

T.C.
İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN
UYGULAMA ALANI

Yüksek Lisans Tezi

MERVE BOZTEPE

HAZİRAN 2019

T.C.
İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN
UYGULAMA ALANI

Yüksek Lisans Tezi

MERVE BOZTEPE

DANIŞMAN

PROF. DR. ÜMİT GEZDER

HAZİRAN 2019

İMZA SAYFASI

Merve Boztepe tarafından hazırlanan 'Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı' başlıklı bu yüksek lisans tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalında hazırlanmış ve jürimiz tarafından kabul edilmiştir.

JÜRİ ÜYELERİ

Tez Danışmanı:

Prof. Dr. Ümit Gezder

Kurumu: İstanbul Medeniyet Üniversitesi

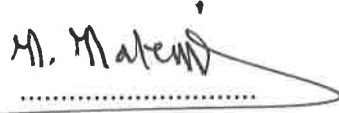
İMZA



Üyeler:

Prof. Dr. Hüseyin Hatemi

Kurumu: İstanbul Ticaret Üniversitesi



Prof. Dr. Cevdet Yavuz

Kurumu: İstanbul Medipol Üniversitesi



Tez Savunma Tarihi: 13/06/2019

BİLDİRİM

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



Merve Boztepe

Danışmanlığını yaptığım işbu tezin tamamen öğrencinin çalışması olduğunu, akademik ve etik kuralları gözeterek çalıştığını taahhüt ederim.



Prof. Dr. Ümit Gezder

ÖNSÖZ

Kira Hukuku toplumun büyük bir kısmını ilgilendiren, sosyal yönü olan bir hukuk dalıdır. Toplumun önemli bir kısmı ya konut kirası ya işyeri kirası ya da konut veya işyeri kiraya verenidir. Kira hukuku komşuları kiracı olan mülk sahiplerini de dolaylı olarak ilgilendirebilmektedir.

Kira Hukuku ile ilgili düzenlemeler Türk Borçlar Kanunu'nda yer almaktadır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe girmesiyle beraber 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 18.05.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu yürürlükten kaldırmıştır.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1955 yılından günümüze kadar ülkemizde kira hukuku ile ilgili zengin bir içtihat oluşmuştur. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun hükümlerinin büyük çoğunluğu ve Yargıtay uygulamaları Türk Borçlar Kanunu'na dahil edilmiştir. Kira hukuku uygulamaya yönelik bir hukuk dalı olduğu için çalışmamızda Yargıtay kararlarına mümkün olduğu kadar yer vermeye çalışılmıştır.

Tezimi tamamlamamda büyük emeği olan, değerli görüş, bilgi ve tecrübesiyle tezimi yazmamda büyük katkılar sunan, bana yol gösteren Tez Danışman Hocam Sayın Prof. Dr. Ümit Gezder'e çok teşekkür ederim. Tez savunma jürimde bulunan Değerli Hocalarım Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye ve Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a teşekkürü bir borç bilirim.

Merve Boztepe

İstanbul, 2019.

İÇİNDEKİLER

BİLDİRİM.....	i
ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	iii
KISALTMALAR.....	vii
ÖZET.....	ix
ABSTRACT.....	x
GİRİŞ.....	1
I. GENEL OLARAK.....	1
II. KONUT ve ÇATILI İŞYERİNİN BİR ARADA DÜZENLENMESİ.....	2
III. TBK'DE KİRACININ KORUNMASI.....	3
A. Konut Kiracısının Korunması.....	4
B. İşyeri Kiracısının Korunması.....	5
IV. TERMİNOLOJİ.....	7
V. UYGULAMA ALANININ BELİRLENMESİNİN ÖNEMİ.....	8
VI. 6570 SAYILI KANUN ile TBK'NİN UYGULAMA ALANI BAKIMINDAN KARŞILAŞTIRILMASI.....	9
A. Kiralananın Niteliği Bakımından Karşılaştırılması.....	9
B. Yer Bakımından Karşılaştırılması.....	12
C. Zaman Bakımından Karşılaştırılması.....	13
BİRİNCİ BÖLÜM KONUT KAVRAMI.....	15
I. KONUT TANIMI.....	15
A. Konutun Lüks Olup Olmaması Durumu.....	18
B. Aile Konutu.....	19
C. Yerleşim Yeri (İkametgah).....	21
II. UYGULAMA ALANINA GİREN DURUMLAR.....	21
A. Baraka ve Kulübe.....	21

B. Prefabrik Yapılar ve Konteyner	22
C. Bungalov Evler, Ağaç Evler, Saman Evler	25
D. Gecekondu	25
F. Tekne Kirası ve Karavan Kirası	27
G. Depo Kirası	28
H. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya	28
I. Kat Mülkiyetine Tabi Yerlerin Kiralanması	30
1. Kiracının KMK'den kaynaklanan borçları ve hakları	30
2. KMK'de işyerleri	31
a. Yasaklı işler	32
b. Meskenlerde oybirliği ile açılacak işyerleri	34
c. Meskenlerde açılması serbest olan işyerleri	35
d. Tapu kütüğünde işyeri olması durumu	36
3. Yönetim planındaki kısıtlamalar	37
4. Ortak alanlar ve bazı ortak alanların kiralanması	38
a. Genel olarak	38
b. Ortak yerlerin kiralanması için gerekli olan çoğunluk	40
c. Ortak yerlerin kiraya verilmesinden elde edilen gelir	40
d. Kapıcı dairesi	42
e. Depo, garaj, kapalı otopark, açık otopark, bahçenin kiraya verilmesi	42
f. Sığınak	43
g. Kalorifer dairesi	44
h. Çatıya baz istasyonu kurulması, duvarların reklam amacıyla kiralanması	44
5. Hakimin müdahalesi	45
III. UYGULAMA ALANINA GİRMEYEN DURUMLAR	47
A. Yurtlar	47

B. Kapıcı Dairesinin Kapıcıya Verilmesi	48
C. Lojmanlar	51
D. Mabetler	52
E. Niteliği Gereği Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazlar	53
F. Ürün Kirası Niteliğinde Kiralamalar	55
İKİNCİ BÖLÜM ÇATILI İŞYERİ	59
I. GENEL OLARAK	59
II. MEVZUATTA İŞYERİ KAVRAMI	61
III. ÇATILI İŞYERİNİN BELİRLENMESİNİ SAĞLAYAN KRİTERLER	62
A. Baskın Vasıf	62
B. İşyerinde İnsan Unsuru.....	64
IV. UYGULAMADA KARŞILAŞILAN BAZI İŞYERLERİ	65
A. Büfeler.....	65
B. Arsaya Sonradan Sabit Yapı Yapılması.....	67
C. Akaryakıt İstasyonları	69
D. Taksi Durakları	69
E. Alışveriş Çadırları ve İndirim Çadırları	70
F. Alışveriş Merkezi	70
1. Alışveriş merkezi kiralama mekanizması	71
2. Alışveriş merkezi kira sözleşmeleri	72
3. Alışveriş merkezindeki stant kiralamaları	74
4. Esnafa ve geleneksel sanatları icra edenlere yer tahsisi	76
G. Dernek ve Vakıf Kiraları	78
1.Genel olarak.....	78
2. Dernek ve vakıfların kiracı olması.....	79
3. Dernek ve vakıfların kiraya veren olması.....	81
H. Yeni Ofis Çeşitleri.....	86

1.Genel olarak.....	86
2. Home ofis.....	86
3. Hazır ofis.....	89
4. Paylaşmalı ofis (Ortak Ofis).....	91
5. Sanal ofis	92
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM KAMU KURUM ve KURULUŞLARININ KİRALAMALARI	93
I. KAMU MALI ve ÖZEL MAL AYRIMI	94
II. İHALE KANUNLARI	95
A. Genel Olarak	95
B. KİK	96
C. DİK.....	96
III. 6570 SAYILI KANUN DÖNEMİNDE KONUNUN DÜZENLENMESİ.....	100
A. Genel Olarak	100
B. 6570 Sayılı Kanun Dönemindeki Yargıtay Kararları	102
IV. TBK ile KONUYA İLİŞKİN GETİRİLEN DÜZENLEME.....	104
A. Genel Olarak	104
B. TBK m.347 ve DİK m.75'in Değerlendirilmesi	108
C. TBK m.347 ve DİK m.64'ün Değerlendirilmesi.....	110
D. TBK Yürürlüğe Girdikten Sonraki Yargıtay Kararları	110
SONUÇ	115
KAYNAKÇA	117

KISALTMALAR

a.g.e.	: adı geçen eser
a.g.m.	: adı geçen makale
a.g.t.	: adı geçen tez
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
bkn.	: bakınız
bs.	: baskı
C.	: Cilt
c.	: cümle
DİK	: Devlet İhale Kanunu
dpn.	: dipnot
E.	: Esas
f.	: fıkra
HD	: Hukuk Dairesi
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
Karş.	: Karşılaştırınız
kıs.	: kısaca
KİK	:Kamu İhale Kanunu
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
m2	: metrekare
S.	: Sayı
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği

TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
Yarg.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
vs.	: vesair
6570 sayılı Kanun	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

ÖZET

KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYGULAMA ALANI

Boztepe, Merve

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Özel Hukuk Programı

Danışman: Prof. Dr. Ümit Gezder

Haziran, 2019. 126 Sayfa.

Bu çalışmada konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı incelenmiştir. Konut ve çatılı işyerleri kiralari Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinde düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kavramlarının belirlenmesi çok önemlidir. Bu çalışma Yargıtay Kararları ve uygulamadan örnekler içermektedir.

Çalışmamız giriş ve üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konut kavramı, ikinci bölümde çatılı işyeri kavramı açıklanmıştır. Üçüncü bölümde ise kamu kurum ve kuruluşlarının kiralamaları incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut, Çatılı İşyeri, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Uygulama Alanı, Türk Borçlar Kanunu madde 339.

ABSTRACT

APPLICATION AREA of LEASE CONTRACT on RESIDENTIAL and ROOFED BUSINESS PREMISES

Boztepe, Merve

Private Law Master Programme

Supervisor: Prof . Dr. Ümit Gezder

July, 2019.126 Page.

In this study, the application area of lease contract on residential and roofed business premises was examined. Residential and roofed business premises lease are regulated in Article 339 of the Turkish Code of Obligation. Determination of residential and roofed business premises concepts is very important. This study contains Supreme Court's decisions and examples from practice area.

In our study contains introduction and three sections. In the first section the concept of residence and in the second section the concept of roofed business premises is explained. Finally, in the third section leasing of public institutions and organizations are examined.

Keywords: Residence, Roofed Business Premises, Public Institution and Establishment, Application Area, Article 339 of the Turkish Code of Obligation.

GİRİŞ

I. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu (TBK) “Kira Sözleşmesi” başlığı taşıyan Dördüncü Bölüm kira sözleşmelerini üçe bölmüştür, Birinci Ayrımda “Genel Hükümler”i İkinci Ayrımda “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”nı Üçüncü Ayrımda “Ürün Kirası”nı düzenlemiştir.

TBK’nin Kira Sözleşmelerini düzenleyen Dördüncü Bölümünün İkinci Ayrımı “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” adını taşımaktadır. TBK 339. maddesi (m.) “Uygulama Alanı” olarak isimlendirilmiştir. TBK konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından özel düzenleme getirerek konut ve çatılı işyeri kiracısı korumak istemektedir. Bu nedenle uygulama alanının belirlenmesi oldukça önem taşımaktadır.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (6570 sayılı Kanun) döneminde kira sözleşmeleri bakımından ikili bir yapı söz konusuydu. 818 sayılı Borçlar Kanunu kira sözleşmelerini “Adi Kira” ve “Hasılat Kirası” olarak düzenlemişti, taşınmaz kiraları bakımından ise 6570 sayılı Kanun uygulama alanı buluyordu. TBK 6570 sayılı Kanunu yürürlükten kaldırmış ve bu Kanun’un büyük bir kısmını TBK İkinci Kısım Dördüncü Bölüm İkinci Ayrımına “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” olarak eklemiştir.¹

TBK kira sözleşmeleriyle ilgili pek çok yenilik getirmiştir. Bu yeniliklerden en önemlilerinden biri kira hukuku bakımından düalist yapıyı ortadan kaldırarak kira ile ilgili bütün düzenlemeleri TBK çatısı altında toplamasıdır.² Kira sözleşmelerinin tek bir Kanunda toplanması uygulama birliğinin sağlanması bakımından yerinde olmuştur.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler 6570 sayılı Kanun ve bu kanun dönemindeki Yargıtay uygulamalarından önemli ölçüde yararlanılarak

¹ Hacı Kara, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yeni Düzenlemeler”, *TBB Dergisi*, (Yıl 2013), 107, s. 353-388, tbbdergisi.barobirlik.org.tr [Erişim 17.04.2019]; Mithat Ceran, *Kira Sözleşmesi Tahliye* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), s. 77.

² Ece Başaran, “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?”, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, Yıl 4, S. 38, (Seçkin, Ekim 2009), s. 55-69; Erzan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 6.bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), s. 93; Faruk Acar, “Türk Borçlar Kanunu’nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet”, *Legal Hukuk Dergisi*, S. 34, Yıl 3, (Ekim 2005), s. 3677-3702.

oluşturulmuştur.³ TBK'nin kiracıyı koruma bakımından 6570 sayılı Kanun'dan bazı durumlarda kiracıyı daha fazla koruduğu görülmektedir.⁴ Örneğin tahliye sebeplerinin sınırlı olması ve belirli tahliye sebeplerinin ancak dava yoluyla mümkün olması TBK m.350, TBK m.340 bağlantılı sözleşme yapma yasağı, TBK m.349 aile konutu, TBK m.301'e göre kiralananı sözleşmede amaçlanan durumda teslim borcunu konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilememesi, diğer kira sözleşmelerinde ise genel işlem koşulları yoluyla değiştirilememesi, TBK m.325'e göre kiracının kiralananı sözleşme süresinden önce geri vermesi durumunda kira sözleşmesinden doğan borçlarının benzer koşullarda kiraya verilebileceği makul süre için devam etmesi ve kiracının kira sözleşmesini devralmaya hazır kiracı bulması halinde borçlarının sona ermesi, ve bunlar gibi düzenlemelerle kira sözleşmelerinde kiracının korunmasına yönelik hükümler artmıştır.⁵

II. KONUT ve ÇATILI İŞYERİNİN BİR ARADA DÜZENLENMESİ

TBK, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından ayırım gözetmemiş genellikle konut ve çatılı işyerlerini aynı düzenlemelere tabi tutmuştur. Bu durumun istisnaları da vardır. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK m.323'e göre kira ilişkisinin devri bakımından işyeri kiralalarında kiraya veren sözleşmenin devrine haklı bir sebep olmadıkça rıza vermek zorunda olması, konutun aile konutu olabilirken çatılı işyerinin aile konutu olamaması, TBK m.352/fıkra 2'ye (f.) göre kiracının ve birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde sınırları içinde oturulabilir bir konutu varsa kiraya verenin tahliye davası açabilecekken çatılı işyeri bakımından böyle bir imkanının olmaması farklı düzenlemeler olarak göze çarpmaktadır.⁶

Konut ve çatılı işyeri kiracısının "aynı hukuki rejime tabi" tutulmuş olması doktrinde konut kiracıları ile işyeri kiracılarının korunma ihtiyaçlarının farklı olduğu ve aynı düzeyde olmayacağı dolayısıyla ayrı ayrı düzenlenmesi gerektiği gerekçesiyle eleştirilmiştir.⁷

³ Turgut Öz, *Yeni Borçlar Kanunun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler*, 3.bs. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), s. 70; Acar, Sempozyum, s. 3685.

⁴ Abdülkadir Arpacı, "Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet", *Legal Hukuk Dergisi*, S. 34, Yıl 3, (Ekim 2005), s. 3677-3702; Başaran, a.g.m., s. 58.

⁵ Yaşar Köstekçi, *Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), s. XV; Başaran, a.g.m., s. 58.

⁶ Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)*, 4.bs. (İstanbul: Beta, 2017), s. 70.

⁷ Abdülkadir Arpacı, "Konut Ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?", *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. V, S. 2, (Yıl 2008), s. 3-7; M.

Arpacı, işyeri kiralari açısından yıllık gelirlerine göre değerlendirilme yapılarak büyük işletmelerle sadece kendi çalışan ya da bir kişi çalıştıran az kazanan işyerleri bakımından eşit durumda korunmasının adil sonuç oluşturmayaacağı görüşündedir.⁸ Büyük işletmelerin her zaman çok kazanacağının garantisi yoktur, her sene aynı ciroyu yapamayabilirler, ekonomik olarak sıkıntıya düşebilirler, gelirleri fazla olabilmekle beraber giderleri de fazladır. Büyük işletmelerin daha az korunması gerektiğini söylemek her durumda adil sonuçlar ortaya çıkarmaz.

III. TBK'DE KİRACININ KORUNMASI

Kira Hukukunun sosyal bir yönü vardır.⁹ TBK kiraya verene karşı daha zor durumda bulunduğu varsayılan kiracıyı koruyan hükümler içermektedir ve konut ve çatılı işyerleri ile ilgili hükümler kiracıyı korumayı amaçlamaktadır.¹⁰

Konut kiralari ve işyeri kiralari arasında kiracının korunması farklı gerekçelere dayanmaktadır. Konut kirasında kiracının barınma ihtiyacı korunurken işyeri kirasında ise kiracının müşteri çevresini kaybetmemesi dolayısıyla iş yapabilmesi korunmaktadır.¹¹ Bir işyeri açıldığı zaman müşterilerin ayağının alışması, işyerinin yerini benimsemeleri çok önemlidir. Sık sık işyeri değiştiren, işyerini tahliye etmek zorunda kalan işletmelerin müşteri kaybedeceği malumdur.¹² Bu nedenle işyeri kiracılarının korunması oldukça önemlidir.

Borçlar hukukuna egemen olan ilke sözleşme özgürlüğü ilkesidir.¹³ Bu ilkeye göre kişiler özgür iradeleriyle sözleşmenin içeriğini serbestçe müzakere ederler, sözleşmenin konusunu içeriğini oluştururlar bunun sonucunda sözleşme akdederler.¹⁴ Bu ilkeye göre taraflar eşit durumdadırlar ve iradeleriyle sözleşmenin

Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. II* (İstanbul: Oniki Levha, 2014), s. 3; Nihat Yavuz, "Türk Borçlar Kanun Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme Ve Öneriler", *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, S. 20, Yıl 2, (Seçkin, Nisan 2008), s. 51- 61.

⁸ Arpacı, Aynı Hüküm, s. 4.

⁹ Başaran, a.g.m., s. 67.

¹⁰ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 21.bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), s. 18; Başaran, a.g.m., s. 67.

¹¹ İnceoğlu, C. II, s. 3.

¹² İnceoğlu, C. II, s. 3.

¹³ Turhan Esener ve Fatih Gündoğdu, *Borçlar Hukuku I, Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği (TBK m. 1-48)* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017), s. 210; Hüseyin Hatemi ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, 3.bs. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015), s. 29.

¹⁴ İbrahim Kaplan, *Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi*, 3.bs (Ankara: Yetkin Yayınları, 2013), s. 17-18; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I* (İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015), s. 74; Eren, Genel, s. 16; M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I*, 14.bs. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2016), s. 24; Esener ve Gündoğdu, a.g.e., s. 210; Hatemi ve Gökyayla, a.g.e., s. 29;

şartlarını oluştururlar. Örneğin kurban satışında satıcı ile alıcı el sıkışarak uzun süre fiyat konusunda pazarlık yaparlar, satıcı yüksek tutar, alıcı düşük tutar en sonunda orta nokta buluşurlarsa kurban satışı gerçekleşir. Bir de taraflardan biri tarafından daha önceden hazırlanmış olan genel işlem koşulları içeren sözleşmeler vardır. Bunlarda ise sözleşmenin karşı tarafının iradesi sözleşmeyi imzalamak ya da imzalamamak noktasındadır, pazarlık yapma imkanı yoktur, sözleşmenin içeriğine, bedel ilişkin söz söyleme hakkı olmamaktadır.¹⁵ Bu tip sözleşmeler genel işlem koşulları içeren sözleşmelerdir; genel işlem koşulları TBK m.20 vd. düzenlenmiştir. Tacirlerin genel işlem koşulları hükümlerinden sınırlı olarak yararlanabilecekleri kabul edilmektedir.¹⁶ Bu nedenle tacir olan kiracıların işyeri kiralari bakımından korunması çok önemlidir. Tacir kiracının işyeri çatılı işyeri niteliğindeyse TBK'nin kiracıyı koruyucu hükümlerinden faydalanabilecektir.¹⁷

Ülkemizde kira sözleşmeleri bakımından tarafların sözleşmenin içeriğini müzakere ettiklerini, kiracının kiraya verenle pazarlık yapabildiğini söylemek zordur. Kiracıların sözleşme içeriği ile ilgili beyanda bulunma hakkı fiili durumlarda olmamakta sadece sözleşmeyi kabul edip etmeme konusunda beyanda bulunabilmektedirler, bu sebeple kiracı ile kiraya verenin eşit durumda olduğundan ve tam anlamıyla sözleşme özgürlüğünden bahsedebilmek güçtür.¹⁸ Alışveriş merkezi kira sözleşmelerinin de genel işlem koşulları içeren sözleşmeler oldukları ve kiracıyı korumada eksik kaldıkları görülmektedir.¹⁹

Tüm bu sebeplerle TBK'nin konut ve çatılı işyeri kiracısını koruyucu hükümler içermesini olumlu buluyoruz.

A. Konut Kiracısının Korunması

6570 sayılı Kanun'un çıktığı dönem savaş sonrası dönem ekonomik zorlukların yoğun olarak yaşandığı, nüfusun çoğalması, makineleşmenin artması sonucu

¹⁵ Esener ve Gündoğdu, a.g.e., s. 230; Hatemi ve Gökyayla, a.g.e., s. 63; Antalya, a.g.e., s. 402, vd; Yeşim Atamer, derleyen Çiğdem Kırca: *"Genel İşlem Koşulu mu Bireysel Pazarlıkla Kurulan Sözleşme mi?" Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013), s. 104, vd.

¹⁶ Atamer, a.g.m., s. 126; Ahmet Türkmen, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, (2015/1), s. 341-368, www.ankarabarusu.org.tr [Erişim 17.04.2019].

¹⁷ Türkmen, a.g.m., s. 342.

¹⁸ Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *AÜHFD*, (Yıl 2008), C. 57, S. 3, s. 33-50, dergiler.ankara.edu.tr [Erişim 14.03.2019].

¹⁹ Kemal Çelik, "Avm Kira Sözleşmeleri Ve Genel İşlem Koşulları," <http://www.turkhukusitesi.com> [Erişim 13.05.2019].

köylerde geçim sıkıntısı baş göstermesi ile birlikte köylerden kentlere yoğun göç olgusunun ortaya çıktığı kentlerde konut ve işyeri olarak kullanılmaya müsait yerler mevcut ihtiyacı karşılamadığı yıllarda 1955'te yürürlüğe girdi.²⁰ 6570 sayılı Kanun kiracı ile kiracıya veren arasındaki menfaatlerin çakışması durumunda genellikle kiracılardan yana tutum sergilemekte kiracıyı koruyan hükümler içermekteydi.²¹

Doktrinde bugün kiracının bu kadar korunmaya ihtiyacı olmadığı, kiracının aşırı korunduğu bunun doğru olmadığı ve kiracılar tarafından bu korumanın kötüye kullanıldığı görüşünde olan yazarlar vardır.²²

Her ne kadar kötüye kullanımlar da olsa, konut sıkıntısı inşaat sektörünün gelişmesi ile birlikte konut ihtiyacı azalsa da konut kiracısının korunması gerektiği düşüncesindeyiz. Ülkemizde konut sahibi olmakta zorlanan dar gelirli²³, yeterli maddi birikimi olmayanlar, düzenli geliri olmayanlar; şehir dışında üniversite kazanan öğrenciler, memuriyetleri dolayısıyla sık sık şehir değiştirenler gibi belirli bir süre ikamet edeceği için konut sahibi olamayacak olanlar da vardır. Bütün bunlar değerlendirdiğinde TBK'nin konut kiracısını koruyucu hükümler içermesini olumlu buluyoruz.

B. İşyeri Kiracısının Korunması

İşletmelerin serbest piyasa ekonomisinde tutunabilmeleri ve faaliyetlerinin uzun yıllar devam etmesi ülke ekonomisi için son derece önemlidir.²⁴ İşletmelerin iş yapamadıkları, şirketlerin iflas ettiği, çalışanların işsiz kaldığı, alım gücünün düştüğü bir ekonomi güçlü ekonomi değildir.²⁵

Bir işyerinin müşteri edinmesi ve müşterilere ayak alışkanlığı kazandırabilmesi için işyeri adresinin aynı olması son derece önemlidir.²⁶ İşyerinin adresini sürekli olarak değiştiren bir işletmenin müşteri kaybedeceği açıktır. Kira sözleşmelerinde

²⁰ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4.bs. (İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008), s. 18; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 6.bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2018), s. 393.

²¹ Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi* (İstanbul: Filiz Kitapevi, 1993), s. 1; Acar, Kira, s. 5.

²² İbrahim Kaplan, "Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Görüşlerim", *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, Yıl 3, S. 25, (Seçkin, Eylül 2008), s. 17-37; Arpacı, Sempozyum, s. 3678.

²³ Burcuoğlu, Tahliye, s. 1.

²⁴ Akıncı, a.g.m., s. 36.

²⁵ Akıncı, a.g.m., s. 36.

²⁶ Inceoğlu, C. II, s. 3.

işyerlerinin korunmasının temel amacı işletmenin devamlılığının sağlanarak işletmenin olası bir müşteri kaybının önüne geçilmesidir.²⁷

Tahliye riski yatırımcıların, girişimcilerin işyeri açmalarını engelleyen bir unsurdur.²⁸ Bir işe sermayesini koyan yatırımcı dolayısıyla kar elde etmek isteyecektir. Kar elde etmesi için de uzun ya da kısa belirli bir süre geçmesi gerekecektir. Bu sebeple sermayesini koyan ve ticari riskleri göze alan yatırımcılar uzun süreli kira sözleşmeleri yaparak kendilerini garanti altına almak isteyeceklerdir.²⁹ İşyeri kiralalarının özellikle tahliye açısından sınırlamaya tabi olması işletmenin devamlılığı açısından gereklidir.³⁰ Ülkemizdeki işletmelerin %99'u küçük ve orta büyüklükteki işletmelerdir.³¹ İşyeri kiracılarının da büyük çoğunluğu küçük ve orta büyüklükte işletmelerdir. Küçük ve orta büyüklükteki işletmeler günlük hayatımızın vazgeçilmezleridir ve ülke ekonomisindeki yerleri büyüktür; ülkemizdeki istihdamın %76'sını, üretilen katma değer %38'ini, toplam yatırımın %26'sını gerçekleştirmektedirler.³² Bu yönden bakıldığında hem ekonomik hem toplumsal yönü olan küçük ve orta büyüklükteki işletmeler son derece önemlidirler. Ülke ekonomisi bakımından bu kadar önemli olan işletmelerin hukuken de korunması gerektiği yadsınamaz bir gerçektir.

Ülkemizde kişi başına düşen milli gelir ve kredi kartı kullanımının yaygınlaşması, kadınların iş hayatına daha çok katılması, alışverişe ayrılan zamanın azalması, insanların bütün ihtiyaçlarını aynı mekandan karşılayarak zamandan tasarruf etme ve kendilerine boş vakit ayırmak istemeleri gibi nedenlerle alışveriş merkezlerine talep artmış bunun sonucunda da yatırımcılar alışveriş merkezi inşa etme yoluna gitmişlerdir.³³

²⁷ Akıncı, a.g.m., s. 36.

²⁸ Akıncı, a.g.m., s. 37.

²⁹ Akıncı, a.g.m., s. 37.

³⁰ Inceoğlu, C. II, s. 3.

³¹ Süleyman Özdemir, Halis Yunus Ersoy, Halil İbrahim Sarioğlu, "Küçük Girişimciliğin Artan Önemi ve KOBİ'lerin Türkiye Ekonomisindeki Yeri", s. 173-230, [dergipark.gov.tr>download>article-file](http://dergipark.gov.tr/download/article-file) [Erişim 02.05.2019].

³² Özdemir, Ersoy, Sarioğlu, a.g.m., s. 175.

³³ Fatih Uzun, Emre Gül, Atilla Gül, İsmail Uzun, Ömer Faruk Uzun, Alışveriş Merkezlerinin Mekansal Kullanımlarının Ve Kullanıcı Eğilim Ve Beklentilerinin İrdelenmesi; Isparta Kenti Örneği, *Süleyman Demirel Üniversitesi Mimarlık Bilimleri Ve Uygulamaları Dergisi* (Yıl 2017), 2(1):1-16, s. 1-16, dergipark.gov.tr [Erişim 06.04.2019]; Rumeysa Ceylan, Buket Ayşegül Özbakır, Işıl Erol, Alışveriş Merkezlerinin Türkiye'deki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi (1), *METU JFA* (2017/2) (34:2), s. 245- 264, jfa.arch.metu.edu.tr [Erişim 16.05.2019].

Özellikle 2002’li yıllardan sonra alışveriş merkezi sayılarında ciddi bir artış olmuş yerli ve yabancı yatırımcılar alışveriş merkezi yatırımı yapmışlardır.³⁴ Böylece alışveriş merkezleri ticaret hayatının önemli bir parçası haline gelmiştir.³⁵

Alışveriş merkezlerinin sayılarının artmasıyla birlikte alışveriş merkezi kiracılarının da sayıları artmıştır. Alışveriş merkezi kira sözleşmeleri kiracının aleyhine pek çok hüküm içeren ve alışveriş merkezi kiracısı zorlayan, uzun süreli kira sözleşmeleridir.³⁶ Uygulamaya bakıldığında alışveriş merkezleri kira sözleşmeleri bakımından TBK m.20-25’deki “genel işlem koşullarının” kiracıyı korumada yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu durumda kira sözleşmelerinde işyeri kiracılarını koruyan hükümlerin önemi artmaktadır.

İşyerlerinin ekonomik boyutlarının yanında sosyal boyutları da vardır. Bir kişi işyeri açarak yanında personel çalıştırarak istihdama katkı sağlar, sigorta primini yatırır, işyeri kira ise kiraya verene kira öder, işyeri için kira stopajını yatırır. Esnaf ise örneğin berber, çilingir, tamirci ise yanında çırak çalıştırarak ona iş öğreterek ileride onun da kendi dükkanını açabilmesine olanak tanır, onu yetiştirir, eline ekmek verir. Geleneksel ve unutulmaya yüz tutmuş sanatları icra eden bir usta kendisinden sonra gelecek nesiller yetiştirerek kültür mirasına sahip çıkar. Bu açıdan bakıldığında işyerlerinin ekonomiye katkıları çok büyüktür.

TBK’nin işyerlerini koruyan hükümler getirmesi hem sosyal hem ekonomik bakımdan önemlidir. İşyeri kiracısı bazı durumlarda hala sözleşmenin zayıf tarafıdır ve koruyucu hükümlere olan ihtiyaçları bazı durumlarda artmıştır. Örneğin alışveriş merkezi kiracıları kendileri aleyhine pek çok yükümlülük içeren kira sözleşmelerini kabul etmek zorunda kalmaktadır. Bu nedenle TBK’nin işyeri kiracının koruyucu hükümler içermesi olumludur.

IV. TERMİNOLOJİ

818 sayılı Borçlar Kanunu’nda ve 6570 sayılı Kanun’da “kiralayanla” “kiracı” kavramlarına yer verilmişti. Bu kavramlar uygulamada bazen karışıklığa sebep olabiliyordu. Kiralayan ifadesi hem kiraya veren hem de kiracı anlamında

³⁴Fatma Zekiye Güneysu, “Avrupa Standartlarına Göre Türkiye’de Alışveriş Merkezi Eğilimi”, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2018), s. 1.

³⁵ Huriye Reyhan Demircioğlu, “Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XX, S. 1, (Yıl 2016), s. 65-99, webftp.gazi.edu.tr [Erişim 16.05.2019].

³⁶ Çelik, Genel İşlem Koşulları, <http://www.turkhukuk sitesi.com> [Erişim 13.05.2019].

kullanılabilirdi.³⁷ TBK bu karışıklığı önlemek için daha net kavramlar kullanmayı tercih etmiştir. Kiralayan yerine “kiraya veren” kavramını getirmiş, “kiracı” kavramı ise kullanılmaya devam edilmiş, kiralayan kavramı ise terk edilmiştir.

6570 sayılı Kanun m.1 “musakkaf gayrimenkul” kavramına yer vermişti ve 6570 sayılı Kanun musakkaf gayrimenkul kiralamaları bakımından uygulama alanı buluyordu. TBK ise konut ve çatılı işyeri kavramlarına yer vermiştir. Bu kavramlar Türk Hukuk’unda yeni kavramlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

“Geçici kullanım özgülenmiş taşınmaz” kavramı ve “kullanımı kiracıya bırakılan eşya” kavramları da TBK ile getirilen yeni kavramlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Uygulama alanını belirleyen TBK m.339’da konut ve çatılı işyeri kiralalarının kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar bakımından da uygulanacağını belirtmiştir. TBK m.339/f.1 cümle 2 (c.) geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramına yer vermiş, TBK m.339/f.1 c.2 bunlar bakımından bir istisna getirmiştir.

TBK m.339/f.2 kamu kurum ve kuruluşları ifadesine yer vermiş ve kamu kurum ve kuruluşları bakımından da TBK m.339. madde vd. hükümlerinin uygulama alanı bulacağını belirtmiştir.

V. UYGULAMA ALANININ BELİRLENMESİNİN ÖNEMİ

TBK m.339 “Uygulama Alanı” olarak adlandırılmıştır. Konut ve çatılı işyerinin uygulama alanının belirlenmesi uygulanacak hükümlerin belirlenmesi bakımından oldukça önem taşır. TBK m.339 vd. hükümleri konut ve çatılı işyeri niteliğindeki kiralananlar için uygulama alanı bulacaktır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde diğer kira sözleşmelerinden daha uzun bildirim süreleri belirlendiği görülmektedir. Örneğin kiracının özen borcunu düzenleyen TBK m.316 kiracının özen borcuna aykırı davranması durumunda kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün aykırılığın giderilmesi için süre vermesi konusunda yazılı ihtarda bulunmasını şart koşmuştur. Diğer kira ilişkileri bakımından ise önceden ihtarda bulunmasını aramamış kiraya verenin yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilmesine imkan tanımıştır. TBK m.315 kiracının temerrüdünde kiracıya en az on gün, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde otuz gün süre verilmesini aramaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralaları

³⁷ Haluk Burcuoğlu, derleyen Nahit Özen: “Yeni Borçlar Kanunu Taslağının Değerlendirilmesi 1.Çalışma Oturumu,” İktisadi Araştırmalar Vakfı, s. 15-58, www.iav.org.tr [Erişim 11.04.2019].

bakımından tahliye sebepleri sınırlıdır. Bu nedenle uygulama alanının sınırlarının çizilmesi oldukça önemlidir.

VI. 6570 SAYILI KANUN ile TBK'NİN UYGULAMA ALANI BAKIMINDAN KARŞILAŞTIRILMASI

6570 sayılı Kanun ile TBK pek çok yönden birbirlerine benzetmekle birlikte uygulama alanı bakımından bazı farklılıklar da vardır. Uygulama alanı bakımından değerlendirildiğinde genel olarak uygulama alanının genişlediği sonucuna varılabilir. Kiralananın niteliği bakımından, yer bakımından TBK'nin uygulama alanı genişlemiştir.³⁸ TBK zaman bakımından ise 6570 sayılı Kanun'da yer almayan sınırlamaya gitmiş, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar bakımından "altı ay" şartı aramıştır.³⁹

A. Kiralananın Niteliği Bakımından Karşılaştırılması

6570 sayılı Kanun m.1 uygulama alanına ilişkin "*musakkaf (damı olan, çatılı, üzeri örtülü) gayrimenkul*" kavramını tercih etmişti.⁴⁰ TBK "*konut*" ve "*çatılı işyeri*" kavramlarını tercih etmiştir. TBK konut ve çatılı işyerinin tanımını yapmamıştır.⁴¹ Konutun kullanım amacı en genel ifadeyle barınma ihtiyacının karşılanmasıdır. Doktrinde konut insanların barınma, uyku gibi temel ihtiyacını giderdiği yer olarak tanımlanmıştır.⁴²

³⁸ Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi* (Ankara: Seçkin, 2012) s. 139; Başaran, a.g.m., s. 58; Ceran, a.g.e., s. 77.

³⁹ Ceran, a.g.e., s. 78.

⁴⁰ Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 15.bs. (İstanbul: Beta, 2018), s. 307; Tandoğan, a.g.e., s. 19.

⁴¹ Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", s. 1203-1251, <https://journal.yasar.edu.tr> [Erişim 05.11.2018].

⁴² Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 11.bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), s. 268; Eren, Borçlar, s. 394; Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, 2.bs. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), s. 23, Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17.bs. (Ankara: Turhan Kitapevi, 2017), s. 198; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 307; Efrail Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4.bs. (Ankara: Seçkin, 2016), s. 23; Nihat Yavuz, *Kira Hukuku*, 7.bs. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), s. 493; Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları*, (İstanbul: Oniki Levha, 2014), s. 11; Mustafa Özdoğan ve Tuba Oymak, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye* (Ankara: Bilge Yayınevi, 2013), s. 510; Yusuf Can Delipınar, *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi* (İstanbul: Oniki Levha, 2016), s. 7; Emre Selçuk, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri," (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2018), s. 3; Uğur İlcutlu, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli," (Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi,

İşyeri ise en genel ifadeyle mesleki, ekonomik, ticari, üretim, vb. faaliyetlerin görüldüğü yerdir.⁴³

Uygulama alanını belirleyen TBK m.339 konut ve çatılı işyeri kavramalarını tercih etmiştir. Taşınmaz kavramını kullanmamış olması taşınır konut ve çatılı işyeri olabilir mi sorusunu akla getirmektedir. Bu konuda iki görüş vardır. Birinci görüşe göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kiralandan taşınmaz niteliğinde olmalıdır.⁴⁴ Doğan'a göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uygulanabilmesi için kiralandan taşınmaz olması gerekir.⁴⁵ Ural Çınar'a göre TBK m.339/f.1 c.2'de "taşınmaz" kelimesi geçmektedir bu nedenlerle taşınmaz kiralaları kapsam içindedir, taşınır konut niteliği taşıya bile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanına girmez.⁴⁶ Eren'e göre konutun "toprakla sağlam" ve "sürekli bağlılık" durumunda bulunması gereklidir. Akyiğit ve Doğan'a göre TBK m.339'da düzenlenen "konut ve çatılı işyeri kiralaları" 6570 sayılı Kanunu m.1'in yerini almıştır ve 6570 sayılı Kanun gibi "taşınmazlar" bakımından uygulama alanı bulur.⁴⁷

Bizim de katıldığımız ikinci görüşe göre TBK, uygulama alanını belirleyen m.339/f.1'de konut ve çatılı işyeri kavramlarını getirmiştir, bu nedenle taşınır da konut ve çatılı işyeri kirasının konusu oluşturabilir.⁴⁸ Gökyayla'ya göre maddenin gerekçesinde İsviçre Borçlar Kanunu kaynak olarak gösterilmiştir ve bu Kanunda böyle bir ayırım yapılmamıştır, ayrıca kiracının korunma ihtiyacı taşınır kiralaları bakımından da mevcut olabileceği için konut ve çatılı işyeri kiralalarını sadece

2018), s. 36; Mustafa Görmez, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Uyarlanması," (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2018), s. 49.

⁴³ Zevkililer ve Gökyayla, a.g.e., s. 198; Ural Çınar, a.g.e., s. 13; Eren, Borçlar, s. 395; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 308; Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 585; Aylin Hekim, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347)," (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2018), s. 18; Mustafa Sonkurt, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi," (Yüksek Lisans Tezi, Dicle Üniversitesi, 2018), s. 10.

⁴⁴ Murat Doğan, hazırlayan Emel Badur ve Gamze Turan Başara: *Türk Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Konu Bakımından Uygulama Alanı, Çankaya Üniversitesi'nin 20. Kuruluş Yılı Etkinlikleri Evrensel Hukuk İlkeleri Işığında Türk Medeni Hukukunda Değişimler Sempozyumu* (Ankara: Seçkin, 2016) s. 72; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 307; Ural Çınar, a.g.e., s. 13; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 3.bs. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017), s. 585.

⁴⁵ Doğan, a.g.m., s. 72.

⁴⁶ Ural Çınar, a.g.e., s. 13.

⁴⁷ Akyiğit, a.g.e., s. 140; Doğan, a.g.e., s. 70.

⁴⁸ Gümüş, a.g.e., s. 24; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1216; Herdem Belen, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", *İstanbul Barosu Dergisi* (Mayıs-Haziran, 2013), C. 87, S. 2013/3, s. 106-137, <https://www.istanbulbarosu.org.tr> [Erişim 01.04.2019]; İnceoğlu, C. II, s. 11.

taşınmaz kiralalarıyla sınırlamak özel hükümlerin getirilme amacı olan zayıf durumda olan kiracıyı koruma düşüncesine aykırıdır.⁴⁹ TBK'nin taşınır niteliğindeki konut ve çatılı işyeri kiralalarını kapsam dışında bırakmak gibi düşüncesi olmayacağını kabul etmek kira hukukuna egemen olan kiracıyı koruma prensibine daha uygun düşmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kavramları belirlenirken eşya hukukuna göre taşınır veya taşınmaz nitelikte olmaları, kiralananın maddi değeri değil kiralananın kullanım amacı esas alınmalıdır.⁵⁰ Eşya hukuku anlamındaki taşınır ve taşınmaz kavramlarını kira ilişkileri bakımından uygulamak çok doğru bir yaklaşım değildir, kira ilişkisi açısından önemli olan kiralananın konut veya çatılı işyerine uygunluğu ve tarafların bu konuda anlaşmış olmalarıdır.⁵¹

Uygulama alanını belirleyen TBK'nin m.339 konut ve çatılı işyeri kavramlarını getirmiş ve ilerleyen maddelerde de birçok defa konut ve çatılı işyeri tabiri kullanmışken ikinci cümlede “geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz” tabi kullanması hükmün sadece taşınmazlara uygulanacağı sonucunu doğurmaz.

Kanun koyucunun TBK m.339/f.2'de “*taşınmaz*” ifadesini hem konut hem işyerini ortak kapsayıcı bir tabir olarak gördüğü için ikinci fıkrada tekrara düşmemek, ikinci kez konut ve çatılı işyeri tabirini kullanmamak için ikisini de içine alabilecek taşınmaz ifadesini kullanmış olması muhtemeldir.

TBK'nin gerekçesinde kaynak olarak İsviçre Borçlar Kanunu gösterilmiştir. Uygulama alanının başlığını da konut ve çatılı işyeri olarak adlandırmış ve TBK m.340-356 arasında da pek çok defa konut ve çatılı işyeri demiştir. Kanun koyucu uygulama alanı başlığını taşınmaz kiralaları ya da taşınmaz konut ve çatılı işyeri kiralaları olarak belirleyebilirdi. Konut ve çatılı işyeri diye adlandırdığına göre sadece taşınmaz niteliğindeki konut ve çatılı işyerlerine değil taşınır niteliğindeki konut ve çatılı işyerlerini de uygulama alanına dahil etmek istemiştir. Böyle bir yorum özel hükümlerin getirilmesindeki amaçla da uyumludur. Sadece taşınmaz niteliğindeki kiralamalarda uygulamak, taşınırları dahil etmemek uygulama alanının daralmasına sebep olacaktır.

⁴⁹ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1216

⁵⁰ Belen, a.g.m., s. 109.

⁵¹ Belen, a.g.m., s. 109.

Bu doğrultuda değerlendirdiğimizde ev olarak kullanılan konteynır, baraka, tekne de konut kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanına girer.⁵²

Sonuç olarak konut veya çatılı işyeri kat mülkiyetine tabi bir bağımsız bölüm, arazi üzerindeki yapı, tapuya kayıtlı olmayan ve kaçak yapılan gecekondı, prefabrik yapı, taşınır eşya olabilir; yeter ki konut veya çatılı işyeri olmaya müsait olsun ve taraflar kullanım amacı konusunda anlaşmış olsunlar.

B. Yer Bakımından Karşılaştırılması

6570 sayılı Kanun m.1 şu şekildeydi, *“Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralananlarında kiraliyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmıyan hükümleri tatbik olunur”*. 6570 sayılı Kanun belediye sınırlarında olmayan yerlerde, binası bulunmayan tren durak yerlerinde,⁵³ köylerde⁵⁴ uygulama alanı bulmuyordu.

TBK ise kiralananın bulunduğu yer bakımından bir sınırlama getirmemiştir.⁵⁵ Bu bakımdan değerlendirdiğimizde TBK’nin yer bakımından bir kısıtlama getirmediğini, konut ve çatılı işyeri kiralalarının nerede bulunduklarına bakılmaksızın uygulanacağı bu anlamda uygulama alanı genişlettiğini görmekteyiz.⁵⁶ Örneğin köydeki bir bahçeli ev, köydeki, bakkal dükkanı da konut ve çatılı işyeri kirasının konusunu oluşturabilir.

⁵² Gümüş, Kira, s. 24; Inceoğlu, C. II, s. 11; Farklı görüş, Eren, Borçlar, s. 394, Eren’e göre çadır, karavan, yataklı vagonun insanların sürekli yaşayıp barınmalarına ayrılmış yerler olmadıkları için konut değildir, Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 268, Yazarlara göre de göre çadır, barakada konut kirası hükümleri uygulama alanı bulmaz.

⁵³ Yarg. 6. HD, E.4030, K.4343, T.21.06.1976, “...Dava konusu kiralananın istasyonda bulunmadığı ve binası olmayan durak yerlerinin istasyon sayılamayacağı bilirkişi mütalaası ile tespit olunmuştur...”, Hasan Erdoğan, *Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, 2. bs. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2010), s. 735.

⁵⁴ Yarg. 6. HD, E.2009/12679, K.2010/2518, T.09.03.2010, “...Kira sözleşmesinde kiralananın cinsi Akaryakıt istasyonu olarak belirtilmiştir. taşınmaz zeytin alanı köyü sınırları içinde olup, 6570 Sayılı Kanun hükümlerine tabi değildir...”, Ahmet Cemal Ruhi, *Kira Hukuku* (Ankara: Seçkin, 2011), s. 707; Yarg. 6. HD, E.2212, K.6880, T.30.05.1980, “...Kiralanan köyde olup, 6570 sayılı Kanuna tabi bulunmamasına ve balıkçı barınağı olan mahalın, liman ve iskele sayılamayacağına ve akdın sürenin bitiminde feshi ihbarla bozulmaya müsait binaen yerinde olmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanun uygun olan hükmün onanmasına karar verildi...”, H. Erdoğan, a.g.e., s. 737; Yarg. 6. HD, E.8241, K.8733, T.07.07.1992, “...Kiralanan musakkaf bir taşınmaz olmakla birlikte Belediye hudutları dahilinde olmayıp Kilyos köyü içinde bulunduğundan 6570 sayılı yasa hükümlerinin uygulanması mümkün değildir...”, H. Erdoğan, a.g.e., s. 614.

⁵⁵ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 308; Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 200.

⁵⁶ Burcuoğlu, Taslak, s. 29; Ceran, a.g.e., 77.

6570 sayılı Kanun belediye, iskele, liman, istasyon gibi yerlerde uygulama alanı buluyordu.⁵⁷ TBK, 6570 sayılı Kanun'dan farklı olarak konut ve çatılı işyeri kiralari hakkında uygulanacak hükümler bakımından yer bakımından sınırlama öngörmemiştir. Köyde bulunan konut ve çatılı işyeri de TBK kapsamına girmektedir.⁵⁸ Belediye, köy, belde ayrımı yapılmaksın bütün konut ve çatılı işyeri niteliğindeki kira sözleşmelerine TBK m.339 vd. hükümleri uygulanacaktır. Bu bakımdan değerlendirdiğimizde TBK yer bakımından bir kısıtlama getirmediğini, bu anlamda uygulama alanı genişlettiğini görmekteyiz.⁵⁹ Bu bakımından köydeki bir bahçeli ev, köydeki, bakkal dükkanı da konut ve çatılı işyeri kirasının konusunu oluşturabilir.

C. Zaman Bakımından Karşılaştırılması

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanının büyük ölçüde genişletirken TBK m.339/f.1 c.2 ile bir anlamda daraltmıştır. Geçici kullanıma özgü taşınmazlar uygulamayı süre bakımından sınırlamıştır.⁶⁰ İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253a/II hükümde yalnızca altı aydan daha kısa tatil konutları uygulama alanı dışında bırakılmıştır.⁶¹ TBK ise süre olarak altı ay ve daha kısa süreli demiş, geçici kullanıma özgülenen taşınmaz ifadesini kullanmıştır. Bu açıdan bakıldığında TBK'nin İsviçre Borçlar Kanunu'na göre istisna hükmün kapsamını genişlettiğini ifade etmek yanlış olmaz.⁶² Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz ifadesi doktrin

⁵⁷ Tandoğan, a.g.e., s. 21-22.

⁵⁸ Acar, Sempozyum, s. 3686; Yarg. 6. HD, E. 2015/3901, K.2015/7628, T. 29.09.2015, "...Davacı,...mülkiyeti köy tüzel kişiliğine ait olan köy kahvehanesinin...2012 tarihinde başlamak üzere iki yıllığına kiraya verilmiş olduğunu, köy tüzel kişiliğinin kira sözleşmesini uzatmak istemediğini, davalı kiracıya karşı kira süresinin sona ermesi nedeniyle kiralanan yerin süresinde boşaltılması için...tahliye emri gönderildiğini...itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir..Taşınmazın kahvehane olarak kiralandığı ve kiralananın "genel hükümlere tabi olmayıp" "konut ve çatılı işyeri kiralari hükümlerine tabi bulunduğu" anlaşılmaktadır. Kiralanan genel hükümlere tabi olmadığından süre bitimi ile kira sözleşmesi sona ermez. Konut ve çatılı iş yerleri kira sözleşmesi TBK 347/1'e göre aynı şartlarla birer yıl uzamış sayılır....6570 Sayılı Yasanın uygulama alanı belirleyen 1. maddesinde "belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanları hariç) kiralalanmalarında, kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde,..tatbik olunur." hükmü getirilmiş iken...TBK'de böyle bir ayırım olmadığı için belediye teşkilatı olmayan yerlerde de TBK hükümlerinin uygulanması gerekir....Davacı süre sonu nedeniyle tahliye talep edemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken...itirazın kaldırılmasına ve tahliye karar verilmesi doğru değildir...", <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.04.2019].

⁵⁹ Gümüş, a.g.e., s. 22.

⁶⁰ Zevliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 200.

⁶¹ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1222.

⁶² Gümüş, a.g.e., s. 29.

tarafından belirsiz bir ifade biçimi olduğu yönünde eleştirilmiş hükmün dar yorumlanması gerektiği ifade edilmiştir.⁶³

Yazlık yerlerde sezonluk tabir edilen kiralamalarda genellikle yaz ayları boyunca üç ay en fazla altı aylık süreler için kira sözleşmesi yapılır yaz bitene kadar eylül, ekim aylarına kadar kiracıların oturacağı kararlaştırılır. 6570 sayılı Kanun döneminde yazlık yerlerde kiraya verenler bakımından kiracıyı tahliyelerde bir takım zorluklar ortaya çıkabiliyordu. Örneğin Tekirdağ'da sezonluk tabir edilen bu tarz bir kiralama yapıldı, kiracılar yaz aylarını kapsayan üç aylık süre boyunca kalacakları kararlaştırıldı, üç ayın sonunda beklenen kiracının kiralananı tahliye etmesidir. 6570 sayılı Kanun'a göre üç ayın sonunda 6570 sayılı Kanun m.11'e (bu madde TBK m.347/f.1 c.1'yi hemen hemen karşılamaktadır) göre kiracı sözleşmeyi sona erdirmese kira sözleşmesi bir yıl daha uzuyor, kiracı tarafından sona erdirilmediği takdirde haklı sebepler de yoksa kiraya veren sözleşmeyi sona erdiremiyor, kira sözleşmesi uzayıp gidiyordu.⁶⁴ Bu durum da kiraya verenler açısından adaletsiz bir sonuç ortaya çıkarıyordu.

TBK kira sözleşmeleri bakımından zaman şartı getirmiş, TBK m.339/f.1 c.2'de "*...bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay veya daha kısa süre ile kiralınmalarında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenleme uygulanmaz*" şeklinde bir düzenleme ile uygulamada yazlık evler bakımından kiracı tarafından evin boşaltılmaması durumunda ortaya çıkan sorunların önüne geçmiştir.⁶⁵ Kanun koyucu bu şekilde kiracı ile kiraya veren arasındaki menfaatler dengesini sağlamayı amaçlamıştır.

⁶³ Gümüş, a.g.e., s. 29.

⁶⁴ Emre Gökyayla, Editörler Kurulu, Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, H. Murat Develioğlu: *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu, C. II, Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018), s. 1985.

⁶⁵ Burcuoğlu, Taslak, s. 28.

BİRİNCİ BÖLÜM KONUT KAVRAMI

I. KONUT TANIMI

TBK'nin m.339/f.1'e göre, *"Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralarmalarında uygulanmaz"*.

TBK m.339'un gerekçesine göre maddenin düzenlenmesinde kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253a maddesi göz önünde tutulmuştur.⁶⁶

TBK konut ve çatılı işyeri kiracısını özel olarak korumuştur; uygulama alanını kiralananın niteliğine göre belirlemiştir. TBK'nin yürürlüğe girmesinden sonra Yargıtay kararlarında kira sözleşmelerinin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kapsamına girip girmediğinin tespit edilmesi gerektiği yönünde kararlar vermiştir.⁶⁷ Bu açıdan bakıldığında konut ve çatılı işyeri kavramlarının belirlenmesi ve sınırlarının çizilmesi son derece önem taşımaktadır.

Kanun konut ve çatılı işyerini tanımlamamış bunu doktrin ve uygulamaya bırakmıştır, bu kavramlar uygulamadaki ihtiyaca göre şekillenecektir.

İmar Kanunu m.5' e göre, *"Bina; kendi başına kullanılabilen üstü örtülü ve insanların girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır"*.

⁶⁶ Turgut Uygur, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. II, Madde 237-649, 2.bs. (Ankara: Seçkin, 2012), s. 1806.

⁶⁷ Yarg. 6. HD, E.2014/1859, K.2014/2404, T.03.03.2014, "...2009 başlangıç tarihli, beş ay süreli kira sözleşmesi ile "arsa vasfındaki taşınmaz" ile üzerindeki kantar ve depo dava dışı şirket tarafından davalıya kiralanmıştır...mahallinde yapılan keşif neticesinde alınan bilirkişi raporu ile kiralanan işyerinin yaklaşık 1.100 m2 olduğu, içinde iki katlı yaklaşık 60 m2 binanın ve 400 m2 kapalı alanın olduğu tespit edilmiştir. TBK'nin 339 vd. konut ve çatılı işyeri kiralarmasında uygulanabilecek hükümler olup konut ve çatılı işyeri kirası kapsamında kalmayan kiralananlar için TBK'nin m.299'da tanımı yapılan genel hükümler uygulanacağından mahkemece bu husus göz önünde bulundurularak kiralanan taşınmazın TBK'nin 339. vd. düzenlenen konut ve çatılı işyeri kapsamında kalıp kalmadığı konusunda araştırma yapılarak öncelikle hangi hükümlerin uygulanacağını saptanması gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.03.2019]; Yarg. 6. HD, E.2015/4496, K.2015/6451, T.25.06.2015, "...Dava konusu edilen işyerine ilişkin, taraflar arasında akdedilen 1.12.2013 başlangıç tarihli, 4 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır...Kiralanan çatılı işyeri vasfında olduğundan TBK' nin Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hükümlerine tabi olup, kanunda belirtilen tahliye sebepleri sınırlıdır..." www.kazanci.com [Erişim 08.03.2019].

Bir yerin konut olabilmesi için asgari olarak taşınması gereken şartlar vardır. İlk önce konut kişiyi sıcak, soğuk, yağmur, kar, fırtına gibi dış etkenlere karşı koruyacak nitelikte olmalıdır.⁶⁸ Konut, insanların barınma ihtiyacını karşılamasının yanında kişilerin güvende hissedebileceği nitelikte olmalıdır. Kapısının kilitlenebilir olması, her önüne gelenin kolayca içeri girememesi gerekir, konut olarak kullanılan yerin bir mahremiyeti olmalıdır.⁶⁹ Evi kişinin mahremidir, kişisel alanıdır. Genellikle insanlar yeni bir eve taşındıklarında (ister kiracı olarak ister malik olsun) ilk iş olarak kapının kilidini değiştirmekte böylelikle eski kiracıların ya da kiraya verenlerin evlerine kendilerinin izni olmadan girebilme ihtimallerinin önüne geçmektedirler.

Konutun dış etkenlere ve kötü niyetli kişilerden gelebilecek tehlikelere karşı koruması az ya da çok güvenli bir yer olması gerekir.⁷⁰

Çadır, “keçe, deri, kıl dokuma, sık dokunmuş kalın bez veya plastik maddelerden yapılarak direklerle tutturulan, taşınabilir barınaktır”.⁷¹ Çadır genellikle doğada kamp yapmak amacıyla geçici olarak geceleme için tercih edilir. Anadolu’da göçebeler, hayvancılıkla uğraşanlar da yazın yaylalara çıktıklarında barınmak için çadırları kullanılmaktadırlar. Çadırların dört mevsim kullanılabilmesi, her türlü hava şartlarına dayanabilmeleri, insanların çadırlarda sürekli olarak güvenle barınabilmeleri zordur. Bu açıdan bakıldığında dış etkenlere karşı sınırlı koruma sağlayan ve kötü niyetli kişilere karşı hemen hemen hiçbir koruması olmayan basit nitelikli çadırlar konut olarak nitelendirilmesi güçtür.⁷²

Konut ahşap, kerpiç, toprak ve ya betonarme malzemeyle inşa edilebilir. Dışarıdan bakıldığı zaman insanı dış etkilere en az düzeyde de olsa koruyabileceği düşünülmelidir.⁷³ Bir yapının konut olarak nitelendirilebilmesi için kişinin uyumasına uygun olması onu dış etkenlerden korunması yeterlidir.⁷⁴ Bu noktada konut, banyolu ya da banyosuz, mutfaklı, Amerikan mutfaklı, küçük mutfaklı (kitchenette) olabileceği gibi ortak mutfaklı da olabilir.⁷⁵ Son yıllarda yurt dışında yükselen yapı trendi

⁶⁸ Eren, Borçlar, s. 394.

⁶⁹ Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 510.

⁷⁰ Şükran Şıpka, *Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası* (TMK. m. 194), 2.bs. (İstanbul: Beta, 2004), s. 72.

⁷¹ www.tdk.gov.tr [Erişim 08.04.2019].

⁷² Eren, Borçlar, s. 394; Gümüş, a.g.e., s. 23; Aral ve Ayrancı, a.g.e., 268; Karş. İncooğlu, Yazar’a göre deprem çadırları çevresel koruma sağlayabilirler, C. II, s. 12.

⁷³ Gümüş, a.g.e., s. 23; Eren, Borçlar, s. 394; Eyüp İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *TBB Dergisi*, (Yıl 2012), S. 102, s. 59-92, tbbdergisi.barobirlik.org.tr [Erişim 11.04.2019].

⁷⁴ Eren, Borçlar, s. 394; Gümüş, a.g.e., s. 22.

⁷⁵ Eren, Borçlar, s. 394.

mutfaksız konutlardır. Değişen yaşam şartlarıyla beraber İngiltere’de Avrupa’da ve Amerika’da konutlar mutfaksız da olabilmektedir. Bu gibi mutfaksız yapılar da konut kirası sayılmalıdır.⁷⁶ Konut bir arsa içinde müstakil bir bina şeklinde olabileceği gibi apartman dairesi şeklinde de olabilir.⁷⁷ Az metrekareli, tek odalı, iki oda bir salon, dubleks daireler, loft daireler, residence daireler, penthouse daireler, villalar, yalılar, köşk ve konaklar konut olabilir.⁷⁸ Bir yerin konut olabilmesi için belirli bir metrekareye sahip olması, odasının fazla olması, lüks olması gerekli değildir.⁷⁹

Ülkemizde görülmeyen ama konut yapılabilecek arazinin az kira bedellerinin fazla olduğu Japonya, Hong Kong gibi Uzak Doğu ülkelerinde yaygın olan dar gelirliilerin ve tek yaşayanların tercih ettikleri “kapsül ev” tabir edilen 2-5-10 metrekare gibi ufak alanlardan oluşan yaşam alanları da konut niteliğindedir. İleriki yıllarda ülkemizde bu tip küçük yaşam alanlarına rastlanırsa bunlar da konut kirasının konusunu oluşturabileceklerdir.

Köyden kente göçle birlikte büyük şehirlerde artan talep sonucu büyük konakların oda oda ailelere, bekarlara kiraya verilmesine sık rastlanırdı. Konağın sahibi mülkünü oda kirası olarak genellikle dar gelirli kişilere ya da ailelere kiraya verirdi. Mutfak, lavabo gibi alanlar ortak olurdu, olmazdı ya da dışarıda olurdu, (bugün bu tarz kiralamalara pek fazla rastlanmazsa da) bu gibi kiraların da konut kirası niteliğinde olduğuna şüphe yoktur.

TBK, 6570 sayılı Kanun’dan farklı olarak konut için “çatılı olma” şartı aramamıştır. Doktrinde bazı yazarlara göre TBK m.339 vd. hükümleri çatılı olsun veya olmasının tüm konutlar bakımından uygulama alanı bulacaktır.⁸⁰ Çatısı olmayan bir yerin kar, yağmur soğuk, sıcak, rüzgar gibi dış etkenlere karşı yeterli koruma sağlayamayacağı malumdur. Bu sebeple TBK, 6570 sayılı Kanun’dan farklı olarak “musakkaf” kelimesini konutlar bakımından kullanmamıştır.⁸¹

6570 sayılı Kanun yürürlükte olduğu dönemde içinde yapıların bulunduğu arsa kiralarının 6570 sayılı Kanun kapsamına girebilmesi için kiralanan şeyin baskın vasfının musakkaf olması gerekirdi.⁸²

⁷⁶ Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 268.

⁷⁷ Aydemir, a.g.e., s. 23.

⁷⁸ Eren, Borçlar, s. 394; Aydemir, a.g.e., s. 23.

⁷⁹ Eren, Borçlar, s. 395; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218.

⁸⁰ Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 197, Gümüş, a.g.e., s. 22; Eren, Borçlar, s. 395.

⁸¹ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 307; Doğan, a.g.e., s. 74; İpek, a.g.m., s. 61.

⁸² Akıncı, a.g.m., s. 39.

Tüm bu bilgiler ışığında özet olarak konut şu şartları taşımalıdır; dış etkenlere karşı koruma, barınma ihtiyacını karşılama ve güvenli olma, kişinin mahremiyetini koruma. Ayrıca tarafların sözleşmedeki kullanım amacı da önemlidir.

A. Konutun Lüks Olup Olmaması Durumu

TBK m.339 vd. konut ve işyeri bakımından büyüklük, lüks olup olmama, konut veya çatılı işyerinin değeri bakımından bir ayırım yapmamıştır.⁸³ Örneğin havuzu, bahçesi, güvenliği olan çok odalı villa, konforlu, yüksek kirali residans dairesi, penthouse ya da site içinde konut, köydeki kerpiç ev, kira bedeli düşük olan az metrekareli bir ev de aynı şekilde kiracıyı koruyucu hükümlerden faydalanacaktır.

İsviçre Borçlar Kanunu konut kiralari bakımından sınırlamaya gitmiş haksız kira bedelleri bakımından altı veya daha fazla odalı evleri kapsam dışı bırakmıştır.⁸⁴ Türk kanun koyucusu ise lüks, lüks olmayan ayırımına gitmemiş bütün konut kiracılarını eşit olarak koruma altına almıştır. Bu durum doktrinde eleştirilmiştir. Gökyayla'ya göre lüks kavramının belirlenmesinde ortaya çıkabilecek güçlük nedeniyle böyle bir ayırım yapılmamış olması eksiklikler ve kanun koyucunun İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemeyi alması isabetli olurdu.⁸⁵ N. Yavuz'a göre de hem konut hem de işyeri kiralari bakımından konut ve ya çatılı işyerinin büyüklüğü, değeri uygulama alanına girip girmemesi bakımından belirleyici olmalıdır.⁸⁶

Kanaatimizce ülkemiz şartları açısından kanun koyucunun böyle bir ayırma gitmemesi olumludur. Her büyük ev lüks olacak diye bir genelleme yapmak doğru değildir. Her durumda bahçeli, alan olarak büyük yer kaplayan, çok odalı, geniş evlerin lüks olacağı anlamına gelmez, orada yaşayan kiracıların zengin oldukları ve korumaya ihtiyaçlarının olmadığını söylemek doğru bir yaklaşım olmaz. Ülkemizde birkaç ailenin beraber yaşadıkları büyük aileler vardır. Bu kişiler bakımından da korunmaya ihtiyaçlarının olmadığını düşünmek her zaman doğru olmaz. Ayrıca lüks göreceli bir kavramdır ve kişiden kişiye değişebilmektedir, neyin lüks neyin normal olduğu konusunda standartları belirlemek kolay değildir. Konut ya da çatılı işyerinin değeri bakımından ayırım yapmak da her durumda kolay değildir. Ülkemiz bakımından böyle bir ayırma gidilmemesi isabetli olmuştur.

⁸³ Zevkiler ve Gökyayla, a.g.e., s. 199; Eren, Borçlar, s. 395

⁸⁴ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219, Zevkiler ve Gökyayla, a.g.e., s. 199.

⁸⁵ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219.

⁸⁶ N. Yavuz, Tasarı, s. 58.

B. Aile Konutu

Aile konutu ailenin bir arada oturduğu, aile yaşantısının merkezi niteliğindeki konuttur.⁸⁷ Anayasa ve Türk Medeni Kanunu'nda (TMK) toplumun temeli olan ailenin korunmasına önem verilmiş özellikle anne ve çocukların korunması bakımından aile konutu kavramı TMK tarafından kabul edilmiştir.⁸⁸ Eşlerin maddi manevi çabasıyla oluşan aile konutunun satılması, kira sözleşmesinin feshedilmesi gibi işlemler aileleri sosyal ve ekonomik olarak etkilemektedir, bu nedenle aile konutunun korunması büyük önem taşımaktadır.⁸⁹

Aile konutu apartman daire, oda, barınmaya elverişli taşınır ya da taşınmazlar baraka, gemi, mavra olabilir.⁹⁰ Kural olarak aile konutu bir tane olur.⁹¹ Bu özelliği ile yerleşim yerine benzemektedir, zira yerleşim yerinin de tekliği esastır, kural olarak kişinin birden fazla yerleşim yeri olamaz.⁹²

TMK m.194/f.1'e göre, *"Eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmaz"*.

TMK m.194/f.4'te ise, *"Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur"* şeklinde bir düzenlemeye gitmiştir. Aile konutu olan bir konutta Kanun kiracının eşine imkan sunmakta kiraya verene yapacağı bildirimle kiracının eşinin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesini sağlamaktadır. Kiraya verene bildirimde bulunduktan sonra kiracı eş ile bildirimde bulunan eş kira sözleşmesinden müteselsilen sorumlu olacaklardır.⁹³

⁸⁷ Şebnem Nebioğlu Öner, *Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2014), s. 21.

⁸⁸ Ümit Gezder, *Türk Medeni Hukuku, Başlangıç-Kişiler-Aile Hukuku Soru ve Cevapları* (İstanbul: Beta, 2014), s. 132; Faruk Acar, *Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, 5.bs. (Ankara: Seçkin, 2016), s. 18; Nebioğlu Öner, s. 21.

⁸⁹ Ebru Ceylan, "Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi", *TBB Dergisi*, (Yıl 2017) (128), s. 203-230, tbbdergisi.barobirlik.org.tr [Erişim 04.05.2019].

⁹⁰ Acar, Aile, s. 18; Şipka, a.g.e., s. 79.

⁹¹ Acar, Aile, s. 18;

⁹² Mustafa Dural ve Tufan Öğüz, *Türk Özel Hukuku C. II Kişiler Hukuku*, 19.bs. (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2018), s. 266; Jale Akipek, Turgut Akıntürk, Derya Ateş, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku Birinci Cilt*, 14.bs. (İstanbul: Beta, 2018), s. 451.

⁹³ Ceylan, a.g.m., s. 213.

TBK aile konutu hakkında TMK ile aynı doğrultuda bir düzenleme getirmiştir.⁹⁴ TBK m.349/f.1'e göre, “ *Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez*”. Bu hüküm aile konutunun kiracı eşin hatalı bir şekilde kira sözleşmesini feshederek aileyi zor duruma düşürmesinin önüne geçilmiş olacaktır.⁹⁵ Kiralanan aile konutu ise kiracı eşin kira sözleşmesini feshedebilmesi için kiracı sıfatını taşımayan eşinin açık rızasını almak zorundadır.⁹⁶ TBK m.349'a göre kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş haklı bir sebep olmamasına rağmen rızayı vermekten kaçınırsa kiracı eş hakimden bu konuda karar vermesini isteyebilir.

TBK m.349 aile konutunun kira olması durumunda önemli bir koruma getirmiştir. TBK m.349/f.3'e göre, “*Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması halinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödenme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır*”. Bu hükmü göre kiracı olmayan ve kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelir ve bu durumda kiraya veren fesih bildirimini bu eşe de yapmak zorundadır.

Bu hükmün en önemli sonucu sözleşmeyi sona erdirebilecek bir durum ortaya çıktığında kiracının eşinin buna müdahale edebilme fırsatına sahip olmasıdır.⁹⁷ Örneğin kiracı eş kira bedeli ödemede temerrüde düştüğünde kiraya verenin kira sözleşmesini TBK m.315'e göre fesih imkanı vardır. Kira sözleşmesinde kiraya verenin kira bedeli veya yan giderlerin ödenmemesi durumunda sözleşmeyi feshetme hakkı vardır. TBK m.315'e göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren kiracıya yazılı olarak en az otuz günlük süre verir ve ödememe durumu devam ederse sözleşmeyi feshedeceğini bildirir, kiracının ödememe durumu devam ederse kira sözleşmesini feshedebilir. Kira sözleşmesinin tarafı kiracı eş olduğu için bildirim bu eşe yapılacak belki de kiracının eşinin bu durumdan hiç haberi olmayacak ve bir gün konutun tahliye edilmesi durumuyla karşı karşıya kalacaktır. Bu durumun kiracının eşinin ve varsa çocuklarının barınma ihtiyaçlarını tehlikeye sokacağı, zor durumda bırakacağı kuşkusuzdur.⁹⁸ İşte kiracının eşi kiraya verene oturdukları konutun aile konutu olduğunu bildirerek kendisinden habersiz bir tahliyenin önüne geçebilecektir.

⁹⁴ Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 122.

⁹⁵ Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 345.

⁹⁶ Erzurumoğlu, a.g.e., s. 122.

⁹⁷ Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 346.

⁹⁸ Şipka, a.g.e., s. 198.

C. Yerleşim Yeri (İkametgah)

Konut ve yerleşim yeri (ikametgah) farklı kavramlardır.⁹⁹ Gerçek kişi ve tüzel kişilerin yerleşim yerinin (ikametgahının) bulunması zorunludur.¹⁰⁰ TMK m.19/f.1 c.1'e göre, "Yerleşim yeri kişinin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir" ve kural olarak "bir kimsenin birden çok yerleşim yeri" olamaz.¹⁰¹ Dernekler ve vakıflar açısından da yerleşim yerinin tekliği ilkesi geçerlidir.¹⁰²

Konut ise bir kimsenin az ya da çok zaman geçirdiği yerdir, bir kimsenin mutlaka yerleşmek niyetiyle sürekli konutta oturması şart değildir.¹⁰³ Konut ile yerleşim yerinin önemi konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davasında ortaya çıkmaktadır. Konut ile yerleşim yerini bir tutarsak kiraya veren yazlık ev gereksinimi sebebiyle tahliye davası açamayacaktır.¹⁰⁴ Yargıtay kararlarında ikametgah ile meskeni aynı değerlendirmemekte mesken kavramını geniş yorumlamaktadır.¹⁰⁵ Tunçomağ ise mesken terimini ikametgah olarak değerlendirmektedir.¹⁰⁶

Bir kişinin kural olarak tek bir yerleşim yeri olduğu halde birden çok sayıda konutu olabilir ve bu konutlar kira olabilir. Kişinin sürekli olarak orada ikamet etmesi gerekli değildir. Örneğin Ankara'da işlerini takip etmek için yılın belirli zamanlarında kalmak üzere konut kiralayabilir, eğer uygun vasıfları taşıyorsa konut kirasına konu olabilir.

II. UYGULAMA ALANINA GİREN DURUMLAR

A. Baraka ve Kulübe

Baraka, "genellikle köy, yayla, bağ, bahçe gibi yerlerde insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayan, tahta, çinko vb. gibi hafif şeylerden yapılmış, basit yapıdır".¹⁰⁷

6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay uygulamalarına bakıldığında genellikle baraka taşınır yapı olarak kabul ediliyor ve kanunun uygulama alanına girmiyordu.¹⁰⁸

⁹⁹ Abdülkadir Arpacı, *Kira Hukuku ve Uygulaması* (İstanbul: Temel Yayınları, 2002), s. 107.

¹⁰⁰ Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., s. 450; Dural ve Öğüz, a.g.e., s. 265.

¹⁰¹ Rona Serozan, *Medeni Hukuk Genel Bölüm/ Kişiler Hukuku*, 8.bs. (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018), s. 484; Serap Helvacı ve Fulya Erlüle, *Medeni Hukuk*, 5.bs. (İstanbul: Legal Yayıncılık, 2018), s. 84

¹⁰² Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., s. 451; Dural ve Öğüz, a.g.e., s. 266.

¹⁰³ Feyzi Necmettin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, 4.bs. (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1980), s. 627.

¹⁰⁴ Arpacı, Kira, s. 107.

¹⁰⁵ Arpacı, Kira, s. 108.

¹⁰⁶ Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C. II, 3.bs. (İstanbul: Sermet Matbaası, 1977), s. 619.

¹⁰⁷ www.tdk.gov.tr [Erişim 03.04.2018].

Feyzioğlu kira sözleşmelerinin zayıf tarafı olan kiracıların korunması düşüncesiyle kulübe ve baraka kiralamalarının 6570 sayılı Kanunu'nun kapsamına gireceğini kabul ediyordu.¹⁰⁹

Barakanın konut kirasına konu olup olmayacağı yönünde iki görüş vardır. Birinci görüşe göre genellikle geçici kullanım amacıyla köylerde, yaylalarda yapılan barakalar konut niteliği taşımaz bu konuda çıkabilecek uyuşmazlıklar genel hükümlere göre çözümlenmelidir.¹¹⁰

İkinci görüşe göre ise mesken olarak kullanılıyorsa baraka konut kirasına konu olabilir.¹¹¹ Baraka konut olma şartlarını gerçekleştiriyorsa barınma ihtiyacını karşılama, güvenlik gibi konut sayılabilecektir. Baraka şiddetli hava şartlarına çadıra göre daha fazla mukavemet gösterebilir. Bu sebeple konut kirasına konu olabilir.

B. Prefabrik Yapılar ve Konteyner

Prefabrik yapılar kolay üretilmesi, kolay monte edilebilmesi ve maliyetlerinin daha düşük olması, betonarme yapıya göre daha yapının daha az zamanda tamamlanması gibi sebeplerle son yıllarda tercih edilmektedir.¹¹² Son yıllarda prefabrik yapılara ülkemizde de sıklıkla rastlanmakta köylerde, şehirlerde arsalara, bahçelere prefabrik evler yapılmaktadır. Hatta devlete ait hizmet binaları bakımından da depreme karşı güçlendirme, yenileme, ek bina yapılması gibi sebeplerle bu tip çabuk inşa edilebilen, maliyetleri daha düşük olan yapıların tercih edildikleri görülmektedir.

¹⁰⁸ Yarg. 6. HD, E.3376, K.2989, T.18.09.1972, “....Baraka ve menkul niteliğinde olup, 6570 sayılı Kanun hükümlerine tabi değildir...”, Celal Erdoğan, *Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları*, 10.bs. (Ankara: Seçkin, 2000), s. 762; Yarg. 6. HD, E.7179, K.7359, T.07.11.1977, “.... Davacı satın aldığı taşınmazın boşaltılmasını istemiştir. Dava konusu dükkanın 6570 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmadığı ve baraka niteliğinde olduğu yapılan keşifle saptanmıştır. MK. 654. madde hükmüne göre baraka gibi binalar menkul hükmündedir...”, C. Erdoğan, a.g.e., s. 764.

¹⁰⁹ Feyzioğlu, a.g.e., s. 402.

¹¹⁰ Ural Çınar, a.g.e., s. 12; Aydemir'e göre taşınır maldır, s. 29; Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 511; Aral ve Ayrancı'ya göre de çadır ve baraka için konut kirası hükümleri uygulama alanı bulmaz, s. 268.

¹¹¹ İncoğlu, C. II, s. 12; N. Yavuz'a göre kiralanan taşınır yapı olabilir, Kira, s. 493; Gümüş, a.g.e., s.24.

¹¹² Güray Yusuf Baş, “Prefabrike Konut Üretiminde Kullanılan Yapım Sistemlerinin Malzeme Türüne Göre Analizi,” (Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, 2019), s. 9-10.

Yapı bileşenleri fabrika ortamında projesine uygun olarak üretilen ve sonra da inşaat yerinde beton platform üzerine birbirine monte edilmesiyle, birleştirmesiyle oluşan yapılara “prefabrik yapılar” denir.¹¹³

Prefabrik yapı çeşitlerine örnek olarak köy evi, yayla evi, prefabrik konut, mescit, prefabrik şantiye yapıları, prefabrik fabrika, prefabrik ofis, prefabrik villa, okul, hastane, sağlık ocağı, depo, fabrika, sosyal tesisler, kapalı yüzme havuzları, vb. gibi yapıları verebiliriz.¹¹⁴

Prefabrik evlere dıştan bakıldığında betonarme evden farkı yoktur. Prefabrik betonarme yapılarda kullanılan beton malzemesi, çimento, çelik gibi malzemeler belirli standartlara ve ilgili yönetmeliklere uygun olmak zorundadır.¹¹⁵ Prefabrik yapıları kolayca sökülüp başka yere monte edilebilen, derme çatma yapı olarak değerlendirmek doğru değildir. Prefabrik evin teorik olarak bir yerden başka bir yere taşınabileceği kabul edilmekle beraber bu pek de kolay değildir. Parçaların sökülmesi sırasında parçalar zarar görebilmektedir, yüksek maliyetler söz konusu olabilmektedir. Prefabrik yapının kolay sökülüp taşınabilir olduğunu söylemek güçtür. Sabit temel sistemi olan, sökülüp götürülmesi mümkün olmayan ve bu amaçlarla yapılmayan bir prefabrik yapının taşınır yapı olarak değerlendirilerek konut ve çatılı işyerine ilişkin koruyucu hükümlerden faydalanamaz şeklinde bir yorumlanması güçtür. Taşınmazın fiziki olarak taşınabilmesinden ziyade taşınmazın zor olması onun taşınmaz olarak nitelendirilmesi için yeterlidir. Zaten prefabrik yapı tercih eden kişilerin de bu yapıyı taşıyıp başka yerlere aynen monte etme gibi amaçları genellikle olmamaktadır.

Arpacı, 6570 sayılı Kanun döneminde menkul inşaat niteliğinde olmamak şartıyla prefabrik yapıların 6570 sayılı Kanunu’na tabi olduğu görüşündeydi.¹¹⁶

N. Yavuz’a göre prefabrik yapılar konut kirasına konu olabilir.¹¹⁷ TBK 6570 sayılı Kanun gibi taşınmaz olması konusunda bir sınırlama getirmemiştir, yer bakımından bir sınırlama getirmediği için köylerdeki TBK m.339 vd. hükümleri uygulanabilir.

¹¹³ Esin Özen, “Prefabrik Yapıların Tasarımı Ve Çelik Yapılar İle Metraj Kıyaslaması,” (Yüksek Lisans Tezi, Celal Bayar Üniversitesi, 2009), s. 2.

¹¹⁴ Mehmet Gökalep Gedik, “Prefabrike Yapılarda Birleşim Bölgelerinin Düzenlenmesi Ve Tasarımı,” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 2014), s. 2.

¹¹⁵ Sadık Can Argın, “Prefabrike Sanayi Yapılarında Maliyete Etki Eden Unsurlar,” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, 2018), s. 2.

¹¹⁶ Arpacı, Kira, s. 42.

¹¹⁷ N. Yavuz, Kira, s. 493.

Köylerde bir arsa üzerindeki bir prefabrik bir yapı ev olarak kiraya verilmişse konut ve çatılı işyeri girer.

Yargıtay bir kararında prefabrik çelik konstrüksiyon yapıyı musakkaf olarak değerlendirmemiştir.¹¹⁸ Başka bir kararında ise prefabrik binayı baskın vasfın belirlenmesinde kapalı olarak değerlendirmiştir.¹¹⁹

Konteynerler de prefabrik yapılar gibi fabrikada üretilen 10 cm yüksekliğe sahip zeminlere kurulumu yapılan hazır yapılardır.¹²⁰ Konteynerler genellikle iş amaçlı kullanılırlar. Kolay kurulumu, betonarmeye göre düşük maliyetli oluşu gibi sebeplerle şantiyelerde yatakhane, yemekhane, ofis binası olarak sıklıkla tercih edilmektedir. Konteyner, TBK m.339'un uygulama alanına girebilir.¹²¹ Tarafların kullanım amacı da önemlidir. Örneğin, bir şantiye alanda bulunan konteyneri yanda bulunan komşu inşaat ofis olarak kiralarsa bu kira sözleşmesi çatılı işyeri kira sözleşmesi niteliğindedir.

¹¹⁸ Yarg. 6. HD, E. 2006/2243, K. 2006/4461, T. 25.4.2006 "...Davacı kiralayanın tahliye taahhüdüne dayanarak davalı kiracı hakkında başlatmış olduğu icra takibi nedeniyle düzenlenen tahliye emrine, davalı kiracının itiraz etmesi üzerine davacı icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmuştur...Takibe dayanak yapılan ve davaya esas alınan 1.4.2005 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır...Taraflar arasında uyuşmazlık konusu olmayan 1.4.2005 tarihli sözleşmeden kiralananın 1100 m2, prefabrik çelik konstrüksiyon niteliğinde yer olduğu anlaşılmaktadır. Kiralanan bu niteliği itibarıyla musakkaf nitelikte olmadığından Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir. Borçlar Kanununa tabi olan yerlerde kural olarak taahhüde dayanılarak tahliye davası açılmaz. Ancak taahhüt tarihi akdin sonunu belirleyeceğinden akdin feshi ve tahliye nedenini oluşturur...Kiralanan Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 02.04.2019].

¹¹⁹ Yarg. 6. HD, E.2015/4839 ,K.2015/6574, T. 29/06/2015, "... Davaya konu kiralanan iki adet halı sahadan ibaret olup bilirkişi raporunda da belirlendiği üzere 2.400 m2 iki adet halı saha alanı toplamı, bundan ayrı ulaşım yolları ile açık otopark alanı bulunmakta olup, kapalı prefabrik binaların toplam alanı 300 m2 dir. Kiralananın baskın vasfı açık alandır....Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK'nun m.344 konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin TBK'nun 339 vd. düzenlediğinden Borçlar Kanunu'nun adi kira hükümlerine tabi yerlerde bedel tespiti mümkün değildir... kira parası, TBK m.299 yer alan, kira akdinin esaslı unsurlarındandır. Borçlar Kanununa tabi olan yerlerde akit kural olarak sözleşmede öngörülen süre hitamında sona erer ve mecurun kira parası hakkında taraflar arasında anlaşmazlık bulunması durumunda kira akdinin asli unsurlarından olan kira bedeli konusundaki uyuşmazlık nedeniyle, artık devam eden bir kira sözleşmesinin varlığından da söz etme olanağı yoktur. Ortada...bir kira akdi bulunmadığına göre musakkaf olmayan kiralananlara yönelik açılan kira tespit davasının reddi gerekirken yazılı şekilde tespit kararı verilmesi doğru değildir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 11.04.2019].

¹²⁰ Prefabrikevfiyatları.com [Erişim 01.04.2019].

¹²¹ Gümüş, a.g.e., s. 24.

C. Bungalov Evler, Ağaç Evler, Saman Evler

Ahşap malzemeden inşa edilen müstakil nitelikteki bungalov evler ülkemizde tatil bölgelerinde yaygınlaşmaya başlamıştır.¹²² Bu tip yapıların tercih edilmesinin sebebi, yapı inşasına izin verilmeyen bölgelerde ağaç malzemeden yapılarak, taşınabilir, çevreye zarar vermeyecek nitelikte olmasıdır. Son yıllarda bungalov evler hem fiyatlarının uygun olması hem de doğa ile iç içe tatil imkanı sunması açısından Karadeniz, Ege, Akdeniz gibi tatil yerlerinde talep görmektedir.

Bungalov evler genellikle pansiyon tarzı küçük tatil konutları olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple genellikle geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kavramına girme ihtimali daha fazladır.

Konut olup olmaması konusunda yapının imal edildiği malzemenin önemi yoktur. ahşap, çelik, betonarme olabilir. Bu açıdan değerlendirdiğimizde bungalov evlerin TBK m.339 kapsamına girmesine engel yoktur. Yazlık gibi niteliği gereği geçici kullanıma özgülenip özgülenmediği göz önünde tutularak bungalov evlerin TBK m.339 kapsamına girip girmediği değerlendirilmelidir.

Son yıllarda doğal yaşama dönüş trendiyle birlikte görülmeye başlanan saman evler de bungalov evler gibi değerlendirilebilir. Bungalov evler nitelikleri gereği geçici kullanıma özgülenmişse, yazlık ev niteliğindeyse altı azdan daha kısa süreli ise o zaman TBK m.339/f.1 c.2'deki istisna hükmüne tabi olduğunu söylemek daha doğru olur.

D. Gecekondu

Ülkemizde özellikle 1950'li yıllardan başlayarak kırdan kente iç göç olgusu hız kazanmıştır.¹²³ Gecekondulaşmanın en önemli sonuçlarından biri kentlerde konut talebinin çok fazla artmasıdır.¹²⁴ Köyden kente göçle beraber şehirlerdeki konut sayısı ihtiyacı karşılayamayacak hale gelmiştir. Bunun sonucu olarak genellikle gece vakti çabuk bir şekilde oluşturulan "gecekondu" tabir edilen özellikle Hazine arazilerine bir gecede, yasalara aykırı olarak ve ruhsatsız yapılar yapılmıştır.¹²⁵

¹²² <https://emlakkulisi.com>bungalov-ev-nedir> [Erişim 24.02.2019].

¹²³ Ülkü Işıkpınar, "Türkiye'de İç Göçler Ve Toplumsal Dayanışma Bir Saha Çalışması Örneği Olarak İstanbul Sivas Dayanışma Derneği(SİDAD) Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2000), s. 29; Sabri Çakır, Türkiye'de Göç, Kentleşme/gecekondu Sorunu Ve Üretilen Politikalar, *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Mayıs 2011, S. 23, s. 209-222, dergipark.gov.tr [Erişim 22.03.2019].

¹²⁴ Tandoğan, a.g.e., s. 18.

¹²⁵ Çakır, a.g.m., s. 213.

6570 sayılı Kanun döneminde taşınmazın tapuya kayıtlı olup olmaması kira sözleşmeleri geçerliliği bakımından önemli değildir.¹²⁶ TBK döneminde de taşınmazın tapuya kayıtlı olup olmaması konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulanması bakımından önemi olmayacaktır.

Gecekondu Kanunu m.2'ye göre, *“Bu kanunda sözü geçen gecekondu deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenliyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılardır kastedilmektedir”*.

Kira sözleşmesinin geçerli olabilmesi için tarafların uygun irade beyanları olması gerekir. TBK kira sözleşmelerinin geçerli olabilesi için herhangi bir şekil şartı aramadığından kira sözleşmesi sözlü de kurulabilir.¹²⁷ Kiraya verenin malik olması şart değildir.¹²⁸ Bir kişi kendisine ait olmayan arsadaki gecekonduyu kiralarsa konut ve çatılı işyeri kiralari hakkındaki hükümlerin uygulama alanına girer.¹²⁹

Kira sözleşmesi geçerli kabul edilebiliyorsa mevzuata uygun olarak inşa edilip edilmediğine, tapusunun olup olmadığına bakılmaksızın her türlü taşınır taşınmazın konut ve çatılı işyeri olarak kiralanması halinde TBK'nin konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel hükümlerine tabidir.¹³⁰

Gecekondu başkasının arazi veya arsasına onun rızası olmadan yapılmışsa arazi veya arsanın maliki hem gecekonduyu yapana hem de kiracıya karşı TMK m.683 uyarınca el atmanın önlenmesi davası açabilir.¹³¹

Kira sözleşmesinin tarafları kiracı ve kiraya verendir. Geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı için kiraya verenin malik olması şart değildir, hatta tasarruf yetkisi olmayan biri başkasının sahip olduğu malı kiralayabilir.¹³² TBK m.310'a göre kiraya veren kiralanana kararlaştırılan tarihte teslim etmek ve sözleşme süresi boyunca da bu

¹²⁶ Feyzioğlu, a.g.e., s. 403.

¹²⁷ Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 264; Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 95.

¹²⁸ Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 261.

¹²⁹ 6570 sayılı Kanun döneminde gecekondu hakkında uygulama alanı bulur, Tandoğan, s. 21; Feyzioğlu, a.g.e., s. 403; Arpacı, *Kira*, s. 42; TBK döneminde aynı görüşte, N. Yavuz, *Kira*, “ TMK m. 728'deki hafif yapılar niteliğinde olmamak kaydıyla gecekondu TBK m. 339'un uygulama alanına girer”, s. 493; Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 200; Ertan Altun, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi,” (Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, 2013), s. 27.

¹³⁰ Burcuoğlu, Tahliye, s. 13.

¹³¹ Tandoğan, a.g.e., s. 21.

¹³² Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 185.

duruma bulundurmakla yükümlüdür. Bunu yerine getiremezse kiracıya karşı sorumlu olur.

Arsasına gecekonduda yapılan malik kiraya verene ve gecekonduda kirada oturana karşı el atmanın önlenmesi davası açabilir.¹³³ TBK m.309'a göre kiraya verenin zapta karşı tekeffül burcu vardır.¹³⁴ TBK m.309'a göre kendisine ait olmayan başkasının arsasında yapılmış olan gecekonduda için arsanın maliki yıkım kararı almışsa kiracı bu sebeple uğramış olduğu zararları kiraya verenden talep edebilir.

F. Tekne Kirası ve Karavan Kirası

Teknelerin uygulama alanına girip girmediği konusunda sözleşmedeki kullanım amacına bakılmalıdır. Tekne limanda sabit demirliyse, hareket etme kabiliyeti azsa ya da yoksa ev olarak kullanılıyorsa konut kirasının konusunu oluşturabilir.¹³⁵

Burada tarafların iradeleri de önemlidir, motorları çıkarılmış, sabit duran bir tekneyi taraflar konut olarak belirlemişlerse artık oranın konut olduğunu kabul etmek gerekir.

Motorları sökülmüş, limanda sürekli duran bir gemi kullanım amacı olarak restoran, otel olarak kiralanmışsa işyeri kirasının konusunu oluşturabilir. Aynı şekilde sivil havacılıkta kullanılmayan bir uçak arsa üzerine restoran olarak kullanılmak üzere kiraya verilmişse şartların olması durumunda çatılı işyeri kirası uygulama alanı bulabilecektir.

Karavanlar insanların genellikle tatil amacıyla kullandıkları seyahat aracıdır. Karavanlar motorlu araç olmasının yanında yemek yeme, uyuma wc gibi ihtiyaçları da karşılar. Karavan genellikle mobildir, seyahat etme, tatil yapma gibi amaçlarla tercih edilmektedir. Bu sebeple konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama

¹³³ N. Yavuz, Kira, s. 493.

¹³⁴ Yarg. 6. HD, E.2014/10291 K.2015/7529 T.28.05.2015, "...Dava, kiracı tarafından dava dışı Hazine'ye ödenen ecrimisilin davalı belediyeden tahsiline ilişkindir...Davacı vekili dava dilekçesinde;Davaya konu dükkanların 15/11/2006 tarihli kira sözleşmesiyle D. Belediyesi'nden kiralandığını...14.02.2012 tarihinde dava dışı İstanbul Defterdarlığı'nın davaya konu parselin mülkiyetinin Hazine'ye ait olduğunu belirterek ecrimisil ihbarı gönderdiğini...ödenen ecrimisil bedellerinin davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir... Kiraya veren "kiralananı her türlü maddi ve hukuki ayıptan ari olarak kiracının kullanımına sunmak ve kira müddetince bu hali ile muhafaza etmekle" yükümlüdür. Olayda dava dışı Hazine mülkiyet hakkına dayanarak davacıların kiracılık hakkı ile bağdaşmayan bir iddiada bulunmuştur...Davacılar ödediği ecrimisili kira bedelini aşmamak kaydıyla talep edebilirler..." www.hukukmedeniyeti.org [Erişim 02.04.2019].

¹³⁵ İncoğlu, C. II, s. 12; Belen, a.g.m., s. 109; Gümüş, a.g.e., s. 24; Farklı görüş N. Yavuz, Kira, s. 493.

alanına girmez.¹³⁶ Karavan kirası genel hükümlere tabidir. İnceoğlu ise sabit duran karavanların konut kirasına dahil olabileceği görüşündedir.¹³⁷

Kanaatimizce karavanın tekerlekleri, motoru ve gerekli aksamaları çıkarılmışsa hakaret etme kabiliyeti yoksa yaşam alanı olarak kullanılmak üzere kiralanmışsa konut olarak değerlendirilebilir. Fakat uygulamada tekne ve karavanın konut olarak kiralanmasına rastlanılması zor bir ihtimaldir.

G. Depo Kirası

Doktrine göre bir fabrikanın ürettiği mallarını ya da ham maddelerini koymak üzere depo kiralaması durumunda işyerin ekonomik veya mesleki faaliyetiyle bağlantılı olduğu için işyeri kirası sayılacaktır.¹³⁸ TBK konut ve çatılı işyeri kavramlarına yer verdiği için bir kişinin kullanmadığı eşyalarını koymak üzere depo kiralaması durumunda kiralananın niteliği konut ve çatılı işyeri olmadığı için TBK m.339 vd. hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır.¹³⁹ Böyle bir sözleşme TBK'nin kira ile ilgili genel hükümlerine tabi olacaktır. Ülkemizde kullanılmayan ev eşyalarının koyulması amacıyla depo kiralama geleneği olmadığı için böyle bir kiralamayla karşılaşılma olasılığı düşüktür.

H. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya

TBK m.339/f.1 c.1 hükmü “*Konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır*” şeklinde bir düzenleme getirmiştir. Bu düzenleme 6570 sayılı Kanun'da yer almayan yeni bir düzenlemedir.

Doktrine göre kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında bu düzenlemenin uygulanabilmesi için konut veya işyerleriyle söz konusu eşya arasında işlevsel bağlılık bulunması, kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın kiralananın kullanmasına fayda sağlaması gerekir.¹⁴⁰

Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) m.2 a'ya göre “...bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti denir”. TMK m.686/f.2'e göre, “Eklenti asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlanması için asıl şeye sürekli

¹³⁶ Gümüş, a.g.e., s. 24.

¹³⁷ İnceoğlu, C. II, s. 12.

¹³⁸ Gümüş, a.g.e., s. 25; Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 586.

¹³⁹ Gümüş, a.g.e., s. 22; Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 585.

¹⁴⁰ Eren, Borçlar, s. 396; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 308; Doğan, a.g.m., s. 80.

olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır". TMK ve KMK'ya göre asıl eşya ile eşya arasında ilişki varsa bağıllık unsuru vardır. TMK ve KMK anlamında eklenti ilişki de yan eşya olabilir.¹⁴¹

Doktrine göre "*kullanımı kiracıya bırakılan eşya*" denildiği için hem "taşınır" hem "taşınmaz" eşyalar bu hükmün uygulama alanına dahildir.¹⁴² Uygulamaya bakıldığında bunun çoğunlukla taşınır eşya niteliğinde olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.¹⁴³ Kullanımı kiracıya bırakılan eşyalara mobilya, ofis mobilyaları, evrak koyma rafları, dosya dolaplar, kombi, klimayı örnek olarak gösterebiliriz.¹⁴⁴ Taşınmaz eşyaya da kiracının arabasını park etmesi amacıyla ona kapalı garaj verilmesi, kullanmadığı eşyaları koyabilmesi için eşya deposu, kömürlük verilmesi örnek olarak verebilir.¹⁴⁵

Uygulamaya bakıldığında eşyalı kiralamalarda genellikle hangi eşyalarla kiraya verildiği kira sözleşmelerinde belirtilir.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyadan kaynaklanan bir uyumsuzluk olması durumunda konut ve çatılı işyerine dair hükümler uygulama alanı bulacaktır.¹⁴⁶ Örneğin ofis mobilyalı olarak kiralanmışsa mobilyalar taşınır kirası olarak değerlendirilmeyecek, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır.¹⁴⁷

Kira bedeli kullanımı kiracıya bırakılan eşyaları da içerir.¹⁴⁸ Kira sözleşmesinde güvence bedeli kararlaştırılmışsa bu eşyaları da kapsar.¹⁴⁹ Bu eşyanın özensiz kullanımı, ağır hasar verilmesi kiracının özen borcuna aykırılığı oluşturacaktır; örneğin kiracı işyerine zarar vermiyor fakat ofis mobilyalarını hor kullanıyorsa özen

¹⁴¹ Gümüş, a.g.e., s. 24.

¹⁴² Gümüş, a.g.e., s. 24; Eren, Borçlar, s. 395; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 308.; Farklı görüş için bkn. Doğan, a.g.e., s. 80 vd. Yazar'a göre "....bağımsız bölümlere tahsis edilen garaj, kömürlük gibi yerler eklenti olarak zaten o bağımsız bölüme aittir ve bunun kira sözleşmesinde zikredilmesine veya kanunda bunlarında aynı hükümlere tabi olacağının belirtilmesine ihtiyaç yoktur. Bunun dışındaki müstakil taşınmazlarda da, garaj, kömürlük, bahçe gibi taşınmazlar mütemmim cüz kuralı gereği yine hariç tutulmadıkça kira sözleşmesinin konusuna dahildir. Bu sebeple, hükümdeki bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya ifadesinin taşınır eşyayı kapsadığı kabul edilmelidir...".

¹⁴³ Gulmammad Safarov, "Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası" (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2015), s. 82.

¹⁴⁴ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 308; Altun, a.g.t., s. 46.

¹⁴⁵ N Yavuz, Kira, s. 496; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e. s. 308; Emel Badur, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya," *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 7, S. 27, (Temmuz, 2016), s. 155-179, <https://docplayer.biz.tr> [Erişim 09.04.2019].

¹⁴⁶ Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 115.

¹⁴⁷ Akyiğit, a.g.e., s.141.

¹⁴⁸ Akyiğit, a.g.e., s. 142.

¹⁴⁹ Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 515.

borcuna aykırılık vardır.¹⁵⁰ Kiraya veren TBK m.316/f.2'deki şartlar doğrultusunda yazılı ihtar göndererek kira sözleşmesini feshedebilir.¹⁵¹ Kullanımı kiracıya bırakılan eşya konut ve çatılı işyeri hükümleri kapsamında değerlendirildiği için kiraya verenin aykırılığın giderilmesi için en az otuz günlük süre vermesi ve yazılı ihtarda bulunması gerekir. Kullanımı kiracıya bırakılan eşyaların geri verilmesi ancak kira sözleşmesinin sona ermesi durumundaki kiracının iade borcu kapsamında söz konusudur.¹⁵²

I. Kat Mülkiyetine Tabi Yerlerin Kiralanması

1. Kiracının KMK'den kaynaklanan borçları ve hakları

Kentlerde yaşayan insanların pek çoğu apartman ya da sitelerde yaşamakta yine bir kısmının apartmanlarda, sitelerde işyerleri bulunmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin önemli bir kısmı da kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerdir. Bu açıdan baktığımızda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini KMK'den ayrı değerlendirmek eksik kalacaktır.

Toplu yaşama kültürünün sonucu olarak kişilerin huzurla yaşayabilmeleri için uymak zorunda oldukları bir takım kuralları vardır.¹⁵³ Kat mülkiyetine tabi olan bir konut ya da çatılı işyeri kiralarda kiracının kira sözleşmesinden başka KMK'den kaynaklanan bir takım hakları ve borçları vardır.¹⁵⁴

Kat mülkiyetine tabi bir yerde ister konut kiracısı ister çatılı işyeri kiracısı olsun KMK'den kaynaklanan bir takım borçları vardır. KMK m.18'e göre, *"Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler"*.

KMK m.18/f.2'ye göre, *"Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmiyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur"*.

¹⁵⁰ Aydemir, a.g.e., s. 29; Badur, a.g.m., s. 174.

¹⁵¹ Badur, a.g.m., s. 174.

¹⁵² Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 515.

¹⁵³ Mahir Ersin Germeç, "Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri", *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, C. 10, S. 104, (Seçkin, Nisan 2015), s. 32-42.

¹⁵⁴ Mehmet Şengül, "Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler Ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı", *TBB Dergisi*, (Yıl 2018) S. 137, s. 337-374, tbdersisi.barobirlik.org [Erişim 17.04.2018].

KMK m.18 kat maliklerinin borçlarını düzenlemiş kiracılar bakımından da kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümlerin uygulanacağını hüküm altına almıştır.¹⁵⁵

Kiracılar bağımsız bölümleri, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kuralına uygun davranmak, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerleri kullanırken komşularını rahatsız etmemek, onların haklarına riayet etmek zorundadır.¹⁵⁶ Kiracılar bağımsız bölümleri kullanırken maliklere, kiracılara veya oturanlara koku, toz, kir, atık su, duman, gürültü gibi rahatsız edici davranışlardan kaçınmalıdır.¹⁵⁷

2. KMK'de işyerleri

KMK m.12/f.2'e göre kat mülkiyeti kurulurken kat, daire, mesken, konut, iş bürosu, klinik vb. gibi bağımsız bölümün cinsi ya da nitelikleri bağımsız bölümün kat mülkiyetindeki sayfasına yazılır.¹⁵⁸

KMK m.12'ye göre her malik bağımsız bölümünü tapu kütüğünde belirtilen özgüleme amacına uygun olarak kullanmakla yükümlüdür. KMK, kütükte mesken, işyeri veya ticaret yeri gibi kaydedilmiş olan bağımsız bölümlerin türünün değiştirilmesi bazı durumlarda tamamen yasaklamış, bazı durumlarda kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararı aramış bazı durumlarda ise bu tür değişikliğini serbest tutmuştur.¹⁵⁹

KMK m.24 işyerlerini üç gruba ayırmıştır. İlk fıkrada bağımsız bölümlerde ister mesken ister işyeri ya da ticaret yeri olsun hiç yapılamayacak işleri, ikinci fıkrada tapuda mesken olan bağımsız bölümlerde kat maliklerinin oybirliği ile açılabilen

¹⁵⁵ Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, 6.bs. (Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları, 2018), s. 465; Yarg. 20. HD, E.2017/10485, K.2019/1253, T. 25.02.2019, "...Dava dilekçesinde, davacının tapu ile maliki olup aynı zamanda bu dairede ikamet ettiğini, davalılardan...ve...nin de müvekkilinin ikamet ettiği dairenin bir üstünde ki dairede kiracı olduğunu davalıların....gerek davacı ve gerekse diğer bina sakinlerini aşırı rahatsız edecek şekilde gürültü yapılmakta olduklarını... davalıların tahliyesi istenilmiştir. Dava hakimın müdahalesi istemine ilişkindir. KMK m.18.e göre; "kat malikleri gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak yükümlüdürler..." "Kat maliklerinin borç ve yükümlerine ilişkin olan hükümler bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir biçimde sürekli olarak yararlananlara da uygulanır". zarar gören kat maliki veya kat malikleri anataşınmazın bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakimın müdahalesini" isteyebilir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 16.05.2019].

¹⁵⁶ Germeç, Borçlar, s. 33; Sirmen, a.g.e., s. 465.

¹⁵⁷ Germeç, Borçlar, s. 34.

¹⁵⁸ Sirmen, a.g.e., s. 465; M. Kemal Oğuzman, Özer Selici, Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 21.bs. (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018), s. 650.

¹⁵⁹ Oğuzman, Selici, Oktay Özdemir, a.g.e., s. 650.

işyerlerini, üçüncü fıkrada ise mesken olan bağımsız bölümlerde açılabilmesinin serbest olduğu işleri düzenlemiştir.

a. Yasaklı işler

KMK bazı işlerin bağımsız bölümlerde yapılmasını yasaklamıştır. Yasaklı işler başlığını taşıyan KMK m.24/f.1'e göre, *“Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır”*.

KMK m.24/f.1'e göre tapu kütüğünde mesken iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerde hastane, dispanser vb. işyerleri açılmaz. KMK bağımsız bölümlerde yapılamayacak işler bakımından yasaklama getirilmiş sayılan iş yerleri bakımından kat maliklerinin oybirliğiyle de açılmayacağını açıkça belirtmiştir.¹⁶⁰

Kat malikleri kurulu oybirliği ile de bu işyerlerinin açılmasına karar veremezler, yönetim planına bu işyerlerinin açılabilceği yönünde düzenlemeye gidemezler, bu yönde bir karar almışlarsa bu kararları geçersizdir.¹⁶¹ Maddede kullanılan “gibi” sözcüğü yasaklı işlerin bu sayılanlarla sınırlı olmadığını ifade etmektedir, kimya laboratuvarı, akü imalatı, havai fişek üretim yeri, patlayıcı madde üretim yeri gibi anataşınmazda oturanların can ve mal güvenlikleri açısından tehlike oluşturabilecek her türlü işyeri de bu yasak kapsamında değerlendirilmelidir.¹⁶²

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre yönetim planıyla yasaklanmamışsa klinik, poliklinik niteliğinde olmayan doktor muayenehaneleri ile diş hekimi muayenehanelerini KMK m.24/f.1'deki yasağın kapsamı dışında tutmuştur.¹⁶³

Bağımsız bölüm doktor muayenehanesi, diş hekimi muayenehanesi, olarak kiraya verilebilir, bu durumda kat maliklerinin oybirliğine gerek yoktur.¹⁶⁴

Yargıtay'a göre doktor ve diş hekimi muayenehaneleri bakımından yönetim planıyla veya tüm kat maliklerinin oybirliği ile aldıkları bir yasaklama kararı yoksa bu işler bakımından kütükte mesken görünüyorsa kat maliklerinin oybirliği ile aldıkları karar

¹⁶⁰ Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, 4.bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), s. 158.

¹⁶¹ Sirmen, a.g.e., s. 466; Oğuzman, Selici, Oktay Özdemir, a.g.e., s. 650; Şeref Ertaş, Emre Cumalıoğlu, İlknur Serdar, *Eşya Hukuku*, 12.bs. (İzmir: Barış Yayınları, 2015), s. 446.

¹⁶² Mahir Ersin Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 8.bs. (Ankara: Seçkin, 2019), s. 565.

¹⁶³ Sirmen, a.g.e., s. 466; Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 556; Ertaş, Cumalıoğlu, Serdar, a.g.e., s. 446.

¹⁶⁴ Şengül, a.g.m., s. 346.

olmadan da bu işyeri açılabilir. Doktrinde bu durum eleştirilmiştir. Sirmen'e göre, doktor muayenehanesi KMK m.24/f.1 kapsamında değilse KMK m.24/f.2'ye göre kat maliklerinin oybirliği ile alacakları kararla açılabilmesi daha doğru olur.¹⁶⁵ Benzer bir şekilde Germeç de muayenehaneleri KMK m.24/f.2'deki işyerleri bakımından değerlendirerek tapuda mesken olan bağımsız bölümlerde açılabilmesi için tüm kat maliklerinin oybirliğine ihtiyaç duyulacağını ifade etmiştir. Yazar'a göre, Kanun muayenehaneleri kesin yasak kapsamına almamışsa da ikinci fıkradan da ayrı tutmamıştır.¹⁶⁶ Kanaatimizce de tapuda mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde muayenehane açılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararın aranması gerekir. Kanun koyucu KMK m.24/f.3'te avukatlar ve serbest mali müşavirler yönünden özel bir düzenlemeye gitmişken, doktor muayenehaneleri dahil edilmemiştir. Bu da tapuda mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde muayenehane açılabilmesi için kat malikleri kurulunun oybirliğinin gerektiği anlamına gelmektedir.

Anayasa Mahkemesi KMK m.24'ün *"...dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır"* cümlecığının Anayasa'ya aykırılık nedeniyle iptali için önüne gelen bir dosyada tapuda mesken olarak görünen yerde muayenehane açılabilmesi ve bu durumun Anayasa'ya aykırı olmadığı yönünde karar vermiştir.¹⁶⁷

¹⁶⁵ Sirmen, a.g.e., s. 466.

¹⁶⁶ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 559.

¹⁶⁷ Anayasa Mahkemesi, E.2006/159, K. 2010/47, T.24.3.2010, "...KMK'un m.24 her türlü ticarethane ve işletmeler yönünden mesken nitelikli taşınmazda faaliyet gösterme yasağı getirilirken, muayenehane istisnası ile ticari faaliyet yürüten belirli bir zümreye imtiyaz tanınmış ve kanun önünde eşitlik ilkesi ihlal edilmiştir...Yukarıda anılan nedenlerle KMK m.24/f.2. *"...dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır"* cümlecığının Anayasa'ya aykırılık nedeniyle iptali gerektiği düşüncesine varılmıştır."...Esasın incelenmesi:İtiraz konusu kural uyarınca, kat maliklerinin kararına bağlı olmaksızın meskende muayenehane açılabilir olmasının, muayenehane sahiplerine imtiyaz tanınması anlamına geldiği ve bu durumun Anayasanın m.10'a aykırı olduğu;...mesken nitelikli bir bağımsız bölümde muayenehane işletilmesi halinde ortaya çıkabilecek, hastalık bulaşması riski, gürültü, insan yoğunluğu vb. istenmeyen durumlar nedeniyle diğer kat maliklerinin, özel hayatın ve aile hayatının gizliliği hakkı, mülkiyet hakkı, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkı, haklardan eşit olarak yararlanma hakkı gibi bir kısım haklarının Anayasaya aykırı olarak sınırlandırıldığı ileri sürülmüştür...Yasa koyucu,...meskenlerde hastane, dispanser vb.lerinin açılmasını uygun görmemiş buna karşılık kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümde muayenehane açılabilmesine izin vermiş, doktor muayenehanelerini diğer iş veya ticaret yerlerinden ayırarak bunları farklı nitelikte değerlendirmiştir...Yasa koyucunun, çeşitli sosyal ve ekonomik verilerden ve gereksinimlerden hareket ederek doktor muayenehanelerini diğer iş ve ticaret yerlerinden ayrı bir kategoriye koyma ihtiyacını hissetmiş olduğunun kabulü gerekir. Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu kural Anayasanın 10. maddesine aykırı değildir... Başvurunun reddi gerekir..." <http://www.ttb.org.tr> [Erişim 23.04.2019].

KMK m.24'de hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamayacağını açıkça belirtmiştir. Örneğin sekiz katlı bir apartmanın üç katına poliklinik açılmasını KMK m.24 yasaklamaktadır. Yargıtay'ın, bu yönde kararları vardır.¹⁶⁸

b. Meskenlerde oybirliği ile açılacak işyerleri

KMK m.24/f.2 meskenlerde kat maliklerinin oybirliği ile açılacak işyerlerini saymıştır.

KMK m.24/f.2'ye göre, *“Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir”*.

Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bir bağımsız bölümde KMK m.24/f.2 anlamında bir işyeri açılması kat malikleri kurulunun oybirliği ile alacakları kararla mümkündür.¹⁶⁹ Mesken olarak kayıtlı bağımsız bölüm sendika merkezi, dernek merkezi, noter dairesi, lokal olarak kiraya verilecekse tüm kat maliklerinin oybirliği ile alacağı karara ihtiyaç vardır.¹⁷⁰

Büro ve yazıhaneler bakımından Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümün büro olarak kullanılabilmesi için kat

¹⁶⁸ YHGK, E.2004/18-476, K.2004/561, T. 20.10.2004, “...Taraflar arasında ‘Eski hale Getirme ve Tahliye’ davasından dolayı yapılan yargılama sonunda...Davada, tapuda mesken olarak kayıtlı bulunan bağımsız bölümün, maliki davalı tarafından göz hastalıkları uzmanı ve patoloji uzmanı olan diğer davalılara kiraya verilip işyeri olarak kullanılmasının yasaya aykırılık teşkil ettiği ileri sürülerek...kiracıların tahliyesine karar verilmesi istenilmiştir....Hastalardan alınan materyallerin laboratuvarında bir takım işlemlerden geçirilerek incelenmesi olgusu muayene işi olarak nitelendirilemez”, Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 572; YHGK, E.1670, K.3085, T. 10.03.1986, “...Davalılardan kiracı A. Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından işyeri olarak kullanıldığı ve burumun 634 sayılı Yasa hükümlerine aykırı olduğu ileri sürülerek burasının yeniden mesken biçimine dönüştürülmesi dava edilmiştir.....Burası sadece hastaların muayene edildiği bir muayenehane olmayıp tedavi de yapılan bir yerdir..... Davalı kiracı Anonim Şirket burada tedavi yaptığına göre, çalışma ‘klinik’ niteliğindedir”, Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 572; Yarg. 18. HD, E.2003/6780, K.2003/8380, T.30.10.2003, “....Hastalardan alınan materyallerin laboratuvarında bir takım işlemlerden geçirilerek incelenmesi olgusu muayene işi olarak kabul edilemez...Patoloji laboratuvarı yönünden de davanın reddine karar verilmiş olması doğru bulunmamıştır”, Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 576.

¹⁶⁹ Oğuzman, Selici, Oktay Özdemir, a.g.e., s. 651; Ertaş, Cumalıoğlu, Serdar, a.g.e., s. 447; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, 6.bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), s. 300

¹⁷⁰ Esener ve Güven, a.g.e., s. 300; Oğuzman, Selici, Oktay Özdemir, a.g.e., s. 652.

maliklerinin izni gerekmez.¹⁷¹ Ancak yönetim planında tapuda mesken olarak görülüyorsa ve sadece mesken olarak kullanılabileceği şeklinde bir sınırlama varsa bu durumda yönetim planına uygun hareket edilir.¹⁷²

c. Meskenlerde açılması serbest olan işyerleri

KMK avukatlık büroları ile serbest muhasebeci bakımından ayrı bir düzenleme getirmiştir.

KMK m.24/f.3 Ek f. 13/2/2011-6111/194'e göre, *"1136 sayılı Avukatlık Kanununda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır"*.

KMK Ek m. 24/f.3 avukatlar ve serbest mali müşavirler yönünden özel bir düzenleme getirmiştir. Buna göre anataşınmazdaki bağımsız bölüm konut olarak kayıtlı olsa da faaliyette bulunabileceklerdir.¹⁷³

Avukatlık Kanunu'nda avukatların tapuda mesken olan bir yerde büro edinmeleriyle ilgili düzenleme yapılmıştır. Avukatlık Kanunu m.43, *"Ek iki cümle: 30/4/2013 - 6460/3 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın avukatlık büroları faaliyet gösterebilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz"*.

¹⁷¹ Eren, Mülkiyet, s. 161; Yarg. 18. HD, E.2010/4788, K.2010/11178, T.20.07.2010, "Mesken nitelikli bağımsız bölümün mimarlık bürosu olarak kullanımında yasa, yönetim planı, ve Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre bir sakınca yoktur..", İnal, a.g.e., s. 272; Yarg. 18. HD, E.2010/259, K.2010/4531, T.25.03.2010, "Mesken nitelikli bağımsız bölümün muhasebe ve mali müşavirlik bürosu şeklinde kullanımı için kat maliklerin muvafakatinin aranmayacağı Yargıtay uygulamaları ile kabul edilmekte ise de, bu faaliyetin bağımsız olarak çalışan bir kişinin en fazla bir elemanı ile birlikte tek bir bağımsız bölümü yazıhane niteliğinde kullanması şeklinde olması gerekir", İnal, a.g.e., s. 273.

¹⁷² YHGK, E.2010/18-617, K. 2010/637, T.08.12.2010, "...Yerleşmiş Yargıtay içtihatlarında; avukatlık bürolarının KMK'nun 24/1 maddesinde düzenlenen yasak işler kapsamına girmediği benimsenmiştir...KMK.nun m.28 karşısında ana gayrimenkulün yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekline ilişkin anlaşmazlıkların çözümünde KMK'nun m.24'den önce, yönetim planı hükümlerinin uygulanması gerekir...olayda yönetim planında yer alan, bağımsız bölümlerin münhasıran mesken olarak kullanılacağı hükmü karşısında dava konusu bağımsız bölümün avukatlık bürosu olarak kullanılması mümkün değildir. Yönetim planında sadece doktor muayenahaneleri için bu kurala istisna getirilmiş olup; bu istisna da yorum yoluyla genişletilemez..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 18.05.2019].

¹⁷³ Aydemir, a.g.e., s. 25.

Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu “Yasaklar” başlıklı 45 inci maddesine 30/4/2013 tarih 6460 sayılı Kanunun 9 uncu maddesi ile aşağıdaki fıkra eklenmiştir: *“23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre ana gayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetlerinde bulunulabilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz.”*

Avukatlık Kanunu ve Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu’nda düzenlemeler yapılmıştır. Düzenlemelerle, KMK’de mesken olarak gösterilen bağımsız bölümün büro (işyeri) olarak kullanımına ilişkin kat maliklerinden izin alınması yönündeki kurala istisna getirilmektedir. Anataşımazın yönetim planında, mesken olan bağımsız bölümlerin işyeri olarak kullanılamayacağına ilişkin bir sınırlama bulunsa dahi, avukatlar ve mali müşavirler diğer kat maliklerinin iznine gerek olmaksızın bir binanın mesken olarak gösterilen bağımsız bölümünde büro açabileceklerdir. İki Kanuna göre de bu işyerleri bakımından mesken olan bağımsız bölümde açılmayacağı şeklindeki yönetim planındaki aksi düzenlemeler uygulanmaz.¹⁷⁴

KMK avukatlar ve mali müşavirler bakımından bir istisna getirmiş, tapuda mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde ofis açabilmelerini serbest hale getirmiştir.

d. Tapu kütüğünde işyeri olması durumu

Tapu kütüğünde işyeri olarak gösterilen bir yerin maliki olan kimse KMK m.24/f.1’deki yasaklı işler dışında olmak kaydıyla istediği işyerine kiralayabilir. Örneğin düğün salonunu pilates salonu yapabilir, kahvehaneyi dernek merkezi yapabilir, yönetim planında aksine hüküm olmadıkça bunun için kat malikleri kurulunun oybirliği gerekmez.¹⁷⁵ Tapuda işyeri olan bir bağımsız bölümü maliki kahvehane ise daha sonra dernek lokali, dans salonu olarak kiraya verebilir.¹⁷⁶

Bağımsız bölüm olan depo diğer kat maliklerinin izni alınmadan işyeri olarak kiralanabilir.¹⁷⁷

¹⁷⁴ Sirmen, a.g.e., s. 467.

¹⁷⁵ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 564;

¹⁷⁶ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 564;

¹⁷⁷ YHGK, E.2003/18-416, K.2003/433, T.25.06.2003, “...Somut olayda, dava konusu deponun davalı kiracı tarafından ev tekstil ürünleri imalat ve satış yeri olarak kullanılması yasaya aykırılık teşkil etmediğinden, kiracının tahliyesi yönündeki istemin reddi gerekirken tahliyeye karar verilmiş olması yasaya uygun düşmemektedir”, Germeç, Kat Mülkiyeti, s.

3. Yönetim planındaki kısıtlamalar

Kat mülkiyetinde yönetim planının çok büyük önemi vardır, anataşınmazın yönetiminde yönetim planı dikkate alınır.¹⁷⁸ Yönetim planı, anataşınmazın yönetim tarzını, ortak yerlerin ve bağımsız bölümlerin kullanım tarzını, yönetici ve denetçilerin hak ve yükümlülüklerini, ücretleri gibi hususları içeren bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.¹⁷⁹ Yönetim planı emredici hukuk kurallarına uygun olmalıdır, emredici hukuk kurallarına uygun olmayan yönetim planı hükümleri geçersizdir.¹⁸⁰

Yönetim planı KMK m.28'e göre, *“Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir”*. KMK m.28/f.3'e göre, *“Yönetim planının değiştirebilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır”*. KMK m.28/f.4'e göre, *“Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler yapılan değişiklikler, bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar”*.

Yönetim planında bağımsız bölümlerin kullanma amacı belirlenebilir.¹⁸¹ Örneğin yönetim planında mesken olan bağımsız bölümlerin yalnızca bu amaçla kullanılabileceği, işyeri olan bağımsız bölümlerde dernek merkezi, kulüp, kahvehane vb. olarak kullanılamayacağına ilişkin düzenlemeler getirilebilir, meskenlerde doktor muayenehanesi açılmaz, meskenler dernek merkezi olamaz, gibi bir takım kısıtlayıcı düzenlemeler de hükme bağlanabilir.¹⁸² Yönetim planındaki bu tip kısıtlayıcı düzenlemeler malikleri ve kiracıları bağlar.¹⁸³

577; Yarg. 18. HD, E.2011/879, K.2011/2517, T.24.02.2011, “..Davalının kahvehane olarak kullandığı bağımsız bölümü tapuda depolu dükkan, diğer bir anlatımla işyeridir. Bu yerin kahvehane olarak kullanılmasını açıkça yasaklayan bir yönetim planı bulunmamaktadır”, Germeç, Kat Mülkiyeti, 579; Yarg. 18. HD, E.2002/5572, K.2002/6755, T.12.06.2002, “...Yargıtay’ın yerleşmiş uygulamalarında kabul ettiği üzere depo nitelikli bağımsız bölümlerin ortak yerlerde projeye aykırı bir değişiklik yapılmadığı sürece işyeri olarak kullanılması kat maliklerinin iznine bağlı değildir”, Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 580.

¹⁷⁸ Eren, Mülkiyet, s. 169.

¹⁷⁹ Oğuzman, Selici, Oktay Özdemir, a.g.e., s. 673; Sirmen, a.g.e., s. 471.

¹⁸⁰ Oğuzman, Selici, Oktay Özdemir, a.g.e., s. 674.

¹⁸¹ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 672.

¹⁸² YHGK, E.2012/834, K.2013/308, T.06.03.2013, “...Tapu kayıt örneğine göre; davaya konu edilen bağımsız bölüm mesken niteliğinde olup, tapu kütüğünde tescilli olan yönetim planının m.12.de bağımsız bölümlerin tapuda yazılı nitelikleri dışında kullanılamayacakları hükmü bulunmaktadır. Mahkemece yapılan bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda davaya konu bağımsız bölümün davalı şirket tarafından kullanılmakta olduğu belirlenmiştir...Uyuşmazlık; üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş mesken vasıflı taşınmazın, işyeri (tekstil-tasarım danışmalığı ofisi) olarak kullanımının sona erdirilerek, mesken olarak

Mesken olarak özgülenmiş bağımsız bölümlerde avukat ve mali müşavirler bakımından işyeri olarak kullanılmayacağı şeklindeki yönetim planı hükümleri uygulanmayacaktır.¹⁸⁴

4.Ortak alanlar ve bazı ortak alanların kiralınması

a. Genel olarak

Kat mülkiyetine tabi yerlerde ortak alanların onaylı mimari projede özgülendikleri amaca uygun olarak kullanılması asıl olsa da uygulamada bazı ortak yerlerin kat malikler tarafından kira sözleşmesine konu edindikleri görülmektedir.¹⁸⁵

Kat mülkiyetine tabi yerlerin ortak alanlarının kiralınması KMK'ye göre yapılmaktadır. Kat mülkiyetine tabi yerlerde tüm kat maliklerinin ortak alanlar üzerinde bir takım hakları ve borçları bulunmaktadır.

KMK m.2 b bendine göre," *Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler);*

kullanılmasına ilişkin açılan davanın kabulünün gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır...Taşınmazın 1969 tarihli Yönetim Planı'nın m.12 ise ; "Ana gayrimenkulün tamamı veya ayrı ayrı bağımsız bölümleri kat malikleri kurulunun oy birliği ile kararı bulunmadıkça tapu siciline belirtilen nitelikleri dışında kullanılamaz, pansiyon haline getirilemez..." hükmünü düzenlemektedir...Dava konusu 3 nolu dairenin işyeri olarak kullanılması yönünde kat malikleri kurulu tarafından oy birliği ile alınmış bir karar bulunmamaktadır. Mahkemece, zaman içerisinde diğer bağımsız bölümlerin kullanım biçimlerinin değişerek eylemli olarak "işyeri- ofis" olarak kullanılır hale geldiği belirtilmiş ise de, mesken niteliğinde kullanılması gereken diğer dairelerin de yeniden mesken niteliğine dönüştürülmesi için her zaman dava açılması olanaklı olup, davacı kanundan doğan hakkını kullandığından kendi taşınmazını evvelce işyeri olarak kiralamasına rağmen bu davayı açması TMK m.2'ye aykırılık oluşturduğu söylenemez..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 12.05.2019]; Yarg. 20. HD, E. 2017/5918, K.2019/37, T.14.01.2019, "...Dava dilekçesinde, müvekkilinin yönetici olarak bulunduğu sitenin toplu yapı yönetim planında m.3'te meskenlerin başka amaçla kullanılamayacağı, yönetim planının hükümlerine uymanın zorunlu olduğunu,...tarihli kat malikleri genel kurul toplantısında davalı kiracının mesken olarak kiraladığı mecuru işyeri olarak kullanılmasına muvafakat edilmediğini...KMK m.24'e aykırı mesken niteliğindeki bölümünün işyeri olarak kullanımına son verilmesi ve kiracının taşınmazdan tahliyesine karar verilmesi istenilmiştir... Anataşınmaza ait yönetim planı m.3 de gözetilerek yazılı olduğu şekilde davanın kabulüne karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 15.05.2019]; Yarg. 18. HD, E. 1992/13569, K.1993/1776, T.16.02.1993, "...Yönetim planının m.29'de büro ve dükkan malikleri dükkanlarını ve bürolarını diğer kat maliklerini rahatsız edici nitelikteki işler için kullanamazlar. Başkalarına tahsis edemezler. Kulüp, dernek, okul, kiraathane ve her türlü lokallere, kasetçi, temizleyici ve buna benzer işlere izin veremezler denilmektedir...yasaklanan kullanımlar umuma açık, oturulan eğlence yerleri ve benzerleridir...", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 703.

¹⁸³ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 673.

¹⁸⁴ Sirmen, a.g.e., s. 467.

¹⁸⁵ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1129.

kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı)” denir.

Ortak yerlerin ne olduğu KMK m.4’te sayılmıştır. Bu maddeye göre ortak yerler sözleşme ile belirlenen ortak yerler ve kanunda belirtilen ortak yerler olarak iki grupta toplanmıştır.¹⁸⁶

Kanun gereğince ortak yerler KMK m.4’e göre, *“Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar”* ortak yerlerden sayılmıştır. KMK m.4 bent c’ye göre “çatılar” da ortak yerlerden sayılmışlardır.

Ortak yerler üzerinde kat maliklerinin hakları ve borçları KMK m.16’da düzenlemiştir. Bu maddeye göre anataşınmazın tüm ortak yerlerinde arsa payları oranında paylı mülkiyete göre malik olurlar ve kat malikleri bu yerlerde kullanma hakkına sahiptirler.¹⁸⁷

Ortak yerlerden bazılarının niteliği itibariyle kiralanması mümkün değildir. Örneğin temel, giriş, kolon, merdivenler, asansörün kiralanması ve gelir getirmesi mümkün değildir. Ancak kapıcı dairesi, kalorifer dairesinin, deponun kiralanması, dış duvarlara reklam alınması, çatıya baz istasyonu kurulması gibi kiralamar yapılarak anataşınmazdan gelir elde edilmesine sıklıkla rastlanılmaktadır.

KMK’ye göre ortak yerlerin kiralanmasına ilişkin bir yasak bulunmamaktadır, kat malikleri kurulu kanunun emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak koşulu ile ortak yerlerin kiralanması yoluna gidebilir.¹⁸⁸ Yönetim planında ortak yerlerin kiralanması konusunda bir düzenlemeye gidilebilir.¹⁸⁹

¹⁸⁶ Mahir Ersin Germeç, “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması”, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, C. 11, S. 118, (Seçkin, Haziran 2016), s. 99-108.

¹⁸⁷ Sirmen, a.g.e., 464; Oğuzman, Selici, Oktay Özdemir, a.g.e., s. 645.

¹⁸⁸ Germeç, Ortak Yerler, s. 107.

¹⁸⁹ Germeç, Ortak Yerler, s. 107.

b Ortak yerlerin kiralanması için gerekli olan çoğunluk

KMK m.45'e göre, *"Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi veya bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolması gibi temlik tasarrufları veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir"*. KMK oybirliğini aramıştır.¹⁹⁰ Doktrinde baskın görüş ortak yerlerin kiralanması durumunda oybirliği ile karar alınması gerektiği yönündedir.¹⁹¹ Kira sözleşmesi yapılması önemli işlerdendir bu yüzden oybirliği gerekir. Yargıtay içtihatlarında da hakim görüş ortak yerlerin kiralanmasının oybirliği ile olacağı yönündedir.¹⁹²

Ortak yerlerin kiralanmasında bütün kat maliklerinin oybirliği ile aldıkları bir karar olmadan kira sözleşmesi yapılmışsa bu işlem geçersizdir.¹⁹³ Bu karara katılmayan kat malikleri mahkemeye başvurarak kiracının tahliyesini ve eski hale iadeyi sağlayabilirler.¹⁹⁴

c. Ortak yerlerin kiraya verilmesinden elde edilen gelir

Ortak yerlerin kiralanmasından elde edilen gelirler tüm kat malikleri arasında paylaşılabilir gibi apartman bütçesine gelir olarak da eklenebilir. Uygulamada genellikle kat maliklerine pay edilmemekte apartmanın giderlerine harcanmaktadır.¹⁹⁵

¹⁹⁰ Arpacı, Kira, s. 16.

¹⁹¹ Gümüş, a.g.e., s. 39; Germeç, Ortak Yerler, s. 107; Sirmen, a.g.e., s. 476; Ertaş, Cumaloğlu, Serdar, a.g.e., s. 464; Oğuzman, Selici, Oktay Özdemir, a.g.e., s. 680; Esener ve Güven, a.g.e., s. 300; Farklı görüş için bkn. İncoğlu, C. I, s. 67, Yazar'a göre yönetim planında aksine bir düzenleme yoksa oyçokluğu yeterli olmalıdır.

¹⁹² Yarg. 18. HD, E.2000/9913, K. 2000/10786, T.17.10.2000, "...Ana yapının ortak yerleri ancak tüm kat maliklerinin oybirliği ile aldıkları karar üzerine kiraya verilebilir", <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 20.02.2019]; Yarg. 18. HD, E.2005/666 K.2005/1889, T.08.03.2005, "...KMK'na göre ana taşınmazın bir hakla kayıtlı olması veya ortak yerlerin kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir" <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 20.02.2019]; Yarg. 18. HD, E.1232, K.1437, T.11.02.1985, "...Ortak yerler kullanım amaçları dışında kullanılamaz. Kapıcı dairesinin de tüm maliklerin oybirliği ile verdiği bir karar olmadan kiraya verilmesi de amaca ve kamu düzeni ile ilgili imar mevzuatına aykırıdır. Bu nedenle kat malikleri kurulunun yasaya aykırı biçimde oyçokluğu ile aldığı karar geçersiz olduğundan mahkemece istemin kabulüne hükmolunması gerekirken yazılı şekilde davanın red olunması doğru bulunmamıştır", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1142.

¹⁹³ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1129.

¹⁹⁴ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1129.

¹⁹⁵ Yarg. 18. HD, E.2003/6954, K.2003/8774, T.10.11.2003, "...Kira sözleşmesiyle dava konusu garajı.....oto yıkama ve lastik dükkanı olarak kiraladığı....anataşınmazın yönetimine ait kat malikleri kurulu karar defterinin tetkikinde...47 numaralı kararla garaj gelirinin

Ortak yerlerin kiraya verilmesi durumunda çıkan uyuşmazlıklar mimari proje, kiralanan yerin niteliği, yönetim planı, kat malikleri kurulu kararlarına göre çözümlenir.¹⁹⁶

Ortak yerler kiraya verildikten sonra kiraya verenle kiracı arasında kira sözleşmesinden kaynaklanan bir uyuşmazlık varsa uyuşmazlığın çözümü için TBK'ye başvurulur.¹⁹⁷

anataşınmazın ortak giderlerine (demirbaşlara) harcanacağı öngörüldüğü ve bu kararın davacı... imzaladığı anlaşılmaktadır. KMK m.32/f.2 gereğince tüm kat malikleri ile yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.....Kat malikleri kurulu kararı uyarınca dava konusu garajın kiraya verilmesinden dolayı elde edilen gelirin, doğrudan doğruya yönetimin kasasına girmesi gerektiğinde kuşku yoktur", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1141.

¹⁹⁶ Yarg. 20. HD, E.2017/2205, K.2018/7235, T.12.11.2018, "...Mahkemece; davacının dava konusu taşınmazda kat maliki olduğu ve bu davada aktif husumet ehliyetinin bulunduğu, ortak yerlerin tasarrufu hususunda dava konusu taşınmazın yönetim planında hüküm bulunduğundan öncelikle yönetim planının uygulanması gerektiği, apartmanın ortak yerlerinden olan bahçenin dava dışı ... Ev gereçleri A.Ş.' ye kiralandığı hususunda taraflar arasında ihtilaf bulunmadığı, KMK ve yönetim planına aykırı olarak ortak yerler kiraya verilemeyeceğinden ve ortak yerlerin kiralanmasına ilişkin...tarihli kat malikleri kurulu kararlarının apartman bahçesinin otopark olarak kiraya verilmesine ilişkin kararların iptaline..., yönetim planına aykırı değişikliklerin tespiti, eski hale iade, kiralama işlemlerinin iptaline ilişkin davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle usulden reddine karar verilmiştir...Ev.. A.Ş.'nin hukukunu da yakından ilgilendirdiğinden öncelikle dava dışı ilgili yeri kiracı sıfatıyla kullananın davaya dahil edilerek taraf teşkili sağlandıktan sonra işin esası hakkında karar verilmesi gerektiğinin dikkate alınmayarak yazılı şekilde karar verilmesi, anataşınmaza ait geçerli olan mimari proje tespit edilerek dava konusu...kiralanan yerin niteliğinin bahçe mi yoksa otopark mı olduğu tespit edilerek mimari projeye aykırılıkların neler olduğu tek tek saptanarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi, mahkemece iptali istenen kararlara davacının veya davacının maliki olduğu bağımsız bölümün önceki malikinin katılıp katılmadığı, katılmış ise ne yönde oy kullandığı, olumlu oy kullanması halinde davacının bu kararlara ilişkin dava açma hakkının olup olmayacağı, kararların nitelikleri ve hangi nisaplarla kararlar alındığı, kararların dava açma süresine tabi olup olmayacağına yönelik yönetimin planı hükümleri de dikkate alınarak konusunda uzman bilirkişiden rapor aldırılarak hüküm kurulması gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi...doğru görülmemiştir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 19.05.2019].

¹⁹⁷ Yarg. 18. HD, E.2015/23120, K.2016/3874, T.07.03.2016, "...Davacı vekili dava dilekçesinde, 5 numaralı dükkan nitelikli bağımsız bölümü eczane olarak tapu malikleri olan davalılardan kiraladığı, anataşınmazda ısınma sistemi olarak bireysel doğalgaz sistemine geçilme kararı alındığı için bu bağımsız bölüme de doğalgaz aboneliği ve bağlantısı yapılması talebiyle... ye başvurdularında, gaz şirketinin abonelik işlemlerinin sadece mülk sahiplerince yapılabileceğine dair cevap verdiğini, kiralayan davalıların ise abonelik işlemler için...başvurmayı kabul etmediğini ve bu nedenle bağımsız bölümde ısınma yapılamadığını belirterek, davalıların bağımsız bölümde doğalgaz sistemi bağlanmasına izin vermeleri için müdahale edilmesini istemiştir...Uyuşmazlığın kat mülkiyeti hükümlerinden kaynaklanmadığı, davacı kiracı ile bağımsız bölümü kiraya veren tapu malikleri olan davalılar arasındaki kira sözleşmesine dayalı muarazanın önlenmesine ilişkin olduğu ve buna göre uyuşmazlığın Borçlar Kanunu hükümlerine göre çözülmesi gerekirken mahkemece davanın nitelendirilmesinde hataya düşülerek KMK çerçevesinde aktif husumet ehliyeti yokluğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 17.05.2019].

d. Kapıcı dairesi

Günümüzde kat malikleri kapıcı çalıştırma yolunu tercih etmemeye başlamışlardır. Kömürlü kaloriferlerin yerini doğalgazın almasıyla birlikte kapıcılara olan ihtiyaç da azalmaya başlamıştır. Yapılacak işler azaldığı için kat malikleri apartmanda kapıcı çalıştırmanın gereksiz olduğunu düşüncesiyle kapıcı çalıştırmamakta kapıcı dairelerini kiraya vermektedirler. Elde edilen kira geliri ile de genellikle apartman temizliği, asansör bakımı, merdiven elektriği, apartmanın tadilatı vb. apartmanın giderlerini karşılamaktadırlar.

Kapıcı daireleri apartmana gelir getirmesi için kiraya verildiklerinde genellikle konuta amaçlı kullanım için kiraya verilmektedir. Kapıcı dairesini kiralayan kiracının da konut ve çatılı işyerine özgü korumadan faydalanacağını kabul etmek gerekir.

Yargıtay kararlarında kapıcı dairesinin kat malikleri kurulunun oybirliği ile kiraya verilebileceği yönünde kararları mevcuttur.¹⁹⁸

e. Depo, garaj, kapalı otopark, açık otopark, bahçenin kiraya verilmesi

Depo ve garaj bağımsız bölüm ya da ortak yer ya da eklenti de olabilir, bunu anlamak için sözleşmeye ve onaylı projeye bakılmalıdır; sözleşme veya onaylı projede arsa payı verilmemiş ise eklenti olduğu belirtilmemişse ortak yerdir.¹⁹⁹

Depolar bir işyerine kiraya verilirse TBK'nin çatılı işyerine dair hükümleri uygulama alanı bulur. Site içindeki garajın, kapalı otoparkın bir şirkete kiralanması durumunda şartları taşıyorsa çatılı işyeri olarak değerlendirilebilir.

¹⁹⁸ Yarg. 18. HD, E.1997/2650, K.1997/4159, T.01.05.1997, "...Özel amaca tahsisli ortak yerlerden olan kapıcı dairesini ancak bir kat malikleri kurulu kararı ile kiraya verilebileceği cihetle, mahkemece böyle bir kararın mevcut olmaması ve ibraz edilen kira akdini de kat maliklerinin tamamının çoğunluğunu kapsamaması nedeniyle ortak yerin tahliyesine karar verilmesinde bir isabetsizlik yoktur", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1348; Yarg. 18. HD, E.2001/2776, K.2001/3537, T.10.04.2001, "Kapıcı dairesinin kiraya verilmesi, Kat Mülkiyeti Yasasının 45. maddesi hükmü uyarınca bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri bir kararla mümkündür", İnal, a.g.e., s. 444; Yarg. 18. HD, E.2005/9531, K.2005/9578, T.07.11.2005, "...KMK m.45 göre; anataşınmazın bir hakla kayıtlanması veya kapıcı dairesinin kiraya verilebilmesi gibi önemli yönetim işlerinin yapılabilmesi, kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla mümkündür", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1137; Yarg. 18. HD, E.2014/298, K. 2014/10825, T.17.06.1014, "...Davacı dava ve ıslah dilekçesinde, ortak yerin kiraya verilmesine ilişkin kat malikleri kurulu kararının iptali ile kiracının tahliyesini istemiştir.....Kat malikleri kurulu kararının iptaline hükmedilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak anataşınmaza ait kiraya verilen kapıcı dairesinden kiracının tahliyesi kiracının hukukunu da etkileyeceğinden kiracı olarak oturan kişinin tespit edilerek davaya dahil edilip taraf teşkili sağlanmadan işin esası hakkında hüküm tesisi doğru görülmemiştir..." www.hukukmedeniyeti.org [Erişim 20.04.2019].

¹⁹⁹ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 114.

Ortak yerlerden olan bahçenin de kiraya verilmesi mümkündür.²⁰⁰ Bahçe niteliği itibariyle konut ve çatılı işyeri olmadığı için TBK'nin genel hükümlerine tabi olur.

f. Sığınak

İmar Kanunu'na uygun olarak hazırlanan Sığınak Yönetmeliği'ne göre sığınaklar silahların etkisinden ve doğal afetlerden insanları korumak için inşa edilen korunma yerleridir. KMK m.4'e göre sığınaklar ortak yerlerdendir.

Sığınak Yönetmeliği m.7 sığınakların yapılmayacağı yer ve tesisleri belirtmiştir, bunlar haricindeki yerlere sığınak yapma zorunluluğu getirmiştir. Örneğin on iki veya daha az konut yapılarına, otopark, stadyum, ibadethane, sinema ve tiyatro salonlarına, toplam yatak sayısı ellinin altında olan otel, yurt gibi yerlere sığınak yapma zorunluluğu yoktur. Yönetmeliğin *“Sığınakların tapuya tescili”* başlığı taşıyan m.13'e göre, *“Yapıların en alt bodrum katlarında ya da toprağa oturan kısımlarında veya içinde veya bahçelerinde yer üstünde veya yeraltında yapılacak sığınaklar kat maliklerinin müşterek mülkü olarak tapuya tescil edilir. Sığınaklar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen ortak alanlardan olup bu hali ile yönetilir. Bu sığınaklar sığınmak amacı ile olsa dahi bağımsız olarak satılamaz, kiralanamaz, devredilemez ve amacı dışında kullanılamaz”*.

Yargıtay sığınakların kiraya verilmesi konusunda bu yönetmeliği de değerlendirmeye almış “savaş” ve “tabii afet dönemlerinde” toplumu yakından ilgilendiren bir yapı olduğu ve kamu düzenini yakından ilgilendirdiği gerekçesiyle ortak yerlerden olan sığınakların kiraya verilemeyeceği yönünde kararlar vermiştir.²⁰¹ Uygulamada

²⁰⁰ Yarg. 18. HD, E.2000/2706, K.2000/3244, T. 23.03.2000, “Kat malikleri ortak yerleri niteliklerine uygun olarak kullana ve yararlanma hakkına sahiptirler. Ortak yerlerin amaçları dışında kullanılması veya kiraya verilmesi tüm kat maliklerinin muvakkatini gerektirmektedir. anataşınmazın ortak yerlerinde olan dava konusu bahçenin Ş.'ye kiraya verilmesi konusunda kat malikleri kurulu kararının oybirliğiyle değil oyçokluğu ile aldığı anlaşılmaktadır...”, İnal, a.g.e., s. 54; Yarg. 18. HD, E.1994/9863, K.1994/12417, T.01.10.1994, “Mimari projesine göre ortak yerlerden olan bahçenin...kira akdine dayanarak kiraya verilmesi...tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekler kiraya verme kararı ile mümkündür..”, Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1142.

²⁰¹ YHGK, E.2011/18-563, K.2011/733, T.07.12.2011, “...Bulunması zorunlu olan yapılarda bulunmaması ilgili mevzuat dikkate alındığında kamu düzenini ilgilendirmektedir...”, Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 346; Yarg. 20. HD, E.2017/4519, K.2017/7507, T.10.10.2017, “....Önceki apartman yöneticilerinin apartmana gelir temin etmek amacıyla ortak alan olan sığınaktan ibaret olduğunu, önceki apartman yöneticilerinin apartmana gelir temin etmek amacı ile ortak alan olan sığınakta davalıların iskan edinmelerine izin verdiklerini belirterek apartmanın sığınağına vaki yasalara ve hukuka aykırı müdahalenin men'ine ve işgal altındaki sığınağın boşaltılmasına....karar verilmesini istemiştir....Birinci bodrum katında buluna mimari projede apartman ortak alanı olan hizmetli odası, sığınak ve kömürlüğün birleştirilerek 1968 tarihinde oybirliği ile alınan karar ile mesken haline getirilip kiraya verilmiş olduğu görülmüş ise de KMK m.4. gereğince tadilat projesi yapılmayan yerin halen ortak alan olduğu 3194 sayılı

sığınakların konut, depo, işyeri olarak kiraya verildiğine rastlanmaktadır. Sığınaklar kiraya verilmişlerse TBK m.339 vd. hükümlerine tabi olurlar.

g. Kalorifer dairesi

Apartmanlarda merkezi ısıtma sisteminden ferdi ısıtma sistemine geçilmesiyle birlikte kalorifer dairesine ihtiyaç kalmamıştır. Yönetimler de kalorifer dairesini kiraya vererek gelir elde etme yoluna gitmektedirler. KMK m.4'e göre ortak yerlerden olan kalorifer dairesi konut, çatılı işyeri, depo olarak kiraya verilebilir. Yargıtay kalorifer dairesine el atmanın önlenmesi davasında yönetici ile yapılan kira sözleşmesinin varlığını geçerli kabul etmiştir.²⁰²

h. Çatıya baz istasyonu kurulması, duvarların reklam amacıyla kiralınması

Mobil iletişimin yaygınlaşması ve gelişmesiyle birlikte altyapı çalışmaları son yıllarda hız kazandı, telekomünikasyon şirketleri altyapıyı güçlendirmek için uygun binalar belirlenerek binaların çatı katında yerleştirilmek üzere baz istasyonları kurmaya başladı. Çatıya kurulan baz istasyonları konut veya çatılı işyeri değildir. Bu

Kanunu'nun m.13 gözetilerek davalıların müdahalesinin önlenmesine, dava konusu yerin 30 gün içerisinde boşaltılmasına, süresinde müdahalenin önlenmemesi halinde İİK.m. 30'un infazda nazara alınmasına karar vermiştir...hükmün onanmasına...oybirliği ile karar verildi" <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 23.04.2019]; Yarg. 18. HD, E.1997/5940, K.1997/6788, T. 26.06.1997, "...Dava konusu yer projesinde sığınak ve bu amaçla ayrılmış ise bu gibi ortak yerlerin kiraya verilmesine yasal olanak bulunmamaktadır", İnal, a.g.e., s. 140; Yarg. 18. HD, E.2000/645, K.2000/1980, T.15.02.2000, "...İmar Yasasının 36. Maddesinde, kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması zorunlu olan binaların imar yönetmeliğinde gösterileceği belirtilmektedir. Bu yasa uyarınca yayınlanan Tip İmar Yönetmeliğinin 52. maddesi, 12 daireden fazla yapılar için kapıcı dairesi, yine aynı Yasa uyarınca düzenlenmiş bulunan sığınaklarla ilgili ek yönetmeliğin 8. maddesi, 8 ve daha fazla daireden oluşan yapılar için serpinti sığınak yapılması zorunluluğunu getirmektedir. KMK m.4 gereği kapıcı dairesi ve sığınak mutlak ortak yerlerdendir. İmar Mevzuatının anılan hükümleri uyarınca bunların yapılması zorunludur. Mülkiyet hakkının kamu yararı için yasal düzenlemesi niteliğindeki bu hükümlerin, sözleşmelerle kalıcı biçimde bertaraf edilmemeleri gerekir", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 134.

²⁰² Yarg. 3. HD, E.2017/5100, K.2017/13974, T.16.10.2017, "...Davalı, fuzuli şağıl olduğuna dair iddiayı kabul etmediğini, eski yönetici ... ile aralarında 01.11.2011 başlangıç tarihli beş yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu, kira bedellerinin uzun süre elden ödendiğini, kaloriferci dairesinin oturmaya özgülendiğini ve 2014 yılı Eylül ayında taşınmazı tahliye ettiğini belirterek davanın reddini dilemiştir... Mahkemece, 10.000.-TL fuzuli işgal tazminatı olarak ecrimisil bedeli...yargılama giderlerinin davalıya yükletilmesine karar verilmiştir. Somut olayda; eski yönetici ... ile davalı arasında 01.11.2011 başlangıç tarihli beş yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamakta, kiralananın ise yargılama devam ederken boşaltıldığı anlaşılmaktadır. Davacı, taşınmazı eski yönetici ile yapılan kira sözleşmesine dayanarak kullanan davalı hakkında elatmanın önlenmesi isteminde bulunamayacağından davaya devam edilmesi halinde açılan davanın ret edilmesinin gerektiği, davalının dava açılmasına sebebiyet vermediği...yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 12.05.2019].

sebeple çatıdaki baz istasyonu kiralamaları genel hükümlere tabidir. 6570 sayılı Kanun döneminde baz istasyonları Borçlar Kanunu'nun adi kira hükümlerine tabi kabul ediliyordu.²⁰³ Yeni tarihli bir kararında da benzer yaklaşım sergilemekte bina çatısına baz istasyonu kurulmasını kira sözleşmesi genel hükümlere tabi tutmaktadır.²⁰⁴

5. Hakimin müdahalesi

KMK m.33 hakimın müdahalesini düzenlemiştir. Bu maddeye göre kat mülkiyetinden kaynaklanan bir uyuşmazlık olduğunda kat maliklerinden biri veya kat malikleri kurulu hakimın müdahalesini isteyebilir.²⁰⁵

KMK m.33'e göre, *"Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi*

²⁰³ Yarg. 6. HD, E.2013/3488, K.2013/5845, T.02.04.2013, "...Sözleşme ile davalıya ait kiralanan, baz istasyonu kurulmak üzere davalı şirkete kiralananmıştır....Kiralanan niteliği itibarıyla konut ya da çatılı işyeri değildir.TBK m.327hükmü gereğince açık veya örtülü bir şekilde süre belirlenmezse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer" www.kararara.com [Erişim 21.04.2019].

²⁰⁴ Yarg. 3. HD, E.2018/26, K.2018/5185, T.15.05.2018, "...Dava konusu kiralananın niteliğinin baz istasyonu olması nedeniyle Konut ve Çatılı İşyeri Kirası hükümlerine tabi değildir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 23.04.2019]; Yarg. 3. HD, E.2015/11340, K.2016/7284, T.07.12.2016, "...Baz istasyonu çatılı işyeri olmadığından...yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 23.04.2019]; Yarg. 6. HD, E.2015/2258, K.2015/3324, T.02.04.2015, "...Baz istasyonu kurmak amacıyla yapıldığı...akdin feshine ve taşınmazın tahliyesine karar verilmesini istemiştir...olayda konut ve çatılı işyeri kiralari hakkındaki hükümlerden TBK' nun 347/2 maddesinin uygulama olanağı bulunmamaktadır..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 23.04.2019].

²⁰⁵ Oğuzman, Selici, Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 701; Yarg. 20. HD, E.2017/2898, K.2018/2763, T.09.04.2018, "...Mahkemece anataşınmaza ilişkin tabela asılmasını önleyecek kat malikleri kurulu kararı yahut yönetim planı maddesi bulunmadığının tespiti halinde KMK m.33'de de öngörülen hakkaniyet kurallarına, yönetim planında belirlenen koşullara ve yukarıda değinilen ilkelere göre davacı tarafa verilen rahatsızlığı gideren ve davalının işyerini tanıtıcı tabelanın asılabileceği -davalının dış cephe mülkiyet sınırlarını aşmayan- uygun yerin bilirkişi incelemesi yaptırılarak tespit ettirilip ölçekli bir krokiye de bağlanmak suretiyle ek rapor alınıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yetersiz araştırma, eksik inceleme ve yerinde olmayan gerekçelerle davanın kabulü doğru görülmemiştir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 16.05.2019].

yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir”.

KMK’de düzenlenen borçlarına aykırı davranan kat maliki veya bağımsız bölümden faydalanan kimseye karşı dava açılabilir. Katlanılabilecek sınırları aşarak gürültü yapan, koku, duman, pis su ile rahatsızlık veren, mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümde kat maliklerinin oybirliği olmadan KMK m.24/f.2 kapsamında işyeri açan, dernek merkezi olarak kullanan veya bu şekilde kullanılmak üzere kiraya veren kat malikine karşı bu dava açılabilir.²⁰⁶ Mesken nitelikli bağımsız bölüm oybirliği olmadan işyeri olarak kullanılıyorsa hakim öncelikle eski haline dönüştürmesine aksi takdirde tahliye karar verir.²⁰⁷

KMK m.33/f.2’ye göre, *“Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tesbit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder”.* Böyle bir davada hakim ilgilileri dinledikten sonra KMK ve yönetim planına göre karar verir, eğer bunlarda hüküm yoksa genel hükümlere ve hakkaniyete göre karar verir.²⁰⁸

KMK m.33/f.3’e göre, *“Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. 25 inci madde hükmü saklıdır”.*

Hakim verdiği kararın yerine getirmesi için taraflara süre verir bu süre içinde yerine getirilmezse KMK m.33/f.3’e göre idari para cezası alınmasına KMK m. 25’teki “kat mülkiyetinin devri” mecburiyetine ilişkin hükümler saklı kalmak üzere karar verir.²⁰⁹

Doktrine göre kiracının KMK m.33 uyarınca hakime başvurma hakkı kat malikleri kadar geniş olmasa sınırlı da olsa vardır.²¹⁰ Kiracı, KMK ya da yönetim planına göre bağımsız bölümü veya ortak alanları kullanmasının kısıtlanması durumunda hakim

²⁰⁶ Oğuzman, Selici, Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 703.

²⁰⁷ Yarg. 18. HD, E.1994/11694, K.1994/13041, T.27.10.1994, “Tapuda mesken olarak kayıtlı taşınmazın şirket merkezi ya da bürosu olarak kullanılması, bu kullanım taşınmazı işyerine dönüştürdüğü için KMK’nin m.24.hükmüne ayrı olduğun dair mahkemece yapılan saptama yerinde ise de, davanın dayanağı olan Yasanın m.33 hükmü dikkate alındığında davalılardan Ö. Ltd.Şti.’nin doğrudan tahliyesine karar verilmeyerek bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılmasına son verilmesine, mesken olarak dönüştürülmesine, bunun için belirli bir süre verilmesine ve bu süre sonunda meskene dönüştürülmediği takdirde tahliye karar verilmesi gerekir...”, Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 902.

²⁰⁸ Sirmen, a.g.e., s. 470.

²⁰⁹ Eren, Mülkiyet, s. 172.

²¹⁰ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 795.

müdahalesini isteyebilir.²¹¹ Kat malikleri KMK m.24 hükmüne aykırı hareket eden kat malikleri veya kiracılarına karşı KMK m.33'e göre hakime başvurabilirler. Hakim bağımsız bölümün makul bir süre içinde eski hale iadesine karar verir.²¹²

III. UYGULAMA ALANINA GİRMİYEN DURUMLAR

A. Yurtlar

Yurtlar şehir dışından gelen öğrencilerin barınma ihtiyacını karşılar. Ülkemizde üniversite sayısının artmasıyla yurtlara olan talep artmış bunun neticesinde devlet yurtlarının yanı sıra özel yurtlar da hizmet vermeye başlamıştır. Devlet yurtları cüzi ücret karşılığında öğrencilere yatak, dolap, sıcak su, temizlik gibi hizmetleri verir.²¹³

Devlet yurtlarında genellikle tek kişilik odalar olmaz, yarı özel devlet yurtlarında ise sayıları az olmakla birlikte olabilir. Devlet yurtlarının yanında özel yurtlar da öğrencilerin barınma ihtiyacını karşılar. Özel yurtların daha fazla hizmet verdikleri, odalardaki kişi sayılarının da daha az olduğu görülmektedir, karşılığında alınan ücret ise devlet yurtlarına oranla daha yüksektir.

Özel yurtların öğrencilerle sözleşme yapma yoluna gittikleri görülmektedir. Bu sözleşmelerin konusu öğrencinin barınmasıdır. Yargıtay yeni tarihli kararında öğrencinin yurttan kalmaması halinde başka bir öğrencinin yerine alınıp alınamama durumunun incelenerek karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir.²¹⁴ TBK m.325'te düzenlenen kiralananın "sözleşmenin süresinden önce geri verilmesi" hükmünü uygulamamıştır. TBK m.325'e göre kiracı kiralananı kendisinden kaynaklanan bir

²¹¹ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 797; Oğuzman, Selici, Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 705; Yarg. 18. HD, E.1995/2634, K.1995/4334, T.10.04.1995, "...Yargıtay'da yerleşmiş uygulamaya göre bağımsız bölümde kiracı olan kişi kiraladığı bağımsız bölümden, yasaya ve yönetim planına uygun biçimde yararlanmasına engel olunan hususlarda dava açma hakkına sahiptir..." Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 855.

²¹² Ertaş, Cumalıoğlu, Serdar, a.g.e., s. 449.

²¹³ www.kykistanbul.com [Erişim 01.04.2019].

²¹⁴ Yarg. 13. HD, E.2014/44914 K. 2016/980 T. 20.01.2016 "...Davacı, davalıya ait öğrenci yurduna kayıt yaptırdığını, okuldaki kaydını dondurması nedeniyle yurttan kalmak istemediğini, imzalamış olduğu senetlerin iade edilmeyerek hakkında icra takibi başlatıldığını takip nedeniyle borçlu olmadığına tespitine karar verilmesini istemiştir. Davalı tarafından dosyaya sunulan tarihsiz ve davacının imzası bulunan taahhütnamenin 9. maddesinde ...okulu bırakmak, yatay geçiş, yurttan atılma vb. ne olursa olsun yurt ücretini ödeyeceğimi şeklinde hüküm yer almaktadır. Davacı daha iyi bir okula kayıt yaptırabilmek için sınavlara hazırlanmak amacıyla devam ettiği okuldaki kaydını dondurduğunun beyan etmiş olup bu durum sözleşmenin feshi nedeni oluşturmaz...Davacının yurttan ayrıldığı tarih itibarıyla bu yere başka bir öğrencinin alınma ihtimalinin olup olmadığı ve bu yerin boş kalması halinde zarar miktarının taraf ve yargı denetimine elverişli bilirkişi raporu alınarak sonuca göre karar vermesi gerekirken...eksik incelemeyle hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.04.2019].

sebepten, örneğin tavininin çıkması, ağır hastalığından dolayı hastanede kalmak zorunda olması gibi nedenlerle kiralananı kullanamaması durumunda kira sözleşmesinden doğan borçları kiralananı kiraya verebileceğın “makul süre” içinde devam eder, kiracı sözleşmeyi devralmaya hazır “yeni bir kiracı” bulursa kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Eğer yurt sözleşmelerinin kira sözleşmesi olduğunu kabul etseydik odanın erken iadesi halinde bu hükmün uygulama alanı bulunması gerekirdi. Ama hem devlet yurtları hem de özel yurtlar öğrencilerin barınma ihtiyacını karşılasa da TBK m.339’un uygulama alanına girmez.²¹⁵

Bunun karşılığında öğrenci de ücret ödemektedir. İster devlet yurdu ister özel özel yurt olsun yurttan kalan öğrencilerin toplu yaşamanın getirdiğı bir takım kurallara uyma zorunluluğı vardır. Örneğın öğrenciler giriş çıkış saatlerine uymak, evci çıkacağı zaman bildirmek gibi kurallara uyma zorundadırlar.

B. Kapıcı Dairesinin Kapıcıya Verilmesi

Kapıcılık sözleşmesi karma sözleşmelerdendir.²¹⁶ Karma sözleşmeler kanunlarda düzenlenmiş olan farklı sözleşme tiplerinden unsurlar dahil edilerek oluşturulan sözleşmelerdir.²¹⁷ Kapıcılık sözleşmesinde iş sözleşmesi ve kira sözleşmesine ait unsurlar vardır.²¹⁸ Kapıcı, kendisine ayrılan kapıcı dairesinde oturmakta ve apartmanın kapıcılık işlerini yürütmektedir.²¹⁹ Doktrinde hizmet unsurunun daha ağır bastığı kabul edilmektedir, sona ermeye ilişkin hizmet sözleşmesi hükümleri uygulama alanı bulacaktır.²²⁰

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın çıkardığı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğı m.44 a bendine göre, “*Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40’tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısının 80’i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60’dan fazla bağımsız bölümü her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır*”. Aynı yönetmelik kapıcı dairelerinde uyulması gereken kural ve ölçütleri de belirlemiştir. Konut Kapıcıları Yönetmeliğı m.3’e göre konut kapıcısı, “*Anataşınmazın bakımı, korunması, küçük çaptaki onarımı, ortak yerlerin ve*

²¹⁵ Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 268; Gümüş, a.g.e., s. 23; Karş. İncooğlu, C. II, s. 13.

²¹⁶ M. Murat İncooğlu, *Kira Hukuku*, C. I, (İstanbul: Oniki Levha, 2014), s. 21.

²¹⁷ Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 40.

²¹⁸ İncooğlu, C. I, s. 22; Tandoğan, a.g.e., s.17.

²¹⁹ Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 40.

²²⁰ İncooğlu, C. I, s. 22; Tandoğan, a.g.e., s. 17-18.

döşemelerin bakımı, temizliği, bağımsız bölümlerde oturanların çarşı işlerinin görülmesi, güvenliklerinin sağlanması, kaloriferin yakılması ve bahçenin düzenlenmesi ve bakımı ve benzeri hizmetleri gören kişidir”.

Aynı yönetmelik m.13 göre, *“Kapıcıya konut verilmesi zorunlu değildir...Kapıcıya görevi nedeniyle konut verilmiş olan konut için kapıcıdan iş sözleşmesinin devamı süresince kira istenemez... Kapıcının konutu boşaltılmasında Kat Mülkiyeti Kanunu Ek 2inci maddesi hükümleri uygulanır. Bu konuda iş veya toplu iş sözleşmesinden doğan haklar saklıdır”.*

İş sözleşmesi sona erdikten sonra kapıcının konutu boşaltılmasında KMK Ek-2 m. uygulama alanı bulur.²²¹ Bu maddeye göre, *“Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri onbeş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.”*²²²

Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, bekçi veya dışarıdan atanan yöneticilerin iş sözleşmeleri fesih nedeniyle sona erdirilmişse, feshin kat malikleri kurulunca veya kat malikleri kurulunun yetki verdiği yönetici tarafından yapılmış olması gerekir.²²³ Kat malikleri kurulunca özel yetki verilmemişse, yöneticinin veya yönetim kurulunun kapıcı, kaloriferci, bekçi, bahçıvanın iş akdini feshetmeye yetkisi yoktur.²²⁴ Bu kişiler

²²¹ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1340.

²²² Müjdat Şakar, “Bireysel İş Hukuku Açısından Kapıcıların Hukuki Durumu”, *Yargıtay Dergisi*, s. 130-155, www.yargitaydergisi.gov.tr>ocak1985, [Erişim 03.03.2019], Şakar kapıcı dairesinin tahliyesinin mahalli mülki amirlerin kararıyla boşaltılmasını eleştirmiştir, Yazar’a göre iş sözleşmesinin sona ermesiyle sonucunda kapıcının konutu tahliye etmesi gerekir ama 15 gün içinde tahliyenin istenmesi, sosyal ve maddi olarak daha çok korunmaya muhtaç olan kapıcıyı zor duruma sokar, kapının tahliyesi ile ilgili düzenlemenin daha adil ve dengeli bir hale getirilmelidir; Farklı görüş için bkn. Suphi Nahit Okay, “Türk İş Hukuku Açısından Konut Kapıcıları ve Kapıcılık”, s. 40-56, dergipark.gov.tr>article-file, [Erişim 03.03.2019], Okay’a göre ise uygulamada kapıcı konutlarını tahliyesi ile ilgili pek çok sorun yaşanmaktadır, İş sözleşmelerine son verilen kapıcılar İş Kanunun’ undan doğan haklarını almalarına rağmen çeşitli bahanelerle kapıcı konutlarını boşaltmamakta ve bu sebeple yeni kapıcının işe başlamasında zorluk çekilmektedir, kapıcı konutlarının mahalli mülki amirin emriyle boşaltılması yerinde olacaktır.

²²³ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1340.

²²⁴ Yarg. 5. HD, E.4568, K.4660, T.09.05.1983, “...Yönetim planında kapıcıların işe alınması ve işine son verilmesi hakkında yönetim kurulunun görevli bulunduğu dair açıklık yoktur...”

iş sözleşmelerini kendileri feshetmişlerse ya da kat malikleri kurul veya yönetici ile anlaşarak karşılıklı olarak iş sözleşmesini ortadan kaldırmışlarsa, belirli süreli iş sözleşmesi söz konusu olup süre dolmuşsa, da KMK Ek-2 m. uygulama alanı bulur; bu kişilerin ölümü dolayısıyla iş sözleşmesi sona ermişse de KMK Ek-2 m. uygulama alanı bulacak, on beş gün içinde yakınlarının yeri tahliye etmeleri gerekecektir.²²⁵

Uygulamada bazen tahliye için kendisine başvuru yapılan mülki amirlerin yetkileri olmamasına rağmen, kat malikleri kurulu kararının yasa hükümlerine uygun olup olmadığını inceledikleri ve böylelikle tahliye sürecinin uzadığı görülmektedir.²²⁶ Kat malikleri kurulunun varlığı yeterli olup bu kararların geçerli olup olmadıklarını mülki amirlerin incelemeye yetkileri yoktur.²²⁷

KMK Ek-m.1'e göre, *"Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir"*.

Kat malikleri kurulu iş sözleşmesi sona eren kapıcının kapıcı dairesinin tahliyesi sağlamak için KMK Ek-2 m. yanında KMK Ek-1 m. başvurarak dava yoluyla da tahliyeyi gerçekleştirebilir.²²⁸

Kira bedeli kira sözleşmesinin asli unsurudur, kiralanan için mutlaka kira bedeli ödenmelidir.²²⁹ Kapıcıdan kira bedeli istenmez, kira bedeli istenemeyeceğine göre kira sözleşmesinin uygulama alanına girmez. Konut kapıcısına görevi nedeniyle konut verilmişse kira sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulmamalıdır. Kapıcılık sözleşmesinde hizmet unsuru ağır basmaktadır. Kapıcı dairelerinin

Nihat İnal, *Apartman Site Toplu Konut Devre Mülk Yönetimi*, 4.bs. (Ankara: Seçkin, 2019), s. 518.

²²⁵ Yarg. 5. HD, E.4765, K.4669, T.09.05.1983, "...Kapıcı olan kişi ölmüş olduğu ve ölümünden önce de kat malikleri kurulunca işine son verildiğine göre, davalının kapıcı dairesinden çıkarılmasına karar verilmesi doğru bulunmuştur.", İnal, a.g.e., s. 518.

²²⁶ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1341.

²²⁷ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1342.

²²⁸ Yarg. 5. HD, E.1985/7575, K.1985/7450, T.24.06.1985, "...Her ne kadar... 634 Sayılı Kanunu'na konulan ek ikinci madde...mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşaltılır hükmü yer almakta ise de bu hüküm, aynı yasanın m.33 Sulh Hukuk Mahkemelerine tanınan görev ve yetkileri kaldırıcı nitelikte değildir...Bu hüküm, genel bir kuraldır. Ek ikinci maddeye konulan hüküm ise aynı konuda takip edilecek ikinci bir yasal yolu göstermektedir...", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 1350; Yarg. 20. HD, E.2017/4732, K.2017/7966, T. 18.10.2019, "...KMK Ek-2. Maddesi uyarınca...kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise bu yerleri on beş içinde boşaltmak zorunda olup...yönetimin meşru bir yönetim olduğu ve davalının iş akdinin feshedildiği birlikte değerlendirildiğinde davanın kabulü ile birlikte tahliyeye karar verilmesinde isabetsizlik yoktur...", <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 06.04.2019].

²²⁹ Acar, Kira, s. 71; Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 386.

boşaltılması konusunda KMK düzenlemeye gitmiştir, kapıcı dairesinin boşaltılması durumunda KMK Ek 2 ve KMK Ek 1 maddeleri uygulama alanı bulacaktır.

İnceoğlu'na göre lojman, kapıcının oturduğu kapıcı dairesi ve tek kişinin kaldığı yurt odasında sözleşmelerin sona ermesi görevin son bulması, mezun olma gibi belirli bir sonucun gerçekleşmesine bağlıdır. Bu sonuç gerçekleşince sözleşme kendiliğinden sona erecektir o zamana kadar konut ve çatılı işyeri kiralarını koruyucu hükümleri uygulama alanı bulacaktır, sadece kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümler bakımından uygulanamaz.²³⁰ Her ne kadar zayıf durumda olan tarafı korumak amacı taşısa da bu durumların özellikleri konut ve çatılı işyeri kirası uygulamaya uygun olmadığı ve bu üç durumda uygulama alanına girmediği görüşündeyiz. Bu durumların nitelikleri itibarıyla kira sözleşmesi olduklarını söylemek güçtür.

C. Lojmanlar

Lojman bir kuruluş veya işyerinde çalışanlara parasız veya az bir kira karşılığında verilen konuttur.²³¹ Lojmanlara (Kanunun ifadesiyle kamu konutları) ilişkin Kamu Konutları Kanunu uygulama alanı bulur. Kamu Konutları Kanunu'nun m.2, *"Kanunun, genel bütçeye giren daireler, katma bütçeli kurumlar, il özel idareleri ve belediyelerin kurdukları birlikler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar tarafından yurt içinde ve yurt dışında inşa ettirme, satın alma, kiralama suretiyle temin olunan ve bu kurum ve kuruluşlar personelinin yararlanması için ayrılan kamu konutlarını"* kapsadığı belirtilmiştir. Kanun kira bedellerinin bordrodan kesileceğini belirtmiştir.

Ayrıca Kamu konutlarının tahsis biçimi, oturma süresi, konuttan çıkma, konuttan çıkarılma, bakım, onarım ve yönetimine ilişkin temel ilkeler bu kanunla belirlenmiş, bu kanunun uygulamasını göstermek üzere Kamu Konutları Yönetmeliği çıkarılmıştır. Kamu Konutları Yönetmeliğinin m.6, *"Kamu kurum ve kuruluşlarının yetkili makamlarınca, mevcut konutların kamu konut türlerine göre belirlenip, bu amaçta kullanılmak üzere ayrımının yapılması ile bu konutlar kamu konutu özelliğini kazanır"* demıştır. Ayrıca Kamu Konutları Yönetmeliği 1. maddesine göre Yönetmelik kamu konutlarının belirli kurum personeline kamu konutlarının tahsis şekli, oturma süresi kira, bakım, onarımına ilişkin usul ve esasları belirlemek üzere çıkarılmıştır.

²³⁰ İnceoğlu, C. II, s. 13.

²³¹ www.tdk.gov.tr [Erişim 06.03.2019].

Sonuç olarak bir yerin “kamu konutu” olarak nitelendirilebilmesi için bu yerin kamu kurum ve kuruluşlarınca inşa ettirilmesi, satın alınması veya kiralama yoluyla temin edilmesi, yetkili makamlarca bu amaçla kullanılmak üzere ayırımının yapılması ve kamu konutu olarak tahsis edilmesi gerekmektedir. Her ne kadar Kamu Konutları Kanunu m.5 “kira bedeli” başlığını taşımaktaysa da bunu “lojman bedeli” olarak anlamak gerekmemektedir, çünkü kira sözleşmesi olmadığı için bedel aslında lojmanda oturmanın bedelidir.²³²

Lojmanlar (kamu konutları) belirli kuruluş personelinin ve ailesinin barınma ihtiyacını karşılamak üzere çalıştığı kuruluş tarafından sağlanır, ücretsiz olabileceği gibi düşük bir bedel de söz konusu olabilir. Lojmanlar o kurumda çalıştığı için verilir. İdare memurlarla kira sözleşmesi yapmamakta özgüleme kararı vermektedir, lojmanın boşaltılması ilgili düzenlemelere göre yapılmaktadır.²³³ Lojmanların tahliye edilmesi ile ilgili Kamu Konutları Kanunu m.7’deki süreler dikkate alınacak, bu sürenin sonunda lojman boşaltılmaz ise tahsise yetkili makamın mülki veya askeri makamlara başvuruyla kolluk kuvvetleri tarafından bir hafta içinde zorla boşaltılacaktır.²³⁴

6570 sayılı Kanun yürürlükteyken lojmanlar kamu malı sayılıyor ve kamu kurumlarına bağlı olduğu için bu kanunun kapsamının dışında kalıyordu.²³⁵ Bu nedenle lojmanlar TBK’nin yürürlüğü döneminde de kira sözleşmesine ilişkin uygulama alanının dışında kalır.²³⁶ Lojman tahsis edilen kişiler görevleri sebebiyle o konutta kalmaya hak kazanırlar. O işi yapmaları sonucu o hakkı elde ederler. Dolayısıyla Borçlar Kanunu anlamında ev sahibi kiracı ilişkisi mevcut değildir. Bu sebeple lojmanlar TBK’nin kiraya ilişkin hükümlerinin uygulama alanı ve Devlet İhale Kanunu (DİK) hükümlerinin dışında kalır.²³⁷

D. Mabetler

6570 sayılı Kanun m.1/f.2’de “*Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz*”, şeklinde bir düzenleme vardı. TBK’de ise böyle bir ifade bulunmamaktadır. Doktrinde bazı yazarlara göre unutma sonucu böyle bir düzenleme yapılmamıştır bu eksikliğin giderilmesi gerekir aksi takdirde mabetlerin

²³² Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 584.

²³³ Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 584.

²³⁴ Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 380.

²³⁵ Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 380; Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 204.

²³⁶ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1214; Karş. İncoğlu, C. II, s. 13.

²³⁷ Aydemir, a.g.e., s. 380; Kaplan, Görüşlerim, s. 27.

kiraya verilebilmesi mümkün hale gelir bu da doğru değildir.²³⁸ Yavuz'a göre ise 6570 sayılı Kanun böyle yasaklama getirmiştir çünkü Kanun'un çıktığı zaman 2. Dünya Savaşı sonrasıydı ve o dönemde mabetler depo ve barınma amaçlı kullanılıyordu Kanun bunu engellemek için böyle bir yasaklama getirmiştir, bugün böyle bir durum söz konusu olmadığı için kanun koyucu bu yasaklamaya yer vermemiştir.²³⁹ Mabetler ibadete mahsus kamuya açık yerler olduğu için kamu malıdır. Kamu yararına özgüledikleri için söz konusu değildir, Yargıtay da bu görüştedir.²⁴⁰

E. Niteliği Gereği Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazlar

TBK, 6570 sayılı Kanun'dan farklı olarak uygulama alanı için sınırlama getirmiş niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay veya daha kısa süreli kiralananlarını kapsam dışı bırakmıştır.²⁴¹ Diğer bir ifadeyle geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay veya daha kısa süreli kiralananları durumunda konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümler uygulama alanı bulmayacaktır.

TBK m.339/f.1 c.2 uygulanabilmesi iki koşulun bir arada bulunması gerekir; kira konusu taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olması ve kira süresinin altı aydan veya daha kısa süreli olması gerekir.

TBK m.339/f.1 c.2'deki istisna hükmün uygulanabilmesi için ilk şart taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş, sürekli kullanıma özgülenmiş olmamasıdır.

TBK m.339'un gerekçesinde, “...Yine 6570 sayılı Kanunudan farklı olarak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay veya daha kısa süreyle kiralananları da kapsam dışı bırakılmıştır. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir...” denilmiştir.²⁴² Gerekçe örnek verme yoluna gitmiş “ve bunlara benzer yerler” diyerek hükmün sadece bu anılanlardan ibaret olmayacağını belirtmiştir.

²³⁸ Doğan, a.g.m., s. 83; Özdoğan ve Oymak'a göre de yasaklama olmadığına göre mabetlerin kiraya verilebilmesi ve ibadet amacı dışında başka amaçlarla da kullanılabilmesi mümkün hale gelmiştir, a.g.e., s. 517.

²³⁹ N. Yavuz, Kira, s. 495.

²⁴⁰ Tandoğan, a.g.e., s. 21; İnceoğlu C. II, s. 35; Yarg. 1. HD, E.2014/3080, K.2014/6118 T.20.03.2014, “...Camiler, Müslümanların ibadetine mahsus umuma açık mabetlerdir. Bu nitelikleri gereği de kamu mallarındandır...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 06.04.2019].

²⁴¹ Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 116; Akyiğit, a.g.e., s. 142; Ceran, a.g.e., s. 78.

²⁴² Uygur, a.g.e., s. 1806.

Geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz deyince ilk olarak yazlıklar akla gelmektedir. Yazlık evler genellikle deniz kenarına yakın yerlerde konumlanırlar, yazlıkçılar (mülk sahipleri, kiracılar ya da onların misafirleri) yazları bu evlerde geçirirler, kışları ise bu sayfiye yerler tenhalaşır, yazlık sitelerde kışın da oturanların sayısı ciddi oranda azalır. Bu sebeple yazlık evlerin özelliklerinin genellikle yazın kullanılmak olduğu söylemek yanlış olmayacaktır.

Son yıllarda özellikle Karadeniz’de sayıları artmaya başlayan yazları memleketlerinde geçirmek isteyenlerin inşa ettikleri yayla evleri bakımından da geçici kullanıma özgüledikleri sonucuna ulaşılabilir. Örneğin bir kimse yayla evini yaz boyunca kiraya vermiş olsa tarafları iradeleri de değerlendirildiğinde geçici kullanıma özgülenmiş olduğu sonucuna varılabilir.

Fuarlar için kiralanan stant ve ofisler, alışveriş merkezinde bir haftalığına kurulan stantlar, yazın kavun, karpuz satışı yapılmak üzere yer kiralınması, geçici kullanıma örnek olarak verilebilir.²⁴³ Örneğin alışveriş merkezinde hediyeelik eşya satışı için birkaç günlüğüne ya da bir haftalığına stant kiralınmışsa bu kira genel hükümlere tabi olur.

TBK m.339/f.1 c.2’nin ifade biçiminden geçici kullanıma özgüleyen tarafların da olabileceği ya da kiralananın niteliğinden de bu sonuç çıkarılabileceği anlaşılmaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre burada kastedilen hem tarafların sözleşmedeki ortak iradeleri hem de taşınır veya taşınmazın niteliğidir.²⁴⁴

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir yer örneğin yazlık ev altı aydan daha uzun süre ile kiralınmışsa TBK m.339 vd. hükümlerinin uygulama alanına girecektir. Örneğin Tekirdağ’da iki yıllığına yazlık ev kiralınması durumlarında konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulama alanı bulacaktır.²⁴⁵

Doktrin TBK m.339/f.1 c.2’nin dar yorumlanması gerektiği kanısındadır.²⁴⁶ Gümüş’e göre “geçici kullanıma özgülenmiş” ifadesi İsviçre Borçlar Kanunu’ndaki “tatil konutu” kavramından daha geniştir anlaşılır değildir dar yorumlanması gerekir, ayrıca taşınırlar da konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanına girdiğinden hükümde

²⁴³ Gökyayla, Şerh, s. 1983; Doğan, a.g.m., 82.

²⁴⁴ Gökyayla, Şerh, s. 1983; Karş. İncooğlu, C. II, s. 31, Yazar’a göre önemli olan kiraya verenin özgüleme amacıdır, taşınmazın niteliği özgüleme amacının belirlenmesinde kullanılabilecek bir ölçüttür; Akyiğit’e göre ise tarafların iradelerinden ziyade, taşınmazın niteliği gereği özgüleme amacı belirleyicidir, Akyiğit, a.g.e., s. 142.

²⁴⁵ Akyiğit, a.g.e., s. 142.

²⁴⁶ Gümüş, a.g.e., s. 28-29; Gökyayla, Şerh, s. 1985.

geçen taşınmaz kelimesini taşınır ve taşınmaz olarak yorumlamak gerekir.²⁴⁷ TBK m. 339/f.1 c.2'de ve gerekçede geçen "taşınmaz" ifadesini haklı olarak eleştirmiş ve bu durum 6570 sayılı Kanunu'nun etkisinden kurtulamama şeklinde yorumlamıştır.²⁴⁸ İnceoğlu'na göre taşınmaz ifadesi bilinçli olarak kullanılmamıştır, konut ve işyeri olarak kullanılan taşınırları da kapsamı gerekir.²⁴⁹

TBK m.339/f.1 c.2'deki istisna hükmün uygulanabilmesi için ikinci şart kira sözleşmesinin süresinin belirtilen sınırlar içinde olmasıdır. Bu hükmün uygulanabilmesi için taraflarca kira sözleşmesinin altı ay ya da daha kısa süreli olarak kararlaştırılmış olması gerekir.²⁵⁰

Otel, motel, devre mülk gibi yerler insanların geçici olarak kullanılmaları için oluşturulmuştur. Altı aya kadarki otelde oda tutma durumunda konut ve çatılı işyerine dair özel hükümler devreye girmeyecektir. Otel, motel gibi insanların geçici olarak konaklamaları için oluşturulmuş yer için konuya tereddütle yaklaşmak gerekir. Otel, motel gibi yerler genellikle günlük ya da haftalık kullanım sağlarlar. Fakat otelde devamlı suretle kalanlar, evini tadilat yaptırdığı için uzun zaman örneğin on ay, bir yıl gibi bir süre için otelde kalmak üzere otele yerleşmiş olanlar da vardır. Bu durumlarda taraflar arasındaki sözleşmeye ve kullanım amacına bakılmadık, taraflar buranın konut olarak kullanılacağını belirlemişlerse o zaman konut için geçerli olan koruyucu hükümler devreye girebilir.

Gerekçede taraflar arasında taşınmazın niteliğini belirlemede ortaya çıkabilecek uyuşmazlığın, "somut olaydaki durum ve koşullara göre" "hakim tarafından" çözümleneceği ifade edilmektedir. Hakim önüne taşınmazın niteliğinin belirlenmesi konusunda bir uyuşmazlık geldiğinde bilirkişiden rapor alarak bu değerlendirmeyi yapacaktır.²⁵¹

F. Ürün Kirası Niteliğinde Kiralamalar

Ürün kirasının tanımı TBK m.357'e göre, "*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*".

²⁴⁷ Gümüş, a.g.e., s. 29.

²⁴⁸ Gökyayla, Şerh, s. 1225; Gümüş, a.g.e., s. 29.

²⁴⁹ İnceoğlu, C. II, s. 30.

²⁵⁰ Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 308.

²⁵¹ N. Yavuz, Kira, s. 500.

Ürün getiren “taşınır”, “taşınmaz” ya da bir “hak” kiralanmışsa bu durumda ürün kirası söz konusu olur.²⁵² Bahçenin, tarlanın kiralanması, düğün salonunda fotoğrafçıya fotoğraf çekme hakkının sağlanması, otoparkın işletilmek üzere kiralanması ürün kirasına örnek olarak verilebilir.²⁵³

Yargıtay işletme ruhsatıyla kiraya verilmesinde ürün kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulacağı görüşündedir.²⁵⁴ Yargıtay’a göre işletme ruhsatıyla ve demirbaşlarla birlikte kiraya verilmesi durumunda ürün kirasına ilişkin hükümler uygulama alanı bulur, açık otoparkın kiralanması durumunda işletme ruhsatıyla birlikte kiralanmamışsa TBK’nin kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerine tabi olur.²⁵⁵ Yargıtay bütün demirbaş eşyalarla birlikte işletilmek üzere teslim edilen oteli,²⁵⁶ benzin istasyonunu,²⁵⁷ plajı²⁵⁸ ürün kirası olarak değerlendirmiştir.

Yargıtay 6570 sayılı Kanun döneminde bazı kararlarında 6570 m.1’de sayılan yerlerdeki taşınmaz niteliğindeki hasılat kiralari bakımından 6570 sayılı Kanun hükümlerini uygulamış²⁵⁹ bazı kararlarında ise uygulamamıştır.²⁶⁰ Doktrin ise hasılat

²⁵² Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 375.

²⁵³ Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 375.

²⁵⁴ Yarg. 6. HD, E.2014/7272, K.2014/10629, T.30.09.2014, “...Hâsılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması, kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 11.04.2019]; Yarg. 6. HD, E.2015/7591, K.2015/10204, T.23.11.2015, “...Kira sözleşmesinin konusu Lunapark olup, sözleşmenin m.1’de tüm demirbaşları ile kiraya verildiği, işletme ruhsatının kiraya veren üzerinde olduğu, m.3 kira süresi boyunca işletme ruhsatının kiraya veren üzerinde kalacağı kararlaştırılmıştır..işletme ruhsatının da kiraya veren üzerine olduğu anlaşılmaktadır...bir ticari işletme işletme ruhsatı da alınmış olarak bu hakla birlikte kiralanmışsa o takdirde bu kira hâsılat kirası kabul edilir...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 19.05.2019].

²⁵⁵ Yarg. 6. HD, E.2014/11753, K.2014/12615, T.18.11.2014, “...Hükme esas alınan... başlangıç tarihli kira sözleşmesi konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır...mahkeme kararında taşınmazın ürün kirası olarak kiraya verildiği belirtilmiştir...Kira sözleşmesine göre kiralananın otopark olduğu ve ruhsatı ile kiraya verilmediği, bu nedenle TBK genel hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır..TBK.nun m.327 gereğince hüküm kurulması gerekirken dava konusu taşınmazın ürün kirasına tabi olduğundan bahisle yazılı şekilde karar verilmesi doru değildir...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 20.04.2019].

²⁵⁶ Yarg. 6. HD, E.1095, K.1421,T.03.02.1992, “...42 oda, 60 karavanlık kamp, lokanta ve yüzme havuzundan oluşan taşınmazın otel ve kamp olarak kullanılacağı sözleşmede açıkça belirtilmiştir, özel şartlarda ayrıca kiralanandaki bütün demirbaş eşyalarla birlikte işletilmek üzere teslim edildiği belirtilmiştir....Sözleşmenin bu niteliği sebebiyle...hasılat kirasına konu edildiğinin kabulü icap eder...”, C. Erdoğan, a.g.e., s. 738.

²⁵⁷ Yarg. 6. HD, E.1566, K.1100, T.18.04.1988, “...Akaryakıt istasyonu...beraber teslim olunan demirbaş eşyalarla...kira akdi bu niteliği itibarıyla hasılat kirasıdır...”, C. Erdoğan, a.g.e., s. 734.

²⁵⁸ Yarg. 6. HD, E.3716, K.3021,T.10.09.1973, “...Plajın işletme hakkı 31 Ekim 1967 tarihinde sona ermek kaydıyla davalıya kiralanmıştır. Sözleşme hasılat kirası niteliğindedir...”, H. Erdoğan, a.g.e., s. 734.

²⁵⁹ YHGK, E.1985/6-247, K.1986/551, T.21.05.1986, “...Otel, bütün yatak ..kiralanın hasılat kirasına konu teşkil etmektedir. Hasılat kirasına tabi bir taşınmazın tahliyesinde de 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanır...”, H. Erdoğan, a.g.e., s. 723. Yarg. 6. HD, E. 5717,

kirasına konu olan musakkaf bir taşınmazsa 6570 sayılı Kanunu'nun uygulanabileceğini kabul ediyordu.²⁶¹

TBK üçlü bir ayrıma gitmiş, ürün kiralalarını TBK 357-378. maddeleri arasında düzenlemiştir. TBK m.358'e göre, *"Bu ayrımda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır"*, denerek kira sözleşmelerinin birinci ayrımına atıf yapılmıştır. Bu nedenle ürün kirası niteliğinde olan konut ve çatılı işyerleri için TBK m.339 vd. hükümlerinin konut ve çatılı uygulama alanı bulmayacağını kabul etmek gerekir.²⁶²

Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin getirilme amacı kiracıyı korumaktır, bu sebeple konut ve çatılı işyeri kirası niteliğindeki ürün kiralaları bakımından uygulama alanı bulması yerinde olurdu. Nitekim 6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay bazı kararlarında taşınmaz niteliğindeki hasılat kiralaları bakımından 6570 sayılı Kanunu uyguladığı görülmektedir.

Yargıtay yeni tarihli bir kararında taşınmazın niteliği tespit edildikten sonra bir karar verilmesi gerektiği yönünde değerlendirmede bulunmuştur.²⁶³ Kararda ürün kirası ise

K.6122, T.05.05.1992, "...Taşınmazın musakkaf nitelikte olduğu ve 6570 sayılı Yasa hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır...Taşınmazın ayrıca hasılat kirasına konu teşkil etmesi bir ayrıcalık getirmez...", C. Erdoğan, a.g.e., s. 740; Yarg. 6. HD, E.82, K.9696, T.16.11.1998, "...Kiralanan pansiyon ve cafe olarak işletilmek üzere davalıya kiralanmıştır...Kira sözleşmesinden bu yerin vasfının ne olduğu tam olarak anlaşılmamaktadır. Mahkemece mahalinde keşif yapılarak açıklıkla 6570 sayılı Yasaya tabi olup olmadığı tespit edilmelidir...", C. Erdoğan, a.g.e., s. 777.

²⁶⁰ Yarg. 6. HD, E.5293, K.4549, T.20.11.1973, "...Değirmen ve değirmene ait iki dönüm araziden ibaret bulunmasına ve bu durumda sözleşme mahiyeti itibarıyla hasılat icarı niteliğinde olup olayda 6570 sayılı Kanunun uygulama yeri yoktur...", C. Erdoğan, a.g.e., s. 762; Yarg. 6. HD, E.1260, K.2218, T.09.03.1992, "...Davalı Belediye tarafından 12.04.1989 tarihli sözleşmeyle katlı otopark işletmesi 1 yıl süre ile kiraya verilmiştir. İşletme hakkının devri hasılat kirasının bir türüdür...Hasılat kirasına 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz...", C. Erdoğan, a.g.e., s. 774.

²⁶¹ Arpacı, Kira, s. 41; Burcuoğlu, Tahliye, s. 8; Feyzioğlu, a.g.e., s. 406, Yazar'a göre 6570 sayılı Kanun uygulanabilmesi için iki şart gerekir, birincisi belediye sınırları vb. dahilinde olma, ikincisi ise musakkaf olma bu iki şartı gerçekleştiriyorsa hasılat kirası 6570 sayılı Kanun kapsamına girebilir.

²⁶² Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 383; Gümüş, a.g.e., s. 25; Aydemir, a.g.e., s. 31; Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 515; Öz, a.g.e., s. 71; Karş. Gökyayla, Şerh, s. 2004, Yazar'a göre Kanunun amacı zayıf durumda olan kiracının koruması olduğu için amaçsal bir yorumla konut ve çatılı işyeri kirası niteliğindeki ürün kiralaları bakımından TBK m. 339 vd. hükümleri uygulanabileceğini kabul etmek gerekir; Karş. Doğan, a.g.m., 77-78, Yazar'a göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında taşınmazın çatılı olup olmama durumu esas alındığı için çatılı taşınmazları konu alan ürün kirası niteliğindeki sözleşmelerin sona ermesinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanmalı, diğer konularda ise ürün kirasına ilişkin hükümler uygulanmalıdır; N. Yavuz, Kira, s. 497, Yazara göre de ürün kirasına konu taşınmazlar için TBK m.339 uygulama alanı bulur.

²⁶³ Yarg. 3. HD, E.2017/8177, K.2018/331, T.18.01.2018, "...TBK m.316 'e göre kiracı "kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu

TBK m.316/f.2'deki "derhal fesih" imkanını kullanabileceği belirtilmiştir. Kiracının özenle kullanma borcunu düzenleyen TBK m.316/f.2'ye göre, "...konut ve işyeri kiralarda, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi emen feshedebilir". İlgili madde konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından süre şartı ve yazılı olma şartı ararken diğer kira sözleşmelerinde böyle bir şart aramamıştır. Bu da bize Yargıtay'ın ürün kirası olan bir kira sözleşmesine konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin koruyucu hükümleri uygulamayacağı sonucuna vardığını göstermektedir. Başka bir kararında işletme ruhsatıyla verilir verilmediğinin tespit edilip ona göre değerlendirme yapılması gerektiği yönünde karar vermiştir.²⁶⁴ Başka bir kararında turist wc kirasının genel hükümlere mi ürün kirasına mı tabi olduğu yönünde bilirkişi raporuna göre karar verilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir.²⁶⁵

taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür"...Kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya "en az otuz gün süre vererek" aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini "yazılı olarak bildirmes"i ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir...Taşınmazın ihale ile doğal kaynak suyu işletmesi olarak kiraya verildiği anlaşılmaktadır... Kiralananın TBK'nun 339 vd. çatılı işyeri olarak kabul edilmesi halinde, davalı kiraya verenin tek tarafı olarak akdi feshedemeyeceği, tarafların ortak iradesi veya yargı kararı ile sözleşme sona erdirilmedikçe geçerliliğini koruyacağı kabul edilmektedir. Kiralananın, TBK'nun m.357 ürün kirası hükümlerine tabi olduğunun anlaşılması halinde ise akde aykırılık nedeniyle TBK 316/2 son cümle uyarınca kiraya veren derhal sözleşmeyi feshedebilecektir...davaya konu taşınmazın TBK'nun m.357'de düzenlenen ürün kirası hükümlerine tabi olup olmadığı üzerinde durularak, taşınmazın niteliği tespit edildikten sonra bir karar verilmesi gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.04.2019].

²⁶⁴Yarg. 3. HD, E.2017/8205, K.2018/338, T.18.01.2018, "...TBK m.315 hükmü uyarınca "temerrüt nedeniyle tahliye karar verilebilmesi için istenen kira parasının veya yan giderin muaccel (istenebilir) olması ve kira bedeli ile yan giderin verilen sürede ödenmemiş bulunması, ihtarnamede verilen süre içerisinde kira parasının ödenmemesi halinde akdin feshedileceğinin açıkça belirtilmesi" gerekir. Kiracıya verilecek süre konut ve çatılı işyeri kiralarda "en az otuz gün", ürün kiralarda "en az altmış gün", diğer kira ilişkilerinde ise "en az on gündür". Kiralanan taşınmazın demirbaşları ile kiraya verilmiş olması kira ilişkisini hasılat kirası olarak nitelendirmek için yeterli değildir...hasılat kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için, kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralanmış olması ve işletme hakkının devredilmiş bulunması gerekir...kiralanan demirbaşları ile birlikte düğün salonu olarak kiralananmıştır. Davalılar işletme ruhsatının davacı malik ...adına olduğunu beyan etmiştir...Mahkemece davaya konu taşınmazın işletme ruhsatı getirtilip incelenerek, işletme ruhsatının kiraya veren adına olup olmadığı tespit etmesi gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 15.05.2019].

²⁶⁵Yarg. 6. HD, E.2015/11756, K.2016/2016, T.15.03.2016, "...Kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır...Taşınmazın ihale ile kiraya verilmediği anlaşılmaktadır...kiralanan "turistik tesis WC" olarak tanımlanmış...uygulanacak yasa hükmünün belirlenmesi için öncelikle kiralananın galip vasfının belirlenmesi gerekir.Kiralananın TBK'nın adi kiraya ilişkin hükümlerine mi konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine mi veya hasılat kirası hükümlerine mi tabi olduğu anlaşılamadığından...rapor alınarak...karar verilmesi gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 15.05.2019].

İKİNCİ BÖLÜM ÇATILI İŞYERİ

I. GENEL OLARAK

İşyeri, “işletme tarım, sanayi, ticaret, bankacılık vb. iş alanlarında, kar amacıyla bir sermaye yatırarak kurulan kurum” olarak tanımlanmıştır.²⁶⁶

6570 sayılı Kanun uygulama alanını belirleyen m.1 “musakkaf (damı olan, çatılı, üzeri örtülü) gayrimenkul” kavramını tercih etmişti. TBK “konut” ve “çatılı işyeri” kavramlarını tercih etmiştir.

TBK, çatılı işyeri kavramını tanımlamamıştır, bu işi öğreti ve Yargıtay’a bırakmıştır.²⁶⁷ Öğretiye göre çatılı işyerine örnek olarak mağaza, büro, yazıhane, fabrika, otel, imalathane, atölye, tamirhane, depoyu verebiliriz.²⁶⁸

İşyeri kira sözleşmelerinin kullanım amacı ekonomik faaliyetlerin yürütülmesidir.²⁶⁹ Kira sözleşmesinin kiracının “ekonomik” veya “mesleki faaliyetleriyle” ilgili olması gerekir, kar elde etme amacı güden tüzel kişilerin ve gerçek kişi tacirlerin gerçekleştirmiş oldukları bütün kira sözleşmelerinin işyeri kirası olarak sayılması bu kişiler bakımından olumlu olacaktır; sonuçta yapmış oldukları bütün kira sözleşmeleri dolaylı da olsa kar elde etme amacına hizmet edecektir. Örneğin bir şirketin çalışanları için otopark kiralaması, spor salonu kiralaması gibi haller de çatılı işyeri kirası olarak nitelendirilmelidir.²⁷⁰

TBK’nin yürürlüğe girmesiyle “çatılı işyeri” kavramı Türk Hukuku’na girmiştir. TBK 6570 sayılı Kanun ile paralel bir şekilde “çatılı olma” şartını işyerleri bakımından aramıştır. Yargıtay’a göre TBK m.339 vd. hükümleri çatılı işyeri bakımından uygulanacaktır; çatısız iş yerleri için ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler TBK m.299 vd. uygulama alanı bulacaktır.²⁷¹

²⁶⁶ www.tdk.gov.tr [Erişim 03.01.2019].

²⁶⁷ Konut ve çatılı işyeri kavramlarının Kanun’da tanımlanmasının ve somutlaştırılmasının yerinde olacağı yönünde bkn. Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 510.

²⁶⁸ Gümüş, a.g.e., s. 24; Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 199; Eren, Borçlar, s. 395.

²⁶⁹ Inceoğlu, C. II, s. 14.

²⁷⁰ Inceoğlu, C. II, s. 14-15.

²⁷¹ Yarg. 12. HD, E.2014/24460, K.2014/26824 T.27.03.2014, “...6570 sayılı Kanun’un uygulama alanını düzenleyen m.1’de, “Kanun’un kapsamına girecek taşınmazlar için belediye sınırları içerisinde olma ile belediye sınırları dışında kalmakla birlikte iskele, liman ve istasyonlarda bulunma şartı” aranmaktaydı 6570 sayılı kanunun...01.07.2012 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmıştır...Kiralanan taşınmazın niteliğine ilişkin olarak 6570 sayılı Kanun’un m.1’de aranan “musakkaf olma” (çatılı, üstü örtülü ve duvarları bulunan) şartı da, TBK’da “konut ve çatılı işyeri” olarak değiştirilmiştir. Ancak gerek konut kavramına gerekse çatılı işyeri kavramına ilişkin kanun maddesinde ve madde gerekçesinde herhangi bir

“Çatılı” ifadesi doktrin tarafından eleştirilmiş hükmün “üstü örtülü” veya “örtülü işyeri” şeklinde değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir çatısı olmasa bile üstü örtülü ve çevresi kapalı olduğu sürece şartın gerçekleşeceği ifade edilmiştir.²⁷²

TBK açıkça “çatılı işyeri” ifadesi kullanarak “çatısız işyerlerini” kapsam dışında bırakmıştır. Böylelikle çatısız işyerleri kiracıyı koruyucu hükümlerden mahrum kalmıştır. Çatısız işyeri bakımından TBK’nin kiraya ilişkin genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır.²⁷³ Bu durum doktrinde haklı olarak eleştirilmiştir.²⁷⁴ Akaryakıt istasyonları, çay bahçeleri, açık otoparkların gibi çatısız işyerleri kiracılarının korunmaya ihtiyacı olmadığı söylemek doğru değildir, özellikle büyükşehirlerde uygun arsa bulmanın zorluğu düşünüldüğünde çatısız işyerleri bakımından tahliyenin daha kolay olması, uzun süreli olmaması yatırımcının yatırım yapmasını engelleyebilmektedir.²⁷⁵ Çatısız işyerleri kiracılarının da koruyucu hükümlere ihtiyacı olabilmektedir.²⁷⁶ Bu nedenle TBK’nin çatısız işyerlerini kapsam dışında bırakması yerinde değildir.

Yargıtay’ın kararlarında “çatılı olma” durumunu katı bir şekilde uygulamaması, dar yorumlaması kanunun amacı olan kiracının korunması düşüncesiyle daha uyumlu olacak, çatılı işyeri ile çatısız işyeri bakımından uygulamada adil olmayacak sonuçların önüne geçilmesi açısından olumlu olacaktır.²⁷⁷

Bir işyerinin çatılı veya çatısız işyeri olmasının en önemli sonucu tahliye sebepleri bakımından karşımıza çıkmaktadır.²⁷⁸ Çatısız işyeri kiralının sona ermesi bakımdan TBK m.327 uygulama alanı bulur. TBK m.327’e göre, “*Açık veya örtülü bir*

açıklama getirilmemiştir. “TBK.da işyerleri için açıkça “çatılı işyeri kirası” kavramı kullanıldığından, musakkaf olma şartının TBK’de de arandığı sonucuna varılacaktır. Somut olayda...kayıtlı 2.719 metrekareden ibaret, üzerinde...Akaryakıt satış ve servis istasyonu hizmet üniteleri bulunan arsa nitelikli arazi parçası ile bu arazi parçası üzerinde mevcut akaryakıt satış ve servis istasyonu olduğu, sözleşmenin başlangıç tarihinin 01.07.2002, bitiş tarihinin ise 01.07.2012 olup 10 yıllık süreye tabi olduğu görülmektedir...taşınmazın TBK’nun 339. vd. düzenlenen “konut ve çatılı işyeri kirası” niteliğinde olduğu ve dolayısıyla tahliye taahhüdü olmadan başlatılan takibin iptalini talep ettiğine göre, mahkemece yapılacak iş, mahallinde keşif yapılarak kira sözleşmesi tarihi itibarıyla kiralanan taşınmazın satılık işyeri kirası niteliğinde olup olmadığını tespit ederek sonucuna göre karar vermektir...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.04.2019].

²⁷² Inceoğlu, C. II, s. 18; Doğan, a.g.e., s. 73.

²⁷³ Gökyayla, Şerh, s. 1980.

²⁷⁴ Gümüüş, a.g.e., s. 25, Yazar’a göre Kanun Koyucu 6570 sayılı Kanun’un etkisinden kurtulamayarak işyerleri için çatılı olma şartını getirmiştir; Akıncı, a.g.m., s. 40; Türkmen, a.g.m., s. 343.

²⁷⁵ Akıncı, a.g.m., s. 42.

²⁷⁶ Gökyayla, Şerh, s. 1981.

²⁷⁷ Akıncı, a.g.m., s. 40.

²⁷⁸ Akıncı, a.g.m., s. 42.

biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer”.

Çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin sona ermesinde ise TBK m.347 uygulanır.²⁷⁹ TBK m.347/f.1 c.1'e göre, *“Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır”.* Çatılı işyeri kiralarda kiraya veren sözleşmenin süresinin dolduğu gerekçesiyle kira sözleşmesini sona erdiremez, kiracı en az “onbeş gün önceden bildirimde bulunmadıkça” sözleşme aynı koşullarda “bir yıl” daha uzamış sayılır.²⁸⁰

II. MEVZUATTA İŞYERİ KAVRAMI

TBK işyerini tanımlamamıştır. Mevzuatta ise işyeri tanımlarına rastlanmaktadır. Mevzuatta kendi ilgilendikleri alanlara uygun olarak tanımlama yapılmışsa da işyeri kavramını oluşturması bakımından önemlidir.

Vergi Usul Kanunu m.156, *“Ticari, sınai, zirai ve meslek faaliyetlerinde işyeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, spor ve eğlence yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir”.*

İş Kanunu m.2, *“İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddi olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birime işyeri denir”.*

5510 sayılı Kanun m.11, *“İşyeri, sigortalı sayılanların maddi olan ve olmayan unsurlar ile birlikte işlerini yaptıkları yerlerdir”.*

Sendika Kanunu m.2/f.8, *“İşyeri: İşin yapıldığı yere denir.”* Sendika Kanunu m.2/f.9, *“İşin niteliği yürütümü bakımından işyerine bağlı bulunan yerlerle, dinlenme, çocuk emzirme, yemek, uyku, yıkanma, muayene ve bakım, beden veya mesleki eğitim yerleri ve avlu gibi sair eklentiler ve araçlar da işyerlerinden sayılır”.*

²⁷⁹ Erzumluoğlu, a.g.e., s. 121; Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 320.

²⁸⁰ Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 121.

Bu kanunlardaki tanımlar kanunların kendi amacına uygun tanımlardır.²⁸¹ Örneğin İş Kanunu m.2 İşyeri, işyerine bağlı yerler, eklentiler, araçlar da bu kapsamın içine sokularak daha çok işçi kapsama alanına almıştır.

III. ÇATILI İŞYERİNİN BELİRLENMESİNİ SAĞLAYAN KRİTERLER

TBK işyerleri bakımından “çatılı” olma unsurunu aramaktadır. Kanun konut bakımından çatılı olma şartı getirmediği halde işyeri bakımında çatılı olma şartı getirmiştir. Gümüş, konut çatılı olmasa da koruma hükümlerinden faydalanabilir şeklinde yorumlamıştır.²⁸² Çatısı mevcut olmayan konut düşünölemeyeceğine göre konut bakımından da bu şartın var olduğu kabul edilmelidir.²⁸³ Genel olarak kimse çatısı hiç olmayan bir yeri konut olarak kiralamak istemez. Çatısı tamamlanmadan kira sözleşmesi imzalandıysa ve teslim anında da çatısı yoksa bu durumda ayıp hükümleri, kiraya verenin teslim borcuna ilişkin hükümler devreye girebilecektir.

Kanun koyucu işyerleri için “çatılı” ibaresi getirerek çatısız işyerlerini kapsam dışı tutmuştur. Bu durum doktrince haklı olarak eleştirilmiştir.²⁸⁴ Gerçekten de çatılı işyerleri ile çatısız işyerleri arasında kiracının korunması bakımından neden fark olduğunu anlamak güçtür. Kanun koyucunun neden böyle bir ayırım yaptığı konusunda gerekçede de bir açıklama bulunmamaktadır.

Özet olarak çatılı işyeri için çatılı olma ve kiracının ekonomik veya mesleki faaliyetlerine hizmet etmesi şartı aranmaktadır. Kanımızca işyerinde insan unsuru da dikkate alınarak değerlendirme yapılması yerinde olacaktır.

A. Baskın Vasıf

Yargıtay kararlarında uyumsuzluk konusu olaya uygulanacak yasa hükümlerinin tespiti açısından öncelikle kiralananın vasfının (çatılı- çatısız) belirlenmesi gerektiği görüşündedir. Yargıtay’ın yerleşmiş içtihatlarına göre işyerinin baskın vasfının belirlenmesi gerekir.

6570 sayılı Kanun döneminde hem açık, boş alan hem de çatılı işyeri olan kira sözleşmelerinde baskın vasfa göre değerlendirme yapılırdı.²⁸⁵ TBK döneminde de Yargıtay yerleşmiş içtihatlarını sürdürmüş işyeri açısından baskın vasfa göre

²⁸¹ Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 512.

²⁸² Gümüş, a.g.e., s. 22.

²⁸³ İnceoğlu, C. II, s. 19, Akıncı, a.g.e., s. 39; Yavuz, Acar, Özen, a.g.e., s. 307; Aydemir, a.g.e., s. 25; Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 198; N. Yavuz, Kira, s. 493;

²⁸⁴ Akıncı, a.g.m., 40.

²⁸⁵ Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 512.

değerlendirme yapmaya devam etmektedir.²⁸⁶ Yargıtay kararlarında kiralananın baskın vasfının belirlenmesine oldukça önem vermekte keşif, bilirkişi gibi başvurulmadığı gerekçesiyle ilk derece mahkemelerinin verdikleri kararları bozmaktadır.

Doktrine göre çay bahçesi olarak hizmet veren bir işletmenin çatılı çay ocağı ya da kasanın durduğu yer olması onu çatılı işyeri yapmaz.²⁸⁷

Yargıtay, baskın vasfı belirlerken metrekare hesabı yapmakta metrekaresine göre açık alan daha fazlaysa o zaman baskın vasfının çatısız olduğu sonucuna varmaktadır. Boş alanların, bahçelerin, fiili olarak kullanılması mümkün olmayan yerlerin dahil edilmesi, koruyucu hükümlerin amacına aykırı sonuçlar ortaya

²⁸⁶ Yarg. 3. HD, E.2017/5824, K.2017/16298, T.22.11.2017, "...Bahçeli restaurant olarak işletilmek amacıyla davacı tarafından davalıya...Mahkemece taşınmaz üzerinde keşif yapıp taşınmazın galip vasfı tespit edilmemiştir. Dosya kapsamından kiralananın adı kiraya veya çatılı işyeri kirasına tabi olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir. Mahkemece, mahallinde keşif yapılarak kira sözleşmesine göre kiralananın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 02.04.2019]; Yarg. 3. HD, E.2017/6553, K. 2017/15858, T.14.11.2017, "...Taşınmaz mermer işinde depo olarak kullanılmak üzere kiralananmıştır. TBK'nun adı kiraya ilişkin m.327 "Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür." düzenlemesi, TBK'nun m.347 ise "Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez..." düzenlemesi bulunmaktadır. Mahkemece...keşif yapılmışsa da taşınmazın galip vasfı tespit edilmemiştir. Dosya kapsamından kiralananın adı kiraya veya çatılı işyeri kirasına tabi olup olmadığı tespit edilememektedir. Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 02.04.2019]; Yarg. 3. HD, E.2017/2746, K.2017/14030, T.17.10.2017 "...Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde kiralananın niteliği, 70 m2 açık alan, 43 m2 kapalı alan olmak üzere çay ocağı olarak belirtilmiştir. Uyuşmazlık konusu olaya uygulanacak yasa hükümlerinin tespiti açısından öncelikle kiralananın vasfının (çatılı- çatısız) belirlenmesi gerekir. Dosya kapsamından kiralananın baskın vasfı net olarak anlaşılamamaktadır. Bu durumda mahkemece konusunda uzman bilirkişi eşliğinde keşif yapılarak kiralananın arsa olan kısımları ile çatılı olan kısımlarının tespiti ile baskın vasfı tespit edilmelidir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 12.04.2019]; Yarg. 3. HD, E.2017/5847, K.2017/16301, T. 22.11.2017, "...Taşınmaz 3540 m2 büyüklüğünde ve dutluk vasfında olup davalılar tarafından büyükbaş hayvan besiciliği yapmak için kullanılmaktadır... Uygulanacak yasa hükmünün tespit edilebilmesi için taşınmazın üstün vasfının belirlenmesi gerekir...mahallinde yeniden keşif yapılmak ya da ek rapor alınmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 13.04.2019].

²⁸⁷ Akyiğit, a.g.e., s. 141.

çıkmasına sebep olmaktadır. Kiracı bakımından pek önemi olmayan, fiili olarak kullanmadığı yerlerin baskın vasfın belirlenmesinde dikkate alınması doğru değildir; bu alanları hiç kullanmıyorsa boş olarak duran bir yerin baskın vasfın değerlendirilmesinde hesaba katılmaması gerekir. Burada belirleyici olan kiracının nerelerden faydalandığı fiili olarak nereleri kullandığıdır.²⁸⁸ Örneğin bir restoran önündeki boş alanları müşterilerin araçlarını park etmeleri için kullanıyorsa bu alanı fiili olarak kullanıyor ve ekonomik faaliyetine hizmet ediyor olabilir. Bu durumda bile kiralananın üstün vasfı çatılı işyeri olarak değerlendirilebilir asıl iş restoran işletmekse otopark sadece müşterilerin park ihtiyaçlarını karşılıyorsa bu durumda baskın vasfı çatılı işyeridir.²⁸⁹ Ancak otopark hem müşterilerin park etmesi için tahsis edilmiş hem de dışarıdan gelen araçların ücret karşılığında park edebiliyorlarsa o zaman baskın vasfın değerlendirilmesinde hesaba katılmalıdır.

B. İşyerinde İnsan Unsuru

İşyerinden bahsedebilmek için “insan unsuru” gerekmektedir. İşyerinde işin sahibi, geçici olarak işyerini emanet ettiği kişi, işçisi, çalışanı bulunmalıdır. İşyerinde az ya da çok geleni, gideni, müşteri, müvekkil, ziyaretçi sirkülasyonu vardır. Bu bakımdan değerlendirdiğimizde baz istasyonları, para atılıp oyuncak yakalanan makinalar başında onu işleten, ilgilenen görevli insan olmadığı için işyeri sayılmazlar. Baz istasyonları sinyal gönderme gibi bir takım faaliyetlerde bulunur. Bunlara ait kiralamalarda genel hükümlere göre kiralama yapıldığını kabul etmek gerekir. Yargıtay baz istasyonlarını çatılı olmadıkları yönünde değerlendirmiştir.²⁹⁰ Baz istasyonlarının üstünde çatı olsa da çatılı işyeri olarak kabul edilmeyeceği, yanlarının açık olduğu bu yüzden çatılı işyeri olmadığı için genel hükümlere tabi olduğunu belirtmiştir. Baz istasyonlarının çevresel etkilere karşı koyabilmesi için

²⁸⁸ Akıncı, a.g.m., s. 40.

²⁸⁹ Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 513.

²⁹⁰ Yarg. 6. HD, E.2015/11340, K.2016/7284, T.07.12.2016, “...Dava konusu bina çatısının baz istasyonu için kiralandığı anlaşılmıştır. YHGK'nun 13.05.1994 gün ve 1994/3-174-336 sayılı kararında da kabul edildiği gibi, dava konusu taşınmazın niteliği, olayda Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ilişkin hükümlerinin mi yoksa konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin mi uygulanacağı yönünden önem taşımaktadır. Baz istasyonu kurmak için kiralanan taşınmaz çatılı işyeri değildir...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 23.04.2019]; Yarg. 6. HD, E.2013/12306, K. 2014/4013, T.31.03.2014, “....Taraflar arasındaki 28.05.2007 tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesinden dava konusu taşınmazın baz istasyonu için kiralandığı anlaşılmış, mahkemece yapılan keşif sonucu bilirkişi raporunda baz istasyonun taşınmazın arka bahçesine ve çatısına kurulduğu belirlenmiş...Musakkaf olmayan kiralananlara yönelik açılan kira tespit davasında görev genel kurala göre belirlenir...Yapılan keşif sonucu mahkemece taşınmazın konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olmadığı belirlenmiştir...<https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 23.04.2019].

üstünün ve çevresinin komple kapatıldığına rastlanmaktadır. Bu durumda da çatılı işyeri olmadığının kabulü gerekir çünkü ara sıra bakımlarını yapan teknik personel hariç orada onu işleten bir görevli yoktur. Baz istasyonları, oyuncak makineleri bakımından işyeri kirası olup olmadığı değerlendirilirken çatılı olup olmama yerine onları sürekli olarak işleten, çalışan insan olmadığı için işyeri olmayacağını belirtmek daha isabetlidir.

IV. UYGULAMADA KARŞILAŞILAN BAZI İŞYERLERİ

A. Büfeler

Büfeler özellikle şehirlerde işlek caddeler üzerinde konumlanan satış yerleri olarak dikkat çekmektedir.²⁹¹ 6570 sayılı Kanun taşınmaz kiralarna uygulandığı için büfelerin 6570 sayılı Kanun'a tabi olup olmadığı konusunda tereddüt vardı.²⁹² 6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay kararlarında bakıldığında genellikle büfelerin uygulama alanına girmediği kabul ediliyordu.²⁹³ 6570 sayılı Kanunu'nun uygulanabilmesi için taşınmaz, toprakla arasında kuvvetli bir ilişki olması, sabit, kalıcı nitelikte olması gerektiği gerekçesiyle büfeler bakımından uygulanmıyordu.²⁹⁴ Buna rağmen nispeten daha eski kararlarında Yargıtay'ın büfeyi 6570 sayılı Kanun m.1'de yer alan musakkaf taşınmaz olarak değerlendirdiği kararları da vardır.²⁹⁵

²⁹¹ Arpacı, Kira, s. 17.

²⁹² Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 175.

²⁹³ Yarg. 13. HD, E.2005/8551, K.2005/14741, T.10.10.2005, "...Öte yandan dairemizin sapma göstermeyen uygulamalarında büfenin basit yapılı, temeli bulunmayan baraka niteliğinde gayri musakkaf nitelikte yapı mahiyetinde olduğu kabul edilmiştir. Gayri musakkaf mahiyette bulunan yapının da 6570 sayılı yasa kapsamında bulunmadığı hususu da duraksamasızdır...", <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 12.03.2019]; Yarg. 6. HD, E.2004/1902, K.2004/2041, T.25.03.2004, "...Kiralanan çocuk trafik eğitim pisti, aile çay bahçesi ve büfedir. Mahalinde yapılan keşif sonucu üstün vasfının gayri musakkaf olduğu ve bu haliyle Borçlar Kanununun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi olduğu anlaşılmıştır", Mustafa Kırmızı, *Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları* (Ankara: Bilge Yayınevi, 2013), s. 305, dpn. 466; Yarg. 6. HD, E.2004/94, K.2004/216, T.22.01.2004, "...Kiralanan satış büfesidir... Bu haliyle Borçlar Kanunun adi kiraya ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir...", H. Erdoğan, a.g.e., s. 633.

²⁹⁴ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1213.

²⁹⁵ YHGK, E.4, K.207, T.16.10.1968, "...Bina vergisi kanun ve nizamnameler uyarınca vergi konusu olmak bakımında (bina) inşa edildiği madde taş, demir, tahta, kireç veya her ne olursa olsun gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın umumuna şamil bir terimdir. Sabit inşaat daimi bir maksat için kullanılmaya elverişli olan yapıdır. O halde...davalı belediyenin kendi yerinde verilmek üzere inşa ettirdiği dava konusu satış büfesi vergi hukuku bakımından sabit inşaat sayıldığı gibi arza tebaen de 6570 sayılı Kanunun birinci maddesinde yer alan (musakkaf gayrimenkul) niteliğinde olduğunun kabulü gerekmektedir...", C. Erdoğan, a.g.e., s. 758; Yarg. 6. HD, E.8433, K.8152, T.20.11.1978 "...Dava konusu büfe belediye tarafından kiralananmıştır. Şayet büfe 6570 sayılı Kanun hükümlerine tabi bir gayrimenkul niteliğinde ise ancak kanunda yazılı tahliye sebeplerine

6570 sayılı Kanun döneminde Burcuoğlu, büfe kiracısının da sözleşmenin zayıf tarafı olduğu büfelerin de uygulama alanına dahil edilmesi gerektiği kanısındaydı.²⁹⁶

TBK konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanının belirlerken işyerleri için çatılı işyeri olma şartını getirmiştir. Büfelerin çatılı oldukları ve etrafının kapalı olduğu düşünüldüğünde büfelerin çatılı işyeri olduğunu kabul etmek gerekir. Büfe sürekli kullanım için yapıldıysa büfeler çatılı işyeri olarak kabul edilmelidir.²⁹⁷ TBK, taşınır nitelikteki yapılar bakımından da uygulama alanı bulacağı için büfelerin de çatılı işyerleri olabileceği kabul edilmelidir.²⁹⁸ Inceoğlu ise büfelerle ilgili ikili bir ayrıma gitmiştir; büfe kiralanmışsa çatılı işyeri hükümleri uygulanabilirken, boş bir arsaya geçici olarak büfe konulmuşsa uygulanmayabilir, her iki durumda da büfede faaliyetin sözleşmenin baskın vasfı olması gerekir.²⁹⁹

TBK uygulama alanını belirlerken taşınmaz olma şartı aramamaktadır. Yargıtay yakın tarihli verdiği kararlarda büfeler yönünden baskın vasfının belirlenerek değerlendirme yapılması gerektiği yönünde değerlendirme yapmıştır.³⁰⁰ Biz büfelerin çatılı işyeri olduklarını düşünüyoruz.

dayanılarak boşaltılması istenebilir...TMK m.654 hükmünce temelli kalmak maksadıyla olmaksın yapılan kulübe veya baraka gibi hafif yapılardan ise taşınır inşaat kabul edileceğinden bu durumda akdin bozulabilmesi için BK. m.262 son fıkrası hükmünce her zaman için ve üç gün evvel yapılması lazım gelen bir ihbarla akit bozularak kiralanın tahliye ettirilmesi mümkündür...”, C. Erdoğan, a.g.e., s. 765.

²⁹⁶ Burcuoğlu, Tahliye, s. 19.

²⁹⁷ Aydemir, a.g.e., s. 29.

²⁹⁸ N. Yavuz, Kira, s. 493; Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 200; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Farklı görüş Akyiğit, s. 141, Yazar’a göre çatılı işyeri sabit temelli olmalı, üstü örtülü olmalı ve etrafı kapalı olmalıdır; Doğan, a.g.m., s. 80 Doğan’a göre kulübe, çardak, baraka vb yapılar taşınır maldır, sabit değildir TBK m.339’un uygulama alanına girmez; Kırmızı, a.g.e., s. 306, Yazar’a göre de TBK 6570 Sayılı Kanun’ nun yerini almıştır, taşınmazlara uygulanır.

²⁹⁹ Inceoğlu, C. II, s. 16.

³⁰⁰ Yarg. 3. HD, E.2017/2880, K.2017/15454, T.08.11.2017, “...Davacı, mülkiyeti davalı müdürlüğe ait olan ... Stadı içerisindeki büfelerin 01/08/2014 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira akdi ile özel hukuk hükümlerine göre kiralandığını, kiracılık sıfatı devam ederken davalı tarafından...gönderilen yazıda...tahliye isteğinin yasal dayanaktan yoksun olduğunu, davacının sözleşme ve şartnameye aykırı davranmadığını, taraflar arasındaki ilişkinin sözleşmenin özel hukuk hükümlerine tabi olduğunu, TBK 347/1 gereği sözleşme süresi bitimine dayanılarak sözleşmenin sona erdirilemeyeceğini belirterek davacı şirketin kiracılık sıfatının var olduğunun tespiti, tahliyeyle ilişkin muarazanın menine karar verilmesini istemiştir. Davalı,...kiralanan alanın "çatısı olan bir gayrimenkul" olmadığını yazılı bir bildirim ile sözleşmenin feshedilebileceğini, davacının akde aykırı davrandığını, belirterek davanın reddini savunmuştur. Dava, kiracılık sıfatının tespiti istemine ilişkindir...1 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralanan “Açık tribünde 278,2 m2 Kapalı tribünde 211,2 m2, ... Kale Arkası tribünde 211,2 m2Sanayi tarafı kale arkası tribünde 97,2 m2 toplamda 798 m2 alandaki büfeler” olarak davacıya kiraya verilmiş olup, ...01/08/2015 tarihinde sona erecek olan sözleşmenin yenilenmeyeceği büfe alanının eksiksiz olarak teslim edilmesi hususu davacıya bildirilmiştir. Mahkemece, mahallinde keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek TBK’nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya

B. Arsaya Sonradan Sabit Yapı Yapılması

Boş arsa kirası ya da boş arsanın otopark olarak kullanılmak üzere kiralınması genel hükümlere tabidir.³⁰¹ Yargıtay da bu görüştedir.³⁰²

Arsa olarak kiralanan yere sonradan kiracı tarafından sabit yapı yapılması durumunda boş arsa kirası genel hükümlere tabidir. Taraflar kira sözleşmesini arsa kirası üzerinden yapmışlarsa genel hükümlere tabi olacaktır. Burada sözleşmenin yapıldığı tarih ve kira sözleşmesi yapılırken kiralananın niteliği önemlidir.³⁰³

Arsa olarak kiralandıktan sonra kiracı kiraya verenin izni olmadan sabit yapı yapmışsa, kiracı TBK m.316'ya göre "kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcunu" ihlal etmiş olur ve bu durumda kiraya veren TBK m.316/f.2 uyarınca "sözleşmeyi kiracıya önceden ihtarda bulunmaksızın yazılı bir bildirimle" feshedebilir. Kiracının arsa üzerinde sabit bir yapı yapacağından kiraya verenin haberi varsa ve bu duruma rıza göstermişse aralarındaki kira ilişkisi konut ve çatılı işyeri kira ilişkisi kapsamına girer.³⁰⁴

Aydemir'e göre, arsa olarak kiraya verildikten sonra konut ya da işyeri yapılmışsa taraflar sözleşmede değişiklik yapmamışlarsa bu durumda mevcut yer için yine genel hükümler uygulanır; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişki hükümler

da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekir..."; <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 02.04.2019]; Yarg. 6. H.D., E.2015/2242, K.2016/115, T.19.01.2016, "...Davada dayanılan ve hükme esas alınan...başlangıç tarihli ve 3 ay süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralanan büfe yeri, yazlık çay bahçesi olarak belirtilmektedir...dosya kapsamından kiracı tarafından ne şekilde kullanıldığı ve taşınmazın baskın vasfının (çatılı ya da çatısız) ne olduğu anlaşılamamaktadır...Mahkemece taşınmazın ihale ile kiraya verilmediği gerekçesi ile davanın kabulü ve kiracılığın devam ettiğinin tespitine karar verilmişse de, öncelikle keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hakim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucu dairesinde karar verilmesi gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 02.04.2019].

³⁰¹ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1207; Aydemir, a.g.e., 23.

³⁰² Yarg. 3. HD, E.2017/15837, K.2018/4527, T.25.04.2018, "...Davacı; maliki olduğu arsa vasfındaki taşınmazların kiralınması için davalı ile aralarında 01/10/2011 başlangıç ve 31/03/2014 sona erme tarihli kira sözleşmesi akdedildiğini,...taşınmazın arsa vasfında olduğunu konut ve çatılı olmadığını belirterek vakfa ait olan taşınmazların kiralınmasına ilişkin kira sözleşmesinin sona ermiş olması sebebiyle kiracının taşınmazlardan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Davalı; dava konusu yerin hastanenin eki niteliğinde otopark olarak işletildiğini, fesih bildiriminin yasadaki ihbar sürelerine uyulmaksızın yapılmış olduğundan geçerli bir bildirim olmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir...Hükme esas alınan...tarihli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralanan boş arsa (otopark) olduğundan genel hükümlere tabidir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.04.2019].

³⁰³ Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (İstanbul: Filiz Kitapevi, 1992), s. 175.

³⁰⁴ Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1209.

uygulanmaz; bina yapıldıktan sonra taraflar mevcut kira sözleşmesinde değişiklik yapmışlarsa ya da yeniden bir kira sözleşmesi yapmışlarsa kiralanan yer artık arsa olmayacağı için konut ve çatılı işyeri kiralarına ait hükümler uygulanmalıdır.³⁰⁵ Kiralananın niteliğinin arsa olduğu taraflar arasında bir anlaşma olmaksızın kiracı sabit nitelikte bir taşınmaz yapmışsa bu durumda eğer kiraya verenin haberi ve rızası olmadan yapılmışsa yapılan bu yer konut ve çatılı işyeri kiracısını koruyan hükümlerden faydalanamaz. Hatemi, Serozan, Arpacı'ya göre kiracıyı koruyucu hükümlerden faydalandırmak sözleşmeye aykırı hareket eden kiracının ödüllendirilmesi anlamına gelir ki bu durum kabul edilemez.³⁰⁶

Kiraya verenin yapılmış olan yapıdan haberi varsa kirasını almaya geldiğinde görüyorsa ve bu duruma itiraz etmemişse artık onun zımnen onay verdiği kabul edilmelidir ve kiralananın vasfının konut veya çatılı işyeri kirası olduğu kabul edilmelidir. Kiraya verenin daha sonra rızasının olmadığını ifade etmesi hakkın kötüye kullanılması olur.

YHGK yerinde bir kararla boş olarak kiralanan arsa üzerinde sonradan yapı yapılması konusunda taraflar anlaşmışsa 6570 sayılı Kanun'un uygulanması gerektiği yönünde karar vermiştir.³⁰⁷ Biz de Yargıtay'ın bu görüşünü destekliyoruz.

³⁰⁵ Aydemir, a.g.e., s. 26-27.

³⁰⁶ Hatemi, Serozan, Arpacı, a.g.e., s. 175.

³⁰⁷ YHGK, E. 2005/6-181, K. 2005/208, T.30.03.2005, "...Davacı SSK Başkanlığı vekili...Yargıtay kararlarına göre, arsa olarak kiralanan yere sonradan musakkaf bina yapılsa dahi, kiralananın sözleşmedeki arsa vasfının değişmeyeceğini, davacının sözleşmeye ve Borçlar Kanunu hükümlerine uygun...günlük ihtarnamesine rağmen kiralanan yerin davalı tarafından tahliye ve teslim edilmediğini ileri sürerek, akdin feshi ile kiralananın tahliyesine karar verilmesini istemiştir. Taraflar arasında ihale sonucunda düzenlenen 1.8.1999 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesiyle, davacı Kurum bünyesindeki Ç. Dispanseri bahçesinde bulunan 9 m2 boş alan, büfe olarak kullanılmak üzere davalıya kiralanmıştır. Kiralanan boş alana davalı tarafından davacı Kurumca da onaylanan projeye uygun şekilde büfe yapıldığı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin de alındığı çekışmesizdir...Keşif yoluyla alınan...bilirkişi raporunda, kiralanan boş alan üzerinde projeye uygun olarak tuğladan, yığma tarzda, alüminyum doğramalı, üzeri kiremit kaplı, seramik döşemeli, dış cephesi mineral sıvalı 10.69 m2 inşaat alanına oturan, sabit bir temel sistemine sahip, sökölüp götürülmesi mümkün olmayan, musakkaf (örtölü) nitelikte bir büfenin yapılmış olduğu belirtilmiştir...YHGK önüne gelen uyuşmazlık, boş arsa olarak kiralanan yere, sonradan kiracı tarafından, sözleşmede tanınan yetkiye dayanılarak, sözleşmedeki kullanım amacına uygun şekilde ve kiralayanın da onayıyla büfe yapılmış olmasının, kiralananın arsa niteliğini etkileyip, etkilemeyeceği; buna bağılı olarak da, tahliye konusunda Borçlar Kanunu hükümlerinin mi, yoksa 6570 sayılı Kanun hükümlerinin mi uygulanması gerektiği noktasında toplanmaktadır...Yargıtay'ın sapma göstermeyen uygulamasına göre, sözleşme anındaki durumu itibariyle 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan bir taşınmazla ilgili olarak kira sözleşmesi düzenlendikten sonra, kiracının, o yönde kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın, musakkaf (örtölü) nitelikte de olsa, taşınmaz üzerine bina yapmış olması, kiralananın sözleşmedeki niteliğini değıştirmez; sonradan yapılan örtölü binaya rağmen, sözleşmeye konu taşınmaz, Borçlar Kanunu'nun adi kiraya ilişkin hükümleri kapsamında kalmaya devam eder...Olayda, 1.8.1999 günlü

Taraflar daha sonradan anlaşarak önceden genel hükümlere tabi olan bir yere sabit bir yapı yapmak suretiyle anlaşılırsa artık kiralananın niteliğinin konut ve çatılı işyeri kirası olduğunu kabul etmek gerekecektir.

C. Akaryakıt İstasyonları

Doktrine göre akaryakıt istasyonları üstü örtülü alanları olsa da aslı faaliyetin gerçekleştirildiği alanların üstü örtülü olmadığı için çatılı işyeri değildir.³⁰⁸ Yargıtay da akaryakıt istasyonlarının galip vasfının çatılı işyeri olmadığı görüşündedir.³⁰⁹ Çok sayıda akaryakıt istasyonunda market de bulunmaktadır. Ayrıca günümüzde akaryakıt istasyonları sadece benzin gibi satışının yapıldığı yerler olmaktan çıkmıştır, marketin yanı sıra lokanta, yeme içme alanları gibi farklı mal ve hizmetleri sunan işyerleri olarak göze çarpmaktadırlar. Hatta şehirlerarası yol kenarlarında bulunan bazı akaryakıt istasyonlarında konaklama hizmeti de vermektedir. Bütün bunlar değerlendirildiğinde akaryakıt istasyonlarının çatılı işyeri de olabileceği gözden kaçırılmamalıdır. Her olaya göre keşif yapılarak ve bilirkişi raporu alınarak baskın vasfın belirlenmesi yerinde olacaktır.³¹⁰

D. Taksi Durakları

Taksi durakları çağrılarının alındığı, taksilerin yönlendirildikleri, taksicilerin dinlendikleri, çağrı bekledikleri bir nevi araçların koordine edildiği müşterilere yönlendirildikleri yerdir, taşıma işinin merkezi niteliğindedir, genellikle küçük

sözleşmeyle boş arsa olarak kiralanan yere, sözleşmede tarafların birlikte amaçladıkları kullanım şekline uygun olarak, davalı kiracı tarafından, sözleşmede kendisine bu yönde açıkça tanınan yetkiye dayalı olarak, kiralayanın onayından da geçen proje çerçevesinde, Belediyeden inşaat ruhsatı alınmak suretiyle, sabit temel sistemine sahip, sökülüp götürülmesi mümkün olmayan, musakkaf (örtülü) nitelikte bir büfe yapılmış, iskan izni de alınıp büfe olarak işletilmiş; davacı kiralayan da, tahliye konusundaki ...günlü ihtarnamesine kadar, bu yönde herhangi bir uyuşmazlık yoktur...başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı; 6570 Sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir...." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.04.2019].

³⁰⁸ Tandoğan, a.g.e., s.17

³⁰⁹ Yarg. 6. HD, E.2015/10821, K.2016/7767, T.22.12.2016, "...Kiralanan taşınmazın, niteliği itibarı ile çatılı (musakkaf) bulunması durumunda asıl olan, kira müddetinin sonunda da kira akdinin devam etmesidir...Kira parasına ilişkin olarak, tarafların ihtilafa düşmeleri halinde sözleşme doğan bu boşluk, 18/11/1964 tarih 2/4 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararı uyarınca hakim tarafından doldurulur...olayda...tarihli bilirkişi raporu ile kiralananın kapalı alanının 150 m2, açık alanının ise yaklaşık 1.000 m2 yüzölçümünde olduğu belirlenmiştir...kiralanan akaryakıt istasyonunun TBK.nun genel hükümlerine tabi bulunduğu anlaşılmaktadır...kiralanan TBK.nun genel hükümlerine tabi bir taşınmaz kirası olup konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanan TBK.nun m.339-344 hükümlerinden faydalanamaz..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 04.04.2019]; Özdoğan ve Oymak, a.g.e., s. 513, dpn. 209; Gökyayla, Şerh, s. 1970.

³¹⁰ İncoğlu, C. II, s. 22.

alanlardır. Ayrıca müşteriler taksi duraklarına gidip taksi alabilirler, taksi durakları bulundukları semt sakinlerince bilinirler, müşteri çevreleri vardır. Taksi durakları genellikle ufak, büfe, baraka tarzı yerde olmakla beraber apartmanların dükkanlar için ayrılmış olan bağımsız bölümlerinde de hizmet veren taksi durakları vardır. Taksi durakları üstü örtülü olduğu ve iş yapıldığı için çatılı işyeri kirası hükümlerine tabidir.³¹¹

E. Alışveriş Çadırları ve İndirim Çadırları

Son yıllarda özellikle büyükşehirlerde alışveriş çadırları, indirim çadırlarına sıklıkla rastlanmaktadır. Alışveriş çadırları, indirim çadırları genellikle bir ay, on beş gün, gibi zaman dilimleri içinde müşterilerine indirimli alışveriş yapma fırsatı sunarlar. Giyim, ayakkabı, hediyelik eşya, mücevher gibi farklı ürünler indirim çadırlarında satışa sunulur. Alışveriş çadırlarında markaların seri sonu ürünleri de daha uygun fiyatlara satışa çıkabilmektedir. Genellikle yılbaşı, sevgililer günü, anneler günü gibi özel günlerde ya da yılın belirli zaman dilimlerinde satış faaliyetinde bulunurlar. Bu nitelikleri doğrultusunda geçici kullanıma özgüledikleri için ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı dışındadırlar. Alışveriş çadırları, indirim çadırları açısından TBK'nin kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümleri uygulama alanı bulur. Fakat devamlı suretle satış faaliyetinde bulunmak üzere kiralanmışsa tarafların iradeleri de göz önünde bulundurularak çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulanabilir.

Lokanta olarak kullanılmak üzere devamlı olarak kalmak amacıyla büyük çadır kiralanırsa çatılı işyeri olarak değerlendirilebilir.³¹² Bir dernek ya da vakfın aşevi niteliğinde sabit çadır, konteyner ya da prefabrik yapı kiralaması da çatılı işyeri bakımından şartları taşımaması durumunda kiracıyı koruyucu hükümlerden yararlanacaktır.

F. Alışveriş Merkezi

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik m.4'e göre, *“Alışveriş merkezi bir yapıya veya alan bütünlüğü içinde yapılar topluluğuna, en az beş bin metrekare satış alanına, içinde en az biri büyük mağaza niteliğini taşımak şartıyla beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya*

³¹¹Farklı görüş İnceoğlu, C. II, s. 16, Yazar'a göre taksi durakları sözleşmenin baskın vasfını oluşturmadığı için çatılı işyeri kirası olmaz.

³¹² İnceoğlu, C. II, s. 15.

tamamının karşılandığı en az on işyerine ya da büyük mağaza niteliği taşıyan işyeri bulunmasa dahi beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az otuz işyerine, ortak kullanım alanlarına, merkezi bir yönetime, sahip olan perakende işletmedir".

Doktrine göre alışveriş merkezindeki işyerleri çatılı işyerleridir.³¹³

1. Alışveriş merkezi kiralama mekanizması

Alışveriş merkezleri bünyesinde pek çok farklı işletmeyi barındıran, temizlik, güvenlik, bakım onarım işleri ve reklam pazarlama işlerinin düzenli olarak yapıldığı büyük ticaret alanlarıdır.³¹⁴ Alışveriş merkezi, çok büyük bir yatırımdır ve en önemli gelir kaynağı kiralardır bu sebeple alışveriş merkezi yönetimleri kira sözleşmelerine çok önem verilir.³¹⁵ Kiralama planları hazırlanarak alışveriş merkezindeki her bir alanın maksimum verimli olacak şekilde kiraya verilmesini sağlamak için değerlendirmeler yapılmaktadır.³¹⁶ Alışveriş merkezi içindeki alanların ve dükkanların kiraya verilmesi ile kira geliri elde edilir.³¹⁷ Alışveriş merkezinde kendine özgü bir yönetim tarzı, kira ilişkisi ve kiralama mekanizması vardır.³¹⁸

Kiralama planında kiracıların merkez içinde nerede konumlanacakları belirlenir, kişilerin alışveriş merkezinde dolaşırken olabildiğince fazla sayıda mağazayı görebilmesi sağlanır, kiracı karması ürünler ve hizmetler belirlenir, her mağaza alanı kiralanan alanın büyüklüğüne, yerine göre fiyatlandırma yapılır, kiralama stratejileri belirlenir uzun süre kiraya verilmeyen ya da iş yapmadığı için kapanan işletmeler alışveriş merkezi için zarar demektir.³¹⁹ Alışveriş merkezinde kiralamaya önce çapa mağazalarla (müşterilerin iyi bildiği cazibe merkezi görevi yapan

³¹³ Eren, Borçlar, s. 395; Yarg. 6. HD, E.2014/8247, K.2015/4939, T.14.05.2015, "...Davacı vekili dava dilekçesinde; taraflar arasında akdedilen 02/01/2008 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile alışveriş merkezinde bulunan ...nolu mecuru kiraladığını,...bildirmiştir. Kira sözleşmesine konu kiralanan çatılı işyeri niteliğindedir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 06.05.2019].

³¹⁴ Kemal Çelik, "AVM Yönetimleri Ve Kiracıları" <http://www.turkhukusitesi.com> [Erişim 13.05.2019].

³¹⁵ Sanem Alkibay, Doğan Tuncer, Şeref Hoşgör, *Alışveriş Merkezleri ve Yönetimi* (Ankara: Siyasal Kitapevi, 2007), s. 45.

³¹⁶ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 61.

³¹⁷ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 61.

³¹⁸ Çelik, Yönetim, <http://www.turkhukusitesi.com> [Erişim 13.05.2019].

³¹⁹ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 63; Selen Konyalıoğlu, "Tüketicilerin Alışveriş Merkezi (AVM) Tercihlerinde Avm Yönetiminin Önemi," (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2014), s. 50.

perakendeci) başlanır.³²⁰ Kiracı karışımı (karması), çapa mağazalara, alışveriş merkezinin imajına, türüne ve potansiyel müşteri kitlesi esas alınarak oluşturulur.³²¹

Kiracıların yapacakları işler, faaliyet alanları kiralama aşamasında büyük önem taşımaktadır.³²² Alışveriş merkezinde kiracı olmak isteyenler öncelikle hangi faaliyet alanlarında iş yapacağı, hangi ürünleri satacağına ilişkin bir dosya hazırlayarak alışveriş merkezi yönetimine sunar. Alışveriş merkezi yönetimi kiracı adayının yapacağı işi, alışveriş merkezine uygunluğunu, alışveriş merkezine kazandırabileceği müşteri başta olmak üzere pek çok veriyi değerlendirip kişiyi alışveriş merkezine kabul eder ya da kabul etmez.³²³

Alışveriş merkezileri, bünyesine, kendisine uygun, müşteri kitlesine uygun yatırımcıları kiracı olarak almak istemektedir. Alışveriş merkezindeki bir mağazanın kiralınmasıyla caddede dükkan kiralınması farklıdır.³²⁴ Genel olarak caddedeki dükkanını kiraya veren kişi kiralananı teslim etmekle ve sözleşme süresince uygun durumda bulundurmakla borcundan kurtulur³²⁵, kira bedelini aldıktan sonra kiracısının iş yapıp yapmamasıyla çok ilgilenmez, alışveriş merkezinde ise kiracının iş yapamaması alışveriş merkezine de olumsuz yansıyabilir. Bir alışveriş merkezine kiracı olarak girebilmek alışveriş merkezlerinde farklılık gösterse de genellikle kolay değildir. Alışveriş merkezi kiracısı caddedeki bir işyeri kiracısından daha fazla yatırım, çaba ve emek harcayabilmektedir.

2. Alışveriş merkezi kira sözleşmeleri

Alışveriş merkezleri kira sözleşmelerinde kiraya verilen bölümü, alanın metrekaresi, kira süresi, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi, kira bedeli ve ödeme şekli, kira artışları gibi pek çok hususlar yer alır.³²⁶

Alışveriş merkezi yönetimleri kiracılarına pek çok alanda sınırlamalar getirmektedirler. Alışveriş merkezi kiracıları alışveriş merkezi yönetimine kira sözleşmesi yaparken satacakları ürünlerin listesini vermek ve bu listeye bağlı kalmak zorundadırlar.³²⁷ Yönetim mağaza iç dizaynından, kullanılan renklere, ışıklandırmaya, vitrin düzenlemesine kadar kiracısına bir takım kısıtlamalar

³²⁰ Konyalıoğlu, a.g.t., s. 43.

³²¹ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 59.

³²² Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 77.

³²³ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 76-77.

³²⁴ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 75.

³²⁵ Çelik, Yönetim, <http://www.turkhukuksitesi.com> [Erişim 13.05.2019].

³²⁶ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 79.

³²⁷ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 57.

getirebilmekte, bazı alışveriş merkezleri kiracılarının kendi marka renklerini kullanmalarına dahi alışveriş merkezinin konseptine uymadığını ileri sürerek müsaade etmemektedirler.³²⁸

Alışveriş merkezi kira sözleşmeleri kiralama ve yönetim şirketleri tarafından tek taraflı olarak ve daha sonra birçok kiracıya imzalatılmak üzere hazırlanmaktadır.³²⁹

Alışveriş merkezi kira sözleşmeleri kiraya verenlere geniş hak ve yetkiler vermekte kiracılara ise pek çok borç ve yükümlülük getirmektedir.³³⁰ Alışveriş merkezi kira sözleşmelerinde mağaza açma günleri, çalışma saatleri, mağazayı alışveriş merkezinin açılışına yetiştirme tarihi, kira bedeli, kiracının çalışanları, ortak gider ödeme borcu, teminat gösterilmesi, kiracının yönetimde söz sahibi olamayacağı, kiraladıkları yeri ve alışveriş merkezinin tamamının sigortalatılması zorunluluğu, kiracıya ücret karşılığında otopark tahsis edilmesi, reklam payı alınması, kiracının ödemelerinde gecikme olması veya sözleşme maddelerini ihlal etmesi durumunda ödemesi gereken yüksek faizler, muacceliyet koşulları gibi pek çok tek taraflı kiraya veren tarafından hazırlanan genel işlem koşulu niteliğinde maddeler olabilmektedir.³³¹

Sözleşmede kiralanın mutlaka belirli saatlerde açık olacağına, çalışma saatlerinin buna uygun olması gerektiği yönünde bir madde varsa kiracının buna uygun hareket etmemesi TBK m.316'a göre özenle kullanma borcunun ihlali anlamına gelir ve alışveriş merkezi yönetimi TBK m.316'nın kendisine tanıdığı haklardan faydalanabilir.³³² Alışveriş merkezindeki mağazalar çatılı işyeri olduğu için "yazılı ihtar" gerekir. Kiracılar alışveriş merkezinin açık olduğu saatlerde işyerlerini açık tutmak zorundadırlar. Bu durum kira sözleşmesinde belirtilir aksi durumda yaptırım vardır.

Alışveriş merkezi kiralarda rastlanan alışveriş merkezi yönetimi tarafından hazırlanan tüm kiracıların uymaları gereken kuralları içeren işletme yönetmeliği kira sözleşmesinin eki haline getirilirse kiracılara karşı ileri sürülebilir, bu belgeler genel işlem şartı niteliğinde olduklarından TBK m.20-25'teki denetime tabidir.³³³

³²⁸ Alkibay, Tuncer, Hoşgör, a.g.e., s. 86.

³²⁹ Çelik, Genel İşlem Koşulları, <http://www.turkhukuksitesi.com> [Erişim 13.05.2019].

³³⁰ Çelik, Genel İşlem Koşulları, <http://www.turkhukuksitesi.com> [Erişim 13.05.2019].

³³¹ İnCEOğlu, C. II, s. 44-45; Çelik, Genel İşlem Koşulları, <http://www.turkhukuksitesi.com> [Erişim 13.05.2019]; Alkibay, Tuncer, Hoşgör, s. 76.

³³² İnCEOğlu, C. I, s. 365.

³³³ İnCEOğlu, C. I, s. 367, dpn. 1499.

Alışveriş merkezlerinde mağaza kiracıları ile stant kiracıları aynı alışveriş merkezinde aynı kurallara uymak zorundalar o zaman stantları da çatılı işyeri saymak yerinde olacaktır.

3. Alışveriş merkezindeki stant kiralamaları

Son yıllarda alışveriş merkezlerinde ortak alanlardaki kiralanabilir alanların girişimcinin ilgisi artmıştır. Özellikle genç girişimciler ve sermayesi az olanlar alışveriş merkezlerinde dükkan kiralamak yerine ortak alanlarda bulunan büyüklükleri üç ile yirmi metrekare arasında değişebilen stantları kiralama yoluna gitmektedirler. Mısır, kumpir, dondurma, çikolata, şekerleme, fast food, pilav, hediyeelik eşya, kahve, çay, kahve, parfümeri gibi ürünler alışveriş merkezi stantlarında satılmaktadır.³³⁴

TBK işyeri için çatılı olma kriterini getirmiştir. Konunun son yıllarda sayıları artan alışveriş merkezindeki ortak alanlardaki stantlar bakımından önemi büyüktür. Eğer stant kiralari çatılı işyeri olarak değerlendirilmezse genel hükümlere uygulama alanı bulacak TBK m.339 vd. kiracıyı koruyucu hükümlerden bu işyerleri yararlanamayacaktır. Bu durumun kiracıyı korumadığı açıktır.

Gümüş'e göre, stant kiralari bağımsız bir bölüm veya duvarlarla ayrılmış kapalı bir alan niteliği taşımadığı için sırf alışveriş merkezinin üstü örtülü olması çatılı işyeri olarak değerlendirilemez.³³⁵

İnceoğlu, stant kiralariında ikili bir ayırım yapmıştır. Yazar' a göre etrafı "cam" veya "beton duvarlarla" kapalı olmayan bir yere çatılı işyeri demek güçtür, ancak etrafı kapalı ise ve boş bir alana geçici olarak stant yerleştirmemiş yerin kendisi kiralanmışsa bu durumda çatılı işyeri sayılabilir.³³⁶

Erçin, Yargıtay'ın araziler bakımından aradığı sabit temel, sökölüp götürülebilme kriterini stantlara uygulamanın 6570 sayılı Kanun'un amacına aykırı olacağını haklı olarak ifade etmiştir; bu işyerlerini 6570 sayılı Kanun'a dahil etmemek Borçlar Kanunu'nun 6570 sayılı Kanunu'na göre çok olan tahliyeler hükümlerini uygulamak oldukça fazla miktarlarda teminatlar vererek, büyük çabalar sonucu uzun sürelerle franchiselar veya distribütörlükler olarak yer kiralayan kiracıları zor duruma

³³⁴ www.kosgebkredisi.com [Erişim 05.05.2019].

³³⁵ Gümüş, a.g.e., s. 26, dpn. 36.

³³⁶ İnceoğlu, C. II, s. 23.

sokacaktır, bu şekilde bir tahliye TMK'de belirtilen iyi niyet ilkelerine aykırıdır.³³⁷ Yazar'a göre, büyük ticaret merkezlerinin içlerindeki bu yerlerin bulundukları ana yapıların çatılı yani musakkaf nitelikte oldukları tartışmasızdır, musakkaf bir yapının içindeki bu yerlerin gayri musakkaf oldukları kabul edilemez.³³⁸

Alışveriş merkezinde kiracı olabilmek cadde bir yerde dükkan kiralamaktan oldukça farklıdır. Bir alışveriş merkezine kiracı olarak girebilmek alışveriş merkezlerinde farklılık gösterse de genellikle kolay değildir. Kiracı olmak isteyenler alışveriş merkezleri yönetiminin değerlendirmeleri sonucu alışveriş merkezine kiracı olarak kabul edilmektedirler. Bu açıdan bakıldığında alışveriş merkezindeki mağazalar ya da stantlardaki kiracıların korunmaya ihtiyaçları oldukları sonucuna varılmalıdır.

Alışveriş merkezindeki stantların nerelerde olacağı, kiralanabilir alanların nereler olduğu alışveriş merkezinin projesi yapılırken belirlenir, stant kira sözleşmelerinde kiralanılan alanın sınırları bellidir, belirli bir alan kiracıya tahsis edilir. Ayrıca aynı çatılı ile üstü örtülü ve metrekare olarak iki tür kiralamada da sınırlar belirlidir. Mağazalar da stantlar da aynı alışveriş merkezinde faaliyet göstermekte iken mağaza kirasını TBK m.339'un kapsamına dahil edip stant kirasını dahil etmemek kira sözleşmelerine hakim olan kiracıyı koruma düşüncesiyle bağlaşmaz. Bu sebeple stant kira sözleşmelerinin TBK m.339'un uygulama alanına girdiğini kabul etmek gerekir.

Yargıtay bir kararında stant kira sözleşmelerini genel hükümler çerçevesinde değerlendirmiştir.³³⁹ Yargıtay buz pisti yönünden konut ve çatılı işyeri kirası

³³⁷ Ferhat, Erçin, "Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdivan Altı Ve Benzeri Bölümlerde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında Musakkaflık Kavramının Etkisi Ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu", *İstanbul Barosu Dergisi*, (Yıl 2008), C. 82, S. 1, s. 59-78, <https://www.istanbulbarosu.org.tr> [Erişim 17.04.2019].

³³⁸ Erçin, a.g.m., s. 77; Altun, a.g.t., s. 18.

³³⁹ Yarg. 3. HD, E. 2017/4049, K. 2018/9866, T.10.10.2018, "...Davacı, davalı ile 13.09.2010 tarihinde imzalanan kira sözleşmesine göre işletmecisi olduğu alışveriş merkezinde davalının aylık m2 başına 22.55.-TL + KDV kira bedeli karşılığı... , ... nolu stantları kiraladığını, dava konusu kiralanınların kira bedelinin aynı binadaki emsallerinden dahi düşük olduğunu belirterek yeni kira döneminden itibaren kira bedelinin aylık aidat dahil m2 başına 60.-TL +KDV olarak tespitine ve bu süre içerisinde eksik kalan kira bedellerinin faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesini istemiştir...Olayımızda; TBK m.327 genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise kira sözleşmesinde sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolması halinde taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisi sürdürülürse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür, düzenlemesi mevcuttur. Davacının kira bedelinin tespitini istemekle sözleşmenin devamına yönelik iradesini ortaya koyduğu ve taraflar arasındaki kira sözleşmesinin devam ettiği anlaşılmaktadır. Taraflar arasındaki uyuşmazlık kira sözleşmesinden kaynaklanmakta olup ...davaya bakma görevi Sulh Hukuk Mahkemesine aittir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.04.2019]; Yarg. 6. HD, E.2015/12322, K:2016/6193, T.26.10.2016, "...Dava, süre

saymıştır.³⁴⁰ Yargıtay kararından kiralananın baskın vasfına ilişkin bir bilirkişi raporu alınıp alınmadığı anlaşılmamaktadır. Buz pisti duvarları olmayan kenarları çevrili ve belirli bir alandır. Bu yönüyle ortak alanlardaki stantlara benzer buz pisti kiralaması çatılı işyerine giriyorsa benzer nitelikte olan stantlar da sürekli kullanıma özgülenmişse mevsimlik ya da aylık kiralananmışsa çatılı işyeri olarak kabul edilmelidir.

4. Esnafa ve geleneksel sanatları icra edenlere yer tahsisi

Alışveriş merkezlerinin artmasıyla birlikte esnaf ve sanatkarlar ekonomik sıkıntılar yaşamaya başladı.³⁴¹ Alışveriş merkezlerinin sundukları mal ve hizmetlerle rekabet etmekte zorlanan esnafın işleri küçülmeye başladı ve bazıları iflas etme noktasına geldi.³⁴² Bunun önüne geçebilmek, esnafın mağduriyetlerini azaltmak, esnafın alışveriş merkezine girmesini sağlamak için alışveriş merkezlerinde belirli sayıda esnaf ve geleneksel sanatı icra edenlerin yer bulabilmesi amacıyla Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte kota belirlendi. Böylelikle esnafın alışveriş merkezine girmesi sağlanmaya çalışıldı.

bitimi nedeniyle kiralananın tahliyesine yönelik olarak yapılan icra takibine vaki itirazın kaldırılması ve tahliye istemlerine ilişkindir...Davacı vekili ... başlatılan icra takibi ile davalı kiracı hakkında kira sözleşmesinin sona ermiş olduğu gerekçesine dayalı tahliye talebinde bulunduklarını, kiracının haksız olarak tahliye emrine itiraz ettiğini Noterden çekmiş oldukları tahliye ihtarını sunarak kira sözleşmesinin uzatılmadığını taşınmazın çatılı işyeri vasfında olmadığını belirtmiştir....başlangıç tarihli ve 34 ay süreli stant kiralama sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. TBK adi kira hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde kira süresinin taraflarca tayin edilmesi halinde sözleşmenin sona ermesi m.327'de düzenlenmiştir...Kiralanan genel hükümlere tabi olduğundan kira sözleşmesi süre sonunda sona ermektedir..." www.hukukmedeniyeti.org [Erişim 06.04.2019].

³⁴⁰ Yarg. 6. HD, E.2014/8616, K.2014/13739, T.10.12.2014, "...Davacı şirketin İ. S. Alışveriş Merkezi içerisinde cafe, buz pisti ve oyun parkından oluşan "b. buz pisti" isimli eğlence kompleksini işletmeye başladığını...davacı şirkete en çok kazanç sağlayan oyun parkının yerinin sık sık değiştirilmesi sebebiyle davacı şirketin gelirinde büyük miktarda azalma meydana geldiğini...maddi tazminatın...tahsilini istemiştir...Taraflar arasında...on yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır...Kira sözleşmesinin kira bedelinin ödenmesinde temerrüt başlıklı m.4.3'de "... kira bedeli için belirlenen vade kesin vade olup ihtar gönderilmesine gerek yoktur. Vadenin dolması ile kiracı temerrüde düşer....temerrüt hali kiralayana tek taraflı fesih hakkı verir. Fesih durumunda kiracı mecuru yedi gün içinde boşaltır, boşaltmadığı takdirde kiralayan hiçbir yargı kararına gerek kalmadan hüküm almadan boşaltmak amaçlı olarak işletmeyi devralır..." hükmü yer almaktadır. Sözleşme içeriğinden kiralananın TBK'a tabi çatılı işyeri olduğu anlaşılmaktadır. TBK'un konut ve çatılı işyerleri hakkında m.347 vd. tahliye sebepleri sınırlı olarak sayılmış, m.354'de ise kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği düzenlenmiştir. TBK'da ve özel kanunlarda gösterilen haller dışındaki sebeplerle tahliye kararı verilemez. Bu durumda sözleşmenin 4.3. tarafları bağladığı düşünülemez..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 06.04.2019].

³⁴¹ Demircioğlu, a.g.m., s. 66.

³⁴² Demircioğlu, a.g.m., s. 66-67.

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik m.12'e göre alışveriş merkezinde esnaf ve sanatkâr işletmecilerine rayiç bedel üzerinden kiraya verilmek üzere, toplam satış alanının en az yüzde beşi oranında, geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere, en fazla rayiç bedelinin dörtte biri tutarında kiraya verilmek üzere, toplam satış alanının en az binde üçü oranında, yer tahsis edilir.

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik m.14'e göre tahsis edilen işyerlerine ilişkin kiralama duyurusu, ilgili "üst meslek kuruluşuna" ve "üyelerine" duyurulmak için esnaf ve sanatkârlar odaları birliğine gönderilir ve kiralama duyurusu alışveriş merkezinin internet sitesinde ilan edilir.

Geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş mesleklerin Ticaret Bakanlığı internet sitesinde güncellenen listesinden bazıları şunlardır: Üfleme cam yapımı, sepetçilik, çarıkçılık, yemenicilik, geleneksel halı ve kilim dokuma, hasırcılık, yorgancılık, bakırcılık, telkâri yapımı, ebru, hat ve tezhip sanatkarlığı, şerbetçilik vs.³⁴³

Tahsis edilen işyeri ile ilgilenen esnaf ve sanatkâr işletmecileri ile geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenler yazılı olarak alışveriş merkezi yönetimine başvuru yaparlar. Bu işyerleri, usulüne uygun başvuru yapan ve kiralama şartlarını kabul eden esnaf ve sanatkar işletmecileri ile geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere kiralanır. Tahsis edilen bu işyerlerine yeteri kadar talep olmazsa alışveriş merkezi yönetimleri bu yerleri talep sahiplerine kiraya verilebilir.

Esnafın alışveriş merkezlerinde yer alması ve desteklenmesi amacıyla konulan kota uygulamaya bakıldığında hayata geçememiştir, alışveriş merkezlerinde çok az sayıda esnaf faaliyet gösterebilmektedir, onlar da otopark katlarındaki terzi ve lostralardır.³⁴⁴ Kira bedelleri esnafa yüksek gelmekte ve esnaf alışveriş merkezinde kiracı olmayı tercih etmemektedir. Ayrıca ortak giderler de önemli bir gider kalemini oluşturmaktadır. Bütün bunların yanında esnafın alışveriş merkezinde iş yapabilir miyim kaygısı da eklendiğinde esnaf alışveriş merkezinde kiracı olmayı tercih

³⁴³ esnaf.gtb.gov.tr [Erişim 05.03.2019].

³⁴⁴ www.tesk.org.tr [Erişim 01.03.2019].

etmemektedir. Bu durum da esnaf ve sanatkarların alışveriş merkezlerinde yer almalarının önüne geçmektedir.³⁴⁵

Alışveriş merkezlerinin internet sitelerinde yer alan esnafa tahsis edilen yer ilanlarına bakıldığında 70-100-150 metrekare gibi yüksek metrekareli yerler gösterildiği görülmektedir. Alışveriş merkezlerinde kiralamalar metrekare üzerinden yapıldığı için bu yüksek metrekareli yerlerin kira bedelleri de yüksek olacağı için bu kira bedellerini esnafın karşılaması zordur.

Küçük esnafı ve geleneksel sanatı icra eden ve kültürümüze hizmet eden ustaları korumaya yönelik bu düzenleme olumlu olmakla birlikte uygulamada bu madde pek hayata geçirilememiştir.

Alışveriş merkezlerinde esnaf ve sanatkarın olabilmesi için esnafa rayiç bedel yerine rayiç bedelin yarısı üzerinden kiraya verilmesi, ortak giderlerin de yarısının alınması, esnaf sadece otopark katı gibi müşteri trafiğinin nispeten az olduğu yerlerden ziyade her katta esnaf ve sanatkar bulunması gibi bir takım düzenlemelerle esnafın alışveriş merkezinde kiracı olmasının teşvik edilmesi ve esnaf ve sanatkarların alışveriş merkezinde kiracı olmasını kolaylaştırılması yerinde olacaktır. Böylelikle esnaf, sanatkar ve geleneksel mesleği icra edenlerin alışveriş merkezlerinde kiracı olmayı tercih etmeleri ve iş yapabilmeleri sağlanabilir.

Geleneksel sanatları icra edenler de alışveriş merkezlerinde desteklenirlerse kendilerine yer bulabilir. Hediyeelik eşya satan dükkanlar açılarak geleneksel sanatlar yaşatılabilir, atölye çalışmaları düzenlenerek gelen müşterilerin geleneksel sanatlarla ilgilenmeleri, bilgi sahibi olmaları sağlanabilir ve bu durum alışveriş merkezlerine ayrı bir hava katabilir.

G. Dernek ve Vakıf Kiraları

1.Genel olarak

Dernek ve vakıflar kiracı veya kiraya veren olarak kira sözleşmesinin tarafı olabilirler. Dernek ve vakıflar tüzel kişilerdir ve tüzel kişilerin de yerleşim yeri bulunması zorunludur.³⁴⁶ Dernek kurmak için öncelikle kanunların emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak üzere dernek tüzüğü hazırlanır.³⁴⁷ TMK m.58/f.2'ye göre derneğin “yerleşim yeri” gösterilmesi zorunludur. Dernekler Kanunu m.4'e göre de

³⁴⁵ Ceylan, Özbakır, Erol, a.g.m., s. 260; www.tesk.org.tr [Erişim 02.03.2019].

³⁴⁶ Mehmet Ayan ve Nurşen Ayan, *Kişiler Hukuku*, 8.bs. (Ankara: Seçkin, 2016), s. 209.

³⁴⁷ Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., s. 581; Serozan, a.g.e., s. 508.

derneğin adı ve merkezi, şubesinin bulunup bulunmayacağı, bulunacak ise şubelerin nasıl kurulacağı gibi hususların bulunması zorunludur.³⁴⁸ Dernek merkezi olarak kullanılacak yer kiralanabilir ya da ücretsiz olarak derneğin kullanımına tahsis edilebilir.

Vakıfları eski ve yeni vakıflar şeklinde ikiye ayırabiliriz.³⁴⁹ Eski vakıflar, mazbut, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları; yeni vakıflar ise Mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi ile 4721 sayılı TMK ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu hükümlerine göre kurulan vakıflardır.³⁵⁰ Mazbut vakıflar, Vakıflar Genel Müdürlüğüne idare ve temsil edilir.³⁵¹ Mazbut vakıflara ait taşınmaz malları kiraya verme yetkisi Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aittir.³⁵²

2. Dernek ve vakıfların kiracı olması

Dernek merkezi olarak kullanılacak yer kiralanabilir ya da ücretsiz olarak derneğin kullanımına tahsis edilmiş olabilir.

Derneğin mutlaka bir merkezi olmak zorunda olduğu için eğer kendisine ait taşınmazı yoksa merkez olarak kullanmak üzere bir yer kiralaması gerekecektir.

TBK'nin 6570 sayılı Kanun'dan farklı olarak "taşınmaz" yerine "konut" ve "çatılı işyeri" kavramlarını kullanması sonucu dernek ve vakıf kiralarının hangi kapsama gireceği sorusu akla gelmektedir.³⁵³ Dernek ve vakıfların kiracı sıfatıyla yapmış oldukları kira sözleşmeleri tam anlamıyla konut kirası da işyeri kirası da değildir.³⁵⁴ Örneğin bir derneğin faaliyetlerini sürdürebilmesi için yer kiralaması, gençlere okuma alışkanlığı kazandırmak isteyen bir vakfın okuma salonu kiralanması gibi. Doktrine göre işyeri kavramı geniş yorumlanarak dernek ve vakıfların yapmış oldukları kira sözleşmeleri niteliğine göre işyeri kirası sayılmalıdır.³⁵⁵

³⁴⁸ Ayan ve Ayan, a.g.e., s. 209.

³⁴⁹ Ömer Aykul, *Yeni Vakıflar Hukuku*, 2.bs. (Ankara, Seçkin, 2015), s. 27; Suat Ballar, *Yeni Vakıflar Hukuku*, 5.bs. (İstanbul: Der Yayınları, 2015), s. 8.

³⁵⁰ Aykul, a.g.e., s. 27.

³⁵¹ M. Serhat Yener, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Açıklamalı-İçtihatlı Vakıf Kira Hukuku*, 2.bs. (Ankara: Bilge Yayınevi, 2015), s. 21; Akipek, Akıntürk, Ateş, a.g.e., s. 675; Aykul, a.g.e., s. 27.

³⁵² Aydemir, a.g.e., s. 336; Yener, a.g.e., s. 21.

³⁵³ İncoğlu, C. II, s. 16.

³⁵⁴ İncoğlu, C. II, s. 16.

³⁵⁵ Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 199; Gümüş, a.g.e., s. 26; İncoğlu ise dernek ve vakıf kira sözleşmelerinin kıyas yoluyla TBK m.339 kapsamına sokulabileceği görüşündedir, İncoğlu, C. II, s. 16-17.

Derneklerin kuruluş aşamasında karşılaştıkları en büyük zorluklardan biri dernek yerleşim yerinin neresi olacağıdır. Dernekler Yönetmeliği m.5'e göre "kuruluş bildiriminde derneğin yerleşim yeri" bulunmalıdır. Aynı maddeye göre dernekler kuruluş bildirimini ve eklerini mülki idare amirliğine vermek suretiyle tüzel kişilik kazanırlar. Görüldüğü gibi yerleşim yeri dernekler için hayati önem taşımaktadır. Vakıflardan farklı olarak dernekler kişi topluluğudur ve pek çok derneğin kendine ait malvarlığı bulunmaz. Bu nedenle dernekler genellikle taşınmaz kiralama yoluna gitmektedirler.

Ülkemizde şirket kurmak için tebligat adresi olması yeterlidir, fiziki bir ofisin varlığı şart değildir. Vergi Hukuku anlamında tebligat adresinin varlığı şirket kurulumu için yeterlidir. Şirketler sanal ofis sözleşmesi ile şirket kurulumu gerçekleştirebildikleri halde dernekler sanal ofis sözleşmesi ile dernek merkezini gösteremezler. Derneklerin mutlaka fiziki bir yere ihtiyaçları vardır, derneğin kendisine ait özel kapısı ve kendine özel odası olmalıdır.³⁵⁶

Uygulamaya bakıldığında kiraya verenlerin derneklere kiralama yapmaktan çekindikleri görülmektedir. Kiraya verenler, derneklere fazla sayıda kişinin girip çıkacağı, gürültü yapacakları, komşuları rahatsız edecekleri, kumar, bahis oynatacakları, yasadışı faaliyet yapacakları, gibi çeşitli nedenlerle kiraya vermek istememektedirler. Uygulamada kat mülkiyetine tabi olan yerlerde yönetim planlarına bağımsız bölümlerin dernek, birlik, sendika, kulüp olarak kullanılamayacağı şeklinde kısıtlayıcı hükümler koyulduğuna da rastlanmaktadır. Bu sebeplerden ötürü derneklerin kuruluş aşamasında karşılaştıkları en büyük problem kiralama problemidir.³⁵⁷ Bu sebepler derneklerin kiracıyı koruyucu hükümlerinden yararlanmaları gerektiği düşüncesini güçlendirmektedir.

Derneklerin genellikle apartmanların dükkan olarak ayrılmış yerlerini kiralama yoluna gittikleri görülmektedir. Dükkanın ayrı kapısı olduğu, girişte yer aldığı bu sebeple apartmandaki komşuların derneğin varlığından olumsuz anlamda daha az etkilenebilecekleri düşünüldüğünde bu olumludur. Bu olgu derneklerin işyeri gibi değerlendirilmesine de olanak tanımaktadır.

Derneğin yerleşim yeri kat mülkiyetine tabi ise tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bir yer olaksa kat malikleri kurulunun oybirliği ile olumlu karar vermesi gerekir. Kat malikleri kurulunun oybirliği ile almış oldukları bu karar ve kira

³⁵⁶ Ferdi Kibar, "Dernekler ve Sanal Ofisler" stk.master.com [Erişim 10.05.2019].

³⁵⁷ Kibar, a.g.m, stk.master.com [Erişim 10.05.2019].

sözleşmesi derneğin kuruluş belgelerine eklenir.³⁵⁸ Derneğin yerleşim yeri olarak tapuda işyeri olarak kayıtlı bir yer olacaksa kat malikleri kurulunun onayı gerekmez.³⁵⁹

Derneklerin yerleşim yeri ile ilgili İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliği'nin 10.04.2013 tarih ve 4910 sayılı görüş yazısı; *"...dernek ile diğer işyeri ve konutların aynı adreste bulunmaları halinde derneklerin denetimlerinin yapılması, kolluk kuvvetlerinin yetkilerini kullanması ve diğer hususlarda önemli sorunlar yaşanabileceği dikkate alındığında, birden fazla derneğin veya bir dernekle başka bir özel veya tüzel kişiliğin aynı adreste faaliyette bulunmasının uygun olmayacağı.."* şeklindedir.³⁶⁰ Uygulamaya bakıldığında bu görüş yazısına uygun yönde hareket edildiği görülmektedir.³⁶¹

Dernek kurmanın ve faaliyetlerine devam ettirmenin zorlukları ortadayken dernek kiralarını konut ve çatılı işyeri kiralarının koruyucu hükümlerinin dışında tutmak adil olmayan ve Anayasa'da koruma altına alınmış olan dernek kurma hakkının önüne geçebilecek bir sonuç ortaya çıkarabilir. Bu sebeple dernek ve vakıf kiralarının çatılı işyeri kirası sayılarak TBK m.339 vd. hükümlerinden faydalanması sağlanmalıdır.

Yargıtay; dernek, vakıf, birlik KMK m.24/f.2 uyarınca dernek kiralarını işyeri olarak değerlendirmektedir.³⁶² Yargıtay meslek kuruluşlarının temsilciliklerini de işyeri kapsamında değerlendirmektedir.³⁶³

3. Dernek ve vakıfların kiraya veren olması

TMK m.56 ve Dernekler Kanunu m.2'ye göre derneğin amacı "kazanç paylaşma" dışında "ortak bir amacı gerçekleştirmek" olmalıdır.³⁶⁴ Derneğin amacı sosyal,

³⁵⁸ www.dernekler.gov.tr [Erişim 29.03.2019].

³⁵⁹ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 564.

³⁶⁰ www.istanbuldernekler.gov.tr [Erişim 29.03.2019].

³⁶¹ www.istanbuldernekler.gov.tr [Erişim 29.03.2019].

³⁶² Yarg. 18. HD, E.2012/316, K.2012/900, T.02.02.2012, "...Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre dernek ile şubelerinin işgal ettikleri mekanlar işyeri niteliğinde olup, KMK m.24 uyarınca tapuda mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün bu amaçla kullanılması, tüm bağımsız bölüm maliklerinin oybirliği ile vereceği karara bağlıdır...", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 591; Yarg. 18. HD, E.1996/1065, K.1996/1998, T.29.02.1996, "...Dava konusu bağımsız bölüm tapu kaydına göre meskendir....Bağımsız bölüm, L. Kulübünün (vakfının) toplantı yeri olarak kullanılmaktadır. Tapuda mesken olan bağımsız bölümün bu suretle kullanımı, yasaya aykırıdır...", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 596.

³⁶³ Yarg. 18. HD, E.1995/3970, K.1995/4462, T.11.04.1995, "....Bağımsız bölüm Türkiye Makine Mühendisleri Odası Bölge Temsilciliği olarak kullanılmaktadır...Büro daha çok bağımsız çalışılan yerler münhasır bir faaliyet tarzını ifade etmekte olup, bir meslek kuruluşunun temsilciliği böyle bir tanım kapsamında mütalaa edilemez. Makine Mühendisleri Odası Bölge Temsilciliği, niteliği ve ifa ettiği faaliyet itibarıyla bir sendika, dernek veya siyasi parti temsilciliğinden farklı değildir...", Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 597.

kültürel, dini, sportif gibi amaçlar olabilir.³⁶⁵ Dernekler amaçlarını gerçekleştirmek üzere mevzuat uyarınca yasak olmayan, kanuna ve ahlaka aykırı olmayan faaliyetlerde bulunabilirler.³⁶⁶ Dernekler amaçlarını gerçekleştirmek için ticari faaliyette de bulunabilir, ticari işletme işletebilir.³⁶⁷ Dernekler maliki olduğu taşınmazları kiraya vermek suretiyle kira geliri elde edebilirler. . Ülkemizde özellikle cami yaptırma ve yaşatma derneklerinin kiraya veren olduklarına sıklıkla rastlanmaktadır.

TMK m.99'a göre, "*Dernek gelirleri...derneğin malvarlığından elde edilen gelirler...oluşur*". Dernekler sahip oldukları taşınmazları kiraya vermek suretiyle gelir elde edebilirler.³⁶⁸ Dernekler Kanunu m.22'e göre, "*Dernekler genel kurullarının yetki vermesi üzerine yönetim kurulu kararıyla taşınmaz mal satın alabilir veya taşınmaz mallarını satabilirler*". Dernekler Kanunu m.22 amaca göre geniş yorumlanmalıdır.³⁶⁹

³⁶⁴ Helvacı ve Erlüle, a.g.e., s. 125.

³⁶⁵ Serozan, a.g.e., s. 499.

³⁶⁶ Zafer Saka, *Dernekler Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), s. 207; Hüseyin Günay, *Dernekler Hukuku* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2015), s. 255.

³⁶⁷ Dural ve Ögüz, a.g.e., s. 291.

³⁶⁸ Yarg. 6. HD, E.2015/9523 K.2016/4583, T.13.06.2016, "...Dava icra takibiyle takip dayanağı çek nedeniyle borçlu olmadığına tespiti istemine ilişkindir....Davacı vekili...; müvekkil şirketin davalı dernek ile akdettiği...başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıdan bir depo kiraladığı, mecurun bir yıllık kira toplamı olan 63.000 TL için müvekkil şirketin davalı derneğe...tarihinde 5.250 TL ve...tarihinde 4.000 TL nakten ödediği, ayrıca çek keşide ederek davalı derneğe teslim ettiği, böylece mecurun bir yıllık toplam kira bedelinin bu nakit ve çeklerle davalı derneğe ödendiğini...ileri sürmüştür...Çekin kira bedeline karşılık davalı derneğe verildiği sabittir. Mahkemece...davacı şirketin davalı derneğe kira borcu bulunup bulunmadığının belirlenmesi gerekir.", <https://karararama.yargitay.gov.tr>, [Erişim 02.01.2019]; Yarg. 1. HD, E.2013/19698, K.2015/5938 T.21.04.2015, "...Dava, ecrimisil,..kiracılık ilişkisinin tespiti ile alacak isteğine ilişkindir...Davacı S. Derneği malik olduğu...taşınmazlarını 01.01.2003 tarihli kira sözleşmesi ile 13 yıllığına dava dışı B.. yapı A.Ş. kiraladığı, ancak anılan şirketin kira sözleşmesine aykırı olarak taşınmazları ..tarihli kira sözleşmesi ile davalı şirkete kiraladığını, bu sebeple açılan kira sözleşmesinin feshi davasının kabul edilerek kesinleştiğini...dönem için ecrimisil isteminde bulunmuştur..." <https://karararama.yargitay.gov.tr>, [Erişim 02.01.2019].

³⁶⁹ Saka, a.g.e., s. 211; Danıştay 10. Dairesi, E.2003/5472, K. 2005/246, T.07.02.2005, "...Anayasa m.35 "herkesin mülkiyet ve miras sahip olduğu, bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla Kanunla sınırlanabileceği" kuralı yer almaktadır...Anayasa m.33'e göre "herkesin önceden izin almaksızın dernek kurma ve bunlara üye olma hürriyetine sahip olduğu"...hükmü bulunmaktadır. Dava konusu işlemin tesisi edildiği tarihte yürürlükte bulunan 2908 sayılı Dernekler Kanunu m.64 yer alan "Dernekler ikametgahları ile amaç ve faaliyetleri için gerekli olanlardan başka taşınmaz mal elde edemezler" kuralı ile derneklerin taşınmaz mal elde etme hakkına getirilen sınırlanma mutlak bir sınırlama değildir. Yasa koyucu bu kural ile taşınmaz mal edinme faaliyetinin, derneğin asıl amaç ve faaliyetlerinin önüne geçmesini engelleme amacı gütmektedir. Aynı Yasa m.60 dernek gelirleri arasında derneğin mal varlığından elde edilen gelirlere yer vermiş olması da bu amacı doğrulamaktadır...Davacı derneğin sahip olduğu tek taşınmaz olan binanın, hibe yoluyla 1956 yılında Dernek adına tescil edildiği, kat irtifakı kurulmadığı için tek tapusunun bulunduğu, bir dairesinin dernek merkezi olarak kullanıldığı, altı dairesinin kız yurdu olarak işletilmek üzere bir derneğe kiralandığı, kiraya verilen kısımlardan elde edilen

Osmanlıda camilere ve külliyesinde bulunan medrese, darüşşifa, imaret gibi yerlere gelir getirmesi için arasta (karşılıklı olarak inşa edilen dükkan topluluğu) inşa edilirdi. Günümüzde de bu gelenek devam etmektedir; cami yaşatma derneklerinin camiye ekonomik katkı sağlaması ve caminin ihtiyaçlarını karşılaması amacıyla camilerin altındaki dükkanları kiralama ya da işletme yolunu tercih etmektedirler.

Cami yaşatma dernekleri camilere gelir getirmesi için bahçesine, alt katına dükkan olarak kiraya verilmek üzere yapılar yapmaktadırlar. Bu dükkanların kiraya verilmesi ya da işletilmesiyle gelir elde edilmekte, elde edilen bu gelir caminin ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılmaktadır.³⁷⁰ Doktrinde bu yerler ibadet etmek amacıyla yapılmadıkları için TBK m.339 uygulama alanına girdikleri kabul edilmektedir.³⁷¹

Yargıtay'a göre de ibadethanelerin kiraya verilmemesi ibadet etme amacıyla kullanılan yerlerine ilişkindir, ibadet etme amacı dışındaki yerler kiraya verilebilir.³⁷²

633 sayılı Diyanet İşleri Başkanlığı Kuruluş ve Görevleri Hakkındaki Kanunun 4379 sayılı Yasanın m.1 ile değişik m.35, "*Cami ve mescitler Diyanet İşleri Başkanlığı'nın izni ile ibadete açılır ve Başbakanlıkça yönetilir. Hakiki ve hükmi şahıslar tarafından yapıldığı halde izinli veya izinsiz olarak ibadete açılmış bulunan cami ve mescitlerin yönetimi üç ay içinde Diyanet İşleri Başkanlığı'na devredilir. Diyanet İşleri Başkanlığınca buralara imkanlar nispetinde kadro tahsis edilir. Kadro tahsis edilinceye kadar buralarda görev yapanların mesleki ehliyetleri ile ilgili esas ve usuller yönetmelikle düzenlenir,*" hükmüne yer vermiştir.

gelirlerin...öğrencilere burs vermek üzere harcadığı, davalı idarece derneğin elde ettiği gelirleri amaç ve faaliyetleri dışında harcadığı yolunda bir değerlendirme yapıldığı anlaşılmaktadır. İşyeri olarak kiraya verilen/elde edilen kira gelirlerinin dernek amaçlarına uygun harcanması karşısında, derneğin amaç ve faaliyetleri ile bağdaşmayacak şekilde taşınmaz edindiğinden söz etmeye olanak görülmemektedir...04.11.2004 tarihinde yürürlüğe giren ve 2809 sayılı Kanunu yürürlükten kaldıran 5253 sayılı Dernekler Kanunu m.22 yer alan "Dernekler genel kurullarının yetki vermesi üzerine yönetim kurulu kararı ile taşınmaz mal satın alabilir.." kuralı ile derneklerin taşınmaz mal edinme hakkı üzerindeki yasal sınırlama ortadan kaldırılmıştır...", Saka, a.g.e., s. 211-212, dpn. 8.

³⁷⁰ N. Yavuz, Kira, s. 495; Doğan, a.g.m., s. 83

³⁷¹ N. Yavuz, Kira, s. 495; İnceoğlu, C. II, s. 36.

³⁷² Yarg. 6. HD, E.2875, K.3295, T.05.03.1992, "...Dava konusu edilen kiralanan dükkanın ibadete açık mabet olmadığı, gerek inşa tarzı gerekse kiralamadaki nitelendirilmesi karşısında tamamen mabet ve ibadethane dışında, caminin harcamalarını karşılayacak gelir sağlayıcı eklerinden olduğu ortadır. Bu itibarla kiralananın mabet olarak nitelendirmesi ve 6570 sayılı Yasanın m.1 ile kiralınması yasaklanan yerlerden kabul edilmesi... Yasaya aykırıdır...", C. Erdoğan, a.g.e., s. 773; Yarg. 13. HD, E.1987/5121, K.1987/5726, T.23.11.1987, "...Davacı...mescidin giriş kısmında kuyumcu atölyesi ve dükkanı olarak...kira sözleşmesi uyarınca...tahliyesini istemiştir. Mahkeme işin esasına girerek kiralananın mabet sayılan yerlerden olup olmadığının araştırması gerekir...", Burcuoğlu, Tahliye, s. 12.

Söz konusu maddede cami ve mescitlerin “Diyanet işleri Başkanlığının izni” ile açılıp Başkanlıkça yönetileceği, gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapıldığı halde izinli veya izinsiz olarak ibadete açılmış bulunan cami ve mescitlerin yönetiminin “üç ay içerisinde” Diyanet işleri Başkanlığına devredileceği hükmü getirilmiştir. Bu düzenleme bazı Yargıtay kararlarında cami yaptırma ve yaşatma derneklerin taşınmazlarını yönetemeyeceği ve taşınmazların Diyanet İşleri Başkanlığına devredileceği şeklinde yanlış yorumlanmaktadır.³⁷³

Yargıtay’ın bu yöndeki görüşüne katılmamız mümkün değildir. Bu düzenleme, cami yaptırma ve yaşatma derneklerinin veya gerçek kişilerin taşınmazları ile ilgili değildir. Bu hüküm sadece ve cami ve mescitlerle ilgili olarak oluşturulmuş bir yönetim varsa bunun üç ay içinde Diyanet İşleri Başkanlığı’na devredilmesi ile ilgili bulunmaktadır. Aynı maddedeki, “*Diyanet İşleri Başkanlığı’nca buralara imkanlar nispetinde kadro tahsis edilir*” cümlesi de caminin yönetimi ile ilgili olduğunu ve hükmün amacını ortaya koymaktadır. Bu hüküm ibadethaneler dışındaki dükkanların ya da taşınmazların yönetiminin devri ile ilgili değildir. Cami avlusunda kurulan baz istasyonu için derneğin el atmanın önlenmesi davası açabileceği yönündeki Yargıtay

³⁷³ Yarg. 1. HD, E. 2008/9330, K. 2008/11641, T.12.11.2008, “...Davacı Hazine...davalı adına kayıtlı bulunduğunu ve imar planında cami yeri olarak ayrılmış olup üzerinde de merkez caminin yer aldığını, taşınmazın imar planında ayrıldığı amaç doğrultusunda kullanılmak üzere ilgili kuruma tahsisinin yapılabilmesi davalı payının kendisine devri gerektiğini ileri sürerek iptal-tescil istemiştir. Davalı,...ancak kamulaştırma ya da satın alma halinde Hazineye devredilebileceğini belirtip davanın reddini savunmuştu....İmar planında cami yeri olarak ayrıldığı ve zeminde İ. Merkez Camii, cami yaptırma derneği hizmet binası, yemek ve toplantı salonu ve lojman bulunduğu anlaşılmaktadır...Camiler, Müslümanların ibadetine mahsus umuma açık mabetlerdir, “kamu mallarındandır”...TMK m. 715’de ...işletilme ve kullanılmasının özel hükümlerle düzenleneceği belirtilmiştir...633 sayılı Kanunun m.35 değiştirilmesine dair 4379 Sayılı Yasa ile değişik söz konusu maddede cami ve mescitlerin Diyanet İşleri Başkanlığının izni ile açılıp başkanlıkça yönetileceği, gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapıldığı halde izinli veya izinsiz olarak ibadete açılmış bulunan cami ve mescitlerin yönetiminin üç ay içerisinde Diyanet İşleri Başkanlığına devredileceği hükmü getirilmiştir...kamunun yararlanmasına mahsus kamu mallarından olan cami ve müstemilatlarının, kamu tüzel kişileri dışında özel ve tüzel kişilerin (vakıf, dernek vs.) mülkiyetine konu olamayacağı gibi, bu yerlerin yönetim ve tasarrufunda özel ve tüzel kişilere bırakılamayacağı kesin sonucuna varılmaktadır..din hizmetlerinin bir bütün olarak topluma sunulması amacıyla cami ile birlikte oluşturulan imam evi, kuran kursu ve bu yerleri yaşatma amacının ekonomik desteğini sağlayan aynı külliye içerisindeki iş yerlerinin yek diğerinden ayrılma olanağı bulunmadığı, buraların da özel ve tüzel kişilerin edinme ve yönetme yasağı kapsamında olacağı kuşkusuzdur...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 03.04.2019]; Yarg. 1. HD, E.2007/11941, K.2008/1632, T. 13.02.2008, “...Din hizmetlerinin bir bütün olarak topluma sunulması amacıyla, cami ile birlikte oluşturulan imam evi, kuran kursu ve bu yerleri yaşatma amacının ekonomik desteğini sağlayan aynı külliye içerisindeki iş yerlerinin yek diğerinden ayırma olanağı bulunmadığı, buraların da özel ve tüzel kişilerin edinme ve yönetme yasağı kapsamında olacağı kuşkusuzdur”, <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 03.04.2019].

Hukuk Genel Kurulu Kararı³⁷⁴ (YHGK) ve 1.Hukuk Dairesinin ecrimisil isteğine ilişkin verdiği karar³⁷⁵ bu görüşümüzü destekler niteliktedir.

Kira gelirleri vakıfların da gelirlerindendir.³⁷⁶ Vakıflar da kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmelerinin tarafı olabilir. Uygulamada vakıfların iş hanlarının bulunmasına ve bunları kiraya verip gelir elde etmelerine rastlanmaktadır.

³⁷⁴YHGK, E.2010/4-4, K.2010/56, T.03.02.2010, "...Dava; mülkiyet hakkına dayalı elatmanın önlenmesi ve kal istemine ilişkindir...Davacı K...Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği vekili, mülkiyeti derneğe ait taşınmazda bulunan caminin üzerine kurulu baz istasyonu ve tesisinin izin alınmadan kurulması nedeniyle davalıların haksız elatmalarının önlenmesi ve baz istasyonu ile tesisinin kaldırılmasını istemiştir...arsa vasıflı taşınmaz üzerindeki cami ve minaresinin bütünüleyici parça olduğundan ve malikin her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebileceğinde kuşku bulunmamaktadır... Yasal düzenleme, sadece cami ve mescitlerle ilgili olarak oluşturulmuş bir yönetim varsa bunun üç ay içinde Diyanet İşleri Başkanlığı'na devredilmesini düzenlemekte; ne (cami yaptırma ve yaşatma dernekleri gibi) tüzel kişilerin varlıkları ve ne de bu kişilerin veya gerçek kişilerin cami inşa ettikleri özel mülkiyetlerine dahil taşınmazların mülkiyetinin devri veya niteliğinin değiştirilmesi ile ilgili bulunmamaktadır...cami ve mescitlerin Diyanet İşleri Başkanlığınca yönetiminden maksat, sadece din hizmetlerinin yönetimi ve düzenli şekilde yürütülmesine ilişkin bir takım mali ve idari tedbirlerin alınmasıdır ve mülkiyet hakkı kapsamında düşünülebilecek herhangi bir unsur içermemektedir.... Dernekler Kanununun m. 22'e göre, tüzel kişiliği haiz derneklerin, taşınmaz mal edinebileceklerinden ve Devlet tarafından verilen, doğru esasa ve geçerli kayda dayalı tapu ile sağlanan mülkiyet hakkına değer verileceğinde kuşku bulunmamaktadır....Böyle bir yerin temel vasfı, yani kamu malı niteliği , değişmemekle birlikte, derneğin söz konusu tapuya dayalı hakkının korunması da gerekmektedir...YHGK'nun 11.05.1988 gün ve 1987/1-826 E., 1988/399 K. sayılı kararında da, tapu kaydının iptal edilinceye kadar geçerliliğini koruyacağı ve el atmanın önlenmesini isteme hakkını bahşedeceği benimsenerek, mülkiyet hakkına değer verilmiştir...taşınmaza yapılan haksız el atmalara karşı, mülkiyet hakkına dayanarak dava açma hakkı kural olarak, taşınmazın kayden maliki olan davacı derneğe ait bulunmaktadır. Taşınmaz üzerindeki camii de mütemmim cüz olmakla mülkiyet hakkına dahildir ve bu caminin yönetiminin kanunla ve yukarıda ayrıntısıyla açıklanan şekilde mali ve idari açıdan Diyanet İşleri Başkanlığına verilmiş olması, davacının mülkiyet hakkından kaynaklanan haklarını ortadan kaldırmayacağı gibi dava hakkını kullanmasına da engel teşkil etmemektedir...davada, davalıların kendi aralarındaki kira sözleşmesine dayanarak, davacının maliki olduğu taşınmazda bulunan caminin üzerine, onun bilgi ve onayı da olmadan cep telefonu baz istasyonu ve tesisi kurdukları belirlenmiş olup; bunun mülkiyet hakkına haksız el atma niteliğinde olduğu açıktır..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 06.04.2019].

³⁷⁵ Yarg. 1. HD, E.2014/11975, K.2015/2709, T. 24.02.2015, "...Davacı, T. C. Vakfı adına kayıtlı...taşınmazda yer alan 41 nolu iki katlı yapının alt katının davalı tarafından kullanıldığını ileri sürerek...tarihleri arası dönem için 9.165 TL ecrimisil bedelinin davalıdan tahsiline karar verilmesini istemiştir. Davalı, müftülük çalışanı olduğunu ve müftülüğün yer göstermesi ile taşınmazı kullandığını bildirmiştir....633 sayılı Kanunun 4379 sayılı Yasanın m.1 ile değişik 35'deki yasal düzenlemenin, sadece camii ve mescitlerle ilgili olarak oluşturulmuş bir yönetim varsa bunun üç ay içinde Diyanet İşleri Başkanlığı'na devredilmesini amaçladığı, tüzel kişilerin varlıkları ve bu kişilerin veya gerçek kişilerin cami inşa ettikleri özel mülkiyetlerine dahil taşınmazların mülkiyetinin devri veya niteliğinin değiştirilmesi hususlarını öngörmediği anlaşılmaktadır...Diyanet İşleri Başkanlığı'nın görev alanına giren yönetim işlerinden hiçbirisi, mülkiyet hakkı kapsamında bulunan "taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin kullanılması" anlamına gelmemekte; malikin taşınmaz üzerindeki "tasarruf yetkisini" daraltacak mahiyet de taşımamaktadır. Cami ve mescitlerin Diyanet İşleri Başkanlığınca yönetiminden maksat, sadece din hizmetlerinin yönetimi ve düzenli şekilde yürütülmesine ilişkin bir takım mali ve idari tedbirlerin alınmasıdır ve mülkiyet hakkı kapsamında düşünülebilecek herhangi bir unsur içermemektedir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 29.04.2019].

H. Yeni Ofis Çeşitleri

1.Genel olarak

Bir işyeri açmak, iş kurmak belli maliyetleri de beraberinde getirmektedir. Öncelikle işyeri kirası, personel maaşı, sigortası, elektrik, ısınma, internet faturaları, dekorasyon da hesaba katıldığında ciddi rakamlara ulaşmaktadır. Çoğu zaman yeni mezunların, genç girişimcilerin işe başlarken yüksek miktarda sermayeleri yoktur. Genellikle genç girişimciler düşük sermaye ile işe başlayıp işi sonradan büyüterek ilerleme yolunu tercih ederler. İşte bu işletme maliyetlerini düşürme ihtiyacından ötürü yeni çalışma modelleri dünyada ve ülkemizde ortaya çıkmıştır.³⁷⁷

Son yıllarda teknolojinin ve internetin gelişimi ticaret hayatında ve iş hayatında köklü değişiklikler yaşanmasına sebep olmuştur.³⁷⁸ Teknolojinin, girişimciliğin gelişmesi ile birlikte tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de yeni çalışma biçimleri farklı ofis ve çalışma anlayışları yaygınlaşmaya başlamıştır. Özellikle büyük şehirlerde farklı ihtiyaçlara hizmet veren iş modelleri gerek genç girişimcilerden gerekse yeni işe başlayanlar tarafından daha çok tercih edilmeye başlanmıştır. Bu çalışma modelleri kendi işini kurmak isteyenler, serbest çalışanlar ofis maliyetlerini minimuma indirmek isteyen işe başlarken fazla sermayesi olmayanlar tarafından sıklıkla tercih edilmektedir. Bu konuda birkaç farklı ofis ve hizmet türü ön plana çıkmaktadır. Bunlar home ofis, hazır ofis, paylaşmalı ofis ve sanal ofistir.

2. Home ofis

Home ofis (evofis) çalışma uygulamada çok sık karşılaşılmaya başlanan çalışma yöntemlerinde biri haline gelmiştir, kendi işini yapan avukat, serbest muhasebeci, mimar, mühendis, web tasarım, grafiker, yazılım, bilgisayar programcısı gibi çalışanlar tarafından tercih edilmektedir.³⁷⁹ Bu çalışma modelinde kişiler evlerinin bir bölümünü ofis olarak kullanmaktadırlar. Home ofis çalışmada kira, ısı, aydınlatma gibi işletme giderleri olmayacağından dolayı avantaj sağlamaktadır. Ayrıca home ofis çalışmak zamandan da tasarruf sağlayarak işe gitmek için yolda geçen süre kaybının önüne geçmektedir. Tüm bu sebepler göz önüne alındığında home ofis

³⁷⁶ Aykul, a.g.e., s. 135.

³⁷⁷ www.servcorp.com.tr [Erişim 29.03.2019].

³⁷⁸ Sibel Erdoğan, "Yeni Emek Sistemleri: Ev Ofis Sistemi Üzerine Bir İnceleme," (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2012), s. 75.

³⁷⁹ Erdoğan, a.g.t., s. 99-100.

çalışma giderek artmaktadır. Bu talep karşında inşaat firmalarının da projelerinde home ofis dairelere yer verdikleri görülmektedir.

6570 sayılı Kanun m.6'ya göre, *“Kısmen mesken olarak, kısmen de meskenden gayri bir şekilde kullanılmak üzere kiralanmış bulunan veya tamamen mesken olarak kullanılmak üzere kiralanmış iken fiilen meskenden gayri suretle kullanılan gayrimenkullerin kira bedelleri zam bakımından mesken olmayan yerlere ait hükümlere tabidir”*. 6570 sayılı Kanun m.2 Anayasa Mahkemesince iptal edildiği için bu madde fiilen uygulanmıyordu.³⁸⁰ Bu maddeye benzer bir madde TBK'de yer almamaktadır.

6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay hem mesken hem de işyeri (terzi atölyesi) olarak kiralanmış yerin mesken ihtiyacı nedeniyle tahliyesinin istenemeyeceği yönünde karar vermiştir.³⁸¹

Home ofis olarak kullanılacak yer kişinin kendi mülkiyetinde ya da aile bireylerinin mülkiyetinde olabileceği gibi kira da olabilir.

TBK m.339 konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından hükmün uygulanacağını belirtmiştir. Kiracının kiralanani karma amaçla hem konut hem de işyeri olarak kullanması durumunda kural olarak TBK m.339'un uygulama alanına girmektedir. Home ofis konut olarak kabul edilse de işyeri olarak kabul edilse de her iki halde de kiracıyı koruyucu hükümlerden yararlanacaktır. Örneğin kiraya veren TBK m.316'ya aykırılık nedeniyle sözleşmeyi feshetmek istemesi halinde “yazılı ihtar” göndermek ve “süre vermek” zorundadır. TBK'de kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir hüküm yoktur. Kira sözleşmesi yazılı, sözlü ya da noter önünde yapılabilir.³⁸² Uygulamada tarafların kırtasiyeden aldıkları basılı kira sözleşmesini doldurduklarına sıklıkla karşılaşılmaktadır.³⁸³ Bu basılı kağıtlarda kiralanani şeyin ne için kullanılacağına ilişkin bir alan bulunmaktadır. Bu alan konut, işyeri, home ofis mağaza vs. şekilde doldurulabilir.

Kiracı kiralanani hem konut hem de işyeri olarak kullanıyorsa burada karma amaçlı bir kullanım olduğu kabul edilmektedir.³⁸⁴ Doktrinde bu gibi durumlarda kullanım

³⁸⁰ C. Erdoğan, a.g.e., s. 780.

³⁸¹ Yarg. 6. HD, E.193, K. 1174, T.15.02.1964, “...Dava konusu yer davalıya hem ikametgah hemde terzi atölyesi olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır...6570 sayılı Kanunun m.7 son fıkrasına dayanarak, yani belediye hudutları içiğinde oturabileceği meskeni olduğunu ileri sürerek bu davayı açmaya hakkı yoktur...”, Tunçomağ, a.g.e., s. 651.

³⁸² Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 95.

³⁸³ Eren, Borçlar, s. 323.

³⁸⁴ Eren, Borçlar, s. 396.

amacına aykırı bir kullanım olup olmadığının belirlenmesi için baskın kullanım şeklinin dikkate alınması gerektiği görüşü benimsenmiştir.³⁸⁵

Baskın kullanım şeklinin belirlenmesinde şu kriterler göz önüne alınabilir: Kiralanana dışarıdan bakıldığında ev görünümü varsa, işyeri tabelası, ilan, afiş gibi faaliyette bulunduğunu gösteren işaretler asılmamışsa, eve halı döşenmişse, ayakkabı ile girilmiyorsa, komşular konut olarak kiraya verildiğini biliyorlarsa burasının baskın kullanım amacı konuttur. Kiralanan ofis mobilyaları ile dekore edilmişse, stor perde kullanılmışsa, tabela asılmışsa, zinde işyeri olduğunu belli eden bir ibare varsa örneğin avukat, mali müşavir, diş hekimi vs. gibi burasının baskın kullanım özelliği işyeridir. Nitekim Yargıtay yeni tarihli bir kararında ofis mobilyaları alınıp tabela asılmasını işyeri kullanımı olarak değerlendirmiştir.³⁸⁶

TBK tarafların anlaşmasına ve kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun olmasına önem vermiştir. Bu durumun hem kiraya verenin teslim borcu altında TBK m.301'de bahsi geçmektedir hem de TBK m.316'da kiracının özen borcu da ifade edilmiştir. Kiracının, kiralananın niteliğini değiştirmeden sözleşmeye uygun olarak kullanma borcu vardır.³⁸⁷ Bu husus TBK m.316'da düzenlenmiştir. Kiralananın kullanım amacı sözleşmede mesken, konut, ev olarak kararlaştırılmış olmasına rağmen home ofis olarak da kullanılıyorsa ve baskın kullanım da ofis ise bu durumda TBK m.316'ya aykırılık söz olacaktır. Aynı şekilde ofis olarak kiralanan bir yer home ofis olarak kullanılıyorsa ve baskın kullanımı konut ise bu durumda da sözleşmeye aykırı kullanım vardır ve kiraya veren sözleşmeye aykırılık gerekçesiyle TBK m.316'ya başvurabilir.

Kiracı konut olarak kiraladığı yeri aynı zamanda işyeri olarak da kullanıyorsa ve bu durumdan kiraya veren haberdarsa ve bu duruma sessiz kaldıysa zımni onayı var demektir. Bu durumda kiraya verenin sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle kira

³⁸⁵ Eren, Borçlar, s. 396; Gökyayla, Şerh, s. 1980; İncoğlu, C. I, s. 364.

³⁸⁶ Yarg. 3. HD, E.2018/7034, K. 2018/12294, T.04.12.2018, "...Davada dayanılan ve hükme esas alınan...2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşme ile davalı kiraya veren tarafından mesken niteliğindeki taşınmaz ofis olarak kullanılmak üzere davacı kiracıya kiralananmıştır. Davacı kiracı, kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra taşınmazı kiralama amacına uygun hale getirmek ve kullanabilmek amacıyla birtakım onarım, tamirat ve iyileştirmeler yaptığını ancak site yönetiminin açtığı tahliye davası sonucunda....karar sayılı dosyasında davanın kabulü ile işyeri olarak kullanılan dava konusu taşınmazın eski hale dönüştürülerek mesken olarak kullanılmasına bu olmadığı takdirde davalının dava konusu taşınmazın tahliyesine verildiği, bu kararın...onanarak kesinleştiği ve bu karar nedeniyle taşınmaza yapmış olduğu.. bedellerinin kiralayandan tahsilini talep etmiştir..." www.hukukmedeniyeti.org [Erişim 22.03.2019].

³⁸⁷ Zevkililer ve Gökyayla, a.g.e., s. 292; Acar, Kira, s. 328.

sözleşmesini feshetmesi hakkın kötüye kullanılması anlamına gelir. Belli bir zaman geçtikten sonra sırf bu gerekçeyle sözleşmeyi feshetmesi dürüstlük kuralına aykırılık oluşturur.

Kiracının kiralananı kullanırken aynı zamanda komşularını rahatsız etmeme borcu vardır. Kiralananın home ofis olarak kullanılması komşulara rahatsızlık veriyorsa örneğin sürekli müşteriler girip çıkıyorsa, kapı açık bırakılıyorsa, gürültü varsa bu sebeple güvenlik sorunu oluşuyorsa, aşırı gürültüden komşular rahatsız oluyorsa kiraya veren TBK m.316'daki fesih hakkını kullanabilir.

Kiralanan, kat mülkiyetine tabi bir yerse kiracı kiralananı kullanırken KMK'den kaynaklanan bir takım borçlara da katlanmak durumundadır bu durum KMK m.18'de düzenlenmiştir.³⁸⁸ Kiracı komşularını rahatsız etmemelidir. Örneğin home ofis olarak kullandığı yere çok sayıda müşterisi geliyorsa, yanında çok sayıda eleman çalıştırıyorsa bu durum komşuları rahatsız ederse bu davranışlardan rahatsız olan komşular KMK m.33'e başvurarak hakimın müdahalesini isteyebilir.³⁸⁹

TBK'nin bazı maddelerinin yürürlüğü Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari bakımından 2020 yılına kadar ertelenmiş durumdadır.³⁹⁰ Home ofislerin konut kirasına mı çatılı işyeri kirasına mı dahil olacağının önemi tahliyeler bakımından karşımıza çıkmaktadır. Yürürlüğü ertelenen hükümler işyeri kiralari bakımından uygulama alanı bulur. Kira sözleşmesinde kiralananın home ofis olarak kullanılacağı kararlaştırılmışsa home ofislerin yürürlüğü ertelenen hükümlerin kapsamına girip girmediği konusunda baskın kullanım şekline göre değerlendirilme yapılmalıdır.³⁹¹ Kiralananın dışardan bakıldığında ev görünümü varsa, tabela, afiş asılı değilse, ev mobilyaları döşeli ise, komşular kiralananın ev olarak kiraya verildiğini biliyorlarsa baskın kullanımın konut olduğu sonucu çıkarılabilir. Bu durumda ertelenen hükümlerden etkilenmeyecektir. Kiralananın baskın kullanım şekli işyeri ise o zaman ertelenen hükümler uygulama alanı bulacaktır.

3. Hazır ofis

Hazır ofis plaza ve ya iş merkezlerinde bölümlenmiş alanların şirketlere ya da kişilere aylık olarak kiralandığı kiralanan fiziki alanın sadece kiracıya ait olduğu ofis

³⁸⁸ Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 281.

³⁸⁹ Aydemir, a.g.e., s. 119; Germeç, Kat Mülkiyeti, s. 791.

³⁹⁰ Acar, Kira, s. 19; Ural Çınar, a.g.e., s. 2; Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 255; Öz, a.g.e., s. 59.

³⁹¹ Inceoğlu, C. II, s. 576.

kiralama çeşididir. Hazır ofislerde dört duvarın kiralınması, çıplak kiralama genelde olmamaktadır, ofisler hemen çalışmaya uygun durumdadır. Diğer bir ifadeyle ofis mobilyalı şekilde kiralınmaktadır. Hazır ofislerde elektrik, su, doğalgaz, internet gibi giderler ofis kirasına dahildir.³⁹² Hazır ofislerde genellikle plaza ya da iş merkezinin maliki 5-10-12-30-35 metrekare gibi alanlara bölerek kiraya vermekte ya da malik başka bir şirkete bir ya da birkaç katını kiralamakta şirkette de başka kişi ya da şirketlere kiralınmakta bir nevi alt kiralama yapılmaktadır. Hazır ofislerde tek kişilik odalar olduğu gibi 2 veya daha fazla kişilik odalar da olabilmektedir.

Hazır ofisler iş hanlarındaki oda kiralınmasına pek çok yönden benzer. İş hanlarında da metrekare olarak küçük alanlar işyerlerine kiraya verilmektedir, lavabo ortaktır, çay ocağından içecekler temin edilmektedir.

Hazır ofis kiralayan şirketlerin sözleşmeleri incelendiğinde bazılarının en az üç aylık, bazılarının altı aylık sözleşme yaptıkları görülmektedir. Pek çok firma ofis kirasının yanında sekreterlik hizmetleri, telefonların cevaplanması, posta ve kargoların teslim alınması, çay kahve, ofis temizliğinin yapılması, çöplerin alınması, kapıda güvenliğin olması gibi hizmetler de sunmaktadır. Bazı hazır ofis sözleşmelerinde kiracılara belirli gün ve saatlerde kiracıların toplantı odasından da yararlanmasına izin verilmektedir.³⁹³

Hazır ofis kira sözleşmelerinde kira unsurunun yanı sıra bir takım hizmetlerin de kiracılara sunulması bu sözleşmeleri ofis kira sözleşmesi olmaktan çıkarmaz. Hazır ofis kiralayan kimsenin asıl amacı çalışma ofisinin olmasıdır. Sekreterlik hizmeti verilmesi, telefonlara cevap vermesi, ofis temizliğinin yapılması, postaların alınması yan edim niteliğindedir. Hazır ofis sözleşmelerinde asıl borç kiralanıdır, yani ofistir.³⁹⁴ Hazır ofis kira sözleşmeleri TBK m.339'un kapsamındaki çatılı işyeri kirasına girmektedir.³⁹⁵

Uygulamada hazır ofis sözleşmelerine "hizmet sözleşmesi", ofis kiracısına "kullanıcı" gibi nitelendirmeler yapıldığı görülmektedir. Kanaatimizce bu durum hazır ofis sözleşmesini hizmet sözleşmesine dönüştürmeyecektir.³⁹⁶ Bu durumlarda sözleşmeye ve tarafların kullanım amacına göre TBK m.339'un uygulama alanına girip girmediği yönünde değerlendirme yapılmalıdır.

³⁹² www.servcorp.com.tr [Erişim 30.03.2019].

³⁹³ www.servcorp.com.tr [Erişim 30.03.2019].

³⁹⁴ İncoğlu, C. II, s. 18.

³⁹⁵ İncoğlu, C. II, s. 47.

³⁹⁶ İncoğlu, C. II, s. 18.

Bazı ofis sözleşmeleri aylık örneğin aylık otuz saat, elli saat gibi belirli saatler ofis kullanım hakkı vermekte, kullanmak istenildiği zaman telefonla randevu alınmasını istemekte, kullanım hakkının aşıldığı durumlarda kiracıya yaptırım olarak cezai şart uygulanacağı bu durumun tekrarı halinde haklı nedenle ofis sözleşmesinin feshedildiği sözleşmede kararlaştırılmaktadır. Burada sorulması gereken soru şudur: Belirli saatlerde ofiste çalışma olanağı olması ve bunun haber vererek olması durumunda sözleşmede kira unsuru mu hizmet unsuru mu ağır basmaktadır. Böyle bir durumda da tarafların iradelerine ve kiralananın kullanım amacına göre değerlendirme yapmak gerekir.

4. Paylaşmalı ofis (Ortak Ofis)

Paylaşmalı ofis hazır ofislere göre daha ekonomik fiyatlara benzer imkanları sunmaktadır. Bu çalışma modeli de genellikle işe başlarken fazla sermayesi olmayanlar tarafından tercih edilmektedir. Bu çalışma modelinde genellikle sürekli ofise ihtiyaç duymayan kişiler günlük, haftalık, aylık olarak ortak alanlarda çalışmaktadırlar.³⁹⁷

Paylaşmalı ofis, hazır ofisten farklı olarak ayrı ve belirli alanlar yerine ortak kullanım alanlarında çalışma imkanı sunar, kişilerin kendilerine ait odaları olmamaktadır. Büyük bir alanda konumlanmış masalar çevresinde kişiler bilgisayarları başında masa başı çalışmaktadırlar. Çalışma ortamının bir nevi kafe, üniversite kantini, kütüphane havası vardır. Paylaşmalı ofis sözleşmeleri incelendiğinde sınırları belli, duvarları olan alanlardan ziyade büyük bir salon, avlu gibi alanlarda çalışma imkanı sağladığı, balkon, bahçe, teras, toplantı odası gibi ortak kullanım alanlarından faydalanma imkanı verdiği görülmektedir. Bazı firmaların kargo, posta teslimi, mali müşavirlik, avukatlık, kilitli dolap, servis, otopark, dinlenme odası gibi farklı yelpazede hizmetler sunduklarına da rastlanmaktadır.³⁹⁸

Paylaşmalı ofislerde sözleşmelerinde hem kira hem hizmet sözleşmelerine ilişkin unsurlar bulunmaktadır. Hizmet sözleşmesine ilişkin unsurlar bulundurması bu ofis kiralama türünü işyeri kirası olmaktan çıkarmamaktadır. Somut olaylarda ağırlıklı edim kira ise TBK m.339'un uygulama alanına girdiğinin kabul edilmesi gerekir.

³⁹⁷ maslak.kolektifhouse.co/paylasimali/ofis [Erişim 29.03.2019].

³⁹⁸ <http://kamara.com.tr> [Erişim 29.03.2019].

5. Sanal ofis

Sözleşme özgürlüğü gereği taraflar TBK m.27'deki sınırlar içinde diledikleri tipte sözleşme yapmakta özgürdürler.³⁹⁹ Taraflar TBK'de düzenlenen veya düzenlenmeyen sözleşmeler oluşturabilirler.⁴⁰⁰ Sanal ofis sözleşmesi yeni nesil bir sözleşme türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanal ofisler son zamanlarda sayıları hızla artan ve özellikle büyükşehirlerde karşımıza çıkan çalışma modellerinden biridir. Genellikle işe yeni başlayan girişimciler küçük ve orta ölçekli işletmeler, serbest çalışanlar için uygundur. Sanal ofis hazır ofis, paylaşımlı ofisten daha az maliyetlidir. Yeterli sermayesi olmayan, ofis kirası, elektrik, su, ısınma gibi işletme maliyetleri ödemek istemeyenler sanal ofisleri tercih etmektedirler.

Ülkemizde şirket kurmak için tebligat adresi göstermek zorunludur. Vergi Hukuku açısından kişilere tebligat yapılabilecek bir adresin bulunması yeterlidir. Tebligat adresi ofis olarak kiralanan yer olabileceği gibi, ev adresi de olabilir, sanal ofis de olabilir.⁴⁰¹ Ev adresini iş adresi gibi göstermek ve home ofis çalışmak bazen mümkün olmamaktadır. KMK m.24'e göre yasaklı işler ve kat maliklerinin oybirliğine ihtiyaç duyan işyerleri vardır ya da yönetim planında bir takım kısıtlamalar olabilmektedir. Bu sebeple bazı durumlarda home ofis çalışma yerine sanal ofisler tercih edilmektedir. Sanal ofis sözleşmelerinde genellikle yasal adres gösterme, telefonların cevaplanması, posta ve kargoların teslim alınması gibi hizmetler verilmektedir. Bazı şirketler belirli gün ve saatlerde haftalık, aylık kiralama ofis kiralaması yapmakta, toplantı odası gibi ortak kullanım alanlarından faydalanma hakkı vermektedirler.⁴⁰² Sanal ofiste kişilerin gidip çalışabilecekleri, kullanabilecek fiziki bir ofis genellikle yoktur. Bu şekilde bir ofis kiralananmış sadece tebligat adresi gösterilmesine izin verilmişse, posta ve tebligatlar teslim alınacak ise burada ofis kirasından ziyade hizmet sözleşmesi unsuru vardır. Bu sözleşmeler her ne kadar ofis sözleşmesi adı altında anılsa da TBK m.339'un kapsamına girmeyecektir çünkü ortada kiralanan bir ofis yoktur. Bazı sanal ofislerde ofis olarak kullanılmak üzere fiziki bir çalışma alanı bulunmaktadır. Bazen de paylaşımlı ofis, sanal ofis birbirlerine yakın nitelikte ofis sözleşme tipleri olarak karşımıza çıkmaktadır; bu ofis türlerinin çatılı işyeri olup olmadığı tarafların arasındaki sözleşme hükümlerine ve sözleşmedeki kullanım amacına göre değerlendirilmelidir. Bu tip sözleşmelerde ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklar sorunun niteliğine göre çözümlenecektir.

³⁹⁹ Eren, Genel, s. 17; Aydoğdu ve Kahveci, a.g.e., s. 16.

⁴⁰⁰ Esener ve Gündoğdu, a.g.e., s. 215; Oğuzman ve Öz, a.g.e., s. 24.

⁴⁰¹ www.swissoffices.com [Erişim 30.03.2019].

⁴⁰² www.swissoffices.com [Erişim 30.03.2019].

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM KAMU KURUM ve KURULUŞLARININ KİRALAMALARI

Kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmelerinin konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmelerine ilişkin uygulama alanını belirleyen maddede yer alması önemli bir yenilik olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu madde ile kanun koyucu kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış oldukları konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine TBK'nin uygulanacağını açık bir şekilde düzenlemiştir.⁴⁰³ Böylelikle uygulamada zaman zaman sıkıntı oluşturan kamu kurum ve kuruluşlarının kiralamalarında kiraya ilişkin düzenlemeler mi İhale Kanundaki düzenlemeler mi uygulanacak sorunu kesin bir şekilde çözümlenmek istenmiştir.⁴⁰⁴

TBK m.339/f.2'ye göre, *“Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır”*.

TBK m.339'un gerekçesinde, *“Maddenin ikinci fıkrasında, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmelerinin de buradaki hükümlere tabi olacağı açıkça ortaya konulmuştur. Böylece 6570 sayılı Kanunun 14'üncü maddesinin düzenlemesi benimsenmiş olmaktadır”*, denilmiştir.⁴⁰⁵

TBK m. 339/f.2'deki düzenlemeden sanki kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı tüm kira sözleşmelerine TBK m.339-356'daki özel düzenlemelerin uygulanacağı sonucu çıkıyor görünebilir ama düzenlemenin konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanını belirleyen hükmün 2. fıkrasında yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda TBK m.339/f.1'deki koşulları sağlayabilen kamu kurum ve kuruluşlarının kiraya veren tarafı oldukları konut ve çatılı işyeri kiralalarının bu düzenlemenin kapsamı içerisinde olduğu sonucuna varmamız gerekir.⁴⁰⁶ Yoksa kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış oldukları tüm sözleşmeleri bu kapsama dahil etme hatalı bir yaklaşım tarzı olur.⁴⁰⁷

Kamu kurum ve kuruluşlarının ihale usulüne ilişkin iki kanun uygulama alanı bulunmaktadır. DİK kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınır ve taşınmaz malların

⁴⁰³ Burcuoğlu, Taslak, s. 29.

⁴⁰⁴ N. Yavuz, Kira, s. 501.

⁴⁰⁵ Uygur, a.g.e., s. 1806.

⁴⁰⁶ Haluk Burcuoğlu, *Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri I Quo Vadis (Nereye) II Nihayet* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2016), s. 51; Öz, a.g.e., s. 71; Akyiğit, a.g.e., s.143.

⁴⁰⁷ Aydemir, a.g.e., s. 319.

kiraya verilmesini; Kamu İhale Kanunu (KİK) ise hizmet alımı şeklinde gerçek veya tüzel kişilere ait taşınır veya taşınmaz malların ve hakların kamu kurum ve kuruluşlarınca kiralanmasını düzenler.⁴⁰⁸

I. KAMU MALI ve ÖZEL MAL AYRIMI

İdarenin kamu hizmetini görebilmek için bazı mallara ihtiyacı vardır. Bu mallardan bir kısmı doğrudan kamu hizmetine tahsis edilmiştir, bir kısmı ise özel mülkiyetindeki mallardır. İdarenin kamu mallarına kural olarak “Kamu Hukuku” ve “İdare Hukuku” kuralları, özel mallarına ise “Özel Hukuk” kuralları uygulanmaktadır.⁴⁰⁹ İdarenin alım, hizmet, kiralama gibi harcama şeklindeki sözleşmeleri ve gelir sağlayıcı kiraya verme, satım gibi sözleşmeleri özel hukuk sözleşmeleridir, sözleşme imzalandıktan taraflar ihtilafa düşerse çözüm yeri adli yargıdır.⁴¹⁰

Kamu kurum ve kuruluşlarının Özel Hukuka tabi olan mallarından konut ve çatılı işyeri niteliğindeki mallarının kiralanması durumunda TBK m. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulacaktır.⁴¹¹

Doktrinde kamu malları genel olarak üç kategoride toplanmıştır; bunlar “sahipsiz mallar”, “orta malları” ve “hizmet mallarıdır”.⁴¹² TMK’nin “*Sahipsiz mallar ve yararı kamuya ait mallar*” başlığını taşıyan 715. maddesine göre, “*Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır*”. TMK m.715/f.2’ye göre, “*Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olmaz*”. Orta malları yollar, meydanlar, meralar, yaylak, kışlak ve otlaklar, harman ve pazar yerleri, parklar ve bahçeler; hizmet malları okul binaları, hastaneler, stadyumlar, müzeler, adliye binaları vs. örnek olarak gösterilebilir.⁴¹³

⁴⁰⁸ Aydemir, a.g.e., s. 318.

⁴⁰⁹ Fatma Ayhan, *İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi* (İstanbul: Oniki Levha, 2013), s. 61 vd; A. Şeref Gözübüyük ve Turgut Tan, *İdare Hukuku, C. I, Genel Esaslar*, 12.bs. (Ankara: Turhan Kitapevi, 2018), s. 1085 vd.

⁴¹⁰ Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer, Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku*, 6.bs. (Ankara: Seçkin, 2015), s. 485-486.

⁴¹¹ Mustafa Cahit Günel, “Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. LXXII, S. 1, (Yıl 2014), s. 831-850, dergipark.gov.tr>iuhfm>issue [Erişim 10.04.2019].

⁴¹² Gözübüyük ve Tan, a.g.e., s. 1017; Ayhan, a.g.e., s. 68.

⁴¹³ Gözübüyük ve Tan, a.g.e., s. 1019-1020.

Kamu mallarının kural olarak kira sözleşmesinin konusu olmayacağı kabul edilmektedir.⁴¹⁴ Ancak mevzuatta ve uygulamadaki “kamusal mal” niteliği taşıyan yerlerin, “tek taraflı bir idari işlem” aracılığı ile ya da bir “sözleşme” aracılığı kişilerin istifadelerine terk edildiği görülmektedir.⁴¹⁵ Kamu malları tahsis amacına aykırı olmamak kaydıyla kiraya verilebilir, belediyelerin meydanların, caddelerin bir kısmını satış büfeleri kurmak için kişilere kiraya vermelerine sıklıkla rastlanmaktadır.⁴¹⁶ Ayrıca Tabiat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu m.14’e göre bu varlıkların gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmesi mümkündür Mera Kanunu m. 4’e göre, mera, yaylak ve kışlakların kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir.⁴¹⁷

II. İHALE KANUNLARI

A. Genel Olarak

Kamu kurum ve kuruluşları kendi mülkiyetlerindeki konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazları, buna ilişkin Kanunlar ve ilgili mevzuat çerçevesi içinde kiraya veren sıfatı ile kiraya verebilirler. İdare, özel hukuk sözleşmelerini yaparken sözleşmenin karşı tarafını serbestçe belirleyemez, idare bir takım kısıtlamalara ve usullere uymak zorundadır.⁴¹⁸ Kamu kurum ve kuruluşları, kira sözleşmesinin karşı tarafını daha önce yasayla belirlenmiş usul ve esaslara göre usullerde ihale yaparak belirleyebilirler.⁴¹⁹ Usul kurallarına konut ve çatılı işyeri kiralari, adi kiralari ve de ürün kiralariında uyulması gerekir.⁴²⁰

İdarenin özel hukuk sözleşmelerine ilişkin ihale usulleri için 1934 tarihli 2490 sayılı Arttırma Eksiltme ve İhale Kanunu uzun yıllar uygulama alanı bulmuş, 2490 sayılı Kanun 08.09.1983 tarih ve 2886 sayılı DİK ile 01.01.1984 tarihi itibariyle yürürlükten kaldırılmıştır, ihale usulleri bakımından DİK 2490 sayılı Arttırma Eksiltme ve İhale Kanunu’nun yerini almıştır.⁴²¹

İdare, “hizmet alımı” ve “yapım işlerini” 01.01.2003 tarihinde yürürlüğe giren 4734 sayılı KİK’nin kapsamına almış, DİK’nin uygulama alanını daraltılmıştır, daha önce

⁴¹⁴ Gözübüyük ve Tan, a.g.e., s. 1057.

⁴¹⁵ Ayhan, a.g.e., s. 78.

⁴¹⁶ Tunçomağ, a.g.e., s. 440; Günel, a.g.m., s. 840; Arpacı, Kira, s. 17.

⁴¹⁷ Gözübüyük ve Tan, a.g.e., s. 1057.

⁴¹⁸ Metin Günday, *İdare Hukuku*, 10.bs. (Ankara: İmaj Yayınevi, 2011), s. 195.

⁴¹⁹ İhale usulleri için bkn. Gözübüyük ve Tan, a.g.e., s. 577 vd.

⁴²⁰ Günel, a.g.m., s. 842.

⁴²¹ Günday, a.g.e., s. 195.

DİK'ye tabi olan mal ve hizmet alımları ve yapım işleri KİK'nin uygulama alanına dahil edilmiştir.⁴²²

TBK m.339/f.2'de geçen *“hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun”* ifadesinden kastedilen, kamu kurum ve kuruluşlarının tabi oldukları yasalar gereği kira sözleşmesi yaparken uymak zorunda oldukları ihale usul esaslarıdır.⁴²³

B. KİK

Kamu kurum ve kuruluşları, kiraya veren ya da kiracı oldukları kira sözleşmeleri bakımından ihale yapmak zorundadırlar.⁴²⁴ Bu konuyla ilgili iki temel kanun vardır: Bunlardan ilki, DİK'dir. Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınır veya taşınmaz malların kiralanması amacıyla yapılacak olan ihaleler DİK'de düzenlemiştir.⁴²⁵

DİK m.1'e göre, *“...alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri...”* şeklinde kapsamını belirlemiştir.

İhale ile ilgili ikinci kanun ise KİK'dir.⁴²⁶ KİK m.2'ye göre ise, *“...mal ve hizmet alımları ve yapım ihaleleri bu Kanuna göre yürütülür”* şeklinde Kanunu'nun kapsamını belirlemiştir. KİK m.4 hizmetin tanımı yapılırken *“taşınır ve taşınmaz mal ve hakların”* kiralanması dahil edilmiştir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmelerinde kamu kurum ve kuruluşları kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesinin tarafı ise DİK, kiracı tarafı ise KİK uygulama alanı bulacaktır.⁴²⁷

C. DİK

DİK m.1'e göre, *“Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür”*. Kamu kurum ve kuruluşlarının özel mülkiyetinde olan malların üçüncü kişilere kiralanması amacıyla yapılacak ihaleler DİK'ye göre yapılır.⁴²⁸

⁴²² Günday, a.g.e., s. 196.

⁴²³ Burcuoğlu, Uygulama, s. 51.

⁴²⁴ Ayhan, a.g.e., s. 95, vd.

⁴²⁵ Günel, a.g.e., s. 841.

⁴²⁶ Günday, a.g.e., s. 196.

⁴²⁷ Aydemir, a.g.e., s. 318.

⁴²⁸ Aydemir, a.g.e., s. 318.

Kira sözleşmesinin geçerliliği kural olarak şekle bağlı değildir.⁴²⁹ Fakat bu şekil serbestisinin kanunlardan kaynaklanan bir takım istisnaları vardır.⁴³⁰ DİK m.4'e göre ihaleyi kazanan kimse ile "kira sözleşmesinin yazılı şekilde" yapılması, DİK m.57'e göre bu sözleşmenin "noter tarafından onaylanması" gerekmektedir, DİK'nin bu düzenlemesi bir "geçerlilik şartıdır" böyle olmayan kira sözleşmesi kesin hükümsüzdür.⁴³¹

Yargıtay bizce isabetli bir şekilde İhale Kanunu'ndaki biçim koşullarına uygun yapılmayan fakat karşılıklı edimleri ifa edilen kira sözleşmesinin daha sonra biçim koşullarını yerine getirilmediği gerekçesiyle iptalinin istenmesini TMK m.2'ye aykırı saymıştır.⁴³² Kira bedelini ödemeye devam ederek kira sözleşmesinin devam edeceği konusunda güveni oluşan kiracının bu güveninin ve iyiniyetinin korunması gerekir.

Kamu kurum ve kuruluşları kendi mülkiyetlerindeki konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazları gelir getirmesi amacıyla, mevzuata uygun olarak kiraya veren sıfatı ile kiraya verebilirler.⁴³³

⁴²⁹ Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 95; Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 25;

⁴³⁰ İncoğlu, C. I, s. 34.

⁴³¹ Günel, a.g.m., s. 841; Özkan Özyakışır, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli," (Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, 2018), s. 48.

⁴³² Yarg. 13. HD, E.1260, K.2218, T.09.03.1992, "...Davalı Bursa Belediyesine ait katlı otoparkın işletme hakkı DİK hükümlerine göre yapılan ihale sonucu 5.2.1985 tarihinde 1 yıl süre ile ve sürenini dolmasından sonra da yine aynı yasa hükümlerine göre akdedilen 7.4.1986 başlangıç tarihli sözleşme ile yine davacıya üç yıl süreyle kiralanmıştır. ...sözleşmenin bitiminin ardından bu kez ihaleye çıkılmadan 12.4.1989 tarihli bir yıllık sözleşme ile davalı Belediye tarafından davacı şirkete kiraya verilmiştir...DİK m.53 "Kanunda belirtilen Özel haller dışındaki ihalenin sözleşmeye bağlanması" öngörülmüştür. Davaya dayanak tutulan 12.4.1989 tarihli sözleşmenin DİK hükümleri sonucu düzenlenmediği tartışmasıdır...kiralanan taşınmaz davacıya teslim edilmiş kira parası olarak bir kısım ödemeler yapılmıştır. "Biçim koşulu" yerine getirilmemiş olsa bile taraflar arasında karşılıklı edimler ifa edilmişse artık bundan sonra her iki taraf için akdin biçim şartlarına uygun yapılmadığından söz edilerek geçersizliğini ileri sürmek MK. 2. maddesindeki objektif iyi niyet kurallarıyla bağdaşmaz", N. Yavuz, Kira, s. 6; Yarg. 1. HD, E.4128, K.4128, T.19.04.1984, "...Olayda uyuşmazlık anılan kira sözleşmesinin noterce düzenlenmemiş bulunmasının davalıyı fuzuli şağil durumuna düşürüp, düşürmeyeceğinden kaynaklanmaktadır. Belediyenin kamu tüzel kişiliğine sahip ve mallarının idaresinin 2490 sayılı Yasaya bağlı olduğu bilinmekte ise de, tasarruflarında özel hukuk hükümlerine göre sorumlu bulunduğu da kuşkusuzdur. Taraflar arasındaki sözleşmenin yasada öngörülen biçimde yapılmamış olmasından öncelikle belediyenin yetkili organ ve kişileri sorumludur. Her iki taraf kendilerine düşen edimleri zamanında yerine getirerek sözleşmeyi sekiz yıl boyunca sürdürmüşler, sözleşmenin varlığı ve geçerliği konusunda birbirlerine güven vermişlerdir. Bu itibarla davacı belediyenin şekil eksikliği dolayısıyla geçersizlik iddiası, hakkın kötüye kullanılması niteliğinde bulunmaktadır...Belediyenin özel kişilere nazaran MK.'nın 2. maddesinde yazılı iyi niyet kurallarına daha sıkı bir şekilde bağlanması zorunludur", Tandoğan, a.g.e., Ekler, s. XXX.

⁴³³ Günel, a.g.m., s. 840.

DİK kira sözleşmelerinde süreye ilişkin üst sınırı belirlemiştir.⁴³⁴ DİK m.64 kira sürelerine ilişkin düzenlemeler içermektedir. DİK m.64/f.2'ye göre, *“Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, önceden Maliye Bakanlığından izin alınması şarttır. Katma bütçeli idarelerde bu izin, idarelerin bağlı bulundukları bakanlıktan alınır. Özel İdare ve belediyeler için kendi özel kanunları uygulanır”*. Aynı maddenin 3. fıkrasına göre, *“Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, kira bedeli her yıl şartname ve sözleşmesindeki esaslara göre yeniden tespit edilir”*.

DİK m.64 uyarınca “kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan” çok olamaz. Fakat turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin “on yıldan fazla” süre ile kiraya verilebilir.

Kira sözleşmesi ürün kirası niteliğindeki dalyan, voli yerleri, doğal ve yapay göller, barajlar, havuzlar, nehirler ve nehir ağızlarındaki sular, av yerleri ile deniz ve iç sulardaki su ürünlerinin ürün hakkının kiralanmasında beş yıla kadar sözleşme yapmaya idareler yetkilidir, DİK m.65'e göre ancak, kiracı tarafından kurulacak ve tesisat yapılacak olan üretme yerleri “on beş yıla” kadar kiraya verilebilir.⁴³⁵

Belediye kiralamalarında ise belediye encümeni kararı ve belediye meclisinin izni gereklidir.⁴³⁶

DİK'nin “Ecrimisil ve Tahliye” adını taşıyan m.75'e göre, *“Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz”*.

Bu madde önceleri sadece Hazine tarafından DİK hükümlerine göre kiraya verilen taşınmazlar hakkında uygulanırdı; 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15/p-3 maddesi

⁴³⁴ Günel, a.g.m., s. 842.

⁴³⁵ Günel, a.g.m., s. 842.

⁴³⁶ Zevliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 211.

hükmüyle “belediye taşınmazları” 5538 Sayılı Kanunun 26/b maddesi uyarınca “İl Özel İdareleri” ve son olarak 5737 Sayılı Kanunun 79/c maddesi uyarınca “Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar” hakkında da uygulanacağı kabul edilmiştir.⁴³⁷

Böylelikle uygulama alanı bulduğu kamu kurum ve kuruluşlarının sayısı artmıştır. Doktrinde bazı yazarlar DİK’nin Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyelere tahliye konusunda bir ayrıcalık tanıdığını kabul etmektedirler.⁴³⁸ Uygulamaya bakıldığında özellikle belediyelerin ve vakıfların konut ve işyeri kiraya vereni olduğunu görmekteyiz.⁴³⁹ Örneğin vakıfların iş hanı niteliğindeki taşınmaz mallarına sıklıkla rastlanılmaktadır.

Belediye Kanunu m.15’e göre, “2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır”. Bu maddenin iptali için Anayasa Mahkemesine başvurulmuş, Anayasa Mahkemesi hükmün Anayasa’ya aykırı olmadığı yönünde karar vermiştir.⁴⁴⁰

⁴³⁷ Murat Aydoğdu, “Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Akdettikleri Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak Ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri,” *İzmir Barosu Dergisi*, Yıl 79, (Mayıs 2014), S. 2, s. 142-158, (Çevirimiçi), <https://izmirbarosu.org.tr> [Erişim 01.05.2019]; Ceran, a.g.e., s. 79.

⁴³⁸ Aydoğdu, a.g.m., s. 149; Ceran, a.g.e., s. 78-79.

⁴³⁹ N. Yavuz, Kira, s. 501.

⁴⁴⁰ Anayasa Mahkemesi, E.2010/77, K.2011/163, T.08.12.2011, “5393 sayılı Belediye Kanunu’nun m.15/f.6 “DİK m.75 hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.” biçimindeki son cümlesinin Anayasa’nın 2.,5.,10.,11.ve 36. maddelerine aykırılığı savıyla iptali istemidir...”Eşitlik ilkesinin amacı”, aynı durumda bulunan kişilerin yasalar karşısında aynı işleme bağlı tutulmalarını sağlamak, ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemektir...Aynı yerleşim biriminde taşınmazını kiraya veren özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin, şartların gerçekleşmesi halinde ancak, genel olarak kiracı lehine hükümler taşıyan 6570 sayılı Yasanın aynı sıra Borçlar Kanunu hükümlerine dayalı olarak tahliye isteyebileceği, oysa aynı şekilde kiraya veren belediyenin ise 5393 sayılı Yasanın kendisine büyük kolaylık sağlayan düzenlemesi ile tahliyeyi sağlayabileceği dikkate alındığında idare lehine oluşan eşitsizlik daha çarpıcı şekilde ortaya çıkmaktadır. Esasın İncelenmesi...Eşitlik ilkesinin amacı, “aynı hukuksal durumda bulunan kişilerin aynı işleme bağlı tutulmalarını sağlamak” ve “yasalarla kişiler arasında ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını” önlemektir...Belediyelerin kamu hizmetlerinin görülmesine ayrılmış olan kaynaklarından biri de kendilerine ait olan taşınmazları kiraya vermek suretiyle sağladığı kira geliridir...Belediyeler ile belediyelere ait taşınmazlar arasındaki bağlantı, özel hukuktaki bir malikle-taşınmaz arasındaki mülkiyet ilişkisinden farklıdır...özel hukukta malik, malına istediği gibi tasarruf edebilmede, onu dilediği fiyatla dilediğine satmada ya da kiralamada ve maldan elde ettiği geliri istediği gibi harcamada özgür olmasına karşın; belediyeler, sahip olduğu taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunurken bazı kurallara uymak durumundadırlar. Belediyeler,...taşınmazları, dilediklerine diledikleri fiyatla devredemezler...kamusal bir sorumlulukla ve kamu hukukunun belirlediği usule göre kullanılır ve bu yerlerden elde edilecek gelir, kamu idaresinin yapmakla yükümlü olduğu hizmette harcanır...yasa koyucunun takdir yetkisi kapsamı içinde, kamu hizmetlerinin sürekli, düzenli ve sistemli bir şekilde sürdürülebilmesi için kamu yararı amacıyla, belediyelere ait taşınmazların, kira sözleşmesi sonunda tahliyelerine ve ecrimisil ödenmesine ilişkin itiraz konusu kuralın Anayasa’nın hukuk devleti ilkesi ile çelişen bir yönü bulunmamaktadır...Taşınmazını kiraya veren “belediyeler ile diğer kişiler aynı hukuksal konumda” değildirler...Diğer kişiler ile aynı

Kanun koyucunun “*kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*”, şeklindeki açık ifadesine rağmen bazı yazarlar tahliye konusunda DİK m.75’in kamuya ait konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanacağını ifade etmektedirler. DİK m.75 ancak konut ve çatılı işyeri olmayan ve kiralamalarda uygulama alanı bulabilir. Yargıtay yeni tarihli bir kararında otopark olarak kiraya verilmiş bir yerin DİK m.75’e göre tahliye edilebilmesi için ihale ile kiraya verilmiş olması şartını aramıştır.⁴⁴¹

III. 6570 SAYILI KANUN DÖNEMİNDE KONUNUN DÜZENLENMESİ

A. Genel Olarak

6570 sayılı Kanun gerçek ve tüzel şahıslara ait taşınmaz kiracılarını koruduğu gibi Devlete ait taşınmaz malları kiralayanları m.14 ile korumuştur.⁴⁴²

TBK m.339/f.2’ye benzer bir hüküm hükmün bir benzeri, 6570 sayılı Kanun m.14’te düzenlenmişti.⁴⁴³ Bu hüküm şöyleydi, “*2490 sayılı Arttırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur*”.

6570 Sayılı Kanun m. 14, 2490 sayılı Arttırma, Eksiltme ve İhale Kanununa atıf yapıyordu. 2490 sayılı Kanun, DİK m. 94 ile yürürlükten kaldırılmış, ancak, 6570

hukuksal konumda bulunmayan belediyelerin, kiraya verdikleri taşınmazlar hakkında, kira sözleşmesi sonunda farklı bir tahliye usulü öngörülerek ayrı hukuksal işleme tabi tutulmasında eşitlik ilkesine aykırılıktan söz edilemez...Sonuç:...“DİK m.75hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.” biçimindeki son cümlesinin Anayasa’ya aykırı olmadığına ve itirazın reddine...karar verildi. Karşı Oy:...Somut olayda, kiralayan (Belediye) kira süresinin sona erdiğini, kiracı (Şahıs) ise kira sözleşmesinin devam ettiğini ileri sürdükleri için aralarındaki uyuşmazlığın kira sözleşmesinden kaynaklandığı ve ortada iptali istenen kuralın uygulanmasını gerektiren füzuli bir işgalin varlığından söz etme imkanı bulunmamaktadır. Bu gibi uyuşmazlıkların 6570 sayılı GKHK 1. maddesi uyarınca bu Kanunda öngörülen kurallara göre sonuçlandırılacağı gözetildiğinde, iptali istenen kuralın uyuşmazlığın çözümünde uygulanma yerinin bulunmadığı açıktır” kararlarıyeni.anayasa.gov.tr [Erişim 02.05.2019].

⁴⁴¹ Yarg. 6. HD, E.2015/12537, K.2016/7497, T.27.10.2015, “...Taraflar arasında 01.01.2009 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık yoktur. Kiralanan boş arsa (otopark) olduğundan genel hükümlere tabi olup kira sözleşmesi 01.01.2010 tarihinden itibaren TBK’nın m.327 hükmüne göre süresiz hale gelmiştir. Davacı dava dilekçesinde davalı belediyenin 2886 sayılı yasanın 75. Maddesi gereği idari yoldan tahliyesini istediğinden kiracılık sıfatının tespitini istemiştir...2886 sayılı yasanın uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin de bu yasaya göre yapılması gerekir. Dava konusu kiralananın 2886 SK’a göre kiraya verildiğine ilişkin bir kayıt bulunmamaktadır. Kiralanan arsa niteliğinde olup uyuşmazlığa TBK’nun kira genel hükümleri uygulanmalıdır...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 22.04.2019].

⁴⁴² C. Erdoğan, a.g.e., s. 1313.

⁴⁴³ Günel, a.g.m., s. 842.

sayılı Kanunun m.14'te bu yönden bir değişiklik yapılmamış, böylece, 14. madde, yürürlükte olmayan bir kanuna atıf yapan içeriğiyle varlığını sürdürmüştü, kanun koyucu bu madde ile ilgili yeni bir düzenleme yapmamıştı.⁴⁴⁴

YHGK önüne gelen bir uyuşmazlıkta atfın 2490 sayılı Kanunu'nun yerine yürürlüğe giren DİK'ye yönelik yapıldığı yönünde karar vermiştir.⁴⁴⁵

6570 sayılı Kanun'a göre kiracının tahliye edilebilmesi bazı şartların gerçekleşmesine bağlı ve daha zorken, DİK m.75 Hazineye ait malların kiraya verilmesinde İdareye ayrıcalık tanımış yıllar içinde değişik kanunlarla kamu kurum ve kuruluşlarının sayılarını arttırarak uygulama alanını genişletmişti. DİK m.75'te kira sözleşmelerinde tahliyeler konusunda Devlete ayrıcalık tanıdığı kabul ediyordu.⁴⁴⁶

6570 sayılı Kanun m.11'e göre, *"Kiracı, kira müddetinin bitmesinden itibaren en az onbeş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarda bir yıl uzamış sayılır"*.

6570 sayılı Kanun döneminde DİK m.75'te adı geçen kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazlarını kiralayanların kiracıların kiracılığının sözleşmenin süresinin sonuyla beraber sona ereceği kendiliğinden uzamayacağı kiracının fuzuli şağil durumuna düşeceği kabul ediliyordu.⁴⁴⁷

⁴⁴⁴ Günel, a.g.m., s. 843.

⁴⁴⁵ YHGK, E. 13- 282, K. 320, T. 08.07.2009, "...6570 sayılı Kanunun m.14'te "2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur." hükmü bulunmaktadır. Bu hükümde atıf yapılan 02.06.1934 tarih ve 2490 sayılı İhale Kanunu, 2886 sayılı DİK m.94 ile yürürlükten kaldırılmış, ancak, 6570 sayılı Kanunun m.14.de bu yönden bir değişiklik yapılmamış; böylece, anılan 14. madde, yürürlükte olmayan bir kanuna atıf yapan içeriğiyle varlığını sürdürmüştür. Hem 2490 sayılı İhale Kanunu ve hem de...DİK; "kamu kurumlarının satım, kira ve benzeri" konularda yapacakları ihalelerin yöntemlerine, içeriklerine ve sonuçlarına ilişkin düzenlemeler taşımaktadırlar. Gerek bu durum ve gerekse Kanun Koyucunun 2490 sayılı İhale Kanunu yürürlükten kaldırılmış olmasına rağmen, 6570 sayılı Kanunun ona atıf yapan m.14.de bir değişiklik yapma gereğini duymamış olması, anılan m.14 atfın, 2490 sayılı Kanunu yürürlükten kaldıran ve onun yerine yürürlüğe giren DİK'e yönelik olarak da devam ettiğinin kabulünü gerektirmektedir", Günel, a.g.m., s. 843, dpn. 47.

⁴⁴⁶ Müslim Tunaboğlu, Açıklamalı İċhtihatlı Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları, C. II, (Adil Yayınevi, 1999), s. 1347; Günday, a.g.e., s. 217.

⁴⁴⁷ Tunaboğlu, a.g.e., s. 1347; C. Erdoğan, a.g.e., s. 1313; Yarg. 6. HD, E.2012/13241, K.2012/11162, T.05.09.2012, "...Dava, süre bitimi nedeniyle tahliye istemine ilişkindir...Dava konusu dükkanın davalıya...başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiraya verildiğini...kiralananın tahliyesini istemiştir...Davalı vekili kira sözleşme süresinin bitmesinin tahliye sebebi olmadığını, taşınmazın ihale ile kiralandığını, 6570 sayılı Kanunu m.11'e göre kira sözleşmesinin yıldan yıla uzadığını...savunmuştur...Belediyeye ait taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerine DİK m.75 uygulanacaktır...Sürenin dolmasıyla kira akdi uzamayıp kiracının fuzuli şağil durumuna düştüğü...gerekir...", Kırmızı, a.g.e., s. 378-379.

Tandoğan'a göre, kira sözleşmesinin susma ile yenilenmesi mümkündür. Kira sözleşmesi sona ermesine rağmen kiralanan kullanılmaya devam edilir kiraya veren de bu duruma karşı çıkmaz hiçbir çekince ileri sürmeden kira parasını almaya devam ederse sözleşmenin yenilenmesine onay verdiği sonucuna varılmalıdır.⁴⁴⁸ İlk sözleşme şekle tabi olsa da yenileme şekle tabi değildir.⁴⁴⁹

B. 6570 Sayılı Kanun Dönemindeki Yargıtay Kararları

6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay'ın bu konuyla ilgili net bir içtihadı olduğu söylenemez.⁴⁵⁰ Bazı kararlarında tahliyeler bakımından DİK m.75'i uygulamıştır.⁴⁵¹ Bazı kararlarında 6570 sayılı Kanun'a göre değerlendirme yapmıştır.⁴⁵² Fakat DİK

⁴⁴⁸ Tandoğan, a.g.e., s. 97-98.

⁴⁴⁹ Tandoğan, a.g.e., s. 101.

⁴⁵⁰ İnceoğlu, C. II, s. 27.

⁴⁵¹ Yarg. 6. HD, E.2009/8455, K.2009/11098, T.15.12.2009, "...T. Belediye Başkanlığı'nca 2886 Sayılı Yasa kapsamında ihale sonucu davalıya kiralandığı konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır....Belediye Yasası'nın m.15 göre, belediye mallarının devlet malı statüsüne alındığı, böylece DİK'e göre kiraya verilen belediye taşınmazları hakkında da anılan yasa hükmünün uygulanacağı hükme bağlanmıştır...Taşınmazın musakkaf veya gayrimusakkaf niteliğinde olmasının önemi bulunmamaktadır...DİK m.75'e göre kiralanan tahliyesine karar verilmesi gerekir...", H. Erdoğan, a.g.e., s. 657; Yarg. 6. HD, E.2014/2730, K.2015/5988, T.08.05.2014, "...Davacı vekili dava dilekçesinde müvekkilinin davalı Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait ...Vakıf İş Hanında...kapı nolu büroda 01/05/1998 başlangıç tarihli 31/12/1998 bitiş tarihli sözleşme ile kiracı olduğunu, davalı idarenin kiralananın bulunduğu taşınmazı kat karşılığı değerlendireceğini belirterek tahliye edilmesini istediğini, 6570 sayılı Yasa hükümlerine göre tahliye koşullarının gerçekleşmediğini belirterek kiracılık ilişkisinin tespiti istemiştir..."Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler 2886 Sayılı Yasa uyarınca kiraya verdikleri taşınmazlarını", kira süresi sonunda, işgal ne kadar süre devam ederse etsin kiralananın 6570 Sayılı Yasaya ya da Borçlar Kanununa tabi olup olmadıklarına bakılmaksızın her zaman gerek mahkemeden gerek de mülkiye amirinden tahliyesini isteyebilirler...", Yener, a.g.e., s. 129.

⁴⁵² Yarg. 13. HD, E.16666, K.6316, T.20.04.2011, "...DİK'na göre kiraya verilen taşınmazların da (6570 Sayılı Kanunun m.1'de öngörülen koşulları taşımaları halinde), 6570 Sayılı Kanun kapsamında olacaklarının ve bunlara ilişkin kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, "ancak m.7 de tahdidi olarak sayılan nedenlerden birine dayanılmak ve ilam alınmak suretiyle tahliyenin sağlanabileceğinin" kabulü gerekir ", Günel, a.g.m., s. 843-844, dpn. 47; Yarg. 13. HD, E.2009/ 8167, K.2010/87, T.18.01.2010, "...Davacının, davalı İ. Rektörlüğü'nden 28.10.1993 başlangıç tarihli sözleşme ile öğrenci kantinini kiraladığı, daha sonra kiralama yetkisinin İ. Geliştirme Vakfı'na devredilmesi üzerine, bu davalı ile 05.02.1997 başlangıç tarihli 5 ay süreli sözleşmenin yapıldığı, davalı İ. Rektörlüğünün davacıya gönderdiği...tarihli ihtarnamelerle yeni dönemde sözleşmenin yenilenmeyeceği bildirilerek, tahliyenin istendiği anlaşılmaktadır....6570 sayılı Kanun'un m.14.de, "2490 sayılı Artırma Eksiltme ve ihale Kanunu'na tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur" hükmü bulunmaktadır. DİK, "kamu kurumlarının satım, kira ve benzeri konularda yapacakları ihalelerinin yöntemlerine, içeriklerine ve sonuçlarına" ilişkin düzenlemeler taşımaktadır. DİK'e göre kiraya verilen taşınmazların da (6570 Sayılı Kanunun m.1'de öngörülen koşulları taşımaları halinde) 6570 Sayılı Kanun kapsamında olacaklarının ve bunlara ilişkin kira sözleşmeleri ile ilgili olarak, ancak m.7'de tahdidi olarak sayılan nedenlerden birine dayanılmak ve ilam alınmak suretiyle tahliyenin sağlanabileceğinin kabulü gerekir..." , Kırmızı, a.g.e., s. 309-310; Yarg. 6. HD, E.2007/723, K.2007/2564, T.12.03.2007, "...Kiralananın DİK hükümlerine göre ihale sonucu kiralınması, 6570 sayılı

yürürlüğe girdikten sonra m.75'de geçen kurumlara tahliye konusunda bir ayrıcalık tanındığı DİK m.1 uyarınca usulüne uygun yeni bir sözleşme yapılmadıkça kiracıyı fuzuli şağil kabul ederek mülkiye amirinden tahliyesinin istendiği görülmektedir. Ayrıca Yargıtay kira parası olarak bedel alınmış olmasını da taraflar arasında kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmeyeceğini kabul ediyordu.⁴⁵³

YHGK 2010 yılında büfelerin 6570 sayılı yasamı yoksa DİK m.75 kapsamında mı kalacağına ilişkin önüne gereken uyuşmazlıkta DİK m.75'in uygulanacağı yönünde karar vermiştir.⁴⁵⁴ Aynı YHGK kararı muhalefet şerhi ise 6570 sayılı Kanunun uygulanması gerektiği yönünde görüş bildirmiştir.⁴⁵⁵

Yasanın uygulanmasına engel teşkil etmez..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 26.04.2019].

⁴⁵³ Yarg. 6.HD, E.2015/5298, K.2015/8364, T. 13.10.2015, "...DİK m.1'e göre "usulüne uygun yeni bir sözleşme yapılmadıkça kiracıyı" "fuzuli şağil" kabul etmek gerekir... "Ecrimisil" olarak alınması gereken paranın "kira parası" adı altında alınmış veya ödenmiş olması, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmez...olayda dava konusu taşınmazın davalıya DİK'e göre ihale ile kiraya verilip verilmediği dosya kapsamından anlaşılamamaktadır... "Hazine'nin ihale yoluyla verdiği taşınmazlar hakkında" uygulama olanağı bulunmayan TBK.nun 339/2'e dayanak yapılarak yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 26.04.2019].

⁴⁵⁴ YHGK, E.2010/13-671, K.2010/696, T.22.12.2010, "...Davacı,...davalı belediyenin ...tarihi itibarıyla sözleşmenin sona ereceğini ve yenilenmeyeceğini bildirdiğini, kiralananların 6570 Sayılı Yasa kapsamında yerlerden olduğunu, DİK m.75 hükümlerinin uygulanmayacağını ileri sürerek kiracılığının tespitine, muarazanın menine karar verilmesini istemiştir...Mahkemece, Sözleşmenin m.14'de sözleşme sonunda kiralananın teslim edileceğinin yazılı olduğu, DİK m.75 kapsamında davacının fuzuli işgal durumuna düştüğü gerekçe gösterilerek davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir....Eldeki davada 15 adet çiçek büfesi davalı belediye tarafından 11.03.2004 başlangıç tarihli sözleşme ile 2 yıl süreyle davacıya kiraya verilmiş olup, 2 yıllık sürenin dolması ile birlikte...tarihinden itibaren süresiz hale gelmiştir... mahkemece, davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile reddi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir...gerekçesiyle davacı yararına bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir. YHGK Kararı:...Uyuşmazlık; davalı kiralayan belediye ile davacı kiracısı arasındaki kira sözleşmesinin yenilenmek suretiyle uzayıp uzamadığı bunun sonucu olarak "davacının fuzuli şağil" olduğunun kabul edilip edilmeyeceği ve davacının kiracılık sıfatının devam edip etmediğine ilişkin anlaşmazlığa 6570 ve DİK'ten hangisinin uygulanacağı noktasında toplanmaktadır...Kiraya verilen musakkaf yerlere ilişkin uyuşmazlıklara 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanmakta olup, gayri musakkaf taşınmaz mallar ise Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir. Her iki Yasanın ilgili maddelerinin hukuki sonuç ve hükümleri ile koruma amaçları tamamen birbirinden farklıdır...Somut olayda...Uyuşmazlığın DİK m.75'i çerçevesinde çözümlenmesi gerekmektedir...Sürenin dolması ile, kira akdinin süresiz hale gelmeyip sözleşmenin sona ermesi nedeniyle davacının fuzuli şağil durumuna düştüğü davalı kiralayanın tahliye istemesinde haksız bir yön bulunmadığı anlaşılmakla, davanın reddine dair direnme kararı usul ve yasaya uygun olup; onanması gerekir" www.kararara.com [Erişim 04.05.2018].

⁴⁵⁵ YHGK, E.2010/13-671, K.2010/696, T.22.12.2010, Muhalefet Şerhi... 6570 sayılı Kanun m.14'de "2490 sayılı İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur." hükmü bulunmaktadır. Bu hükümde atıf yapılan 2490

YHGK'nin bu kararından sonra Yargıtay DİK m.75'i uygulaması gerektiği yönünde kararlar vermiştir ve YHGK'nin bu kararına atıf yapmıştır.⁴⁵⁶ Denebilir ki TBK'nin hemen öncesindeki Yargıtay İdare lehine kararlar vermiştir. 2014 yılında Hukuk Genel Kurulu kararı da DİK m.75'i uygulamıştır.⁴⁵⁷

IV. TBK ile KONUYA İLİŞKİN GETİRİLEN DÜZENLEME

A. Genel Olarak

6570 sayılı Kanun döneminde kamu kurum ve kuruluşlarının kiraya veren olduğu durumlarda 6570 sayılı Kanun mümkün olduğu kadar bu kurumların kiraya verdikleri yerlerde uygulanmaz, tahliyeler bakımından kamu kurum ve kuruluşlarına kolaylık

sayılı Kanun, DİK m.94 ile yürürlükten kaldırılmış, ancak, 6570 sayılı Kanun m.14 bu yönden bir değişiklik yapılmamış; böylece, anılan m.14, yürürlükte olmayan bir kanuna atıf yapan içeriğiyle varlığını sürdürmüştür...m.14'deki atfın, 2490 sayılı Kanunu yürürlükten kaldıran ve onun yerine yürürlüğe giren DİK'e yönelik olarak da devam ettiğinin kabulünü gerektirmektedir...DİK'e göre kiraya verilen taşınmazların da (6570 sayılı Kanun m.1 öngörülen koşulları taşımaları halinde), 6570 sayılı Kanun kapsamında olacıklarının ve bunlara ilişkin kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, ancak m.7 tahdidi olarak sayılar nedenlerden birine dayanılmak ve ilam alınmak suretiyle tahliyenin sağlanabileceğinin kabulü gerekir...Mahkemece öncelikle davaya konu taşınmazın (kiralananın) 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunup, bulunmadığı belirlenmek suretiyle, eğer anılan Kanun kapsamında ise davalının kira süresinin bitiminden önce sözleşmenin m.1 hükmüne dayalı olarak...muarazanın önlenmesine ve davacının kira süresinin sonuna kadar bu sıfatının devam edeceğinin tespitine karar verilmesi; nitelikleri itibarıyla taşınmazın 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığının belirlenmesi halinde ise, söz konusu sözleşme hükmüne geçerlilik tanınarak uyuşmazlığın çözülmesi gerekir...Genel Kurul kararında; "davaya konu mecurların niteliklerinin araştırılarak şayet 6570 sayılı yasanın m.1 kapsamında ise m.14'deki şartların oluşup oluşmadığı araştırılmalıdır" denilerek direnme kararı bozulmuştur. Bu karar ile DİK m.75 kapsamında bulunsu dahi taşınmazların 6570 sayılı Yasa m.1 tanımlanan kiralanan yer ise DİK değil, 6570 sayılı yasa hükümleri uygulanmalıdır...6570 Sayılı Yasa m.14. uyarınca "musakkaf" nitelikte bulunan büfelerin kiralananmasında bu yasa uygulanmalıdır...Sayın çoğunluğun aksi yönde oluşan onama düşüncesine katılmamaktayız" www.kararara.com [Erişim 04.05.2018].

⁴⁵⁶ Yarg. 6. HD, E.2014/13591, K.2015/779, T.26.01.2014, "...Tarihi itibarıyla sözleşmenin sona erdiğinin kabulü gerekir...Davacı kiracı "fuzuli şagil" durumuna düşmüştür. YHGK'nun 22.12.2010 gün ve 2010/13-671-696 sayılı kararı da bu doğrultudadır. Dolayısıyla ortada bir kira sözleşmesi bulunmamaktadır...", Yener, a.g.e., s. 134; Yarg. 6.H.D., E.2013/15358, K.2014/7232, K. 03.06.2014, "...6570 sayılı Kanun'un 11. maddesi uyarına yıldan yıla yenilenmesi olanağı kalmadığından davacı kiracı fuzuli şagil durumuna düşmüştür. YHGK'nun 22.12.2010 gün ve 2010/13-671-696 sayılı kararı da bu doğrultudadır. Dolayısıyla ortada bir kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Her ne kadar kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra davalı idarenin belirlediği miktarlar üzerinden davacı taahhütname vermek suretiyle taşınmazı kullanmaya devam etmiş ise de, bu durum taraflar arasında kira sözleşmesi yapıldığı ya da kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmez..." www.kararara.com [Erişim 09.05.2018].

⁴⁵⁷ YHGK, E.2013/1221, K.2014/754, T.15.10.2014, "...Taraflar arasında 01.04.2009 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin bitim süresi 31.03.2010 olup sözleşmenin 20.maddesi gereğince kira süresi 31.03.2011 tarihine uzamış bulunmaktadır. Ancak taraflar arasında uyuşmazlığa 13.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren Belediye Kanunu'nun m.15 f.3 c.2 atfıyla, DİK m.75 hükümlerinin uygulanacağından kira sözleşmesinin ikinci kez uzaması mümkün değildir..." www.kararara.com [Erişim 09.05.2018].

sağlanırdı, bu da uygulamada sıkıntı oluşturan bir durumdu.⁴⁵⁸ Devlet sıklıkla düzenlemeye gider ve DİK m.75'te sayılan kamu kurum ve kuruluşlarını arttırırdı.⁴⁵⁹ Yıllar içinde DİK m.75'e tabi olan kamu kurum ve kuruluşlara ilaveler yapılarak maddenin uygulama alanı genişletilmiştir.

TBK m.339/f.2 ile yeni bir düzenleme getirmemiş 6570 sayılı Kanun m.14'teki benzer düzenlemeyi kabul ederek kiracının korumasından yana olan tavrını kamu ve kuruluşlarını kiraya veren ya da kiracı oldukları durumlar bakımından da devam ettirmiştir.⁴⁶⁰ Bunu da gerekçede bildirmiştir.

TBK m.339 ile kamu kurum ve kuruluşlarının kiracı veya kiraya veren taraf olma durumları bakımından ayırım yapmadığı için her iki durumda da TBK m.339/f.2'nin uygulama alanı bulacağı doktrince kabul edilmektedir.⁴⁶¹ TBK m.339/f.2'nin gerekçesinde belirtilen *"kiraya veren veya kiracı olarak taraf olduğu tüm kira sözleşmeleri"* ifadesi bu durumu açıkça bildirmiştir. Yargıtay içtihatları incelendiğinde kamu kurum ve kuruluşlarının genellikle kiraya veren taraf olduğu görülmektedir.⁴⁶²

Doktrinde kamu kurum ve kuruluşlarının kiralamalarına uygulanacak düzenlemeyle ilgili iki görüş vardır. Birinci görüş kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliyesi yönünden DİK m.75'in uygulanacağı yönündedir. Doktrinde bu görüş azınlıkta kalmıştır, bu görüşe göre DİK halen yürürlükte olan bir kanundur ve kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK'ye göre özel düzenlemelerdir. Aynı konuyu düzenleyen özel kanun ve genel kanundan özel kanun hükümleri öncelikle uygulanması gerekir, dolayısıyla kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları konut ve çatılı işyeri niteliğindeki kira sözleşmeleri için DİK hükümleri öncelikle uygulanmalıdır.⁴⁶³ Bu görüşe göre DİK m.75'te adı geçen Hazine, Belediyeler, İl Özel İdare Müdürlüğü ve Vakıflar Genel Müdürlüğü DİK m.75'e göre sözleşmede kira sözleşmesinin uzayacağına dair bir hüküm yoksa sözleşme bitiminde kiracı fuzuli şagil durumuna düşecek kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından TBK hükümleri değil, DİK'nin ecrimisil ve tahliyeye ilişkin 75. maddesi uygulama alanı bulacaktır.⁴⁶⁴ Ceran'a göre, DİK m.75'te

⁴⁵⁸ Burcuoğlu, Taslak, s. 29.

⁴⁵⁹ Burcuoğlu, Taslak, s. 29.

⁴⁶⁰ Günel, a.g.m., s. 842.

⁴⁶¹ Öz, a.g.e., s. 71.

⁴⁶² Gökyayla, Şerh, s. 1990.

⁴⁶³ Aydoğdu, a.g.m., s. 147; Ceran, a.g.e., s. 78.

⁴⁶⁴ Ceran, a.g.e., s. 79; Aydoğdu, a.g.m., s. 147.

sayılmayan kamu kurum ve kuruluşları ihale ile kiralama yapsalar da tahliyeler için DİK m.75 değil, TBK'nin sona ermeye ilişkin hükümleri uygulama alanı bulur.⁴⁶⁵

Aydoğdu'ya göre, DİK m.75 kapsamındaki konut ve çatılı işyeri kiralarna TBK m.347/f.1 uyarınca “kiracının belirli süreli sözleşmelerinin süresinin bitinden en on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşmenin aynı koşullarda bir yıl daha uzayacağına ilişkin” hüküm uygulama alanı bulmayacaktır, sözleşmenin süresi bittiğinde susma ile yenileme olmayacaktır, taraflar anlaşsalar da söz konusu olmaz, yeniden ihale aşamasından geçilmesi gerekir.⁴⁶⁶ Yazar'a göre TBK m.339/f.2'ye “özel hükümler saklı kalmak kaydıyla” ifadesi eklenmesi faydalı olacaktır.

Bizim de katıldığımız ve doktrinde baskın olan ikinci görüşe göre ise kamu kurum ve kuruluşlarının taraf oldukları konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine TBK m.339 vd. hükümlerinin uygulanmalıdır.⁴⁶⁷

İnceoğlu'na göre, DİK m.75 özel hüküm değildir, asıl özel hüküm kiracıyı koruyan hükümlerdir; kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan konut ve çatılı işyeri kirası niteliğindeki kira sözleşmelerine TBK m.339 vd. uygulanması gerekir.⁴⁶⁸

Burcuoğlu, özel kanun genel kanun değerlendirilmesinde yeni kuralın eski kanunu bertaraf edeceği görüşündedir.⁴⁶⁹ Burcuoğlu'na göre metni oluşturan hukukçuların DİK ve kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmelerinin usul ve esaslarını belirleyen diğer kanunların farkında oldukları kuşkusuzdur ve buna rağmen TBK m.339/f.2'yi getirerek kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini dahil etmeyi amaçlamışlardır.⁴⁷⁰

Erzurumluoğlu'na göre, TBK m.339/f.2 emredici nitelikte bir hükümdür ve kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmeleri “özel hukuk” hükümlerine tabidir.⁴⁷¹

Yener'e göre, mazbut vakıflara ait malların DİK'ye göre “ihale ile kiraya verilmiş olması” kira sözleşmesinin özel hukuk sözleşmesi olduğu gerçeğini ortadan kaldırmaz; konut, han, otel, dükkan gibi çatılı yapılar bakımından TBK'nin üst norm

⁴⁶⁵ Ceran, a.g.e., s.79.

⁴⁶⁶ Aydoğdu, a.g.m., s. 153.

⁴⁶⁷ Burcuoğlu, Uygulama, s. 56; Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 116; İnceoğlu, C. II, s. 28-29; Özyakışır, a.g.t., s. 29; Günel, a.g.m., s. 849; Akyiğit, a.g.e., s. 143; Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 201; Doğan, a.g.m., 85; Eren, Borçlar, s. 396.

⁴⁶⁸ İnceoğlu, C. II, s. 28.

⁴⁶⁹ Burcuoğlu, Uygulama, s. 54.

⁴⁷⁰ Burcuoğlu, Uygulama, s. 54-55.

⁴⁷¹ Erzurumluoğlu, a.g.e., s. 116.

olduğu gözden kaçırılmamalıdır, taşınmazlar açısından kira sözleşmesi ve kiraya ilişkin hükümlere başvurulmalı tahliye davasına konu olan bir taşınmazın boşaltılabilmesi için DİK m.75'e başvurulmamalıdır, vakıfların kira işlemleri DİK dışına çıkarılmalı serbest piyasa koşullarına göre hareket edilerek kira gelirleri daha verimli şekilde elde edilebilir.⁴⁷²

6570 sayılı Kanun döneminde Özbudak'a göre, Belediyeye ait taşınmazlar 6570 sayılı yasanın kapsamına giriyorsa DİK'ye göre kiraya verilmiş olsa da DİK tahliyeler bakımından uygulama alanı bulmaz, tahliye açısından 6570 Sayılı Kanun uygulama alanı bulur.⁴⁷³

Doktrin kamu kurum ve kuruluşlarını konut ve çatılı işyeri kirası niteliğinde olmayan diğer kiralamalarında örneğin boş arsanın kiralınması, ürün kirası gibi kiralamalarda ihale kanunları ile kamu kurum ve kuruluşlarının konu ile ilgili özel yasaları uygulama alanı bulacağını kabul etmektedir.⁴⁷⁴ DİK m.75'te sayılan kamu kurum ve kuruluşlarının tahliyedeki kolaylığı, genel hükümlere göre kiraya verilen yerler ve ürün kirası niteliğindeki yerlerle sınırlıdır. İdare eğer konut ve çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazını tahliye etmek isterse TBK'deki tahliyeye ilişkin hükümlere başvurabilecek m.75'e başvuramayacaktır.

Kanun koyucu TBK m.339/f.2'de açıkça kamu kurum ve kuruluşları bakımından uygulanacağını belirtmiştir.⁴⁷⁵ DİK m.75 hükmü saklıdır dememiş, Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü İl Özel İdareleri ve Belediyeler ya da başkaca bir kamu kurum ve kuruluşunu hariç tutmamış bütün kamu kurum ve kuruluşlarını bu hükme dahil etmiştir. Kanun koyucunun kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kiralrı bakımından kiracının korunmasını amaçladığı açıktır. Ayrıca bu madde kiracıyı koruma düşüncesiyle de uyumludur. Tüm bu nedenlerle kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliyeler açısından da TBK'nin uygulanacağından tereddüt etmemek gerekir.

TBK m.339/f.2 uygulamada karşılaşılan sıkıntılara da çözüm getirmektedir. Örneğin bir kişi belediyeye ya da Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği vakfa ait çatılı işyerini bir yıllığına kiraladı, oraya yatırım yaptı, para bağladı, müşteri çevresi oluşturmak için çabaladı bir yılın sonunda İdare sözleşmeyi yenilemeyeceğini

⁴⁷² Yener, a.g.e., s. 109.

⁴⁷³ Coşkun Özbudak, "Belediyeye Ait Taşınmazların Kiralanması," *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, S. 58, Yıl 6, (Seçkin, Haziran 2011), s. 81-86.

⁴⁷⁴ Aydemir, a.g.e., s. 319.

⁴⁷⁵ Burcuoğlu, Uygulama, s. 56.

kendisine bildirdi DİK m.75'e göre kiralananın tahliyesini istedi. Bu durumda kiracının maddi ve manevi kayıpları olacak emekleri boşa gidecektir. TBK m.339/f.2'nin en önemli sonucu kiracıyı tahliyelere karşı korumaktır. İşyeri kiracısı kamu kurum ve kuruluşuna ait yer kir alıyor, işyeri için bir takım yatırımlar ve masraflar yapıyor sözleşmenin sonunda sözleşmede yenilemeye ilişkin bir düzenleme yoksa fuzuli şagil sayılıyor ve DİK m.75'e göre tahliye ediliyordu. Üstelik kurumlar sözleşmenin bitiminden sonra kira parası adı altında bedel alsalar da zaman geçtikten sonra DİK m. 1'e göre usulüne uygun "yeni bir sözleşme" yapılmadığı, kiracının "fuzuli şagil" olduğu gerekçesiyle işyeri kiracısını mülki amirin emriyle kolayca tahliye edebiliyorlardı. Bu durumun kiracının korunması prensibine uygun olmadığı açıktır. TBK m.339/f.2 ile bu durumun engellenmesi işyeri kiracısının korunması açısından çok önemli bir gelişmedir.

B. TBK m.347 ve DİK m.75'in Değerlendirilmesi

TBK'nin 347. maddesi konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin "bildirim yoluyla sona ermesini" düzenlemiştir. TBK m.347'ye göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmede kararlaştırılan sürenin geçmesi sözleşmeyi sona erdirmez, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden "en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça", sözleşme "aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır", kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.⁴⁷⁶

TBK m.347 kiracı veya kiraya veren açısından değil kiralananın niteliği açısından bir düzenleme getirmiştir, yani kiralanan konut veya çatılı işyeri ise bu hüküm uygulanır, kiracının veya kiraya verenin gerçek kişi, kamu tüzel kişisi, idare olmasının bir farkı yoktur.⁴⁷⁷ Dolayısıyla kamu kurum ve kuruluşların kiralamalarında kiracı "en az on beş gün önceden" sözleşmeyi sona erdirdiğini bildirmediği "kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış" sayılacak devam edecek ve kiracı sözleşme devam ettiği için fuzuli şagil durumuna düşmeyecektir. Kiraya veren kamu kurum veya kuruluşu kanunda sayılı tahliye nedenlerinden birini gerekçe göstermeden kira sözleşmesinin süresi sona erdi gerekçesiyle kiracının tahliyesini isteyemeyecektir.⁴⁷⁸ Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda her kiraya veren gibi kamu kurum ve kuruluşu da, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden "en az üç ay önce

⁴⁷⁶ Erzurumluoğlu, a.g.e., s.121; Aral ve Ayrancı, a.g.e., s. 327; Öz, a.g.e., s.75.

⁴⁷⁷ Günel, a.g.m., s. 849.

⁴⁷⁸ Günel, a.g.m., s. 848.

bildirimde bulunmak” koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Aydoğdu, kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kiralamalarında TBK m. 347/f.1 c.1’deki kira sözleşmesinin yenilenmesine ilişkin hükmün uygulama alanı bulmayacağını DİK halen yürürlükte olan bir kanun olduğu için susmayla ya da tarafların anlaşmasıyla kira sözleşmesinin yenilenmesinin söz konusu olmayacağını yeniden ihaleye çıkılması gerektiğini belirtmiştir.⁴⁷⁹ Yazar’a göre ilk ihale ile kiracılık hakkı kazanan kiracıya TBK m.347/f.1 c.1’de hüküm altına alınan yenileme imkanı sonucu kiracı sözleşmeye uygun davrandığı müddetçe ömür boyu işletme hakkı elde edebilecektir, bu durum ise emredici İhale Kanunlarına aykırı olacağını bu sebeple TBK döneminde de DİK m.75’in kamu kurum kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından da uygulama alan bulacağını düşünmektedir.⁴⁸⁰

Aydoğdu’nun kiracının sözleşmeye uygun davrandığı müddetçe ömür boyu işletme hakkı kazanacağı görüşüne katılmıyoruz. TBK m.347/f.1 c.2, “*Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir*”. Bu madde kiraya verenlere uzama yılının sonunda bildirimde bulunarak kira sözleşmesini son erdirmeye imkanı vermektedir. Kamu kurum ve kuruluşları da diğer kiraya verenler gibi bu madde hükümden faydalanabilirler. Böylelikle kiracının ömür boyu kiracının kira sözleşmesini devam ettirebilmesi gibi bir olanağı olmayacaktır.⁴⁸¹ Örneğin ihale ile iki yıllık çatılı işyeri kira sözleşmesi yapıldı, kiracı bildirimde bulunmadı kira sözleşmesi aynı koşullarda bir yıl uzadı on sene bu şekilde kira sözleşmesi uzadı on iki yıl geçtikten sonra on üçüncü yılın sonu itibarıyla kamu kurum ve kuruluşu en az üç ay önceden bildirimde bulunmak şartıyla kira sözleşmesini sebep göstermeden sona erdirebilecektir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri niteliğindeki kiralamaları bakımından TBK m.347/f.1 c.1 uygulama alanı bulacağını ve kiraya veren tarafı olan kamu kurum ve kuruluşlarının gerçek veya tüzel kişi kiraya verenleri gibi TBK m.347/f.1 c.2’ye göre uzama süresinin sonunda bildirimde bulunarak herhangi sebep göstermeden sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı olduğunu düşünüyoruz.

⁴⁷⁹ Aydoğdu, a.g.m., s. 153.

⁴⁸⁰ Aydoğdu, a.g.m., s. 154.

⁴⁸¹ Günel, a.g.m., s. 849.

TBK m.347. maddesi gereğince kiracı sözleşmeyi feshedilmedikçe aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılacaktır. Kamu kurum ve kuruluşları diğer kiraya verenler gibi TBK'nin konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinde yer alan tahliye nedenlerine dayanılarak kiracılarını tahliye ettirebileceklerdir.⁴⁸²

C. TBK m.347 ve DİK m.64'ün Değerlendirilmesi

DİK m.64, TBK m.347 hükümleri karşısında sıkıntı oluşturabilecek nitelikte bir hüküm olarak karşımıza çıkmaktadır. DİK m.64 kira sözleşmeleri için üst süre sınırı olarak "on yıldan" çok olamayacağına ilişkin hüküm getirmiştir. DİK m.65'e göre ancak, kiracı tarafından kurulacak ve tesisat yapılacak olan üretme yerleri "on beş yıla" kadar kiraya verilebilir.

TBK m.339/f.2 ile 6570 sayılı Kanun m.14'ün benimsendiği gerekçede bildirilmiştir. O halde DİK yürürlüğe girmeden önce 6570 sayılı Kanun m.11'i uygulayan Yargıtay kararının TBK döneminde de 6570 sayılı Kanun m.11'in hemen hemen karşılığı olan TBK m.347'nin uygulama alanı bulacağını kabul etmek gerekir.⁴⁸³ DİK m.64, TBK m.339/f.2 kapsamına girmeyen kiralar bakımından uygulanacaktır. Örneğin ürün kirası, boş arsa kirası bakımından DİK m.64 uygulama alanı bulacaktır.

D. TBK Yürürlüğe Girdikten Sonraki Yargıtay Kararları

Kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmeleriyle ilgili TBK yürürlüğe girdikten sonraki kararları incelendiğinde ilk zamanlar tahliyeler bakımından DİK m.75'i uyguladığını görmekteyiz.⁴⁸⁴ Başka bir kararında DİK'ye göre verilmemiş çatılı işyeri için TBK çatılı işyeri hükümlerini uygulamıştır.⁴⁸⁵

⁴⁸² Günel, a.g.m., s. 850.

⁴⁸³ Yarg. 6.HD, E.3454, K.2901, T.09.02.1973, "...Taşınmaz mal daha önce belediyece 2490 sayılı Kanun hükümlerine göre davalıya kiralanmış ve taraflar arsında 01.03.1968 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli sözleşme tanzim edilmiştir. 6570 sayılı Kanun m.14.gereğince 2490 sayılı...İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanunun hükümleri uygulanacağından, sözleşme 6570 sayılı Kanunun m.11 gereğince aynı şartlarla seneden seneye yenilenmiştir...Belediyenin taşınmaz malı yeniden ihaleye çıkarak kiraya vermesi kanuna aykırı bulunduğundan...mahkemenin bu hususu göz önünde bulundurması isabetsizdir", C. Erdoğan, a.g.e., s. 1259; Karş. Günel, a.g.m., s. 842, Yazar'a göre İhale Kanunlarının usule ilişkin düzenlemeleri konut ve çatılı işyeri kiralrı bakımından da uygulama alanı bulur.

⁴⁸⁴ Yarg. 6. HD, E. 2015/2506, K.2015/3710, T.15.04.2015, "...Dava, kiracılığın tespiti ve muarazanın giderilmesi istemine ilişkindir...Davacı vekili...davacının, davalı M...Belediyesine ait büfeyi 25/01/2010 başlangıç tarihli 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraladığını...DİK'e göre kiralanmış ise de, oluşan kiracılık ilişkisi nedeniyle TBK'nun m.347 hükmüne göre özel hukuk hükümlerinin uyuşmazlığa uygulanması gerektiğini belirtmiştir.. Davalı vekili,...dava konusu yerin DİK'a göre kiraya verildiğini belirterek, davanın reddini savunmuştur... Mahkemece, Taraflar arasında kira sözleşmesinin yapıldığı tarihte 6570 sayılı yasaya tabi olduğu...

Yargıtay TBK'nin yürürlüğe girdikten hemen sonraki yıllardaki kararlarına bakıldığında ilk zamanlarda TBK m.339/f.2'yi kamu kurum ve kuruluşlarına ait kira sözleşmelerine uygulamadığı görülmektedir. Yargıtay belediye kirası ile ilgili yeni tarihli bir kararında taşınır mı taşınmaz mı bunun tespit edilmesi yönünde karar vermiştir.⁴⁸⁶

TBK'nun m.339 "kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine konut ve çatılı iş yerleri kira hükümlerinin uygulanacağı" amir hükmü nedeniyle uyuşmazlığa TBK hükümlerinin uygulanacağı, bu nedenle mahkemeden alınmış bir tahliye kararı olmadan davalı belediye tarafından alınmış tek yanlı bir karar ile sözleşmeye son verilip tahliye isteminin yasal dayanağının bulunmadığı, gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir... Kiralananın DİK uyarınca ihale ile kiraya verildiği anlaşılmaktadır. (6570 Sayılı Yasanın m.14) TBK. m.339 "Hazine, Belediye, Vakıflar Genel Müdürlüğü ve İl Özel İdaresi" tüzel kişileri tarafından ihale yoluyla kiraya verilen taşınmazlar hakkında uygulanamaz. Davalı tarafından sözleşmenin süre bitiminde yenilenmeyeceği...tarihli ihtarla bildirildiğine göre sözleşmenin... tarihi itibarıyla sona erdiğinin ve bu tarihte davacının füzuli işgalci olduğunun kabulü gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 27.04.2019]; Yarg. 6. HD, E.2016/6434, K.2016/6024, "...Dava, kiracılık sıfatının tespiti istemine ilişkindir...Davacı kiracı vekili, ...müvekkilinin davalı belediyeye ait...ilçesi M. Mahallesi camii önünde bulunan çay ocağını ...dönemi için işletmek üzere 620.00 TL aylık kira bedeli üzerinden anlaşıklarını ve taraflar arasında kira sözleşmesi imzalandığını, müvekkilinin...tarihinde...Noterliği'nden ihtarname göndererek gerekli kira artışının yapılarak, kira sözleşmesinin aynı koşullar ile bir yıl daha uzatılmasını talep ettiği ancak davalı ...tarafından bu yazıya herhangi bir cevap verilmediğini, bu tarihten sonra da davalı tarafından bir ihale açılmadığını, daha sonra davalı tarafından bu işyerinin ihaleye çıkarılacağına dair ilanlar yapılmaya başlandığını ve...tarihli bir yazı ile müvekkiline bu işyerinin ...tarihinde ihalesinin yapılacağını bildirildiğini, uyuşmazlığın 6570 sayılı kanun ve borçlar kanunu uyarınca çözüleceğinin belirtildiğini 6570 sayılı kanun yürürlükten kalktığına göre TBK m.347'e göre sözleşmenin aynı koşullar ile bir yıl süre ile uzayacağını yine m.339'de de "kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümlerin uygulanacağı" belirtilmekle, sözleşmenin...yıl süre ile aynı koşulları ile uzamış olması nedeniyle füzuli işgalin bulunmadığı ve kiraya veren belediyenin sözleşme süresi bitimine kadar sözleşmeyi sona erdiremeyeceğini, müvekkilinin bu nedenle kiracılık sıfatının devam ettiğinin tespitine karar verilmesini istemiştir. Davalı vekili; Taşınmazın ihale ile kiraya verildiğini belirterek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece; Kira sözleşmesinin TBK m.339/2 delaletiyle TBK m.347'e göre aynı koşullarla ...'er yıl uzayacağı belirtilerek davanın kabulü ile davacının kiracılık sıfatının devam ettiğine...karar verilmiştir ...kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralananın ihale ile kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda DİK m.75 gereğince kira ilişkisi sözleşme süresinin bitiminde sona ereceğinden, TBK m. 339/2'nin olaya uygulanma imkanı yoktur..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 25.04.2019].

⁴⁸⁵ Yarg. 3. HD, E.2018/6691, K.2018/1089, T.01.11.2018, "...Davacının aynı taşınmazda daha önce köy tüzel kişiliği ile yapılan 01.03.2010 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli sözleşme ile kiracı iken, köy tüzel kişiliğinin kaldırılması belediyelere devri sonucu tarafların 31.03.2014 tarihli kira sözleşmesini imzaladıkları anlaşılmaktadır...Davalı...ile davacı arasındaki kira akdinin DİK'na göre yapılmadığı bildirilmiştir. Sözleşmede kiralananın restoran amacı ile kullanılacağı belirtilmiştir. Kira sözleşmesinin DİK'na göre yapılmamış olması ve kiralananın çatılı işyeri olması nedeniyle kiraya veren, süre bitimi nedeniyle kiracının tahliyesini isteyemez...Davalı belediyenin çatılı işyeri olan taşınmazın tahliye edilmesi yönündeki müdahalesi haksız olduğundan, davalı belediyenin bu müdahalesinin önlenmesine karar verilmesi gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 16.05.2019].

⁴⁸⁶ Yarg. 6. HD, E.2013/11011, K.2014/4128, T.01.04.2014, "...Davacı vekili...davalıya ait...parkı içinde bulunan kafeteryanın DİK gereğince yapılan ihale sonunda...2 yıl

Yeni tarihli bir kararında galip vasıf tespit edilmesi yönünde karar vermiştir.⁴⁸⁷

Yargıtay yakın tarihli bir kararında TBK m.339/2 i uygulamıştır.⁴⁸⁸

sürelî kira sözleşmesi ile davacıya kiraya verildiğini, davalının kira süresi dolmadan...park düzenlemesi nedeniyle davacının kiralanan taşınmazı tahliye ve anahtarı teslim etmesi gerektiğinin, yazılı olarak davacıya bildirdiğini, kira süresi sona ermeden davalı tarafından yapılan tahliye işleminin hukuka ve kanunlara aykırılık teşkil ettiğini belirtmiştir.... Davalı vekili... kira sözleşmesinin m.7'ne göre davalı belediyenin istediği zaman tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetme yetkisi olduğunu, davalı belediye encümeninin park düzenlemesine ilişkin encümen kararı gereği kiralananın yıkıma tabi tutulacağını bildirildiğini, işlemde kamu yararı olduğunu belirterek davanın reddini savunmuş, mahkemece, DİK 75/4 belediyeler hakkında uygulanamayacağı gerekçesiyle tahliye haksız kabul edilerek davanın kabulüne karar verilmiştir.... Kira sözleşmesinin m.7 "Belediyenin dilediği zaman tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedebileceği..." m.14'de "...kiralanan yere belediyenin ya da kamu kurum ve kuruluşlarınca ihtiyaç duyulması ve satışı halinde sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilebileceği ve kiracı belediyeden hiçbir hak ve tazminat talep edemeyeceği" kararlaştırılmıştır...Sürelî bir kira sözleşmesi ile kiralanan yerin kira süresi dolmadan davalı belediyece tahliyesinin talep edilmesi mümkün değildir. TBK'nun m.330.de düzenlenen taşınır kiralarda taraflardan her birinin üç gün önceden yapılacak fesih bildirimi ile sözleşme her zaman feshedilebilir. TBK'nun konut ve çatılı işyeri kiralama ilişkin hükümlerine tabi taşınmazlarda ise fesih ve tahliye sebepleri sınırlı olup kiralayanın her istediğinde tahliye hakkı bulunmamaktadır...kira sözleşmesinde "park içindeki kafeterya" olarak nitelenmiş olup kiralananın TBK'nun m.330 düzenlenen taşınır kirası hükümlerine mi yoksa TBK'nın m.339 vd. düzenlenen çatılı işyeri kirası hükümlerine mi tabi olduğu dosyadaki bilgi ve belgelerden anlaşılamamaktadır... kiralanan yerin (park içindeki kafeterya) nitelik ve vasfının araştırılarak(gerektiğinde yerinde keşif yapılarak) ile TBK'nun taşınır kirası hükümlerine mi yoksa çatılı işyeri hükümlerine tabi bir yer olup olmadığının tespiti,...sonuca göre davalının kira süresi dolmadan akdi feshinin haklı olup olmadığı belirlenmesi, feshin haklı olduğu kanaatine varılır ise davacının tazminat istemi ile ilgili bir hüküm verilmesi gerekir... " <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.05.2019].

⁴⁸⁷ Yarg. 3.HD, E.2017/4719, K.2018/1191, T.22.11.2018, "...Davacı;...taşınmazda dava dışı ...' in kiracı olduğunu, onun ölümü ile davalı belediye ile davalı ile kira sözleşmesi yaptıklarını, kamyon garajı niteliğindeki kiralananın ihale ile kiralandığını ancak davalının DİK uyarınca taşınmazı tahliye etmelerini istediğini ileri sürerek, çekişmenin önlenmesi ve kiracılık sıfatının tespitine karar verilmesini istemiştir...kiralananın galip vasfı anlaşılamamaktadır. Kiralanan hakkında uygulanacak yasa hükmünün belirlenmesi için öncelikle kiralananın galip vasfının belirlenmesi gerekir...TBK'nun m.347 ancak taşınmazın konut ya da çatılı işyeri vasfında olması halinde uygulanabilir ve kiralanan çatılı işyeri hükümlerine tabi ise süre bitimi nedeniyle tahliyesi istenemez....uyuşmazlığın çözümü için öncelikle mahallinde keşif yapılarak kiralananın galip vasfının belirlenmesi ve kiralananın TBK'nun genel hükümlerine mi, yoksa TBK'nun konut ve çatılı işyeri kiralama ilişkin hükümlerine mi tabi olduğu konusunda uzman bilirkişiden denetime elverişli rapor alınarak belirlenmesi gerekir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 01.05.2019].

⁴⁸⁸ Yarg. 3. HD, E.2018/35, K.2018/10668, T.16.10.2018, "...Davacı, davalıya ait taşınmazda 1991 yılından itibaren kiracı olduğunu, kira sözleşmesinin her yıl yenilenerek devam ettiğini, 2016 yılı için yenilenen kira sözleşmesinde, 2015 yılı kira sözleşmesinin sonu olan 31/12/2015 tarihinden 19/02/2016 tarihinde yeni kira sözleşmesi imzalanana kadarki dönem için...taşınmazda işgalci olduğu gerekçesiyle toplam 378.950,00TL cezai tutarın ödenmesi gerektiğine ilişkin sözleşmede hüküm yer aldığını....İlk taksidi ödemiş olmasının borcu kabul anlamına gelmediğini,...işgalci konumunda olmadığını...taşınmazı kira sözleşmesine dayanarak kullandığını belirterek...borçlu olmadığını tespitine karar verilmesini talep etmiştir. ...Davalı, davacı tarafından eczane olarak işletilen taşınmazın DİK hükümleri doğrultusunda kiraya verildiğini,...davacının sözleşme süresi sona erdiği halde taşınmazı idareye teslim etmediğini belirtmiştir....Mahkemece...kira sözleşmesinin m.14 ve şartnamenin m.17'de düzenlenen cezai şartların oluştuğu,...davanın reddine karar vermiştir.

Yargıtay bazı kararlarında DİK m.75'te sayılan kamu kurum ve kuruluşlarından olup olmamasına göre değerlendirme yapmıştır.⁴⁸⁹ Kanımızca bu değerlendirme doğru bir değerlendirme değildir. Artık kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde adı geçen kurumlara tahliye sağlanan kolaylık ortadan kalkmıştır, bu sebeple kamu kurum ve kuruluşlarının bu sayılan yerlerden olup olmamasının da konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından bir önemi kalmamıştır. Kiralananın niteliğine göre göre konut ve çatılı işyeri mi buna göre değerlendirme yapılması daha uygun olacaktır.

Davacı vekilinin istinaf başvurusunun reddin karar veren Bölge Adliye Mahkemesince, kiralananın davalı.... tarafından DİK 51/g maddesi gereğince pazarlık usulüyle davacıya kira sözleşmesi ile kiraya verildiği konusunda taraflar arsında uyuşmazlık bulunmadığı, kiralananın çatılı işyeri olup TBK ..maddesi uyarınca süre bitimi nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesinin istenemeyeceği ancak yasada belirtilen tahliye sebeplerinden birine dayanılarak taşınmazın tahliyesinin istenebileceği,...davacının imzaladığı 23/02/2016 tarihli sözleşmenin m.3'de hesaplanan cezai şartın davacı tarafından kabul edildiği.....sözleşme hükmü tarafları bağlayıcı nitelikte olduğu,.....davacının tacir olup basiretli bir tacir gibi davranmak yükümlülüğü altında olduğu....belirtilerek davacı vekilinin istinaf talebinin reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.....Dava konusu taşınmaz her ne kadar DİK gereğince ihale ile kiraya verilmiş ise de DİK m.75, ... ait taşınmazlar hakkında uygulanacak olup sözleşme tarihi itibarıyla davalı kuruma ait taşınmazlara uygulanabilme olanağı bulunmamaktadır...taraflar arasındaki 31/12/2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ya tarafların birbirlerine uygun fesih bildiriyle ya da mahkeme kararı ile ya da kiralananın yok olmasıyla sona erer. Dava konusu taşınmaz çatılı işyeri vasfında olduğundan kiraya veren süre bitimi ile kira sözleşmesini sona erdiremez. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri TBK. nun m.347/1'e göre aynı şartlarla birer yıl uzamış sayılır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının tahliyesi için TBK m.339 vd. belirtilen nedenlere dayanılarak davanın açılması gerekir. Taraflar arasındaki kira ilişkisine DİK m.75 uygulanamayacağından davacıyı füzuli şağil olarak kabul etmek mümkün değildir...31.12.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiralanda davacının kiracılık sıfatı başlamış olup, çatılı işyerinde kira süresinin bitimi ile sözleşme kendiliğinden sona ermeyeceğinden, 23/02/2016 tarihli sözleşme imzalandığında da davacının kiracılık sıfatı devam etmektedir...davacıdan kira sözleşmesinin m.14'e göre cezai şart talep edilmesi yasaya uygun değildir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 25.04.2019].

⁴⁸⁹ Yarg. 6. HD, E.2015/3132, K.2015/11384, T.23.12.2015, "...Kiralananın davalı Ç.. R.. tarafından DİK 51/g maddesi gereğince pazarlık usulü ile davacıya ...başlangıç tarihli, 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraya verildiği konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık yoktur...DİK m.75'te adı geçen kurumlar arasında yer almayan davalı Rektörlük hakkında DİK m.75'nin f.3,f.4 uygulanabilmesi mümkün değildir. Kiralananın niteliği sözleşmede akaryakıt istasyonu, hizmet binası olarak gösterilmiştir. Kiralananın galip vasfının çatılı işyeri niteliğinde olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Kiralananın galip vasfı çatılı işyeri ise davacı TBK m.347'e göre süre bitimi nedeni ile sözleşmenin sona erdirilmesini isteyemez ancak yasada belirtilen tahliye sebeplerinden birine dayanarak taşınmazın tahliyesini isteyebilir. Taşınmazın üstün vasfının açık alan olarak tespiti halinde sözleşme TBK m.327 uyarınca süre sonunda kendiliğinden sona erer...mahkemece kiralananın galip vasfı tespit edilerek uygulanacak yasa hükmü belirlendikten sonra yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda bir karar vermek gerekirken kiralananın DİK'e göre ihale ile kiraya verildiği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir..." <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 24.05.2019].

Yargıtay kamu kurum ve kurulu tarafından ihale ile kiraya verilen açık otoparkın genel hükümlere tabi olduğu yönünde karar vermiştir.⁴⁹⁰

⁴⁹⁰ Yarg. 6. HD, E.2016/2755, K.2016/2420, T.28.03.2016, “...Kiralanan, davalı kiracıya ...tarihinde, 3 yıllık sözleşme ile DİK gereği ihale suretiyle kiraya verilmiştir... Davalı kiracı sözleşme bitiminden itibaren fuzuli şagil durumuna düşmüştür. YHGK'nun 22.12.2010 gün ve 2010 /13-671-696 sayılı kararı da bu doğrultudadır...davaya konu kiralanan bilirkişi raporunda belirlendiği üzere ve çatılı iş yerlerine ilişkin olarak kira bedelinin belirlenmesi TBK 10.000 m2 yüz ölçümüne sahip açık otopark olup TBK'nun genel hükümlerine tabidir...genel hükümlerine tabi yerlerde bedel tespiti mümkün değildir...” <https://karararama.yargitay.gov.tr> [Erişim 29.04.2019].

SONUÇ

Kira sözleşmesinin konut ve işyeri kirası sayılabilmesi için kiralananın niteliğinin konut veya çatılı işyeri olması ve tarafların sözleşmedeki kullanım amacı önemlidir. Konut dış etkenlere karşı korumalı, barınma ihtiyacını karşılamalı ve kişinin mahremiyetini korumalı, güvenli olmalıdır. Çatılı işyeri için çatılı olma ve kiracının ekonomik veya mesleki faaliyetlerine hizmet etmesi şartı aranmaktadır, işyerinde insan unsuru da olmalıdır. TBK uygulama alanını çatılı işyerleri olarak belirlemiş çatısız işyerlerini kapsam dışı bırakmıştır. Taşınır ya da taşınmaz olması uygulama alanı belirlenmesinde bir kıstas değildir. Taşınır eşya gerekli niteliklere sahipse konut ve çatılı işyeri kirasının konusunu oluşturabilir. Baraka, kulübe, prefabrik yapılar, bungalov evler konut ve atılı işyeri kirasına konu olabilirler.

TBK m.339 kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar bakımından da uygulama alanı bulacaktır. TBK niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı aydan veya daha kısa süreli kiralananlarını kapsam dışı bırakmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin büyük bir kısmı kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerdir. Kiracının kira sözleşmesinin yanında KMK'den kaynaklanan bir takım hakları ve borçları vardır. Kat mülkiyetine tabi olan yerlerde ortak yerlerin kiralanabilir. Kapıcı, kalorifer dairesi, sığınak gibi ortak yerler konut veya çatılı işyeri olarak kiraya verilebilir. Çatıya baz istasyonu kurulması, duvarların reklam amacıyla kiralanması, bahçenin kiralanması ise kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlere tabidir. Ortak yerler kat maliklerinin oybirliği ile kiraya verilebilir.

Öğrenci yurtları konut kirası niteliğinde değildir. Kapıcı dairesi kapıcılık sözleşmesi neticesinde kapıcıya verilmişse konut kirası olarak değerlendirilemez. Aynı şekilde lojmanlar da konut kirasına konu olamazlar.

Mabetlerin kiraya verilmesi konusunda bir yasaklama olmasa da ibadethaneler kamu malı niteliğinde olduğu için kiraya verilemezler. İbadet amacıyla yapılmayan, camiye gelir sağlamak amacıyla inşa edilen dükkanların kiraya verilmeleri mümkündür. Bu yerler ibadet etmek amacıyla yapmadıkları için uygulama alanına girerler.

TBK m.358 ürün kiralari bakımından kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlere atıf yapmıştır. Bu nedenle ürün kirası niteliğinde olan konut ve çatılı işyeri için TBK

m.339 vd. uygulama alanı bulmayacaktır. Ürün kiralari bakımından konut ve çatılı işyeri kiralari iliskin hükümler uygulanabilecek şekilde bir düzenleme yapılması yerinde olurdu.

Yargıtay hem çatılı hem çatısız alanlar bulunan kira sözleşmeleri açısından baskın vasfa göre değerlendirme yapmakta baskın vasfı çatılı ise çatılı işyerine iliskin düzenlemeleri uygulamakta, çatılı değil ise genel hükümleri uygulamaktadır. Çatılı olma durumunun dar olarak yorumlanması işyeri kiracısının korunması bakımından yerinde olacaktır.

Büfeler çatılı işyeridir. Arsa olarak kiralanan bir yere daha sonra kiracı tarafından yapı yapılmışsa kiraya verenle anlaşarak yapılmışsa çatılı işyeridir, haberi olmadan yapılmışsa çatılı işyeri değildir. Akaryakıt istasyonları bünyesinde market, lokanta gibi üstü örtülü yerler barındırıyorsa kiralananın baskın vasfı çatılı ise çatılı işyeri kirasına söz konusu olur.

Alışveriş merkezlerindeki mağazalar çatılı işyeri kirasına tabidir. Alışveriş merkezindeki stantlar da aynı çatı ile örtülüdür ve stantların metrekare olarak sınırları belirlidir, bu bakımdan çatılı işyeri olduklarının kabulü gerekir. Alışveriş merkezlerinde esnafa ve geleneksel sanatları icra edenlere yer ayrılması olumlu bir düzenleme olmakla birlikte uygulamada pek fazla hayata geçememiştir. Esnaf ve sanatkarların alışveriş merkezlerindeki kiralamalarında daha düşük kira bedelleri alınması yerinde olacaktır.

Dernek ve vakıflar kiracı veya kiraya veren olarak kira sözleşmesinin tarafı olabilirler. Dernek ve vakıfların kiracı olarak yapmış oldukları kiralamalar çatılı işyeri kirası olarak değerlendirilmelidir.

Kiracı kiralananı karma amaçla hem konut hem de işyeri olarak kullanıyorsa kural olarak TBK m.339'un uygulama alanına girmektedir. Home ofislerin konut kirası mı çatılı işyeri kirası mı olduğunun önemi tahliyeler bakımından karşımıza çıkmaktadır. Baskın kullanım şekli işyeri ise o zaman ertelenen hükümler uygulama alanı bulacak, konut ise ertelenen hükümler uygulama alanı bulmayacaktır. Hazır ofisler çatılı işyeridir. Paylaşmalı ofis ve sanal ofislerin çatılı işyeri olup olmadıkları tarafların arasındaki sözleşmeye ve tarafların kullanım amacına göre belirlenir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının konut ve çatılı işyeri niteliğindeki kira sözleşmelerinde TBK m.339 vd. uygulama alanı bulacaktır. Tahliyeler bakımından DİK m.75 uygulanmayacaktır, TBK uygulama alanı bulacaktır.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332)*, 4.bs. İstanbul: Beta, 2017, (kıs. Acar, Kira).

Acar, Faruk. *Aile Hukukumuzda Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*. 5.bs. (Ankara: Seçkin, 2016), (kıs. Acar, Aile).

Acar, Faruk. "Türk Borçlar Kanunu'nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet." *Legal Hukuk Dergisi*, S. 34, Yıl 3, (Ekim 2005), s. 3677-3702, (kıs. Acar, Sempozyum).

Akıncı, Şahin. "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi". *AÜHFD*, (Yıl 2008), C. 57, S. 3, s. 33-50, dergiler.ankara.edu.tr [Erişim 14.03.2019].

Akipek, Jale, Akıntürk, Turgut, Derya, Ateş. *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku Birinci Cilt*. 14.bs. İstanbul: Beta, 2018.

Akyılmaz, Bahtiyar, Sezginer Murat, Kaya, Cemil. *Türk İdare Hukuku*. 6.bs. Ankara: Seçkin, 2015.

Akyiğit, Ercan. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin, 2012.

Alkibay, Sanem, Tuncer, Doğan, Hoşgör, Şeref. *Alışveriş Merkezleri ve Yönetimi*. Ankara: Siyasal Kitapevi, 2007.

Altun, Ertan. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut Ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi." Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi, 2013.

Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I*. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015.

Aral, Fahrettin ve Ayrancı, Hasan. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 11.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2015.

Argın, Sadık Can. "Prefabrike Sanayi Yapılarında Maliyete Etki Eden Unsurlar." Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, 2018.

Arpacı, Abdülkadir. “Konut Ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?.” *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. V, S. 2, (Yıl 2008), s. 3-7, (kıs. Arpacı, Aynı Hüküm)

Arpacı, Abdülkadir “Türk Borçlar Kanunu’nun Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi Ve Kefalet.” *Legal Hukuk Dergisi*, S. 34, Yıl 3, (Ekim 2005), s. 3677-3702, (kıs. Arpacı, Sempozyum).

Arpacı, Abdülkadir. *Kira Hukuku ve Uygulaması*. İstanbul: Temel Yayınları, 2002, (kıs. Arpacı, Kira).

Atamer, Yeşim. “Genel İşlem Koşulu mu Bireysel Pazarlıkla kurulan Sözleşme mi?” *Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu*, derleyen Çiğdem Kırca, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013, s. 103-137.

Ayan, Mehmet ve Ayan, Nurşen. *Kişiler Hukuku*. 8.bs. Ankara: Seçkin, 2016.

Aydemir, Efrail. *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*. 4.bs. Ankara: Seçkin, 2016.

Aydoğdu, Murat ve Kahveci, Nalan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*. 3.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.

Aydoğdu, Murat. “Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Akdettikleri Kira Sözleşmelerinde Uygulanacak Ve Uygulanmayacak Türk Borçlar Kanunu Hükümleri.” *İzmir Barosu Dergisi*, Yıl 79, (Mayıs 2014), S. 2, s. 142-158, (Çevirimiçi), <https://izmirbarosu.org.tr> [Erişim 01.05.2019].

Ayhan, Fatma. *İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi*. İstanbul: Oniki Levha, 2013.

Aykul, Ömer. *Yeni Vakıflar Hukuku*. 2.bs. Ankara: Seçkin, 2015.

Badur, Emel. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya.” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. Yıl 7, S.27, (Temmuz 2016), s. 155-179, <https://docplayer.biz.tr> [Erişim 09.04.2019].

Ballar, Suat. *Yeni Vakıflar Hukuku*. 5.bs. İstanbul: Der Yayınları, 2015.

Baş, Güray Yusuf. “Prefabrike Konut Üretiminde Kullanılan Yapım Sistemlerinin Malzeme Türüne Göre Analizi.” (Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, 2019).

Başaran, Ece. “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?.” *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, Yıl 4, S. 38, (Seçkin, Ekim 2009), s. 55-69.

Belen, Herdem. "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler." *İstanbul Barosu Dergisi*, (Mayıs-Haziran, 2013), C. 87, S. 2013/3, s. 106-137, <https://www.istanbulbarosu.org.tr> [Erişim 01.04.2019].

Burcuoğlu, Haluk. *Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri I Quo Vadis (Nereye) II Nihayet*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2016, (kıs. Burcuoğlu, Uygulama).

Burcuoğlu, Haluk. "Yeni Borçlar Kanunu Taslağının Değerlendirilmesi 1.Çalışma Oturumu" derleyen Nahit Özen, İktisadi Araştırmalar Vakfı, s. 15-58, www.iav.org.tr [Erişim 11.04.2019], (kıs. Burcuoğlu, Taslak).

Burcuoğlu, Haluk. *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 1993, (kıs. Burcuoğlu, Tahliye).

Ceran, Mithat. *Kira Sözleşmesi Tahliye* Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.

Ceylan, Ebru. "Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi." *TBB Dergisi*, (Yıl 2017), (128), s. 203-230, tbbdergisi.barobirlik.org.tr [Erişim 04.05.2019].

Ceylan, Rumeysa, Özbakır, Buket Ayşegül, Erol, Işıl, Alışveriş Merkezlerinin Türkiye'deki Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi (1), METU JFA (2017/2) (34:2), s. 245- 264, jfa.arch.metu.edu.tr [Erişim 16.05.2019].

Çakır, Sabri. "Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu Ve Üretilen Politikalar." *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (Mayıs 2011), S. 23, s. 209-222, dergipark.gov.tr [Erişim 22.03.2019].

Çelik, Kemal. "Avm Kira Sözleşmeleri Ve Genel İşlem Koşulları." <http://www.turkhukuk sitesi.com> [Erişim 13.05.2019], (kıs. Çelik, Genel İşlem Koşulları)

Çelik, Kemal. "AVM Yönetimleri Ve Kiracıları." <http://www.turkhukuk sitesi.com> [Erişim 13.05.2019], (kıs. Çelik, Yönetim)

Demiroğlu, Huriye Reyhan. "Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu." *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XX, S. 1, (Yıl 2016), s. 65-99, webftp.gazi.edu.tr [Erişim 16.05.2019].

Delipınar, Yusuf Can. *Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi*. İstanbul: Oniki Levha, 2016.

Doğan, Murat. “*Türk Borçlar Kanunu’nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Konu Bakımından Uygulama Alanı, Çankaya Üniversitesi’nin 20. Kuruluş Yılı Etkinlikleri Evrensel Hukuk İlkeleri Işığında Türk Medeni Hukukunda Değişimler Sempozyumu*”, hazırlayan Emel Badur ve Gamze Turan Başara. Ankara: Seçkin, 2016, s. 69-86.

Dural, Mustafa ve Ögüz, Tufan. *Türk Özel Hukuku C. II Kişiler Hukuku*. 19.bs. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2018.

Erçin, Ferhat. “Büyük Ticaret Merkezlerinin İçinde Bulunan Koridor, Sahanlık, Merdivan Altı Ve Benzeri Bölümlerde Kiraya Verilen Yerlerin Tahliye Davalarında Musakkafılık Kavramının Etkisi Ve 6570 Sayılı Yasanın Uygulanma Zorunluluğu.” *İstanbul Barosu Dergisi*, (Yıl 2008), C. 82, S. 1, s. 59-78, <https://www.istanbulbarosu.org.tr> [Erişim 17.04.2019].

Erdoğan, Celal. *Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları*: 10.bs. Ankara: Seçkin, 2000, (kıs. C. Erdoğan).

Erdoğan, Hasan. *Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*. 2.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2010, (kıs. H. Erdoğan).

Erdoğan, Sibel. “Yeni Emek Sistemleri: Ev Ofis Sistemi Üzerine Bir İnceleme.” Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi.

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 21.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2017, (kıs. Eren, Genel).

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 6.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2018, (kıs. Eren, Borçlar).

Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*, 4.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016, (kıs. Eren, Mülkiyet).

Ertaş, Şeref, Cumalıoğlu, Emre, Serdar, İlknur. *Eşya Hukuku*. 12.bs. İzmir: Barış Yayınları, 2015.

Erzurumluoğlu, Erzan. *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*. 6.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.

Esener, Turhan ve Gündoğdu, Fatih. *Borçlar Hukuku I*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.

Esener ,Turhan ve Güven, Kudret. *Eşya Hukuku*. 6.bs. Ankara: Yetkin Yayınları, 2015.

Feyzioğlu, Feyzi Necmettin. *Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*. 4.bs. İstanbul: Fakülteler Matbaası,1980.

Gedik, Mehmet Gökalp. "Prefabrike Yapılarda Birleşim Bölgelerinin Düzenlenmesi Ve Tasarımı." Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, 2014.

Germeç, Mahir Ersin. *Kat Mülkiyeti Hukuku*. 8.bs. Ankara: Seçkin, 2019, (kıs. Germeç, Kat Mülkiyeti).

Germeç, Mahir Ersin. "Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri." *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, C. 10, S. 104, (Seçkin, Nisan 2015), s. 32-42, (kıs. Germeç, Borçlar).

Germeç, Mahir Ersin. "Kat Mülkiyeti Kanunu'na Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması." *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, C. 11, S. 118, (Seçkin, Haziran 2016), s. 99-108, (kıs. Germeç, Ortak Yerler).

Gezder, Ümit. *Türk Medeni Hukuku, Başlangıç-Kişiler-Aile Hukuku Soru ve Cevapları*. İstanbul: Beta, 2014.

Gökyayla, Emre. *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu, C. II, Özel Borç İlişkileri*. Editörler Kurulu, Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, H. Murat Develioğlu. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018, (kıs. Gökyayla, Şerh).

Gökyayla, Emre. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı." s. 1203-1251, <https://journal.yasar.edu.tr> [Erişim 05.11.2018], (kıs. Gökyayla, Uygulama Alanı).

Görmez, Mustafa. "Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Uyarlanması," Yüksek Lisans Tezi. Bahçeşehir Üniversitesi, 2018.

Gözübüyük, A. Şeref ve Tan, Turgut. *İdare Hukuku*, C. I, Genel Esaslar. 12.bs. Ankara: Turhan Kitapevi, 2018.

Gümüüş, Mustafa Alper. *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*. 2.bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.

Günay, Hüseyin. *Dernekler Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2015.

Günday, Metin. *İdare Hukuku*, 10.bs. Ankara: İmaj Yayınevi, 2011.

Günel, Mustafa Cahit. “Kamu Kurum Ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk.” *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. LXXII, S. 1, (Yıl 2014), s. 831-850, dergipark.gov.tr>iuhfm>issue [Erişim 10.04.2019].

Güneysu, Fatma Zekiye. “Avrupa Standartlarına Göre Türkiye’de Alışveriş Merkezi Eğilimi.” Yüksek Lisans Tezi. İstanbul, 2018.

Hatemi, Hüseyin ve Gökyayla, Emre. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. 3.bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2015.

Hatemi, Hüseyin, Serozan, Rona, Arpacı, Abdülkadir. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: Filiz Kitapevi, 1992.

Hekim, Aylin. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347).” Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi, 2018.

Helvacı, Serap ve Erlüle, Fulya. *Medeni Hukuk*, 5.bs. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2018.

İşıkpınar, Ülkü. “Türkiye’de İç Göçler Ve Toplumsal Dayanışma Bir Saha Çalışması Örneği Olarak İstanbul Sivas Dayanışma Derneği(SİDAD) Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2000).

İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku, C. I*. İstanbul: Oniki Levha, 2014, (kıs. İnceoğlu, C. I)

İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku, C. II*. İstanbul: Oniki Levha, 2014, (kıs. İnceoğlu, C. II).

İlkutlu, Uğur. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli.” Yüksek Lisans Tezi. Başkent Üniversitesi, 2018.

İnal, Nihat. *Apartman Site Toplu Konut Devre Mülk Yönetimi*. 4.bs. Ankara: Seçkin, 2019.

İpek, Eyüp. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler.” *TBB Dergisi*, (Yıl 2012) S. 102, s. 59-92, tbbdergisi.barobirlik.org.tr [Erişim 11.04.2019].

Kaplan, İbrahim. *Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi*. 3.bs Ankara: Yetkin Yayınları, 2013.

- Kaplan, İbrahim. "Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Görüşlerim." *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, Yıl 3, S. 25, (Seçkin, Eylül 2008), s. 17-37, (kıs. Kaplan, Görüşlerim).
- Kara, Hacı. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yeni Düzenlemeler." *TBB Dergisi* (Yıl 2013) 107, s. 353-388, tbbdergisi.barobirlik.org.tr [Erişim 17.04.2019].
- Kırmızı, Mustafa. *Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*. Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.
- Kibar, Ferdi. "Dernekler ve Sanal Ofisler" stk.master.com [Erişim 10.05.2019].
- Konyalıoğlu, Selen. "Tüketicilerin Alışveriş Merkezi (AVM) Tercihlerinde Avm Yönetiminin Önemi." Yüksek Lisans Tezi. İstanbul, 2014.
- Köstekçi, Yaşar. *Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Nebioğlu Öner, Şebnem. *Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.
- Okay, Suphi Nahit. "Türk İş Hukuku Açısından Konut Kapıcıları Ve Kapıcılık." s. 40-56, dergipark.gov.tr>article-file, [Erişim 03.03.2019].
- Oğuzman, M. Kemal, Seliçi, Özer, Özdemir Oktay Saibe. *Eşya Hukuku*. 21.bs. İstanbul: Filiz Kitapevi, 2018.
- Oğuzman, M. Kemal ve Öz, M. Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler. C. I*, 14.bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2016.
- Öz, Turgut. *Yeni Borçlar Kanunun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler*. 3.bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Özbudak, Coşkun. "Belediyeye Ait Taşınmazların Kiralanması." *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, S. 58, Yıl 6, (Seçkin, Haziran 2011), s. 81-86.
- Özdemir, Süleyman, Ersoy, Halis Yunus, Sarıoğlu, Halil İbrahim. "Küçük Girişimciliğin Artan Önemi ve KOBİ'lerin Türkiye Ekonomisindeki Yeri." s. 173-230, dergipark.gov.tr>dowload>article-file [Erişim 02.05.2019].
- Özdoğan, Mustafa ve Oymak, Tuba. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye*. Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.
- Özen, Esin. "Prefabrik Yapıların Tasarımı Ve Çelik Yapılar İle Metraj Kıyaslaması." Yüksek Lisans Tezi, Celal Bayar Üniversitesi, 2009.

Özyakışır, Özkan. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli.” Doktora Tezi. Gazi Üniversitesi, 2018.

Ruhi, Ahmet Cemal. *Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2011.

Safarov, Gulmammad. “Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası.” Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, 2015.

Saka, Zafer. *Dernekler Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.

Selçuk, Emre. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri.” Yüksek Lisans Tezi. Bahçeşehir Üniversitesi, 2018.

Serozan, Rona. *Medeni Hukuk Genel Bölüm/ Kişiler Hukuku*. 8.bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018.

Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*. 6.bs. Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları, 2018.

Sonkurt, Mustafa. “Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin İhtiyaç Sebebiyle Sona Ermesi.” Yüksek Lisans Tezi. Dicle Üniversitesi, 2018.

Şakar, Müjdat. “Bireysel İş Hukuku Açısından Kapıcıların Hukuki Durumu.” *Yargıtay Dergisi*, s. 130-155, www.yargitaydergisi.gov.tr>ocak1985, [Erişim 03.03.2019].

Şengül, Mehmet. “Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler Ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı.” *TBB Dergisi*, (Yıl 2018), S. 137, s. 337-374, tbdersisi.barobirlik.org [Erişim 17.04.2018].

Şıpka, Şükran. *Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. m. 194)*. 2.bs. İstanbul: Beta, 2004.

Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 4.bs. İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.

Tunaboğlu, Müslim. *Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları*. C. II, Adil Yayınevi, 1999.

Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C. II. 3.bs. İstanbul: Sermet Matbaası, 1977.

Ural Çınar, Nihal. *Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: Oniki Levha, 2014.

Uygur, Turgut. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. II, Madde 237-649*. 2.bs. Ankara: Seçkin, 2012.

Uzun, Fatih, Gül, Emre, Gül, Atilla, Uzun, İsmail, Uzun, Ömer Faruk. Alışveriş Merkezlerinin Mekansal Kullanımlarının Ve Kullanıcı Eğilim Ve Beklentilerinin İrdelenmesi; Isparta Kenti Örneği, *Süleyman Demirel Üniversitesi Mimarlık Bilimleri Ve Uygulamaları Dergisi (MBUD)* (Yıl 2017), 2(1):1-16, s. 1-16, dergipark.gov.tr [Erişim 06.04.2019].

Türkmen, Ahmet. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, (2015/1), s. 341-368, www.ankarabarosusu.org.tr.

Yavuz, Cevdet, Acar, Faruk, Özen, Burak. *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*. 15.bs. İstanbul: Beta, 2018.

Yavuz, Nihat. “Türk Borçlar Kanun Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme Ve Öneriler.” *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, S. 20, Yıl 2, (Seçkin, Nisan 2008), s. 51- 61, (kıs. N. Yavuz, Tasarı).

Yavuz, Nihat. *Kira Hukuku*. 7.bs. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, (kıs. N. Yavuz, Kira).

Yener, M. Serhat. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Açıklamalı-İçtihatlı Vakıf Kira Hukuku*. 2.bs. Ankara: Bilge Yayınevi, 2015.

Zevkliler, Aydın ve Gökyayla, Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17.bs. Ankara: Turhan Kitapevi, 2017.

İNTERNET KAYNAKLARI

dergiler.ankara.edu.tr

dergipark.gov.tr

esnaf.gtb.gov.tr

<https://docplayer.biz.tr>

<https://journal.yasar.edu.tr>

<http://kamara.com.tr>

<https://karararama.yargitay.gov.tr>

<https://emlakkulisi.com>>bungalov-ev-nedir

<https://www.istanbulbarosu.org.tr>

<https://izmirbarosu.org.tr>
<http://www.ttb.org.tr>
jfa.arch.metu.edu.tr
kararlaryeni.anayasa.gov.tr
maslak.kolektifhouse.co/paylaşmalı/ofis
Prefabrikevfiyatları.com
stk.master.com
tbbdergisi.barobirlik.org.tr
webftp.gazi.edu.tr
www.ankarabarusu.org.tr
www.dernekler.gov.tr
www.hukukmedeniyeti.org
www.iav.org.tr
www.istanbuldernekler.gov.tr
www.kararara.com
www.kazanci.com
www.kosgebkredisi.com
www.kykistanbul.com
www.servcorp.com.tr
www.swissoffices.com
www.tdk.gov.tr
www.tesk.org.tr
www.turkhukuksitesi.com
www.yargitaydergisi.gov.tr

Özgeçmiş

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı: Merve Boztepe

Uyruğu: T.C

Doğum Tarihi ve Yeri: 1982, İstanbul

Elektronik Posta: mervekultur@mynet.com

EĞİTİM

Derece	Kurum	Mezuniyet Yılı
Lisans	İstanbul Kültür Üniversitesi, Hukuk(Tam Burslu)	2007
Yüksek Lisans	İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Özel Hukuk	2019

İŞ TECRÜBESİ

Serbest Avukat

YABANCI DİLLER

Orta düzeyde İngilizce.

Başlangıç düzeyinde Arapça.

HOBİLER

Çiçekler, bulmaca çözmek, müzik, resim yapmak.