

Anahtar Kelimeler: Yeniden kiralama yasağı, gereksinim sebebiyle tahliye, yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye, tazminat, arabuluculuk

ABSTRACT

The Prohibition of Re-leasing (TCO Art. 355) in Leasing of Residential and Commercial Premises

Ganbari, H. Kübra

Master's Thesis, Department of Private Law, Private Law Program

Supervisor: Prof. Dr. Sezer Çabri

October 2024

Article 355 of the Turkish Code of Obligations, which regulates the prohibition of re-leasing, is one of the provisions in our law that has been legislated to protect the lessee. The prohibition of re-leasing aims to prevent the lessor from arbitrarily evicting the lessee and renting the leased property to a third party. The regulation is unique to our law. Accordingly, the provision prohibits the lease of the leased property to a third party in the event of evict of the lessee due to necessity or reconstruction and zoning reasons. However, this prohibition is irrelevant from the agreement between the lessor and the third party. Therefore, the agreement concluded between the lessor and the third party in violation of this prohibition is valid in principle. The concrete sanction for breach of the prohibition is only compensation as a punitive damage. The prohibition of re-leasing arises directly from the law, without the need for the will of the parties. In this respect, it differs from contract liability and tort-based liability. The compensation to be paid due to the violation of the prohibition will not be lower than the rent paid by the lessee in the last lease year. In addition, in case of reconstruction and zoning, the previous lessee has the right of priority in renting the leased property in its new form. The right of priority can be exercised with a written notification from the lessor to the previous lessee. Failure to exercise the right of priority is also sanctioned with damages. In practice, it is widely accepted that the provision on the prohibition of re-leasing is only possible in cases where the eviction of the lessee is realized by court decision and compulsory execution. This situation narrows the scope of application of the provision. Nevertheless, lawsuits are frequently filed within the scope of the prohibition of re-leasing. Here, it is also important to determine within what period and by following which procedural rules the tenant must file a lawsuit. This is because the lawsuits to be filed due to the prohibition of re-leasing are lawsuits arising from the lease relationship and should be heard in the civil courts of peace. Likewise, these lawsuits fall within the scope of mandatory mediation.

Keywords: The prohibition of re-leasing, the eviction of the lessee due to necessity reason, the eviction of the lessee reconstruction and zoning reason, mediation

İÇİNDEKİLER

BEYANLAR	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR	x
GİRİŞ	1
1. KONUNUN TAKDİMİ	1
2. ARAŞTIRMA PLANI	4

BÖLÜM I

YENİDEN KİRALAMA YASAĞININ

TARİHÇESİ, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ŞARTLARI

1.1. Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenleme	6
1.1.1. Düzenlemenin İçeriği	6
1.1.2. Düzenlemenin Tarihçesi	7
1.1.2.1. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Tasarısı ile Kanun ve Uygulaması	7
1.1.2.2. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da ve Türk Borçlar Kanunu’nda Yer Alan Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenlemelerin Karşılaştırılması	10
1.1.3. Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenlemenin Niteliği	13
1.1.3.1. Kiracıyı Koruma Amacı Gütmesi	13
1.1.3.2. Nispi Emredici Nitelikte Olması	13
1.1.3.3. Kanundan Doğan Bir Yükümlülüğü Düzenlemesi	14
1.1.3.4. Sözleşme Sonrası Sorumluluktan Ayrılması	16
1.2. Düzenlemenin Uygulanmasına İlişkin Şartlar	18
1.2.1. Taraflar Arasında Konut veya Çatılı İşyeri Kirası Olması	18
1.2.1.1. Konut	19
1.2.1.2. Çatılı İşyeri	20
1.2.1.3. TBK m. 339 Hükmünün Uygulama Alanına İlişkin Diğer Hususlar	21

1.2.1.4. TBK m. 355 Hükümünün Diğer Kira Sözleşmelerine Kıyasen Uygulanıp Uygulanmayacağı Meselesi	22
1.2.2. Tahliyenin Belirli Sebeplerle Gerçekleşmesi.....	24
1.2.2.1. Genel Olarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	24
1.2.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Dair Özel Sona Erme Sebepleriyle Sözleşmenin Sona Ermesi	25
1.2.2.2.1. Bildirim Yoluyla Kira Sözleşmenin Sona Ermesi	25
1.2.2.2.2. Dava Yoluyla Kira Sözleşmenin Sona Ermesi	27
1.2.3. Kiralananın Tahliyesinin Sağlanması	28
1.2.3.1. Kanuni Düzenleme ve Yargı İçtihatları	28
1.2.3.2. Değerlendirme ve Görüşümüz	31
1.2.4. Yeni Bir Kira Sözleşmesinin Yapılması	33

BÖLÜM II

YENİDEN KİRALAMA YASAĞINA AYKIRILIK VE

YASAĞA DAİR ÖZEL HUSUSLAR

2.1. Gereksinim Amacıyla Tahliye	34
2.1.1. Gereksinim Amacıyla Tahliyenin Şartları	34
2.1.1.1. Belirli Kişilerin Gereksinim İçinde Olması	34
2.1.1.2. Gereksinimin Gerçek ve Samimi Olması	36
2.1.1.3. Süre	37
2.1.2. Yeni Malikin Gereksinimi	38
2.1.2.1. Yeni Malikin Gereksinimi Kavramı	38
2.1.2.2. Yasal Mirasçıların Yeni Malik Olması ve Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinin Durumu	41
2.1.3. Malik Olmayan Kiraya Veren ve Kiraya Veren Olmayan Malikin Gereksinimi	43
2.1.4. Tüzel Kişinin Gereksinimi Amacıyla Tahliye	45
2.1.5. Birlikte Mülkiyette Gereksinim Amacıyla Tahliye	48
2.2. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliye	51
2.2.1. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Şartları	52
2.2.1.1. Kanunda Öngörülen Faaliyetlerin Gerçekleştirilmesi	52
2.2.1.1.1. Kiralananın Yeniden İnşası	52
2.2.1.1.2. Kiralananın İmarı Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi	53

2.2.1.2. Kiralananın Kullanılmasının İmkânsız Olması.....	54
2.2.1.3. Yeniden İnşa ve İmar Amacının Gerçekçi Olması ve Projenin Onaylanması.....	55
2.2.1.4. Süre	56
2.2.2. Malik Olmayan Kiraya Veren ve Kiraya Veren Olmayan Malikin Tahliye Talebi.	57
2.2.3. Kat Mülkiyetine Tabi Yerlerde Yeniden İnşa ve İmar	58
2.2.4. Birlikte Mülkiyete Tabi Yerlerde Yeniden İnşa ve İmar	59
2.2.5. Geçici Tahliye ve Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliye ile Bağlantısı.....	61
2.2.5.1. Geçici Tahliye Kavramı	61
2.2.5.2. Geçici Tahliye Kavramı ve Yeniden İnşa ve İmar ile Bağlantısı	62
2.2.6. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Hükümleri.....	63
2.2.6.1. Yeniden İnşa ve İmar Gerçekleşmemesi.....	63
2.2.6.2. Yeniden İnşa ve İmarın Kiraya Veren ile Kiracı Arasındaki Hukuki İlişkiye Etkileri.....	65
2.2.6.2.1. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyede Bildirim ve Öncelik Hakkı.....	65
2.2.6.2.2. Gereksinim Amacıyla Tahliyede Bildirim ve Öncelik Hakkı.....	67
2.3. Yeniden Kiralama Yasağında Haklı Sebep.....	67
2.3.1. Haklı Sebep Kavramı	67
2.3.2. Haklı Sebebin İspatı.....	69
2.3.3. Haklı Sebep Örnekleri.....	69
2.4. Yeniden Kiralama Dışındaki Durumların Yasak ile Bağlantısı.....	71
2.4.1. Kiralananın Boş Bırakılması.....	71
2.4.2. Kiralananın Kira Dışında Yollarla Başkalarına Tahsis Edilmesi	72
2.4.3. Yeniden İnşa ve İmar Faaliyetlerinin Uzaması ile Öncelik Hakkının Ötelenmesi..	73

BÖLÜM III

YENİDEN KİRALAMA YASAĞININ YAPTIRIMI OLARAK TAZMİNAT VE ZAMANAŞIMI İLE USULİ İŞLEMLER

3.1. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılığın Yaptırımı	75
3.1.1. Maddi Tazminat	75
3.1.1.1. Tazminatın Hukuki Niteliği	77
3.1.1.1.1. Tazminatın Hukuki Niteliğine Dair Görüşler	77
3.1.1.1.2. Değerlendirme ve Görüşümüz	78
3.1.1.2. Tazminatın Miktarı	79
3.1.1.2.1. Genel Düzenleme.....	79

3.1.1.2.2. Kira Bedeli Kavramı	79
3.1.1.2.3. Tazminat Miktarının Belirlenmesi	80
3.1.1.2.4. Götürü Miktarın Üzerindeki Diğer Tazminat Taleplerinin Durumu	81
3.1.1.3. Tazminat Talebine İşletilecek Faiz	84
3.1.2. Manevi Tazminat	85
3.1.3. Tarafların TBK m. 355 Hükmüne Dair Anlaşmalarının Anlamı	86
3.1.3.1. Borçlar Hukuku Çerçevesinde Yapılan Sözleşmeler	86
3.1.3.1.1. Tahliye Öncesinde Yapılan Sözleşmeler	86
3.1.3.1.2. Tahliye Sonrasında Yapılan Sözleşmeler	88
3.1.3.2. Arabuluculuk Sürecinde Düzenlenen Anlaşma Belgesi	88
3.2. Tazmin Edilecek Zararın ve Miktarının İspatı	89
3.3. Zararı Tazmin ile Yükümlü Kişi	90
3.3.1. Kiraya Veren Malik Olduğu Hallerde	90
3.3.2. Birlikte Mülkiyette Zararı Tazminle Sorumlu Kişi	91
3.3.3. Kiraya Veren Malik Olmadığı Hallerde	93
3.3.4. Üçüncü Kişinin (Yeni Kiracının) Durumu	94
3.4. Yeniden Kiralama Yasağına Dair Davaların Usul Hukuku Açısından Değerlendirilmesi	94
3.4.1. Görevli Mahkeme	94
3.4.2. Yetkili Mahkeme	96
3.4.3. İspat	96
3.4.3.1. İspat Yükü ve İspatı Gereken Hususlar	96
3.4.3.2. Kusurun İspatı	98
3.4.4. Arabuluculuk	99
3.4.4.1. Zorunlu ve İhtiyari Arabuluculuk Kavramları	99
3.4.4.2. Zorunlu Arabuluculuğun Yeniden Kiralama Yasağı ile Bağlantısı	101
3.5. Yeniden Kiralama Yasağına Dair Davaların Tabi Olduğu Zamanaşımı	102
SONUÇ	105
KAYNAKÇA	109

KISALTMALAR

Akt.	: Aktaran
b.	: Bent
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BK	: 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
c.	: Cümle
dn.	: Dipnot
E.	: Esas Numarası
GKHK	: 6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
K.	: Karar Numarası
Karş.	: Karşılaştırınız
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
N	: Paragraf Numarası
OR	: İsviçre Borçlar Kanunu

RG.	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
T.	: Karar Tarihi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
vb.	: ve benzeri
YİBHKG	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

1. KONUNUN TAKDİMİ

Kira hukuku, hukukumuzun en dinamik alanlarından biridir. Kira hukukundan doğan uyuşmazlıklar hem sayı hem de güncellik açısından her zaman hukukumuzun önde gelen meselelerinden biri olmuştur. Özellikle konut kiralari, barınma hakkı ile ilişkisinden dolayı önemini sürekli korumaktadır. Bu sebeple gerek mülga 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu¹ gerekse de mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun² (GKHK) ile birçok özel düzenleme getirilmiştir. Nihayetinde söz konusu kanunun birçok hükmü ve kanunun yürürlükte olduğu dönemdeki kimi yargı içtihatları 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na³ “konut ve çatılı işyeri kiralari” (m. 339 vd.) başlığıyla girmiştir⁴. Bu çerçevede tezimizin konusu konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilgili hükümler arasında yer alan TBK m. 355 hükmünde düzenlenen yeniden kiralama yasağı olup çalışmamızda hükmün kapsamı, hukuki niteliği, uygulanma koşulları ve sonuçlarının ortaya konulması amaçlanmıştır.

Bilindiği üzere kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin birçoğu, kiraya veren karşısında kiracıyı korumayı amaçlayan ve emredici nitelikteki düzenlemelerden oluşmaktadır⁵. Konut ve çatılı işyeri kiralari açısından özellikle konut kiralari bu durum daha belirgindir. Yeniden kiralama yasağı da bu doğrultuda kiracıyı koruyan bir hüküm olarak kiracının haksız ve keyfi bahanelerle tahliyesini sınırlamaktadır⁶. Buna göre kiraya veren, gereksinim nedeniyle veya yeniden inşa ve imar amacıyla kiralananın tahliyesini sağladığı durumlarda, üç yıl geçmedikçe haklı sebep olmaksızın kiralanan eski kiracıdan başkasına

¹ RG. T. 26.01.1940, S. 4417; Bundan sonra “MKK” olarak anılacaktır.

² RG. T. 27.05.1955, S. 9013; Bundan sonra “GKHK” olarak anılacaktır.

³ RG. T. 04.02.2011, S. 27836; Bundan sonra “TBK” olarak anılacaktır.

⁴ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 413; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 357. Yargıtay konut ve çatılı işyeri kiralari'nin özel olarak ayrı bir başlıkta düzenlendiğini şöyle belirtmektedir; “Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralari'nin TBK'da bağımsız bir ayırım içinde özel olarak düzenlemiştir. Bunun nedeni, konut ve çatılı işyeri kiralari'nde kiracı, sözleşmenin zayıf tarafını oluşturduğu için bu tür kira sözleşmelerinin nitelik ve içerik olarak kiracıyı korumaya yönelik hüküm ve kurallardan oluşma gereksinimidir (Eren, Fikret: *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara 2019, s. 398).” Yargıtay HGK, E. 2017/980 K. 2021/1302 T. 2.11.2021 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.04.2024).

⁵ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 416; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 1*, s. 4.

⁶ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 379; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 657; Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 944; Kanışlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine Değerlendirme”, s. 236.

kiralayamayacaktır. Bu yükümlülüğe aykırılığın sonucu olarak kiracının tazminat talep edebilmesi imkânı öngörülmüştür. Ayrıca yeniden inşa ve imar sebebiyle kiracının tahliyesi durumunda, eski kiracının kiralananına dair bir öncelik hakkı da bulunmaktadır.

Yeniden kiralama yasağı kısaca böyle olmakla beraber, hükmün detaylı olarak ele alınması gerekmektedir. Bu çerçevede öncelikle hükmün amacı ortaya konulmuş, bazı farklılıklar ve yenilikler içerse de GKHK m. 15⁷ ve kısmen de m. 16 hükümlerinin karşılığı olarak düzenlendiğinden hükmün tarihi gelişimi de irdelenmiştir. Mevzuat İsviçre Borçlar Kanunu (OR), yeniden kiralama yasağına dair bir düzenleme içermediği için⁸ mevzuat kanun açısından bir inceleme yapılmamıştır.

Hükmün niteliğinin ortaya konulması ve uygulama alanının tespit edilmesi çalışmamızın en önemli amaçlarından birisidir. Zira hüküm, kira sözleşmelerinin belirli bir türüne yani konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler içerisinde yer aldığından diğer kira sözleşmesi tiplerine uygulanabilir nitelikte olup olmadığı da değerlendirilmiştir.

Çalışmamız temelde; düzenleme, düzenlemenin gerekçesi ve mevzuat odaklı olarak hükmün incelenmesi ile sınırlanmamıştır. Bir yandan yeniden kiralama yasağının mevzuat ve öğretideki gelişimi incelenirken diğer yandan da uygulamaya yansıyan boyutu yargı içtihatları ile ortaya konulmaya çalışılmıştır. Her kanuni düzenlemede olduğu gibi TBK m. 355 hükmü de öğretide değerlendirilmiş ve farklı görüşler ileri sürülmüştür. Benzer şekilde her bir meselede olduğu gibi bu konuda da farklı yargı içtihatlarıyla uygulama gelişmiştir. Öğreti ile uygulamanın uyduğu ve farklılaştığı yönlerin analiz edilmesi, hükmün uygulamasının doğru anlaşılması açısından önemlidir. Bu sebeple çalışmamızda bu uyum ve uyumsuzluklar da ortaya koyulmaya çalışılmıştır.

⁷ Burcuoğlu, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, s. 119; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 340; Akıncı, “İşyeri Kiralarında Tasarının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s. 48; Kanışlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine Değerlendirme”, s. 238; Ceran, *Kira sözleşmesi tahliye*, s. 118; Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, s. 1079. TBK m. 355 hükmünün GKHK m. 15 hükmünün karşılığı olduğu yönünde; “*Dava 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi gereğince açılan tazminat davasıdır. Belirtilen yasa hükmüne göre kiraya veren ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltulmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamayacağı düzenlenmiş olup benzer düzenleme mülga 6570 sayılı yasanın 15. Maddesinde de bulunmaktadır.*” Yargıtay 6. HD. E. 2015/6530 K. 2015/10458 T. 26.11.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.04.2024).

⁸ Helvacı, *Yeni Türk Borçlar Kanunu*, s. 645; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 58, 59.

Hukukumuzda kira ilişkilerine dair uyuşmazlıklarda arabuluculuk zorunlu hale gelmiş ve dava şartı halini almıştır⁹. Bu noktada TBK m. 355 hükmünden kaynaklanan uyuşmazlıkların da bu kapsama girip girmediğinin teorik olarak tespiti önem taşımaktadır. Bu durum, hukukun doğru uygulanmasının yanında hak arama hürriyeti ile de yakından ilişkili olması açısından mutlaka göz önünde bulundurulması gereken bir mesele olduğundan çalışmamızda bu husus da incelenmiştir.

Tezimizin konusunun belirlenmesinde, yeniden kiralama yasağının hukuk uygulamamız ve öğreti açısından arz ettiği önem özellikle etkili olmuştur. Enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde kira bedellerinin fahiş şekilde artışı söz konusu olmaktadır. Bu dönemlerde kiraya verenler bir yandan kiracıları yüksek artışlara ikna etmeye çalışmakta iken diğer yandan da kiracıları tahliye zorlamaktadır. Bu hususları göz önünde bulunduran kanun koyucu kira artış oranlarını geçmişten bugüne kanunla sınırlandırma yoluna gitmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, emredici nitelikte olan TBK m. 344 hükmü, kira bedelinin artış oranını sınırlamaktadır¹⁰. Bu doğrultuda enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde geçici düzenlemeler de yapılmaktadır¹¹. 2022 ve 2023 yıllarında yapılan düzenlemelerle kira bedelinin artış oranı % 25 ile sınırlandırılmıştır¹². Buna karşılık ilk kira bedelinin belirlenmesi noktasında genel hükümler dışında bir sınırlama yoktur¹³. Günümüzde kiracıları tahliye ederek çok daha yüksek bir kira bedeliyle yeni bir kira sözleşmesi akdetme çabası son derece yaygın bir uygulama olarak karşımıza çıkmaktadır. Dolayısıyla yeniden kiralama yasağı bu noktada büyük önem arz eder. Kiraya veren, kiracıyı gereksinim ya da yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye zorladığında, TBK m. 355 hükmü devreye girmekte ve kiracı kimi zaman taşınmazı kiralamak ile ilgili öncelik

⁹ RG. T. 22.06.2012, S. 28331, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (Bundan sonra “HUAK” olarak anılacaktır.) m. 18(B)/1 bent a; ilgili hükme göre “*kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar*” 01.09.2023 tarihi itibarıyla zorunlu arabuluculuk dava şartına tabi olmuştur.

¹⁰ Özyakışır, *Kira Bedeli*, s. 196; Öktem Çevik, “Kiranın Tespiti”, s. 41; Sarı Fidan, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, s. 351, 352. Kira bedelinin artışına yönelik hükümlerin kamu düzeninden olduğu yönünde; “*Kiracıları koruma amacıyla getirilen TBK.nun 344.maddesindeki yasal düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğu kuşkusuzdur.*” Yargıtay HGK, E. 2012/1215 K. 2013/465 T. 10.4.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.04.2024).

¹¹ Öktem Çevik, “Kiranın Tespiti”, s. 41. İlgili düzenlemeler için bkz. Sarı Fidan, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, s. 368 vd.

¹² RG. T. 11.06.2022, S. 31863 ve RG. T. 15.07.2023, S. 32229.

¹³ Özyakışır, *Kira Bedeli*, s. 193; Sarı Fidan, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, s. 349; Ganbari, “Kira Artış Oranı Geçici Maddeler”, s. 205, 206.

hakkına sahip olacak, kimi zaman da hükme aykırılık söz konusu olduğunda tazminat talep edebilecektir.

Bu nedenlerle yeniden kiralama yasağı, konut ve çatılı işyeri kiralarında hem kiracı hem de kiraya veren açısından önemli sonuçlar doğurmaktadır. Kiracının bir tür güvencesi olan bu hükmün doğurduğu sonuçların doğru anlaşılması hukukun uygulanması açısından başlı başına bir anlam ifade etmektedir. Bu çerçevede madde metninde yer alan “*haklı sebep*” kavramının anlamı ortaya konulmalıdır. Benzeri şekilde “*tazminat miktarının hesaplanması*” ve “*öncelik hakkının kullanılması*” gibi kavramların da irdelenmesi ve hangi anlama geldiğinin anlaşılması önem arz etmektedir. Bu kavramların ifade ettiği mananın anlaşılması kanunun doğru uygulanmasını sağlayacağı gibi hükmün eksiklerinin tespit edilmesi ve gerek görülebilecek değişiklik önerilerinin ortaya konulması da ayrı bir önem arz etmektedir.

Son olarak, çalışmamızın konusunun gelecekte de önem arz etmeye devam edeceğini söylemek mümkündür. Zira ülkemizde güncel olarak kira bedellerinde yüksek artışlar gerçekleşmekte ve kiracıların tahliyesi için çeşitli yollara başvurulmaktadır. Bu nedenle TBK m. 355 hükmü kapsamına giren uyuşmazlıkların sayısının ileride daha da artacağı öngörülebilir. Benzeri şekilde, yüksek kira bedeli için kiracının tahliyesi sonrasında, kira bedelinin sınırlandırılması gibi çözümlere başvurulması da ihtimal dahilindedir. Bu ihtimaller yeniden kiralama yasağı benzeri hükümlerin ihdasına ya da hükmün kapsamının genişlemesine sebebiyet verebilecektir. Tüm bu hususlar tezimizin konusunun seçilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

2. ARAŞTIRMA PLANI

Çalışmamızın kapsamı konu ve zaman açısından çeşitli sınırlandırmalara tabi tutulmuştur. İlk olarak, yeniden kiralama yasağı ile ilgili TBK m. 355 hükmüne odaklanılmış ve çalışmamız boyunca her bir mesele bu maddeyle ilgili olduğu ölçüde ele alınmıştır. Örneğin, yeniden kiralama yasağı sadece konut ve çatılı işyeri kiralarında geçerli olduğundan, diğer taşınır veya taşınmaz malların kiralanmasında bu yasağın uygulanıp uygulanmaması meselesi yalnızca TBK m. 355 hükmü ile ilişkisi üzerinden ele alınmıştır. Aynı şekilde, kiracının tahliyesi sebeplerinin tümü ele alınmamış, gereksinim amacıyla tahliye ve yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye ise konumuzla ilgili olduğu ölçüde irdelenmiştir. Bu nedenle diğer tahliye sebeplerine detaylı olarak değinilmemiştir.

Çalışmamız boyunca kanunlarda geçen ifadelerin kullanılmasına özen gösterilmiştir. Bu açıdan örneğin ihtiyaç yerine gereksinim kavramı tercih edilmiştir. Buna karşın değinilen içtihatlarda kararlardan alıntılar yapıldığından bugün için kanunlarda yer almayan ya da değişmiş kavramlara rastlanılması mümkündür. Örnek olarak, bugün öncelik hakkı olarak ifade edilen kavram bazı yargı içtihatlarında tercih hakkı olarak kendine yer bulabilmektedir. Ayrıca özel bir anlam içeren farklı kavramlar kullanılmamıştır. Ancak anlatımı güçlendirmek için eski kiracı, önceki kiracı gibi bazı teknik olmayan ifadelere yer verilmiştir.

Mevzuat açısından temelde TBK kapsamında bir incelemeye gidilmiştir. İhtiyaç halinde ve konumuz ile ilgili olduğu ölçüde diğer kanunlara da değinilmiştir. Bu bağlamda TBK m. 355 hükmünden kaynaklanan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuk kapsamına girip girmediği ifade edilirken 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na¹⁴ ve Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na atıflar yapılmıştır. Keza 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu, çalışma kapsamı dışında görülmüş ve kira sözleşmesi ile kimi bağlantılarına rağmen bu kanun da kapsam dışında tutulmuştur. Aynı şekilde, TBK genel hükümleri de yeniden kiralama yasağı ile bağlantılı olduğu sürece irdelenmiştir. Örneğin, ürün kirasına dair hükümler sadece TBK m. 355 hükmünün ürün kirasında uygulaması olup olmadığıyla sınırlı olarak irdelenmiştir.

Günümüz hukuku açısından yeniden kiralama yasağı, yukarıda da ifade edildiği üzere, GKHK m. 15 ve m. 16 hükümlerinin karşılığı olarak TBK'de yer almıştır. Bu açıdan düzenlemenin tarihçesinden bahsedilirken bu düzenlemelere vurgu yapılmıştır. Ancak bunun dışında kiracının korunması açısından daha önceden var olan düzenlemeler incelenmemiştir. Başkaca bir deyişle, hukuk tarihi açısından da konu sınırlandırılmış, kira hukukumuzda dair özel kanun olan mülga GKHK ve TBK ile sınırlı olarak inceleme yapılmıştır.

Kiracının, kiraya veren karşısında pazarlık gücünün az olması sebebiyle kiracıyı korumak gelişmiş bütün hukuk sistemlerinde var olan bir durumdur. Ancak çalışmanın konusunu teşkil eden konut ve çatılı işyeri kiralarda yeniden kiralama yasağı hukukumuzda özgü bir düzenlemedir. Bu sebeple çalışmamızda karşılaştırmalı hukuktan ile ve mehzaz kanundan bahsedilmemiştir.

¹⁴ RG. T. 04.02.2011, S. 27836; Bundan sonra “HMK” olarak anılacaktır.

BÖLÜM I

YENİDEN KİRALAMA YASAĞININ

TARİHÇESİ, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ŞARTLARI

1.1. Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenleme

1.1.1. Düzenlemenin İçeriği

Yeniden kiralama yasağına dair TBK m. 355 hükmü, kira sözleşmelerinin özel bir türü olan konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler arasında yer almaktadır. Hüküm üç fıkradan ibaret olup, iki farklı yasak hali düzenledikten sonra yasağa aykırılığın yaptırımını bağımsız bir fıkra olarak düzenlenmiştir. TBK m. 355/1 hükmünde “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.*” denilerek gereksinim sebebiyle kiracının tahliyesinin gerçekleştiği halde, gereksinim sebebinin ortadan kalkması yahut da imkânsız olması halinde kiralananın, eski kiracıya kiralınması yükümlülüğü öngörülmektedir. Bu yükümlülüğe aykırılığın, üçüncü kişiler ile kurulan kira sözleşmelerinin geçerliliğine etkisi ise açıkça ifade edilmemiştir.

Hükmün ikinci fıkrasında yeniden inşa ve imara dair bir düzenleme yer almakta ve ikili bir ayrıma gidilmektedir. İlk olarak, yeniden inşa veya imarın gerçekleşmemesi durumu ele alınmıştır. Buna göre; yeniden inşa ve imar sebebiyle kiracının tahliye edildiği halde, kiralanan mevcut haliyle eski kiracıdan başkasına kiralınmayacaktır (TBK m. 355/2 c.1). Görüldüğü üzere burada gereksinim sebebiyle tahliyeyle benzer şekilde bir düzenleme vardır. Kanun koyucu kiralananın, bir başkasına kiraya verilemeyeceğini belirterek buna ilişkin olarak üç yıllık bir sınırlama getirmiştir. Son olarak, benzer şekilde üçüncü kişiler ile akdedilen kira sözleşmelerinin geçerliliğine dair yine açık bir düzenleme bulunmamaktadır.

Yeniden inşa ve imar sebebiyle kiracının tahliye edilmesi halinde gereksinim sebebiyle tahliyeden farklılaşan noktalar mevcuttur. Buna göre eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen kiralananı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hak ortadan kaldırılmadan kiralananın üçüncü bir kişiye üç yıl süreyle

kiralanamayacağı düzenlenmiştir. Öncelik hakkı ortadan kaldırılmadan, üçüncü kişiler ile akdedilen kira sözleşmelerinin geçerlilik durumu açıkça düzenlenmemiştir. Öncelik hakkının, ortadan kaldırılması noktasında kanun koyucu kiraya verene bir külfet yüklemiştir¹⁵. Buna göre kiracı bu öncelik hakkını, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanmak zorundadır¹⁶. Ancak belirtmek gerekir ki yeniden inşa veya imar halinde kiraya veren ile eski kiracının sona eren kira sözleşmesiyle aynı koşullara sahip bir kira sözleşmesi akdetmesi beklenemez. Yeniden inşa veya gerçekleştiğinde kiralananın durumunda iyileşme gerçekleşecek ve bu durum kira bedelini etkileyecektir¹⁷. Bu ihtimal de TBK m. 355/2 c. 2 hükmünde düzenlenmiştir.

Hükmün son fıkrası kiraya verene yüklenen yükümlülükler aykırılığın sonuçlarını düzenlemektedir. Buna göre kiraya veren, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü kılınmaktadır. Kiraya veren tazminat ödemekle sorumlu tutulmuş ve tazminatın alt sınırı da açıkça düzenlenmiştir¹⁸. Tazminatın miktarı asgari olarak, son kira yılında ödenen bedel olmalıdır. Kiraya veren, son kira yılında ödenen kira bedelinden daha fazla bir tazminata mahkûm edilebilir ancak daha azına hükmedilemez¹⁹. Görüldüğü üzere kiraya veren farklı farklı ihtimallerde tazminat sorumluluğu altına girebilmektedir. Buna göre; kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesi sonrası eski kiracıdan başkasına kiralınması, yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye halinde eski haliyle önceki kiracıdan başkasına kiralınması ve inşa veya imar faaliyetleri gerçekleşmişse eski kiracıya öncelik hakkı kullandırılmadan başkasına kiralınması hallerinde kiraya verenin tazminat sorumluluğu söz konusu olabilir.

1.1.2. Düzenlemenin Tarihçesi

1.1.2.1. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Tasarısı ile Kanun ve Uygulaması

Yeniden kiralama yasağına dair hüküm, hukukumuzda ilk olarak mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde girmiştir. Yukarıda da ifade edildiği üzere TBK m. 355 hükmü,

¹⁵ Bu husus aşağıda ayrıca detaylı olarak incelenecektir.

¹⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 324; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 659.

¹⁷ Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 671.

¹⁸ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 751; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 76; Güleriyüz ve Zorluoğlu Yılmaz, “Cezalandırıcı Tazminatın Mukayesesi”, s. 349.

¹⁹ İncooğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 541; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 88.

mülga kanunun 15. ve 16. maddelerini karşılayacak şekilde düzenlenmiştir²⁰. Yeniden kiralama yasağı mülga kanun tasarısında Meclise ilk sunulan haliyle “*Mal sahibi dokuzuncu maddenin b, c, ç, bentlerinde gösterilen sebeplerle tahliye edilmiş binaları mücbir sebep olmaksızın bir yıl içinde başkasına kiraliyamaz.*” (Tasarı m. 13)²¹ şeklinde olup, tıpkı TBK m. 355 hükmünde olduğu gibi gereksinim sebebiyle tahliye ile yeniden inşa ve imar halinde tahliye kiracının korunması amacıyla sınırlama getirilmiştir. Açık ki bugün var olandan farklı olarak yeniden kiralama yasağı yalnızca bir yıl ile sınırlandırılmak istenmiştir. Hükme aykırılığın yaptırımını ise “*Bu kanunun 3, 7, 8 ve 13 ncü maddeleriyle muvakkat üçüncü madde hükümlerine riayet etmeyenler hakkında bir yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Ve tekrürü halinde bu ceza iki misline çıkarılır. Bu kanun hükmüne muhalefeti itiyadedenler ayrıca bir aydan altı aya kadar hapis cezasına mahkûm edilir.*” (Tasarı m. 16)²² şeklinde belirtilmiş olup, doğrudan kiraya verenin kiracıya karşı bir tazminat ödeme yükümlülüğünü düzenlenmemiş aksine kiracıyı kamu hukuku bilhassa da ceza hukuku vasıtasıyla koruma ve kiraya vereni cezalandırma yoluna gidilmiştir²³.

Ancak kanunlaşma sürecinde Tasarı değişikliğe uğramıştır. Yeniden kiralama yasağının süresi üç yıla çıkarılırken, yeniden inşa ve imar halinde kiracıya bir de öncelik hakkı tanınmıştır. Öncelik hakkına aykırılık da üç yıl süreyle yeniden kiralama yasağı ile yaptırım altına alınmıştır. Netice olarak madde son haliyle;

“Kiralayan 7 nci maddenin b, c, d bentlerinde yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz.

ç fıkrasına göre tahliye edilen gayrimenkuller eski hali ile, mücbir sebepler olmadıkça üç sene müddetle başkasına kiraya verilemez.

ç fıkrasına istinaden tahliye edildikten sonra imar planına göre yeniden inşa veya esaslı şekilde tadil veya tevsi edilen gayrimenkullerin yeni hali ile ve yeni kira bedeli

²⁰ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 58.

²¹ TBMM Zabıt Ceridesi Devre: X Cilt: 7 İçtima: 1, 20.

²² TBMM Zabıt Ceridesi Devre: X Cilt: 7 İçtima: 1, 21.

²³ Sözleşme ilişkilerinde ceza hükümlerinin uygulanmasının liberal düşünceyle ne derece uyduğu tartışmaya açıktır. Ancak söz konusu düzenlemeler 1. Dünya Savaşı ve 2. Dünya Savaşı sonrasında oluşan konjonktürün sonucu olarak doğmuştur. Kanunun hazırlık sürecine ve kanundan önceki döneme ilişkin olarak bkz. Erzurumluoğlu, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s. 47 vd.

ile bir mesken veya bir ticarethane yerini eski kiracının kiralamağa tercih hakkı vardır. Bu hakkın, kiralayanın, yapacağı tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde kullanılması şarttır.

Bu maddeye göre tercih hakkı bertaraf edilmedikçe, gayrimenkul üç yıl müddetle başkasına kiralanamaz.” (GKHK m. 15)

şeklini almıştır. İlgili hükme aykırılığın yaptırımını düzenleyen kanun hükmü de yasalaşma sürecinde değişikliğe uğramıştır. Ancak kiracı lehine bir tazminat yükümlülüğü açıkça kabul edilmemiş, bunun yerine ceza yaptırımında değişiklik yapılmıştır. Neticede son haliyle hükümde;

“Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlere 15 inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.” (GKHK m. 16)

ifadesi yer almaktadır. Yeniden kiralama yasağına dair bu düzenlemelerin gerekçesi ise “... maddeye göre kiralayan 7 nci maddenin b, c, ç ve d bentlerinde yazılı sebeplerle tahliye ettirdiği gayrimenkulu mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Bundan maksat tahliye imkânlarının suiistimaline mâni olmaktır. Bu maddeye göre meselâ 7 nci maddenin b fıkrasına dayanarak eşinin ikamet ihtiyacı için gayrimenkulü tahliye ettiren fakat eşinin ölmesi üzerine burasını eşine tahsis etmek imkânından mahrum kalan bir kimse gayrimenkulu başkasına kiralayabilir. Fakat eşini burada ikamet ettirmekten sarfinazar etmiş ise üç sene müddetle başkasına kiralayamaz. Ancak eski kiracısı isterse ona kiralayabilir. Veya vâki teklifine rağmen eski kiracı tekrar burayı kiralamak istemez veya faraza aramasına rağmen eski kiracıyı bulamazsa bu mücbir sebep karşısında bu müddet içinde başkasına kiralayabilir. Ayrıca faraza ç fıkrasına göre esaslı tamir sebebiyle gayrimenkulu tahliye ettiripte her hangi bir sebeple tamirden sarfinazar eden mal sahibi de aynı suretle üç sene müddetle bu gayrimenkulü eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Yukarıdaki misalde olduğu gibi tabii mücbir sebebin mevcudiyeti hâli istisna teşkil edecektir.” şeklinde ifade edilmiştir. Görüldüğü üzere hem gerekçe hem de kanun lafzı kiraya verenin borçlandırıcı işlem yapma ehliyetinin sınırlandırıldığı izlenimi vermektedir.

1.1.2.2. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da ve Türk Borçlar Kanunu'nda Yer Alan Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenlemelerin Karşılaştırılması

Bugün için yalnızca hukuk tarihi açısından bir önemi olsa da GKHK m. 15 ve m. 16 hükümleri ile TBK m. 355 hükmünün karşılaştırmasının yapılması da TBK m. 355 hükmünün anlaşılması açısından önem arz etmektedir. İlk olarak açıktır ki mülga kanundan farklı olarak TBK m. 355 hükmü kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırı davranışının yaptırımını açıkça tazminat olarak düzenlemiştir. Ancak GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde de açık bir kanun hükmü olmamakla beraber kiraya verenin, kiracının uğradığı zararlardan dolayı tazminat ile sorumlu olduğu kabul edilmekteydi. Buna göre kiraya veren yeniden kiralama yasağına aykırı davranışı sebebiyle hapis cezasının yanında kanundan doğan bir hükmün ihlali sebebiyle (başkasına kiraya vermeme veya eski kiracıya verme borcuna) TBK m. 112 (BK m. 96) hükmü uyarınca kiracının zararlarını tazmin ile mükellefi²⁴. Bu durum yalnızca öğretide savunulan bir görüş olmamış ayrıca yargı içtihatlarında da açıkça kabul edilmiştir²⁵. İfade edilen içtihatla her ne kadar sözleşmeden doğan bir sorumluluğun var olduğu izlenimi uyansa da aşağıda yeniden kiralama yasağının hukuki niteliğinde de ayrıca ele alınacağı üzere mülga kanunun yürürlükte olduğu dönemde sorumluluğun esas büyük oranda haksız fiile dayandırılmıştır. Söz konusu dönemde cezai yaptırım tazminat talebine engel olarak görülmemiştir²⁶. Yine

²⁴ Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 267; Feyzioğlu, *Akden Muhtelif Nevileri*, s. 660-661.

²⁵ Yeniden kiralama yasağına aykırılığın tazminat sebebi olacağına dair mülga kanunun yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay şu şekilde hüküm kurmuştur: “*Davalı ihtiyaç sebebiyle kiracının çıkartılması için mahkemeden tahliye kararı aldıktan sonra haklı bir sebep olmaksızın ve 6570 Sayılı Kanunun 15. maddesi hükmüne aykırı olarak kiralanın yeri kendi kullanacağı yerde başkasına kiraya vermiştir. Bu yönde taraflar arasında uyumsuzluk yoktur. Bir kimsenin gerçekten ihtiyacı olmadığı halde ihtiyacı varmış gibi dava açarak kiracısını çıkartmış olması sebebiyle kiracının uğradığı zararlardan da Borçlar Kanununun 96. maddesi hükmüne sorumlu tutulması gerekir. Çünkü herhangi bir kimse kanun hükümlerini kendi arzusuna alet ederek kanunun korumak istediği yararları baltalayamaz. Medeni Kanunun 2. maddesi hükmü özellikle bu davranışları önlemek ve hukukî bakımdan sonuçsuz bırakmak amacı ile kanunumuza konulmuştur. Nitekim bu yön yukarıda anılan kanunun 15. maddesinde yasaklanmıştır. Her ne kadar bu yasaklar için özel kanunda sadece cezai müeyyide kabul edilmişse de, bu hal gerçeğe uygun olmayan iddialarla alınan ilamlar sonunda kiracının hakkının halele uğratılmış olması sonucunda meydana gelen zararlarını ödetilmemesi için bir neden olamaz. O halde davacı zararın isbat şartı ile bunun ödetilmesini istemek hakkına haizdir. Nitekim dairemizin öteden beri uygulaması bu yoldadır (Feyzi Necmettin Feyzioğlu *Borçlar Hukuku Aktin Muhtelif Nevileri Cilt : I İstanbul 1961 Sayfa 301-302*). O halde mahkemece yapılacak iş davacının zararının tesbiti için göstereceği delillerin incelenmesi ve bu konuda ehil bilirkişiler marifeti ile yaptırılacak bir inceleme ile gerçek zararın var olup olmadığının ve miktarının tesbitinden ibarettir. Mahkemenin yukarıda anılan ilkelere aykırı düşüncelerle dava hakkının bulunmadığından ve esasen bir zararın olmadığından söz edilerek davayı reddetmiş olması bozmayı gerektirir.” Yargıtay 4. HD. E. 1975/9673 K. 1976/670 T. 20.01.1976 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.04.2024).*

²⁶ Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 285; GKHK’de düzenlenen cezai yaptırımın tazminat talebine engel olmadığı yönünde Yargıtay; “*Her ne kadar anılan yasa maddesine aykırı davranış için orada sadece bir cezai müeyyide gösterilmiş ise de, bu hal gerçeğe uygun olmayan iddialarla alınan ve ihtiyaç sebebine dayanan*

GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde ceza davalarında verilen kararın tazminat davalarında dikkate alınıp alınamayacağı meselesi de tartışılmış, ceza davalarında verilen beraat kararının tazminata engel olmadığı kabul edilmiştir²⁷. Tüm bunlara ek olarak, GKHK m. 16 hükmü bugün kısmen de olsa kiracı aleyhine düzenleme yasağını düzenleyen TBK m. 346 hükmünün karşılığıdır²⁸.

Bir diğer mesele de var olan “*mücbir sebep*” kavramına karşılık TBK m. 355 hükmünde “*haklı sebep*” kavramının kullanılmasıdır. Gerçekten de mücbir sebep ifadesiyle ne kastedildiği GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde tartışmalara sebebiyet vermiş ve bu konuda farklı görüşler ortaya atılmıştır²⁹. Basitçe ifade etmek gerekirse hâkim görüş diyebileceğimiz görüşe göre mücbir sebep kavramı kusursuz imkansızlıkla bağdaştırılmıştır³⁰. TBK'de mücbir sebep ifadesinin yerine daha geniş bir ifade olarak haklı sebep kavramının kullanılmış olması öğretideki bu tartışmaların bir neticesi olarak düşünülebilir. Ancak daha TBK tasarı halindeyken bile bu durum eleştirilmiş, daha doğrusu yetersiz bir düzeltme yapıldığı ifade edilmiştir. Buna göre haklı sebebin kiraya verene ilişkin olmayan ve doğrudan doğruya kiracıdan kaynaklanan sebepleri kapsadığının açıkça ifade edilmesi gerektiği söylenmiştir³¹. Bu noktada ifade etmek gerekir ki TBK m. 355

tahliye kararı üzerine taşınmazından çıkan kiracının bu yüzden uğradığı zararlarını eski kiralayanından istemesine engel teşkil etmez.” Yargıtay 4. HD. E. 1989/9222 K. 1990/3992 T. 10.05.1990 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 15.04.2024).

²⁷ GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde ceza davasındaki beraat kararına rağmen tazminata hükmedilebileceği yönünde; “6570 sayılı Kanunun 15. maddesi hükmüne göre kiralayan ihtiyaç nedeni ile tahliye ettirdiği gayrimenkulünü mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Davaya konu olan olayda davalı belirtilen üç yıllık süre geçmeden taşınmazı başkasına kiraya vermiş bulunmaktadır. Anılan madde hükmüne göre mücbir sebep, taşınmazın eski kiracıya kiralanamamasında olmalıdır. Olayda Kenan'ın başka yere atanması üzerine davacı gayrimenkulde tek başına oturmayacaksa burasını kiralayıp kiralamayacağı konusunda davacıya öneride bulunması gerekirdi. Her ne kadar ceza mahkemesince beraat kararı verilmişse de bu karar sadece 6570 sayılı Kanunun ceza hukuku bakımından uygulanmasına ilişkindir. Kaldı ki orada atama kararının beklenmeyen bir hal olduğu benimsenmiştir. Oysa az önce belirtildiği gibi bu halin eski kiracıya kiralanamamasında oluşması gerekirdi. O halde başkasına kiraya verilme günü ile üç yıllık sürenin bittiği gün arasında geçen zamanda gerçekleşen zarar araştırılıp bunun ödetilmesine karar verilmesi gerekirken davanın tümünden reddine karar verilmiş olması yasaya aykırıdır.” Yargıtay 4. HD. E. 1989/10114 K. 1990/5223 T. 16.06.1990 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 15.04.2024).

²⁸ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 660; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 244.

²⁹ Bu konu hakkındaki tartışmalar için bkz. Tunçomağ, *Özel Borç İlişkileri*, s. 657; Feyzioğlu, *Akden Muhtelif Nevileri*, s. 661; Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 265-266; Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 473-474.

³⁰ Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 265-266; Tunçomağ, *Özel Borç İlişkileri*, s. 657.

³¹ Yaşar, “5. Yeniden Kiralama Yasağı Madde 361”, s. 193.

hükmünün gerekçesinde mücbir sebep yerine haklı sebep kavramının tercih edildiği ifade edilmekte ancak bu tercihin neden yapıldığına dair özel bir izah getirilmemektedir.

Benzeri bir kavram değişikliği ise yeniden inşa ve imar halini içeren hükümde gerçekleşmiştir. GKHK m. 15/3 hükmünde yeniden inşa ve imar halinde eski kiracının “tercih hakkı” olarak ifade edilen hak, TBK m. 355 hükmünde “öncelik hakkı” olarak düzenlenmiştir. Kanun koyucu burada olumlu denilebilecek bir değişikliğe gitmiştir. Zira tercih hakkı seçimlik borçta alacaklı ya da borçluya tanınan seçim hakkını anımsatmaktadır³². Oysa burada böyle bir durum söz konusu değildir. Kanun koyucunun değişikliği olumlu olmakla beraber, kanun gerekçesinde değişikliğin neden yapıldığı ifade edilmemektedir³³.

Bugün için kiraya verenin, yeniden kiralama yasağına aykırı davranışından ötürü cezai bir yaptırıma uğraması TBK m. 355 hükmü düzenlemesi ile suçların ve cezaların kanuniliği ilkesi karşısında artık mümkün değildir³⁴.

Yine gerek GKHK gerekse de TBK, kiracı ile kiraya verenin sözleşme kurma zorunluluğu yönünde bir düzenleme yapmamıştır³⁵. Bu durum yargı içtihatlarında her iki kanun döneminde de açıkça kabul edilmiştir³⁶. Daha açık bir ifadeyle, yasağa aykırılığın söz

³² GKHK’nin yürürlükte olduğu dönemde yargı kararlarına seçim hakkı ifadesi girmiştir: “6570 sayılı Yasanın 15/2 maddesi gereğince boşaltılan taşınmazın zorunlu neden olmadıkça 3 yıl süre ile başkasına kiraya verilemeyeceğini, kaldı ki onarım yapılsa bile önceki kiracının seçme hakkı ortadan kaldırılmadıkça taşınmazın 3 yıl süre ile başkasına kiraya verilemeyeceğini, davalının bu tutumu ile boşaltma giderleri, yeni yer kiralama, yeni yerde yapılan değişiklik giderleri, müşteri kaybı gibi zararlara uğradığını iddia ederek maddi tazminat istemiştir.” Yargıtay 4. HD. E. 2009/1054 K. 2009/8789 T. 30.06.2009 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 02.05.2024).

³³ TBK m. 355 hükmünün gerekçesinde; “Maddenin ikinci fıkrasında da, yine birinci cümlede geçen “mücbir sebep” yerine, “haklı sebep” kullanılmıştır. Fıkraya göre, yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamayacaktır. Aynı fıkra, eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı bulunduğu; bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerektiği; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmazın üç yıl geçmeden başkasına kiralanamayacağı belirtilmektedir.” denilmektedir.

³⁴ TBK m. 355 hükmünün gerekçesinde; “Maddenin son fıkrasında, bu hükümlere aykırı davranan kiraya verenlerin, eski kiracıya bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü oldukları belirtilmektedir. Fıkra, yapılan düzenleme ile, bu hükümlere aykırı davranan kiraya verenlere, 6570 sayılı Kanunun 16 ncı maddesinde öngörülen cezai yaptırımların uygulanması sisteminden vazgeçilmiştir. Bunun yerine, eski kiracıya, fıkra, belirtilen tazminatın kendisine ödenmesini isteme hakkı tanınmıştır. Bu tazminatın belirlenmesinde, eski kiracının kiraya verene ödemiş olduğu son dönemin kira bedeli göz önünde tutulacaktır.” denilmektedir.

³⁵ Kanişlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine Değerlendirme”, s. 238.

³⁶ GKHK’nin yürürlükte olduğu dönemde bir Yargıtay kararı: “Olayda davacı, teklif olunan kira bedelini kabul etmediğinden ve uyumsuzluk kira bedelinden çıktığından taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğundan söz edilemez. Teklif olunan yeni kira parasını kabul etmeyen ve kiralama sadece rüçhan (öncelik) hakkı sahibi olan davacı, bu aşamada 12.7.1988 günlü encümen kararıyla istenen kira parasının

konusu olduğu durumda, kiracı mahkemeden alacağı bir kararla yeniden kiracı sıfatını kazanamamaktadır³⁷.

1.1.3. Yeniden Kiralama Yasağına İlişkin Düzenlemenin Niteliği

1.1.3.1. Kiracıyı Koruma Amacı Gütmesi

Hüküm kiracının korunmasına hizmet eden bir niteliktedir³⁸. Gerçekten de hükmün, özellikle suni gerekçeler ile kiracının tahliyesi sağlandıktan sonra kiraya verenin üçüncü bir kişiyle yeni bir kira sözleşmesi akdetmesini en azından tazminat yükümlülüğü öngörerek güçleştirme amacı güttüğü, bunun da kiracıyı korumaya hizmet ettiği açıktır. Öyle ki hükmün ilk karşılığı diyebileceğimiz GKHK dönemindeki gerekçesinde dahi bu durum kendisini göstermektedir³⁹. Kaldı ki kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin çoğunlukla kiracıyı korumaya hizmet eder nitelikte olduklarını söylemek de mümkündür⁴⁰.

1.1.3.2. Nispi Emredici Nitelikte Olması

Yeniden kiralama yasağının düzenlendiği TBK m. 355 hükmü nispi emredici nitelik taşımaktadır⁴¹. Yani kiraya veren açısından onun yükümlülüklerini ağırlaştıran

fahiş olduğunu ileri sürerek mahkemece davalının kendisi ile daha düşük kira bedeli (ihale için belirlenen muhammen kira bedeli) üzerinden sözleşme yapmasına karar verilmesini isteyemez.” Yargıtay 13. HD. E. 1989/3365 K. 1989/6431 T. 08.11.1989 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 02.05.2024); TBK döneminden bir Yargıtay kararı: “Olayımızda, davalı yeniden inşaat yapılacağı gerekçesiyle davacı kiracıyı kiralananndan tahliyesini sağlamıştır. Davacı kiracının TBK’nun 355/2 gereğince yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır, davalı kiraya veren bu madde kapsamında davacının öncelik hakkını sona erdirmeden 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralama yapamaz. Ancak bu hak davacı kiracıya dava yoluyla sözleşme yapmaya zorlama ve kira bedeli belirlenmesi hakkı vermez. Kiraya verenin bu maddeye aykırı davranışları şartları oluşmuş ise kiracı lehine tazminatı gerektirir. Bu nedenle Mahkemece, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davalının sözleşme yapmaya zorlanması ve yeni kira bedelinin belirlenmesi şeklinde karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/7205 K. 2016/102 T. 19.1.2016 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 02.05.2024).

³⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 540; Kanışlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine Değerlendirme”, s. 238.

³⁸ Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, s. 239; Kanışlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine Değerlendirme”, s. 236; Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 104.

³⁹ Mülga GKHK m. 15 hükmünün gerekçesinde: “... maddeye göre kiralayan 7 nci maddenin b, c, ç ve d bentlerinde yazılı sebeplerle tahliye ettirdiği gayrimenkulu mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Bundan maksat tahliye imkânlarının suiistimaline mâni olmaktır...” denilmektedir.

⁴⁰ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 379; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 657; Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 944; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 356; Kanışlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine Değerlendirme”, s. 236.

⁴¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 534; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 319; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 356; Ocal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 59; Kanışlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine

düzenlemeler taraflarca yapılabilir ve böyle düzenlemeler geçerli kabul edilir. Buna karşı kiracının aleyhine olacak şekilde bir düzenleme yapılamamaktadır⁴². Söz gelimi kiraya verenin yeniden kiralama yasağına dair sınır üç yıldan daha uzun bir süreye çıkarılabilir ve böyle bir düzenleme geçerli olur⁴³. Fakat bu süreyi kısaltan bir düzenleme ise kiracı aleyhine olduğundan geçerli olarak kabul edilmez. Keza yeniden inşa ve imar halinde kiracının “*yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde*” öncelik hakkını kullanması gerekmektedir. Taraflar aralarındaki kira sözleşmesi ile yahut kira sözleşmesinden bağımsız bir irade uyuşması yoluyla bu bildirimin noterden yapılmasını zorunlu kılabilir ancak bildirimin şifahi olmasını düzenleyen bir anlaşma ise geçerli olmayacaktır.

Üzerinde durulması gereken bir mesele de tarafların kiracıya ödenecek tazminat konusunda yapabilecekleri anlaşmanın kapsamı ve içeriğidir. Kanun koyucu ödenecek tazminatın miktarını “*eski kiracının son kira yılında ödenmiş olduğu bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere*” hâkimin takdir yetkisine bırakmıştır⁴⁴. Tarafların bu sınırın altında kalan bir tazminat hususunda anlaşmalarının, kiracı aleyhine olduğunu söylemek rahatlıkla mümkündür. Ancak bu sınırı aşan bir miktarın kararlaştırılması durumunda bunun geçerliliğinin nasıl olacağı tartışılabilir. Kanaatimizce, burada kiracıyı korumayı gerektiren özel bir husus yoktur, bu sebeple bu nevi anlaşmaların emredici kanun hükmüne aykırı olduğunu söylemek mümkün değildir⁴⁵.

1.1.3.3. Kanundan Doğan Bir Yükümlülüğü Düzenlemesi

Yeniden kiralama yasağı, kanundan doğan bir yükümlülüğü düzenlemektedir. Bu yükümlülük yapmama borcu şeklinde düzenlenmiştir⁴⁶. Kanun koyucu “*Kiraya veren, ... kiralayamaz.*” (TBK m. 355/1) ve “*... başkasına kiralanamaz. başkasına kiralanamaz.*” (TBK m. 355/2) demek suretiyle, kiraya verene bir yapmama borcu yüklemiştir. Bilindiği

Değerlendirme”, s. 236; Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 104.

⁴² İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 534; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 319; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 356; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 59.

⁴³ Gül, “Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, s. 109.

⁴⁴ Kılıçoğlu, *Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları*, s. 377; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 93; Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 942.

⁴⁵ Bu yönde bkz. Yargıtay 3. HD. E. 2017/4837 K. 2019/2669 T. 27.3.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 03.05.2024).

⁴⁶ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 59. Bu borcun kanun hükmünden doğan “*başkasına kiraya vermeme*” veya “*eski kiracıya verme*” borcu olduğu yönünde bkz. Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 267.

üzere edimler konusuna göre verme, yapma ya da yapmama şeklinde ayrımlara tabi tutulabilmektedir⁴⁷. Olumsuz edimin bir alt ayrımı olarak yapmama edimi, en genel ifadesiyle borçlunun bir şey yapmamasıdır. Borçlu, esasen hukuk kurallarına göre yapmaya yetkili olduğu bir işi yapmamayı vadetmektedir. Yapmama ediminin, tarafların yapacakları sözleşmeden yahut kanundan doğabileceği kabul edilmektedir⁴⁸. Burada da esasen kiracının tahliyesiyle beraber sona ermiş bir kira sözleşmesi olmasına rağmen, kanun koyucu kiraya verene kimi yükümlülükler yüklemektedir.

Bu yükümlülük kanundan doğan bir yükümlülüktür ibaret olup ne borçlanma ne de tasarruf ehliyetine getirilmiş bir sınırlama bulunmaktadır. Öğretide burada borçlandırıcı işlem yapma yetkisinin sınırlandırıldığını ifade eden bir görüş de vardır⁴⁹. Ancak kanaatimizce borçlandırıcı işlem yapma yetkisine getirilmiş bir sınırlama bulunmamaktadır. Zira yapmama borçları yapma yetkisini sınırlamaz yalnızca bir yapmama edimi yükler⁵⁰. Bu durumda borçlandırıcı işlem yapmak, yapmama edimine aykırılık teşkil etse bile bu aykırılık söz konusu işlemin geçerliğine etki etmez. Diğer bir deyişle kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırı olarak üçüncü bir kişiyle akdettiği yeni kira sözleşmesi başka bir geçersizlik sebebi yoksa her koşulda geçerli olur⁵¹. Nitekim borçlandırıcı işlem yapma yetkisinin sınırlandırıldığını ifade eden görüş de kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırı olarak üçüncü kişi ile akdettiği kira sözleşmesinin hüküm ve sonuç doğurduğunu kabul etmekle beraber, bunu tasarruf işlemi yapma yetkisinin sınırlandırılmamış olmasıyla ilişkilendirmiştir⁵².

İrdelenmesi gereken bir diğer mesele ise öncelik hakkının kullanılmasına dairdir. Şöyle ki; TBK m. 355/2 hükmü öncelik hakkının kullanılabilmesi için kiraya verenin kiracıya bir

⁴⁷ Eren, *Borçlar Genel*, N. 287 vd.; Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 5-7.

⁴⁸ Eren, *Borçlar Genel*, N. 288. Yapmama edimi olumsuz edim olarak da ifade edilebilmektedir, Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler Cilt 1*, N. 23.

⁴⁹ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 60.

⁵⁰ Yapmama borcunun, borçlunun bir şeyi yapabilmesi yetkisini değil yapmasını sınırlayacağı hakkında bkz. Dural, “Yapmama Borçları”, s. 8.

⁵¹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 751; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 323,325; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 340, 341; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 147; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 660.

⁵² Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 60.

bildirimde bulunması gerekliliğini düzenlemektedir⁵³. Öğretide bir görüş, her ne kadar GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde de olsa, bu bildirimin öneri (O dönem icap kavramı ile ifade edilmiştir.) niteliğinde olduğunu kabul etmiştir⁵⁴. Kanaatimizce burada farklı ihtimallere göre değerlendirme yapmak gerekmektedir. İlk olarak kiraya veren, bir önerinin bütün unsurlarını içeren şekilde bildirimde bulunmuş ise bu halde sözleşmenin kurulmasına dair bir öneri vardır. Aynı zamanda, öncelik hakkının ortadan kaldırılarak, üç yıl geçmeden kiraya verilmesini sağladığı için bu bildirim kiraya veren açısından bir külfet niteliğindedir. Kiraya veren yalnızca, inşa ya da imarın sona erdiğini ve kira sözleşmesi kurulmasına dair bir öneri beklediğini ifade eder şekilde bildirimde bulunmuş ise bu sefer de öneriye davetten bahsedilmesi gerekir. Bu ihtimalde de kiracının, yeniden kira sözleşmesi akdetme arzusu olmadığını beyan etmesi de kiraya verene üçüncü bir kişi ile üç yıl geçmeden yeni bir kira sözleşmesi kurma hakkı tanıyacağından yine külfet niteliğinde olur. Netice olarak kanaatimizce TBK m. 355/3 hükmündeki tazminat sorumluluğu öncelik hakkının kullandırılmamasından kaynaklı olup, bildirim yalnızca bir külfetten ibarettir. Bu sebeple kiraya verenin hiçbir bildirimde bulunmayıp, yeniden kiralama yasağının süresinin dolmasını beklemesi de mümkündür. Bu bildirim bir yükümlülük niteliğinde olsaydı, bu yükümlülüğe aykırılığın da başlı başına bir tazminat sebebi olması gerekirdi. Oysa bu yükümlülük yalnızca üç yıl süreyle yeniden kiralamama şeklindeki yapmama yükümlülüğüdür.

1.1.3.4. Sözleşme Sonrası Sorumluluktan Ayrılması

Yeniden kiralama yasağına ilişkin olarak değerlendirilmesi gereken bir mesele de sözleşme sonrası sorumluluk teşkil edip etmediğidir. Sözleşme sonrası sorumluluk için Latince “*culpa post contrahendum*”, “*culpa post pactum perfectum*”, “*culpa post contractum finitum*”, “*culpa post pactum finitum*”, “*culpa post pactum solutum*” gibi kavramlar kullanılmaktadır. Yine İngilizce “*post-contractual*”, Türkçe olarak ise “*sözleşmenin ard etkisi (culpa post pactum perfectum)*”, “*sözleşme sonrası kusur*”, “*sözleşme sonrası kusurlu*

⁵³ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 748; Eren, *Özel Hükümler*, s. 422; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 420, 539; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 659; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 74.

⁵⁴ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 748; Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 474.

sorumluluk” ve “sözleşme sonrası yükümlere aykırılık (*culpa post contrahendum*)” ve “sözleşme sonrası sorumluluk” gibi kavramlar kullanılmaktadır⁵⁵.

Sözleşme sonrası sorumluluk sözleşmenin taraflarının asli edim ve yan edim yükümlülüklerini yerine getirmesinden sonra aralarındaki ilişkinin mutlak sona ermediği, en azından güven ilişkisi temelinde devam ettiği gerçeğine dayanır⁵⁶. Buna göre tarafların sözleşmeden sonra da devam eden yükümlülükleri olabilir. Bunlar çoğu zaman zarar vermeme şeklinde karşımıza çıkmaktadır⁵⁷. Rekabet etmeme, sır saklama gibi yükümlülükler sözleşme sonrası sorumluluğa örnek teşkil edebilir. Yeniden kiralama yasağında zarar vermeme şeklinde bir yükümlülük ya da zarara dair bir mesele bulunmamaktadır. Keza sözleşmeden kaynaklanan bir yükümlülüğün devamı da söz konusu değildir. Bilakis sözleşmenin sona ermesi sebebiyle kanundan doğan bir borç söz konusudur. Bu sebeplerle yeniden kiralama yasağı, sözleşme sonrası sorumluluktan ayrılır. Burada sözleşme sonrasında sözleşmenin bir art etkisi değil, yukarıda ifade edildiği üzere doğrudan kanundan kaynaklanan ve sözleşmeden bağımsız bir sorumluluk vardır.

Aslında sona eren bir sözleşme olmasına rağmen bir sorumluluk ortaya çıktığından yeniden kiralama yasağı, sözleşme sonrası sorumluluğa benzemektedir. Ancak yukarıda da ifade edildiği üzere, yeniden kiralama yasağı sözleşme sonrası sorumluluktan farklılıklar da ihtiva etmektedir. Yargı uygulamamızda yeniden kiralama yasağının sözleşme sonrası sorumluluk gibi kabul edildiği söylenebilir. Uygulamada yeniden kiralama yasağına dair davalar HMK m. 4/1 bent a kapsamında görülmektedir⁵⁸. İlgili hüküm dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın kiralanan taşınmazların kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğunu öngörmektedir. Daha açık

⁵⁵ Akçaal, *Sözleşme Sonrası Sorumluluk*, s. 11-12. Kavrama dair detaylı izahlar için bkz. Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler Cilt 1*, N. 135 vd.; Yünlü, *Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk*, s. 410 vd.

⁵⁶ Akçaal, *Sözleşme Sonrası Sorumluluk*, s. 16. Böylece esasen haksız fiil temelinde değerlendirilebilecek bir sorumluluğa sözleşmesel sorumluluk ilkeleri uygulanır, Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler Cilt 1*, N. 136; Yünlü, *Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk*, s. 411.

⁵⁷ Oğuzman ve Öz, *Genel Hükümler Cilt 1*, N. 135-136.

⁵⁸ Yeniden kiralama yasağına dair davalarda sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu yönünde kararlar için bkz. Yargıtay 3. HD. E. 2017/4956 K. 2019/871 T. 7.2.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 02.05.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/4122 K. 2019/282 T. 17.1.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 02.05.2024); Ankara BAM 15. HD. E. 2018/3452 K. 2020/17 T. 14.1.2020 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 02.05.2024).

bir deyişle, yeniden kiralama yasağı kapsamındaki davaların medeni usul hukuku açısından kira ilişkisinden kaynaklandığı kabul edilmektedir.

1.2. Düzenlemenin Uygulanmasına İlişkin Şartlar

1.2.1. Taraflar Arasında Konut veya Çatılı İşyeri Kirası Olması

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesine dair hükümlerin sistematigi açısından kanun koyucu üçlü bir ayrıma gitmiştir. İlk ayrımda tüm kira sözleşmelerine uygulanacak olan genel hükümler, daha sonra yalnız konut ve çatılı işyeri kiralarna uygulanacak olan özel hükümler düzenlenmiştir. Son ayrımda ise ürün kirası yer almaktadır⁵⁹.

Bilindiği üzere eski BK döneminde konut ve çatılı işyeri kiralarna dair hükümler GKHK içerisinde düzenlenmiştir yani BK'de konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin olarak özel hükümler yer almamaktadır. Ancak TBK, kira konusunun konut ve çatılı işyeri olması durumunda uygulanan, kiracının korunmasını amaçlayan⁶⁰ özel hükümler sevk etmiştir. Yeniden kiralama yasağına dair TBK m. 355 hükmü yukarıda da ifade edildiği üzere kira sözleşmesine dair genel hükümler içerisinde değil konut ve çatılı işyeri kiralarna dair özel hükümler içerisinde ve “Konut ve çatılı işyeri kiralarnında sözleşmenin sona ermesi” başlığı altında yer almaktadır. Dolayısıyla yeniden kiralama yasağı konut ve çatılı işyeri kiralarnında söz konusu olmaktadır⁶¹. Bu sebeple TBK m. 355 hükmünün uygulama alanına dair değerlendirme yaparken öncelikle, kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyeri kirası olup olmadığının tespiti gerekmektedir⁶².

⁵⁹ Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, Giriş N. 15; Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 413.

⁶⁰ Eren, *Özel Hükümler*, s. 393; Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, Giriş N. 47; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 61; “6570 sayılı Kanunda olduğu gibi, Tasarıda da, kiracıların korunması esası gözetilerek düzenleme yapılması benimsenmiştir.” (TBK m. 299 Madde Gereçesi).

⁶¹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 744; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 356.

⁶² Yargıtay da kira sözleşmesinin niteliğinin tespitinin önemini konuyla ilgili bir kararında şöyle vurgulamıştır: “6098 sayılı TBK.nun 339. ve devamı maddeleri konut ve çatılı işyeri kiralarnında uygulanabilecek hükümler olup konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında kalmayan kiralananlar için Türk Borçlar Kanunu'nun 299.maddesinde tanımlanan genel hükümler (adi kira hükümleri) uygulanacağından mahkemeye bu husus göz önünde bulundurularak kiralanan taşınmazın TBK.nun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kapsamında kalıp kalmadığı konusunda araştırma yapılarak öncelikle hangi hükümlerin uygulanacağını saptanması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. E. 2014/1859 K. 2014/2404 T. 3.3.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.05.2024).

1.2.1.1. Konut

Kanun koyucu konut kiralalarına ilişkin düzenlemeler getirirken konutların niteliği açısından herhangi bir ayrıma gitmemiştir. Haliyle niteliği ve koşulları ne olursa olsun tüm konut kiralaları açısından TBK m. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulur⁶³. Fakat önemle belirtmek gerekir ki, kanun koyucu konut kavramını tanımlamadığından, bu kavram yargı içtihatları ile öğretide yer alan görüşler ve tanımlamalarla şekillenmektedir⁶⁴.

Kiralananın konut olarak kabul edilmesinde tarafların kararlaştırdıkları kullanım amacının kıstas alınması mümkündür. Öğretide baskın görüş de taraflarca sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacının göz önünde bulundurulması gerektiğidir⁶⁵. Bunun yanı sıra kiralananın belirli şartlara sahip olması gerektiği de ifade edilmektedir. Buna göre konutun uyku ihtiyacını gidermeye uygun olması ve çevresel etkilere karşı korunaklı olması gerekmektedir⁶⁶. Yani kişi barınma ihtiyacını giderebilmeli ve özel hayatını burada idame ettirebilmelidir⁶⁷.

Öğretide taşınır yahut çatısız yapıların da konut sayılıp sayılamayacağına ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır. Bu görüş farklılıklarının temel sebebi mülga GKHK m. 1 hükmünde açıkça konutlar için de geçerli olacak şekilde taşınmaz ve “*musakkaf olmıyanları hariç*” kıstaslarının yer almasına rağmen ve TBK m. 339 hükmünün bu bakımlardan açık olmadığına öne sürülmesidir. Şöyle ki, öğretideki bir görüş TBK m. 339/1 hükmünün ikinci cümlesinde taşınmaz ifadesinin geçmesinin konutun niteliğine dair olmadığını belirterek taşınırın da diğer nitelikleri taşıması halinde TBK kapsamında konut olarak kabul edilmesinin önünde bir engel olmadığını ifade etmektedir⁶⁸. Diğer bir görüş ise TBK m. 339/1 hükmünde geçen taşınmaz ifadesinden dolayı taşınırın konut

⁶³ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 659; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 209-210.

⁶⁴ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 657; Eren, *Özel Hükümler*, s. 394; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 9.

⁶⁵ Eren, *Özel Hükümler*, s. 394; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 9; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 23.

⁶⁶ İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 9-10; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 23; Delipınar, *Sözleşmenin Sona Ermesi*, s. 7.

⁶⁷ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 211; Eren, *Özel Hükümler*, s. 394.

⁶⁸ İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 11-12; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 24. Taşınır yapı vasfında olan barakaların, sürekli bağlı bulunan teknelerin, sabit duran karavanların -hatta bazı özel şartları taşıması halinde çadırların bile- konut olarak kullanılmak üzere kiralanması halinde bu kapsamda değerlendirilebileceği yönünde görüş için bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 12. Benzeri yönde bkz. Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 213. Aksi yönde bkz. Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 29. Keza lojman, kapıcı dairesi, yurt odası ve arsa ile birlikte kiralanan yapılar açısından da farklı değerlendirmeler bulunmaktadır. Bu hususlarda bkz. Eren, *Özel Hükümler*, s. 394; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 12-13; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 23.

olarak kabul edilebilmesinin güç olduğunu söylemektedir⁶⁹. Ayrıca öğretide konutun “*toprakla sağlam ve sürekli bir bağlantı*” halinde olması gerektiği savunulmakta ve aslında taşınırın konut olarak kabul edilemeyeceğine dair farklı bir kıstas belirlenmektedir⁷⁰.

Kanaatimizce, konutun kendisinden beklenen yararı sağlaması açısından nitelik itibariyle üstünün örtülü olması gerekmektedir. Üstü örtülü olmayan bir yapının barınma ihtiyacını karşıladığını, çevresel etkilere karşı koruduğunu söylemek mümkün değildir. Ayrıca madde metninde yer alan taşınmaz ifadesi, yapının konut sayılabilmesi için böylesi bir kıstasın arandığını göstermektedir. Nitelik itibariyle yapı taşınır olsa da taşınmaz bir yapı gibi sürekli bir yerde sabit duracak şekilde konut ihtiyacının giderilmesi maksadıyla kullanılıyorsa ve konut olmaya dair yukarıda bahsedilen diğer şartları da taşıyorsa bu yapı konut olarak değerlendirilmelidir.

1.2.1.2. Çatılı İşyeri

Kanun koyucu “konut” kavramında olduğu gibi “*çatılı işyeri*” kavramını da tanımlamamıştır fakat konuttan farklı olarak işyeri kiraları açısından “*çatılı*” olma kıstası getirmiştir. Çatılı ifadesi esasen GKHK m.1 hükmündeki “*musakkaf olmıyanları hariç*” ifadesini karşılayacak şekilde yani üzeri tavanla örtülmemiş işyerlerini dışlamak için kullanılmıştır⁷¹. Hem işyeri kavramının kapsamını hem de çatılı olma vasfının nasıl yorumlandığını anlamak için yine öğretiye ve yargı içtihatlarına başvurmak gerekmektedir. Konut kirasında olduğu gibi işyeri kirasında da öncelikle tarafların üzerinde anlaştıkları, sözleşmeye yansıyan kullanım amacına bakmak gerekir⁷². İşyerinin kullanım amacı kişinin

⁶⁹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 657.

⁷⁰ Eren, *Özel Hükümler*, s. 394.

⁷¹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 659; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 18; “01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 818 Sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış, bu Kanunlardaki kira ilişkisinden kaynaklanan ihtilaflara ilişkin düzenlemeler, Kanunun dördüncü bölümünde sıralanmıştır. Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen Genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, kiralanan yerin musakkaf vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır.” Yargıtay 3. HD. E. 2017/3773 K. 2017/7785 T. 23.5.2017 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.05.2024); “Çatılı” ifadesinin yanıltıcı olabileceği, yapının üstünün örtülü ve etrafının kapalı olmasının bu unsuru karşılamak için yeterli olabileceği yönünde görüş için bkz. İnceoğlu, s. 18-19. İşyeri kiralarında çatılı olup olmamasına göre bir ayırım yapılmaması gerektiği yönünde görüş için bkz. Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 25.

⁷² İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 13-14; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 29.

mesleğinin icrasına yahut ekonomik faaliyetlerini sürdürmesine hizmet etmelidir⁷³. İşyerinin mesleki ve ekonomik faaliyetlerle ilgisi doğrudan olabileceği gibi dolaylı da olabilir⁷⁴. Bu bağlamda kâr amacı güden ticaret ortaklıklarının yaptıkları tüm kira sözleşmeleri, kullanım amacı sözleşmeye yansımamış olsa bile işyeri kirası olarak değerlendirilir. Benzeri şekilde kiralanan, gerçek kişi tacirlerin ve serbest meslek erbaplarının mesleki ve ekonomik faaliyetlerine bir şekilde hizmet ediyorsa işyeri olarak kabul edilebilir fakat kullanım amacının sözleşmeye yansımaması gerekmektedir⁷⁵. Ayrıca dernek ve vakıfların amaçları kapsamında faaliyetlerini gerçekleştirmek için kullandıkları yerler de işyeri olarak kabul edilebilir⁷⁶.

İşyeri kiralarında çatılı olma vasfı arandığından hem açık hem kapalı kısımları bulunan bazı işyerlerinin çatılı işyeri sayılıp sayılmayacağı hususu değerlendirilmelidir. Bu hususta öğreti⁷⁷ ve Yargıtay'ın⁷⁸ görüşü de kiralananın baskın vasfının ne olduğunun dikkate alınması gerektiğidir.

1.2.1.3. TBK m. 339 Hükümünün Uygulama Alanına İlişkin Diğer Hususlar

İlk olarak kanun koyucu her ne kadar konut ve çatılı işyeri kirası demiş olsa da tüm konut ve çatılı işyeri kiralarında TBK m. 339 vd. yani konut ve çatılı işyeri kiralarına dair hükümler uygulanmaz. TBK m. 339/1 c. 2'de "*Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici*

⁷³ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 658; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 14; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 24; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 211.

⁷⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 14-15. Aksi yönde görüş için bkz. Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 212; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 26.

⁷⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 15.

⁷⁶ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 212; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 26; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 16-17.

⁷⁷ Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 20; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 22; Delipınar, *Sözleşmenin Sona Ermesi*, s. 9; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 210.

⁷⁸ Yargıtay konuyla ilgili bir kararında şu şekilde hüküm kurmuştur: "*Davada dayanan ve hükme esas alınan 28.12.2007 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesine göre kiralanan "lokanta-çaybahçesi, çocuk parkı ve park alanı" vasfındadır. 6098 sayılı TBK'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerine tabi taşınmazlarda fesih ve tahliye sebepleri sınırlı olup kiralayanın kira süresi bitiminde yasada yazılı tahliye sebeplerine dayanmadan tahliye hakkı bulunmamaktadır. Dava konusu yer kira sözleşmesinde "...."lokanta-çaybahçesi, çocuk parkı ve park alanı...." olarak nitelenmiş olup kiralananın TBK'nun 299 ve devamı maddelerinde düzenlenen genel hükümlerine mi yoksa TBK'nun 339 ve devamı maddelerinde düzenlenen çatılı işyeri kirası hükümlerine mi tabi olduğu dosyadaki bilgi ve belgelerden anlaşılamamaktadır. Bu nedenle mahkemeye, öncelikle kiralanan yerin (lokanta-çaybahçesi, çocuk parkı ve park alanı) nitelik ve hakim vasfının tespiti için uzman bilirkişi aracılığıyla yerinde keşif yapılması, kiralananın çatılı işyeri, taşınır yada arsa vasfında olup olmadığı araştırılarak tespit edildikten sonra hasıl olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.*" Yargıtay 6. HD. E. 2014/4427 K. 2014/7389 T. 03.06.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.05.2024).

kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.” düzenlemesi yer almaktadır. O halde altı aydan kısa süreli olan kira sözleşmeleri ile niteliği itibariyle geçici konaklamaya özgülenmiş otel, motel ya da pansiyon gibi yerlere dair sözleşmelerde, konut ve çatılı işyeri kiralarına dair hükümler uygulanmaz⁷⁹. Ancak niteliği geçici kullanıma uygun olsa bile altı aydan daha uzun süreli bir kira sözleşmesine konu edilen yerler hakkında yine konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerin uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir⁸⁰. O halde böylesi kira sözleşmelerinde yeniden kiralama yasağına dair TBK m. 355 hükmü de uygulama alanı bulur.

Son olarak ifade edilmelidir ki TBK m. 339/1 hükmünde eşyanın da konut ve çatılı işyeri kirasına dahil olabileceği ifade edilmektedir. O halde kiralananın eşyalı ya da eşyasız olması, sözleşmenin niteliğini değiştirmez ve dolayısıyla da yeniden kiralama yasağı yine uygulama alanı bulur⁸¹.

1.2.1.4. TBK m. 355 Hükümünün Diğer Kira Sözleşmelerine Kıyasen Uygulanıp Uygulanmayacağı Meselesi

Değerlendirilmesi gereken bir diğer mesele ise TBK m. 355 hükmünün uygulama alanının dışındaki kira sözleşmelerine kıyasen uygulanıp uygulanamayacağıdır. Açıktır ki TBK m. 355 hükmü, sona eren bir sözleşme ilişkisinden sonraki bir sorumluluğu öngörmektedir. Bu sebeptendir ki istisnai nitelikte bir hüküm olduğu kabul edilmelidir. Zira sona ermiş bir sözleşmeden dolayı tarafların kural olarak birbirlerine karşı bir yükümlülükleri yoktur. İstisnai nitelikte olan bu hüküm dar yorumlanmalı⁸² ve diğer kira sözleşmelerine uygulanmamalıdır. Bu kapsamda TBK m. 355 hükmü tüm tahliye sebepleri açısından

⁷⁹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 659; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 29-30; Eren, *Özel Hükümler*, s. 396; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 23. “Yine 6570 sayılı Kanundan farklı olarak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları da kapsam dışı bırakılmıştır. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir.” (TBK m. 339 Madde Gerekçesi).

⁸⁰ Eren, *Özel Hükümler*, s. 397; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 10-11. Madde gerekçesinde bu durum “Yine 6570 sayılı Kanundan farklı olarak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları da kapsam dışı bırakılmıştır. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir. Bir taşınmazın bu niteliği konu-sunda ortaya çıkan uyumsuzluğun, somut olaydaki durum ve koşullara göre hâkim tarafından çözümlenmesi gerekecektir.” şeklinde ifade edilmiştir.

⁸¹ Konut ve çatılı işyeri kirasında, kira konusuyla birlikte kiralanın eşyalara ilişkin uygulanacak hükümlere dair bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 24 vd.

⁸² İstisnalar dar yorumlanır, bkz. Oğuzman ve Barlas, *Medeni Hukuk*, N. 248.

yeniden kiralama yasağı ve tazminat sorumluluğu öngörmemiştir. Diğer tahliye sebepleri açısından da benzeri şekilde düşünmek gerekmektedir. Yani diğer tahliye sebepleri ile tahliyenin gerçekleştiği durumlara TBK m. 355 hükmünün kıyasen uygulanması mümkün değildir⁸³.

Son bir husus olarak ürün kirasında TBK m. 355 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı meselesi değerlendirilmelidir. Bu hususta öğretideki görüşlere göre hareket edilmesi gerekmektedir. Kanun sistematliğini göz önünde bulundurarak yorum yapan bir görüş, ürün kirasının ayrı bir başlık altında olduğundan bahisle, ürün kirasının konusu çatılı işyeri olsa bile TBK m. 339 vd. hükümlerini bu nevi sözleşmelere tatbik etmemek gerektiğini savunmaktadır⁸⁴. Karşıt görüş ise ürün kirasında da eğer nitelik olarak işyeri kirasından bahsediliyorsa, TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanmasını savunmaktadır⁸⁵. Esasen bu tartışmalar GKHK döneminden beri süregelmektedir⁸⁶. Bu mesele, tartışmaların haricinde yargı kararlarında da istikrarlı olarak çözüme kavuşturulmamıştır. Gerçekten de GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde yargı içtihatlarında çatılı işyerinin ürün kirasına konu edildiği durumlarda GKHK hükümlerinin uygulandığı kararlar mevcut olduğu gibi aksine kararlar da mevcuttur⁸⁷. O halde benimsenen görüşe göre yeniden kiralama yasağına dair TBK m. 355 hükmünün ürün kirasına tatbik edilip edilemeyeceği meselesinin değişkenlik göstereceği söylenebilir. Ancak kanaatimizce bu mümkün gözükmemektedir. Zira ürün kirasında, kira sözleşmesinin sona ermesine dair düzenlemeler konut ve çatılı işyeri kiralardan oldukça farklılaşmaktadır. Bu sebeple TBK m. 355 hükmünün yapısının ürün kiralalarında uygulanmaya müsait olmadığı görülmektedir. Çünkü TBK m. 355 hükmü kiraya verenin sebepsiz veya keyfi tahliye taleplerini engellemeye çalışmaktadır. Oysa ürün

⁸³ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 63.

⁸⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 5; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 34; bu görüşü destekler nitelikte bir kararda Yargıtay şu şekilde hüküm kurmuştur: “...dava konusu kira sözleşmesinin 818 Sayılı Borçlar Kanununun 270 (TBK'nun 357.) ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat/ürün kirası hükümlerine tabi olduğu belirlenmiştir. Bu durumda ortada devam ettiğinden söz edilebilecek bir kira akdi bulunmadığına göre ürün kirasına tabi olan kiralananlara yönelik kira tespiti ve uyarlama da talep edilemez. Uyuşmazlığa konu olan kiralanan Türk Borçlar Kanunu'nun ürün kirası hükümlerine tabi bir taşınmaz kirası olup konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanan TBK'nun 339. 344. maddesi ve devamı maddeleri hükümlerinden faydalanamaz.” Yargıtay 3. HD. E. 2018/7771 K. 2019/6309 T. 5.7.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.05.2024).

⁸⁵ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 218-219; Öz vd., *İstanbul Şerhi Cilt 4, 5*, m. 339 N. 105.

⁸⁶ Öz vd., *İstanbul Şerhi Cilt 4, 5*, m. 339 N. 99.

⁸⁷ Bu hususta bkz. Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 218-219; Öz vd., *İstanbul Şerhi Cilt 4, 5*, m. 339 N. 99.

kiralarında sözleşmenin sona ermesi açısından ne tahliye davasına ne de gereksinim ile yeniden inşa ve imar iddialarına gerek bulunmaktadır.

1.2.2. Tahliyenin Belirli Sebeplerle Gerçekleşmesi

1.2.2.1. Genel Olarak Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kira sözleşmesinin sona ermesi genel hükümlerde TBK m. 327 – 333 arasında düzenlenmiştir. Bu hükümlere göre kira sözleşmesi; sürenin sona ermesi veya belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi (TBK m. 327 vd.), önemli bir sebebin ortaya çıkması (TBK m. 331), kiracının iflası (TBK m. 332) ve kiracının ölümü (TBK m. 333) sebepleriyle sona erebilmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari açısından TBK m. 347 - 356 arasında yer alan hükümlerle özel sona erme sebepleri öngörülmüştür⁸⁸. Ayrıca TBK m. 347/3'te yer alan “*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.*” hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralarının uygun düştüğü ölçüde genel hükümlere göre sona erdirilebilmesi de mümkündür⁸⁹. Burada dikkat edilmesi gereken husus, gerçekleştirilmek istenen feshin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin olarak düzenlenen hükümler kapsamında yer almaması ve bu hükümlere aykırı bir durum doğurmamasıdır⁹⁰.

Belirtilen sona erme sebeplerinden, kira süresinin sona ermesi ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimine dair hükümler konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanmaz⁹¹. Kiracının ölümü halinde sözleşmenin akıbetinin ne olacağını düzenleyen TBK m. 333 hükmü yerine ise konut ve çatılı işyeri kiralarına dair özel hüküm olan TBK

⁸⁸ Konut ve çatılı işyeri kiralarında sona erme açısından detaylı bilgiler için bkz. Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 27 vd.

⁸⁹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 728; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 635; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 335.

⁹⁰ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 728; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 335.

⁹¹ Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 635. Ancak TBK m. 347/2 hükmü kiraya verene, kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçmesi halinde bu hakkı tanımaktadır, bkz. Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 337.

m. 356 uygulanmaktadır⁹². Buna karşın önemli bir sebebin ortaya çıkması ve kiracının iflası sebepleri konut ve çatılı işyeri kiralarda da uygulama alanı bulmaktadır⁹³.

Netice itibariyle belirtmek gerekir ki, genel hükümler yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesi halinde yukarıda da ifade edildiği üzere yeniden kiralama yasağı uygulama alanı bulamaz. Zira yeniden kiralama yasağının söz konusu olabilmesi için sözleşmenin ne şekilde sona ermesi gerektiği TBK m. 355 hükmünde açıkça düzenlenmektedir.

1.2.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Dair Özel Sona Erme Sebepleriyle Sözleşmenin Sona Ermesi

Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesi açısından ikili bir ayrıma gitmiştir. Buna göre TBK m. 347 – 356 hükümleri uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ilk olarak bildirim yoluyla ikinci olarak ise dava yoluyla sona erdirilebilmektedir.

1.2.2.2.1. Bildirim Yoluyla Kira Sözleşmenin Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona erdirilmesi hususu TBK m. 347 hükmünde yer almaktadır. Bu hükümde hem sözleşmenin belirli süreli veya belirsiz süreli olması açısından ayrıma gidilmiş hem de kiraya veren ve kiracı tarafından sözleşmenin ne şekilde sona erdirilebileceği meselesi ayrı ayrı düzenlenmiştir.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde -genel hükümlerin aksine- sürenin dolması sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmemektedir⁹⁴. Bu kapsamda kiracıya bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı öngörülmüştür. Bu düzenlemenin kiracının korunması amacına hizmet ettiği söylenebilir⁹⁵. Düzenlemeye göre kiracı, sürenin dolmasından en az on beş gün önce bildirimde bulunmalıdır. Aksi halde kira sözleşmesi aynı koşullarla bir kira yılı daha uzar. Diğer bir deyişle bu halde kira sözleşmesi belirsiz süreli bir kira sözleşmesine dönüşmemektedir⁹⁶. Kiraya veren ise, kira sözleşmesinin

⁹² Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 635. TBK m. 333 hükmünün konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanması açısından TBK m. 356 hükmünün dikkate alınması gerektiği yönünde, Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 655.

⁹³ Ceylan, Doğan, ve Akipek Öcal, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 254; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 329.

⁹⁴ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 729; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 635; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 191, 309.

⁹⁵ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 729.

⁹⁶ İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 310.

süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirememektedir. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda⁹⁷ kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesini sona erdirebilir. Fesih bildiri yazılı şekle tabidir (TBK m. 348)⁹⁸. Bu şekil şartının geçerlilik şartı olduğu kabul edilmektedir⁹⁹. Bu hükmün hem kiracı hem de kiraya veren açısından emredici nitelikte olduğu kabul edilmekle beraber, öğretide bir görüş kiracının korunması prensibi göz önünde bulundurularak daha ağır bir şekil şartı (örneğin noter aracılığıyla) öngörülebilmesinin mümkün olabileceğini savunmaktadır¹⁰⁰.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise kiracı TBK m. 329 hükmünde belirlenen fesih bildirim dönemlerine uyarak sözleşmeyi dilediği vakit sona erdirebilir¹⁰¹. Buna karşın kiraya veren ise kira başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra yine TBK m. 329 hükmünde belirlenen fesih bildirim dönemlerine uyarak kira sözleşmesini sonlandırabilir¹⁰². Bu kapsamda yine hem kiracının hem de kiraya verenin fesih bildirimlerinin yazılı şekilde yapılmış olması TBK m. 348 hükmü gereğince geçerlilik şartıdır¹⁰³.

İster belirsiz süreli isterse de belirli süreli bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi durumunda yeniden kiralama yasağına dair hüküm uygulama alanı bulmaz. Kaldı ki yeniden kiralama yasağı kiraya verenin, keyfi sebeplerle kiracının tahliyesini engellemeyi amaçlamaktadır. Oysa bildirim yoluyla sona erdirmeye kural olarak zaten kiracıya tanınmış haktır. Kiraya verenin istisnai olarak kanundan doğan fesih hakkını kullanmasının da yeniden kiralama yasağının amacıyla uyumlaşması söz konusu değildir.

⁹⁷ Bu uzama süresinin nasıl hesap edileceği noktasında bkz. Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 733-735; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 331-335; Kurşat, *Bildirim Yoluyla Sona Erme*, s. 37 vd.

⁹⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 336.

⁹⁹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 730; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 314; Kurşat, *Bildirim Yoluyla Sona Erme*, s. 21, 59.

¹⁰⁰ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 737.

¹⁰¹ Yavuz, Acar, ve Özen, s. 736; Kurşat, *Bildirim Yoluyla Sona Erme*, s. 25.

¹⁰² Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 736; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 338; Kurşat, *Bildirim Yoluyla Sona Erme*, s. 65.

¹⁰³ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 736; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 339; Kurşat, *Bildirim Yoluyla Sona Erme*, s. 66.

1.2.2.2.2. Dava Yoluyla Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi TBK m. 350 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Buna göre kira sözleşmesi uygulamada *tahliye davası* olarak ifade edilen bir davayla sona erdirilebilmektedir. Öğretide ağırlıklı görüşe göre tahliye davası kira sözleşmesinin mahkeme kararı ile sona ermesini sağlayan yenilik doğuran bir davadır¹⁰⁴. Tahliye davası için kanun koyucu sınırlı sebepler belirlemiştir¹⁰⁵. Yani kanunda öngörülen sebepler dışında başkaca bir sebeple tahliye davası açılması mümkün değildir. Tahliye davasının açılması sebeplerinin gerçekleşmesi kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmez. Bu sebeplere dayalı olarak davanın açılması ve hâkimin bozucu yenilik doğuran bir karar vermesi gerekmektedir¹⁰⁶. Ancak dava açılmadan önce tarafların uzlaşarak kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkün olduğu gibi, kiracının kiraya verenin dava açacağını ihtar etmesi üzerine davadan yahut açılmış bir davada karardan önce kiralananı tahliye etmesi de mümkündür.

Yukarıda ifade edilen kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sona erdiği hallerde de uygulamada kiracının kiralananı tahliye etmediği durumlarda dava açılabilir. Bu hallerde bildirim yoluyla kira sözleşmesi sona ermekle beraber yine “*tahliye davası*” olarak adlandırılan ve teknik olarak yenilik doğurucu nitelikte olmayan bir dava açılabilir¹⁰⁷.

¹⁰⁴ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 738; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 317; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 128, 143, 166; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 89. Bu davada verilen kararın tespit hükmü niteliğinde olduğuna dair diğer görüş için bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 484.

¹⁰⁵ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 740-741; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 182 vd. Yargıtay konuyla ilgili kararlarında aynı yönde hüküm kurmuştur: “Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmenin sona erdirilmesi az yukarıda açıklanan sona erme nedenleriyle mümkündür. Kanunda bu nedenler tüketici olarak sayılmıştır. Bunun dışında sona erme nedeni kabul edilemez. Sözleşmeyle yeni bir sona erme nedeni benimsenemez. Sözleşmeye konulan böyle bir hüküm, kanunun açık ve emredici hükmüne aykırı olacağından ve kanuna aykırılık halleri doğrudan kamu düzenini ilgilendirdiğinden, kendisine hukuksal bir sonuç bağlanamaz. Esasen, TBK’nun dava sebeplerinin sınırlılığı başlıklı 354. maddesi, dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez hükmünü getirmekle, bu hukuki gerçeği yasallaştırmış bulunmaktadır. Ancak, önemle belirtmek gerekir ki, böyle bir yasal düzenleme olmasa bile, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi nedenlerinin, kanunda tek tek tüketici olarak sayılan nedenlerden ibaret olduğu hususunda tereddüde yer yoktur.”; Yargıtay 6. HD. E. 2013/3031 K. 2013/5781 T. 1.4.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.05.2024); “Konut ve çatılı işyeri kiralalarına tabi taşınmazlarda ise tahliye davası açılacak haller sınırlı sayıda olup, bu tür yerlerde kural olarak kiralayana süre bitimi nedeniyle tahliye isteme hakkı tanınmamıştır.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/3901 K. 2015/7628 T. 29.9.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.05.2024).

¹⁰⁶ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 738.

¹⁰⁷ Yavuz, Acar, ve Özen, s. 739; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 317. Söz gelimi TBK m. 316 hükmü sebebiyle açılan bir davada verilen karara göre: “Dava, işyeri ihtiyacı ve kira sözleşmesine aykırılık nedeni ile kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, ihtiyaca dayalı tahliye davasının reddine, özenle kullanma borcuna aykırılık nedeniyle açılan tahliye davasının kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili

Kanunda öngörülen tahliye sebepleri kiraya verenden kaynaklanabileceği gibi kiracıdan da kaynaklanabilmektedir. Bu açıdan kiraya verenin gereksinimi (TBK m. 350/f. 1 bent 1), kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi (TBK m. 350/1 bent 2) ve yeni malikin gereksinimi (TBK m. 351) sebepli davalar kiraya verenden kaynaklanan tahliye davalarıdır. Buna karşın kiracının kiralananı belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak taahhüt etmesi (tahliye taahhüdü, TBK m. 352/2), kira bedelini vaktinde ödemeyen kiracıya yapılan iki haklı ihtar (TBK m. 352/2) ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması (TBK m. 352/3) kiracıdan kaynaklanan tahliye davası sebepleridir.

Netice olarak, TBK m. 355 hükmünde belirtildiği üzere gereksinim ve yeniden inşa ve imar nedeniyle gerçekleştirilen tahliyelerde yeniden kiralama yasağı söz konusu olacağından, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle açılan tahliye davalarında yeniden kiralama yasağından söz etmek mümkün değildir. Bu noktada TBK m. 355 hükmünün uygulanabilmesi için gereksinim sebebiyle tahliyeyi kiraya veren talep edebileceği gibi yeni malik¹⁰⁸ de talep edebilir.

1.2.3. Kiralananın Tahliyesinin Sağlanması

1.2.3.1. Kanuni Düzenleme ve Yargı İçtihatları

Yeniden kiralama yasağının söz konusu olabilmesi için, kiralananın kiracı tarafından tahliye edilmiş olması gerektiği açıktır. Diğer bir deyişle kanun koyucu yeniden kiralama yasağının söz konusu olabilmesi için kiracının tahliyesini zorunlu kılmıştır. Gerçekten de kanun koyucu TBK m. 355/1 hükmünde “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında...*”, TBK m. 355/2 hükmünde ise “*Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar,...*” diyerek bu durumu açıkça vurgulamıştır. Bu kapsamda kiralananın tahliyesinin ne şekilde gerçekleşmesinin gerektiği tartışmaya açıktır. Kiraya verenin tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkün olduğu gibi kiraya veren ile kiracının kira sözleşmesini sona erdirmek ve tahliye noktasında uzlaşması da mümkündür. Ayrıca tahliye davası açılmış olsa bile kiracı dava sırasında tahliyeyi gerçekleştirebileceği gibi tahliye dava sonunda cebri icra yoluyla da

tarafından kabul edilen tahliye davasına yönelik olarak temyiz edilmiştir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/3642 K. 2016/1057 T. 17.2.2016 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.05.2024).

¹⁰⁸ Kanışlı, “Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi”, s. 217.

gerçekleştirilebilir. Bu açıdan, TBK m. 355 hükmünün uygulanabilmesi için tahliyenin bu ihtimallerden hangisiyle gerçekleştiğinin önemli olup olmadığı hususu değerlendirilmelidir.

Öğretide katıldığımız baskın görüş, tahliyenin mutlaka bir dava açılması ve neticesinde alınan karar ve cebri icra vasıtasıyla gerçekleşmesini zorunlu görmemektedir¹⁰⁹. Kiraya verenin gereksinim ya da yeniden inşa ve imar sebebiyle kiracıya yazılı bildirimde bulunarak kiralananın boşaltılmasını istemesi üzerine kiracının kiralananı tahliye etmesi yeniden kiralama yasağının gündeme gelebilmesi için yeterli kabul edilmelidir¹¹⁰. Kiraya verenin ihtarı üzerine dava ile meşgul olmak istemeyen kiracının da yeniden kiralama yasağına aykırılık sebebiyle daha sonradan tazminat talep etmesi mümkün olmalıdır. Kanaatimizce, kanun koyucunun ifade tarzı dava yoluyla tahliyeyi zorunlu kılmaya yeterli değildir. Kanun koyucunun, tahliye davasını zorunlu kılmak yönünde bir iradesi olduğunu söylemek mümkün görünmemektedir. O halde tahliyenin mutlaka dava ve cebri icra yoluyla gerçekleşmesi gerektiğini savunmak yeniden kiralama yasağının uygulanması ihtimalini daraltmaktadır¹¹¹.

Buna karşın TBK m. 355 hükmünde yer alan kiralananın tahliye edilmiş olması gerekliliğinden ne anlaşılabileceği meselesi bu konuda farklı yargı içtihatlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. GKHK'nin uygulandığı dönemde içtihat hukuku, kiralananın tahliyesinin kiraya veren tarafından açılacak bir tahliye davası ile gerçekleşmesini zorunlu kılmaktaydı¹¹². Buna göre kiraya veren gereksinim ya da yeniden inşa ve imar sebebiyle

¹⁰⁹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 745-746; Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 475-476; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 661; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 535; Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 314; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 103-104; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 70-71; Gül, “Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, s. 108; Kanışlı, “Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi”, s. 225. Aksi yönde görüş için bkz. Ceran, *Kira sözleşmesi tahliye*, s. 118; Erdoğan, *Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, s. 1209-1210.

¹¹⁰ Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 661.

¹¹¹ Kanışlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine Değerlendirme”, s. 241.

¹¹² GKHK m. 15 hükmü kapsamında tazminat davası açılabilmesi için öncelikle bir tahliye davası olması gerektiği yönünde; “Dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 7/ç maddesinde; Gayrimenkulün yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya iştigal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında tahliyesinin istenebileceği, 15. maddesinde ise; Aynı kanunun 7/ç fıkrasına göre tahliye edilen gayrimenkuller eski hali ile, mücbir sebepler olmadıkça üç sene müddetle başkasına kiraya verilemeyeceği, 7/ç fıkrasına istinaden tahliye edildikten sonra imar planına göre yeniden inşa veya esaslı şekilde tadil veya tevsi edilen gayrimenkullerin yeni hali ile ve yeni kira bedeli ile bir mesken veya bir ticarethane yerini eski kiracının kiralamağa tercih hakkı olduğu, bu hakkın, kiralayanın, yapacağı tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde kullanılması gerektiği, bu maddeye göre tercih hakkı bertaraf edilmedikçe, gayrimenkulün üç yıl müddetle başkasına kiralanamayacağı düzenlenmiştir. Her ne kadar davacı vekili dava

dava açmak, tahliyeyi de cebri icra yoluyla gerçekleştirmek koşuluyla sorumluluk altına girebilmekteydi¹¹³. Yani söz gelimi kiracı dava açılmadan kiraya verenin ihtarıyla yahut açılan dava sonunda cebri icraya ihtiyaç duymadan kiralananı tahliye ettiğinde, kiraya veren yeniden kiralama yasağına aykırı davranırsa dahi herhangi bir yaptırımla karşılaşmıyordu. Ancak bunun mutlak olduğunu da söylemek güçtür. Zira kiraya verenin tazminat sorumluluğu için bu nevi dava açılmasını ya da tahliyenin cebri icra marifetiyle gerçekleşmesini zorunlu görmeyen kararlar da verilmiştir¹¹⁴.

Yargı içtihatlarında var olan bu durum TBK m. 355 hükmünün uygulamasını da etkilemiştir. İçtihat hukukumuz bugün TBK m. 355 hükmünün uygulanması için kiraya verenin mutlaka bir dava açmasını zorunlu görmektedir¹¹⁵. Keza içtihatlar daha da ileri

dilekçesinde, esaslı tadilat yapılmaksızın kiralananın üçüncü kişiye kiraya verildiğinden bahisle tazminat talep etmiş ise de, davacı kiracının kiralananı tahliyesi yönünde alınmış bir mahkeme kararı bulunmamakta olup kiracı kiralananı kendi rızası ile tahliye etmiştir. Bu durumda 6570 Sayılı Kanun'un 15. maddesinin somut olaya uygulanabilme imkanı yoktur. Mahkemece bu husus gözönünde bulundurularak maddi tazminat isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. E. 2016/13 K. 2016/2182 T. 21.3.2016 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.05.2024).

¹¹³ Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 361.

¹¹⁴ GKHK m. 15 hükmü kapsamında tazminat davası açılabilmesi için öncesinde bir tahliye davasına ve cebri icra yoluna gidilmesine gerek olmadığı yönünde bkz. “*Davacının kiracı olarak oturduğu taşınmazın 6570 Sayılı yasa kapsamında bulunduğu anlaşılmaktadır. Anılan yasanın 7/d maddesinde, taşınmazın Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyeti kazanan kişinin kendisi, eşi ve çocuklarının kullanması için satınalma tarihinden itibaren 1 ay içinde boşaltılması amacıyla ihtarnamede bulunacağını, kiracının da 6 ay içinde boşaltacağını düzenlemiştir. Somut olayda davalı tarafından davacıya gönderilen ihtarnamede davacının kiracı olarak bulunduğu yerin kendisi tarafından kullanılacağı, bu nedenle boş olarak teslim edilmesini istediği görülmektedir. Davalının bu ihtarı, yukarıda açıklanan yasa hükmüne dayanmaktadır. Bu nedenle davacının bu ihtarnameye değer vermesi ve gereğini yerine getirmesinde hukuka uygunluk bulunmaktadır. Bunun için ayrıca bir dava açılması gerekmez. Aksi halde, yasa hükmüne uymayı gerekli gören kişinin, uymayıp dava yolunu seçenlere karşı korunması gerektiği düşünülebilir. Kaldı ki 6570 Sayılı Yasanın 15. maddesinde yukarıda açıklanan maddede belirtilen nedenle boşalttığı taşınmazın mücbir bir neden olmaksızın başka birine kiralayamayacağı öngörülmüştür. Somut olayda davalının taşınmazı kendi ihtiyacı için kullanmayıp, üçüncü kişiye kiraya verdiği anlaşılmaktadır. Mahkemenin bu yönü gözetmeden bu nitelikteki davalarda sorumluluk için icra yolunun varlığının öngörülmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.”* Yargıtay 4. HD. E. 2002/11390 K. 2003/3230 T. 20.03.2003 (Legalbank/Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.05.2024); “*Davacı, davalının açtığı tahliye davası sonunda verilen kararın kesinleşmesinden önce ve icra yoluna gidilmeden evi boşaltmıştır. Böylece taşınmazın davalının ihtiyacının varlığı nedeniyle boşaltıldığı anlaşılmaktadır. Ne var ki, davalı bundan sonra yasada öngörülen süre dolmadan taşınmazı üçüncü kişiye yeniden kiraya vermiştir. Bu durumda davalının 6570 sayılı Yasa'nın 15 ve 16. maddelerine aykırı davrandığı kabul edilmelidir. Davacının tahliye kararı kesinleşmeden taşınmazı boşaltması, anılan yasal düzenlemenin uygulanmasına engel değildir.”* Yargıtay 4. HD. E. 2009/9229 K. 2010/4396 T. 14.04.2010 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.05.2024); benzeri yönde bkz. Yargıtay 4. HD. E. 2005/10402 K. 2005/4552 T. 28.4.2005 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.05.2024); Yargıtay 4. HD. E. 2004/7947 K. 2005/4436 T. 26.4.2005 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.05.2024); Yargıtay 4. HD. E. 2001/13394 K. 2002/4387 T. 8.4.2002 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.05.2024).

¹¹⁵ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 70. Yeniden kiralama yasağına aykırılıktan dolayı tazminat davası açılabilmesi için kiracının tahliye davası yoluyla tahliye edilmiş olması gerektiği yönünde; “*Dava 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi gereğince açılan tazminat davasıdır. Belirtilen yasa hükmüne göre kiraya veren ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamayacağı düzenlenmiş olup benzer*

giderek tahliyenin de cebri icra marifetiyle gerçekleştirilmiş olması gerektiğini ifade etmektedir¹¹⁶.

1.2.3.2. Değerlendirme ve Görüşümüz

Yargı içtihatlarıyla oluşan düzen karşısında TBK m. 355 hükmü büyük ölçüde önemini yitirmektedir. Zira ilk olarak kiracılar, bir dava ile muhatap olmak yerine, kiraya verenin ihtarı ya da yalnızca sözlü bildirimi üzerine kiralananı tahliye edebilmektedirler. Ayrıca davayı yeterli görmeyerek tahliyenin cebri icra marifetiyle gerçekleşmesini zorunlu kılan içtihatlar hükmü daha da işlevsiz hale getirmektedir. Zira açılan tahliye davasını kaybeden kiracı sırf cebri icra sırasında sahip olduğu mallar zarar görmesin yahut da cebri icra masraflarını da karşılamak zorunda kalmasın diye tahliyeyi hiçbir icra işlemi beklemeyen tahliye edebilmektedir. Bu durum ve yargı içtihatları birlikte değerlendirildiğinde; yeniden kiralama yasağının uygulama alanı sınırlandırılmakta, kiraya veren aslında yeniden kiralama yasağına aykırı sayılabilecek nitelikte davranış sergilemiş olsa bile hiçbir yükümlülük altına girmemektedir.

Esasen yargı içtihatlarındaki bu durum hükmün gerekçesinden kaynaklanmaktadır. Kanun koyucu hükmün gerekçesinde, hükmü açıklamaya çalışırken mahkeme kararı ifadesine yer

düzenleme mülga 6570 sayılı yasanın 15. Maddesinde de bulunmaktadır. Yasa ile kiralananın tahliyesi için dava açılması ve tahliye davasında verilecek olan kiralananın tahliyesine dair hükmün ilamlı icra yolu ile infazı sonucunda kiralananın tahliye edilmesi hali öngörülmüştür. Eldeki davada davacı, davalı tarafından gönderilen ve kiralananın konut ihtiyacı nedeni ile tahliyesi isteğini içeren ihtarname üzerine herhangi bir mahkeme kararı ve icra işlemi olmadan, taşınmazı kendi rızasıyla tahliye etmiştir. Bu nedenle koşulları oluşmayan maddi tazminat isteminin reddi gerekirken, yazılı şekilde kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bu sebeple bozulması gerekmektedir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/6530 K. 2015/10458 T. 26.11.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.05.2024). Benzeri yönde bkz. Yargıtay 3. HD. E. 2017/4956 K. 2019/871 T. 7.2.2019 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.05.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/4122 K. 2019/282 T. 17.1.2019 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.05.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/4632 K. 2019/1687 T. 21.2.2019 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.05.2024).

¹¹⁶ Yeniden kiralama yasağına aykırılıktan dolayı tazminat davası açılabilmesi için kiracının tahliye davası yoluyla tahliye edilmiş olması ve ayrıca fiili tahliyenin cebri icra yoluyla gerçekleşmesi gerektiği yönünde; “Bu kapsamda değerlendirildiğinde somut olayda taraflar arasında 01.12.2007 başlangıç tarihli 10 yıl süreli çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşme yapılmış olup davalı tarafça 28/06/2011 tarihli ihtarname keşide edilerek noter kanalıyla taşınmaz işyeri olarak kullanılacağından kira sözleşmesinin yenilenmeyeceği bildirilmiş ve ihtarnamenin tebliğinden itibaren altı ay sonra davacının taşınmazı tahliye etmesi talep edilmiştir. Buna göre yukarıdaki açıklamalar da dikkate alındığında; kiralanan, davacı tarafça, beyanına göre, ihtarname tebliği sonrası 01/01/2012 tarihinde kendiliğinden tahliye edilmiş olup davalının gereksinim nedeniyle açtığı bir tahliye davası ve bu tahliye davası sonucu verilen mahkeme kararının uygulanması suretiyle tahliyenin sağlanması durumu söz konusu olmadığından 355. maddede düzenlenen tazminat koşulları oluşmamıştır. Bu durumda mahkemece davanın reddi gerekirken, yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. HD. E. 2017/6483 K. 2019/2527 T. 25.3.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 28.05.2024); İzmir BAM 6. HD. E. 2018/454 K. 2019/340 T. 1.3.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 28.05.2024); Ankara BAM 15. HD. E. 2018/1948 K. 2019/743 T. 4.4.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 28.05.2024).

vermiştir¹¹⁷. Nitekim kanun gerekçesinin yargı içtihatlarına gerekçe olarak kullanıldığı görülmektedir¹¹⁸. Kanaatimizce gerekçe de tıpkı hüküm gibi ifade zafiyetiyle kaleme alınmıştır. Günümüzde tazminat sorumluluğu için tahliye dava ya da cebri icra şartı aramanın hiçbir anlamı yoktur¹¹⁹. Mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde yeniden kiralama yasağının hürriyeti sınırlayan bir ceza ile yaptırım altına alındığı düşünüldüğünde, hükmün uygulama açısından dar yorumlandığı söylenebilir¹²⁰. Bu sebeple içtihatlarla, hürriyeti bağlayıcı cezayla karşılaşma ihtimali olan kiraya verenin de korunmaya

¹¹⁷ "...Fıkra da söz konusu edilen "haklı sebep", kiraya verenin kanunda öngörülen sebeplerden birine dayanarak aldığı mahkeme kararını uygulamak suretiyle, kiracının kiralananan tahliyesini sağladıktan sonra, üç yıl süreyle kiralananı başkalarına kiraya verme yasağının bir istisnasını oluşturmaktadır..." (TBK m. 355 Madde Gerekçesi).

¹¹⁸ Bu yönde verilmiş bir Yargıtay kararında da şöyle denilmiştir: "Dava 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi gereğince açılan tazminat davasıdır. Belirtilen yasa hükmüne göre kiraya veren ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamayacağı düzenlenmiş olup benzer düzenleme mülga 6570 sayılı yasanın 15. Maddesinde de bulunmaktadır. Yasa ile kiralananın tahliyesi için dava açılması ve tahliye davasında verilecek olan kiralananın tahliyesine dair hükmün ilamlı icra yolu ile infazı sonucunda kiralananın tahliye edilmesi hali öngörülmüştür. Anılan maddenin gerekçesinde de bu husus, kiralayanın kanunda öngörülen sebeplerden birine dayanarak aldığı mahkeme kararını uygulamak suretiyle kiracının kiralananan tahliyesinin sağlanması, şeklinde belirtilmektedir. Eldeki davada davacı, davalılar tarafından gönderilen ve kiralananın işyeri ihtiyacı nedeni ile tahliyesi isteğini içeren ihtarname üzerine herhangi bir mahkeme kararı ve icra işlemi olmadan, taşınmazı kendi rızasıyla tahliye etmiştir. Davacı kiracının anılan madde hükmünden yararlanabilmesi için kiralananın mahkeme kararı ile tahliye edilmesi gerekir. Bu nedenle maddi tazminat isteminin reddi gerekirken, yazılı şekilde kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bu nedenle bozulması gerekmektedir." Yargıtay 6. HD. E. 2014/9261 K. 2015/6839 T. 02.07.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 29.05.2024).

¹¹⁹ Benzeri görüşler bir Yargıtay kararının karşı oyunda şu şekilde ifade edilmiştir: "Dosya kapsamına göre davalı kiraya verenin iş yeri ihtiyacı nedeni ile taşınmazın tahliyesini sağladıktan sonra TBK.nun 355.madde hükmüne aykırı hareket ederek yasal süreler geçmeden taşınmazı başka şahsa kiraya verdiği hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kiraya veren bir yıllık kira tutarı ceza tazminatından ayrı olarak, kiracının bu yüzden uğradığı parasal kayıpları için de tazminat ödemekle yükümlüdür. Esasen taşınmazı başkasına kiraya vermeden önce davacı kiracıya teklifte bulunmayarak iyi niyetli davranmamıştır.

Davacı kiracı kendisine noter kanalı ile gönderilen ihtar üzerine iş yerini kendi iradesi ile yasalara saygılı ve iyi niyetli bir vatandaş olarak tahliye etmiş ve işsiz kalmıştır. Davacının yasalara saygılı davranması ve aleyhine açılacağı ihtar edilen tahliye davası ile muhatap olmamak için taşınmazı tahliye etmiş olması aleyhine kullanılamaz.

Davalının ihtarı yasa hükümlerine dayanmaktadır. Davacının ihtarnameye değer vermesi ve gereğini yerine getirmesinde hukuka uygunluk bulunmaktadır. Bunun için ayrıca dava açılması gerekmez. Aksi halde yasa hükmüne uymayı gerekli gören kişinin yasalara uymayıp dava açılması yolunu seçenlere karşı korunması gerektiği düşünülebilir. Mahkemenin sorumluluk için dava yolunun varlığını öngörmesi usul ve yasaya aykırıdır. Burada iyi niyet ve insanların yasaya olan güveni korunmalıdır. Yasaların gerekçeleri bağlayıcı değildir. Yargıtay 4.Hukuk Dairesi'nin aynı sebebe dayalı olarak açılan tazminat davalarının kabulü gerektiği yönünde uygulaması bulunmaktadır. (Ör:4.HD 2008/1575-12804-27.10.2008) Doktorinde de çoğunluk (sağlamak) sözcüğünün geniş yorumlanması gerektiği üzerinde birleşmektedir. Bu nedenle değerli çoğunluğun onama görüşüne katılmıyorum, mahkemece davacının haksız tahliye sonucu uğradığı maddi zararın kapsamı belirlenerek tazminat talebi konusunda karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru değildir. Bu nedenle mahkeme kararı bozulmalıdır." Yargıtay 6. HD. E. 2014/2904 K. 2014/13181 T. 27.11.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 29.05.2024).

¹²⁰ İncooğlu, Kira Hukuku C. 2, s. 535.

çalışılması kabul edilebilir niteliktedir. Netice itibariyle, TBK m. 355 hükmünün tahliyenin şekli açısından dar yorumlanarak kiraya verenin tazminat yükümlülüğünden kurtarılmasını hem hükmün amacı hem de kiracının korunması ilkesi açısından doğru bir yaklaşım olarak kabul etmek mümkün görünmemektedir.

Yeniden kiralama yasağının tahliye davası şartı aranmaksızın uygulanması ihtimalinde bir ispat sorunu ile karşılaşılması imkân dahilindedir. Örneğin, kiraya veren ile kiracının, kiracının talebi ile kira sözleşmesini sona erdirmesinden sonra kiracının TBK m. 355 hükmü kapsamında dava açması gibi durumlarla karşılaşılması mümkündür. Böyle bir durumda kiracı, TBK m. 355 hükmünün uygulama alanı bulabileceği sebeplerle kiraya verenin kiralananı tahliye etmesini istediğini ispatlamalıdır¹²¹. Bu sebeple kiraya veren tarafından yapılmış yazılı bir bildirimle dayanarak kiracının tahliyeyi gerçekleştirdiği hallerde yeniden kiralama yasağından bahsedilebilmesi gerekir¹²².

1.2.4. Yeni Bir Kira Sözleşmesinin Yapılması

Yeniden kiralama yasağına aykırılığın gerçekleşebilmesi için gerekli bir diğer şart ise, kiraya verenin yasağın var olduğu süre içerisinde üçüncü bir kişi ile yeni bir kira sözleşmesi akdetmesidir¹²³. Diğer bir ifadeyle, belirli sebeplerle dava ve cebri icra yoluyla kiracının tahliyesi sağlansa dahi, kiraya veren üç yıl içerisinde yeni bir kira sözleşmesi akdetmez ise sorumluluk altına girmemektedir. Bu noktada kiraya verenin akdedeceği kira sözleşmesinin niteliği de önem arz etmez. Misal olarak, kiraya veren işyeri niteliğindeki kiralananın tahliyesini sağladıktan sonra ürün kirası niteliğinde yeni bir kira sözleşmesi yapsa bile sorumluluk altına girmelidir.

¹²¹ Yeniden kiralama yasağında açılacak davada ispat yükü kural olarak önceki kiracının üzerindedir. Bu husus için bkz. aşağıda 3.4.3.

¹²² Doğan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, s. 514-515.

¹²³ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 71-72; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 361.

BÖLÜM II

YENİDEN KİRALAMA YASAĞINA AYKIRILIK VE

YASAĞA DAİR ÖZEL HUSUSLAR

2.1. Gereksinim Amacıyla Tahliye

Gereksinim amacıyla tahliye davası TBK m. 350/1 bent 1 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren; kiralananı kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Bunun için kiraya veren belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı davayla sözleşmeyi sona erdirip tahliyeyi gerçekleştirebilmektedir.

2.1.1. Gereksinim Amacıyla Tahliyenin Şartları

2.1.1.1. Belirli Kişilerin Gereksinim İçinde Olması

Gereksinim sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için ilk şart belirli kişilerin gereksinim içinde olmasıdır¹²⁴. Kanun koyucu ancak bu kişilerin ihtiyacı için tahliye davası açılabilmesini öngörmüştür. Bunlar madde metninde ifade edildiği üzere; kiraya verenin kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerdir. TBK öncesi dönemde GKHK m. 7 hükmü bu noktada “*kendisi veya eşi veya çocukları için*” ifadesini içermektedir. Açıktır ki TBK burada gereksinim sahibi kavramının kapsamını genişletmiş ve kiraya veren lehine değişiklik yapmıştır¹²⁵. Bu değişiklik “*Türk aile içi ilişkileri dikkate alınmış, piyano, otomobil koymak veya hayvan bağlamak için gereksinimi geçerli sayan, ancak ana, baba ve kardeşlerin gereksiniminin dışlanması sonucunu doğuran düzenleme ve buna dayanan uygulama benimsenmemiş olmaktadır.*” şeklinde gerekçelendirilmiştir.

¹²⁴ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 752.

¹²⁵ Yavuz, Acar, ve Özen, s. 754; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 379-380; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 78. Değişiklik şöyle gerekçelendirilmiştir; “*Türk aile içi ilişkileri dikkate alınmış, piyano, otomobil koymak veya hayvan bağlamak için gereksinimi geçerli sayan, ancak ana, baba ve kardeşlerin gereksiniminin dışlanması sonucunu doğuran düzenleme ve buna dayanan uygulama benimsenmemiş olmaktadır.*” (TBK m. 350 Madde Gerekçesi).

Öğretide gereksinim sahibi kapsamının bu kadar genişletilmesinin olumsuz olduğunu savunan bir görüş de bulunmaktadır¹²⁶.

Mevcut durumda, eşin, üst soy olarak anne-baba, büyükanne-büyükbaba ve alt soy olarak çocuklar dışında torunların ve torunlardan olanların da madde metni kapsamında kaldığı söylenebilir¹²⁷. Ayrıca belirtmek gerekirse, evlatlık da gereksinim sahibi kavramı kapsamında kalmaktadır¹²⁸.

Kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler TMK m. 364 hükmü uyarınca belirlenecektir¹²⁹. TBK m. 350 hükmünde bakmakla yükümlü olunan kimselere atıf yapılmış ancak bunlardan alt soy ve üst soy zaten açıkça aynı madde metninde yer almaktadır. Bakmakla yükümlü olunan kimselere dair yapılan atıf yalnızca kardeş açısından önem arz eder¹³⁰. Bakmakla yükümlü olunan kardeşin madde kapsamında kalması için fiilen nafaka alıyor olması gerekmemektedir¹³¹. Nafaka talep edebilecek durumda olması ve yoksulluk içinde bulunması yeterli görülmelidir¹³². Kardeşlerin birbirlerinden nafaka talep edebilmeleri için TMK m. 364/2 hükmü uyarınca nafaka talep edilen kişinin refah içerisinde olması gerekir. Bu çerçevede nafaka talep edilen kişinin TBK m. 350 hükmü açısından kardeşinin kullanımına tahsis edebileceği bir konutu bulunmalıdır¹³³. Ayrıca nafaka talep eden kardeşin ise konutunun ve konut kiralayacak

¹²⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 345.

¹²⁷ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 754; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 380; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 345-346.

¹²⁸ İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 380; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 77. GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde de evlatlığın ihtiyacının kabul gördüğüne dair bkz. Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 393.

¹²⁹ TBK m. 350 hükmünün gerekçesinde bu hususla ilgili olarak; “*Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler*” çevresi ise, *Türk Medenî Kanunu'nun 364 üncü maddesi gibi hükümlerle belirlenecektir.*” şeklinde ifade yer almaktadır.

¹³⁰ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 754; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 380; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 346; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 79.

¹³¹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 754; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 380.

¹³² Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 754-755; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 380. Gümüş'e göre fiilen nafaka ödeniyor olması gerekmiyorsa da nafaka şartlarının oluşmuş olması gerekmektedir. Bu kapsamda açılan tahliye davasında sulh hukuk hakiminin, nafaka şartlarının oluşup oluşmadığının değerlendirilmesi amacıyla aile mahkemesinde dava açması için süre vermesi ve buradan verilecek kararı bekletici mesele yapması gerektiğini dile getirmektedir. Konuyla ilgili olarak bkz. Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 346.

¹³³ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 754.

maddi gücünün olmaması yoksulluk içinde bulunduğunun göstergesi kabul edilebilmektedir¹³⁴.

Bu noktada üvey çocuğun kanun gereği bakmakla yükümlü kimselerden olup olmadığı hususuna değinilebilir. Belirtmek gerekir ki TMK m. 338 hükmünde ergin olmayan üvey çocuklarla ilgili özen ve ilgi yükümlülüğünden bahsedilmekteyse de bakma yükümlülüğü öngörülmemiştir. Bu nedenle üvey çocukların gereksinim sahibi kavramı kapsamında kalmadığını söylemek mümkündür¹³⁵.

2.1.1.2. Gereksinimin Gerçek ve Samimi Olması

Gereksinim sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için ihtiyacın gerçek ve samimi olması gerekmektedir¹³⁶. Esasen bu şart lafzen TBK m. 350 hükmünde yer almamakta ancak içtihatlarla oluştuğundan uygulamada kabul edilmektedir¹³⁷. TBK m. 350/1 hükmünde geçen “*kullanma zorunluluğu*” ifadesinin¹³⁸ ve dürüstlük kuralının¹³⁹ bu şartın dayanak noktasını oluşturduğu söylenebilir. Gereksinimin gerçek olmasıyla kastedilen, kiraya verenin kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya bakmakla yükümlü olduğu kardeşinin konut veya işyeri ihtiyacı olmalı ve kiraya veren bunu kanıtlamalıdır. Gereksinimin samimi olmasından ise başka maksatlarla tahliye davası açılmaması anlaşılmalıdır. Tahliye davasının açılmasının sebebi gerçekten konutun veya işyerinin kullanılması olmalıdır. Başka bir deyişle, sırf rayiç kira bedellerinin artması sebebiyle yeniden kiralamak arzusu ya da kiracının şahsından duyulan rahatsızlık gibi sebeplerle tahliyenin talep edilmemesi gerekmektedir¹⁴⁰.

¹³⁴ Yavuz, Acar, ve Özen, s. 755; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 380-381; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 79.

¹³⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 381; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 79.

¹³⁶ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 755, 760; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 356; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 341; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 91, 125; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 38; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 358.

¹³⁷ Gereksinimin gerçek ve samimi olması şartını Yargıtay bir kararında şöyle vurgulamıştır: “*İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir.*” Yargıtay 6. HD. E. 2012/814 K. 2012/4701 T. 22.3.2012 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 01.06.2024).

¹³⁸ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 371, 377; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 356.

¹³⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 356; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 91-92, 125.

¹⁴⁰ Feyzioğlu, *Akdin Muhtelif Nevileri*, s. 635; Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 756.

Bu şartın yargı içtihatlarıyla oluştuğu göz önünde bulundurulduğunda bu içtihatlar dolayısıyla bazı fiili karinelerin¹⁴¹ oluştuğu söylenebilecekse de gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığının her somut olayda ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir¹⁴².

Tahliye sebebinin gerçek ve samimi olduğu dava açan tarafından ispat edilmelidir. Burada ispat yükü kiraya verendedir¹⁴³. Neticede gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığını hâkim takdir edecektir.

2.1.1.3. Süre

Yalnızca gereksinim içerisinde olunması ya da bunun kiracıya ihtar edilmesi TBK m. 350 hükmü kapsamında kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için yeterli değildir. Kira veren ayrıca, belirli süreli sözleşmelerde kira süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde, belirsiz süreli sözleşmelerde ise genel hükümlere göre belirlenen fesih dönemi ve fesih için öngörülen sürelerle göre belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde gereksinim sebebiyle tahliye davası açmalıdır. Buradan anlaşıldığı üzere, tahliye davası açılabilmesi için gereksinimin doğmuş olmasının yanı sıra sözleşme süresinin de sona ermesi gerekmektedir.

Kanun koyucunun öngördüğü sürenin hak düşürücü nitelikte olduğu kabul edilmektedir¹⁴⁴. Bu husus, gereksinim amacıyla tahliye davasının bozucu yenilik doğurucu nitelik taşıması¹⁴⁵ yani inşai bir dava (HMK m. 108) niteliğinde olmasıyla¹⁴⁶ da uyumludur. Kira hukukuna dair hükümlerin nispi emredici niteliği burada da karşımıza çıkmaktadır. Buna

¹⁴¹ Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 93, 126. Gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığına ilişkin detaylı örnek ve yargı kararları için ayrıca bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 342 vd., s. 350 vd.; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 38 vd.

¹⁴² Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 94; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 65.

¹⁴³ Tunaboğlu, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, s. 595; gereksinim sebebiyle tahliye davasında ispat yükünün kiraya verende olduğuna dair; “*Türk Borçlar Kanununun 350/1 maddesine göre ihtiyaca dayalı olarak açılan tahliye davalarında tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir.*” Yargıtay 3. HD. E. 2017/5999 K. 2017/16198 T. 20.11.2017 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 01.06.2024).

¹⁴⁴ İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 392, 416; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 97; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 87. “...gereksinim sebebiyle tahliye istemi yönünden, TBK'nun 350. maddesinde, davanın açılması için kanun koyucunun bir aylık hak düşürücü süre öngördüğü...” Yargıtay 3. HD. E. 2017/2358 K. 2017/2601 T. 7.3.2017 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 01.06.2024).

¹⁴⁵ Ceylan, Doğan, ve Akipek Öcal, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 326; Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 98.

¹⁴⁶ Davanın ifa davası olduğunu ifade eden aksi yöndeki görüş için bkz. Erzurumluoğlu, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s. 53.

göre bu süre kiracı aleyhine uzatılamaz ancak kısaltılabilir¹⁴⁷. Kanun koyucu kiraya veren lehine sürenin uzaması ihtimalini de düzenlenmiştir. Bu kapsamda en geç davanın açılması için öngörülen sürede kiraya veren ya da temsilcisi dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirirse dava açma süresi bir kira yılı için uzamaktadır (TBK m. 353). Öte yandan sürenin hak düşürücü niteliği sebebiyle hâkim tarafından resen nazara alınması gerektiği kabul edilmektedir¹⁴⁸.

2.1.2. Yeni Malikin Gereksinimi

2.1.2.1. Yeni Malikin Gereksinimi Kavramı

Kira sözleşmesi devam ederken kiraya veren, kira konusunun mülkiyetini devredebilir ya da kira konusu kanunen el değiştirebilir. Kanun koyucu satım kirayı bozmaz ilkesini¹⁴⁹ benimsemiştir. Buna göre kiraya veren kira konusunun mülkiyetini devrettiğinde kiracı ile yeni malik kira sözleşmesinin tarafları olur (TBK m. 310/1)¹⁵⁰. Kira sözleşmesine dair genel hükümler arasında yer alan bu düzenleme, konut ve çatılı işyeri kiralarna da

¹⁴⁷ Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 339.

¹⁴⁸ Yargıtay konuyla ilgili bir kararında; “6098 sayılı TBK.’nın 350/1. maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde bu kanunun 328. maddesinde fesih bildirim için öngörülen süreler uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. TBK.’nın 353. maddesi uyarınca kiraya veren, daha önce veya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava, bildirim takip eden uzayan bir kira yılı sonuna kadar açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Davanın süresinde açılıp açılmadığının belirlenebilmesi için öncelikle kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin ve süresinin bilinmesi zorunludur. Davacının bildirdiği bu tarihlere davalı karşı çıkarsa uyumsuzluğun tarafların gösterecekleri tanık dahil bütün deliller toplanarak bir hadise olarak çözüme kavuşturulması gerekir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/5851 K. 2015/8559 T. 15.10.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 01.06.2024).

¹⁴⁹ Öz vd., *İstanbul Şerhi Cilt 4*, 5, m. 310 N. 1; Çabri, “Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi”, s. 164.

¹⁵⁰ Bir eşyanın kiralınması, kiraya verenin o mal üzerindeki tasarruf yetkisini sınırlamaz. Kiraya veren malı üzerinde tasarrufta bulunabilir ve buna kiracı engel olamaz. BK yürürlük döneminde *satım kirayı bozar kuralı* uygulanmaktaydı. Buna göre yeni malik mevcut kira sözleşmesine taraf olmamaktaydı. Yani bu dönemde aynı hak şahsi haktan üstündür ilkesi geçerliydi. Ancak kira sözleşmesi şerh edilerek, kiracının hakkı korunabilmekteydi. Bugün için TBK’nin yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı yapması karşısında, şerhin bir işlevi olup olmadığı da tartışmaya açıktır. Şerhin gereksinim sebebiyle tahliye engel olduğu kabul edilmektedir. Bu hususta bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 366; Çabri, “Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi”, s. 191-192; Kanışlı, “Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi”, s. 221. Ayrıca GKHK kapsamındaki kira sözleşmelerinde ise yeni malik yine gereksinim sebebiyle tahliye davası açmak zorundaydı (GKHK m. 7/1 bent d). Yargı içtihatlarında da burada bir sözleşme devri olduğu, halef olma tabiriyle ifade edilmekteydi. Bkz. “...taşınmazın kira sözleşmesi süresi içinde başkasına satılması durumunda, yeni malik kiralayanın haklarına halef olur.” Yargıtay 6. HD. E. 2007/3383 K. 2007/5023 T. 26.04.2007 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 01.06.2024). Ancak kiralanan üzerinde üçüncü kişinin aynı hak kazanmasının kira sözleşmesine etkisi tartışılmalıydı, bu konudaki görüşleri için bkz. Çabri, “Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi”, s. 169.

uygulanmaktadır. Burada kanundan doğan bir sözleşme devri vardır ve yeni malikin kira sözleşmesinin varlığından haberdar olup olmamasının önemi bulunmamaktadır¹⁵¹.

Yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmakla beraber kanun koyucu tıpkı kiraya verenin gereksinimi gibi yeni malikin de gereksinimini göz önünde bulundurmıştır. Yeni malik de kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa tahliye davası açabilmektedir (TBK m. 351/1). Yeni malik, edinme tarihinden başlayarak bir ay¹⁵² içinde durumu kiracıya yazılı olarak ihtar etmek koşuluyla, altı ay sonra açacağı bir davayla kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Kira sözleşmesinin sonunun beklenmesine gerek yoktur. Ancak yeni malik, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, TBK m. 351/2 hükmü kapsamında sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir¹⁵³. Yani TBK m. 350 hükmü kapsamında bir gereksinim sebebiyle tahliye hakkı öngörülmüştür. Diğer bir deyişle mülkiyetin devri ile kira süresinin sona ermesi tarihi arasında altı aydan kısa bir süre varsa TBK m. 351/1 hükmü kapsamında değil, TBK m. 351/2 hükmünün atfıyla TBK m. 350 hükmü kapsamında tahliye mümkündür. Bu ihtimalde yeni malik artık TBK m. 351/1 hükmündeki bir aylık sürede bildirimde bulunma ve altı ay bekleme sınırlamalarına tabi olmamaktadır. Ayrıca açıktır ki buradaki süreler kiracı aleyhine değiştirilememektedir¹⁵⁴.

Dikkat edileceği üzere düzenleme gereksinim sebebiyle tahliye hükümlerine (TBK m. 350) benzer şekilde yapılmış, ancak öncesinde bir de ihtar külfeti öngörülmüştür¹⁵⁵. Belirtmek gerekir ki ihtar içeriğinde yeni malikin gereksinimi ve tahliye isteği mutlaka yer

¹⁵¹ Öz vd., *İstanbul Şerhi Cilt 4*, 5, m. 310 N. 47; Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, m. 310 N. 65.

¹⁵² Bir aylık sürenin hesaplanması hususuyla ilgili olarak bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 394; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 354-355.

¹⁵³ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 383; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 164-165.

¹⁵⁴ Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 339.

¹⁵⁵ Yeni malikin ihbar külfeti olduğu yönünde bkz. “Yeni malikin, 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesindeki sürelerden yararlanarak dava açması halinde, iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfından kiracıya kiralananın satın alındığının bildirilmesi ve yine iktisaptan itibaren altı ayın hitamında davanın açılması gerekir. Olayımızda, iktisap 15/04/2010 tarihli olduğuna göre, ihbarın 15/05/2010 akşamına kadar davalıya tebliğ edilmesi zorunludur. Oysa iktisap ihbarı davalıya bir aylık süre geçtikten sonra 28/05/2010 tarihinde tebliğ edilmiştir. Bu durumda, yasanın aradığı bir aylık sürede ihbar şartı gerçekleşmediğinden, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulü doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. E. 2012/18618 K. 2013/136 T. 14.1.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 04.06.2024).

almalıdır¹⁵⁶. Ayrıca birden fazla iktisap eden varsa ihtarı hepsi birlikte yapmalıdır¹⁵⁷. İhtar külfeti dışında yeni malik, kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliye talebine ilişkin şartlar kapsamında tahliyeyi sağlayabilir. Buna göre mevcut kira sözleşmesinde, mülkiyetin el değiştirmesinden sonra gerçek ve samimi bir gereksinim¹⁵⁸ için sürelerle uyulması şartıyla ve ancak tahliye davası açılarak kira sözleşmesi sona erdirilebilir.

Yeni malikin geçerli bir hukuki işlem neticesinde malik olan kimse olması gerektiği de ifade edilmelidir. Bu durum özellikle muvazaa iddiası açısından önem taşır. Kiraya verenin gerçek bir gereksinimi olmamakla beraber, sırf tahliyeyi sağlamak için kira konusunu muvazaalı olarak üçüncü bir kişiye devretmesi mümkündür. Böyle bir ihtimalde kiracının muvazaa iddia etmekte hukuki yararı olduğundan, muvazaa iddiasında bulunması gerekir¹⁵⁹. Ancak uygulamada Yargıtay açılan bir tahliye davasında kiracının muvazaa iddiasının ileri sürülemeyeceğini, gereksinim sebebiyle açılan tahliye davasının taşınmazın aynı ile alakalı olmadığından bahisle kabul etmiştir¹⁶⁰. Buna karşın yine Yargıtay yeni malikin tahliye davası sonrasında, kira konusunu eski malike satması ve eski malikin de üçüncü bir kişi ile yeni bir kira sözleşmesi akdetmesi durumunu hukuka aykırı saymış ve tazminata hükmedilmesi gerektiğini kabul etmiştir¹⁶¹.

¹⁵⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 394-395; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 161.

¹⁵⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 395; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 161, dn. 500.

¹⁵⁸ Kanışlı, “Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi”, s. 217.

¹⁵⁹ Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 360.

¹⁶⁰ Saruhan, s. 360, dn. 39 ve orada gösterilen kararlar.

¹⁶¹ Kira konusunun yeni malik tarafından tahliye edilmesinden sonra eski malike tekrar devredilmesi durumunda da tazminat sorumluluğunun olacağı yönünde kararlar için bkz. “*Davacı, davalılardan M.Y.'e ait evde kiracı iken ev, diğer davalı (aynı zamanda M. Y. 'in kızı olan) Ç. A.'e 17.6.1999'da satılmış; yeni malik davacıya karşı ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmış ve tahliye kararı alınmış, bu karar üzerine davacı tahliye kararı kesinleşmeden ve tahliyeyle ilişkin icra emri kendisine ulaşmadan aleyhine kurulun hüküm nedeniyle evi 5.1.2000 tarihinde tahliye etmiş, bunun üzerine yeni malik Ç. A. evi 14.1.2000'de eski malik M. .'e geri satmış ve ev üçüncü kişiye 21.3.2000'de kiralanmıştır. Her ne kadar yerel mahkemece tahliye kararı kesinleşmeden, davacının rızası ile evi terk ederek tazminat isteyemeyeceği gerekçesiyle dava reddedilmiş ise de, yukarıda anılan olaylar itibarıyla davalıların el ve düşünce birliği ile dava konusu evi tahliye ettirdikleri 6570 sayılı Yasanın 15-16. maddelerine aykırı davrandıkları açıktır. Davacının, davalıların bir bütün oluşturan eylemleri karşısında yeri, icra emrinin tebliğinden önce tahliyesi hukuka aykırılığı ortadan kaldırmaz.” Yargıtay 4. HD. E. 2005/10402 K. 2005/4552 T. 28.4.2005 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 04.06.2024); “*Haksız tahliyeden doğan maddi ve manevi tazminat davasında, taşınmazın davalının ihtiyacı nedeniyle boşaltıldığı anlaşılmakla beraber davalı bundan sonra yasada öngörülen süre dolmadan danışıklı yollarla önce taşınmazı üçüncü kişiye satarak daha sonra da tekrar satınalmak suretiyle yeniden kiraya vermiştir. Böylece davalının 6570 sayılı Yasanın 15 ve 16 maddelerine aykırı davrandığı açıktır. Davacının, tahliye hükmüne karşın icraya başvurulmadan taşınmazın boşaltılması anılan yasa hükümlerinin uygulanmasından davalının bağışık tutulmasını gerektirmez.*” Yargıtay 4. HD. E. 2001/13394 K. 2002/4387 T. 8.4.2002 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 04.06.2024).*

Nihayet son bir mesele de yeni malikin çıplak mülkiyeti devir aldığı hallerdir. Gerçekten de yeni malik, kira konusunun mülkiyetini devralmakla birlikte, kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan bir kimse varsa bu durumda yeni malik gereksinim sebebiyle tahliye davası açamamalıdır¹⁶². Zira, çıplak mülkiyette malik yalnızca tüketme yetkisine sahip olduğundan, yararlanma ve kullanma yetkileri kendisinde bulunmadığından kiracıyı tahliye edememelidir.

2.1.2.2. Yasal Mirasçıların Yeni Malik Olması ve Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinin Durumu

Yeni malikinin gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmesi için kiralananın mülkiyetinin, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra el değiştirmesi gerekir¹⁶³. Ne var ki mülkiyetin devren iktisabı mümkün olduğu gibi, miras yoluyla intikali de imkân dâhilindedir. Bu halde mirasçının yeni malik olarak kabul edilip edilemeyeceği meselesi karşımıza çıkar.

Bu hususla ilgili olarak öğretide bir görüş, mülkiyetin el değiştirmesinden cüz'i halefiyetin kastedildiğini savunmaktadır. Bu görüşe göre külli halef yeni malik olarak kabul edilemez ve yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açamaz¹⁶⁴. Ancak karşıt görüş ise külli haleflerin de yeni malik olarak kabul edilebileceğini savunmakta ve bu kişilerin de tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir¹⁶⁵. Mirasın paylaşılması yoluyla malik olan kimsenin

¹⁶² Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 155; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 121; Mehmetoğlu, *Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı*, s. 180.

¹⁶³ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 763; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 151; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 118.

¹⁶⁴ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 441-442; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 372; Çabri, "Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi", s. 177-178; Öktem Çevik, *Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, s. 246; Mehmetoğlu, *Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı*, s. 180. Bu görüşü destekler nitelikte bir kararında Yargıtay şöyle demiştir: "...Davacı, miras bırakanın 29.01.2002 tarihinde ölümüyle terekeye dahil mallarında elbirliği halinde mülkiyet hakkı kazanmıştır. Kiralananda elbirliği mülkiyet hükümlerine göre hak sahibi olan davacının, sonradan taşınmazda diğer payları satın alarak malik haline gelmesi kendisine yeni malik sıfatını kazandırmaz ve 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinden yararlanma hakkını vermez. Bu husus, kamu düzenine ve dava hakkına ilişkin olmakla mahkemece kendiliğinden gözetilmesi gerekir. Davacı, davada sözleşmeye de dayanmadığına göre, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, işin esası incelenerek yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru görülmemiştir." Yargıtay 6. HD. E. 2008/3972 K. 2008/5803 T. 05.05.2008 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 16.09.2024); aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD. E. 2006/4938 K. 2006/6758 T. 13.06.2006 (Erişim Tarihi: 16.09.2024).

¹⁶⁵ Tandoğan, *Borçlar Özel C: 1/2*, s. 137; Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, s. 219; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 151-152; Gül, "Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu", s. 107.

TBK m. 351 hükmü uyarınca yeni malik olarak kabul edilip edilmeyeceği hususu da tartışmaya açıktır¹⁶⁶.

Sınırlı ayni hak sahiplerinin gereksinim sebebiyle bu davayı açıp açamayacağı da tartışmalıdır. Öğretide, “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.” şeklinde düzenlenmiş olan TBK m. 311 hükmünün kıyasen uygulanması ile intifa, üst hakkı ve oturma hakkı sahiplerinin de yeni malik gibi dava açabilecekleri kabul edilmektedir¹⁶⁷. Ancak malik olmayan kiraya verenin daha sonradan malik olması durumunda bu davayı açması mümkün değildir, zira bu durum sözleşme ile bağlılık ilkesine aykırılık teşkil edecektir¹⁶⁸. Ne var ki aşağıda da görüleceği üzere elbette malik olmayan kiraya verenin gereksinim sebebiyle (yeni malik olarak değil) tahliye davası açması mümkündür.

¹⁶⁶ Mirasın paylaşılması yoluyla malik olan kimsenin yeni malik olarak kabul edilebileceği yönünde bkz. Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 151. Yargıtay, kira sözleşmesi kurulurken elbirliği halinde kiraya veren sıfatıyla sözleşmenin tarafı olan kimsenin, mirasın paylaşılmasından sonra kira konusunun tek başına maliki olması halinde yeni malik olarak kabul edilmeyeceğini belirtmiştir, bkz. “Yapılan açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; muristen intikal eden davaya konu işyerinin dava dışı diğer paydaş ... ile davalı arasında yapılan 15.09.2012 tarihli sözleşme ile davalıya kiraya verildiği, taşınmazın paylaşım (taksim) suretiyle 28.01.2013 tarihinde tam hisse olarak davacı adına tescil edildiği, bunun üzerine davacının 11.02.2013 tarihinde noterden gönderdiği ihtarname ile işyeri ihtiyacını belirtmek suretiyle TBK’nın 351 ve 6570 sayılı Kanun’un 7 nci maddesi gereğince bir ay içinde tahliye talebinde bulunduğu, aksi hâlde TBK’nın 351/1 inci maddesine göre tahliye davası açacağını ihtar ettiği, yine dava dilekçesinde de aynı Kanun maddelerine dayanmak suretiyle anılan kira sözleşmesinin feshine ve işyerinin tahliyesine karar verilmesini talep ettiği anlaşılmaktadır....Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, muris ...’nin vefatıyla taşınmazın elbirliği hâlinde mülkiyete dönüştüğü, davacının hem ihtarnamesinde hem dava dilekçesinde TBK’nın 351 inci maddesine dayandığı, oysa önceden paydaş olan kişinin bu maddeye dayanmak suretiyle yeni malik sıfatıyla tahliye davası açamayacağı, açılan davanın reddinin gerektiği, bu durumun dava şartı olarak değerlendirilmesi suretiyle davanın reddine karar verilmesinin yerinde olduğu ve direnme kararının onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüş Kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir.” Yargıtay HGK. E. 2022/990 K. 2023/51 T. 8.2.2023 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 04.06.2024).

¹⁶⁷ Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 291; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 377; Çabri, “Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi”, s. 190; Gül, “Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, s. 106; Ancak yalnızca üst hakkının bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği yönünde bkz. Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 154-155. Buna karşın meseleyle alakalı tartışma ve değerlendirmeler için ayrıca bkz. Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 291, dn. 273.

¹⁶⁸ Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 157; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 122.

2.1.3. Malik Olmayan Kiraya Veren ve Kiraya Veren Olmayan Malikin Gereksinimi

Kira sözleşmesi, borçlandırıcı işlem niteliğinde olup rızai bir sözleşmedir¹⁶⁹. Bu sebeple kiraya veren sıfatına sahip olmak için malik olunmasına gerek yoktur¹⁷⁰. Dolayısıyla, malik olmayan kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliye davası açması ihtimal dahilindedir. Benzeri şekilde kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin de bu davayı açıp açamayacağını değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak bu mesele temsil ilişkisi ile karıştırılmamalıdır. Temsil olunan, temsilci ve kiracı olmak üzere üç taraftan bahsedilecek olsa da kira sözleşmesi eğer temsilci aracılığıyla kurulmuş ise kiraya veren yine malik olabileceği gibi üçüncü bir şahıs da olabilir.

Kiraya verenin malik olmadığı durumda, karşımıza iki durum çıkar. Bunlardan ilki bu kişinin kendisinin ya da TBK m. 350 hükmünde belirtilen yakınlarının gereksinimi için tahliye davası açma hakkı olup olmadığı meselesidir. Bu durumda kiraya veren sıfatına sahip olduğundan, malik olmasa dahi bu kişi kendisi ve yakınları için bu davayı açabilmektedir¹⁷¹. Ancak burada özellik arz eden bir durum bulunmaktadır. Kiraya veren malik değil ise mülkiyet hakkına sahip olmayacağından, gereksinim sebebiyle açtığı davada kiralanan kendisinin ya da yakınlarının yararlanabilmesine imkân sağlayan aynı ya da kişisel bir hakkın varlığını da ispat etmelidir. Gereksinimin gerçek ve samimi olması bunu gerektirmektedir. Zira kendisinin kiralanan yararlanmasına imkân veren bir hakkı olmayan kimsenin, davayı kazansa dahi kiralanan faydalanamayacağı düşünüldüğünde, böylesi bir halde gereksinimin samimi ve gerçek olmadığı kendiliğinden ortaya çıkar. Öte yandan malik olmayan kiraya verenin, kira konusunun mülkiyetini kazandığında yeni malik olarak kabul edilmesinin ve yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye davası açmasının ahde vefa ve dürüstlük kuralına aykırılık teşkil ettiği savunulmaktadır¹⁷².

¹⁶⁹ Öz vd., *İstanbul Şerhi Cilt 4, 5*, m. 299 N. 3; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 232.

¹⁷⁰ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 421; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 128. “Kira sözleşmesinin geçerli olması için kiraya verenin malik olması gerekmemektedir. Kiraya veren malik olmasa da sözleşme geçerlidir ve taraflar sözleşme hükümleriyle bağlıdır.” Yargıtay 3. HD. E. 2022/3469 K. 2022/7089 T. 27.9.2022 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 05.06.2024).

¹⁷¹ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 753; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 371.

¹⁷² Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 296; Öktem Çevik, *Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, s. 250; Mehmetoğlu, *Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı*, s. 181.

Malik olmayan kiraya verenin, malik ya da malikin TBK m. 350 hükmünde belirtilen yakınlarının gereksinimi için tahliye davası açıp açamayacağı hususu değerlendirilmesi gereken diğer bir meseledir. Burada da kiraya verenin, malikin ya da yakınlarının gereksinimi için tahliye davası açabileceği kabul edilmelidir. Nasıl ki basit (eksik) üçüncü kişi yararına sözleşmede sözleşmenin tarafı, alacağın üçüncü bir şahsa (lehine sözleşme yapılanda) ifası için dava açabilirse¹⁷³ aynı şekilde kiraya verenin de malik lehine bu davayı açabilmesi gerekir. Kaldı ki aşağıda açıklanacağı üzere uygulamada, kiraya veren sıfatı taşımaya bile malikin tahliye davası açma hakkı olduğu kabul edilmektedir. O halde böyle ihtimallerde kiraya verenin başkası lehine bir dava açması kiracı aleyhine herhangi bir sonuç doğurmamaktadır.

Malik olmakla birlikte kiraya veren olmayan kimselerin gereksinim sebebiyle tahliye davası açıp açamayacağı meselesi ise tartışmaya açıktır. Öğretide kiraya veren olmayan malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceğini savunan¹⁷⁴ görüşler olduğu gibi aksi yönde¹⁷⁵ görüşler de mevcuttur¹⁷⁶. Zira bu kişiler mülkiyet hakkına sahip olmakla beraber, kiraya veren sıfatını haiz değildirler. Bu halde sözleşmeye dair bir talepte bulunamamaları gerekmektedir. Ancak hukuk uygulamamızda bu kimselerin de söz konusu davayı açabilmelerinin yolu açıktır. Buna göre uygulamada kiraya veren olmasa bile malikin kira sözleşmesi sebebiyle kiracıdan kira bedeli de dâhil olmak üzere talepte bulunabileceği kabul edilmektedir¹⁷⁷. Yargı uygulamamız bu yaklaşımını gereksinim

¹⁷³ Dişel, *Dava Takip*, s. 146.

¹⁷⁴ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 56-57; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 74.

¹⁷⁵ Zevkililer ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 372; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 220.

¹⁷⁶ Bu konuda değerlendirme yapılması noktasında malik ve kiraya veren arasındaki ilişkinin niteliğinin değerlendirilmesi gerektiğiyle ilgili olarak bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 387-388; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 74-76.

¹⁷⁷ Kiraya veren sıfatını taşımayan malikin kira bedelini talep edebileceği yönünde bkz. “6098 sayılı *Türk Borçlar Kanunu*’nun 313. maddesi gereğince, kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için kiraya verenin mutlaka o şeye malik olması gerekli değildir. Mülkiyet hakkına sahip olmayan bir kişi de kiraya veren sıfatıyla bir sözleşme yapabilir. Malik olmayanın yaptığı sözleşme geçerli olup taraflarına hak ve borç teşmil eder. Yani malı veya bir hakkı kiraya veren kişi söz konusu şeyin maliki olmasa bile sözleşmenin tarafı olan kiracıya karşı kiralayan sıfatıyla yükümlülük altına girer. Aynı şekilde malın kullanımı kendi istifadesine bırakılan kiracı da ona kira borcunu ödemekle yükümlüdür. Sırf kiraya verenin aslında o şeyin maliki olmadığını gerekçe göstererek bu borcu ifa etmekten kaçınamaz. Kira ilişkisi taraflarca karşılıklı olarak feshedilmediği veya mahkeme hükmü ile ortadan kaldırılmadığı sürece varlığını korur.” Yargıtay 3. HD. E. 2022/8460 K. 2023/175 T. 21.2.2023 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 06.06.2024); “Bir kira sözleşmesinde, “kiraya veren” taraf olmak için malik olmak gerekmez. Malik olmayan kiraya verenin, kira ilişkisi kapsamındaki hak ve yükümlülükleri sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Kiraya veren ile malik aynı kişi değil ise malikin hak ve yükümlülüklerinin ise mülkiyet hakkından kaynaklanmaktadır.” İstanbul BAM 36. HD. E. 2017/2987 K. 2019/831 T. 24.4.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 06.06.2024).

sebebiyle tahliye davası için de sergilemektedir. Buna göre kiraya veren sıfatına sahip olmayan malik de gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilmektedir¹⁷⁸. Ancak kanaatimizce bu durumda sözleşmenin nispiliği ilkesi zedelenmekte ve malik tarafı olmadığı bir sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Ne var ki bu durum yargı içtihatlarında göz ardı edilmiş durumdadır.

Malikin kiraya veren olmadığı bir ihtimal de kiralanan üzerinde intifa hakkının var olmasıdır. Böylesi hallerde, intifa hakkı sahibi yararlanma yetkisine dayanarak kiracı ile kira sözleşmesi akdetmektedir. İntifa hakkı bulunduğu sürece malik, çıplak mülkiyet sebebiyle tahliye davası açamazken, malik intifa hakkının sonlaması sayesinde tam mülkiyete hak kazanırsa bu kez, gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir¹⁷⁹. Ancak bu durumda davanın artık kiraya veren malik sıfatıyla¹⁸⁰ mı yoksa yeni malik sıfatıyla mı açılabileceği¹⁸¹ tartışmalıdır.

2.1.4. Tüzel Kişinin Gereksinimi Amacıyla Tahliye

Gereksinim sebebiyle tahliye davası imkânı yalnızca konut gereksinimini gidermeye yönelik bir düzenleme değildir. Bu sebeple söz konusu davayı açma hakkı da sadece gerçek kişilere tanınmamıştır. Koşulları gerçekleştiğinde tüzel kişiler de gereksinim amacıyla tahliye davası açabilir¹⁸². Ancak burada bazı hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

İlk olarak tüzel kişi kiraya veren ile kiracı arasındaki sözleşmede kira konusu gerek konut gerekse de işyeri niteliğinde olabilir. Tüzel kişinin açacağı davada özellikle konuta yönelik bir gereksinimin hangi şartlarla kabul edilebileceği önem arz eder. Bu hususta öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Öncelikle belirtmek gerekir ki yalnızca gerçek kişilerin

¹⁷⁸ Kiraya veren sıfatını taşımayan malikin gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceği yönünde bkz. “Kimlerin ihtiyacı için tahliye davası açılabileceği TBK. ’nun 350. maddesinde sınırlı olarak sayılmıştır. Sözü edilen madde hükmüne göre kiraya veren veya kiraya veren durumunda olmayan malik ancak kendisinin, eşinin alt soyu ve üst soyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut (veya işyeri) ihtiyacı için dava açabilir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/966 K. 2015/6001 T. 16.06.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 06.06.2024).

¹⁷⁹ İntifa hakkının, intifa hakkı sahibi tarafından akdedilmiş kira sözleşmesinden önce sona ermesi durumunda malikin kira sözleşmesinin tarafı olup olmayacağı hususunda tartışmalar için bkz. Çabri, “Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi”, s. 179 vd.; Öktem Çevik, *Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, s. 93 vd.

¹⁸⁰ Bu görüşte bkz. Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 155.

¹⁸¹ Bu yönde bkz. Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 447; Aksu, “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Hakkı Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, s. 79; Öktem Çevik, *Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, s. 99.

¹⁸² Feyzioğlu, *Akdin Muhtelif Nevileri*, s. 654; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 657; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 351.

konuta gereksinimi olabileceği kabul edilmektedir¹⁸³. Bu nedenle tüzel kişilerin konuta yönelik gereksinim nedeniyle tahliye davası açamayacaklarını ifade eden görüşler bulunmaktadır¹⁸⁴. Fakat böyle bir kabul uygulamada çeşitli sorunlu durumlara yol açabilecektir. Özellikle derneklerin -aynı zamanda vakıfların- konut niteliğine tabi ve çoğu kez de Kat Mülkiyeti Kanunu¹⁸⁵ kapsamında bağımsız bölüm niteliğindeki yerlerde faaliyet gösterebildiği göz önünde bulundurulduğunda, bu kapsamda çok sayıda sorunla karşılaşılabilir¹⁸⁶. Bu nedenle tüzel kişilerin konut gereksinimi olamaz şeklinde bir yaklaşım yerine, durum ve koşullara göre hâkimin gereksinimin samimiyetini ve gerçekliğini tespit etmesi, konutun tüzel kişinin faaliyetlerinde kullanılıp kullanılmayacağını, KMK ve KMK kapsamında hazırlanan yönetim planı ve genel kurul kararlarına bakması daha doğru bir yaklaşım olur¹⁸⁷.

Ayrıca ticari ortaklık ve kamu tüzel kişilerinin kendileri için olmasa bile bazı durum ve şartlarda çalışanları için konut gereksinimine dayanabilecekleri de kabul edilmektedir. Kamu tüzel kişilerinin kuruluş belgelerinde, ticari ortaklıkların ise ana sözleşmelerinde çalışanlar için, lojman, barınma, konut ihtiyacı karşılayabileceklerine dair düzenlemeler varsa bu halde bu tüzel kişiler konut gereksinimi için tahliye talep edebilir¹⁸⁸. Fakat bu halde çalışanların, gereksinim sahipleri arasında sayılanlardan olmaması nedeniyle yine de tahliye davası açılmayacağı da savunulmaktadır¹⁸⁹. Ayrıca çalışanlar için konut gereksinimi kabul edilse bile bu durumun tüzel kişinin faaliyetleriyle ilgisi olmasından

¹⁸³ Erzurumluoğlu, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, s. 58; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 381; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 349.

¹⁸⁴ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 344; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 79.

¹⁸⁵ RG. T. 02.07.1965, S. 12038; Bundan sonra “KMK” olarak anılacaktır.

¹⁸⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 382-383.

¹⁸⁷ Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 81.

¹⁸⁸ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 384-386 ve burada yer alan kararlar. Tüzel kişilerin de gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceği yönünde mülga GKHK yürürlük döneminde Yargıtay şöyle demiştir: "6570 sayılı Kanunun 7. maddesinde, bu Kanunun kapsamına giren taşınmazın konut ihtiyacı için gerçek kişiler ve onların eş ve çocukları için hüküm getirilmiş, tüzel kişi veya tüzel kişinin mensubunun konut ihtiyacı için yasal özel düzenlemeler öngörülmemiştir. Aynı Yasanın 7/c maddesinde kendi kapsamı içerisinde tüzel kişinin amacına yönelik faaliyetini sürdürmesi için işyeri ihtiyacının düşünülebilmesi mümkündür, Daha açık bir deyimle tüzel kişi uğraşı alanı içine girmek koşuluyla işyeri ihtiyacı için dava açabilir. Müdür veya başka bir personeli için konut ihtiyacı sebebiyle dava açabilmesi için en azından ana sözleşmesinde veya bir ana sözleşmeye dayalı olarak yapılan bir düzenleme de bu konuda hüküm bulunmasa icap eder." Yargıtay 6. HD. E. 1987/16466 K. 1988/443 T. 18.01.1988 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 09.06.2024).

¹⁸⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 382; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 80; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 373.

dolayı konut değil işyeri gereksinimi olarak kabul edilmesi gerektiğini belirten görüş de bulunmaktadır¹⁹⁰.

Tüzel kişilerin işyeri gereksinimi ise olağandır¹⁹¹. Böyle bir durumda gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığının incelenmesi gerekli ve yeterli olmaktadır.

Tüzel kişilerin, gereksinim amacıyla tahliye davası açabilmesi açısından diğer önemli bir husus ise tüzel kişi ile tüzel kişi ortak ya da üyelerinin hukuki durumlarını birbirinden ayırmaktır. Şöyle ki tüzel kişi, bir ortağının yahut üyesinin gereksinimi sebebiyle dava açamamalıdır¹⁹². Zira tüzel kişi, ortak yahut da üyesinden bağımsız bir kişiliğe sahiptir ve kanunda gereksinim sahipleri arasında bu kişiler sayılmamıştır. Yine aynı şekilde tüzel kişinin ortağı yahut üyesinin mülkiyetindeki bir konut yahut işyeri için tüzel kişi tahliye davası açamamalıdır. Nitekim GKHK döneminden beri uygulamamız da bu yönde gelişmiştir¹⁹³. Ortak yahut üyenin bizzat kendisinin de tüzel kişinin gereksinimini gerekçe göstererek dava açması mümkün değildir¹⁹⁴, zira TBK m. 350 hükmünde kiraya verenin kendisi dışında kimlerin gereksinimleri için dava açılabileceğini sınırlı sayı ilkesiyle düzenlenmiştir¹⁹⁵.

¹⁹⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 382.

¹⁹¹ Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 82.

¹⁹² Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 384; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 111; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 383.

¹⁹³ Söz konusu yaklaşımın aleyhinde değerlendirme ve görüş için bkz. Battal, “Ticaret Şirketlerin İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Ortağın Sahibi Olduğu Gayrimenkuldeki Kiracının Tahliyesi İstenebilir mi?”, s. 80 vd.; tüzel kişinin gereksinimi için gerçek kişi kiraya verenin mülkiyetindeki kira konusuna dair gereksinim sebebiyle tahliye davası açılmayacağı yönünde; “*Olayımıza gelince; davacı vekili davacının oğlunun "...ithalat, İhracat, İnşaat Sanayi Tic.Ltd.Şti" adında bir şirketi olduğunu, bu şirketin ... organize Sanayiinde "... HALI" adı ile "HALI İMALATI" yaptığını, halı teşhir ve satış mağazası olarak kullanmak üzere bu işyerine ihtiyaçları bulunduğunu bildirmiş, dinlenen davacı tanıkları ... ve ...'de şirketin ürettiği halıları satabilmek için satış mağazasına ihtiyaçları bulunduğu hususunu doğrulamışlardır. Şirketin çocukların dışında ayrı bir hükmi şahsiyeti olduğuna göre, şirketin ihtiyacı çocukların ihtiyacı olarak kabul edilemez ve gerçek kişiye ait taşınmazın kendisinin ya da çocuklarının ortağı bulunduğu şirketin ihtiyacı için tahliyesine karar verilemez. Bu husus nazara alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir.*” Yargıtay 6. HD. E. 2013/10663 K. 2013/12453 T. 16.9.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 09.06.2024).

¹⁹⁴ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 384. Yargıtay’ın bu yönde verdiği bir karar için bkz. “6570 Sayılı Yasanın 7/c maddesi ve yerleşen içtihatlar göre bu yasa hükmüne dayanarak işyeri ihtiyacına dayalı tahliye istenebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir. İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder. İhtiyaçlı ancak kendisi veya eş ve çocuklarının ihtiyaçları nedeniyle tahliye isteminde bulunabilir. Gerçek kişiler ortağı ve/veya yöneticisi oldukları şirket vs. tüzel kişilerin ihtiyaçları nedeniyle tahliye davası açamazlar.” Yargıtay 6. HD. E. 2004/7509 K. 2004/8186 T. 22.11.2004 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 09.06.2024).

¹⁹⁵ Tunaboğlu, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, s. 596; kimlerin gereksinimi için tahliye davası açılabileceğinin sınırlı sayı ilkesiyle tespit edildiği yönünde karar için bkz. “*Davacı tüzel kişilik, şirket ortağı A. K.'ın konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesini istemiş davalı, ihtiyacın davacı şirkete ait*

2.1.5. Birlikte Mülkiyette Gereksinim Amacıyla Tahliye

Hukukumuzda bir kimsenin müstakil olarak bir eşya üzerinde malik olması mümkün olduğu gibi birden çok kimsenin malik olması da imkân dahilindedir. Bu noktada karşımıza elbirliği ve paylı mülkiyet ihtimalleri çıkmaktadır. Birlikte mülkiyete sahip olanların kiraya veren sıfatını taşımaları durumunda bu kimselerin gereksinim sebebiyle tahliyeyi talep etmeleri de kendine özgü bir nitelik taşır. Ancak her bir mülkiyet çeşidi bakımından ayrı ayrı değerlendirme yapılmalıdır.

Elbirliği halinde mülkiyette maliklerin belirli bir payı söz konusu olmayıp, aralarında kişisel bir ilişki ya da bir ortaklık bağı bulunan kişilerin bu ortaklıkları sebebiyle bir mala birlikte malik olmaları durumu söz konusudur¹⁹⁶. Maliklerin payları eşyanın tamamı üzerinde yaygındır (TMK m. 701/2). Elbirliği halinde mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda malikler arasında aksine bir sözleşme (TMK m. 702/1) ya da kanun hükmü yoksa ortaklar gerek yönetim gerekse de tasarruf ya da yararlanma açısından oybirliği halinde hareket etmek zorundadırlar (TMK m. 702/2). Bu halde gereksinim amacıyla tahliye davası açılması açısından da aynı ilke geçerli olur¹⁹⁷. Yani tüm ortakların birlikte dava açmaları gerekmektedir, zira bu ihtimalde ortaklar zorunlu dava arkadaşlarıdır¹⁹⁸.

olmadığından davanın reddini savunmuştur. Türk Borçlar Kanununun 350/1. maddesinde, kiraya verenin kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, kiralananın tahliyesini isteyebileceği hususu düzenlenmiştir. Tüzel kişiliğe sahip limited şirket de ancak kendi ihtiyacı için dava açabilecektir. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/7742 K. 2015/9922 T. 16.11.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 10.06.2024).

¹⁹⁶ Oğuzman, Seliçi, ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, N. 1350; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 314.

¹⁹⁷ Tunaboğlu, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, s. 596; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 76.

¹⁹⁸ Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 67; elbirliğiyle mülkiyette ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu yönünde kararlar için bkz. “6100 sayılı Hukuk muhakemeleri kanunun 59. Maddesinde mecburi dava arkadaşlığı düzenlenmiştir. Buna göre maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kimse tarafından birlikte kullanılması veya birden fazla kimseye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek hüküm verilmesi gereken hâllerde, mecburi dava arkadaşlığı vardır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 640/2. maddesine göre; “Mirasçılar terekeye elbirliği ile sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler.” TMK m.701/1 . Maddesine göre ise “Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.” . Elbirliği mülkiyetinde ise TMK m. 702. Maddesindeki düzenlemeye göre ortakların hakları ve yükümlülükleri, topluluğu doğuran kanun veya sözleşme hükümleri ile belirlendiği gibi kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir. Elbirliği mülkiyet türünde malikler mülkiyet payları ayrılmadığından paydaş değil, ortaktır. Bu kural, yukarıda da belirtildiği üzere TMK'nin 701. maddesinde açıklanmıştır. Elbirliği (İştirak) halinde mülkiyetin bu özelliği itibarıyla ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır.” Yargıtay 3. HD. E. 2022/3524 K. 2022/9634 T. 20.12.2022 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 10.06.2024); “İştirak halinde mülkiyet diğer bir deyişle elbirliği mülkiyetin esasında, iştirak halinde mülkiyeti meydana getiren kişilerin hepsinin bir arada hak sahibi olmaları yer alır.

Ancak uygulamada yargılamanın başında tüm ortakların davayı açmamış olması tek başına davanın reddi sebebi değildir¹⁹⁹. Dava açılırken davaya katılmayan ortakların dava sırasında dahil olması mümkündür. Ancak eğer ortaklardan biri veya birkaçı davaya katılmaz ise bu kez usul hukuku hükümleri uyarınca dava şartı eksikliğinden davanın usulen reddi gerekmektedir²⁰⁰.

Bu noktada elbirliği ile malik olan kiraya verenlerin gereksinimlerinin nasıl tespit edileceği ayrı bir sorun olarak karşımıza çıkar. İfade edildiği üzere ortaklar elbirliği ile mülkiyette yararlanma açısından da kural olarak birlikte hareket etmek zorundadırlar. Ancak bu mutlak bir durum değildir. Yani ortaklar yararlanma noktasında bir ya da birden fazla ortağa öncelik tanıyabilir. O halde açılacak olan gereksinim sebebiyle tahliye davasında tüm ortakların ortak bir yararlanma gereksinimi olabileceği gibi içlerinden kimilerinin gereksinimleri de yeterlidir. Söz gelimi bekar kardeşlerin birlikte yaşamayı arzu etmekle birlikte ikisinin birden konutunun olmaması durumu örnek olarak gösterilebilir. Aynı şekilde adi ortaklıkta da ortaklar arasındaki ilişki elbirliği halindedir²⁰¹. Bu sebeple ifade edilen tüm hususlar adi ortaklık için de geçerlidir²⁰².

Bu mülkiyette malikler paydaş değil, ortaktır. Tüzel kişiliğe sahip olmayan bu ortaklıkta, hakkın süjesi ortaklık olmayıp bir bütün halinde elbirliğiyle hareket etmek zorunda olan ortaklardır (TMK. md. 640/1). Ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır.” Yargıtay 3. HD. E. 2017/5542 K. 2019/2411 T. 21.3.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 10.06.2024).

¹⁹⁹ Elbirliğiyle mülkiyette ortakların zorunlu dava arkadaşlığına rağmen davanın açılması sırasında tek başına hareket edebileceği ancak daha sonra bütün ortakların davaya katılımının sağlanması gerektiği yönünde bkz. “..Ne var ki bu kural, uygulamada yumuşatılarak, 11.10.1982 tarih, 1982/3-2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararıyla bir ortağın tek başına dava açabileceği; ancak, davaya devam edebilmesi için öteki ortakların olurlarının alınması veya miras şirketine atanacak temsilci aracılığıyla davanın sürdürülmesi gerektiği kabul edilmiştir...” Yargıtay 3. HD. E. 2022/3524 K. 2022/9634 T. 20.12.2022 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 10.06.2024).

²⁰⁰ Budak ve Karaaslan, *Medenî Usul Hukuku*, §. 6 N. 9.

²⁰¹ Adi ortaklar arasında elbirliğiyle mülkiyetin söz konusu olduğu yönünde bkz. “...Adi ortaklık iki veya daha fazla kişinin emekleri veya mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri bir sözleşmedir (TBK'nın 620/1 maddesi). TBK'nın 624. maddesine göre adi ortaklık sözleşmesinde aksi kararlaştırılmamış ise ortaklığın kararları bütün ortakların oybirliği ile alınır. Ortaklığa ait mal ve haklar elbirliği ile tüm ortaklara ait olur...” Yargıtay 15. HD. E. 2018/5504 K. 2019/4133 T. 24.10.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 10.06.2024).

²⁰² Adi ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı olduğu yönünde bkz. “Dava ehliyeti, kamu düzeninden olup mahkemece kendiliğinden göz önüne alınmalıdır. İki veya daha fazla işletmenin belli bir amaca ulaşmak için katkılarını birleştirdikleri adi ortaklığın tüzel kişiliği olmadığından aktif ve pasif dava ehliyeti yoktur. Bu nedenle, adi ortaklığa karşı açılacak davalarda adi ortaklığı oluşturan kişilerin ayrı ayrı davalı olarak gösterilmeleri ve taraf olarak hep birlikte hareket etmeleri gerekir. Adi ortaklık tarafından açılacak davaların da elbirliği mülkiyeti kuralları (BK m.534, TMK 702) gereğince bütün ortaklar tarafından mecburi dava arkadaşı olarak birlikte açılması ve adi ortaklığa mensup şirketlerin dava veya şikayet dilekçesinde ayrı ayrı davacı gösterilmeleri gerekmektedir.” Yargıtay 12. HD. E. 2015/30038 K. 2016/7147 T. 10.3.2016 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 11.06.2024).

Paylı mülkiyet ise birden çok kimsenin maddi yani fiziki bölünmüş olmayan bir şeyin tamamı üzerinde belli paylara sahip olmasını ifade eder (TMK m. 688/1)²⁰³. Paylı mülkiyette, paylı mülkiyete tabi eşyanın kiraya verilmesi açısından TMK öncesinde açık bir kanuni düzenleme bulunmamaktaydı. Ancak TMK m. 691/1 hükmü paylı mülkiyete tabi eşyanın kiraya verilmesini önemli yönetim işleri arasına almıştır. Buna göre paylı mülkiyet konusunun kiraya verilebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun karar vermesi gerekmektedir. Esasen kanun koyucunun bu düzenlemesi 06.05.1955 tarih 12/18 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurul Kararı ile benimsenen düzenin yasalaştırılmasından ibarettir. Söz konusu kararda “*Netice; Müşterek mülkiyete mevzu olup ta ilerden beri kirayı verilmek suretiyle idare edilen bir gayrimenkulün hissedarlarının bir veya bir kaçının mecura olan ihtiyacı sebebiyle müstecir aleyhine tahliye davası açabilmeleri için Medeni Kanunun 624 üncü maddesinin son fıkrası gereğince müşterek mülkün yarısından fazlasına malik olan ve adet itibariyle de ekseriyeti teşkil eden hissedarların bu hususta reylerinin içtima etmiş bulunması lazım ve kafi gelmekte olduğuna ilk müzakerede üçte iki ekseriyetle 6.5.1955 tarihinde karar verildi.*” denilmekte²⁰⁴ ve esasen paylı mülkiyette gereksinim sebebiyle tahliye davasını kimin açabileceğini düzenlemekteydi. Bu yaklaşım bugün için de geçerlidir. Yani TMK m. 691/1 hükmü, gereksinim sebebiyle tahliye davalarına da uygulanmaktadır. Buna göre paydaşlar ancak pay ve paydaş çoğunluğuyla alacakları bir karar ile söz konusu davayı açabilir²⁰⁵. Dava sırasında bu çoğunluğun sağlanabilmesi burada da mümkündür. Dolayısıyla davanın açıldığı sırada pay ve paydaş çoğunluğunun var olmaması mutlak surette davanın reddini gerektirmemektedir²⁰⁶. Ayrıca yine paydaşlardan yalnızca birinin gereksinimi gerekçe

²⁰³ Oğuzman, Seliçi, ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, N. 1221; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 283-284.

²⁰⁴ YİBHKG E. 1955/12 K. 1955/18 T. 06.05.1955 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 11.06.2024).

²⁰⁵ Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 96; paylı mülkiyete tabi bir kira konusunun tahliyesi için pay ve paydaş çoğunluğu ile dava açılabilirliği yönünde bkz. “6570 sayılı Yasanın 7/b ve c maddeleri uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiralayana aittir. Ancak kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleştirilebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir...” Yargıtay 6. HD. E. 2013/15110 K. 2013/15570 T. 20.11.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 12.06.2024).

²⁰⁶ Paylı mülkiyette paydaşların pay ve paydaş çoğunluğu olmadan tahliye davası açılabilirliği ancak daha sonra söz konusu çoğunluğun sağlanması gerektiği yönünde bkz. “6098 Sayılı TBK’nun 350/1. maddesi uyarınca ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde

gösterilebileceği gibi birden çok paydaşın gereksinimi de dava açılmasına imkân sağlayabilmektedir.

Bu kapsamda bahsedilmesinde fayda olan bir mesele daha bulunmaktadır. Birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu durumlarda paydaş ya da ortaklardan birinin gerek temsilci gerekse de malik olmayan (en azından tek başına malik olmayan) kimse olarak kira konusu üzerinde kiracı ile sözleşme akdetmesi mümkündür. Bu halde bu kimselerin sıfatına göre değerlendirme yapılması gerekmektedir. Şöyle ki bu kimseler doğrudan temsilci ise yukarıda ifade edilen ihtimaller gerçekleşeceğinden hiçbir farklılık söz konusu olmaz. Ancak bu kişiler tek başlarına kiraya veren sıfatına sahipse bu halde ilke olarak kiracının tahliyesi noktasında her türlü davayı açabilmelidirler²⁰⁷. Gereksinim sebebiyle tahliye davası açısından ihtiyacın gerçek ve samimi olması kriteri yine karşımıza çıkmaktadır. Paydaş yahut ortak tek başına yararlanma hakkına sahip değil ise ihtiyacın gerçek olabilmesi için diğer ortak ya da paydaşların rızasını da ispat etmek mecburiyetinde olmalıdır. Paylı mülkiyette paydaşın payı oranında yararlanma hakkı her zaman olmakla birlikte, elbirliği ile mülkiyette ortağın böylesi bir hakkının olmadığını takdir hakkını kullanırken hâkim göz önünde bulundurmalıdır.

2.2. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliye

Kiralananın zamanla eskimesi, yıpranması yahut ihtiyaçlara cevap vermemesi sebebiyle yenilenmesi yahut bir doğa olayı sonrasında kapsamlı şekilde tadilata tabi tutulması gerekebilir. Bu ihtimali göz önünde bulunduran kanun koyucu, kira konusu yani kanunun ifadesiyle kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla tahliyesi davası TBK m. 350/1 bent 2 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren, kiralananda esaslı onarım yahut genişletme ile değiştirme yapmak arzusunda ise ve bu inşa sürecinde kira konusunun

gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. ...” Yargıtay 3. HD. E. 2018/619 K. 2018/1605 T. 26.2.2018 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 06.06.2024).

²⁰⁷ Kira konusu paylı mülkiyete tabi olsa bile kiraya veren sıfatı tek bir paydaşa ait ise bu paydaş tek başına tahliye davası açabilmektedir, Yargıtay da bunu şu şekilde ifade etmiştir: “*Somut olayda, tahliye konu taşınmazlar paylı mülkiyete konu olup tapu kayıtlarında davacının payı 20/40’tır. Davacı açmış olduğu işbu tahliye davasında paydaşlık sıfatına değil 01.01.2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesine dayanmıştır. Davacı sözleşmeyi kiraya veren sıfatı ile imzalamış, davayı da bu sıfatla açmıştır. Temerrüt nedeniyle tahliye davasında dava açma hakkı sözleşmenin tarafı olan kiraya verene aittir. Yukarıda açıklanan maddi ve hukuki olgular doğrultusunda davacı kiralayanın aktif husumet ehliyeti bulunmakta olup kiralananın tahliyesi konusunda diğer paydaşların muvafakatlerine ihtiyaç yoktur. Mahkemece işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm verilmesi hatalı olmuştur.*” Yargıtay 6. HD. E. 2013/8146 K. 2013/11378 T. 2.7.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 12.06.2024).

kullanılması imkânsızsa kira sözleşmesini dava açmak suretiyle sona erdirmeye hakkını haizdir. Tıpkı gereksinim amacıyla tahliye olduğu gibi kiraya veren bu davayı belirli bir süre içerisinde açmak zorundadır. Buna göre belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih döneminin sonunda ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açılmalıdır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde ise kira süresinin sonunda yine bir ay içerisinde davanın açılması gerekmektedir.

2.2.1. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Şartları

2.2.1.1. Kanunda Öngörülen Faaliyetlerin Gerçekleştirilmesi

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyeyle ilişkin bir davanın açılabilmesi için öncelikle kira konusu üzerinde kanun koyucunun öngördüğü kimi faaliyetlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kanunda öngörülen faaliyetler TBK m. 350/1 bent 2 hükmünde “*yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi*” şeklinde ifade edilmiştir.

2.2.1.1.1. Kiralananın Yeniden İnşası

Yeniden inşa ifadesiyle kastedilen, kiralananın yıkılarak tekrar yapılmasıdır²⁰⁸. Burada imar amacı aranmamaktadır²⁰⁹. Deprem riski sebebiyle bir yapının kentsel dönüşüme tabi tutulması halinde durum böyledir. Ancak kimi hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir. İlk olarak kanun koyucu yeniden inşayı öngördüğünden eskiyen bir yapının yalnızca yıkılmasına dair bir davanın açılması en azından TBK m. 350/1 bent 2 hükmü kapsamında mümkün değildir²¹⁰. Bunun haricinde yapıya dair yeniden inşanın, önceki yapı ile aynı

²⁰⁸ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 453; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 406; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 133; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 95.

²⁰⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 406; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 133.

²¹⁰ Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 39; kira konusunun yalnızca yıkılması için tahliyesinin istenemeyeceğini Yargıtay şöyle ifade etmektedir: “Dosya kapsamında ... Stadının depreme dayanıklı olmadığından taşınmaz hakkında yıkım kararı verildiği anlaşılmaktadır. Mahkemece verilen süreye rağmen davacının tasdikli avan projesinin sunulmadığı ve yargılama sürecinde de henüz projenin hazırlanmadığı görülmektedir. Mahkemece taşınmazın depreme dayanıklı olmadığından yıkıldığı ve davanın konusuz kaldığı ancak, taşınmazın depreme dayanıklı olmadığı ve yeni stat yapımına ilişkin kararda kamu yararı olduğu gerekçesi ile davacının dava açmakta haklı olduğu gerekçesi ile yargılama giderlerinden davalının sorumlu olduğu belirtilmiş ise de; yukarıda belirtilen ilke kararı gereğince, yeni stat yapımına ilişkin projenin sunulmadığının belirlenmiş olması ve tahliye sebeplerinin sınırlılığı nedeniyle reddine karar verilmesi gerekecek davada, yargılama giderlerinden davacının sorumlu tutulması gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. HD. E. 2017/4494 K. 2017/13162 T. 3.10.2017 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 12.06.2024).

olması yahut mimari plan itibariyle benzemesi yahut ondan güzel ya da kullanışlı olması gibi bir zorunluluğun var olmadığı, yalnızca yeniden inşanın gerçekleşmesi için dava açılmasının yeterli olduğu söylenebilir²¹¹.

2.2.1.1.2. Kiralananın İmarı Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi ya da Değiştirilmesi

Kanun koyucunun öngördüğü diğer bir faaliyet ise kiralananın esaslı surette onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi için imar yapılmasıdır. İmar kavramıyla kastedilen, daha iyi, daha kullanışlı hale getirmektir²¹². Yeniden inşanın aksine esaslı onarım, genişletme ve değiştirme faaliyetlerinde imar amacı aranmaktadır. Uygulamada imar amacının var olup olmadığının bilirkişi tarafından tespit edilmesi gerekmektedir²¹³.

İmar amacının yanı sıra mevcut kira konusu yapı itibariyle özünde korunmakla beraber esaslı surette bir tadilat gerçekleşmektedir²¹⁴. Buradan hareketle öncelikle yapının esaslı olarak tadilat görmesi gerekir²¹⁵. Bu açıdan kiracının, kira konusunu kullanmasına engel olmayacak nitelikteki, kısa süreli veya basit tadilat işleri bu kapsamda değerlendirilmez²¹⁶. Tadilat sırasında kiralananın kullanılması mümkün değilse tadilatın esaslı olduğu

²¹¹ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 454.

²¹² Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 384; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 406; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 354.

²¹³ Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 136; Tekdemir, “Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, s. 98.

²¹⁴ Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 383; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 137; Tekdemir, “Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, s. 98.

²¹⁵ Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 49.

²¹⁶ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 354; basit tamirat ve tadilatın yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davası açılmasına imkan veremeyeceği yönünde bkz. “TBK 350/2 maddesine dayanılarak açılan davalarda tahliye kararı verilebilmesi için yapılmak istenilen tamirat tadilat ve genişletmenin imar amaçlı ve esaslı surette olması ve bu ameliyenin yapılması sırasında kiralanda oturmanın mümkün olmadığına fennen tesbit edilmiş olması, tamirat tadilat ve genişletme ile ilgili projenin yetkili makamlarca onanması ve uygulama kabiliyetinin bulunması gerekir. İbrahim edilen projeye göre mahkemece mahallinde yapılan keşif sonucu sunulan rapor ve ek rapora göre “projeye göre duvarların alçı yapılması, tavanın ahşap döşeme ile kaplanması sırasında işyerindeki eşyaların bir tarafa toplanmasının mümkün olmadığı, tadilat esnasında tahliyesinin uygun olacağı” bildirilmiş ise de yapılan keşif ve mahallinde düzenlenen bilirkişi raporuna göre kiralanda yapılacak boya badana ve parke döşeme işinin basit tadilat olduğu imar amaçlı esaslı bir tadilat olmadığı anlaşıldığından yeniden inşa ve esaslı tamir ve tadilat nedeniyle açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabul edilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/2565 K. 2016/25 T. 18.1.2016 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.06.2024).

söylenbilir²¹⁷. Uygulamada ise tadilatın esaslı olup olmadığının bir bilirkişi eliyle tespit edilmesi gerektiği kabul edilmektedir²¹⁸.

İmar maksatlı esaslı onarım, genişletme ve değiştirmede özellik arz eden ve tartışma yaratan bir husus ise kiralananın kullanım amacının değişikliği durumunda nasıl bir tutum sergilenmesi gerektiğidir. Gerçekten de kiraya verenin kira konusunu konuttan işyerine çevirmek yönünde bir plan değişikliği içeren imara TBK m. 350/1 bent 2 hükmü kapsamında izin verilip verilemeyeceği tartışmalıdır. Öğretide bir görüş böylesi tadilatın mümkün olduğunu²¹⁹, aksinin mülkiyet hakkının fazla kısıtlanması anlamına geleceğini ifade ederken; diğer bir görüş ise böyle bir tadilatın kiracının öncelikle kiralama hakkını kullanılamaz hale getireceğini savunmaktadır²²⁰.

TBK m. 350/2 hükmünde geçen “*gerekli*” ifadesi mülga GKHK döneminde maddede yer almıyordu. Mevcut halde imar maksatlı esaslı onarım, genişletme ve değiştirmenin kiralananı daha iyi ve daha kullanışlı hale getirme noktasında gereklilik -zorunluluk değil- öngörülmüştür. Yani yalnızca kiracıyı tahliye ettirmek yahut sadece kira gelirini artırmak için böylesi bir imar işine girildiğinin anlaşıldığı durumlarda, tahliye talebinin kabul edilmemesi gerektiği savunulmaktadır²²¹. Konutun işyerine çevrilmesi şeklindeki tadilatlar da madde metnindeki bu gereklilik şartı kapsamında değerlendirilerek, yalnızca gelir artırmak için yapılmak istenen tadilata cevaz verilmemelidir²²².

2.2.1.2. Kiralananın Kullanılmasının İmkânsız Olması

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyeye yönelik bir dava açılabilmesi için girişilen faaliyetler sırasında kiracının kira konusunu kullanmasının imkânsız olması

²¹⁷ Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 132; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 355.

²¹⁸ Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 51; Yargıtay bu gerekliliği şöyle vurgulamıştır: “6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi, kiralananın esaslı ve imar amaçlı olarak tadili yada yeniden inşa için kiralananın tahliyesinin mümkün olduğunu kabul etmiştir. Bu nedenle tahliye kararı verilebilmesi için yapılması düşünülen esaslı tadilat ya da inşaatın tasdikli projeye bağlanmış olması gerektiği; tadilatlarda, tadil işlerinin imar amaçlı ve esaslı olduğunun bilirkişi marifetiyle tesbitinin gerektiği yerleşmiş Yargıtay kararları ile kabul edilmektedir....” Yargıtay 6. HD. E. 1993/11305 K. 1993/11608 T. 09.11.1993 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.06.2024).

²¹⁹ Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 281; Eren, *Özel Hükümler*, s. 421; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 408; Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 47-48.

²²⁰ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 768; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 137-138; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 354.

²²¹ Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 666-667.

²²² Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 138.

gerekmektedir²²³. Bu durum kanun koyucu tarafından “...bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise...” ifadesiyle açıkça ortaya konulmuştur. Yeniden inşa sırasında kiralananın kullanılamayacağı açıktır²²⁴. Örneğin, kat mülkiyetine tabi bir dikey mülkiyet örneği olan apartmanın tamamen yıkılması ve yeniden inşa edilmesi halinde bağımsız bölüm konut ya da işyeri olarak kullanılamayacaktır.

İmar maksatlı esaslı onarım, genişletme ve değiştirmede kiralananın kullanılması mümkün ise kanun lafzı gereği imar amacıyla tahliyeyle yönelik bir dava açılmamalı yahut bu yönde bir karar verilememelidir. Bu halde girilen faaliyet sırasında kiracının kira konusunu kullanmaya devam edip edemeyeceğinin de bilirkişi tarafından tespit edilmesi gerekir²²⁵. Örneğin, müstakil bir taşınmazın çatısının onarılması, dış cephesinin yenilenmesi ve tesisatının değiştirilmesi yalnızca bir veya birkaç ay süreceksse bu durumda kiracı imar sebebiyle tahliye edilmemelidir²²⁶. Fakat çok katlı ve otel olarak kullanılan bir taşınmaz açısından düşünüldüğünde, böylesi imar faaliyetlerinin yapılması çok daha uzun bir süre gerektireceğinden kiracının imar sebebiyle tahliyesi mümkün olabilir.

Madde metninde kanun koyucunun “*imkânsız*” kelimesini kullanması, kira konusunun tamamının yeniden inşa ve imar sürecinde mutlak manada kullanılamayacak olması anlamına gelmemektedir. Kira konusunun yalnızca bir kısmının kullanılamaması söz konusu ise kiracının da kabul etmesi şartıyla kısmi bir tahliyenin mümkün olduğu kabul edilmektedir²²⁷. Örneğin, iki katlı müstakil bir yapının yalnızca çatı katında yapılacak olan inşa ve imar için kısmen tahliye talep edilebilir. Bu durumda kira konusunun bütünü kullanılamasının imkânsız olması söz konusu değildir. Yalnızca çatı katının kullanılması imkansızdır. Bu durumda yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye istenememelidir.

2.2.1.3. Yeniden İnşa ve İmar Amacının Gerçekçi Olması ve Projenin Onaylanması

Kanun koyucu kiraya verenin basit ve soyut ifadeler ile kiracıyı yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye etmesine imkân vermemektedir. Gerçekten de gerek yeniden inşa gerekse

²²³ Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 670; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 410; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 139.

²²⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 410; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 139.

²²⁵ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 769; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 410; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 670.

²²⁶ Burada, aşağıda ele alınacak olan geçici tahliye söz konusu olacaktır.

²²⁷ Tandoğan, *Borçlar Özel C: 1/2*, s. 282; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 139; Erdoğan, *Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, s. 872-873.

de imar hallerinde kiraya verenin bu faaliyete girişmek noktasındaki iradesi ciddi ve gerçekçi olmalıdır. Kanunun lafzında bu yönde bir açıklık olmamakla birlikte amaç doğrultusunda yapılacak bir yorum ile bu sonuca rahatlıkla ulaşılabilir. Bundan olsa gerektir ki uygulamada Yargıtay yeniden inşa veya imara yönelik bir projenin hazırlanması ve bunun mahkemeye sunulması gerektiğini kabul etmektedir. Ne var ki onaylı mimari proje ve avan projesi olarak ifade edilen bu projenin davanın açıldığı sırada sunulması da zaruri değildir. Yani bu nitelikte bir proje dava sırasında da ibraz edilebilmektedir²²⁸. Mahkeme tarafından ise bu projenin somut olayda uygulanmasının mümkün olup olmadığının araştırılması gerekir.

Kiraya verenin yeniden inşa ve imar açısından yeterli mali gücünün var olup olmadığının da araştırılması gerektiği savunulabilir. Zira yeterli mali gücü olmayan kiraya verenin tahliye sebebi olarak öne sürdüğü yeniden inşa ve imar noktasında gerçekçi bir arzusunun olmadığı söylenebilir²²⁹.

2.2.1.4. Süre

Kanun koyucu yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davasını süreye tabi kılmıştır. Burada geçerli olan süre TBK m. 350 hükmünde gereksinim amacıyla tahliye davasını sınırlayan süredir. Dolayısıyla yukarıda gereksinim amacıyla tahliyede süreye ilişkin olarak ifade edilen her husus burada da geçerlidir. Hak düşürücü nitelikteki bu süre, kiracı açısından nispi emredici niteliktedir. Keza sürenin geçip geçmediğini hâkimin resen kontrol etmesi gerekir²³⁰. Ayrıca TBK m. 353 hükmü uyarınca kiraya veren açacağı davayı en geç dava

²²⁸ Tunaboğlu, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, s. 826. Yeniden inşa ve imara dair projenin, yeniden inşa ve imar sebebiyle açılan bir davada sonradan da ibraz edilebileceği yönünde bkz. “*Türk Borçlar Kanunu’nun 350/2. maddesi hükmü uyarınca kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle açılacak tahliye davalarında, imarca tasdikli mimari ya da avan projenin ibrazı zorunludur. Ne var ki söz konusu projenin davanın açıldığı sırada verilmesi şart olmayıp dava tarihinden sonra da ibrazı mümkündür.*” Yargıtay 3. HD. E. 2019/619 K. 2019/2024 T. 13.3.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.06.2024). Aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD. E. 2011/15071 K. 2012/3572 T. 6.3.2012 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.06.2024); Yargıtay 6. HD. E. 2013/14544 K. 2013/16384 T. 5.12.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.06.2024); Yargıtay 6. HD. E. 2014/10295 K. 2014/12270 T. 11.11.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.06.2024).

²²⁹ Tekdemir, “Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, s. 101.

²³⁰ Yargıtay bu durumu şöyle vurgulamıştır: “*Türk Borçlar Kanununun 350/2. maddesi hükmüne göre kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi için ve 6098 sayılı TBK.’nın 350/1. maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davaların belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise bu Kanunun 328. ve 350/son maddelerinde fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılması gerekir. TBK.’nın 353. maddesi uyarınca kiraya veren daha önce veya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava, bildirimi takip eden uzayan bir kira yılı sonuna kadar açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup davalı ileri sürmese bile*

açma süresinden önce kiracıya bildirir ise yine dava açma süresi kiraya veren lehine bir kira yılı uzamaktadır.

2.2.2. Malik Olmayan Kiraya Veren ve Kiraya Veren Olmayan Malikin Tahliye Talebi

Kira hukukumuzda kiraya verenin mutlaka malik olmasının gerekmediği yukarıda ifade edilmişti. Bu halde malik olmayan kiraya veren ile kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin de yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davası açıp açamayacağının değerlendirilmesi gerekmektedir. Öncelikle yukarıda da ifade edildiği üzere kiraya veren sıfatına sahip olan ancak malik olmayan kişinin yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davası açmasının önünde teorik olarak bir engel yoktur²³¹. Ancak bu ihtimalde kiraya verenin yeniden inşa ve imar için gerçekten yetkili olup olmadığının dikkatle incelenmesi gerekmektedir. Bu açıdan kiraya verenin, özellikle imar işleri noktasında gerekli izinlerin alınmış olduğunu ispat etmesi yeterli değildir. Kiraya veren kendisinin yeniden inşa ve imar faaliyetleri açısından yetkili olduğunu da ispat etmelidir²³². Keza kanaatimizce kiraya veren, yeniden inşa ve imar faaliyetlerinin malik tarafından yapılacağını ispat ederek de ispat yükümlülüğünü yerine getirebilir.

Öte yandan kiraya veren olmayan malikin durumu da tartışmaya açıktır. Bu noktada hukuk sitemimizde sözleşme ilişkileri açısından hâkim olan nispiyet ilkesi gözetildiğinde kiraya veren olmayan malikin, yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davası açamayacağının kabulü gerekmektedir²³³. Elbette bu ihtimalde malikin kiraya verenden dava açmasını

mahkemece kendiliğinden gözönünde bulundurulması gerekir.” Yargıtay 6. HD. E. 2014/3669 K. 2014/4691 T. 10.4.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.06.2024).

²³¹ Yeniden inşa ve imar sebebiyle açılan bir davada Yargıtay da şu şekilde hüküm kurmuştur: “...*Taşınmazın kiraya verilebilmesi için malik olmak gerekmediği gibi tahliye davası malik olmayan ancak kiraya veren sıfatı bulunan kişi tarafından da açılabileceğinden mahkemenin bu yöne ilişkin red gerekçesi yerinde değildir...*” Yargıtay 6. HD. E. 2014/13303 K. 2015/149 T. 14.1.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.06.2024). Kural olarak malik olmayan kiraya verenin yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davası açamayacağı yönünde görüş için bkz. Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 141.

²³² Doğan, s. 141.

²³³ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 467-468; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 141. Bu husus bir Yargıtay kararında karşı oyda şu şekilde vurgulanmıştır “6098 sayılı *Türk Borçlar Kanunu*’unda kiraya veren olmayan malikin kira sözleşmesine doğrudan veya dolaylı olarak katılması gibi bir durum söz konusu değildir. Yani böyle bir düzenleme yoktur. Bu nedenle öğretide kiraya veren olmayan malikin kira sözleşmesine dayalı olarak kiracıdan herhangi bir talepte bulunması mümkün olmadığı açıkça belirtilmektedir.” Yargıtay 8. HD. E. 2018/974 K. 2018/11154 T. 11.4.2018 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.06.2024). Aksi yönde görüş için bkz. Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 283. Bu hususun malik ve kiraya veren arasındaki ilişkinin hukuki niteliği göz önünde bulundurularak incelenmesi gerektiğine ilişkin değerlendirme için bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 414.

istemesi mümkündür. Zira böylesi hallerde kiraya veren ile malik arasında çoğu kez vekalet ilişkisi bulunmaktadır. Ancak uygulamada Yargıtay TBK m. 350 hükmü uyarınca açılacak davanın kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin de tahliye davası açabileceğini kabul etmektedir²³⁴. Kaldı ki uygulamada böylesi hallerde malikin kira alacağını dahi talep edebileceği kabul edilmektedir²³⁵.

2.2.3. Kat Mülkiyetine Tabi Yerlerde Yeniden İnşa ve İmar

Yeniden inşa ve imar amacıyla açılan tahliye davasında, kiraya verenin dava açarken gerçek ve samimi bir sebebe dayanması gerektiği yukarıda ifade edilmişti. Bu noktada uygulamamızda mimari ve avan projelerinin de mahkemeye sunulması neredeyse kanunda yazılı olmayan bir şart olarak kabul edilmiş durumdadır²³⁶. Ancak bir projenin var olması da tek başına yeterli olmamalıdır. Gerçekten de özellikle mimari proje için yıkım ya da inşa ruhsatlarından başkaca izinlerin alınması gerektiği durumlar böyledir. Ayrıca sunulan projenin ilgili yere uygulanabilir nitelikte olması da önem arz etmekte ve bu husus da keşif ve bilirkişi incelemesini gerektirmektedir²³⁷.

²³⁴ Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davasını kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin de açabileceği yönünde bkz. “*Türk Borçlar Kanununun 350/2. maddesi hükmü uyarınca kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir.*” Yargıtay 6. HD. E. 2014/2485 K. 2014/3405 T. 20.3.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.06.2024).

²³⁵ Kira bedelinin kiraya veren olmasa bile malik tarafından talep edilebileceği yönünde bkz. “*Kira alacağı ya kiraya veren ya da kiraya veren olmayan malik tarafından talep edilebilir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin önceden kiracıya ihbar göndererek kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi bu ihbarın sonuçsuz kalması halinde icra takibi başlatması ve dava açması gerekir...*” Yargıtay 8. HD. E. 2017/5202 K. 2018/10311 T. 29.3.2018 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.06.2024). Aynı yönde bkz. Yargıtay 8. HD. E. 2017/5255 K. 2017/12689 T. 11.10.2017 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.06.2024).; Yargıtay 8. HD. E. 2017/4004 K. 2017/14795 T. 8.11.2017 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.06.2024). Keza temerrüt sebebiyle tahliye davasını da kiraya veren olmayan malikin açabileceği yine uygulamada kabul edilmektedir bkz. “*Türk Borçlar Kanun'unun 315.maddesi hükmü uyarınca temerrüt nedenine dayalı tahliye davasının kural olarak kiraya veren tarafından açılması gerekir. Ancak önceden kira bedellerinin kendisine ödenmesini ihtar etmesi koşuluyla kiraya veren olmayan malik de temerrüt nedenine dayanarak tahliye talebinde bulunabilir...*” Yargıtay 12. HD. E. 2020/1217 K. 2020/6279 T. 2.7.2020 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 15.06.2024).

²³⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 411; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 139-140; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 102.

²³⁷ Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye için imar ve inşa projesinin uygulanabilir nitelikte olması ve bunun bilirkişi eliyle tespit edilmesi gerektiği yönünde bkz. “*Davanın hukuksal dayanağı 6098 Sayılı TBK konut ve çatılı iş yeri kiralari hakkında kanunun 350/2 maddesinde düzenlenen yeniden inşaat sebebine dayalı tahliyedir. Davacının kat karşılığı inşaat sözleşmesi karşılığında davaya konu yeri 13.2.2013 tarihinde iktisap ettiği ve davayı yeni malik sıfatıyla açtığına göre davanın açılmasında bir usulsüz- lük bulunmamaktadır. Yapılan işlemin muvazaalı olduğuna dair iddianın bu dosya içinde çözümlenmesi mümkün değildir. Davacı dava dilekçesinde davaya konu taşınmazı yıkıp yeniden inşaat yapmak üzere taşınmaza ihtiyacının olduğunu belirtmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile inşaat yapma yükümlülüğü altına girmesi ve kiralananın belediye tarafından yıkım kararı alınması tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Yeniden inşaat sebebiyle tahliyeye karar verilebilmesi için davaya konu yere ait onaylı projenin sunulması ve bu projenin davaya konu*

Bilindiği üzere kat mülkiyetinde yahut da kat mülkiyeti hükümlerinin uygulandığı kat irtifaklı yapılarda, kat malikleri bağımsız bölümleri üzerinde serbestçe tasarruf hakkına sahip olmakla beraber (KMK m. 15), ana taşınmazı korumakla da yükümlüdürler (KMK m. 19). Ortak yerleri etkileyecek surette bağımsız bölümde bir imar faaliyetine girişilmesi de ancak kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası ile mümkündür. Böyle hallerde yalnızca imar izni ya da mimari proje değil kat maliklerinin rızasının bulunup bulunmadığı da mahkemece araştırılmalıdır²³⁸. Kaldı ki bu durum başkaca kurum ya da kişilerden izin ya da onayların alınması gereken her hal için geçerlidir. Nitekim uygulamada tarihi eser niteliğindeki yapılarda ilgili kurumlardan gerekli izinlerin alınıp alınmadığının da mahkemeler tarafından denetlendiği görülmektedir²³⁹.

2.2.4. Birlikte Mülkiyete Tabi Yerlerde Yeniden İnşa ve İmar

Kiralananın paylı mülkiyete yahut elbirliği ile mülkiyete tabi olduğu durumlarda, kiracının yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyesi de özel olarak değerlendirilmelidir. Kiraya verenlerin elbirliği halinde ortak olmaları durumunda birlikte karar almaları ve hep birlikte hareket etmeleri gerekmektedir²⁴⁰. Bu ilke yeniden inşa ve imar amacıyla açılacak tahliye davalarında da aynen geçerlidir²⁴¹. Elbirliği halinde ortak olan kişilerden biri

yere ait olup olmadığının keşfen belirlenmesi gerekir. Mahkemece yapılacak iş onaylı projenin ibrazının istenmesi, ibraz edildikten sonra mahallinde uzman bilirkişi marifetiyle keşif yapılması, projenin yerine uygulanması bilirkişilerden denetime elverişli rapor alınması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken değerlendirmede hataya düşülerek eksik inceleme sonucu yazılı şekilde tahliyeye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Karar bu sebeple bozulmalıdır." Yargıtay 6. HD. E.2015/824, K 2015/2027 T. 2.3.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 16.06.2024).

²³⁸ Nitekim konut niteliğindeki bir yerin işyeri olarak kullanılabilmesi için de benzeri bir izne ihtiyaç vardır. Bu yönde örnek için bkz. Arpacı, *Kira Hukuku*, s. 112.

²³⁹ Yargıtay bu durumu şöyle ortaya koymuştur: “Somut olayda, ... Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 27/04/2016 Tarih ve 2016-4809 sayılı cevabi yazısında; dava konusu yerde bulunan mevcut iskanlı binaya ait güçlendirme+otel fonksiyonu içeren teklif tadilat projesinin ... Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu’na değerlendirilmesi için iletildiği, Koruma Kurulu’nun 22.01.2016 tarih ve 4106 sayılı kararıyla teklif tadilat projesinin uygulanmasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca olmadığına karar verildiği, söz konusu parsel için kendileri tarafından tanzim edilmiş herhangi bir yapı ruhsatı olmamakla birlikte Koruma Kurulu tarafından uygun bulunan güçlendirme projesinin onaylı bir suretinin bulunduğu bildirilmiştir. Bu durumda yukarıda açıklandığı üzere projenin dava tarihinden sonra da ibrazı mümkün olduğuna göre Mahkemece ilgili proje getirilip tüm deliller toplandıktan sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup hükmün bozulması gerekmiştir.” Yargıtay 7. HD. E. 2017/12793 K. 2018/1797 T. 28.02.2018 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 16.06.2024).

²⁴⁰ Oğuzman, Seliçi, ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, N. 1354, dn. 292.

²⁴¹ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 468; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 666-667; elbirliğiyle mülkiyette yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye için oybirliği gerektiği yönünde bkz. “Türk Borçlar Kanununun 350/2. maddesi hükmü uyarınca kiralananın yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi sebebiyle açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiraya verene aittir. Ancak kiraya veren durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul

diğerlerinin temsilcisi yahut onlar adına da kiraya vermek noktasında başkaca bir sıfatla yetkili olsa bile yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye noktasında hâkimin yine özen göstermesi gerekmektedir. Elbirliği ile ortak olan tek bir kişinin arzusu yeterli olmadığından, mahkeme ortakların tamamının yeniden inşa ve imar hakkında rızasının olup olmadığını da araştırmalıdır.

Paylı mülkiyete tabi yerlerde yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye, gereksinim amacıyla tahliyeden daha farklıdır. Öncelikle *“İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adı kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.”* diyen TMK m. 691/1 hükmü kapsamında yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davasında da pay ve paydaş çoğunluğu arandığı düşünülebilir. Ancak paylı mülkiyet konusunun üzerinde bir inşa faaliyetinin de yürütüleceği göz önünde bulundurulduğunda, inşa faaliyetinin niteliğine göre hareket edilmesi gerekmektedir. Gerçekten de kira konusu üzerinde küçük onarım yahut değişiklikler yapılacak ise bu her bir paydaşın yapmaya yetkili olduğu bir iş olup olağan yönetim işidir (TMK m. 690/1)²⁴². Böylesi bir onarım ya da değişikliğin TBK m. 350/1 bent 2 hükmü kapsamında tahliyeye imkân sağlamayacağı da açıktır.

Buna karşın basit bir onarımı aşan bir işe girişilecekse bunun TMK m. 691/2 hükmü kapsamında *“paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işi”* yani önemli yönetim işi mi olduğu yoksa *“paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işi”* yani olağanüstü yönetim işi mi olduğu tespit edilmelidir. Girişilecek faaliyet önemli yönetim işi ise pay veya paydaş çoğunluğu gerekmektedir, olağanüstü bir yönetim işi var ise tüm paydaşların onayına ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak yapının yeniden inşası halinde bir yıkım ve inşa gerektiğinden herhalde olağanüstü yönetim işi olacağı ve bu sebeple oy birliği gerekeceği açıktır²⁴³. Öğretide ise bir görüş yeniden inşa

edilmiştir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde ise tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. Elbirliği mülkiyetinde, ortakların katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuyla dava yürütülür. Dava hakkına dair olan bu hususların mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/824 K. 2015/2027 T. 2.3.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 16.06.2024).

²⁴² Özcan, *Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri*, s. 72-73.

²⁴³ Kira konusunun paylı mülkiyete tabi olması durumunda, kira konusunun yıkımı için paylı mülkiyette de oybirliğine ihtiyaç olduğu yönünde bkz. *“Yasada ifade edildiği üzere dava hakkı kiralayana aittir. Ancak kiralayan durumunda olmayan malikinde yeniden inşaat sebebiyle de dava açabileceği kabul edilmektedir.*

ve imar amacıyla tahliye de taşınmaz mülkiyetinin paylı mülkiyete tabi olduğu durumlarda oy birliği aranması gerektiğini²⁴⁴, diğer bir görüş pay ve paydaş çoğunluğunun yeterli olduğunu²⁴⁵, farklı bir görüş ise her somut olaya göre değerlendirme yapılması gerektiğini²⁴⁶ savunmaktadır.

2.2.5. Geçici Tahliye ve Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliye ile Bağlantısı

2.2.5.1. Geçici Tahliye Kavramı

Kira konusunun zamanla eskimesi yahut da yıpranması tabi ve beklenen bir haldir. Yine gerek doğal afet gerekse de kaza ya da kasti bir sebeple kiralanda beklenmedik hasar ya da kusurların ortaya çıkması da ihtimal dahilindedir. Böyle hallerde eğer konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu ise mutlak olarak kiracının kalıcı tahliyesi zorunlu değildir. Gerçekten de yalnızca birkaç günde yahut da birkaç ayda bitebilecek bir tadilat ya da bakım söz konusuysa, kiracının mutlak olarak tahliyesinin sağlanabilmesi, menfaat dengesi açısından da kabul edilebilir görülmemektedir.

Kanun koyucu kiralanda yapılacak bazı değişikliklere kiracının katlanması gerektiğini düzenlemiş ve bunları kira sözleşmesinin mutlak sona ermesini sağlayan bir hal olarak görmemiştir. Örneğin kiralanda bir ayıp söz konusu ise kiracı bu ayıbın ve zararların giderilmesine katlanmak zorundadır (TBK m. 319/1)²⁴⁷. Bir ayıp söz konusu olmasa bile kiraya veren kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen yenilik ve değişiklikler yapmaya yetkili olup, kiracı da bu kapsamdaki değişikliklerin yapılmasına katlanmalıdır (TBK m.

Yeniden inşaatta taşınmaz üzerindeki binanın yıkımı söz konusu olacağından, bu halde paylı mülkiyette pay, paydaş çoğunluğu yeterli olmayıp, paydaşların ittifakı da aranmalıdır. Bu koşullar dava açılış sırasında gerçekleşme bile bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de dava açma hakkı tamamlanabilir....” Yargıtay 6. HD. E. 2014/2485 K. 2014/3405 T. 20.3.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.06.2024). Keza “*Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile dava konusu taşınmazın paylı mülkiyete tâbi olduğu, riskli yapı kararı iptal edildiğinden 6306 sayılı Yasa’nın uygulanma imkânı bulunmadığı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun (4721 sayılı Kanun) 692 nci maddesi gereğince satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin olağanüstü yönetim işi ve tasarruf niteliğinde bulunduğu, paydaşların oy birliği ile karar vermesi gerektiği, iptali istenen kararın bu şarta uymadığı, oy birliği ile alınmadığı, bu nedenle paydaşlar kurulu kararının iptali gerektiği gerekçesiyle davalının istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.*” Yargıtay 7. HD. E. 2021/8672 K. 2023/1398 T. 9.3.2023 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.06.2024).

²⁴⁴ Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, s. 224.

²⁴⁵ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 468.

²⁴⁶ İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 415; Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 69-70.

²⁴⁷ Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, m. 319 N. 4; TBK m. 319/1 hükmü şu şekildedir: “*Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.*” Eren, *Özel Hükümler*, s. 360.

320/1)²⁴⁸. Böyle durumlarda kiracı kiralananı geçici olarak tahliye etmekle yükümlüdür²⁴⁹. Ancak eğer kiracı geçici olarak tahliyeye yanaşmaz ise kiraya veren geçici tahliye davası açabilir²⁵⁰.

2.2.5.2. Geçici Tahliye Kavramı ve Yeniden İnşa ve İmar ile Bağlantısı

Geçici tahliye davası açılan haller, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kısa süreli imar faaliyetlerinin söz konusu olduğu durumlardır. Bu açıdan kiracının, kiralananın uzunca bir süre mahrum kalmasına sebebiyet verecek yeniden inşa ve imar söz konusu olmadığından, kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirecek bir tahliye davası açamamalıdır²⁵¹. Geçici tahliye halinde kira sözleşmesi geçerliliğini yitirmez ve aynen devam eder²⁵². Buna karşın TBK m. 350/1 bent 2 hükmü kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı vermektedir. Her iki dava arasındaki tek fark bu değildir. Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davası açılması belirli bir süreye tabi olmakla beraber, geçici tahliye davası ise kira sözleşmesine dair genel hükümlerden kaynaklı olduğundan her zaman açılabilir²⁵³. Ayrıca, geçici tahliyede söz konusu tadilatın zorunlu olması gerekmektedir de yeniden inşa ve imar sebepli tahliyede, yukarıda açıklandığı üzere böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır²⁵⁴.

Burada ölçü kiracının kira konusundan kesin olarak uzun bir süre mahrum kalıp kalmayacağıdır. Yeniden inşa, bir yıkım ve uzun sürecek yeni bir imar sürecini

²⁴⁸ Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, m. 320 N. 2; Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 601; TBK m. 320/1 hükmü şu şekildedir: “Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir.”

²⁴⁹ Öz vd., *İstanbul Şerhi Cilt 4*, 5, m. 319 N. 21.

²⁵⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 418; Tunaboğlu, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, s. 172.

²⁵¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 419.

²⁵² Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 60.

²⁵³ Öz vd., *İstanbul Şerhi Cilt 4*, 5, m. 319 N. 24; geçici tahliye davasının her zaman açılacağı Yargıtay tarafından şöyle ifade edilmektedir: “Kiralananın zorunlu onarımı gerektirmesi halinde ise Türk Borçlar Kanununun 320. maddesi hükmüne göre geçici tahliye davası açılabilir. Bu dava, Türk Borçlar Kanununun 350/2. maddesinde düzenlenen imar amaçlı esaslı onarım ve değiştirmeden farklı bir dava türüdür. Türk Borçlar Kanununun 320. maddesinde düzenlenen geçici tahliye davası hem konut ve çatılı işyeri kiralalarında hem de diğer kira ilişkilerinde uygulanır.

Geçici tahliye davası süreye bağlı olmaksızın her zaman açılabilir. Ancak geçici tahliyeye karar verilebilmesi için kiralananın zorunlu onarım ihtiyacının bulunması gerekir. Kiralananın ancak zorunlu onarım süresince tahliyesine karar verilebilir.” Yargıtay 3. HD. E. 2017/10389 K. 2018/3526 T. 5.4.2018 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.06.2024).

²⁵⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 418; Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 60-61.

gerektirdiğinden çoğu kez hangi davanın açılacağı noktasında bir tereddüt ortaya çıkmaz. Ancak esaslı bir tadilat durumunda geçici tahliyenin mi yoksa esaslı onarım, genişletme ya da değiştirme amacıyla kalıcı bir tahliyenin mi isteneceği tartışmalı bir hal alabilir. Uygulamada her iki tahliye türünün birbirine karıştırıldığı görülmektedir²⁵⁵. Nihayetinde somut olayın koşulları çerçevesinde hâkimin karar vermesi gerektiği açıktır. Ancak birkaç ay sürecek tadilatların özellikle de çatılı işyeri kiralarında geçici tahliyeyi gerektirdiği kabul edilmelidir²⁵⁶.

2.2.6. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyenin Hükümleri

2.2.6.1. Yeniden İnşa ve İmar Gerçekleşmemesi

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyenin gerçekleşmesi, kiraya verenin yeniden inşa ve imarı mutlak gerçekleştireceği manasına gelmemektedir. Hayatın olağan akışı içerisinde özellikle de yıkımın gerçekleştiği hallerde, inşa sürecinin gerçekleşmesini beklemek oldukça doğaldır. Ancak gerek ekonomik sebepler gerekse de şahsi tercihler nedeniyle yeniden inşa ya da imarın gerçekleştirilmemesi de ihtimal dahilindedir. Bu halde yeniden

²⁵⁵ Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye ile geçici tahliyenin birbirlerinden farklı kavramlar olduğu yönünde için bkz. “Olayımıza gelince; davada dayanılan ve hükme esas alınan 1.1.2009 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taşınmazın otel olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği görülmektedir. Kiraya veren mirasçılarının ... 6 Ocak 2012 tarihli dilekçesi ile belediyeye müracaat ederek iç mekanlarda sıva, tamirat ve boya badana yapılması, elektrik ve su tesisatlarının tamirâtı, iç kapıların aslına uygun yenilenmesi, ıslak mekanların düzeltilmesi işlemlerini yapabilmek üzere basit onarım izinlerinin verilmesini istemiş, belediye tarafından oteli için basit onarım izin belgesi verilmiştir. İzin belgesinde yapılacak işler tavan ve zemin kaplamalarının yenilenmesi, iç kısımda sıva tamiri ve boya badana yapımı, elektrik ve sıhhi tesisatın bakım ve yenilenmesi, eskiyen kapı ve pencere doğramalarının değişimi, iç dekorasyonun yenilenmesi olarak belirtilmiştir. Kiralananda yapılacak işler 6570 Sayılı Yasanın 7/ç maddesi (T.B.K. m 350/2) gereğince taşınmazın tahliyesini gerektirecek nitelikte değildir. Davacılar tarafından BK. 251 m (T.B.K. 319/1 m)'sine dayalı geçici tahliye de talep edilmediğine göre koşulları bulunmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. E. 2013/10024 K. 2013/12186 T. 11.09.2013 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 17.06.2024); keza bkz. Yargıtay HGK. E. 2003/6-497 K. 2003/507 T. 24.09.2003 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 17.06.2024).

²⁵⁶ Yargıtay yalnızca iki buçuk ayı gerektiren bir tadilat için geçici tahliyeyi öngörmüştür bkz. “Davada dayanılan ve hükme esas alınan 01/05/2010 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı kiralananda deprem güçlendirmesi yapılacağına ilişkin onaylı tadilat projesi ibraz etmiştir. Sunulan bilirkişi raporunda; Tadilat ve güçlendirme çalışmaları yerine getirilirken dava konusu ana taşınmazın herhangi bir bağımsız bölümünde, ticari faaliyette bulunmanın imkansız olduğu, taşınmazın geçici olarak tahliye edilmesinin gerektiği, güçlendirme ile ilgili çalışma binanın bodrum katından başlayacak olup en üst katta sonlandırılacağından yapılacak olan güçlendirme çalışmaları sırasında kiralananın kullanımının mümkün olmadığı, dava konusu iş yerinin giriş ve çıkışı ana binadan ayrı olup 1. ve 5. kata kadar yapılacak olan çalışmalar dava konusu iş yerini etkilemeyeceği, binanın bodrum ve zemin katlarındaki güçlendirme çalışmalarının 1 (bir) aylık bir süreçte, Proje kapsamındaki tüm güçlendirme imalatlarının ise 2,5 (iki buçuk) aylık bir süreçte, tamamlanmasının mümkün olacağını belirtilmiştir. Bu durumda mahkemece davacı tarafa geçici tahliye talep edip etmediği sorularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bilirkişi raporunda geçici tahliye edilmesinin gerektiği bildirildiği halde yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi doğru değildir.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/1048 K. 2015/3201 T. 01.04.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.06.2024).

inşa ya da imarın gerçekleşmemesinin kiraya veren ile kiracı arasındaki ilişkiye etkisinin ortaya konulması gerekir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki kiraya veren sırf kiracıyı tahliye ettirmek amacıyla hareket etmiş olsa bile mahkeme kararı ile sona eren kira sözleşmesi kendiliğinden yeniden hüküm ifade etmez²⁵⁷. Yapı yıkılmış ve bu halde bırakılmış ise kiraya verenin önceki kiracısına karşı yeniden kiralama yasağı kapsamında herhangi bir tazminat yükümlülüğü doğmamalıdır. Hatta yıkılan yapı, arazi olarak üçüncü bir şahsa kiralansa dahi konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu olmadığından, önceki kiracının herhangi bir hakkının korunması gerekmemektedir. Dolayısıyla bu ihtimalde dahi kiraya veren, önceki kiracısına karşı TBK m. 355 hükmü kapsamında bir sorumluluk altına girmemelidir²⁵⁸.

Yeniden inşa amacıyla tahliye edilmesine rağmen kiralanan yıkılmamış yahut imar amacıyla tahliye edilmesine rağmen herhangi bir tadilat yapılmamışsa, TBK m. 355 hükmü kapsamında, kiraya verenin önceki kiracısı dışında üçüncü bir kişiye kira konusunu kiralaması yasaktır²⁵⁹. Nitekim TBK m. 355/2 hükmünün ilk cümlesinde, “*Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz.*” denilerek bu durum ortaya konulmuştur. Burada üç yıllık sürenin başlangıç anının ne zaman olduğu da kanunda açıkça ifade edilmemiştir. Ancak madde metninde geçen “*boşaltılması sağlanan*” ifadesinden yola çıkarak “*fiili olarak tahliye tarihinden itibaren*” işleyecek bir süreden bahsedilmesi gerekir²⁶⁰.

Yapı yıkılmamış veya herhangi bir tadilat görmemiş olmakla beraber, kiraya verenin üç yıl boyunca önceki kiracıyla yeni bir kira sözleşmesi kurmadan kiralananı boş bırakması

²⁵⁷ Tahliye kararı ile kira sözleşmesinin sona erdiği ve öncelik hakkı olsa bile yeniden geçerlilik kazanamayacağı Yargıtay tarafından şu ifadelerle vurgulanmıştır: “*Olayda davacının tahliyesinden sonra kiralayanın binada boş olan kısımları kiraya vermesinden, yeniden inşa işinin bir süre geriye bırakıldığı ya da bundan vazgeçildiği anlaşılmaktadır. Dava açıldığı tarihte, davacının tahliye ettiği yerin henüz kiraya verilmediğinde bir uyumsuzluk yoktur. Davacı burayı kiralamada ancak 6570 sayılı Yasanın 15. maddesinde öngörülen biçimde yasal bir tercih hakkına sahiptir. Aynı yerde kiracı sıfatını kazanması için ise yeni bir kira sözleşmesine gerek vardır. Eski kira sözleşmesi kesin tahliye kararıyla ortadan kalktığına ve yeni bir kira sözleşmesi hususunda tarafların icap ve kabulü bulunmadığına göre, davacı mahkeme kararı ile tahliye ettiği yerde kiracılık sıfatına sahip değildir.*” Yargıtay 13. HD. E. 1983/6882 K. 1983/8989 T. 16.12.1983 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 17.06.2024). Ayrıca; İnceoğlu bu sebeple tahliye olduktan sonra iş işten geçmiştir demıştır, bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 356.

²⁵⁸ Bu durumda kira konusunun kullanım amacı da değişeceğinden kiracının öncelik hakkı olmadığı yönünde bkz. Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 117-118.

²⁵⁹ Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 379.

²⁶⁰ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 745; Ceylan, Doğan, ve Akipek Öcal, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 359; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 538; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 71.

halinde ne olacağının cevabı kanunda verilmemiştir. Kanun koyucunun kiralanan boş bırakılmasını yasakladığını gösteren herhangi bir işaret TBK m. 355 hükmünde bulunmamaktadır. Kanun koyucunun üçüncü kişiye kiralamayı yasaklaması tek başına, kira konusunu boş bırakmayı yasakladığı manasına gelmez. Bu halde kiraya veren kira gelirinden de mahrum kalacağından, kiraya verenin bir yaptırıma tabi tutulması gerekmemektedir²⁶¹.

Kanun koyucunun cevapsız bıraktığı bir diğer mesele de kiraya verenin dava sebebinden farklı şekilde davranması halinde nasıl bir yaptırım uygulanacağıdır. Örneğin kiraya veren yeniden inşa gerekçesi ile bir tahliye kararı alıp, esaslı bir tadilat yaparak kira konusunu yeniden kiraya vermiş olabilir. Böyle bir durumda herhangi bir bildirim ve öncelik hakkından bahsedilmesinin gerekip gerekmediği de tartışmaya açıktır. Yahut esaslı onarım ya da değiştirme için bir tahliye gerçekleşmiş olmakla beraber sadece boya ya da ufak tadilatlarla kira konusu yeniden kiralananmış olabilir. Bu gibi hallere dair özel düzenlemeler TBK m. 355 hükmünde yer almamaktadır. Kaldı ki söz konusu olabilecek yaptırım aynı olduğundan, bu farklı ihtimallere dair farklı çözüm önerilerine ihtiyaç bulunmamaktadır. Daha açık ifade etmek gerekirse, yeniden kiralama yasağının söz konusu olabilmesi için gereken tahliye türleriyle tahliyenin gerçekleşmesi ve haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmeden kiralananın eski kiracıdan başkasına kiralınması yeterli olacağından, kiraya verenin tahliye gerekçesinin içeriğinden farklı şekilde davranmasının önemi bulunmamaktadır.

2.2.6.2. Yeniden İnşa ve İmarın Kiraya Veren ile Kiracı Arasındaki Hukuki İlişkiye Etkileri

2.2.6.2.1. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliyede Bildirim ve Öncelik Hakkı

Kanun koyucu yeniden inşa ya da imar sonrasında kiracıya bir bildirim yapılmasını öngörmüş, kiracının kira konusu üzerinde bir öncelik hakkı olduğunu kabul etmiştir. Bu sebeple öncelik hakkının kullanılabilmesi için kiraya verenin, önceki kiracıya inşa ya da imar faaliyetinin sona erdiğini bildirmesi gerekmektedir. Önceki kiracının imar faaliyetlerini takip etmesi genellikle mümkün olmayacağından, böylesi bir sistemin

²⁶¹ Kira konusunun boş bırakılmasının yeniden kiralama yasağına aykırı olmayacağı yönünde bkz. “...Esasen aşağıda açıklanacağı gibi kanun tahliyeden sonra kiralananı boş bırakmayı değil, eski kiracıdan başkasına kiraya vermeyi yasaklamıştır. Bu itibarla mücbir sebebin kiralananı boş bırakmada değil, eski kiracıdan başkasına kiraya vermede olması gerekir...” Yargıtay 4. HD. E. 1986/7111 K. 1986/7915 T. 20.11.1986 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 18.06.2024).

öngörölmüş olması oldukça makuldür. Bildirim ve öncelik hakkının nitelikleri üzerinde önceki bölümde durulduğı için burada bu husus ayrıca değerdendirilmeyecek, yalnızca bildirim külfetinin ve öncelik hakkının ne zaman doğduğı ve sona erdiği hususları irdelenecektir.

Kiralanan yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye edildiğinde yeniden kiralama yasağı kapsamında iki açıdan değerdendirme yapmak gerekir. İlk olarak, kiralananın eski haliyle kalması yani tahliye sebebi olan faaliyetin gerçekleştirilmemesidir. İkinci olarak ise bu faaliyetin gerçekleştirilmesi ve tamamlanmış olmasıdır. Kiracının öncelik hakkından bahsedilebilmesi için yeniden inşa ya da imar faaliyetinin gerçekleşmiş olması gerekir²⁶². Kira konusu eski haliyle kalmışsa bu duruma dair madde metninde bir öncelik hakkı bulunmamakla birlikte, yalnızca üç yıl boyunca haklı sebep olmaksızın eski kiracıdan başkasına kiralanamayacağı düzenlenmiştir²⁶³. Buna rağmen kiraya veren, eski kiracısına yeniden bir kira sözleşmesi yapmaları için öneride yahut öneriye davette bulunabilir²⁶⁴.

Yeniden inşa ya da imar faaliyetinin sona ermesinden itibaren yani kiralananın tekrar kiraya verilmeye uygun hale gelmesinden sonra kiracının öncelik hakkından bahsedilebilir. Bu öncelik hakkı bertaraf edilmediğı taktirde üç yıl boyunca kiralanan bir başkasına kiralanamayacaktır²⁶⁵. Buna karşın bildirim külfeti açısından kiraya verenin imar faaliyetleri bitmeden daha önceki bir tarihte, imar faaliyetlerinin biteceğı tarihi belirterek öncelik hakkı konusunda kiracıdan cevap istemesi mümkün olmalıdır. Buna karşılık böyle bir açıklığın olmadığı, soyut ifadelerle imar faaliyetleri sonunda öncelik hakkının kullanıp kullanılmayacağı konusunda bir cevap talep eden bildirimlerin TBK m. 355 hükmü kapsamında bildirim külfetinin yerine getirilmesi manasına gelmemelidir.

Kiraya veren bedel unsurunu da içeren bir bildirimde bulunuyorsa, bu halde kiraya verenin bildirimini yukarıda da ifade edildiğı üzere somut olayın koşullarına göre öneri yahut da öneriye davet niteliğinde olabilir. Bu kapsamda bedel unsuru açısından rayiç kira bedelini

²⁶² Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 148; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 113.

²⁶³ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 748; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 369.

²⁶⁴ Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 659; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 369. Yasağın söz konusu olduğu üç yıllık sürede, kiralananın eski haliyle eski kiracıya teklif edilebileceğı, teklif kabul edilmediğı taktirde yasağın ortadan kalkacağı yönünde görüş için bkz. Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 471-472.

²⁶⁵ Hatemi, Serozan, ve Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, s. 239; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 538.

içeren bir bildirimin yapılması gerektiği aksi halde yine TBK m. 355/3 hükmü uyarınca kiraya verenin sorumlu olacağı savunulmaktadır²⁶⁶.

Kiraya verenin yapacağı bildirim şekle tabi kılınmıştır²⁶⁷. Buna göre kiraya veren yazılı olarak bildirimde bulunmalıdır (TBK m. 355/2). Ne var ki kiraya verenden yahut üçüncü bir kişiden yeniden inşa ya da imarın bittiğini öğrenen önceki kiracının uzun zaman sessiz kalması yahut doğrudan kiraya verene öncelik hakkını kullanmayacağını ifade etmesi durumunda da kanaatimizce çoğu kez TMK m. 2 hükmü uyarınca bildirim olmasa dahi somut olayın koşullarına göre yeniden kiralama yasağının sona erdiği kabul edilebilir.

2.2.6.2.2. Gereksinim Amacıyla Tahliye Bildirim ve Öncelik Hakkı

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye kanun koyucu kiracı lehine bir öncelik hakkı tanımış olmasına rağmen, gereksinim amacıyla tahliye bu nitelikte bir öncelik hakkı düzenlenmemiştir²⁶⁸. Ancak “*eski kiracıdan başkasına kiralanamama*” durumunun öncelik hakkı gibi bir netice doğurduğu da açıktır²⁶⁹. Zira kiraya veren, önceki kiracıya kira sözleşmesi akdetme arzusunda olup olmadığını sorup kiracının olumsuz cevabı karşısında yeniden kiralama yasağına takılmadan hareket edebilir. Ne var ki burada öncelik hakkından bahsedilemeyeceği için yazılı bildirim gibi bir şart aranmamalıdır.

2.3. Yeniden Kiralama Yasağında Haklı Sebep

2.3.1. Haklı Sebep Kavramı

Yeniden kiralama yasağı kiraya vereni, önceki kiracıya karşı bazı hallerde üç yıl boyunca sorumlu tutmayı amaçlasa da bu sorumluluk mutlak şekilde düzenlenmemiştir. Gerçekten de kanun koyucu kiraya verenin haklı bir sebebinin var olması durumunda, üçüncü kişi ile akdedilen kira sözleşmesi sebebiyle kiraya verenin önceki kiracısına karşı sorumlu olmayacağını açık bir şekilde belirtmiştir²⁷⁰. Önceki bölümde de ifade edildiği üzere bugün

²⁶⁶ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 749; Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 474-475.

²⁶⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 539; Ceylan, Doğan, ve Akipek Öcal, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 359.

²⁶⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 537-538. Mülga GKHK yürürlük döneminde gereksinim sebebiyle tahliye halinde de eski kiracıya öncelik hakkı tanındığından konu ile ilgili olarak bkz. Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 471-472.

²⁶⁹ Bu benzer etki için bkz. Yargıtay 4. HD. E. 1989/10114 K. 1990/5223 T. 16.06.1990 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 18.06.2024).

²⁷⁰ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 747; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 92; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 363.

TBK m. 355 hükmünde kendisine “*haklı sebep*” olarak yer bulan ifade mülga GKHK m. 15 hükmünde “*mücbir sebep*” olarak yer almaktaydı.

Haklı sebep kavramı, mücbir sebebe göre daha geniş bir kavramdır²⁷¹. Mülga GKHK’nin yürürlükte olduğu dönemde öğretide de mücbir sebep kavramını daha geniş yorumlamak yolunda eğilimler söz konusudur²⁷². Ancak GKHK döneminde Yargıtay, kiraya verenin kendi şahsından kaynaklanan sebepleri mücbir sebep olarak ileri süremeyeceği görüşündeydi²⁷³. Bugün için ise kanunun değişen lafzı karşısında kiraya verenin bizzat kendisinden kaynaklanan halleri de haklı sebep olarak ileri sürebileceğinin, örneğin tahliye sırasında mevcut olan gereksinimin sonradan ortadan kalkmasının da haklı sebep sayılabileceğinin kabul edilmesi gerekmektedir²⁷⁴.

Haklı sebep, gereksinim amacıyla tahliye ile yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyede karşımıza farklı şekillerde çıkar. Buna göre haklı sebep, gereksinim amacıyla tahliye sonrasında üçüncü bir kişi ile yeni kira sözleşmesi akdedilmesi noktasında kiraya vereni sorumluluktan kurtarabilir. Benzer şekilde yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye sonrasında inşa ve imar faaliyetine girişilmemesi yahut da inşa ve imar neticesinde üçüncü kişi ile kira sözleşmesi yapılması sebepleriyle sorumluluğu bertaraf etmeye imkân vermektedir. O halde haklı sebep, yeniden kiralama yasağına aykırı olarak davranmak noktasında kiraya verene kusur yüklenemeyecek olan objektif halleri ifade etmektedir²⁷⁵. Haklı sebebin ne olduğu gerek sınırlı olarak gerekse örnek kabilinden sayılmadığından TMK m. 4 hükmü kapsamında hâkimin takdirine bırakılmış bir hüküm içi boşluk söz konusudur²⁷⁶.

²⁷¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 536; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 363; Gül, “Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, s. 110.

²⁷² Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 99, dn. 265.

²⁷³ Yargıtay 4. HD. E. 1989/10114 K. 1990/5223 T. 16.06.1990 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 18.06.2024).

²⁷⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 536; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 363; Güllüoğlu Altun, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sona Erme Halleri Üzerine Bir Değerlendirme”, s. 392. Haklı sebebin yalnızca kiracıdan kaynaklanan durumlarla oluşabileceği yönünde görüş için bkz. Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 659-660.

²⁷⁵ Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 939, dn. 25.

²⁷⁶ Hâkimin bir hükmün uygulanması noktasında hâkime takdir yetkisi bıraktığı hallerde hüküm içi boşluk vardır ve hâkim bunu TMK m. 4 hükmüne göre doldurur, bkz. Oğuzman ve Barlas, *Medeni Hukuk*, N. 151.

2.3.2. Haklı Sebebin İspatı

Kiraya verenin, aralarındaki sözleşme sona ermesine rağmen kiracıya karşı sorumluluğu kanunen düzenlenmekle beraber, ispat yönünden bir farklılık öngörülmemiştir. Bu açıdan kiracı yeniden kiralama yasağına dair iddiasını ispat etmek mecburiyetindedir²⁷⁷. Önceki kiracı açacağı davada kendisine düşen ispat yükünü yerine getirdikten sonra haklı bir sebebin var olduğunu davalı yani kiraya veren ispat etmek mecburiyetindedir. Bu kapsamda çoğu kez sosyal ya da doğa olaylarının yahut da geniş bir ifadeyle maddi vakıaların ispatı ortaya konulacağından tanık delili gibi delillere de başvurulabilmelidir. Ancak her somut olayın koşullarına göre ayrı ayrı değerlendirme yapılması gerekir. Örneğin, öncelik hakkının olmadığı durumlarda kiraya veren kiracısına bir öneride bulunduğunu ancak bunun reddedildiğini iddia ediyorsa burada tek taraflı bir hukuki işlemin ispatı söz konusu olduğundan HMK m. 200 hükmü gereği senetle ispat zorunluluğu söz konusu olabilir²⁷⁸.

2.3.3. Haklı Sebep Örnekleri

Haklı sebep teşkil eden haller sınırlı sayı ile ifade edilemeyeceğinden her somut olaya göre değerlendirilmelidir. Bu kapsamda yargı kararları, örneklerin ortaya konulması açısından yol gösterici niteliktedir²⁷⁹.

Bu noktada uygulama açısından iki hususun haklı sebep niteliği özellikle tartışmalıdır. İlk olarak yukarıda da ifade edildiği üzere kanaatimizce kiraya verenin yeniden inşa ve imar amacıyla açtığı dava konut niteliğindeki bir yeri işyerine ya da işyerini konuta çevirebilmek

²⁷⁷ Zararın ispatı gerekmemektedir ancak bu husus sonraki bölümde ele alınacaktır. Zarar verenin kusurunun ispatının gerekip gerekmediği de ayrıca benzeri şekilde aşağıda irdelenecektir.

²⁷⁸ Önerinin tek taraflı bir hukuki işlem olduğu yönünde bkz. Eren, *Borçlar Genel*, N. 765.

²⁷⁹ Örnekler için bkz. Gül, “Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, s. 110; Çelik, “Türk Borçlar Kanunu m. 350-351 Çerçevesinde ‘Gerçek’ İhtiyaç Kavramı Üzerine Düşünceler”, s. 59. Örneğin kira konusunun kullanılamayacak durumda olmasının haklı sebep olduğu yönünde bkz. “Yasa maddesinde bahsedilen haklı sebep, kiracının kiralananı tahliyesi sağlandıktan sonra üç yıl süreyle kiralananı başkalarına kiraya verme yasağının bir istisnasıdır. Mahkemenin haklı sebep olarak kabul ettiği kiralananın orta duvarı kaldırılamadığından ihtiyaçta kullanılamaması olgusu kiralayandan kaynaklanan bir sebep olup, kiracının kiralananı yeniden kiralamasına engel teşkil etmez. Kiracıdan kaynaklanan bir sebeple kiracının tekrar kiralamasının olanaksız hale gelmesi veya taşınmazın mücbir sebep sonucu kullanılamayacak derecede zarar görmesi durumunda T.B.K.nın 355. maddesinin kastettiği anlamda bir haklı sebep bulunduğu kabul edilmelidir. Davalı kiralananı yeniden kiralamadan önce davacıya T.B.K.nın 355/2. maddesi hükmüne göre yazılı bildirim ile kiralama konusunda öncelik tanımadığından eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminata hükmetmek gerekirken yanlışlıkla yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” Yargıtay 6. HD. E. 2015/7078 K. 2016/2653 T. 4.4.2016 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 06.05.2024).

için olabilir ve böylesi bir dava diğer şartların varlığı halinde kabul edilmelidir²⁸⁰. O halde bu örnek özelinde kiraya veren, yeniden inşa ve imar neticesinde kira konusunun niteliğini değiştirmiş ise önceki kiracının öncelik hakkından bahsedilemeyecek ve kiraya veren bu noktada bir bildirim külfeti altında olmaz. Burada haklı sebebin varlığından söz etmek mümkündür²⁸¹. Yeniden kiralama yasağı kiracının keyfi olarak tahliyesini önlerken, öncelik hakkı ise kiracının eski durumuna dönmesini temin etmektedir. O halde konut kiracısının, işyerini kiralamak noktasında öncelik hakkının olduğu iddia edilememelidir.

Eski kiracının ölümü halinde ise kiralananın kullanımını engelleyen bir durumun varlığı söz konusu olduğundan haklı sebebin var olduğu kabul edilmelidir²⁸². Bu halde bildirim külfetinden ve yasağa aykırılıktan söz edilememelidir.

Diğer bir mesele ise yeniden inşa ve imar yahut da gereksinim sebebiyle tahliye yukarıda ifade edildiği üzere öncelik hakkının olmadığı hallerde kiraya verenin önceki kiracısına kiralananı yeniden kiralamak yönünde bir öneride ya da öneriye davette bulunmasıdır. Eğer kiracı böyle bir öneri ya da öneriye daveti reddetmişse bu halde kiraya veren sorumluluk altına girmemek noktasında bir haklı sebebe sahip olur. Ancak kanaatimizce kiraya verenin tahliyeden sonra gerçekleşen bir olgu ya da olay neticesinde başkaca bir haklı sebebe sahip olması da mümkündür. Örneğin, kiraya veren gereksinim amacıyla tahliye davası açmış ve kazanmış olmakla beraber eğer tahliye davasını lehine açtığı kızı vefat etmiş ise artık üçüncü bir kişi ile kira sözleşmesi akdedebilir ve bu halde haklı sebebin yokluğu nedeniyle sorumluluk altına girmez. Aynı şekilde yeniden inşa için açılan davadan kısa bir süre sonra ekonomik kriz sebebiyle imar faaliyetlerine girişilmesi oldukça zorlaşmışsa bu da tek başına bir haklı sebep olarak değerlendirilmeli ve kiraya veren sorumluluktan kurtulabilmelidir. Ancak Yargıtay bu gibi halleri haklı sebep olarak görmemekte ve haklı sebebi “*önceki kiracı ile sözleşme yapmamak noktasında*” aramaktadır²⁸³. Kanaatimizce haklı sebep “*önceki kiracı ile kira sözleşmesi akdetmemeyi*” de kapsayan ama kiraya

²⁸⁰ Karşıt görüş için bkz. Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 768; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 354; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 137-138.

²⁸¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 537. Kiralanan mahiyet değiştirmiş olsa bile eski kiracıya teklif götürülmesi gerektiği yönünde görüş için bkz. Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 474.

²⁸² Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 747; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 99. Kiracının ölümünün kira sözleşmesini sona erdiren bir sebep olmaması nedeniyle bu durumda eski kiracının mirasçılarına teklif götürülmesi gerektiği yönünde görüş için bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 537.

²⁸³ Bu yönde eski tarihli bir karar için bkz. Yargıtay 4. HD. E. 1989/10114 K. 1990/5223 T. 16.06.1990 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 19.06.2024); keza Yargıtay 6. HD. E. 2015/7078 K. 2016/2653 T. 4.4.2016 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 19.06.2024).

verenin “gereksinim amacından ya da yeniden inşa yahut imar faaliyetinden farklı davranmasını” gerektiren tüm hallerdir²⁸⁴. Aksi halde kiraya veren burada ifade edilen ihtimallerle kiracı ile kiraya veren arasında sonradan yaşanan husumet gibi dar haller dışında hiçbir haklı sebebi ileri süremeyeceği manasına gelir.

2.4. Yeniden Kiralama Dışındaki Durumların Yasak ile Bağlantısı

2.4.1. Kiralananın Boş Bırakılması

Kiraya verenin yeniden kiralama yasağını dolanmak için farklı yollara başvurması ihtimal dahilindedir. Bunlardan akla gelen ilk yol yukarıda da ifade edildiği üzere kiraya verenin üç yıllık yeniden kiralama yasağının bulunduğu dönemde kiralananı boş tutarak sürenin dolmasını beklemesidir. Bu durum daha önceden de ifade edildiği üzere yargı içtihatlarımızda TBK m. 355 hükmüne aykırı bir hal olarak görülmemiştir. İçtihat hukukumuz kiralananın boş bırakılmasının TMK m. 2 hükmüne aykırılık teşkil etmediği görüşünü benimsemektedir²⁸⁵. Burada bilinçli bir boşluk²⁸⁶ olduğu söylenebilir. Ayrıca “Zarar verici fiili yasaklayan bir hukuk kuralı bulunmasa bile, ahlaka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar veren de, bu zararı gidermekle yükümlüdür.” şeklinde düzenlemenin yer aldığı TBK m. 49/2 hükmü kapsamına giren bir halin var olduğundan da bahsedilemez. Kiralananı yararlanmak, mülkiyet hakkının tanıdığı bir yetki olmakla beraber bir yükümlülük değildir. O halde ahlaka aykırı bir davranıştan değil, mülkiyet hakkının kullanılmasından bahsedilmesi gerekir. Kaldı ki böyle hallerde kiraya verenin sırf önceki kiracısına zarar vermek kastıyla hareket ettiğinin yahut sırf o oturmasını diye tahliyeyi gerçekleştirdiğinin ispatı da neredeyse imkânsızdır.

²⁸⁴ Bu yönde bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 536-537; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 364.

²⁸⁵ Kira konusunun boş bırakılmasının TMK m. 2 hükmüne aykırı olmadığı Yargıtay tarafından şöyle vurgulanmaktadır: “Davaya konu olan olayda, yasa koyucu gerek ihtiyaç, gerekse yeni inşaat ve tamirat nedeniyle yargı kararlarıyla gerçekleşen tahliyelerde sadece taşınmazın üçüncü kişiye kiraya verilmemesini buyurucu kurala bağlamıştır. Bunun dışında tahliye edilen yerin boş bırakılması hali için özel bir kural getirmemiştir. Dairenin, esas: 1984/5291, karar: 1985/6931 sayılı ve 25.9.1984 günlü kararında da belirtildiği gibi kanun koyucunun açık ve sınırlı bir biçimde hukuka aykırı kabul ederek oluşturduğu sorumluluğun kapsamı Medeni Kanunun 1. maddesindeki kanun boşluğu kural ile doldurulamayacağı gibi, özel yasa hükmünde yasaklanmamış olması karşısında aynı Kanunun 2. maddesindeki hükmüne dayanılarak kiralananın boş bırakılmasının doğruluk ve güven kurallarına aykırı olduğu da kabul edilemez.” Yargıtay 4. HD. E. 1986/7111 K. 1986/7915 T. 20.11.1986 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 14.04.2024).

²⁸⁶ Bilinçli boşluk hakkında bkz. Oğuzman ve Barlas, *Medeni Hukuk*, N. 333 vd.

2.4.2. Kiralananın Kira Dışında Yollarla Başkalarına Tahsis Edilmesi

Yeniden kiralama yasağını bertaraf etmek için kullanılabilecek bir diğer yol ise kira sözleşmesi yerine kiraya verenin gerek aynı gerekse de şahsi hak tanıyan başka bir sözleşme akdetmesidir. Söz gelimi kiraya veren kira sözleşmesi gibi kendisine gelir getirecek isimsiz bir sözleşme akdedebilir²⁸⁷. İntifa ya da oturma hakkı gibi aynı hakların tesis edilmesi ile uygulamada az rastlansa bile mülkiyet hakkının devri de bu kapsamda örnek olarak gösterilebilir.

Kiralananın satılması²⁸⁸ yahut ücretsiz kullandırılmasının yasak kapsamında kalmayacağı kabul edilmektedir²⁸⁹. Fakat kira benzeri bir gelir elde etmeye yönelik bir durum söz konusuysa bu durumda yeniden kiralama yasağına aykırılıktan söz edilmesi gerekir²⁹⁰. Söz gelimi yeniden kiralama yasağını aşmak için intifa hakkı yahut oturma hakkı tesis edilmesi bu kapsamdadır²⁹¹. Ayrıca böylesi hallerin tamamının “*kanuna karşı hile*” olarak kabul edilerek kanunun öngördüğü korumadan mahrum bırakılması ve kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırılıktan dolayı tazminat ile sorumlu tutulması düşünülebilir²⁹². Ancak elbette kiraya verenin malik olması durumunda mülkiyet hakkına dayanarak geçerli ve hukuka uygun bir sözleşme ile kira konusunu üçüncü kişiye devretmesi halinde herhangi bir sorumluluğun doğacağından bahsedilemez²⁹³. Uygulamada kiraya verenin intifa hakkı

²⁸⁷ Elbette burada TBK m. 340 hükmü kapsamında bağlantılı sözleşme olarak kabul edilemeyecek haller kastedilmektedir. Bağlantılı sözleşme kavramı için bkz. Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 664.

²⁸⁸ Mülkiyeti devir yasağı dolanma amacı güdüyorsa TMK m. 2 hükmü kapsamında yasağa aykırılığın söz konusu olacağına dair bkz. Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 365.

²⁸⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 536; Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 941-942.

²⁹⁰ Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 941-942.

²⁹¹ Gül, “Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, s. 112.

²⁹² Kanışlı, “TBK m. 355 Tartışmalı Hususlar Üzerine Değerlendirme”, s. 242 vd.; aynı şekilde yeni malikin gereksinim içinde olmamasına rağmen tahliye sonrasında taşınmazı satmasının, bağışlamasının, intifa ya da oturma hakkına konu etmesinin de kanuna karşı hile olduğu yönünde, Kanışlı, “Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi”, s. 227.

²⁹³ Gül, “Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, s. 112. Yeniden inşa veya imar edilen kira konusunun hukuka uygun olarak üçüncü kişiye devrinin yeniden kiralama yasağına aykırılık olarak kabul edilmediği yönünde karar için bkz. “Açıklanan yasal düzenlemeye göre önceki kiracının, taşınmazın yeni durumu ile kiralama konusunda seçim hakkı bulunmaktadır. Taşınmazın yeniden yapılması veya onarımı gerçekleştirilmeden satılması durumunda önceki kiracının seçimlik hakkı bulunmadığından tazminat hakkının doğduğundan da söz edilemez. Yerel mahkemece açıklanan yönler gözetilerek, istemin tümünden reddedilmesi gerekirken, yerinde olmayan gerekçeyle, davalının tazminat ile sorumlu tutulmuş olması usul ve yasaya uygun düşmediğinden kararın bozulması gerekmiştir.” Yargıtay 4. HD. E. 2009/1054 K. 2009/8789 T. 30.06.2009 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 16.06.2024).

tesis ettiği bir örnekte, davacı tazminat talebi yerine intifa hakkının terkin edilmesi yönünde talepte bulunmuş, ancak Yargıtay bu talebin kabul edilemeyeceği kanaatine varmıştı²⁹⁴.

2.4.3. Yeniden İnşa ve İmar Faaliyetlerinin Uzaması ile Öncelik Hakkının Ötelenmesi

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyede kiracının yeniden kiracı olabilmek için öncelik hakkı mevcutsa da bu hakkı ancak inşa ve imara yönelik faaliyetlerin sonunda kullanabilir. İnşa ve imar işlerinin uzaması halinde kiracının bir hakkının olup olmadığı hususu karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca mülga GKHK m. 15 hükmünde olduğu gibi TBK m. 355 hükmünde de öncelik hakkının kullanılabilmesi için bildirimin ne zaman yapılacağı noktasında açıklık bulunmamaktadır. Bu halde kiraya verenin, inşa ve imar faaliyetleri sona ermiş olmakla birlikte bildirimde bulunmak için dilediği gibi beklemesi mümkündür. Söz konusu bu ikinci ihtimalde de önceki kiracının, kiraya verene karşı hukuken bir çaresi olup olmadığı hususuna da ayrıca değinmek gerekir.

İlk olarak yeniden inşa ve imarın uzaması haklı bir sebepten kaynaklanıyorsa kiraya verenin herhangi bir sorumluluğundan bahsedilemez. Örneğin yeniden inşa halinde gerçekleşen bir deprem sebebiyle inşaatın teknik sebeplerle ötelenmesi durumunda kiraya verenin sorumlu olacağı söylenemez. Kaldı ki verilen örnek özelinde bir mücbir sebebin var olduğu da açıktır²⁹⁵. Ancak bunun dışında kiraya veren yeniden inşa ya da imar faaliyetlerini bilerek uzatıyorsa kiraya verenin sorumluluğu tartışılabilir. Burada kiraya verenin kira konusunu üç yıl boş bekletmesinden daha farklı bir durum söz konusu olmadığından, kiraya verenin herhangi bir sorumluluğundan da bahsedilmemelidir.

²⁹⁴ İntifa hakkının terkin edilemeyeceği yönünde bkz. “Davacı, davalı Recai'ye ait dükkanda kiracı iken, açılan ihtiyaç nedeniyle tahliye davası sonucu taşınmazdan tahliye edildiğini, davalı Recai'nin 6570 sayılı Yasanın 15. maddesi gereğince üç yıl başkasına kiraya verme yasağının arkasından dolanmak için oğlu diğer davalı Arslan'a dükkânın intifa hakkını devrettiğini ve onun tarafından kiraya verildiğini ileri sürerek danişıklı oluşan intifa hakkının iptalini istemiştir.....

Dava, bir başkası tarafından subjektif hakkı ihlal edilen veya tehlikeye sokulan veya kendisinden haksız bir talepte bulunulan kimsenin, mahkemeden hukuki koruma istemesidir. Bu korumayı isteyebilmesi için de hukuki yararının olması gerekir. Davacı, tahliye ettiği dükkânın üç yıl içinde kendisinden başka kimseye kiraya verilemeyeceğini, buna rağmen danişıklı kurulan intifa hakkı nedeniyle, yasanın kendisine tanıdığı haktan yararlanamadığını ileri sürmektedir. Bir an için burada davacının subjektif hakkının ihlal edildiğini kabul etsek bile 6570 sayılı Yasanın bu haktan yararlanamamanın yaptırımını düzenlenmiş ve 16. madde hükmü ile, aksi davranana cezai sorumluluk yüklemiş ancak kiracıya yeniden o taşınmazdan yararlanma olanağı tanımamıştır. Yani intifa hakkı terkin edilse dahi, davacının elde edebileceği bir hukuki koruma olmayacaktır. Kaldı ki, Medeni Kanunun 720. maddesi gereğince dava açma hakkı da yoktur. Mahkemece bu yönler gözetilerek davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı gerekçelerle kabul kararı verilmesi doğru görülmemiştir.” Yargıtay 14. HD. E. 1999/6046 K. 1999/424 T. 01.11.1999 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 16.06.2024).

²⁹⁵ Mücbir sebebin etkisi hakkında bkz. Eren, *Borçlar Genel*, N. 1730 vd.

İkinci ihtimal olarak, yeniden inşa ya da imar sona ermiş olmakla birlikte kiraya veren, önceki kiracısına bildirimde bulunmayı geciktirebilir. Bu durumda elbette önceki kiracı yeniden inşa veya imar faaliyetinin sona erdiğinden haberdar olursa kendisi de kiraya verenin bildirimde bulunmasını beklemeden, kira sözleşmesine dair bir öneri ya da öneriye davette bulunabilir. Ancak kiracı böyle bir bilgiye vakıf değilse mecburen kiraya verenin bildirimini bekleyecektir. Kiraya veren mülkiyet hakkının gereği olarak dilerse üç yıl boyunca kiralananı boş bırakabilmelidir. Ancak öğretilde Tunçomağ, böylesi hallerde kiraya verenin TBK m. 49/2 hükmü sebebiyle sorumlu olacağı kanaatindedir²⁹⁶. Sırf kiracıya zarar vermek için tahliye yoluna başvuran ve yeniden kiralama yasağına aykırılıktan kaçınmak için kira konusunu boş bırakan kiraya verenin bu şekilde sorumlu tutulması makul görünmektedir.

²⁹⁶ Tunçomağ, *Özel Borç İlişkileri*, s. 658-659. Aynı yönde bkz. Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, 101. Bu durumda ahlaka aykırı davranış nedeniyle zararın tazmin edilmesi gerektiği yönünde görüş için bkz. Doğan, s. 146-147. Kiraya verenin en kısa sürede teklif götürmek gibi bir yükümlülüğü olmadığı, hemen teklif götürülmeyen her durumun ahlaka aykırı davranış olarak nitelendirilmesinin hatalı olduğu ve ancak kasten bu şekilde davranılmışsa zararın tazmininin istenebileceği yönünde görüş için bkz. İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 539.

BÖLÜM III

YENİDEN KİRALAMA YASAĞININ YAPTIRIMI OLARAK TAZMİNAT VE ZAMANAŞIMI İLE USULİ İŞLEMLER

3.1. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılığın Yaptırımı

3.1.1. Maddi Tazminat

Kanun koyucu, yeniden kiralama yasağına dair düzenlemede mülkiyet hakkının kullanılması ile TBK m. 355 hükmü özelinde önceki kiracının korunması arasında bir denge oluşturmaya çalışmıştır. Bu açıdan yeniden kiralama yasağına ilişkin olarak TBK m. 355 hükmü kiraya veren ile üçüncü kişiler arasındaki sözleşmelerin geçersiz olduğu izlenimi verebilecek bir ifade kullanmakla beraber aslında durum böyle değildir. Gerçekten de kanun koyucu “kiralayamaz” ve “kiralanamaz” şeklinde ifadeler kullanmışsa da yeniden kiralama yasağının bulunduğu hallerde kiraya veren ile yeni kiracı arasındaki kira sözleşmesi yahut da intifa hakkına veya oturma hakkına dair sözleşmeler geçerlidir²⁹⁷.

Bu halde yeniden kiralama yasağına aykırılığın tek yaptırımı tazminattır²⁹⁸. Nitekim öncelik hakkının var olduğu durumlarda kiraya veren ile kiracı arasında mahkeme eliyle tekrardan bir sözleşmenin kurulması mümkün olmadığı²⁹⁹ gibi taraflar yeniden bir sözleşme akdetmişse bu sözleşmenin içeriğine dair bir denetim de mümkün değildir³⁰⁰.

²⁹⁷ Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 660; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 147; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 370; Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, s. 1079.

²⁹⁸ İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 541; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 658.

²⁹⁹ Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 286; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 540. Yargıtay 13. HD. E. 1989/3365 K. 1989/6431 T. 08.11.1989 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 21.06.2024).

³⁰⁰ Kira sözleşmesinin içeriğinin bedel açısından hâkim tarafından denetlenemeyeceği yönünde bkz. “Yeniden inşadan sonra eski kiracıya kiralanan taşınmazın BK'nın 355/2.maddesine göre yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiraya verebileceği düzenlenmiştir. Kiracı kendisine teklif edilen kiralananı kabul etmezse kiraya veren BK'nın 355/2.maddesine göre yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiraya verilebileceği düzenlenmiştir. Kiracı kendisine teklif edilen kiralananı kabul etmezse kiraya veren BK'nın 355/2 maddenin düzenlediği sorumluluktan kurtulacaktır. Belirtilen yasal düzenleme uyarınca tazminata karar verilebilmesi için tahliyeden sonra kiralananın başkasına kiraya verilmesi, inşaat tamamlandıktan sonra kiraya yeni yerden kiralanan taşınmaz teklif edilmemesi gerekir. Dosyadaki bilgi ve belgelerden davalı Belediye'nin inşaat sona erdikten sonra davacıya taşınmaz teklifinde bulunduğu, davacının da teklifi kabul ederek kira sözleşmesi imzaladığı belirgindir. Davacı, kira sözleşmesinin kurucu unsurları ile ilgili bir itiraz ya da iddia ileri sürmemiştir. Sözleşme rızaen yapılmıştır. Kendisine teklif edilen taşınmazı bilerek, görerek kiralama yoluna gitmiştir. Ayrıca mahkemenin davalı malik yerine geçerek eşdeğer taşınmaz belirleme gibi bir tasarrufu söz konusu değildir. Mahkemenin ret kararı isabetlidir.” İzmir BAM 6. HD. E. 2019/3051 K. 2020/1048 T. 14.7.2020 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 21.06.2024).

Ancak sözleşmenin esaslı unsuru olan bedelin mahkemece tespit edilebileceğine dair tartışma konusu olabilecek bir içtihat da bulunmaktadır³⁰¹. Ne var ki ilgili karar hukuk sistemimiz açısından hatalıdır. Zira hukukumuzda kira sözleşmesinin başlangıcında kira bedeli serbestçe taraflarca tespit edilmektedir³⁰². Tespit edilen kira bedelinin aşırı yararlanma, aldatma, yanıltma gibi genel hükümler ya da ayıp gibi kira hukukundaki özel haller dışında, mahkemeler ya da idari kurumlarca denetimi mümkün değildir³⁰³. Diğer bir ifadeyle hukukumuzda kira sözleşmesinin başlangıcındaki kira bedelini tespit noktasında taraflar herhangi bir sınırlamaya tabi değildir. Bu, yalnız adi kira sözleşmeleri için değil, konut ve çatılı işyeri kiralaları için de geçerlidir³⁰⁴. Yeniden kiralama yasağı kapsamında eski kiracının öncelik hakkı sebebiyle akdedilen kira sözleşmeleri de bu kapsamdadır. Ancak öğretide bir görüş rayiç bedeli aşan bir kira bedelinin talep edilmesi ve bu sebeple önceki kiracının öncelik hakkını kullanamaması durumunda kiraya verenin TBK m. 355/3 hükmü uyarınca yine sorumlu tutulması gerektiğini savunmaktadır³⁰⁵.

Yeniden kiralama yasağında eski kiracının öncelik hakkı olmakla birlikte bu hak niteliği itibarıyla kurucu yenilik doğurucu bir etkiye sahip değildir. Dolayısıyla eski kiracının gerek

³⁰¹ Öncelik hakkının kullanılacağı durumda hâkimin emsal kira bedeline göre kira sözleşmesinin kurulmasına karar verebileceğini ele alan tartışmaya açık kararda Yargıtay şöyle hüküm kurmuştur: “*Olayımızda, davalı yeniden inşaat yapılacağı gerekçesiyle davacı kiracının kiralananı tahliyesini sağlamıştır. Davacı kiracının TBK’nun 355/2 gereğince yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır, davalı kirayaveren bu madde kapsamında davacının öncelik hakkını sona erdirmeden 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralama yapamaz. Mahkemece kira bedeli, dosya içerisinde bulunan rapor doğrultusunda belirlenerek dava kabul edilmiş ise de rapor hüküm kurmaya elverişli ve Yargıtay denetimine uygun değildir. Mahkemece yapılacak iş; kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak bilirkişi kurulu marifetiyle taşınmazın yeni olduğu da dikkate alınarak kiralanan taşınmaz ve benzer nitelikteki emsaller tek tek görülüp incelenmeli, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeni durumu ile yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası rayice uygun olarak belirlenmeli, özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Mahkemece bu hususlar üzerinde durulmadan eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.*” Yargıtay 3. HD. E. 2017/3589 K. 2017/12111 T. 18.9.2017 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 21.06.2024).

³⁰² Eren ve Dönmez, *Eren Şerhi C. IV*, m. 343-344 N. 3; Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, m. 313 N. 16.

³⁰³ Ganbari, “Kira Artış Oranı Geçici Maddeler”, s. 205-206.

³⁰⁴ Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, m. 313 N. 16.

³⁰⁵ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 474-475; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 541; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 147.

tek taraflı iradesiyle gerekse de mahkemeye başvurarak kiraya veren ile bir sözleşme kurulmasını sağlaması yahut da bu kapsamda bir karar alması mümkün değildir³⁰⁶.

Nihayetinde yinelemek gerekirse kiraya veren ile kiracı arasındaki dengeyi gözetken kanun koyucu, TBK m. 355 hükmüne aykırılığı yalnızca tazminat yaptırımına tabi tutmuş bulunmaktadır.

3.1.1.1. Tazminatın Hukuki Niteliği

3.1.1.1.1. Tazminatın Hukuki Niteliğine Dair Görüşler

Yeniden kiralama yasağında öngörülen tazminat sorumluluğunun hukuki niteliği öğretide birden fazla görüşle açıklanmıştır³⁰⁷. Bu konuda öğretide bir görüş birliği yoktur. Esasen bu durum, yeniden kiralama yasağına dair düzenlemenin kendine özgü olması ve başkaca kimi kurumlarla benzeşirken kimi zaman da onlardan farklılaşmasından kaynaklanmaktadır. Bu itibarla öğretide bir görüş, yeniden kiralama yasağındaki tazminatı ceza koşulu olarak ifade etmiştir³⁰⁸. Ne var ki TBK m. 355 hükmü kapsamında hükmedilen tazminatın tarafların iradesini gerektirmemesi, doğrudan doğruya kanundan doğması sebebiyle görüş tenkitlere uğramıştır³⁰⁹. Diğer bir görüş ise, bu tazminatın kanundan doğan bir tazminat olduğu kanaatindedir³¹⁰. Kanun koyucunun TBK m. 355/3 hükmünde “*son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak*” şeklinde düzenlediği kriter, bir zarar mevcut olmasa dahi tazminat talebine imkân vermektedir³¹¹. Bu sebeple öğretide, TBK m. 355 hükmü açısından hükmedilen tazminatın kanundan doğan bir tazminat olmakla beraber, asgari bir götürü tazminat niteliğinde olduğu da savunulmuştur³¹².

³⁰⁶ Tandoğan, *Borçlar Özel C: 1/2*, s. 286; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 540.

³⁰⁷ Genel itibariyle bu yaptırımın niteliği açısından teoride kullanılan “*cezai şart*”, “*götürü tazminat*” ve “*medeni ceza*” kavramlarıyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 77 vd.

³⁰⁸ Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, s. 1079; ayrıca akt. Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 945. Aksi yönde görüş için bkz. Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 89. Eski kiracının herhangi bir zararı yoksa miktarı asgari olarak belirlenmiş tazminatın niteliğinin “*kanunda öngörülmüş olan ceza koşulu*” olarak değerlendirilmesi gerektiğini ifade eden görüş için bkz. Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 316.

³⁰⁹ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 89.

³¹⁰ Öcal Apaydın, s. 91.

³¹¹ Kılıçoğlu, *Özel Hükümler*, s. 316; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 103.

³¹² Akyiğit, *Kira Sözleşmesi*, s. 217. Aksi yönde görüş için bkz. Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 325.

Öğretide ileri sürülen ve baskın diyebileceğimiz son görüş ise yeniden kiralama yasağında hükmedilen tazminatı, medeni hukuk cezası olarak kabul etmektedir³¹³.

3.1.1.1.2. Değerlendirme ve Görüşümüz

Görüldüğü üzere yeniden kiralama yasağında hükmedilen tazminat birden fazla görüş ile açıklanmaya çalışılmaktadır. Ancak kanaatimizce meseleye farklı açılardan yaklaşılması gerekmektedir. İlk olarak yeniden kiralama yasağında hükmedilen tazminat doğrudan doğruya kanun koyucunun öngördüğü bir yükümlülüğün ihlalinin neticesidir. Yani burada haksız fiil ya da sözleşmeye aykırılık değil, kanuna aykırılığın bir sonucu söz konusudur. Bu açıdan yeniden kiralama yasağında hükmedilen tazminat, kaynağı itibarıyla kanuna aykırılıktan kaynaklı tazminattır.

İkinci olarak ise bu tazminat somut olarak bir zararın giderilmesini öngörmemekte, yani kiracının malvarlığında meydana gelen bir eksilmenin karşılanması amaçlanmamaktadır. Aksine, kiraya vereni belirli bir davranışa sevk etmek ve kanuna aykırı davranışını özel hukuk açısından cezaya bağlamak amacı güdülmektedir. Bu açıdan da tazminat zararı gidermeye yönelik değil, davranışı cezalandırmaya yönelik bir medeni hukuk cezası niteliğindeki tazminattır.

Nihayetinde kanun koyucu zararın miktarının tespiti noktasında kiracının asgari bir tazminata kavuşmasını amaçlamıştır. Bu durum, ceza amacının bir yansıması olmakla beraber, miktar açısından gerçek zararın karşılanması amaçlanmadığından götürü bir tazminat söz konusudur. Netice olarak öğretilde savunulan görüşler esasen tazminatın yalnızca bir niteliğine vurgu yapmaktadır. Bu sebeple tazminatın farklı farklı yönlerinin de ortaya konularak nitelendirme yapılması gerekir.

³¹³ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 325; Güleriyüz ve Zorluoğlu Yılmaz, “Cezalandırıcı Tazminatın Mukayesesi”, s. 349-350; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 93; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 380; Kanişlı, “Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi”, s. 225; Kabaklıoğlu Arslanyürek, *Ceza Koşulu Özellikle Zarar ve Tazminatla İlişkisi*, s. 4; Baş Süzel, *Gerçek Olmayan Vekâletsiz İş Görme ve Menfaat Devri Yaptırımı*, s. 168. “Özel hukuk kökenli ceza” şeklindeki niteleme için bkz. Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 751. “Ceza tazminatı” şeklindeki niteleme için bkz. Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 660-661. “Bağımsız. Kanuni bir borç kaynağı” şeklindeki nitelendirme için bkz. Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 380. Teoride İnceoğlu, buradaki yaptırımı bir yandan medeni hukuk cezası olarak nitelendirirken bir yandan da kanun tarafından öngörülmüş cezai şart şeklinde ifade etmiştir, bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 541. Medeni ceza nitelendirmesinin eleştirisi için bkz. Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 91.

3.1.1.2. Tazminatın Miktarı

3.1.1.2.1. Genel Düzenleme

Kanun koyucu yeniden kiralama yasağında, önceki kiracının kiraya verenden talep edeceği tazminatın miktarını götürü bir şekilde düzenlemiştir. Buna göre, kiracının son kira yılında ödemiş olduğu kira tutarı kadar asgari bir tazminata hükmedilmelidir. Burada götürü bir düzenleme söz konusu olmakla birlikte, söz konusu düzenleme asgari miktarı tespit etmektedir³¹⁴. Kanunun bu düzenlemesi karşısında meselenin daha iyi anlaşılabilmesi adına kimi hususların ortaya konulması gerekmektedir.

3.1.1.2.2. Kira Bedeli Kavramı

Kanun koyucu tazminat miktarını belirlerken son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelini esas almıştır. Bu kapsamda kira bedeli kavramını açıklamak gerekmektedir. Şöyle ki kira bedeli ifadesiyle net kira bedelinin mi brüt kira bedelinin mi kastedildiği açık değildir. Kira hukukumuzda kira bedelinin ifası aşamasında Gelir Vergisi Kanunu kapsamında vergi kesintisi yapılması gerekebilmektedir. Kesinti yapılan kira bedeli net kira bedelini, kesinti yapılmamış kira bedeli ise brüt kira bedelini ifade eder. Bu ayrım işyeri kiraları açısından söz konusudur³¹⁵. Özellikle işyeri kiralarında brüt kira bedeli ile net kira bedeli arasındaki fark bir yıl için hesaplandığında ciddi bir farklılık oluşturabilmektedir. Kanun koyucunun iradesinin hangi yönde olduğunun tespiti de güç görünmektedir. Ancak fiilen kiracı tarafından brüt bedelin ödendiği düşünüldüğünde TBK m. 355 hükmünde kastedilenin brüt kira olduğu ifade edilmektedir³¹⁶.

Bunun yanı sıra kanun koyucu madde metninde “ödenmiş” ifadesini kullanmışsa da kiraya verenin daha sonradan açtığı kira farkına ilişkin bir dava var ise bunun da dikkate alınması gerekmektedir. Gerçekten de kiracı ile kiraya veren arasındaki sözleşmede kira bedelinin nasıl artacağına dair bir hüküm olmakla beraber, kimi zaman uygulamada kiracının başkaca bir bedeli kiraya verene ifa ettiği görülmektedir. Kiraya veren, daha sonradan özellikle de kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra kira bedelinin eksik ödendiğinden bahisle dava açabilmekte ve uygulamada bu davalar fark alacağı olarak nitelendirilmektedir³¹⁷. Bu

³¹⁴ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 88.

³¹⁵ Net ve brüt kira bedeli kavramları için bkz. Özyakışır, *Kira Bedeli*, s. 106 vd.

³¹⁶ Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 941-942.

³¹⁷ Kira bedel alacağına dair farkın talep edilebileceği yönünde Yargıtay şu şekilde hüküm kurmuştur: “Somut olayda, taraflar arasında 01/09/2009 başlangıç tarihli , 1 yıl süreli, aylık 1.000 TL bedelli kira sözleşmesi

kapsamdaki davalar çoğu kez, kira artışının taraflar arasında şifahi olarak yapılmasından ve daha sonra şifahi sözleşmenin ispat edilmemesinden kaynaklanmakta ve kabul edilmektedir. Böyle bir dava açılmış ve kabul edilmiş ise son kira yılı kira bedeli değişeceğinden, TBK m. 355/3 hükmü uyarınca belirlenecek asgari götürü tazminat miktarının fark alacağı davası da dikkate alınarak tespit edilmesi gerekir. Fark alacağına dair dava kiraya veren ile kiracı arasında verilmiş bir mahkeme kararını gerektirdiğinden, söz konusu mahkeme kararının bu noktada yeniden kiralama yasağına ilişkin davada kesin delil etkisi göstereceği açıktır³¹⁸.

3.1.1.2.3. Tazminat Miktarının Belirlenmesi

Yeniden kiralama yasağında takdir edilecek tazminatın asgari sınırı TBK m. 355/3 hükmünde düzenlenmiştir. TBK m. 355/3 hükmünün lafzı dikkate alındığında hâkimin tazminat miktarını azaltmaya yetkili olmadığı anlaşılmaktadır³¹⁹. Hâkim kiracının son kira yılında ödemiş olduğu bir yıllık kira bedelini tespit ettikten sonra, başka özel bir durum söz konusu değilse bu miktarda bir tazminata hükmetmek durumundadır. Elbette kiracıya atfedilecek bir kusur varsa bunun birlikte kusur olarak göz önünde bulundurulması düşünülebilecek³²⁰ ise de uygulama açısından bu çoğu kez mümkün olmamaktadır. Öte

bulunduğu konusunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin hususi şartlar bölümünün 5. maddesinde yıllık kira artışının Tefe-Tüfe ortalaması oranında artırılacağı düzenlenmiştir. Taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi bir yıl süreli olup, sözleşme süresinin bitiminden sonra kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanununun 347. maddesi gereğince aynı koşullarla yıldan yıla yenilerek devam edecektir. Kira sözleşmesinde aylık kira miktarı açıkça belirtilmiş, hususi şartlarda da kira parasının ne şekilde artırılacağı tereddüte yol açmayacak ve kolayca hesaplanacak şekilde gösterilmiştir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği, bu artış şartı tarafları bağlar ve davalı kiracının yıllar itibarıyla sözleşmedeki artış oranına uygun artışlarla kira parasını ödemesi gerekir. Yazılı kira sözleşmesinde kararlaştırılan artış oranı karşısında kira bedelinin artırılmaması hususunda taraflar arasında zımni anlaşma yapıldığı iddiası davalı tarafça ispat edilememiştir. Bu durumda mahkemece sözleşmede yazılı artış oranı esas alınarak TBK yürürlük tarihi olan 01/07/2012 öncesinde kira sözleşmesinde bulunan artış şartı esas alınarak, yürürlük tarihi sonrasında ise TBK'nın 344. maddesinin 17.01.2019 tarihli değişiklik öncesi metninde yer alan sınırlama dikkate alınarak 12 aylık ortalama üfe endeksi oranını geçmemek kaydıyla taraflar arasında yapılan sözleşme hükümleri doğrultusunda kira miktarı tespit edilerek, ödenen kiralara mahsubu ile kalan miktar belirlenerek sonucuna göre alacak talebi ile ilgili bir karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 3. HD. E. 2017/5553 K. 2019/623 T. 4.2.2019 (Lexpera) (Erişim Tarihi: 22.06.2024).

³¹⁸ Kesin hükmün taraflar arasında kesin delil niteliğinde olduğu yönünde bkz. “Dava konusu uyumsuzluk hakkında bir kesin hüküm bulunuyorsa, aynı konuda, aynı taraflar arasında ve aynı dava sebebine dayanarak yeni bir dava açılmaz. ...Kesin hüküm de, aynı konuda daha sonra açılan davada kesin delil oluşturur (Baki Kuru, age., C. II, s. 2034 vd.)” Yargıtay 3. HD. E. 2013/21398 K. 2014/6523 T. 29.4.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 22.06.2024).

³¹⁹ İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 541; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 93.

³²⁰ Yeniden kiralama yasağında birlikte kusuru tartışan bir karar için bkz. Yargıtay 4. HD. E. 1983/6358 K. 1983/7408 T. 15.09.1983 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 22.06.2024).

yandan somut olayda kiracının uğradığı zarar, bir yıllık kira bedelinden az olsa dahi hâkim kanun koyucunun belirlediği miktardan daha azına hükmedemez³²¹. Nitekim tazminat miktarı götürü olarak belirlenirken, kanun koyucu kiracının somut zararını gidermeyi değil kiraya vereni medeni hukuk açısından cezalandırmayı amaçlamaktadır. Ancak aşağıda ayrıca ele alınacağı üzere, kiracının gerçek zararını aşacak şekilde takdir hakkının kullanılması da mümkün değildir³²².

Değiniilmesi gereken diğer bir mesele, hâkimin belirlenecek tazminatı takdir hakkını kullanarak artırma imkânı bulunup bulunmadığıdır. Hükmün lafzından hâkimin takdir hakkını kullanarak tespit edilen tazminatı artırma yoluna gidebileceği anlaşılmaktadır. Burada hâkimin böyle bir takdir hakkını kullanabilmesi için kiracının başkaca zararlara uğramış olması da gerekmez³²³. Örneğin, kiracının tahliyesinden sonra kira bedellerinin enflasyon sebebiyle oldukça yükselmesi durumunda, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedeli kadar tazminata hükmetmek adaletli olmayabilir. Böyle bir durumda hâkimin takdir edeceği tazminatı artırabilmesi gerekir. Bununla birlikte kiracının uğradığı bir zarar varsa bile bu takdir hakkının dışında, tazminatın miktarına yani götürü tazminatı aşan miktara dairdir. Ne var ki aşağıda da bahsedileceği üzere, uğranılan zararların ayrıca istenebileceği kabul edildiğinden hakimlerin tazminat miktarını belirlerken alt sınırı aşmama yönünde eğilimleri bulunmaktadır³²⁴.

3.1.1.2.4. Götürü Miktarın Üzerindeki Diğer Tazminat Taleplerinin Durumu

Kiracının, yeniden kiralama yasağının ihlal edilmesi durumunda kiraya verenden başkaca tazminat kalemlerini de talep edip edemeyeceği irdelenmesi gereken bir diğer meseledir. Bu noktada mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay, yeniden kiralama yasağına aykırılığı haksız fiil temelinde değerlendirdiği bazı kararlarında kiracının başkaca zararını da talep edebileceğini ifade etmekteydi³²⁵. Örneğin GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde verilen bir kararda kiracının kazanç kaybının talep edilebileceği yönünde içtihatla

³²¹ Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 93; Celeb, *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*, s. 125.

³²² Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 374; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 93-94.

³²³ Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 947.

³²⁴ Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 374.

³²⁵ Yeniden kiralama yasağının haksız fiil temelinde değerlendirildiği karar için bkz. Yargıtay 4. HD. E. 1982/5958 K. 1982/7950 T. 20.09.1982 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 06.04.2024).

bulunmuştur³²⁶. Ayrıca Yargıtay'ın o dönem böyle eylemleri sözleşme temelinde değerlendirdiği izlenimi uyandıran kararı olmakla birlikte tazminat talepleri yönünden sözleşme ve sözleşmeye dair zararlara bir vurgu yapılmadığı da görülmektedir³²⁷.

TBK döneminde benzeri bir yaklaşımın söz konusu olup olmayacağı ayrıca değerlendirilmelidir. TBK m. 355 hükmü kanundan doğan bir sorumluluk olarak tazminat yükümlülüğü öngörmektedir. Bu noktada ilk olarak TBK m. 355/3 hükmü kapsamında takdir edilen tazminatı aşan zararların talep edilip edilemeyeceği hususunu değerlendirmek gerekir. Öğretide böyle zararların talep edilebileceği açıkça kabul edilmektedir³²⁸. Bu açıdan kiracının ödemek zorunda kaldığı kira farkı, kiracının taşınma giderleri ve komisyoncu giderleri, iş yeri kiralarda kiracının çalışmadığı dönem için kâr yoksunluğu ve kiracının yeni kiraladığı konut ya da işyerine ait tadilat giderlerinin talep edilebileceği kabul edilmektedir³²⁹.

³²⁶ Yeniden kiralama yasağında kiracının kazanç kaybını talep edebileceği yönünde GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay şu şekilde içtihatla bulunmuştur: “*Dava tarihi 13.05.2011 olup, dava tarihi itibarı ile 6570 Sayılı Yasa hükümleri uygulanmalıdır. İhtiyaca dayalı olarak tahliye edilen taşınmazın kanuni süre içinde mücbir sebep olmaksızın eski kiracısı dışında üçüncü bir kişiye kiraya verilmesi 6570 Sayılı Yasanın 15.maddesine aykırılık teşkil etmektedir. 6570 Sayılı Yasanın cezalandırma maddeleri 6098 sayılı yasanın 16. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır. Mahkemece bu durumda davacıya zararlarının nelerden ibaret olduğunun açıklattırılması, davacı tarafından kira sözleşmesine konu taşınmazla aynı şartlarda bir taşınmazın ne kadar süre içinde yeniden kiralanabileceği uzman bilirkişi aracılığıyla tespit edilerek, tespit edilecek bu makul süre kadar kazanç kaybından kiraya verenin sorumlu tutulması gerekirken, yazılı gerekçe ile 6098 Sayılı Yasa uyarınca uyumsuzluğun çözülmesi doğru değildir.*” Yargıtay 6. HD. E. 2014/11181 K. 2014/13852 T. 11.12.2014 (Legalbank), (Erişim Tarihi: 07.04.2024).

³²⁷ Bu yönde Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 4. HD. E. 1975/9673 K. 1976/670 T. 20.01.1976 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 07.04.2024).

³²⁸ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 751; İncooğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 541; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 93. Bahsedilen yazarlar kiracının uğradığı zararların bahsedilen tazminat miktarını aşması halinde, aşan kısmın ispat edildiği takdirde talep edilebileceğini söylemektedir. Ancak öğretide, kiracının uğradığı zararları kanunda öngörülen tazminattan ayrı ve bağımsız olarak yığılmalı bir şekilde talep edilebileceğini ifade eden görüşler de bulunmaktadır, bkz. Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 660-661; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 325; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 374; Kanışlı, “Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi”, s. 225.

³²⁹ Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 375; tazminatın kapsamının ne şekilde belirlenebileceği yönünde mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde Yargıtay bir kararında; “*Davalının davacı kiracısını ihtiyaç nedeniyle tahliye ettikten sonra 6570 sayılı yasanın 15. maddelerinde öngörülen üç yıllık süre dolmadan bir başkasına kiralamış olması nedeniyle davacının uğradığı tüm zararlardan sorumludur. Bu kapsamda davacının yeni yer kiralama komisyoncu gideri ve nakliye masraflarını da istemesi mümkündür. Dava dilekçesinde bu zarar kalemleri içinde istek bulunduğu halde mahkemece bu konularda hiçbir inceleme yapılmadan davanın tümünden reddedilmiş olması doğru değildir. Diğer taraftan tahliye edilen konutun tahliye anındaki durumuna göre tespit edilecek rayic kirası ile davacının yeni kiraladığı yerin kirası, her iki konutun tüm özellikleri gözetilerek karşılaştırılmalı, eğer davacı bazı fedakarlıklara katlanmayı üstlenerek daha düşük imkanlara sahip bir yer kiralamışsa bu durum dahi değerlendirilmek suretiyle tahliye edilen konutla aynı emsaldeki bir konutun tahliye tarihindeki rayic kira parası esas alınmak suretiyle davacının kira farkından kaynaklanan bir zararı olup olmadığı belirlenmelidir.*” Yargıtay 4. HD. E. 2002/11894 K. 2003/2060 T. 3.3.2003 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 23.06.2024).

İkinci olarak ise bu yöndeki taleplerin hukuki dayanağının ne olacağı hususu değerlendirilmelidir. Öğretide Saruhan, bu kalemlerin “*haksız tahliye*” ve “*TMK m. 2*” kaynaklı olarak talep edilebileceği kanaatindedir³³⁰. Ancak bu görüşe katılmak imkân dahilinde değildir. Zira TBK m. 355 hükmü haksız bir tahliyeye dayalı tazminat talebini düzenlememektedir. Aksine mevcut yargı içtihatları ile oluşmuş uygulama göz önünde bulundurulduğunda, tahliye bir mahkeme kararı ve cebri icra yoluyla gerçekleşmekte ve mutlak bir hukuka uygunluk arz etmektedir. Kanun koyucunun tazminat ile sorumlu tuttuğu husus tahliyenin haksız olması değil, kanunun öngördüğü yükümlülüğün ihlalidir³³¹. Bu sebeple kiracı başkaca zararlarını da talep edecek ise zarar ile TBK m. 355 hükmü kapsamındaki yükümlülüklerin ihlali arasında uygun bir illiyet bağı olmalıdır. Örneğin, öncelik hakkının kullandırılmadığı durumda kiracı, kira farkı talep edebilmelidir. Zira kiracının öncelik hakkı kullandırılmış olsaydı ödeyeceği kira bedeli ile ödemek zorunda kaldığı kira bedeli arasındaki fark bir zarara işaret eder ve bu zararlar TBK m. 355 hükmü uygun illiyet bağına sahiptir. Kira bedelleri arasındaki farkın hesaplanması noktasında kiraya verenin talep ettiği ya da edebileceği kira bedeli değil kira konusunun rayiç kira bedeli ile kiracının fiilen ödediği bedel arasındaki fark esas alınmalıdır.

Bu nedenlerle kiracının hangi zararları talep edebileceği her somut olayda irdelenmeli ve zararın TBK m. 355 hükmündeki yükümlülüklerin ihlali ile bağlantılı olup olmadığı değerlendirilmelidir. Uygulamada işyeri kirası sebebiyle yeniden kiralama yasağına dair açılan bir tazminat davasında, kazanç kaybı taleplerinin yasal bir dayanağı olmadığından bahisle davanın reddi gerektiğine kanaat getirilmiştir³³². Ayrıca kiracının tahliye davasında

³³⁰ Ne var ki Yargıtay’ın da bu eğilimde olduğu söylenebilir. Bu hususta ilgili kararlar için bkz. **Saruhan, s. 373-375.**

³³¹ TBK m. 355 hükmünün uygulanması için bir mahkeme kararına ihtiyaç olmadığı kabul edilseydi bile bu ihtimalde de çoğu kez taraflar arasındaki kira sözleşmesi ortak rıza ile (ikale sözleşmesi yahut isimsiz bir başka sözleşmeyle) sona ermiş olacağından yine haksız bir tahliyeden bahsedilemezdi. Ancak bu ihtimalde uğranılan diğer zararların aldatmaya (TBK m. 36) ya da sözleşmeye aykırılığa dayalı olarak talep edilmesi gerekirdi.

³³² Yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde kazanç kaybının talep edilemeyeceği yönünde Bölge Adliye Mahkemesi kararı için bkz. “*İcra kanalı ile tahliye edilen kiralanan taşınmazın eski kiracısı davacıya yeniden kiralamak isteyip istemediği hususu sorulmadan dava dışı kişi ve şirkete yeniden kiraya verilmiştir. Kiraya veren davalılar tarafından, kiralanan taşınmazın kiralınmasında öncelik hakkı bulunan önceki kiracıya yazılı bildirim yükümlülüğü yerine getirilmediğinden, tahliyeden önceki aylara ilişkin olarak sunulan kiralananın en son aylık kira bedelinin 880,00 TL olduğu da anlaşıldığından, hesaplanan bir yıllık kira bedeli olan 10,560,00 TL miktarın davalıdan alınarak davacıya verilmesine ve davacının kazanç kaybına ilişkin talebi de yasal dayanağı bulunmadığından yerinde görülmediğinden bu istemin reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya uygun bulunduğundan...*” Ankara BAM 15. HD. E. 2018/3452 K. 2020/17 T. 14.1.2020 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 23.06.2024).

üstlenmek zorunda kaldığı masrafların ise daha sonra yeniden kiralama yasağı sebebiyle açılacak bir tazminat davasında ayrı bir kalem olarak kabul edilmeyeceği de 6570 sayılı mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde verilen bir yargı kararında kendine yer bulmuştur³³³.

Son olarak, tazminatın zenginleşme aracı olmadığı hususuna da değinmek gerekmektedir. Bilindiği üzere Türk hukukunda tazminat ilke olarak bir zenginleşme aracı değildir³³⁴. Bu sebeple zararı aşan miktarda bir tazminatın talep edilmesi yine kural olarak mümkün değildir. Bu ilke TBK m. 355 hükmü kapsamında açılan davalar için de geçerlidir³³⁵. Yani kiracının talep edebileceği zararların azami haddi fiilen uğradığı zarardır. O halde hâkimin bu miktarın üzerinde bir tazminata hükmetmesi mümkün değildir.

3.1.1.3. Tazminat Talebine İşletilecek Faiz

Kiraya verenin, yeniden kiralama yasağında kiracıya ödemekle yükümlü tutulduğu tazminat bir miktar paranın ifasını gerektirmektedir. Bu sebeple söz konusu para borcunun ifasında temerrüt halinde, kiraya veren faiz ödeme yükümlülüğü altına da girmektedir. İfade etmek gerekir ki TBK m. 355 hükmü kanundan doğan bir yükümlülüğün ihlali olduğundan, haksız fiillerde olduğu (TBK m. 117/2)³³⁶ gibi kiraya veren tazminat

³³³ Tahliye davasındaki masrafların talep edilemeyeceği yönünde bkz. “*Davalı tarafından davacı aleyhinde açılan tahliye davasında, davalının tahliye ihtiyacı mevcut ve haklı görülerek davanın kabulüne, yargılama giderlerinin de davacıya ödetilmesine karar verilmiş olup karar kesinleşmiştir. Söz konusu dava nedeni ile davacının ödemek zorunda kaldığı masraflar maddi zarar kapsamına dahil edilemez. Bu kalem zararın da ödetilmesine karar verilmesi isabetli olmadığından kararın bozulması gerekmektedir.*” Yargıtay 4. HD. E. 2013/2022 K. 2013/7109 T. 16.4.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 23.06.2024).

³³⁴ Eren, *Borçlar Genel*, N. 2387.

³³⁵ TBK m. 355/3 hükmünde olduğu gibi bir ölçüt var olmadığından zararın miktarının tespiti noktasında da kriter getiren Yargıtay kararı için bkz. “*Davada çözümlenmesi gereken sorun zararın kapsamının belirlenmesidir. Tazminat miktarı hiçbir zaman gerçek zararı aşmamalıdır. Davacı, tahliye edildiği işyerinde 1987 yılından beri kiracı olup eski kiracıdır. Davalı bu işyerini satın alıp, ardından açtığı tahliye davası ile davacıyı bu yerden çıkarmıştır. Satın aldıktan sonra davacıya bu yerde kira sözleşmesini devam ettirmesi yönünde bir irade beyanı ve davranış içinde bulunmamıştır. Davacının eski kiracı olarak bu yere ödediği kira bedeli 3.300.000 lira olup, bilirkişi bu miktarı % 65 artırıma tabi tutularak eski yere ödemesi gereken kira bedelini bulmuştur. Oysa somut olayda yapılması gereken eski kira sözleşmesine dayalı miktarın % 65 artırımını değil, tahliye edilen işyerinin emsallerine göre ve kira tesbiti istendiğinde bu yerin getireceği kira bedelinin belirlenip bu miktarla, yeni kiralananına ödenen miktar arasındaki farkın tazminat hesabında esas alınması gerekirdi. Bu nedenle zarar kapsamının belirlenmesinde uygun olmayan hesaba dayalı bilirkişi raporunun esas alınarak karar verilmiş olması doğru görülmemiştir. ...)* gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.” Yargıtay HGK. E. 2001/135 K. 2001/200 T. 28.2.2001 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 23.06.2024).

³³⁶ Haksız fiillerde hırsız her zaman temerrüttedir ilkesi (fur semper in mora) geçerlidir. İlke, haksız fiil mağdurunun temerrüt için de ihtar zorunluluğu olmadığı manasına gelir. Roma hukukuna dayanan bu prensip hukukumuzda da TBK m. 117/2 hükmünde düzenlenmektedir. İlke ve bu konuda bkz. Antalya, *Genel Hükümler*, s. 496.

sorumluluğunun olduğu andan itibaren temerrütte değildir. Bu sebeple kiraya verenin ayrıca temerrüde düşürülmesi gerekir³³⁷. Elbette kiraya veren aleyhine dava açılacağından, önceden bir temerrüt ihtarında bulunulmamış ise dava tarihi itibarıyla temerrüt faizi işlemeye başlar.

Kiraya verenin ödeyeceği faizin miktarına dair özel bir düzenleme olmadığından, faiz oranı 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'a göre tespit edilmelidir. Bu açıdan eğer kiracı ile kiraya veren arasında bir ticari ilişki söz konusu ise ticari işlere uygulanan faiz oranının talep edilmesi de mümkündür³³⁸.

3.1.2. Manevi Tazminat

Yeniden kiralama yasağında, kiracının talep edebileceği tazminatın kapsamı açısından değerlendirilmesi gereken bir diğer husus da maddi tazminat yanında ya da bağımsız olarak manevi tazminat talebinin mümkün olup olmadığıdır. İfade etmek gerekir ki TBK m. 355 hükmü, kiracının böyle bir tazminat talebine dair özel bir düzenleme getirmemiştir. Uygulamada kiracının, yeniden kiralama yasağına aykırılık sebebiyle manevi tazminat talep edilemeyeceği kabul edilmektedir³³⁹. Zira bir yükümlülüğün, özellikle de sözleşme kaynaklı yükümlülüğün ihlal edilmesi başlı başına manevi tazminat sebebi

³³⁷ Aksi yönde görüş için bkz. Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 375. Ancak yazarın atıf yaptığı kararda da uygulamanın ifade ettiğimiz şekilde olduğu görülmektedir. Bkz. **Saruhan, s. 375, dn. 118.**

³³⁸ Bu husus bir Yargıtay kararında şöyle ifade edilmiştir: “Ancak, davacılar vekili dava dilekçesinde ticari faiz talep etmiş olup, taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi ile kiralanan bir balık restorandır. Restoran, ticari bir işletme olup, TTK'nun .../... maddesi uyarınca davacı kiracı yönünden ticari iş niteliğinde sayılan kiralama işlemi davalı yönünden de ticari iş sayılır. Bu nedenle hüküm altına alınan tazminata 3095 sayılı yasanın .../... maddesi gereğince ticari faiz uygulanması gerekir. Bu durumda Mahkemece, hüküm altına alınan alacağa avans faizi uygulanması gerekirken gerekçe gösterilmeden yasal faiz uygulanması doğru değilse de bu yüzden hükmün bozularak yeniden yargılama yapılmasında yarar görülmediğinden hüküm fıkrasının ... nolu bendindeki “yasal faiz” ibaresinin çıkartılarak yerine “ticari faizi” ibaresinin eklenerek hükmün 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçicimadde hükmü gözetilerek HUMK'nın 438.maddesi uyarınca düzeltilmesine ve bu düzeltilmiş şekli ile ONANMASINA, ...” Yargıtay 6. HD. E. 2016/3402 K. 2016/5819 T. 11.10.2016 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 23.06.2024).

³³⁹ Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 378. Keza bu yönde bkz. Yargıtay 4 HD. E. 2012/2246 K. 2013/2757 T. 19.2.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 23.06.2024).

olmamaktadır³⁴⁰. Aynı zamanda kişilik hakkının ihlal edilmesi de gerekmektedir³⁴¹. O halde somut olayda TBK m. 355 hükmü kapsamındaki yükümlülükler ihlal edilse bile, kiracı yasağa aykırı davranmakla kendisinin kişilik hakkının da ihlal edildiğini ayrıca ispat etmelidir³⁴². Ancak bu ihtimalde dahi söz konusu tazminat yeniden kiralama yasağından bağımsız olarak kişilik haklarının ihlalinden doğmaktadır.

3.1.3. Tarafların TBK m. 355 Hükmüne Dair Anlaşmalarının Anlamı

3.1.3.1. Borçlar Hukuku Çerçevesinde Yapılan Sözleşmeler

3.1.3.1.1. Tahliye Öncesinde Yapılan Sözleşmeler

Kiracı ile kiraya verenin gereksinim ya da yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davasıyla vakit harcamak yerine anlaşma yoluna gidebilirler Nihayetinde kira sözleşmesi de bir sözleşme olup, tarafların kanunun emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile irade özerkliği çerçevesinde hareket etmeleri mümkündür³⁴³. Bu halde taraflar bir yandan kira sözleşmesini sona erdirirken diğer yandan da TBK m. 355 hükmünde düzenlenen yeniden kiralama yasağına dair hükümler öngörebilirler. Böyle durumlarda kira sözleşmesinin

³⁴⁰ Sözleşmeden doğan yükümlülüklerin ihlalinin tek başına manevi tazminat sebebi olmayacağı yönünde bkz. “Dava, havayolu ile taşımaya dayalı yolcu bagajın gecikmeli tesliminden kaynaklanan tazminat istemine ilişkin olup, mahkemece yukarıda yazılı gerekçeyle maddi tazminat talebinin kabulüne, manevi tazminat talebinin ise kısmen kabulü ile 500 TL manevi tazminatın davalıdan tahsiline karar verilmiştir. Ancak, dava ve karar tarihinde yürürlükte olan 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 56. maddesinde gösterilen koşulların somut olayda oluştuğundan söz edilemez. Şöyle ki, öncelikle, her sözleşmeye aykırılık tek başına manevi tazminatı gerektirmez. Manevi tazminata hükmedilebilmesi için TBK'nın 56. maddesindeki koşulların da mevcut olması gerekir. Somut olayda, tazminat koşullarının mevcut olmadığı gözden kaçırılarak, manevi tazminat isteminin reddine karar verilmesi gerekirken kabulü doğru görülmemiş, davalı yararına bozmayı gerektirmiştir.” Yargıtay 11. HD. E. 2015/4109 K. 2015/10482 T. 14.10.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 24.06.2024).

³⁴¹ Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, s. 1085.

³⁴² Bu durum bir Yargıtay kararında şöyle ifade edilmiştir: “Olayımızda davacı, davalıya ait binadan ihtiyaç sebebiyle hükmen çıkarılmış ve daha sonra bu yer üçüncü kişiye kiraya verilmiştir (hukuka aykırı eylem). Mahkeme, davacı yararına davaya konu olay nedeniyle manevi tazminata hükmederken yalnız üzüntü ve ızdıraptan söz etmiş; bunun yanında ne başka neden ve ne de hükmün yasal dayanağını göstermiştir. BK. nun 49. maddesinin söz konusu olan hallerde öncelikle “kişilik hakkının korunduğu bir kişisel varlığın [değerin]” zarar görmüş olması aranmalıdır. Böyle bir değer (Maddi bedensel değerler : Yaşam, sağlık vb.. Manevi değerler : Onur saygınlık vb.. Ekonomik değerler: Ekonomik özgürlük ve varlık-) söz konusu olmadıkça, ne kişilik hakkından ve ne de manevi tazminattan söz edilemeyecektir. Oysa manevi tazminata konu edilen zarar, bir mal varlığı zararının içindedir. Mal varlığı şeklinde oluşan maddi zararlar ise kişilik hakkının korunması dışındadır. Eylemin oluşma biçimi ise, kişilik hakkı niteliğinde olan “ekonomik özgürlük ve varlığa saldırı” durumunu meydana getirmeye de uygun değildir. O halde mahkemenin manevi tazminat hükmedilmesi gereken yasal koşulları tartışmadan ve araştırmadan bu yolda hüküm kurması usul ve yasaya aykırıdır.” Yargıtay 4. HD. E. 1983/6358 K. 1983/7408 T. 15.09.1983 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 24.06.2024).

³⁴³ Kira sözleşmesinde, kiracının korunmasına dair hükümler bu irade özgürlüğünü sınırlar, Eren, *Borçlar Genel*, N. 346.

ortadan kaldırılmasının ve buna bağlı kimi sonuçların düzenlendiği ikale, sulh ya da isimsiz başkaca bir sözleşmenin varlığından bahsedilebilir³⁴⁴.

O halde taraflar bir yandan kira sözleşmesini sona erdirirken, diğer yandan kiraya verenin TBK m. 355 hükmüne aykırı davranışlarını yaptırıma bağlayabilirler. TBK m. 355 hükmünün nispi emredici özellik taşıması sebebiyle sadece kiraya verenin ödemek zorunda kalacağı tazminat miktarının artırılması da mümkündür³⁴⁵.

Teorik açıdan durum bu şekilde olmakla birlikte, TBK m. 355 hükmünün uygulaması sebebiyle ek bir değerlendirme daha yapılması gerekmektedir. Çalışmamızda birçok kez vurgu yapıldığı üzere, uygulamada TBK m. 355 hükmünün ancak tahliye davası sonrasında cebri icra yoluyla gerçekleştirilen tahliyelere ilişkin olarak uygulanabileceği kabul edilmektedir³⁴⁶. Bu nedenle tarafların tahliye öncesinde yapacakları sözleşmelerin durumu ayrıca ele alınmalıdır. Böyle durumlarda uygulama açısından bir dava ve cebri icra yoluyla tahliye söz konusu olmadığından TBK m. 355 hükmü uygulanmaz. Buna karşın taraflar arasındaki sözleşme ise borçlar hukuku çerçevesinde bir geçersizlik sebebi yoksa geçerli olmalıdır³⁴⁷. Bu halde kiraya verenin ödemesi gereken tazminatın bağımsız bir yükümlülük

³⁴⁴ Sulh, ikale ve ibra kavramları ile farklarına dair bkz. Oğuzman ve Barlas, *Medeni Hukuk*, N. 792, dn. 429.

³⁴⁵ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 92.

³⁴⁶ TBK m. 355 hükmünün uygulanabilmesi için tahliye davası ve cebri icra yoluyla tahliyenin gerekli olduğu yönünde bkz. Yargıtay 6. HD. E. 2015/6530 K. 2015/10458 T. 26.11.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.06.2024). Benzeri yönde bkz. Yargıtay 3. HD. E. 2017/4956 K. 2019/871 T. 7.2.2019 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.06.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/4122 K. 2019/282 T. 17.1.2019 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.06.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/4632 K. 2019/1687 T. 21.2.2019 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.06.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/6483 K. 2019/2527 T. 25.3.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.06.2024); İzmir BAM 6. HD. E. 2018/454 K. 2019/340 T. 1.3.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.06.2024); Ankara BAM 15. HD. E. 2018/1948 K. 2019/743 T. 4.4.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.06.2024); Yargıtay 6. HD. E. 2016/13 K. 2016/2182 T. 21.3.2016 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 25.06.2024); Ceran, *Kira sözleşmesi tahliye*, s. 118.

³⁴⁷ Uygulamada, cebri icra ve mahkeme kararı olmaksızın tahliyenin gerçekleştiği bir halde, Yargıtay ilgili sözleşmeyi geçerli görerek TBK m. 355 hükmü kapsamında daha yüksek bir tazminat hükmedilmesi gerektiğine kanaat getirmiştir; “*Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık ilkesi esas olup taraflar serbest iradeleri ile oluşturdukları kira sözleşmesi ile bağlıdır. Davacı ve davalı K2 arasında akdedilen 16.05.2013 tarihli protokolde “Taşınmazın tadilatı tarafımızca bitirilecek ve K3 ile tekrar kira kontratı imzalanacaktır. Tarafımızdan K3 dışında başka bir kişiye mecurun kiralınması durumunda K3’a 130.000,00 TL tazminat ödemeyi şahsım ve eşim adına kabul ve beyan ediyorum.” şeklinde düzenlenmiştir. Tarafların özgür iradesi ile belirlenmiş bu şartlar geçerli olup tarafları bağlar. Mahkemece, tazminat miktarı bakımından protokol hükümleri yerine Türk Borçlar Kanunu’nun 355/3 maddesi uyarınca bir yıllık kira bedeli kadar tazminata hükmedilmiştir. Ancak mahkemece hükme esas alınan TBK’nın 355/3. maddesinde açıkça, tazminat miktarının en az son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedeli kadar olacağı belirtilmiş olup taraflar, kanunda en az değeri belirlenmiş tazminat miktarından daha fazlasının ödeneceği hususunu aralarında kararlaştırabilirler.*” Yargıtay 3. HD. E. 2017/4837 K. 2019/2669 T. 27.3.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 20.06.2024).

ihlaline mi bağılı olduğu yoksa ceza koşulu gibi bir niteliğinin mi olduğu da önem arz etmemektedir.

3.1.3.1.2. Tahliye Sonrasında Yapılan Sözleşmeler

Tarafların yani kiraya veren ile önceki kiracının tahliye sonrasında yeniden kiralama yasağı noktasında bir sözleşme akdetmeleri de ihtimal dahilindedir. Örneğin, öncelik hakkının var olduğu bir durumda kiraya veren ile önceki kiracının bu hakkı sona erdirmek ve karşılığında belirli bir miktar tazminat ödemek noktasında uzlaşmaları mümkün olmalıdır. Bu kapsamda bir sözleşme tipik bir borçlar hukuku sözleşmesi olarak geçerli kabul edilmelidir. Ayrıca tahliyenin Yargıtay'ın aradığı dava ve cebri icra yoluyla gerçekleşip gerçekleşmediği de önem arz etmemelidir. Ne var ki uygulamada verilen bir kararda tarafların yeniden kiralama yasağına aykırılıktan dolayı tazminat yükümlülüğünün doğduğu bir dönemde akdettikleri, ibra niteliği de taşıyabilecek, anlaşma hatalı olarak göz ardı edilmiştir³⁴⁸.

3.1.3.2. Arabuluculuk Sürecinde Düzenlenen Anlaşma Belgesi

Yeniden kiralama yasağına dair davaların HUAK m. 18(B)/1 bent a hükmü kapsamında zorunlu arabuluculuğa tabi olup olmayacağı tartışmaya açıktır. Bu husus ve arabuluculuğa dair kavramlar aşağıda ayrıca ele alınacaktır. Ancak bu noktada vurgulamak gerekir ki gerek zorunlu gerekse de ihtiyari arabuluculuk sürecinde kiraya verenin kiracı ile arabuluculuk sürecinde bir anlaşmaya varması mümkündür. Böylesi bir anlaşma tahliyeden önce ya da sonra olabilir. Bu ihtimaller hukuki netice açısından farklılık arz etmez. Nitekim taraflar gerek zorunlu gerekse de ihtiyari arabuluculuk süreci neticesinde HUAK m. 18 hükmü kapsamında bir anlaşma belgesi düzenleyebilir. Söz konusu belge borçlar hukuku çerçevesinde hüküm doğuracak ve geçerli olacaktır³⁴⁹. Burada anlaşma, arabuluculuk

³⁴⁸ Tarafların yeniden kiralama yasağından doğan tazminata dair anlaşmalarını göz ardı eden Yargıtay kararında şöyle denilmektedir: “Dosyadaki belgelere göre; davacı davalının evinde kiracı olarak otururken Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 14/12/2005 tarihli ilamı ile ihtiyaç nedeniyle tahliyesine karar verilmiştir. Hüküm, 04/07/2006 gününde onanmış ve kesinleşmiştir. Davalı, mahkemenin tahliye kararını icra takibine koymuş ve davacıya icra emri göndermiştir. Ardından 20/07/2006 tarihinde davacı, evi tahliye etmiştir. Tahliyeden kısa süre sonra, davacıya bildirim yapılmadan 3. Kişiyi kiraya verilmiştir. Şu durumda davacının 6570 Sayılı Yasa kapsamında tazminat hakkı doğmuştur. Mahkemece zarar kapsamının belirlenip hüküm altına alınması gerekirken, taraflar arasında 05/01/2007 tarihinde dava masrafı ve kira alacağının tasfiyesi konusunda düzenlenen protokol gerekçe gösterilerek davanın reddedilmiş olması bozmayı gerekmiştir.” Yargıtay 4. HD. E. 2008/5839 K. 2009/548 T. 19.01.2009 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 24.06.2024).

³⁴⁹ Anlaşma belgesinin hukuki niteliği hakkında bkz. Badur, “Anlaşma Belgesi”, s. 66 vd.

sürecinde akdedildiğinde HUAK m. 18/5 hükmü kapsamında kaldığından kiraya veren yahut kiracı yeniden kiralama yasağına ilişkin bir dava açamayacaktır.

3.2. Tazmin Edilecek Zararın ve Miktarının İspatı

Yeniden kiralama yasağı kapsamında önceki kiracının açacağı davada, maddi ve manevi zararın ispatı da özgün bir nitelik taşır. Önceki kiracı var olduğunu iddia ettiği manevi zararını mutlak ve özel olarak ispat etmelidir³⁵⁰. Diğer bir ifadeyle kanun koyucunun sorumluluk hukukunun ilkelerinden sapmadığı söylenebilir. Ne var ki maddi zarar açısından durum daha farklıdır.

Şöyle ki TBK m. 355 hükmünün öngördüğü götürü miktar için kiracının zarara ilişkin olarak ispat yükümlülüğü bulunmamaktadır. Daha açık bir ifadeyle, kiracının herhangi bir zarara uğradığını ispat etmesi gerekmemekle birlikte götürü tazminatın miktarının belirlenebilmesi için son kira yılında ödediği kira bedelini ispat etmesi gerekir³⁵¹. Bu durum götürü olarak tespit edilen asgari miktarın medeni hukuk cezası olmasının doğal sonucudur. Bu noktada kanun koyucu genel ispat kurallarından ayrılmıştır. Gerçekten de kiracının iddiasını ispat yükünden kurtulmasının yanı sıra kiraya verenin de kiracının hiçbir zararı olmadığını ya da bir yıllık kira bedelinden daha az bir zararı olduğunu iddia ederek savunmada bulunması imkânı ortadan kalkmıştır³⁵². Bu sebeple götürü tazminatın miktarı açısından kanuni bir faraziyenin var olduğu açıktır. Fakat zararın miktarının tam olarak ispat edilememesi durumunda “*Uğranılan zararın miktarı tam olarak ispat edilemiyorsa hâkim, olayların olağan akışını ve zarar görenin aldığı önlemleri göz önünde tutarak, zararın miktarını hakkaniyete uygun olarak belirler.*” diyen TBK m. 50/2 hükmünün burada uygulanması mümkün değildir. Mülga GKHK’nin yürürlükte olduğu dönemde ise götürü olarak belirlenmiş asgari bir tazminat olmadığından kiracının zararını da ayrıca ispat etmesi gerekmektedir³⁵³.

³⁵⁰ Esasen burada genel ilkelerden farklı bir durum yoktur. Zira manevi zarar ve ispatı açısından TBK m. 355 hükmü özel bir husus içermemektedir.

³⁵¹ Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 942.

³⁵² Bu yönde bkz. Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 88.

³⁵³ Yargıtay bir kararında bu yönde; “*Davacı vekili, davalılara ait bir işyerini kiralayan müvekkilinin, davalılarca ihtiyaç nedeniyle tahliye edildiğini, bu yerin daha sonra, mücbir sebep olmaksızın ve müvekkile yeniden teklif yapılmaksızın dava dışı üçüncü bir şirkete kiraya verildiğini, müvekkilinin bu nedenle uğradığı zararın reeskont faiziyle birlikte davalılardan müteselsilen tahsilini talep etmiştir. Mahkemece, hükme esas alınan bilirkişi raporu ile davacının stok mallarını (2.601.498.848) TL. değerinin altında satmak zorunda kaldığı bildirilmiş ve bu zarar kaleminin tahsiline karar verilmiştir. Davacı, işyerinden haksız tahliyesi sonucunda adresini ve faaliyet kolunu değiştirmek zorunda kaldığını ileri sürmüştü ise de, bu hususta herhangi*

Tüm bu hususların yanı sıra kiracı, TBK m. 355 hükmü kapsamında götürü tazminat miktarını aşan bir tazminat talebinde bulunuyorsa, aşan kısım için varsa zararını ve zararın miktarını ispat yükümlülüğü altındadır³⁵⁴. O halde kanun koyucu bu noktada genel ispat kurallarını benimsemiştir. Bu açıdan söz gelimi zararın miktarı tam olarak ispat edilemiyorsa TBK m. 50/2 hükmü uyarınca hâkim tarafından hakkaniyete göre tespit edilir.

3.3. Zararı Tazmin ile Yükümlü Kişi

3.3.1. Kiraya Verenın Malik Olduğu Hallerde

Çalışmamız boyunca belirtildiği üzere, yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde önceki kiracının başvurabileceği tek hukuki imkân tazminattır. Bu nedenle önceki kiracının tazminat davasını kime karşı yönelteceği hususu oldukça önem arz eder. Özellikle kiraya verenin malik olmadığı durumlarda, tahliye sonrasında kiraya veren sıfatını tahliye davası açan kişiden başkası alırsa nasıl hareket edileceği gibi çeşitli meselelerin farklı farklı başlıklar altında ele alınması gerekmektedir. Bu kapsamda konunun birden fazla yönü olmakla birlikte, uyuşmazlık doğma olasılığı en düşük olan durum kiraya verenin aynı zamanda malik olmasıdır.

Kiraya verenin malik olduğu hallerde, tahliye davasının davacısı olarak kiracının tahliyesini sağlayan da yine maliktir. Akabinde kiraya veren yeniden kiralama yasağına aykırı davranırsa yukarıda da ifade edildiği üzere aynı zamanda malik de olan kiraya verenin sorumlu olması gerekir. Kaldı ki bu durumda kiraya verenin yanında sorumluluğu tartışılabilir. Hiç kimse bulunmamaktadır. Bu ihtimal olağan hayat akışı içerisinde en sık rastlanan durumdur. Keza TBK m. 355 hükmünün de bu ihtimal gözetilerek düzenlendiği söylenebilir. Nitekim kiraya verenin malik olmadığı durumlara özel bir husus TBK m. 355 hükmü kapsamında düzenlenmemiştir.

Gereksinim ya da yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliyenin kiraya veren malik tarafından sağlandığı ancak daha sonra yeniden kiralama yasağına aykırılık halinde üçüncü bir kişinin de dahlinin olduğu durumlar ortaya çıkabilir. Örneğin, kiraya veren malik, tahliye sonrasında kira konusunun kiralama vb. işleri ile uğraşması için bir temsilciyi

bir delil sunmamıştır. Oysa, bu zarar kaleminin oluşabilmesi için o yörede yeni bir işyeri bulamayıp, bizzarur faaliyet kolunu değiştirmek zorunda kalınmış olunmalıdır. O halde mahkemece, davacıya bu hususta delil sunma imkanı tanınarak sonucuna göre karar vermek gerekir.” Yargıtay 11. HD. 2003/2995 K. 2003/9257 T. 13.10.2003 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 24.06.2024).

³⁵⁴ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 751; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 541; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 93.

yetkilendirebilir ve temsilci de kiraya veren sıfatıyla, üçüncü bir kişi ile yeniden kiralama yasağını ihlal eden bir kira sözleşmesi akdedebilir. Böyle bir durumda temsilcinin doğrudan temsil hükümlerine göre hareket ettiği söylenebilirse malik bu ihtimalde de kiraya veren sıfatına sahiptir³⁵⁵. Ancak temsilci ya da başka bir sıfatla kiraya veren olan kişi, doğrudan temsilci değilse yeniden kiralama yasağına aykırılık olup olmadığı ve aykırılık varsa bundan kimin, hangi hükümlere göre sorumlu olduğu tartışmaya açıktır. Yargıtay eski tarihli bir kararında, malik olan kiraya verenin intifa hakkı tesis ettiği, intifa hakkı tesis edilen kimsenin de yeni kiraya veren olduğu bir durumda intifa hakkı sahibini sorumlu tutmuştur³⁵⁶. Ne var ki söz konusu kararı haklı görmek mümkün değildir. Yukarıda da ifade edildiği üzere kiraya veren malik, tahliye sonrasında geçerli ve hukuka uygun bir şekilde, mülkiyet hakkının gereği olarak intifa hakkı tesis edebilir. Eğer bu hakkın tesisi yeniden kiralama yasağını dolanmak amacı gütmüyorsa, intifa hakkı sahibi geçerli ve hukuka uygun şekilde bir sınırlı ayni hak kazanmıştır. O halde intifa hakkı sahibinin hakkın kendisine verdiği yetkiyi kullanarak kiralama suretiyle haktan yararlanması³⁵⁷ onu sorumluluk altına sokmaz. Fakat kiraya veren malik, sırf yeniden kiralama yasağını dolanmak adına intifa hakkı tesis ederek, sözde hak sahibi üzerinden bir kira sözleşmesi akdediyorsa bu durumda TMK m. 2 hükmü gereği malikin sorumlu olması gerekir.

3.3.2. Birlikte Mülkiyette Zararı Tazminle Sorumlu Kişi

Birlikte mülkiyet hallerinde kiracının tahliyesi sonrasında yeniden kiralama yasağına aykırılık söz konusu olursa, ortakların ve paydaşların tümünün sorumlu olup olmadığı ve sorumlu oldukları kabul edilirse müteselsil sorumluluk esasına göre mi yoksa müşterek

³⁵⁵ Bu durum doğrudan temsilin olağan bir sonucudur. Doğrudan temsilin etkisi için bkz. Eren, *Borçlar Genel*, N. 1330.

³⁵⁶ Yargıtay bu kararında; “Somut olayda, işyeri dava dışı Ender tarafından davacıya kiralanmış olup, eşi Faize tarafından çocuklarının işyeri ihtiyacı nedeniyle icra ile tahliye ettirilmiştir. Aynı taşınmaz bu defa yasal süre geçmeden taşınmazda intifa hakkı sahibi olan Gülsüm tarafından bir başka kişiye kiraya verilmiştir.

Yasa kiralayan sıfatı altında ayırım yapmamıştır. Aksi halde 6570 sayılı Yasanın maddesinin uygulama alanı kalmaz. Üçüncü kişi kiralayan gösterilir. İhtiyaç nedeniyle tahliye ettirilir. Malik aynı taşınmazı bir başkasına kiraya verir. Bu tür uygulama Medeni Kanunun ikinci maddesinde belirtilen dürüstlük kuralına aykırıdır.

6570 sayılı Yasanın 15. ve Medeni Kanunun 2. maddesinde yukarıda aktarılan esaslar gözetilmeden davanın red edilmesi isabetsiz olup karar bu nedenle bozulmalıdır.” Yargıtay 4. HD. 2000/10728 K. 2001/1869 T. 22.2.2001 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 24.06.2024).

³⁵⁷ İntifa hakkı sahibi kullanma ve yararlanma yetkilerini haizdir (TMK m. 794/2), bkz. Oğuzman ve Barlas, *Medeni Hukuk*, N. 496; Oğuzman, Seliçi, ve Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, N. 2900.

sorumluluk esasına göre mi sorumlu oldukları hususlarının değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak elbirliği ortaklığındaki ortakların durumu ile paylı mülkiyetteki paydaşların durumu birbirinden bağımsız olarak ele alınmalıdır.

Elbirliği ortaklığında yukarıda da ifade edildiği üzere ortaklar yönetim ve diğer işler açısından birlikte hareket etmek zorundadır. Kaldı ki TBK m. 355 hükmünün uygulanabilmesi için gerekli olan kiracının tahliyesi noktasında da ortakların birlikte hareket etmesi gerekmektedir³⁵⁸. Ortaklar kiracının tahliyesini sağladıktan sonra, yeniden kiralama yasağına aykırı olarak bir kira sözleşmesi akdederlerse bu halde ilke olarak birlikte bir zarara sebebiyet verdiklerinin (TBK m. 61'in kıyasen uygulanması) kabulü gerekmektedir³⁵⁹. O halde tüm ortakların, yeniden kiralama yasağına aykırılık sebebiyle kiracıya karşı müteselsil olarak sorumlu oldukları kabul edilmelidir. Ortaklar, bir üçüncü kişi eliyle kira sözleşmesi akdetmişlerse bu halde üçüncü kişi doğrudan temsilci sıfatıyla hareket ediyorsa sorumluluk yine ortakların üzerinde olmalıdır. Ancak ortaklar, dolaylı temsil ya da başkaca bir hukuki yolla kiraya verenin bir başka kimse olmasına imkân sağlamışlarsa bu halde de kanunu dolanmak ve yeniden kiralama yasağından kurtulmak amacı varsa ortakları yine TMK m. 2 hükmü uyarınca sorumlu tutmak gerekir.

Paylı mülkiyette ise paylı malikler ancak pay ve paydaş çoğunluğu ile kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Keza paylı malın kiraya verilmesinde de aynı çoğunluğun elde edilmesi gerekir³⁶⁰. O halde tahliye sonrasında yeniden kiralama yasağına aykırı olarak kiraya vermek noktasında paydaşlar pay ve paydaş çoğunluğu ile hareket edebilirler. Pay ve paydaş çoğunluğu hem tahliye yönünden hem de yeniden kiralama yönünden aynı kişilerin sayesinde gerçekleşmiş ise sorumlu kişilerin tespiti açısından sorun yaşanmaz. Ancak kiralananın tahliyesini kabul eden paydaşlar ile kiralananın yeniden kiraya verilmesine onay veren paydaşlar farklı kişiler ise kimlerin sorumlu olacağı meselesi karşımıza çıkar. Bu doğrultuda TBK m. 355 hükmü kapsamında yasağa aykırılığı kira konusunun yeniden kiraya verilmesini sağlayan paydaşların gerçekleştirdiği açıktır. Bu

³⁵⁸ Elbirliğiyle mülkiyette ortakların birlikte hareket etmesi gerektiği yönünde Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 3. HD. E. 2022/3524 K. 2022/9634 T. 20.12.2022 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.06.2024).

³⁵⁹ TBK m. 61 hükmü şu şekildedir: “Birden çok kişi birlikte bir zarara sebebiyet verdikleri veya aynı zarardan çeşitli sebeplerden dolayı sorumlu oldukları takdirde, haklarında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanır.”

³⁶⁰ “... adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi ... gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.” (TMK m. 691/1), ayrıca bu hususta bkz. Özcan, *Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri*, s. 68 vd.

nedenle yalnızca kiralananın yeniden kiralanmasını kabul eden paydaşların önceki kiracıya karşı sorumlu olması gerekmektedir³⁶¹. Paylı mülkiyette, paydaşların müteselsil sorumluluğundan bahsedilebilmesi için zarar noktasında TBK m. 61 hükmü uyarınca ortak kusurları var olmalıdır³⁶². Bu durumda kiralanın yeniden kiralanmasına onay veren paydaşlar ortak kusurları ile zarara sebebiyet verdiklerinden müteselsil olarak önceki kiracıya karşı sorumludurlar. Diğer bir ifadeyle kira konusunun yeniden kiralanmasına karşı çıkan, bu hususta olumsuz oy kullanan paydaşların sorumluluğundan bahsedilememelidir.

3.3.3. Kiraya Veren Malik Olmadığı Hallerde

Hukukumuz açısından yukarıda da ifade edildiği üzere kiraya veren sıfatını taşımak için malik olunması gerekmemektedir³⁶³. Dolayısıyla kiracının tahliyesini mülkiyet hakkına sahip olmasa dahi kiraya verenin sağlaması mümkündür. Kira konusunun TBK m. 355 hükmüne aykırı olarak yeniden kiraya verilmesi durumunda bunun malik tarafından yahut tahliyeyi sağlayan kiraya veren ya da üçüncü bir şahıs tarafından gerçekleştirilmesi mümkündür. Eğer yeniden kiralama yasağına aykırı davranan ve tahliyeyi sağlayan kişi kiraya veren ise TBK m. 355 hükmü kapsamında önceki kiracıya karşı tazminat sorumluluğu söz konusu olur. Eğer yeni kira sözleşmesi malik ya da onun yetkilendirildiği üçüncü bir kişi tarafından yapılırsa, bu halde de malikin TBK m. 355 hükmü kapsamında yine sorumlu olduğunun kabulü en makul çözüm olarak görülebilir.

Bu noktada hukukumuzda, tartışmalı olmakla birlikte, kiraya veren sıfatına sahip olmasa dahi malikin TBK m. 350 ve 351 hükümlerinden kaynaklı yani gereksinim sebebiyle ve yeniden inşa ve imar amacıyla tahliye davası açması mümkündür³⁶⁴. Böyle hallerde malik, kiraya veren sıfatı olmasa bile kiracının tahliyesini sağlayabilir. Malik bu durumda gerek kendisi gerekse de yetkilendirdiği bir kişi eliyle TBK m. 355 hükmüne aykırı olarak yeni

³⁶¹ Fakat hem hangi paydaşların yeniden kiralamaya onay verdiğinin tespiti önceki kiracı açısından hem de hangi paydaşların yeniden kiralamaya karşı çıktığının ispatı paydaşlar açısından güçlük arz edecektir.

³⁶² Yıldırım, “Paylı Mülkiyet Sorumluluk”, s. 202.

³⁶³ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 421; Zevkliler ve Gökyayla, *Özel Borç İlişkileri*, s. 128; “Kira sözleşmesinin geçerli olması için kiraya verenin malik olması gerekmemektedir. Kiraya veren malik olmasa da sözleşme geçerlidir ve taraflar sözleşme hükümleriyle bağlıdır.” Yargıtay 3. HD. E. 2022/3469 K. 2022/7089 T. 27.9.2022 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.06.2024).

³⁶⁴ Burcuoğlu, *Kiracının Tahliye Edilmesi*, s. 56-57; Akgün Akay, *Sona Erme Sebepleri*, s. 74; bu hususun ifade edildiği kararlar için bkz. Yargıtay 6. HD. E. 2014/2485 K. 2014/3405 T. 20.3.2014 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.06.2024); Yargıtay 6. HD. E. 2015/966 K. 2015/6001 T. 16.06.2015 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 25.06.2024).

bir kira sözleşmesi akdederse malik bu durumda önceki kiracıya karşı tazminat borçlusu olarak sorumlu olmaktadır.

3.3.4. Üçüncü Kişinin (Yeni Kiracının) Durumu

Kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırı olarak üçüncü kişi ile akdettiği kira sözleşmesi daha önceden de ifade edildiği üzere geçerlidir³⁶⁵. Yeniden kiralama yasağına ilişkin TBK m. 355 hükmü, önceki kiracının üçüncü kişi yani yeni kiracı yahut da başkaca bir sıfatla kiralanandan faydalanan kimseye karşı öne sürülebilecek bir tazminat talebi düzenlememiştir³⁶⁶. Bu bağlamda üçüncü kişinin TBK m. 49/2 hükmü uyarınca sorumlu olup olmadığı hususu tartışılabilirse de bu durum yeniden kiralama yasağının kapsamı dışında kalmaktadır.

3.4. Yeniden Kiralama Yasağına Dair Davaların Usul Hukuku Açısından Değerlendirilmesi

3.4.1. Görevli Mahkeme

Yeniden kiralama yasağına ilişkin olarak açılacak tazminat davasında hangi mahkemenin görevli olduğu meselesi de önem arz etmektedir. Meselenin teorik ve uygulama boyutu açısından değerlendirilmesi gerekir. HMK öncesi dönemde asliye hukuk mahkemeleri ile sulh hukuk mahkemelerinin görev alanı belirlenirken HUMK m. 8 hükmü kira sözleşmesi kapsamında “*her türlü tahliye, aktin feshi yahut tesbit davaları, bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık olarak açılan davalar*” açısından sulh hukuk mahkemelerini görevli görmekteydi. Bu sebeple yeniden kiralama yasağına ilişkin tazminat davalarının bu işlerden hiçbiri ile bağlantılı olmadığı ve sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına giren bir hal olmadığı kabul edilmekteydi. Hasılı görev noktasında davanın değerine göre hareket edilmekte, belirli bir değeri aşan davalarda sulh hukuk mahkemeleri, aşmayan davalarda ise sulh hukuk mahkemesi görevli kabul edilmekteydi³⁶⁷.

³⁶⁵ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 751; Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 323,325; Gümüş, *Özel Hükümler C. 1*, s. 340-341; Doğan, *Sözleşmelerin Sona Ermesi*, s. 147; Aydoğdu ve Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 660.

³⁶⁶ Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 751.

³⁶⁷ Sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu davaların, dava değeri üzerinden belirlendiği dönemde verilen bir kararda Yargıtay şu şekilde hüküm kurmuştur: “*Somut olayda, davalıya ait taşınmazdaki çay ocağını kiracı olarak işleten davacının davalı kurumun mecuru kendisinin işleteceğinden bahisle tahliyesinin istendiği, bunun üzerine davacıda bu mecuru kendi iradesiyle tahliye etmiştir. Davacı, çay ocağından tahliye edildiği halde 3 yıl süre dolmadan bu yerin Ramazan Dayan isimli 3.kişiye kiraya verildiğini, bu durumun*

Buna karşın HMK ise sulh hukuk mahkemelerinin görev alanını belirlerken dava değer ve tutarına bakmaksızın kira ilişkisinden doğan davalarda sulh hukuk mahkemelerini görevli kabul etmiştir (HMK m. 4). Görüldüğü üzere kanun koyucu HUMK dönemine nazaran sulh hukuk mahkemelerinin görev alanını genişletmiş ve kira sözleşmesi yerine “kira ilişkisinden doğan” tabirini kullanmayı tercih etmiştir. Bu nedenle yeniden kiralama yasağına ilişkin davanın kira ilişkisinden doğup doğmadığının değerlendirilmesi gerekir.

Esasen yeniden kiralama yasağına ilişkin TBK m. 355 hükmünün uygulanacağı zaman eski kiracıyla kiraya veren arasında yürürlükte olan bir kira sözleşmesi mevcut değildir. Tahliye kararıyla birlikte taraflar arasındaki kira sözleşmesi sona ermiştir³⁶⁸. İfade edildiği üzere TBK m. 355 hükmü de esasen kanundan doğan bir sorumluluktan ibarettir. Ancak buna rağmen öğretide bir görüş ve uygulamada Yargıtay, yeniden kiralama yasağına dair açılan davalarda görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğu kanaatindedir³⁶⁹. Burada

6570 sayılı yasanın 15.maddesine aykırılık teşkil ettiğini iddia ederek, mecurda kendisinin kiracı olduğunun tesbitine, olmadığı takdirde 20.000 (yirmibin) YTL tazminatın tahsiline karar verilmesini talep etmektedir. Dolayısıyla dava kiracılığın tesbiti ile 20.000 (yirmibin) YTL tazminat istemine ilişkindir.

HUMK 8.maddesinde davanın değerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu dava ve işler sayılmıştır.

Dava yukarda belirtilen niteliği itibariyle anılan madde de açıklanan işlerden hiçbirisine bağlı değildir.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunun 21.7.2004 tarih ve 5219 sayılı yasa ile değişik 8.maddesinde değer veya miktarı 5000 (beşbin) YTL yi geçmeyen davalara Sulh Hukuk Mahkemelerinde bakılacağı hükmü getirilmiştir.

Davada 20.000 (yirmibin) YTL tazminat istemi nazara alındığında davaya bir kül halinde Asliye Hukuk Mahkemesinde bakılmak üzere dava dilekçesinin görev nedeniyle reddine karar verilmesi gerekirken, esasa ilişkin hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” Yargıtay 3. HD. E. 2005/12839 K. 2005/13631 T. 12.12.2005 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 26.06.2024).

³⁶⁸ Bu husus bir Yargıtay kararında şöyle ifade edilmiştir: “Olayda davacının tahliyesinden sonra kiralayanın binada boş olan kısımları kiraya vermesinden, yeniden inşa işinin bir süre geriye bırakıldığı ya da bundan vazgeçildiği anlaşılmaktadır. Dava açıldığı tarihte, davacının tahliye ettiği yerin henüz kiraya verilmediğinde bir uyumsuzluk yoktur. Davacı burayı kiralamada ancak 6570 sayılı Yasanın 15. maddesinde öngörülen biçimde yasal bir tercih hakkına sahiptir. Aynı yerde kiracı sıfatını kazanması için ise yeni bir kira sözleşmesine gerek vardır. Eski kira sözleşmesi kesin tahliye kararıyla ortadan kalktığına ve yeni bir kira sözleşmesi hususunda tarafların icap ve kabulü bulunmadığına göre, davacı mahkeme kararı ile tahliye ettiği yerde kiracılık sıfatına sahip değildir.” Yargıtay 13. HD. 1983/6882 K. 1983/8989 T. 16.12.1983 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 26.06.2024).

³⁶⁹ Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 316; bu husus bir Yargıtay kararında kendisine şu şekilde yer bulmuştur: “01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nun Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevini düzenleyen 4. maddesinin 1 / a bendi gereğince kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yolu ile tahliyesine dair hükümler ayrı olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil tüm uyumsuzlukları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar Sulh Hukuk Mahkemesi'nin görevine girmektedir. Mülga 1086 Sayılı HMUK'dan farklı olarak bu düzenlemede miktar ayırımı yapılmaksızın tahliye, alacak, tazminat, kiracılık sıfatının tespiti gibi tüm kira ilişkisinden kaynaklanan uyumsuzlukların çözüm yeri Sulh Hukuk Mahkemesi olarak gösterilmiştir.

Olayımıza gelince; Taraflar arasındaki uyumsuzluk kira sözleşmesinden kaynaklanan Türk Borçlar Kanununun 355/ 2. maddesi gereğince kiracı tarafından açılmış olan tazminat istemine ilişkindir. Görev

“kira ilişkisi” ibaresinin son derece geniş yorumlandığı ve sona ermiş dahi olsa kira ilişkisi ile dolaylı bağlantının da görevli mahkemenin tespitinde dikkate alındığı kanaatine varılabilir.

3.4.2. Yetkili Mahkeme

Önceki kiracının, yeniden kiralama yasağına aykırılık sebebiyle açacağı dava yetki açısından özellikli bir durum yoktur. Yetkili mahkeme HMK m. 5 vd. hükümlerine göre belirlenir. Ancak özel olarak vurgulanması gereken bir mesele bulunmaktadır. Yeniden kiralama yasağı bir sözleşme yükümlülüğüne ilişkin değildir. Bu sebeple sözleşmeye dair yetki kurallarının uygulanmaması gerekir. Diğer bir ifadeyle sözleşmeden doğan bir dava olarak HMK m. 10 hükmünün burada uygulanması mümkün değildir.

3.4.3. İspat

3.4.3.1. İspat Yükü ve İspatı Gereken Hususlar

Yeniden kiralama yasağına aykırılık sebebiyle açılacak davalarda TMK m. 6 ve HMK m. 190 hükümlerinden farklı bir düzenleme olmadığından ispat yükü kiracının üzerindedir³⁷⁰. Öncelik hakkının ispat edilmesi durumunda bu hakkın kullandırıldığı ya da yasağı aykırı davranış için haklı bir sebebin bulunduğu iddiası³⁷¹ ise yukarıda da ifade edildiği üzere kiraya veren tarafından ispat edilmek zorundadır. Götürü olarak belirlenen tazminat miktarı açısından kiracının ispat yükünün kapsamı ise yukarıda incelenmiştir³⁷².

İspat yükü ilke olarak kiracıda olmakla birlikte, kiracının kiraya verene karşı açılacak olan tazminat davasında ispat etmesi gereken hususlar, sorumluluğun niteliğine bağlıdır. Bu noktada genel olarak bir haksız fiil sorumluluğundan bahsedilebilmesi için iddia edilen hukuka aykırı haksız bir fiilin, zararın ve hukuka aykırı fiil ile zarar arasındaki uygun illiyet

kamu düzenine ilişkin olup yargılamanın her aşamasında resen gözetilmelidir. Mahkemece açıklanan gerekçeyle görevsizlik kararı verilmesi gerekirken yargılamaya devam edilerek uyuşmazlığın esası hakkında karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.” Yargıtay 3. HD. E. 2017/2186 K. 2017/11652 T. 11.9.2017 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 26.06.2024). Aynı yönde bkz. Yargıtay 3. HD. E. 2017/4956 K. 2019/871 T. 7.2.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 26.06.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/4122 K. 2019/282 T. 17.1.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 26.06.2024); Ankara BAM 15. HD. E. 2018/3452 K. 2020/17 T. 14.1.2020 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 26.06.2024).

³⁷⁰ Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 942.

³⁷¹ “...Davaya konu olan olayda boşaltılan dükkâna sonradan ihtiyaç kalmadığına dair mücbir bir sebebin varlığı da isbat edilmemiştir...” Yargıtay 4. HD. E. 1986/7111 K. 1986/7915 T. 20.11.1986 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 26.06.2024).

³⁷² Bu hususta bkz. 3.1.1.2.

bağının ispat edilmesi gerekmektedir (TBK m. 350)³⁷³. Elbette kusursuz sorumluluk hallerinde kusurun ispatı gibi bir gereklilik söz konusu olmaz³⁷⁴. Buna karşın zarar gören, zararını ispat etmekle birlikte zarar miktarını ispat edemiyorsa bu durumda TBK m. 50/2 hükmü uyarınca zarar miktarını hakkaniyete göre hâkim tespit eder³⁷⁵. Bu noktada mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde uygulamada tazminat sorumluluğu daha önceden de bahsedildiği üzere içtihat hukuku ile benimsenmiş bulunmaktaydı³⁷⁶. Söz konusu içtihatlar yeniden kiralama yasağına aykırılığı çoğu kez bir haksız fiil olarak görmekteydi³⁷⁷. Bu kapsamda ispat hukuku açısından da haksız fiillerdeki ispat esaslarına vurgu yapılmış olmakla birlikte, kusurun ispatına değinilmemiştir³⁷⁸.

Sorumluluğun sözleşmeye dayandırıldığı hallerde, sözleşme yükümlülüğünün ihlal edilmesi, bu ihlalden kaynaklı zararın oluşması, zarar ile ihlal arasında uygun bir illiyet bağının bulunması ve son olarak ise borçlunun kusurlu olması gerekmektedir³⁷⁹. Elbette TBK m. 112 hükmü uyarınca ihlali gerçekleştiren kusurlu kabul edildiğinden, kusursuz olduğunu borçlu kendisi ispat etmelidir³⁸⁰. Nitekim zararın varlığı ispat edilmekle birlikte miktarının ispat edilememesi halinde “*Haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler, kıyas yoluyla sözleşmeye aykırılık hâllerine de uygulanır.*” diyen TBK m. 114/2 hükmünün gereği olarak TBK m. 50/2 hükmü burada da uygulanır. Yeniden kiralama yasağına aykırılık sözleşme esasına dayanmadığından, bu ilkelerin doğrudan geçerli bir sözleşme varmış gibi TBK m. 355 hükmüne uygulanması mümkün değildir. Uygulamada mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde sözleşme sorumluluğuna (BK m. 96, TBK m. 112)

³⁷³ Haksız fiilin unsularına dair bkz. Eren, *Borçlar Genel*, N. 1610; Baysal, *Haksız Fiil Hukuku*, N. 2.1 vd.

³⁷⁴ Kusursuz sorumluluğun doğmasının bir sebebinin de kusurun ispatının güç olması olduğu yönünde bkz. Baysal, *Haksız Fiil Hukuku*, N. 2.71 vd. Ayrıca kusursuz sorumluluğa dair bkz. **Baysal, N. 3.1 vd.**

³⁷⁵ Eren, *Borçlar Genel*, N. 2280.

³⁷⁶ Tandoğan, *Borçlar Özel C: I/2*, s. 267.

³⁷⁷ Yeniden kiralama yasağını haksız fiil temelinde değerlendiren eski tarihli bir karar için bkz. Yargıtay 4. HD. E. 1982/5958 K. 1982/7950 T. 20.09.1982 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 27.06.2024).

³⁷⁸ Davacının ispatla yükümlü olduğu hususları açıklayan ancak kusur hususuna değinmeyen kararda Yargıtay; “*Davalının 6570 sayılı Yasadan kaynaklanan hukuka aykırı eylemi, mahkemenin de kabul ettiği gibi tartışmasızdır. Davalının bu hukuka aykırı eyleminden tazmin sorumluluğu doğması için, özellikle zararın ve varlığının, hukuka aykırı eylemle bu zarar arasında illiyet bağının; başka bir anlatımla zararın, bu hukuka aykırı eylemin uygun sebep ve sonucu olduğunun kanıtlanması zorunludur.*” Yargıtay 4. HD. E. 1982/5958 K. 1982/7950 T. 20.09.1982 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 27.06.2024).

³⁷⁹ Konuyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. Kılıçoğlu, *Genel Hükümler*, s. 823 vd.

³⁸⁰ Eren, *Borçlar Genel*, N. 3328.

vurgu yapıldığına denk gelinse dahi, ispat ve kusur noktasında sözleşme ilkelerine bir gönderme yapılmamıştır.

Netice itibarıyla, kiraya verenin TBK m. 355 hükmü uyarınca söz konusu olan sorumluluğu kanundan doğan bir sorumluluktur. Burada TBK m. 355 hükmüne aykırılık halinde kanundan doğan yükümlülüğün ihlali ispat edilmelidir. Bu ihlal ispat edildikten sonra zararın veya zarar miktarının asgari sorumluluk miktarı açısından ispatı gerekmemektedir³⁸¹. Bunun yanı sıra ihlal ile zarar arasında bir illiyet bağı da aranmamaktadır. Ancak götürü miktarı aşan kısım için zararın ve zarar miktarının ispatı gerektiği gibi ihlal ile zarar arasındaki uygun illiyet bağının da ispat edilmesi gerekmektedir³⁸². Yine yukarıda da ifade edildiği üzere götürü miktarı aşan bir zararın varlığı ispat edilmekle birlikte miktarı ispat edilemiyorsa TBK m. 50/2 hükmü kıyasen uygulanabilir. Kusurun ispatının gerekip gerekmediği ise aşağıda ayrıca incelenecektir.

Yeniden kiralama yasağının uygulamasında kiraya verenin tahliye davası açması ve cebri icra yoluyla tahliyenin gerçekleşmiş olması arandığından, kiracı kendisinin gereksinim ya da yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye edildiğini kolaylıkla ispat edebilir. Öncelik hakkının var olduğu da yine aynı şekilde kolaylıkla ispatı mümkündür. Ancak kiracının dava açılmadan tahliyeyi gerçekleştirmesi halinde yeniden kiralama yasağının uygulama alanı bulabileceği kabul edilirse bu durumda kiracının kiraya verenin talebiyle gereksinim ya da yeniden inşa ve imar sebebiyle kira konusunu tahliye ettiğini ispat etmesi gerekir³⁸³.

3.4.3.2. Kusurun İspatı

Sorumluluk hukukumuzun esasını kusur sorumluluğunun oluşturduğu açıktır³⁸⁴. Gerçekten de gerek haksız fiiller açısından TBK m. 49 hükmü gerekse de sözleşmeler açısından TBK m. 112 hükmü sorumluluk bakımından kusura vurgu yaptığı için, kusursuz sorumluluğun ancak kanunda görülen istisnai hallerde söz konusu olabileceği kabul edilmektedir³⁸⁵. Kiraya verenin sorumluluğu açısından TBK m. 355 hükmü, kusura özel olarak vurgu yapmadığı gibi kiraya verenin kusurunun aranmaması gerektiğini de açıkça ifade

³⁸¹ Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 942.

³⁸² Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 88; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 374.

³⁸³ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 536; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 70.

³⁸⁴ Eren, *Borçlar Genel*, N. 1529; Baysal, *Haksız Fiil Hukuku*, N. 2.69-2.70 vd.

³⁸⁵ Eren, *Borçlar Genel*, N. 1530; Çağa, *Sözleşmeden ve Haksız Fiilden Doğan Sorumlulukların Birleşmesi*, s. 10.

etmemiştir. Ne var ki, TBK m. 355 hükmü kiraya verenin ancak “*haklı sebebi*” varsa sorumluluktan kurtulabileceğini ifade etmiştir. Bu sebeple TBK m. 355 hükmü açısından kiraya verenin kusurunun aranmadığı, ancak haklı sebeple sorumluluktan kurtulmasının mümkün olduğu öğretide kabul edilmektedir³⁸⁶. Ancak, kiraya verenin haklı sebebinin bulunmadığı hallerin bazısında kusurunun olması da mümkündür. Ne var ki haklı sebebin kesin olarak kusurla eş değer olup olmadığı, haklı sebep ifadesinin sırf kusursuz sorumluluk hali oluşturmak için kullanılıp kullanılmadığı kanundan ve gerekçeden anlaşılmamaktadır.

3.4.4. Arabuluculuk

3.4.4.1. Zorunlu ve İhtiyari Arabuluculuk Kavramları

Uyuşmazlıkların uzun süren ve masraflı yargılamalar ile mahkemelerde çözülmesi, uyuşmazlıkların devlet yargısı dışında çözülmesine dair getirilen çözüm yolları öğretide “alternatif uyuşmazlık çözüm yolları” olarak tanımlanmaktadır³⁸⁷. Arabuluculuk da en sık başvuru alan alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından biridir³⁸⁸. Kanun koyucu da arabuluculuğu “.. *Sistematik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretmediklerinin ortaya çıkması hâlinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemi..*” (HUAK m. 2/1 bent b), olarak tanımlanmıştır. Buna göre arabulucu ilke olarak uyuşmazlığa bir çözüm önerisi getirememektedir³⁸⁹. Ancak, taraflar çözüm üretemezse arabulucu son çare olarak HUAK m. 15/7 hükmü uyarınca çözüm önerisi getirebilir³⁹⁰. Temelde gönüllülük esasına tabi olan bu süreç “*ihtiyari*”dir³⁹¹. Nitekim, kanun koyucu da arabuluculuğun tanımında

³⁸⁶ Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 89.

³⁸⁷ Azaklı Arslan, *Medenî Usûl Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk*, s. 23; Aydın, *Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, s. 7 vd.

³⁸⁸ Taşpolat Tuğsavul, *Türk Hukukunda Arabuluculuk (6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde)*, s. 21.

³⁸⁹ Azaklı Arslan, *Medenî Usûl Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk*, s. 26.

³⁹⁰ Aydın, *Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, s. 34; hükmün eleştirisi için bkz. Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 100-101.

³⁹¹ İradi olma (gönüllülük) arabuluculuğun temel ilkelerindedir, bu konuda bkz. Ekmekçi vd., *Arabuluculuk*, s. 28 vd.; Aydın, *Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, s. 22 vd.

dahi bu şekilde öngörmüştür. Bu şekilde yürütülen arabuluculuk süreci “*ihtiyari arabuluculuk*” olarak tanımlanmaktadır³⁹².

Buna karşın kanun koyucu bazı durumlarda, devlet yargısından ya da tahkimden önce, bunlara bir alternatif olmaktan öte ön aşama olarak arabuluculuğa başvuruyu zorunlu görmektedir³⁹³. Bu kapsamda kalan arabuluculuk “*zorunlu arabuluculuk*” olarak tanımlanmaktadır³⁹⁴. Eğer kanun koyucu bir davanın açılması için arabulucuya başvurulması gerekliliği öngörmüş ise bu kapsamdaki arabuluculuk “*dava şartı*” olmaktadır (HUAK m. 18/A/1). Dava şartı arabuluculuğun açılacak bir davaya etkisi ise HUAK m. 18/A/2 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, arabuluculuğa başvurulması gereken durumlarda davacı, arabuluculuk süreci sonunda bir anlaşmaya varılmadığına dair anlaşmama tutanağını da dava dilekçesine eklemek zorundadır. Eğer bu zorunluluğa uyulmaz ve mahkemece yapılan ihtarla rağmen bu eksiklik giderilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmadan davanın usulden reddine karar verilir. Ancak eğer davacı arabulucuya hiçbir başvuruda bulunmamış ise açılan davanın doğrudan dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilmelidir. Görüldüğü üzere zorunlu arabuluculuk sürecinin atlanması açılan bir davanın usulden reddi ile neticelenmektedir. Bu noktada kanun koyucu, zorunlu arabuluculuğu daha sonradan tamamlanabilir bir dava şartı olarak da düzenlememiştir³⁹⁵.

³⁹² Badur, “Anlaşma Belgesi”, s. 50-51; Aydın, *Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, s. 28.

³⁹³ Taşpolat Tuğsavul, *Türk Hukukunda Arabuluculuk (6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde)*, s. 105; Azaklı Arslan, *Medenî Usûl Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk*, s. 29-30.

³⁹⁴ Azaklı Arslan, *Medenî Usûl Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk*, s. 29; Aydın, *Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, s. 28-29.

³⁹⁵ Aydın, *Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*, s. 66; dava şartı arabuluculuğa başvurunun tamamlanabilir bir eksiklik olmadığı yönünde bir Yargıtay kararında şöyle ifade edilmiştir: “Bununla birlikte, yine çekişmeli alacaklının arabulucuya başvuru için süre verilmeden davanın usulden reddi kararı verilmesinin yasaya aykırı olduğu hususuna gelince; 6235 sayılı HUAK’ın 18/A-2. bendine göre, “Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın, davanın dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir.” hükmüne aykırıdır. Bu hüküm uyarınca “herhangi bir işlem yapılmadan” tabirinden kasıt arabulucuya başvuru için taraflara süre verilmeyeceği, başka hiçbir usuli işlem yapılmadan davanın usulden reddine karar verilmesi gerektiğidir. Bu nedenle, yasanın çok açık hükmü karşısında zorunlu arabuluculukta arabulucuya başvuruya ilişkin dava şartı davadan önce gerçekleştirilmek zorunda olup HMK’nın 115/2. maddesi kapsamında tamamlanabilir bir dava şartı olarak görülmemiştir.” Yargıtay 6. HD. E. 2022/4765 K. 2022/5915 T. 20.12.2022 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 28.06.2024).

3.4.4.2. Zorunlu Arabuluculuğun Yeniden Kiralama Yasağı ile Bağlantısı

Kira uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuğun öngörülmüş olması³⁹⁶, TBK m. 355 hükmü açısından iki noktada önem arz eder. Gerçekten de TBK m. 355 hükmü, gereksinim ya da yeniden inşa ve imar hallerinde uygulanabilen bir hüküm olduğundan öncelikle bir tahliye davasından bahsedilmelidir. Bu nedenle tahliye davasından önce kiraya verenin arabulucuya başvurması gerekir³⁹⁷. Bu aşamadaki arabuluculuk sürecinde taraflar yeniden kiralama yasağına ilişkin bir anlaşmaya varabilirler. Böyle bir anlaşmada taraflar, dava açılmadan tahliyeyi ve akabinde kiraya verenin yeniden kiralama yasağına aykırı davranışı halinde karşılaşılabilecek tazminat sorumluluğunu ya da tahliye için belirli bir bedelin ödenmesini öngörebilir³⁹⁸. Bu noktada tarafların TBK m. 355 hükmüne dair yaptıkları anlaşmalar irade serbestisi gereği yukarıda da ifade edildiği üzere geçerlidir. Ne var ki tahliye için bir bedelin ödendiği hallerde, bunun TBK m. 355 hükmü kapsamındaki sorumluluğa etkisinin tartışılması gerekir. Kanaatimizce bu bir yorum meselesidir. Tahliye için ödenen bedelin sırf tahliye masrafları için ödendiğine kanaat getiriliyorsa bu halde TBK m. 355 hükmü kapsamında kiraya verenin sorumluluğundan bahsedilebilir. Buna karşın kiracının tahliye için aldığı bedeli, TBK m. 355 hükmü kapsamında bir dava açmaması için aldığına kanaat getirilirse, kiracının daha sonra TBK m. 355 hükmü kapsamında bir dava açmaması gerekmektedir.

İkinci bir husus ise kiracı tahliye edildikten sonra, kiraya veren yeniden kiralama yasağına aykırı davranır ve kiracı da bu sebeple bir tazminat davası açarsa bu ihtimalde de kiracı tazminat davası öncesinde arabulucuya başvurmak zorundadır³⁹⁹. Zira arabulucuya başvuruyu zorunlu gören HUAK m. 18/B/1 bent a hükmünde “*kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar*” şeklinde oldukça geniş bir ifade kullanılmıştır. O halde görev

³⁹⁶ Kira uyuşmazlıklarında zorunlu arabuluculuğun adı, konut ve çatılı işyeri kirası ya da ürün kirasından kaynaklanan tüm uyuşmazlıklarda geçerli olduğu yönünde bkz. Gündoğdu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk”, s. 853; Çelik ve Doğu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, s. 815-816.

³⁹⁷ Gündoğdu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk”, s. 859; Çelik ve Doğu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, s. 817-818.

³⁹⁸ Anlaşma halinde tarafların kanunda öngörülen sınırlar dahilinde TBK m. 26 hükmü uyarınca serbestçe uzlaşabileceği yönünde, bkz. Gündoğdu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk”, s. 868.

³⁹⁹ Çelik ve Doğu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, s. 817; kira ilişkisinden kaynaklanan tüm maddi manevi tazminat davalarının zorunlu arabuluculuk kapsamında kaldığı yönünde, bkz. Gündoğdu, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk”, 860.

açısından sulh hukuk mahkemesinde görülmesi gereken⁴⁰⁰ bu kapsamdaki davaların dava öncesinde zorunlu arabuluculuğa tabi olması gerekmektedir. Bu noktada artık önceki kiracının tazminat hakkı da doğmuş olduğundan önceki kiracı ile tazminattan sorumlu olan kiraya veren arabuluculuk sürecinde borçlar hukuku çerçevesinde irade serbestisi ilkesi gereğince TBK m. 355 hükmünde düzenlenen tazminatın altında veya üstünde bir tazminat ödenmesi veyahut ödenmemesi şeklinde bir anlaşmaya varabilirler.

Nihayetinde tüm arabuluculuk süreçleri sonunda en önemli husus ise eğer taraflar bir anlaşmaya varırsa anlaşmaya vardıkları hususlar üzerinde bir daha dava açamazlar. Zira HUAK m. 18/5 hükmünde “*Arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılmaz.*” Düzenlemesi yer almaktadır.

3.5. Yeniden Kiralama Yasağına Dair Davaların Tabi Olduğu Zamanaşımı

Yeniden kiralama yasağında önceki kiracının kiraya verenden talep edeceği tazminatın, her alacak hakkı gibi bir zamanaşımına tabi olması gerekmektedir. Kanun koyucu bu hususta özel bir hükme yer vermemiştir. Bu durumda uygulanacak zamanaşımı açısından genel hükümlere uyulması gerekmektedir. Kanundan doğan bir sorumluluk hali için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmediğinden, diğer bir ifadeyle kanunda aksine bir hüküm bulunmadığından TBK m. 355 hükmü kapsamındaki taleplerin TBK m. 146 hükmü gereğince on yıllık zamanaşımına tabi olması gerekir⁴⁰¹. Kiracı ile kiraya veren arasındaki kira ilişkisi mahkeme kararı ya da tarafların anlaşması ile bitmiş olsa dahi zamanaşımı, sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren işlemeye başlamaz. Burada kanundan doğan bir sorumluluk olduğundan zamanaşımı kanunda öngörülen yükümlülüklerin ihlal edildiği andan itibaren başlar. Dolayısıyla kiraya veren yeniden kiralama yasağına aykırı olarak yeni bir kira sözleşmesi akdettikten on yıl sonrasına kadar, önceki kiracının tazminat talep hakkının var olduğu kabul edilmelidir.

Özellikle yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliyede, zamanaşımı süresiyle ilgili bahsedilmesi gereken bir husus bulunmaktadır. Örneğin yeniden inşa süreci çeşitli

⁴⁰⁰ Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu yönünde kararlar için bkz. Yargıtay 3. HD. E. 2017/2186 K. 2017/11652 T. 11.9.2017 (Lexpera/Kazancı), (Erişim Tarihi: 28.06.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/4956 K. 2019/871 T. 7.2.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 28.06.2024); Yargıtay 3. HD. E. 2017/4122 K. 2019/282 T. 17.1.2019 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 28.06.2024); Ankara BAM 15. HD. E. 2018/3452 K. 2020/17 T. 14.1.2020 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 28.06.2024).

⁴⁰¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 542; Gül, “Tazminat ve Hukuki Nitelik”, s. 942; Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 379.

sebeplerle beş yıl sürerse kiraya veren, önceki kiracının sahip olduğu öncelik hakkını kullandırmaz ve kira konusunu yeniden kiralar ise on yıllık zamanaşımı yeni kira sözleşmesinin yapıldığı andan itibaren işlemeye başlar. Böyle bir durumda kiraya verenin sorumluluk süresi uzamış gibi bir sonuç doğmaktadır. Bu sebeple olsa gerek, öğretide üç yıllık süre fiili tahliye tarihiden başlatılmaktadır⁴⁰² ve verilen örnekte öncelik hakkı daha doğmadan sona ermektedir.

Öte yandan mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde ise Yargıtay'ın yeniden kiralama yasağına aykırılığı haksız fiil olarak görme eğilimine uygun olarak zamanaşımı noktasında haksız fiil hükümlerine uyulmaktaydı⁴⁰³. Nitekim mülga GKHK m. 16 hükmü, yeniden kiralama yasağına aykırılığı aynı zamanda suç olarak düzenlediğinden haksız fiilin suç teşkil etmesi de söz konusudur. Bu sebeple BK m. 60/2 (TBK m. 72/1) hükmü gereğince söz konusu cezanın zamanaşımının, açılacak tazminat davası açısından da uygulanması gerektiği kabul edilmekteydi⁴⁰⁴.

Son olarak, TBK m. 355 hükmü kapsamında açılacak davalar zorunlu arabuluculuk kapsamında kaldığından arabulucuya başvurulması ile sürecin sona ermesi arasındaki

⁴⁰² Yavuz, Acar, ve Özen, *Özel Hükümler C. 1*, s. 745; Ceylan, Doğan, ve Akipek Öcal, *Borçlar Hukuku Özel*, s. 359; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2*, s. 538; Öcal Apaydın, “Yeniden Kiralama Yasağı”, s. 71.

⁴⁰³ Yeniden kiralama yasağına aykırılığı haksız fiil temelinde değerlendirip, haksız fiil zamanaşımını uygulayan GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde verilen bir kararda Yargıtay; “İhtiyaca dayalı olarak tahliye edilen taşınmazın kanuni süre içinde mücbir sebep olmaksızın eski kiracısı dışında üçüncü bir kişiye kiraya verilmesi 6570 Sayılı Yasanın 15.maddesine aykırılık teşkil etmektedir. Davalının kanun hükmüne aykırı hareketi esasen haksız fiili niteliğinde olup zamanaşımı süresinin buna göre belirlenmesi gerekmektedir...” Yargıtay 6. HD. E. 2012/18705 K. 2013/4248 T. 12.03.2013 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 29.06.2024).

⁴⁰⁴ GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde yeniden kiralama yasağına aykırılığın suç teşkil etmesi sebebiyle ceza zamanaşımının uygulanması gerektiğini belirten kararda Yargıtay; “Davaya konu olan olayda, yasa koyucu gerek ihtiyaç, gerekse yeni inşaat ve tamirat nedeniyle yargı kararlarıyla gerçekleşen tahliyelerde sadece taşınmazın üçüncü kişiye kiraya verilmemesini buyurucu kurala bağlamıştır. Bunun dışında tahliye edilen yerin boş bırakılması hali için özel bir kural getirmemiştir. Dairenin, esas: 1984/5291, karar: 1985/6931 sayılı ve 25/09/1984 günlü kararında da belirtildiği gibi kanun koyucunun açık ve sınırlı bir biçimde hukuka aykırı kabul ederek oluşturduğu sorumluluğun kapsamı Medeni Kanunun 1. maddesindeki kanun boşluğu kural ile doldurulamayacağı gibi, özel yasa hükmünde yasaklanmamış olması karşısında aynı Kanunun 2. maddesindeki hükmüne dayanılarak kiralananın boş bırakılmasının doğruluk ve güven kurallarına aykırı olduğu da kabul edilemez. Bu nedenle mahkemenin zamanaşımını az önce belirtilen hallerde olduğu gibi hukuka aykırılığın gerçekleştiği gün olan üçüncü kişiye kiraya verme tarihinden başlatılarak bu konudaki def'inin reddine karar vermiş olması da isabettir. Esasen Borçlar Kanununun 60. maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre tazminat davası ceza kanunları gereğince süresi daha uzun zamanaşımına tabi cezayı gerektiren bir eylemden doğmuş ise kişisel davaya da o zamanaşımı uygulanır. Davalıların eylemleri 6570 sayılı Kanunun 16. maddesi hükmünce cezayı gerektirmektedir ve cezanın miktarı itibarıyla da tabi olduğu zamanaşımı beş yıldır. Davalıların suç teşkil eden eylemi işledikleri tarihle davanın açıldığı gün arasında bir yıldan fazla bir süre geçmediğinden zamanaşımı def'inin reddine karar verilmiş olması belirtilen nedenle de sonucu itibarıyla doğrudur.” Yargıtay 4. HD. E. 1986/7111 K. 1986/7915 T. 20.11.1986 (Kazancı), (Erişim Tarihi: 29.06.2024).

sürede zamanaşımı işlemez ve durur. Zira HUAK m. 16/2 hükmünde “Arabuluculuk sürecinin başlamasından sona ermesine kadar geçirilen süre, zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin hesaplanmasında dikkate alınmaz.” düzenlemesi yer almaktadır⁴⁰⁵.

⁴⁰⁵ Arabuluculuk sürecinde zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerin işlemeyeceği Yargıtay tarafından bir kararında şu şekilde ifade edilmiştir: “Eldeki davada, davanın niteliği gereği zorunlu arabuluculuk kapsamında kaldığı; taraflar arasında arabuluculuk görüşmelerinin başladığı 23/07/2019 tarihinden sona erdiği 29/08/2019 tarihine kadar zaman aşımı süresinin durduğu, 29/08/2019 tarihinden itibaren tekrar işlemeye başlayan iki yıllık zaman aşımı süresinin son günü olan 02/09/2019 tarihinde eldeki davanın açıldığı anlaşıldığından, davalı vekilinin zamana aşımı savunmasının da dosya içeriğine uygun olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.” İzmir BAM 4. HD. E. 2021/1395 K. 2024/676 T. 11.3.2024 (Lexpera), (Erişim Tarihi: 29.06.2024).

SONUÇ

Günümüz hukukunda, sözleşmenin tarafları arasındaki dengeyi ve bunun yanı sıra zayıf tarafı koruyan hükümlere sıklıkla rastlanır. Kanun koyucumuz da aynı şekilde kiracının tahliyesini güçleştiren hükümlere uzun bir süredir hukukumuzda yer vermektedir. Bu doğrultuda TBK m. 355 hükmünde düzenlenen yeniden kiralama yasağı kapsamında, kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesi sonrası eski kiracıdan başkasına kiralınması, yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye halinde eski haliyle eski kiracıdan başkasına kiralınması ve inşa veya imar faaliyetleri gerçekleşmişse eski kiracıya öncelik hakkı kullandırılmadan başkasına kiralınması hallerinde kiraya veren için tazminat sorumluluğu öngörülmüştür. Bu çalışmanın esasını oluşturan yeniden kiralama yasağının incelenmesi neticesinde şu neticelere varılmıştır:

1. Yeniden kiralama yasağı yalnızca konut ve çatılı işyerine dair kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmakta olup, bu yasağın kıyas yoluyla dahi diğer sözleşme türlerine uygulanması mümkün değildir. Yasak, mülga GKHK'nin yürürlükte olduğu dönemde de mevcut olmakla beraber, o dönem için özel hukuk açısından bir yaptırım öngörülmemiş ancak ceza hukuku açısından yaptırma yer verilmiştir. Bugün içinse, cezai yaptırım kaldırılırken, geçmişte yargı içtihatları ile benimsenen tazminat sorumluluğu TBK m. 355 hükmü kapsamında kanuni bir zemine oturtulmuştur.

2. Kanun koyucu yeniden kiralama yasağını yalnızca gereksinim veya yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye hallerinde öngörmüştür. Bu sebeple bunlar dışındaki tahliye durumlarında söz konusu yasak yine kıyasen olsa bile uygulanamaz.

Yasak nispi emredici şekilde düzenlemiş olmakla birlikte doğrudan kanundan doğan bir sorumluluğu ele almaktadır. Bu sebeple haksız fiile ya da sözleşmeye dair ilkeler ancak yasağın esasına uygun olarak kıyasen uygulanabilir.

3. Yargıtay, yeniden kiralama yasağından bahsedebilmek için mutlak şekilde kiraya verenin tahliye davası açarak, tahliyeyi dava sonrasında cebri icra yoluyla gerçekleştirmesi gerektiği kanaatinde. Söz konusu yaklaşım öğretide oldukça eleştirilmiş olmakla beraber, içtihat yerleşik hale gelmiş görülmektedir. Bu durum hükmün uygulama alanını daraltmaktadır.

4. Yeniden kiralama yasağı kapsamında kalan tahliye sebeplerine dayalı olarak, kiraya veren sıfatını taşımayan malikin de tahliye davası açabileceği yargı içtihatlarında kabul edilmiş ve öğretide de kimi yazarlarca bu yaklaşım onaylanmıştır. Bu durumda kiraya veren ya da malikin tahliye davası açması akabinde malik ya da önceki kiraya veren yahut da üçüncü bir kişinin yeniden kiralama yasağına aykırı davranması ihtimal dahilindedir. Bu durumların her birinde sorumluluğun kimde olduğu çalışmada farklı ihtimallere göre değerlendirilmiştir. Çoğu kez kullanma, yararlanma ve tüketme yetkilerine sahip olan malikin sorumluluğu gündeme gelmektedir. Ayrıca kiraya verenin yahut da malikin paylı mülkiyet ya da elbirliği halinde ortaklık sebebiyle birden fazla kişi olması da her bir ihtimal açısından farklı sonuçlar doğurabildiğinden ayrı ayrı açıklanmıştır. Buna göre elbirliği halinde ortaklıkta, ortaklar birlikte hareket etmekte ve müteselsil olarak sorumlu olmaktadır. Paylı mülkiyette ise pay ve paydaş çoğunluğu ile hareket edildiğinden ihlali gerçekleştiren paydaşların müteselsil sorumluluğundan bahsedilmelidir.

5. Kiraya veren; kiralananı kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Kiralananın el değiştirmesi durumunda aynı şekilde yeni malik de kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa tahliye davası açabilmektedir. Her iki kapsamda açılan davada da gereksinimin gerçek ve samimi olması aranır. Bu doğrultuda kiracının tahliye edilmesi sonrasında yeniden kiralama yasağı dolayısıyla kiraya veren üç yıl süreyle üçüncü bir kişiyle kira sözleşmesi akdedemez.

6. Kiracının yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye edilmesi durumunda, kira konusunun yeniden kiraya verilmesi yasak kapsamında olduğu gibi kira konusunun yeni haliyle kiraya verilmesinde önceki kiracının öncelik hakkı vardır. Bu hak doğrudan doğruya kanundan doğmakta ve kiraya verenin yazılı bildirimi üzerine kullanılabilir. Bildirim, somut olaya göre öneri yahut öneriye davet niteliği taşıyabilir. Ancak niteliği ne olursa olsun kiraya verenin sırf kiracının öncelik hakkını kullandırmamak için rayiç kira bedelinden daha fazla bir bedel talep etmesi

durumunda kiraya verenin yeniden kiralama yasağı kapsamında sorumluluğu yine devam etmektedir.

7. Kiraya veren yeniden kiralama yasağını dolanmak için farklı yollara başvurabilir. Kiraya verenin üç yıllık yeniden kiralama yasağının bulunduğu dönemde kiralananı boş tutması bu yollardan birisidir. Bu durum içtihat hukukumuzda TBK m. 355 hükmüne aykırı bir hal olarak görülmemektedir. Kiralananın satılması yahut ücretsiz kullanılması yasak kapsamında kalmamaktadır. Fakat kira benzeri bir gelir elde etmeye yönelik bir durum söz konusuysa bu durumda yeniden kiralama yasağına aykırılıktan söz edilmesi gerekir. Bir başka ihtimal de yeniden inşa ve imarın uzaması halidir. Bu durum haklı bir sebepten kaynaklanıyorsa kiraya verenin herhangi bir sorumluluğundan bahsedilemez. Ayrıca yeniden inşa ya da imar sona ermiş olmakla birlikte kiraya veren, önceki kiracıya bildirimde bulunmayı geciktirebilir. Kiraya veren mülkiyet hakkının gereği olarak dilerse üç yıl boyunca kiralananı boş bırakabilmelidir. Ancak öğretide böyle durumlarda kiraya verenin TBK m. 49/2 hükmü sebebiyle sorumlu olacağını savunan görüş de bulunmaktadır.

8. Yeniden kiralama yasağı, kiraya verenin üçüncü kişi ile kira sözleşmesi yapmasını üç yıl süreyle sınırlamıştır. Ancak bu süre zarfında üçüncü bir kişiyle akdedilen sözleşmeler geçerli olmaya devam eder. Kanun koyucu, kiraya verenin eski kiracıya karşı tazminat yükümlülüğü dışında bir yaptırım öngörmemiş ve yeni kiracının sorumluluğuna ilişkin bir düzenleme getirmemiştir.

9. Tahliye sebebiyle kiracılık sıfatını yitiren önceki kiracının, yeniden kiralama yasağına ilişkin dava açabilmesi için herhangi bir zararının olması gerekmez. Son kira yılında ödenen kira bedeli kadar tazminat medeni hukuk cezası olarak her koşulda talep edilebilmektedir. Bu tutarı aşan maddi tazminat talepleri zararın ispat edilmesi halinde yine ileri sürülebilir. Önceki kiracının açacağı davada, kiraya verenin sorumluluktan kurtulabilmesinin tek yolu yeni kira sözleşmesi akdetmesi noktasında haklı bir sebebin olduğunu ispat etmesidir. Bu sebeple götürü miktar olarak düzenlenen medeni hukuk cezası için kusurun aranmadığı öğretide savunulmaktadır. Kiracının manevi tazminat talep edebilmesi ise yeniden kiralama yasağına aykırı davranış sebebiyle varsa kişilik haklarının ihlali dolayısıyla genel hükümlere göre mümkündür.

10. Kiraya verenin yahut da kiracının gerek tahliye öncesinde gerekse de tahliye sonrasında arabulucuya ihtiyari olarak başvurusu neticesinde aralarındaki uyuşmazlığı alternatif çözüm yoluyla sona erdirebilirler. Ancak kiraya verenin tahliye davası öncesinde, kiracının ise yeniden kiralama yasağına aykırılık sebebiyle açacağı tazminat davasından önce arabulucuya başvurusu zorunludur. Zira yeniden kiralama yasağını da içine alacak şekilde kanun koyucu kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğu zorunlu olarak düzenlemiştir. Bu sebeple kiracı sulh hukuk mahkemesinde açacağı tazminat davası öncesinde arabulucuya başvurmak zorundadır.

11. Geçmişte, yeniden kiralama yasağına ilişkin hüküm kapsamında herhangi bir tazminata dair düzenleme bulunmadığı için tazminat sorumluluğu daha ziyade haksız fiil temelinde ele alınmakta olduğundan, haksız fiillere dair zamanaşımı süreleri içerisinde tazminat davası açılabilmekteydi. Bugün için ise kanundan doğan bir sorumluluktan bahsedildiği için önceki kiracının on yıllık genel zamanaşımı süresi içerisinde yeniden kiralama yasağına dair dava açması mümkündür.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332)*. 4. Baskı. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2017.
- Akçaal, Mehmet. *Sözleşme Sonrası Sorumluluk*. Konya: Sayram Yayınları, 2018.
- Akgün Akay, Merve. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.
- Akıncı, Şahin. “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 57, sy 3 (2008): 33-50.
- Aksu, Mustafa. “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Hakkı Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”. İçinde *Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Aramağan*, 41-82. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2006.
- Akyiğit, Ercan. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 2*. 2. Baskı. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2017.
- Arpacı, Abdülkadir. *Kira Hukuku ve Uygulaması*. İstanbul: Temel Yayınları, 2002.
- Aydın, İsmail. *Ticari Davalarda Dava Şartı Olarak Arabuluculuk*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Aydoğdu, Murat, ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*. 5. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2021.
- Azıklı Arslan, Betül. *Medenî Usûl Hukuku Açısından Zorunlu Arabuluculuk*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Badur, Emel. “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, sy 18 (17 Aralık 2021): 49-87. <https://doi.org/10.18771/mdergi.1037943>.
- Baş Süzel, Ece. *Gerçek Olmayan Vekâletsiz İş Görme ve Menfaat Devri Yaptırımı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2015.
- Battal, Ahmet. “Ticaret Şirketlerin İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Ortağın Sahibi Olduğu Gayrimenkuldeki Kiracının Tahliyesi İstenebilir mi?” *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 3, sy 1 (2001): 77-84.
- Baysal, Başak. *Haksız Fiil Hukuku: BK. m. 49-76*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Budak, Ali Cem, ve Varol Karaaslan. *Medenî Usul Hukuku*. 6. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022.
- Burcuoğlu, Haluk. “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”. İçinde *İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nun Alınışının 80. Yılı Sempozyumu*, editör Ali Çivi, 87-120. İstanbul, 2007.
- Burcuoğlu, Haluk. *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.

- Celeb, Ayça Ebru. *Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu*. Yayın. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2018.
- Ceran, Mithat. *Kira Sözleşmesi Tahliye*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.
- Ceylan, Ebru, Murat Doğan, ve Şebnem Akipek Öcal. *Borçlar Hukuku: Özel Hükümler*. Editör Turgut Öz. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Çabri, Sezer. “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 18, sy 3 (2012): 163-200.
- Çağa, Sema. *Sözleşmeden ve Haksız Fiilden Doğan Sorumlulukların Birleşmesi*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 1973.
- Çelik, Aytekin, ve Hakkı Mert Doğu. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 32, sy 2 (16 Mayıs 2024): 811-60.
- Çelik, Nazlı Hilâl. “Türk Borçlar Kanunu m. 350-351 Çerçevesinde ‘Gerçek’ İhtiyaç Kavramı Üzerine Düşünceler”. *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi* 13, sy 29 (2021): 25-64.
- Delipınar, Yusuf Can. *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Dişel, Buse. *Dava Takip Yetkisi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- Doğan, Murat. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”. İçinde *Prof. Cevdet Yavuz’a Armağan*, 499-517. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011). Turhan Kitabevi, 2011.
- Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.
- Dural, Mustafa. “Akitten Doğan Yapmama Borçları”. *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi* 4, sy 6 (1970): 7-22.
- Ekmekçi, Ömer, Muhammet Özkes, Murat Atalı, ve Vural Seven. *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk*. 2. Bası. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Erdoğan, Hasan. *Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*. 2. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2010.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 26. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Eren, Fikret. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 7. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Eren, Fikret, ve Ünsal Dönmez. *Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt IV*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Erzurumluoğlu, Erzan. *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*. Ankara: Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1973.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin. *Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt 1*. 4. Baskı. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1980.

- Ganbari, Muhammed Kiomers. “Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk”. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27, sy 4 (2023): 197-232.
- Gül, İbrahim. “Eski Kiracıya Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 23, sy 4 (25 Ekim 2019): 99-119.
- Gül, İbrahim. “Yeniden Kiralama Yasağı Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Niteliği”. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* XVIII, sy 2 (2021): 931-51.
- Güleryüz, M. Tarık, ve Ayça Zorluoğlu Yılmaz. “Bir Anglo-Amerikan Hukuku Müessesesi Olarak Cezalandırıcı Tazminatın (Punitive Damages) Bazı Türk Hukuku Müesseseleri İle Mukayesesi”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, sy 141 (2019): 325-62.
- Güllüoğlu Altun, Yasemin. “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sona Erme Halleri Üzerine Bir Değerlendirme”. *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi* 11, sy 26 (2019): 373-98.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt 1*. 3. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*. 2. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Gündoğdu, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, sy 2 (2023): 851-80.
- Hatemi, Hüseyin, Rona Serozan, ve Abdülkadir Arpacı. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.
- Helvacı, İlhan. *Yeni Türk Borçlar Kanunu*. Yayın 214. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011.
- İnceoğlu, Mehmet Murat. *Kira Hukuku Cilt 1*. 421. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- İnceoğlu, Mehmet Murat. *Kira Hukuku Cilt 2*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Kabaklıoğlu Arslanyürek, Yasemin. *Ceza Koşulu Özellikle Zarar ve Tazminatla İlişkisi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2018.
- Kanışlı, Erhan. “Kira Sözleşmesinin TBK m. 351’e Göre Feshedilmesi Nedeniyle Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi” XIX, sy Özel Sayı (2022): 199-262.
- Kanışlı, Erhan. “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355) İle İlgili Bazı Tartışmalı Hususlar Üzerine Bir Değerlendirme”. İçinde *KHAS Hukuk Bülteni 2020-2021 Akademik Yılı Derlemesi*, editör Başak Baysal ve Nilay Arat, 233-46. On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 22. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2018.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2019.
- Kılıçoğlu, Mustafa. *Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları*. Ankara: Bilge Yayınevi, 2015.

- Kurşat, Pelin. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017.
- Mehmetoğlu, Hayreddin Fırat. *Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Oğuzman, Kemal, ve M. Turgut Öz. *Borçlar Hukuku: Genel Hükümler Cilt 1*. 17. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.
- Oğuzman, M. Kemal, Özer Seliçi, ve Saibe Oktay-Özdemir. *Eşya Hukuku*. 22. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020.
- Öcal Apaydın, Bahar. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yeniden Kiralama Yasağı”. *Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, sy 1 (2019): 57-99.
- Öktem Çevik, Seda. *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*. Yayın, no: 601. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Öktem Çevik, Seda. “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 24, sy 1 (2022): 39-77. <https://doi.org/10.33717/deuhfd.1089397>.
- Öz, M. Turgut, Faruk Acar, Emre Gökyayla, ve H. Murat Develioğlu, ed. *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu Cilt 4, 5*. 3. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.
- Özcan, Zeynep. *Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2013.
- Özyakışır, Özkan. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Sarı Fidan, Özlem. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”. *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, sy 1 (29 Ocak 2023): 345-80.
- Saruhan, Utku. “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, sy 37 (2019): 353-82.
- Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*. 7. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt: I/2*. 4. Bası. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.
- Taşpolat Tuğsavul, Melis. *Türk Hukukunda Arabuluculuk (6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Çerçevesinde)*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.
- Tekdemir, Ceyhun. “Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”. *Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, sy 4 (2023): 94-115. <https://doi.org/10.59399/cuhad.1394835>.
- Tunaboğlu, Müslim. *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2013.
- Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 2*. 3. Baskı. Sermet Matbaası, 1977.

- Yaşar, Mert. “5. Yeniden Kiralama Yasağı Madde 361”. İçinde *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler*, editör Erden Kutanalp. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2005.
- Yavuz, Cevdet, Faruk Acar, ve Burak Özen. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt 1*. 11. Baskı. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2022.
- Yavuz, Nihat. *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*. 10. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.
- Yıldırım, Efe Can. “Paylı Mülkiyetten Doğan veya Paylı Malı İlgilendiren Gider ve Yükümlülüklerden Paydaşların Dış ve İç İlişkideki Sorumluluğu”. *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10, sy 1 (2024): 195-222.
- Yünlü, Semih. *Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk*. Yayın. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Zevkliler, Aydın, ve Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri*. 20. Baskı. Ankara: Vedat Kitapçılık, 2020.