

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 350. MADDESİ KAPSAMINDA KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN İHTİYAÇ SEBEBİYLE KONUTUN DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ^(*)

Kübra Nur GÜNEŞ SEFİL^(**)

Öz

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun özel borç ilişkileri başlığı altında düzenlenen kira sözleşmelerinin ikinci ayırımında konut ve çatılı iş yeri kiralarına özgü maddelere yer verilmiştir. Konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmeleri genel hükümlerde belirtilen sebeplerle sona erebileceği gibi kiraya verenden ya da kiracıdan kaynaklanan sebeplerle bildirim veya dava yoluyla sona erebilir. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yoluyla sona erme halleri TBK 350 ile 351. maddelerde düzenlenmiştir. Kiraya verenin ve yakınlarının gereksinimleri sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesi TBK 350. maddenin ilk fıkrasında düzenlenmiştir.

TBK 350. maddesinin ilk fıkrası ile kiraya veren tarafından kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri ihtiyacı olduğunda tahliye davası açılarak kiracıyı tahliye edebileceği düzenlenmiştir. Çalışmamızda kiraya verenin ve kanunda belirtilen diğer kişilerin gereksinimleri, konut ihtiyacı bakımından incelenmiş olup ihtiyacın samimi, zorunlu olması hususu doktrin ve Yargıtay kararları göz önünde bulundurularak incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler

Kira, Kiraya Veren, İhtiyaç, Tahliye, Konut.

^(*) Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 09.05.2023 - Kabul Edildiği Tarih: 28.05.2023.

Atıf Şekli: Kübra Nur Güneş Sefil, "Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesi Kapsamında Kiraya Verenden Kaynaklanan İhtiyaç Sebebiyle Konutun Dava Yoluyla Tahliyesi", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIII, S. 1, 2023, s. 873-900.

DOI: 10.52273/sduhfd..1294379.

^(**) Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Öğrencisi.

E-posta: av.kubranurgunes@outlook.com.

Orcid: <http://orcid.org/0009-0005-3469-0673>.



EVACUATION OF THE HOUSE DUE TO THE NEED ARISING FROM THE LESSOR WITHIN THE SCOPE OF ARTICLE 350 OF THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS

Abstract

Under the title of “special debt relationships” in the Turkish Code of Obligations No. 6098, specific provisions for residential and commercial lease agreements are included in the second classification. Lease agreements for residential and commercial properties may terminate due to reasons stated in general provisions, or by notice or through legal action based on reasons arising from the lessor or the lessee. The termination of residential and commercial lease agreements due to reasons arising from the lessor is regulated in Articles 350 and 351 of the Turkish Code of Obligations. The termination of lease agreements due to the lessor and their relatives’ needs are regulated in the first paragraph of Article 350.

According to the first paragraph of Article 350, the lessor can file an eviction lawsuit and evict the lessee when there is a need for their own or their spouse’s, descendants’, ascendants’, and other persons whom they are legally obligated to support’s residential or commercial needs. In this study, the needs of the lessor and other persons mentioned in the law were examined with regards to residential needs, and the sincerity and necessity of the need were examined based on doctrine and court decisions.

Keywords

Lease, Lessor, Need, Eviction, Residential.

GİRİŞ

Toplumsal hayatta konut kirası kiraya veren ile kiracı arasında önem arz etmektedir. Son dönemde kiraya verenin konut ihtiyacının oluşması halinde kiracıyı tahliye etmekte zorluklar yaşanmaktadır. Zira yeni bir kiralık konut bulunmasının zorluğu, kira bedellerinin yüksek olması nedenleriyle kiracı konutu tahliye etmek istememekte olup bu durumda kiraya verenler mağduriyet yaşamaktadır. Ayrıca kiraya verenin ihtiyacı sebebiyle açtığı tahliye davasının kanun yolları aşamasında geçen süre de düşünüldüğünde davanın uzun yıllar sürmesi nedeniyle kiraya verenin mağduriyeti daha da artmaktadır. Bu nedenle kiraya veren her durumda kiracıyı tahliye edememekte olup sadece kanunda belirtilen sebeplerle kiracıyı tahliye edebilmektedir.

Kira sözleşmesi, kiracı tarafından kira bedelinin ödenmesine karşılık kira konusundan yararlanmayı, onu kullanmayı içeren sözleşmelerdir. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu(TBK)¹'nin özel borç ilişkileri başlığı altında yer alan kira sözleşmesi, TBK'nın 299-378. maddeler arasında düzenlenmiştir. Kiracı ile kiralayan arasında yapılan işbu sözleşmeler çeşitli sebeplerle sona erdirilebilmektedir.

Konut hakkında düzenlenen kira sözleşmeleri, bildirim yoluyla sona erdirilebilmekle birlikte dava yoluyla da sona erdirilebilir. Çalışma konusunu oluşturan TBK 350. maddenin ilk fıkrası kapsamında kiraya verenden kaynaklanan ihtiyaç sebebiyle konutun dava yoluyla tahliyesi, Türk Borçlar Kanunu'nun konut kiralarda sözleşmenin sona ermesi başlığı altında düzenlenen, dava yoluyla sona erme sebeplerinden birisidir.

Konut kiralarda kiraya verenin ihtiyacı sebebiyle taşınmazın tahliyesi, "Gereksinim, yeniden inşaa ve imar" başlıklı TBK 350. maddesinde düzenlenmiştir.

TBK'nın 350. maddesinde kiraya verenin kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu bulunuyorsa kira sözleşmesini sona erdirebileceği düzenlenmiştir. Kiraya veren belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. Bu hükümlerin genişletilemeyeceği ve sınırlı sayıda olduğu hususu TBK 354. maddede belirtilmiştir.

¹ RG. T. 04.02.2011 S. 27836. Çalışmanın geri kalanında TBK şeklinde zikredilecektir.

TBK 350. maddede düzenlenen kiraya verenden kaynaklanan konut ihtiyacı sebebiyle dava yoluyla taşınmazın tahliyesi, Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun maddelerine eklemeler ve değişiklikler yapılarak oluşturulmuştur. Mülga 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinde kullanılan mesken terimi yerine Türk Borçlar Kanunu'nda konut terimi, ihtiyaç terimi yerine ise gereksinim terimi kullanılmıştır. Değişikliklerin bu kapsamda kalmadığı, maddenin kapsamının kişiler bakımından genişletildiği², kiraya verenin kendisi, eşi ve çocukları yerine kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı sebebiyle konutun tahliyesini talep edebileceği Türk Borçlar Kanunu kapsamında belirtilmiştir³.

TBK 350. maddede düzenlenen kiraya verenin dava yoluyla konut veya iş yeri ihtiyacı sebebiyle taşınmazın tahliyesi, konut ihtiyacı açısından incelenmiş olup bu kapsamda konut kavramına kısaca değinilmiştir. Konutun kiraya verenden kaynaklanan ihtiyaç sebebiyle tahliye koşulları başlığı altında kiraya veren ve kanun kapsamında sayılan diğer kişiler kapsamlı şekilde incelenmiştir. Bu aşamada gereksinim kavramı açıklanmış olup ihtiyacın gerçek ve zorunlu olması hali örneklerle ve Yargıtay kararlarıyla ele alınmıştır. Kiraya verenin konut ihtiyacı sebebiyle kiracı aleyhine tahliye davası açmasının usulüne ve süresine de çalışmamızda değinilmiştir.

KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN İHTİYAÇ SEBEBİYLE KONUTUN TAHLİYESİ

I. KONUT KAVRAMI

Konut, sözlük tanımında “*İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. gibi yer, mesken, ikametgah*” olarak ifade edilmiştir⁴. Türk Medeni Kanunu (TMK)'nda⁵ ve gerekçesinde konut kavramı açıklanmamış olup⁶ yerleşim yerinin, sürekli kalma niyetiyle oturlan yer olduğu belirtilmiştir. Ancak konut, her durumda Türk Medeni Kanunu anlamında yerleşim yeri olarak ifade edilmeyebilir.

² Maddenin kapsamının kiracıyı koruma ilkesine aykırı olarak genişletildiği hakkındaki eleştiri için Alper Uyumaz- Mehmet Akçaal, “Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, 1/2, ss. 137-169, s. 153-154.

³ TBK 350. madde gerekçesi; <http://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-350>, e.t. 20.04.2023.

⁴ <https://sozluk.gov.tr/>, e.t. 20.04.2023.

⁵ RG. T. 08.12.2001 S. 24607. Çalışmanın geri kalanında TMK şeklinde zikredilecektir.

⁶ Mustafa Özdoğan - Tuba Oymak, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 2014, 88/2, ss. 54-66, s. 55.

Konut kişilerin yaşamsal faaliyetlerini devam ettirdiği, çevresel etkilere karşı koruyucu yapılardır⁷. Şıpka'ya göre konut, insanların dış etkenlerden uzaklaşarak dinlendiği, özel hayatını geçirdiği, kısmen ya da tamamen kapalı mekanlar olarak tanımlanabilir. Konut her zaman sürekli kalma amacıyla oturlan meskenler değildir. Bu kapsamda ev, yazlık, kulübe, otel odasının konut olarak nitelendirilmesi mümkündür⁸. Bir görüşe göre konut, kişinin barınma ihtiyacını giderebileceği ve özel hayatı yaşamak için tercih edilen kapalı mekanlar olarak ifade edilebilir. Bu kapsamda yazarlar, konutun fiziksel özelliklerinin önemli olmadığını ancak konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümlerin taşınmaz niteliğinde olan konutlar hakkında uygulanabileceğini belirtmektedir⁹. Ancak doktrinde TBK 339. maddenin lafzı göz önünde bulundurularak çatısız konut düşünülmemeyeceğini ifade eden görüşler de bulunmaktadır¹⁰. Kanaatimizce konut sürekli kalma niyetinin her zaman bulunmadığı, yaşamsal faaliyetlerin sürdüğü korunaklı yapılardır.

II. KONUTUN KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN KONUT İHTİYACI SEBEBİYLE DAVA YOLUYLA TAHLİYENİN KOŞULLARI

TBK 350 ve 351. maddelerinde kiraya verenden kaynaklanan nedenlerle tahliye davası yoluyla konut ve çatılı işyerleri hakkındaki kira sözleşmesinin sona erdirilmesi düzenlenmiş olup maddelerde belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde, kiracının kira sözleşmesine aykırı davranışı bulunmasa bile taşınmazdan tahliyesi gerçekleştirilebilecektir¹¹. Kira konusu konut hakkındaki kira sözleşmesi kiraya veren tarafından sadece kanunda belirtilen sebeplerle sona erdirilebilir. Kanun, kiraya verenin konut ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmesini ihtiyaç sahibi kişiler ve ihtiyacın niteliği bakımından sınırlayıcı hükümlerle açıklamış olup bu hükümlerle kiraya veren karşısında zayıf konumda bulunan kiracıyı korumayı hedeflemiştir. Kiraya verenden kaynakla-

⁷ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 229.

⁸ Şükran Şıpka, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası*, 2. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2004, s. 72-73.

⁹ Özdoğan-Oymak, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı", s. 56-57.

¹⁰ Eyüp İpek, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2012, S. 102, ss. 60-92, s. 61.

¹¹ İpek, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", s. 61-62.

nan nedenlerle kira konusu konuttan kiracının dava yoluyla tahliyesi aşağıda yer alan koşulların varlığı halinde mümkündür. Bu koşulların oluşması halinde kiracı konuttan tahliye edilebilir.

A. Kiraya Veren, Eşinin, Altsoyunun, Üstsoyunun veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Kapsamı

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin; kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı sebebiyle konutun tahliyesini gerçekleştirebileceği belirtilmiş olup bunların dışındaki kişilerin konut ihtiyacının oluşması halinde kiraya veren ihtiyacı sebebiyle tahliye hükümleri ile kiracının tahliyesini gerçekleştiremeyecektir¹². Diğer bir ifade ile kiraya verenin ihtiyacı sebebiyle kiracının tahliyesi ancak maddede belirtilen kişilerin ihtiyacı sebebiyle mümkündür¹³. Bu nedenle kanunda sayılmayan kayın baba, kayın annenin konut ihtiyacı için işbu davanın açılmayacağı kabul edilmiştir¹⁴.

Kanun koyucu TBK 350. maddesinde, kiraya verenin eşinin konut ihtiyacı sebebiyle kiracının tahliyesini talep edebileceğini belirtmiştir. Buradaki eş teriminden yasa gereğince kurulan resmi evlilikteki eş anlaşılmalıdır. İmam nikahı gibi dini birliktelikler ya da birlikte yaşayan kişilerin kurmuş olduğu birliktelikler, resmi evlilik niteliğinde olmadığından bu birliktelikleri yaşayan kişiler eş olarak adlandırılmamaktadır. Nişanlılar da henüz yasa gereği evli olmadıklarından eş olarak nitelendirilmemektedir¹⁵.

Eşler hakkında ayrılık davası sonucunda hakim kararıyla ayrılık kararı verilmesi halinde kiraya veren, evlilik ilişkisi devam ettiğinden dolayı, eşinin konut ihtiyacı sebebiyle kiracının tahliyesini isteyebilir. Zira ayrılık kararı verilmiş olsa bile evlilik sona ermiş değildir. Ancak eşlerin boşanması halinde bu kararın kesinleşmesiyle birlikte ya da evlilikte kesin hükümsüzlük ya da iptal sebeplerinin bulunması nedenleriyle evlilik ilişkisi son bulduğunda, eşin ihtiyacı nedeniyle konutun tahliyesi talep edilemeyecektir¹⁶.

¹² Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 414.

¹³ Erol Türel, *Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmeleri (Cilt I)*, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, 2015, s. 124.

¹⁴ Mustafa Özdoğan - Tuba Oymak, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira*, 1. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 537.

¹⁵ Nurşen Ayan, "Kira Konusu Taşınmazın İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2007, 15/2, ss. 11-24, s. 17; Ercan Akçiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s. 175.

¹⁶ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 415.

Kiraya veren eşinin ihtiyacı için tahliye davası açabileceği gibi altsoy ve üstsoyunun konut ihtiyacı nedeniyle de tahliye davası açabilir. Altsoy ve üstsoy kavramları birbirinden üreyen kişilerin kurduğu hısımlık türüdür¹⁷. Türk Borçlar Kanunu'nda belirtilen altsoy terimi ile kiraya verenin çocukları, torunları, torunlarının çocukları ve devamındaki kişiler kastedilmektedir. Bunların dışında evlatlık da yine altsoy kavramı içerisinde yer almaktadır¹⁸. Zira Türk Medeni Kanunu'nda, evlat edinme ile birlikte evlat edinen ile evlatlık arasında soy bağının kurulmuş olacağı belirtilmiştir¹⁹. Önemli olan hukuken soy bağının kurulmasıdır²⁰. Diğer bir ifade ile evlatlığın konut ihtiyacı sebebiyle kiracının konuttan tahliyesi istenebilir. Önemle belirtilmelidir ki, kiraya veren, TMK'nın 578. maddesinde belirtilen yoksunluk sebeplerinin bulunması halinde de mirastan yoksun bırakılan altsoyun konut ihtiyacından dolayı tahliye isteminde bulunulabilmelidir. Zira mirastan yoksunluk miras bırakanın ölümü ile sonuç doğurmaktadır²¹. Mirastan yoksun bırakılan kişi dahi olsa altsoyun ihtiyacının bulunması halinde kiraya veren tahliye isteminde bulunabilir. Üstsoy kavramı ise kiraya verenin anne, babası, büyük anne, büyük babası ve devamındaki kişiler için kullanılmaktadır.

Kiraya veren kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut gereksinimi sebebiyle de tahliye davası açabilir. TBK 350. madde lafzında belirtilen "*kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişiler*" kavramından ne anlaşılması gerektiği ise TMK'nın 364. maddesi göz önünde bulundurularak açıklanmalıdır²². Zira TBK 350. madde gerekçesinde bu durum açıkça belirtilmiştir. Bu kapsamda TMK 364. maddede, herkes altsoy, üstsoy ve kardeşlerin yoksulluğa düşmesi halinde yardım nafakası ödemekle yükümlü kılınmıştır. TBK 350. maddede ise altsoy ve üstsoy kavramları sayılmış olup maddede kişinin bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler kısmı ile kiraya verenin bakmakla yükümlü olunan kardeşi kastedilmektedir²³.

¹⁷ M. Kemal Oğuzman-Özer Seliçi-Saibe Oktay Özdemir, *Kişiler Hukuku*, 11. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 116.

¹⁸ Özdoğan-Oymak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, s. 537.

¹⁹ TMK 282/III; "*Soybağı ayrıca evlat edinme yoluyla da kurulur.*"

²⁰ Ali Hulki Cihan, "Yargıtay Uygulaması Işığında Kiraya Veren Duyduğu Gereksinim Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi ve Tahliyesinin Hukuki Esasları", *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2018, 4/7, ss. 67-84, s. 71.

²¹ Halil Akkanat, *Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi*, İstanbul, 2004, s. 61.

²² Ayan, "Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi", s. 18.

²³ İpek, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", s. 63; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 349.

TBK 350. madde lafzında açıkça kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler lehine kiraya verenin tahliye davası açabileceği ifade edilmiştir. Bu nedenle bakma yükümlülüğünün sözleşme ile kararlaştırılmış olması halinde lehine bakma yükümlülüğü kararlaştırılan kişinin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılmayacaktır²⁴. TBK 350'nin gerekçesinde her ne kadar sadece TMK'nın 364. maddesine atıf yapılmış olsa da diğer kanunlarla kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu başkaca kişiler olabileceğini, TMK 364 ile sınırlandırılmayacağını savunan görüşler bulunmaktadır²⁵. Kanaatimizce TBK 350. madde ve madde gerekçesi ile atıf yapılan TMK 364 birlikte incelendiğinde, kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişinin sadece kardeşi olabileceği anlaşılmaktadır. Gelin ve damat da bakmakla yükümlü olunan kişiler kapsamında olup kanun koyucunun TMK 364. madde ile sınırlandırması sonucunda bu kişilerin ihtiyacı sebebiyle kiraya verenin tahliye davası açamayacağı kabul edilmelidir²⁶. Belirtilen sebeplerle kanun lafzının açıklığa kavuşturulması ve madde ile gerekçesinin uyumlu hale getirilmesi için kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler yerine kardeş teriminin getirilmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

TBK 350. maddede kiraya verenin yakınları sınırlı sayıda sayılmıştır. Yeğenin bu kapsamda olup olmadığı ise doktrinde tartışma konusudur. Kiraya verenin yeğenin, kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler kapsamına gireceğini doktrinde savunan yazarlarımız mevcuttur²⁷. Zevkliler/Gökyayla'ya göre, kiraya veren yeğenine bakmakla yükümlü ise, TBK 350. maddeye göre yeğenin konut gereksinimi sebebiyle dava açılabilir²⁸. Ancak Kahveci/Aydoğdu TBK 350. maddenin kişi bakımından sınırlayıcı olduğunu, yeğenin bu kapsamda olmadığını düşünmektedir²⁹. Kanaatimizce de TBK 354. maddesinde kiracı aleyhine

²⁴ Özdoğan-Oymak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, s. 538.

²⁵ Cihan, "Yargıtay Uygulaması Işığında Kiraya Veren Düşündüğü Gereksinim Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi ve Tahliyesinin Hukuki Esasları", s. 71; hükmün geniş yorumlanması gerektiğini, bu nedenle bakmakla yükümlü olunan vesayet altındaki kişinin konut ihtiyacı için TBK 350. maddesinin uygulanabilir olduğunu ifade eden görüş için Ahmet Kalender, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", *Terazi Hukuk Dergisi*, 2017, S. 136, ss. 27-35, s. 33.

²⁶ İpek, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", s. 63.

²⁷ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 415.

²⁸ Aydın Zevkliler - Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 18. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018, s. 348.

²⁹ Murat Aydoğdu-Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 2. Bası, Ankara, 2014, s. 666.

hükümlerin değiştirilemeyeceği belirtildiğinden, TBK'nın 350. maddesinden yararlanacak kişiler tahdidi olarak sayıldığından ve yeğen kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler arasında olmadığından bu kapsamda değerlendirilemeyecektir.

B. Konut İhtiyacının Samimi, Gerçek ve Zorunlu Olması

TBK'nın 350. maddesinde "... kullanma zorunluluğu varsa.." ifadesi ile kiraya verenin ya da maddede sayılan kişilerin ihtiyacı sebebiyle taşınmazın tahliyesinde, ihtiyacın zorunlu olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Kanunda belirtilen kişilerin ihtiyacı nedeniyle konutun tahliyesinde ihtiyacın samimi, zorunlu ve gerçek olması gerekmektedir.

Kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle kiracının tahliyesini talep edebilmesi için kendisinin ya da kanun maddesinde belirtilen diğer kişilerin kiraya konu taşınmazı kullanma ihtiyacı olmalıdır. İhtiyacın tanımı kanunda ya da madde gerekçesinde yapılmamış olup ihtiyaç nedeninin olup olmadığı hususu her bir dava konusu somut durum için hakim tarafından değerlendirilmelidir. Bu nedenle doktrin ve Yargıtay kararlarıyla ele alınan ihtiyacın olduğu durumlar incelenmiştir.

Kiraya verenin ihtiyacının zorunlu, gerçek ve samimi nedenlere dayandığını, hakim davadaki somut duruma göre değerlendirir³⁰. Davayı inceleme aşamasında hakim, kiraya verenin, eşinin, altsoy ve üstsoyunun ya da bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyacını, bu kişilerin sosyal ve ekonomik koşulları ile kültürel, mesleki ve sosyal durumlarına ilişkin verileri birlikte değerlendirerek incelemelidir³¹. Ancak hakim değerlendirme yaparken ihtiyaç kavramının sınırını aşacak şekilde yorumlamamalıdır³².

İhtiyaç iddiasına dayanan kiraya verenin, ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olması gerekir. Doktrinde bu şartı maddi koşul olarak ifade eden yazarlar bulunmaktadır³³. Kiraya veren, ihtiyacının gerçek ve zorunlu olduğu hususunu her türlü delille ispatlayabilir³⁴. Kiraya verenin ihtiyacının sadece davanın açıldı-

³⁰ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 667.

³¹ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 417.

³² Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 667.

³³ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 667.

³⁴ Metin Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", *Journal of Life Economics*, 2017, 4/4, ss. 179-190, s. 181.

ğı tarihteki varlığı yeterli olmamakla birlikte yargılama süresince ihtiyacının devam etmesi gerekmektedir. Zira devamlı olmayan, geçici, doğmamış ya da gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaçlar tahliye sebebi olarak kabul edilmemektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu güncel bir kararında³⁵ bu hususa değinmiştir. Kiraya verenin ihtiyacının dava süresince devam etmemesi halinde mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir³⁶.

Yargıtay'ın ihtiyacın zorunlu, samimi ve sürekli olması³⁷ ve bu ihtiyacın hükmün kesinleşmesine kadar devam etmesi gerektiğine ilişkin kararları mevcuttur³⁸. Sonuç olarak, ihtiyacın davanın açıldığı tarihten hükmün kesinleşmesine kadar devam etmesi zorunlu olup devam etmemesi halinde mahkemece davanın reddine karar verilmelidir.

Önemle belirtilmelidir ki, kiraya verenin konut gereksinimi sebebiyle kiracının tahliyesini talep edebilmesi için ihtiyacının gerçek, samimi, zorunlu olması gerekmektedir. Bu nedenle kiraya verdiği konutu hakkında, gereksinimini ileri sürerek kiracının tahliyesini talep ederken, diğer taraftan tahliyeye konu konutu hakkında satılık ya da kiralık ilanı vermesi halinde ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olduğu söylenemeyecektir³⁹. Zira Yargıtay da bir kararında, tahliye davası sürerken kiraya verenin dava konusu konutunun satışı için çabalamasının, TMK madde 2 gereğince iyiniyet kuralına aykırı bulunduğunu ve bu nedenle ihtiyacın samimi olmadığını kanıtlar nitelikte olduğuna hükmetmiştir⁴⁰.

Kiraya verenin, tahliye davasından önce ya da bu sırada kiracıya karşı kiranın artırılmasına ilişkin dava açması halinde, yalnız bu talep gereksinimin samimi olmadığı anlamına gelmemektedir⁴¹. Kira bedelinin artırılması istemi ile tahliye talebinin aynı davada ileri sürülmesi mümkün olup mahkemece davanın kabulü ile reddi yönünde

³⁵ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 04.04.2006 tarih ve 2006/1602 E., 2006/3434 K. sayılı kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 15.04.2023.

³⁶ Cihan, "Yargıtay Uygulaması Işığında Kiraya Verenin Duyduğu Gereksinim Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi ve Tahliyesinin Hukuki Esasları", s. 73.

³⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 22.05.2019 tarihli ve 2019/2702 E., 2019/4829 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 17.04.2023.

³⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 21.03.2018 tarihli ve 2017/9251 E., 2018/2813 K. sayılı kararı, Hikmet Kanık, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 1300.

³⁹ Aydoğdu-Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 669.

⁴⁰ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 22.09.2008 tarihli ve 2008/8610 E., 2008/9958 K. sayılı kararı, www.corpus.com, e.t. 23.04.2023.

⁴¹ Kanık, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, s. 1287.

karar verilebileceği gibi davanın kısmen kabulü kısmen reddine de hükmedilebilir. Kiraya verenin bu taleplerini aynı davada ileri sürmesi ihtiyacının samimi olmadığını göstermemekte olup kiraya veren tahliye davasının uzun sürmesini göz önünde bulundurarak iki talebi de mahkemede ileri sürmesi mümkündür⁴².

1. Kiraya Veren Konut İhtiyacı

Kiraya verenin konut ihtiyacı nedeniyle kiracıyı tahliyesinde ihtiyacın bulunup bulunmadığı hususu, her somut olayın koşullarına göre değerlendirilmelidir. Hakim, kiraya verenin hayat standartlarını, ihtiyaçlarını, sosyal yaşamını dikkate alarak karar vermelidir⁴³.

Kiraya verenin halihazırda kirada oturması gereksinimin samimi ve zorunlu olduğunu göstermektedir. Bu durumda kiraya verenin oturduğu evden tahliye edilme tehdidi ile karşı karşıya kalması hususu aranmayacaktır⁴⁴. Ancak doktrindeki bir görüşe göre kiraya verenin, kendi evinden oturma gereksinimi nedeniyle kiracıyı tahliye edebilmesi, ikamet ettiği evden çıkarılma tehdidi ile karşılaşması halinde mümkün olmalıdır⁴⁵. Önemle belirtilmelidir ki, Yargıtay kiraya verenin kirada oturması⁴⁶ ya da çocuğu olsa bile başkasının yanında oturması⁴⁷ durumlarında ihtiyacın samimi ve zorunlu olduğuna kanaat getirmiştir. Yine Yargıtay kiraya verenin başkasının evinde kira vermeden oturması halinde de konut ihtiyacının samimi olduğuna karar vermiştir⁴⁸.

Kiraya verenin kira konusu konutu dışında başka konutlarının da bulunması ve bu konutların boş durumda bulunması⁴⁹ ya da ihtiyacını karşılayan dairenin boş durumda iken yargılama devam ederken veya dava açılmadan kısa bir süre

⁴² Müslim Tunaboylu, *Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 599-600.

⁴³ Zevkliler-Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 347.

⁴⁴ Olcay Göçüm, *Kira Hukuku*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 273.

⁴⁵ Aydoğdu-Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 669; Zevkliler-Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 350.

⁴⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 23.01.2019 tarihli ve 2018/7751 E., 2019/493 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 17.04.2023.

⁴⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 15.01.2019 tarihli ve 2018/7829 E., 2019/131 K. sayılı kararı; Osman Oğ-Gerçek Onur Oğ, *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları*, 1. Baskı, Platon Plus Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 120.

⁴⁸ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 16.02.2011 tarihli ve 2011/90 E., 2011/1454 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 24.04.2023.

⁴⁹ Göçüm, *Kira Hukuku*, s. 273.

önce kiraya verilmesi⁵⁰ ya da satılması⁵¹ durumlarının yargılama sırasında mahkemece incelenmesi gerekmekte olup bu durumlardaki ihtiyaçların gerçek ve samimi olduğu söylenemeyecektir.

Kiraya verenin başka bir iş yerine atanması veya iş yeri değişikliği yapması sonucunda kiraya konu konut, iş yerine yakınlığı bakımından avantajlı konumda olabilir. Bu nedenle kiraya verenin, kiracının tahliyesini talep etmesi halinde ihtiyacının samimi, zorunlu ve gerekli olduğu kabul edilmelidir⁵². Zira iş yeri değişikliği sonucunda ikamet ettiği evin iş yerine uzak olması ve kiraya verdiği evin yeni iş yerine yakın olması ihtiyacın gerçek ve zorunlu olduğunu gösterir⁵³. Ancak, Tunaboşlu kiraya verilen konutun işyerine yakın olmasını ileri süren kiraya verenin ihtiyacının samimi, zorunlu olduğunu düşünmemektedir⁵⁴. Zira Yargıtay bir kararında ulaşım sıkıntısı olmayan bir şehirde, kiraya verenin oturduğu konutun çalıştığı yere uzak olması sebebiyle, konutun tahliyesini talep eden kiraya verenin ihtiyacının zorunlu olduğunu kabul etmemiştir⁵⁵. Bu nedenle kiraya verenin büyükşehir koşullarında daha merkezi yerde bulunan konuta ihtiyacı olduğundan kiracının tahliyesini talep etmesi halinde her türlü ulaşım imkanına sahip bir şehirde konutun uzak olmasının, zorunlu ve samimi bir ihtiyaç olmadığı kabul edilmelidir⁵⁶.

Kiraya veren sağlık durumlarından kaynaklı olarak da kiraya verdiği evin tahliyesini talep edebilir. Örneğin asansörsüz bir binanın en üst katında ikamet eden kiraya verenin, kalp hastası ve yürüme engelli olması halinde kiraya verdiği evin asansörlü olduğunu ileri sürerek kiracının tahliyesini talep edebilir⁵⁷. Başka bir örnek vermek gerekirse astım hastası olan bir kiraya verenin sobalı dairede ikamet etmesi ve kaloriferli, doğalgazlı konutunu sağlığı açısından tercih ederek kiracının bu konuttan tahliyesini talep etmesi halinde ihtiyacının

⁵⁰ Zevkliler-Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 351.

⁵¹ Göçüm, Kira Hukuku, s. 273; Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 669.

⁵² Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1285; Özdoğan-Oymak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, s. 539-540.

⁵³ Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", s. 184.

⁵⁴ Tunaboşlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 599.

⁵⁵ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 10.12.2001 tarihli ve 2001/9210 E., 2001/9526 K. sayılı kararı, Mustafa Kırmızı, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 413.

⁵⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01.10.2003 tarihli ve 2003/590 E., 2003/533 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 20.04.2023.

⁵⁷ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 416.

samimi, gerçek olduğu kabul edilmelidir⁵⁸. Ancak kiraya verenin sağlık açısından kira konusu konuta ihtiyacı bulunduğu hususunu sağlık raporu ile kanıtlaması gerekmektedir⁵⁹. Yine kiralayanın sürekli tedavi gördüğü hastaneye yakın konutunda oturmak istemesi nedeniyle kiracının tahliyesini talep etmesi halinde de ihtiyacın gerçek ve zorunlu olduğu kabul edilmelidir. Kiraya verenin sağlık sebeplerinden dolayı kira konusu konutun tahliyesini talep etmesi halinde kendi oturduğu konutu makul kira bedeli ile kiracıya tahsis etmesi gerekir⁶⁰.

Kiraya verenin kira konusu konutunun site içinde olduğunu, ikamet ettiği taşınmazdan muhit olarak daha güvenli olduğunu beyan ederek kiracının tahliyesini talep ettiği durumlarda ihtiyacının gerçek, samimi olduğu söylenebilir. Ayrıca, ikamet ettiği konutun giderlerinin fazla oluşu bakımından da konut ihtiyacının samimi olduğu söylenebilir⁶¹.

Kiraya verenin devamlı ikamet ettiği konutu olsa dahi, yazlık konuta ihtiyacı olması nedeniyle kiracı aleyhine dava açması mümkündür⁶². Ancak davanın mahkemece kabul edilmesi için tahliyesi talep edilen konutun yazlık ihtiyacına uygun konut niteliğinde olması gerekir. Konutun yazlık vasfında olup olmadığı hususu mahkemece bilirkişi marifetiyle tespit edilir⁶³. Yargıtay bir kararında, yazlık ihtiyacının sürekli konut ihtiyacının devamı niteliğinde olduğunu belirterek ve mevcut delilleri ele alarak kiraya verenin ihtiyacının samimi ve zorunlu olduğuna hükmetmiştir⁶⁴. Kiraya verenin devamlı ikamet ettiği konut ile yazlık konutunun aynı büyükşehir sınırlarında olması halinde de ihtiyacın samimi ve gerçek olduğu kabul edilmektedir. Zira Yargıtay bir kararında İzmir ilinde ikamet eden kiraya verenin, İzmir'in Çeşme ilçesinde bulunan yazlık konuta ihtiyacı olması nedeni ile kiracının tahliyesini talep etmesinde konut ihtiyacının samimi ve gerçek olduğuna karar vermiştir⁶⁵.

⁵⁸ Tunaboşlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 599.

⁵⁹ Oy-Oy, Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, s. 114.

⁶⁰ Özdoğan-Oymak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, s. 541; Zevkliler-Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 350; Göçüm, Kira Hukuku, s. 274.

⁶¹ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1287.

⁶² Cihan, "Yargıtay Uygulaması Işığında Kiraya Verenin Duyduğu Gereksinim Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi ve Tahliyesinin Hukuki Esasları", s. 73.

⁶³ Tunaboşlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 598.

⁶⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 12.01.2015 tarihli ve 2014/13336 E., 2015/39 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 20.04.2023.

⁶⁵ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 11.09.2014 tarihli ve 2014/8982 E., 2014/9676 K., www.corpus.com.tr, e.t. 26.05.2023.

Kiraya verenin yurt dışından dönmesi sonucu, Türkiye’de kiraya verdiği evine ihtiyacının olduğunu iddia etmesi halinde ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu düşünen yazarlar mevcuttur⁶⁶. Yurt dışından Türkiye’ye her yıl tatil amacı ile gelmesi halinde de, konut ihtiyacı nedeniyle kiracının tahliyesi mümkündür⁶⁷. Zira ihtiyacın sürekli olması şartı aranmakta olup kiraya verenin tahliye konusu konutta sürekli ikamet etmesine gerek yoktur.

Kiraya verenin ikamet ettiği evinin deprem gibi olağanüstü sebeplerle zarar görmesi ya da yıkılması halinde, kiraya verdiği başka bir konuta taşınma gereksinimi duyabilir. Kiraya verenin depremde halihazırda oturduğu evinin zarara uğraması, ağır hasar almış olması ya da yıkılmış olması hallerinde, kiraya verenin ihtiyacının samimi, gerçek olduğu düşünülmektedir. Zira kiraya verenin oturduğu konut hakkında riskli yapı olduğundan yıkım kararı alındığı ve kiraya verenin kira konusu konuta ihtiyacı olduğundan bahisle kiracı aleyhine açtığı tahliye davasında, Yargıtay ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunu vurgulayarak davalının kiralananandan tahliyesine karar vermiştir⁶⁸.

Kiraya verenin hayatında zamanla meydana gelen çocuk sayısının artması, yaşlı anne babanın kiraya verenle birlikte yaşaması hallerinde konut gereksinimi ortaya çıkabilir. Bu sebeple kiraya veren koşullarına uygun konuttan kiracıyı tahliye edebilir⁶⁹.

Kiraya verenin ihtiyacını karşılayan bir konutu varken, tahliye davasını taciz aracı olarak kullanarak kiracının tahliyesini talep etmesi halinde ihtiyaç halinin oluştuğu ve ihtiyacın samimi olduğu söylenememektedir⁷⁰.

2. Kiraya Veren Eşinin Konut İhtiyacı

Kiraya verenin eşi ile boşanma davasının devam etmesi nedeniyle eşinin kira konusu konuta taşınmak istemesi halinde, konut ihtiyacının doğduğu kabul edilmelidir⁷¹. Zira boşanma davası sürecinde eşle birlikte aynı evde yaşamak çekilmez hale gelebilir. Bu sebeple konut gereksinimi nedeniyle, taşınmazın

⁶⁶ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1287; Göçüm, Kira Hukuku, s. 273.

⁶⁷ Zevkliler-Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 351.

⁶⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin 01.03.2018 tarihli ve 2018/1057 E., 2018/1859 K. sayılı kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 15.04.2023.

⁶⁹ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1286.

⁷⁰ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 670.

⁷¹ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1288.

tahliyesi kiracıdan talep edilebilir. Bu durumda ihtiyacın samimi, gerçek olduğu düşünölmektedir⁷².

Ayrılık davası süresince ya da mahkemece ayrılık kararı verilmesi halinde, evlilik hukuken devam ettiğinden eşin ayrı yaşamak istemesi nedeniyle kira konusu konutun tahliyesi talep edilebilir⁷³.

3. Kiraya Veren Altsoy ve Üstsoyunun Konut İhtiyacı

Kiralayanın çocuğunun ya da torununun konut gereksinimi evlilik, eğitim ya da iş yeri değişikliği nedeniyle olabilir. Kiraya verenin, kendisinin veya altsoyunun evlenecek olması sebebiyle konutunun tahliyesini talep edebilmesi mümkündür⁷⁴. Bu durumda Yargıtay, evlilik hususunda somut adım atılıp atılmadığı aşamasını irdelemektedir⁷⁵. Zira somut bir adım atılmamış olması halinde evlilikten kaynaklı gereksinimin şartlarının oluşmadığının kabulü gerekmektedir⁷⁶. Bu nedenle kiraya veren tarafından altsoyun evlilik hazırlığı yaptığının somut kanıtların sunulması halinde konut gereksiniminin samimi ve zorunlu olduğu kabul edilmelidir. Kiraya veren bu sebeplere dayanarak konutun tahliyesini gerçekleştirebileceği gibi, üstsoy ve altsoyunun yazlık ihtiyacı için de kiracının tahliyesini talep edebilir⁷⁷.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, altsoyun reşit olması halinde ihtiyacın oluştuğunu kabul ederek ihtiyacın samimi olduğuna, konut gereksinimi sebebiyle tahliye davasının açılacağına hükmetmiştir⁷⁸. Yargıtay, reşit altsoyun ekonomik durumunu göz önünde bulundurarak ihtiyacın samimiliğine karar vermektedir⁷⁹. Bu nedenle reşit altsoyun konut ihtiyacının bulunduğunu iddia eden kiraya verenin, altsoyun ekonomik durumunu da ispat etmesi gerekmektedir.

⁷² M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku 2. Cilt*, 1. Bası, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 344.

⁷³ Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", s. 186.

⁷⁴ Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", s. 183.

⁷⁵ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 24.02.2004 tarihli ve 2004/763 E., 2004/1100 K., www.corpus.com.tr, e.t. 24.04.2023.

⁷⁶ Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", s. 183-184; Göçüm, *Kira Hukuku*, s. 273.

⁷⁷ Göçüm, *Kira Hukuku*, s. 273.

⁷⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 23.10.2015 tarihli ve 2014/224 E., 2015/2354 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 24.04.2023.

⁷⁹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 20.05.1996 tarihli ve 1996/1476-4814 sayılı kararı, Enes Etlik, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Tahliye Sebepleri", *İstanbul Barosu Dergisi*, 2019, 93/3, ss. 71-99, s. 78.

Kiraya verenin altsoy ya da üstsoyunun kiracı olarak başka bir konutta yaşamaması halinde de ihtiyacın samimi ve zorunlu olduğu kabul edilmektedir. Her somut olaya göre ihtiyacın samimi olup olmadığı hususu mahkeme tarafından belirlenmelidir. Kiraya veren, tanık delili ile ihtiyacın samimi, gerçek olduğunu ispatlayabilir⁸⁰. Zira Yargıtay kiraya verenin ya da kanunda sayılan altsoy ve üstsoyunun kirada oturmasını ihtiyacın zorunlu, samimi olduğu konusunda yeterli olduğuna hükmetmiştir⁸¹.

4. Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı

Kiraya veren, kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı sebebiyle kiracının konuttan tahliyesini talep edebilir. TBK 350. maddenin gerekçesinde, TMK 364. madde göz önünde bulundurularak kiraya verenin kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin tespitinin mümkün olacağı belirtilmiştir⁸². Bu kapsamda üstsoy, altsoy ve kardeşin bakmakla yükümlü olunan kişiler olduğu ve TBK 350. maddede üstsoy ve altsoy açıkça belirtildiğinden kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler kavramından kardeşin kastedildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle gelin ve damadın bu kapsamda olmadığı savunulmaktadır⁸³. Önemle belirtilmelidir ki, yeğenin kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler içerisinde olduğunu bu nedenle kiraya verenin, yeğenin konut ihtiyacı nedeniyle kiracının tahliyesini talep edebileceğini ifade eden yazarların⁸⁴ yanı sıra yeğenin bu kapsamda düşünülmemeyeceğini ifade eden yazarlar da bulunmaktadır⁸⁵. Kanaatimizce kiraya verenin kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişiler teriminden sadece kardeş kastedilmekte olup maddenin lafzı ile gerekçesinin uyumlu hale getirilmesi nedeniyle kardeşin madde lafzında açıkça belirtilmesi gerekmektedir.

Kiraya veren, yardımla yükümlü olduğu kardeşinin yoksulluğa düşecek olması nedeniyle konutun tahliyesini talep edebilir⁸⁶. Mahkemenin, kiraya verenin kardeşinin bu konutun tahliye edilmemesinin sonucunda yoksulluğa düşme

⁸⁰ Tunaboşlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 595.

⁸¹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 23.01.2019 tarihli ve 2018/7751 E., 2019/493 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 24.04.2023.

⁸² Ayan, "Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi", s. 18.

⁸³ İpek, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", s. 63.

⁸⁴ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 415.

⁸⁵ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 666.

⁸⁶ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1288.

tehlikesiyle karşılaşacağını ve bu nedenle ihtiyacın zorunlu olduğunu araştırarak bir sonuca gitmesi gerekmektedir⁸⁷.

Yardım etmekle yükümlü bulunduğu kardeşinin konut gereksinimi nedeniyle tahliye isteminde bulunan kiraya verenin, TMK 364. maddenin ikinci fıkrası⁸⁸ gereğince refah içerisinde bulunması gerekmeyişini, sadece kardeşinin ihtiyacına tahsis edeceği bir konutunun olmasını yeterli sayan görüşler mevcuttur⁸⁹. Bunun yanı sıra kiraya verenin işbu davayı kardeşi aleyhine açması halinde, kiraya verenin refah içerisinde bulunması gerektiğini ifade eden görüşler de bulunmaktadır⁹⁰. Kanaatimizce kiraya verenin, kardeşinin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmesi, kardeşin konut tahsis edilmemesi halinde yoksulluğa düşme tehlikesiyle karşılaşması ve kiraya verenin TMK 364 hükmü gereğince kardeşine konut tahsis edebilmesi bakımından refah içerisinde bulunması şartlarının birlikte gerçekleşmesi halinde mümkün olmalıdır.

C. Tahliye Davasında Taraflar ve Dava Açma Süresi

1. Davacı

TBK 350. maddesinin lafzında kiraya verenin, gereksinim sebebiyle tahliye davası açabileceği açıkça belirtilmiştir. Kiraya veren sıfatına sahip olması halinde malik, intifa hakkı sahibi ile alt kiraya veren kiracı gereksinim sebebiyle tahliye davası açabilir. Ancak doktrinde kiraya veren sıfatına sahip olmayan maliklerin işbu davayı açıp açamayacağı konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Kiraya veren sıfatının, gereksinim sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için bir koşul olduğunu, bu nedenle malik ancak kiraya veren sıfatını haiz bulunmayan kişilerin bu davayı açamayacağını savunan görüşlerin⁹¹ yanı sıra kiraya veren sıfatına sahip olmayan malikin gereksinim sebebiyle bu davayı açabileceğini savunan görüşler de⁹² bulunmaktadır. Yargıtay bir kararında da kiraya veren

⁸⁷ Türel, Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmeleri (Cilt I), s. 123.

⁸⁸ TMK 364/II; "Kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, refah içinde bulunmalarına bağlıdır."

⁸⁹ Yalçın Tosun, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, 11/137-138, ss. 31-53, s. 45.

⁹⁰ Özdoğan-Oymak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, s. 538.

⁹¹ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 667; Zevkliler-Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 348; Cihan, "Yargıtay Uygulaması Işığında Kiraya Veren Gereksinim Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi ve Tahliyesinin Hukuki Esasları", s. 69.

⁹² Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", s. 181; Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 271.

sıfatına sahip olmayan malikin ihtiyaç nedeniyle kiracı aleyhine dava açabileceğine hükmetmiştir⁹³. Kanaatimizce, TBK'nın 350. maddesinde belirtilen kiraya veren teriminin dar yorumlanmaması gerekmektedir. Zira kanun koyucu, kiraya veren terimi ile öncelikle maliki kastetmektedir. Uygulamada da genel kabul malikin kiraya veren konumunda olmasıdır. Belirtilen nedenlerle kiraya veren sıfatına sahip olup olmaması önem arz etmeksizin malikin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabileceği kanaatindeyiz.

Kiraya veren sıfatına sahip olan kişi, gerçek veya tüzel kişi olabilir. Konutun TBK 350. maddenin ilk bendine dayanılarak konut gereksinimi sebebiyle tahliyesi kiraya verenin gerçek kişi olması halinde mümkündür. Doktrinde tüzel kişilerin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceğini savunan görüşler bulunmaktadır. Bu görüşe göre, tüzel kişiliğin ana sözleşmesi ve tüzüğünden anlaşılan ihtiyaç sebeplerinin gerçekleşmesi halinde tüzel kişiler konut ihtiyacı nedeniyle kiracı aleyhine tahliye davası açabilecektir⁹⁴. Doktrinde aksini savunan diğer görüşe göre, tüzel kişiler konut gereksinimi nedeniyle değil, iş yeri gereksiniminden kaynaklı tahliye davası açabilirler⁹⁵. Kanaatimizce de konut gereksinimi sebebiyle bentte belirtilen sebeplerin ve sayılan kişilerin, kiraya verenin ancak gerçek kişi olması halinde değerlendirilmesi mümkündür. Tüzel kişilerin konut ihtiyacı için değil, iş yeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmesi mümkündür.

Tüzel kişi hissedarının ya da personelinin konut ihtiyacı için tüzel kişi tarafından TBK 350. maddesinin ilk bendine göre konutun tahliyesinin gerçekleştirilemeyeceği doktrinde kabul edilmektedir⁹⁶. Ancak Göçüm'e göre, şirketin esas sözleşmesinde çalışanlara yönelik konut tahsis etme amacına ilişkin bir düzenlemenin bulunması halinde tüzel kişi, çalışanın konut gereksinimi sebebiyle dava açabilecektir⁹⁷. Kanaatimizce tüzel kişilerin, hissedarlarının veya çalışanla-

⁹³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 17.09.2001 tarihli ve 2001/6543 E., 2001/6647 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 22.04.2023; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 30.11.2006 tarihli ve 2006/9443 E., 2006/12237 K. sayılı kararı, www.kazancı.com.tr, e.t. 11.05.2023.

⁹⁴ Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", s. 182; tüzel kişilerin, esas sözleşmesinde bulunan lojman ihtiyacından kaynaklanan konut gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabileceklerine ilişkin diğer görüş Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 596.

⁹⁵ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 415; İnceoğlu, Kira Hukuku 2. Cilt, s. 382.

⁹⁶ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 668; Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 415; Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", s. 182; Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1285.

⁹⁷ Göçüm, Kira Hukuku, s. 272.

rının ihtiyacı nedeniyle, TBK 350. maddenin ilk bendine dayanılarak konut gereksinimi talebinde bulunulamayacağını ancak kendilerinin iş yeri ihtiyacı nedeniyle gereksinim sebebiyle tahliye isteminde bulunabileceklerini düşünmekteyiz. Aynı şekilde gerçek kişinin, TBK 350. maddesine göre, bir şirketin ihtiyacı nedeniyle konutun tahliyesini talep etmesi de mümkün değildir⁹⁸.

Kiraya veren tek kişi olabileceği gibi birden fazla kişi olması da mümkündür. Ancak kiraya verenler arasında elbirliği ya da paylı mülkiyet ilişkisi olması halinde kiraya verenlerden her biri, ihtiyaç nedeniyle kiracıyı tahliye edememektedir. Kiraya verenler arasında elbirliği mülkiyeti varsa ya da sonradan kiraya konu konut üzerindeki mülkiyet elbirliği mülkiyetine dönüşmüş ise tüm paydaşların tamamının katılımıyla, kiracı ihtiyaç sebebiyle tahliye edilebilir⁹⁹. Elbirliği mülkiyetinde tüm ortaklar birlikte ya da birinin açtığı davaya diğerlerinin katılmasıyla kiracıya karşı tahliye davası açılabilir¹⁰⁰. Paylı mülkiyette ise tahliye davası kural olarak TMK 624. madde gereğince pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması ile açılabilir¹⁰¹. Kiraya verenin paydaşlardan biri ya da bir kısmı olması durumunda kiraya verilen konut paylı mülkiyette ise sözleşmenin tarafı olan paydaş ya da paydaşlar ihtiyaç nedeniyle tahliye davasını kiracıya karşı açabilirler. Kiraya veren sıfatı olmayan paydaşın tahliye davası açması halinde tahliye davası açıldığında, diğer paydaşların katılımı ile, pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak davaya devam edilmelidir¹⁰². Pay ve paydaş çoğunluğu oluşturularak açılan davada, paydaşların davadan feragat etmesi halinde pay ve paydaş çoğunluğu sağlanamazsa davanın reddine karar verilmelidir¹⁰³. Yine elbirliği mülkiyetinde de bir paydaşın davadan feragat etmesi halinde aynı sonuç ortaya çıkacaktır.

Kiraya veren ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin ardından konutun kiracı tarafından üçüncü kişiye kiralanması halinde alt kira ilişkisi ortaya çıkmaktadır. Alt kira ilişkisinin bulunması halinde ilk kiraya veren TBK 350.

⁹⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 17.05.2018 tarihli ve 2018/1074 E., 2018/5424 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 17.04.2023.

⁹⁹ TMK 702. maddesinin ikinci fıkrasında aksi kararlaştırılmamışsa, ortakların tasarruf ve yönetim işlemleri hakkında oybirliği ile karar vermesi gerektiği düzenlenmiştir.

¹⁰⁰ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1284.

¹⁰¹ Pehlivan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", s. 182.

¹⁰² Tunaboşlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 596.

¹⁰³ Göçüm, Kira Hukuku, s. 272; Oy-Oy, Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, s. 114-115.

maddede sayılan gereksinimleri sebebiyle alt kiracı aleyhine tahliye davası açabilir¹⁰⁴. Zira TBK 350. maddenin lafzında kiraya verenin ihtiyaç sebebiyle tahliyesi düzenlenmiş olup kiraya verenin aynı zamanda malik olması aranmamıştır. Önemle belirtilmelidir ki, asıl kiracının konutu alt kiraya vermesi halinde, taşınmazı kiraya verenin konut ihtiyacı sebebiyle tahliye davasının asıl kiracıya karşı ileri sürülmesi gerekmektedir¹⁰⁵.

Kira sözleşmesine konu konut üzerinde intifa hakkı kurulması suretiyle, taşınmazdan yararlanma ve taşınmazı kullanma hakları intifa hakkı sahibine devredilebilir. Bu durumda intifa hakkı sahibinin kiracıya karşı TBK 350. madde gereğince kendisi veya maddede belirtilen diğer kişilerin konut gereksinimi sebebiyle dava açması mümkündür¹⁰⁶. Doktrinde çıplak mülkiyet sahibinin böyle bir hakkı bulunmadığı görüşü savunulmaktadır¹⁰⁷. Tunaboğlu, çıplak mülkiyet sahibinin intifa hakkı sahibi ile birlikte tahliye davası açmasının mümkün olduğunu belirtmiştir¹⁰⁸.

2. Davalı

Kiraya verenin konut ihtiyacı nedeniyle açtığı tahliye davasının davalısı kiracı olmalıdır. Kiraya konu konutta birden fazla kiracının olması halinde kiracılar zorunlu dava arkadaşı olup bu nedenle davanın tüm kiracılara birlikte açılması gerekmektedir¹⁰⁹. Zira tahliye davası bölünemez nitelikte olup kiracılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunmaktadır¹¹⁰. Yine, birden fazla kiracının bulunması nedeniyle konut ihtiyacı sebebiyle yapılan ihtarnamenin de tüm kiracılara bildirilmesi gerekir¹¹¹. Önemle belirtilmelidir ki, TMK 194. maddesine uygun olarak, kira sözleşmesinin tarafı olmak amacıyla eşin kiraya verene bildirimde bulunması halinde, gereksinim nedeniyle konut ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davasının kiracı yanında eşine karşı da açılması gerekmektedir¹¹².

¹⁰⁴ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 667.

¹⁰⁵ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1285.

¹⁰⁶ Göçüm, Kira Hukuku, s. 271.

¹⁰⁷ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1285; Göçüm, Kira Hukuku, s. 271.

¹⁰⁸ Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 596.

¹⁰⁹ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 668; Bu aşamada gerçekleşen eksikliğin sonradan giderilemeyeceğine ilişkin olarak Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 596.

¹¹⁰ Zevkililer-Gökayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 349.

¹¹¹ Göçüm, Kira Hukuku, s. 272.

¹¹² Göçüm, Kira Hukuku, s. 272.

3. Tahliye Davasında Süre

TBK'nın 350. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen tahliye davası hakkındaki süreler, Mülga 6570 sayılı Kanun ve eski Borçlar Kanunu'nda yer almayan yeni bir düzenlemedir¹¹³. Tahliye davası, TBK 350. maddesinin ikinci fıkrasına göre belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin sona ermesinden, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise genel hükümlere göre belirlenecek sona erme tarihinden itibaren 1 ay içinde açılmış olmalıdır. Yargıtay'a göre dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, hakim tarafından re'sen göz önünde bulundurulmalıdır¹¹⁴.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde, akdedilen sözleşmenin başlangıcı belli ve süresi kararlaştırılmış olup dolayısıyla sözleşmenin sona erdiği günü belirli olmaktadır¹¹⁵. Kira süresinin sona erdiği günün kiracı ile kiralayan arasında yapılan kira sözleşmesiyle tespit edilmesi mümkün olup tespit edilen tarihten itibaren 1 ay içerisinde işbu dava açılmalıdır. Kira sözleşmesinin başlangıcının tespit edilememesi halinde, kiracının zilyetliği ve kiralananı kullanımı maddi olay olduğundan tanık dinlenebilir¹¹⁶. Yine konut hakkında su, doğal gaz, elektrik aboneliklerinin bağlanması için kurumlarla yapılan sözleşmeler, kiracı ile kiraya veren arasındaki sözleşmenin başlangıcına karine teşkil edecektir¹¹⁷. Kira sözleşmesinin başlangıç tarihi ile birlikte sözleşmenin süresinin tespiti de büyük önem arz etmektedir. Zira sözleşmenin başlangıç tarihi belli olduğu halde süresi belirlenemiyorsa sözleşme, belirsiz süreli sözleşme olarak adlandırılmalıdır¹¹⁸. Belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin sona ermesinden itibaren 1 ay içerisinde tahliye davası açılmalıdır. Bir örnek vermek gerekirse, konutun 02.02.2020 tarihli kira sözleşmesi ile bir yıllığına kiraya verilmesi halinde sözleşmenin 02.02.2021 tarihinde sona ereceği belirlidir. Kiraya veren konut ihtiyacından kaynaklanan tahliye davasını sözleşmenin sona erdiği tarih olan 02.02.2021 tarihinden itibaren 1 ay içerisinde açmalıdır. Belirtilen örnekte kiraya verenin açacağı tahliye davasına ilişkin sürenin sonu 02.03.2021'dir.

¹¹³ Uyumaz- Akçaal, "Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", s. 157.

¹¹⁴ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 06.07.2017 tarihli ve 2017/4069 E., 2017/11195 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 17.04.2023.

¹¹⁵ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1295.

¹¹⁶ Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 1. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 262.

¹¹⁷ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 417.

¹¹⁸ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1295.

Kiraya veren ile kiracı arasında düzenlenen kira sözleşmesinin başlangıç tarihi belirli olup süresi belirsiz ise belirsiz süreli sözleşme olarak adlandırılır¹¹⁹. Kira sözleşmesinin belirli süreli yapılmasına rağmen belirlenen sürenin geçmesiyle birlikte sözleşme belirsiz süreli hale gelir¹²⁰. Kanun koyucu belirsiz süreli kira sözleşmelerinde tahliye davasının, kiraya ilişkin genel hükümlere göre belirlenecek sona erme tarihinden itibaren 1 ay içerisinde açılması gerektiğini belirtmiştir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya veren fesih bildiriyle kira sözleşmesinin sona ereceği günü belirlemelidir. Sona ereceği günün belirlenmesinden itibaren bir ay içerisinde ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılmalıdır¹²¹. Diğer bir ifade ile belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, TBK 328 ve devamı maddelere göre sözleşmenin sona ereceği günün belirlenmesinden itibaren, bir ay içerisinde tahliye davası açılmalıdır¹²². Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, yerel adette belirlenen kira dönemi sonunda, yerel adetin olmaması halinde altı aylık kira döneminin sonu için üç ay önce bildirim yapılarak sözleşmenin sona ereceği gün belirlenmiş olacaktır. Belirlenen günden itibaren 1 ay içinde dava açılacaktır¹²³. Belirtilen düzenlemeye göre belirsiz süreli kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen kiraya verenin fesih dönemi ve bildirim süresine uyarak fesih iradesini açıklaması gerekmektedir. Böylece kiracıya önceden bildirimde bulunularak kiracının mağduriyetinin önüne geçilecektir¹²⁴.

Kanun koyucu belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 329 hükmünde belirtilen fesih bildirim sürelerine ve fesih dönemlerine uyularak sözleşmenin sona ermesini gerektiğini belirtmiştir¹²⁵. Bu nedenle her altı aylık fesih dönemi için üç aylık fesih bildirim süresine uyularak sözleşmenin sona ereceği gün belirlenmelidir. Belirlenen günden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açılmalıdır. Somutlaştırmak gerekirse, başlangıç süresi 02.02.2020 tarihli olan belirsiz süreli kira sözleşmesi, altışar aylık fesih dönemlerine ayrılır. 02.02.2020 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin ilk fesih dönemi 02.08.2020 tarihine kadardır. İkinci altı aylık fesih dönemi ise 02.02.2021 tarihine kadardır. 01.04.2023 tarihinde fesih iradesi ortaya çıkan kiraya verenin altı

¹¹⁹ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1295.

¹²⁰ Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 263.

¹²¹ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1295.

¹²² Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 30.04.2019 tarihli ve 2017/6068 E., 2019/3923 K. sayılı kararı, www.corpus.com.tr, e.t. 24.04.2023.

¹²³ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 671.

¹²⁴ Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 90.

¹²⁵ Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 299.

aylık fesih dönemini ve üç aylık fesih bildirimini dikkate alması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirmeye isteğini kiracıya 02.05.2023 tarihine kadar bildirmelidir. Bu durumda kiraya veren ile bildirimde bulunulan kiracı arasındaki sözleşme 02.08.2023 tarihinde sona erecektir. Kiracının konutu tahliye etmemesi halinde kiraya veren 02.08.2023 tarihinden itibaren bir ay içerisinde yani en geç 02.09.2023 tarihine kadar tahliye davası açmalıdır. Kiracıya 02.05.2023 tarihine kadar bildirimde bulunulmaması halinde, kiraya veren bir sonraki kira dönemi olan 02.02.2024 tarihinde kira sözleşmesini feshedebilmek için 02.11.2023 tarihine kadar kiracıya fesih bildiriminde bulunmalıdır.

Kiraya verenin kiracı ile akdettiği sözleşmede tahliyenin gerçekleştirilebilmesi için ihbar süresi belirlenmiş olabilir. Bu durumda kiraya verenin ihtiyacı nedeniyle kiracının tahliyesini talep etmesi için bu süreye uyması gerekmekte olup süreye uyulmadığı takdirde kural olarak kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açamayacaktır¹²⁶.

TBK 353. maddesinde, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde en geç dava açılması için öngörülen sürede, kiracıya yazılı bildirimde bulunulması halinde dava açma süresinin bir kira yılı uzayacağı belirtilmiştir. Diğer bir ifade ile, kiraya verenin kiracıya, kira sözleşmesinin sona ermesinden önce ya da bir aylık dava açma süresi içerisinde ihtarda bulunmuş olması halinde, kiraya veren bir kira yılının sonuna kadar ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilir¹²⁷. Kiraya verenin bildirimini yazılı olması gerektiği maddede açıkça belirtilmiş olup yazılı olması koşulu, bildirim geçerlilik şartıdır¹²⁸. Örnek vermek gerekirse kiracı ile kiraya veren arasında 01.11.2014 sona erme tarihli kira sözleşmesinin bulunması halinde kiraya verenin tahliye iradesini içerir ihtarnamenin, 15.10.2014 tarihinde kiracıya tebliğ edilmesi ile kiraya veren 01.11.2014 ile 01.11.2015 tarihli kira dönemi içerisinde tahliye davası açabilir¹²⁹. Önemle belirtmek gerekir ki dava açma süresinin bir kira yılı uzaması için kiraya verenin yazılı bildirimini kira sözleşmesinin sona ermesinden önce ya da bir aylık dava açma süresi içerisinde kiracıya tebliğ edilmesi gerekmektedir¹³⁰.

¹²⁶ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1293.

¹²⁷ Mehmet Remzi- Sezer Aydın, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Bası, İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul, 2016, s. 188.

¹²⁸ Aydoğdu-Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 671.

¹²⁹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 01.06.2016 tarihli ve 2015/11003 E., 2016/4315 K. sayılı kararı, Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1306.

¹³⁰ Zevkliler-Gökya, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 353.

4. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)¹³¹ gereğince, sulh hukuk mahkemele-ri, kiraya verenin konut gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davalarına bakmak-la görevlidir. Yetkili mahkeme ise HMK hükümlerindeki genel yetki kuralları dikkate alınarak belirlenmelidir¹³². Sulh hukuk mahkemesinin kira sözleşmesinin sona erdirilmesiyle ilgili kararları bozucu yenilik doğuran karar niteliğinde olup eda hükmü de içermektedir¹³³. Zira mahkeme tarafından kiraya verenin ya da maddede belirtilen yakınlarının ihtiyacının samimi ve zorunlu olduğuna kanaat getirilmesi halinde, kira sözleşmesinin sonlandırıldığına dair karar ile birlikte kira konusu konutun tahliyesine de hükmedilir. Bu durumda kira sözleşmesinin sonlandırıldığına ilişkin karar bozucu yenilik doğuran hüküm niteliğinde olup kira konusu konutun tahliyesine ilişkin hüküm de eda yönünü içermektedir¹³⁴. Mahkeme tarafından verilen hüküm, kiraya verenin ilerleyen dönemlerde açılan tahliye davaları için kesin hüküm niteliğinde değildir¹³⁵. Tahliye kararının kesinleşmesi ile kira sözleşmesi de sona ermiş olur¹³⁶.

Kiraya veren mahkemede konut gereksiniminin zorunlu ve gerçek olduğunu kanıtlamalıdır¹³⁷. Kiraya veren bu durumda iddiasını, her türlü delil ile kanıtlayabilir¹³⁸.

Kiraya verenin konut gereksinimi nedeniyle açtığı tahliye davasında, HMK 176. maddenin uygulanması mümkündür¹³⁹. Zira kiraya veren, altsoyun ihtiya-cını ileri sürerek açtığı tahliye davasının sebebini islah yoluyla değiştirerek, da-vanın eşinin ihtiyacı nedeniyle açıldığını ileri sürebilir¹⁴⁰.

Yargılama sürerken dava konusu konuttan kiracı tahliye edilmişse, dava konusuz kaldığından, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığı kararı ve-

¹³¹ RG. T. 04.02.2011 S. 27836. Çalışmanın geri kalanında HMK şeklinde zikredilecektir.

¹³² Kalender, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", s. 33.

¹³³ Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 338.

¹³⁴ Kırmızı, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s. 421.

¹³⁵ Mehmet Öztürk, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, 19/Özel Sayı, ss. 1549-1595, s. 1567.

¹³⁶ Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 338.

¹³⁷ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1291.

¹³⁸ Tunaboğlu, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 595.

¹³⁹ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1293.

¹⁴⁰ Göçüm, Kira Hukuku, s. 273-274.

rilmelidir. Bu durumda vekalet ücreti ve yargılama giderlerinin davacı ya da davalının haklılık durumu tespit edilerek ödenmesine hükmedilir¹⁴¹.

Önemle belirtilmelidir ki, TBK 355. madde kiraya verenin, ihtiyacından dolayı mevcut kiracısını taşınmazdan tahliye etmesi halinde konutu ihtiyaç sebebine uygun kullanması amacıyla getirilmiştir. Zira kiraya veren, kiracısını ihtiyacı nedeniyle tahliye etmişse konutu bu amaca uygun kullanmalıdır. Bu nedenle kiraya veren ihtiyacı sebebiyle kiracıyı konuttan tahliye ettiğinde haklı sebep olmaksızın, konutu üç yıl geçmeden eski kiracısından başkasına kiralayamayacak olup kiralaması halinde konuttan tahliye ettiği kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır¹⁴².

SONUÇ

TBK'nın 350. maddesinde kiraya verenin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ya da kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesini tahliye davası açmak suretiyle sona erdirilebileceği düzenlenmiştir. Kiraya verenin konut ihtiyacı sebebi ile kiracıyı tahliye ettirebilmesi kanunda sınırlı sayıda belirtilen kişiler için mümkündür. Kiraya veren Türk Medeni Kanunu anlamında resmi evlilikteki eşinin konut ihtiyacı için tahliye isteminde bulunabileceği gibi soy bağıının bulunduğu altsoy ve üstsoyunun ihtiyacından dolayı da tahliye isteminde bulunabilir. Bu kapsamda evlat edinen ile evlatlık arasında evlat edinme ile birlikte soy bağı kurulmuş olduğundan evlatlığın konut ihtiyacı için tahliye isteminde bulunulabilir. Kanun maddesinin lafzında belirtilen "*kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişiler*" kavramının ise TBK'nın 350. maddesinin gerekçesinde TMK'nın 364. maddesine atıf yapıldığından sadece kardeşi kapsayacağı kabul edilmelidir. Kanaatimizce madde ile gerekçenin uyumlu hale getirilmesi amacıyla kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler yerine kardeş teriminin getirilmesi uygun olacaktır.

Kanunda belirtilen kişilerin konut ihtiyacı tahliye için yeterli değildir. Kanun maddesinin lafzında belirtilen "*kullanma zorunluluğu*" ifadesinden de bu durum anlaşılmaktadır. Yargıtay'ın kararlarında özellikle üzerinde durduğu husus

¹⁴¹ Kanık, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, s. 1292.

¹⁴² Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 418; Hüseyin Altaş, *Kira Sözleşmesindeki Sorunlar*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 292.

tahliye sebepli olan ihtiyacın samimi, gerekli ve zorunlu olmasıdır. Kiraya verenin kendisi ya da kanunda belirtilen diğler kişiler için ileri sürdüğü ihtiyacın samimi ve zorunlu olması gerekmektedir. Bu durum tanık dahil her türlü ispat aracıyla kiraya veren tarafından ispatlanabilir.

Yargıtay uygulamasına göre kiraya verenin ikamet ettiği konutun kira olması halinde ihtiyaç samimi ve zorunlu nitelikte olup kiracının kira konusu konuttan tahliyesi mümkün olabilir. Bunun yanı sıra kiraya veren sağılık, eğitim, iş yeri değışikliği, yazlık ihtiyacı gibi sebeplerle de kiracıyı tahliye edebilir. Kiraya verenin ihtiyacına uygun başka konutlarının bulunması, ihtiyacını karşılayan bir dairenin tahliye davası açılmadan kısa süre önce ya da dava sırasında kiraya verilmesi veya satılması durumunda kiraya verenin konut ihtiyacının samimi ve zorunlu olduğu söylenemeyecektir.

Kiraya veren, altsoyunun evlenecek olması sebebi ile konutun tahliyesini talep edebilir. Bu durumda evlilik hazırlığının yapılmasına ilişkin somut kanıtları sunması halinde gereksinimin samimi, zorunlu olduğu kabul edilecektir. Kiraya verenin altsoy ve üstsoyunun başka konutta kiracı olması halinde de ihtiyacın varlığı kabul edilmelidir.

Kiraya veren sıfatına sahip olan kişi, gerçek veya tüzel kişi olabilir. Konutun gereksinim sebebiyle tahliyesi kiraya verenin gerçek kişi olması halinde mümkündür. Doktrinde tüzel kişilerin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceğini savunan görüşler de bulunmaktadır. Kanaatimizce tüzel kişi sadece işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmekle birlikte konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açamayacaktır.

Tahliye davası belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sona erdiği tarihten itibaren, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre belirlenecek tarihten itibaren bir ay içerisinde açılmalıdır. Tahliye davasının görüldüğü mahkeme tarafından belirtilen süreler re'sen gözetilip somut koşullar göz önünde bulundurularak her bir dava hakkında karar verilmelidir.

KAYNAKÇA

- AKKANAT, Halil, *Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi*, İstanbul, 2004.
- AKYİĞİT, Ercan, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.
- ALTAŞ, Hüseyin, *Kira Sözleşmesindeki Sorunlar*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- AYAN, Nurşen, "Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2007, 15/2, ss. 11-24.
- AYDIN, Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- AYDOĞDU, Murat - KAHVECİ, Nalan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 2. Baskı, Ankara, 2014.
- CİHAN, Ali Hulki, "Yargıtay Uygulaması Işığında Kiraya Verenın Duyduğu Gereksinim Nedeniyle Sözleşmenin Sona Erdirilmesi ve Tahliyesinin Hukuki Esasları", *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2018, 4/7, ss. 67-84.
- EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- ETLİK, Enes, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Tahliye Sebepleri", *İstanbul Barosu Dergisi*, 2019, 93/ 3, ss. 71-99.
- GÖÇÜM, Olcay, *Kira Hukuku*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- İNCEOĞLU, M. Murat, *Kira Hukuku 2. Cilt*, 1. Bası, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
- İPEK, Eyüp, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2012, S. 102, ss. 60-92.
- KALENDER, Ahmet, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", *Terazi Hukuk Dergisi*, 2017, S. 136, ss. 27-35.
- KANIK, Hikmet, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- KILIÇOĞLU, Ahmet, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 1. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.
- KIRMIZI, Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.
- OĞUZMAN, M. Kemal - SELİÇİ, Özer - OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, *Kişiler Hukuku*, 11. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011.
- OY, Osman - ONUR OY, Gerçek, *Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları*, 1. Baskı, Platon Plus Yayıncılık, İstanbul, 2022.

- ÖZDOĞAN, Mustafa - OYMAK, Tuba, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira**, 1. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.
- ÖZDOĞAN, Mustafa- OYMAK, Tuba, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı", **İstanbul Barosu Dergisi**, 2014, 88/2, ss. 54-66.
- ÖZTÜRK, Mehmet, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, 19/Özel Sayı, ss. 1549-1595.
- PEHLİVAN, Metin, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye", **Journal of Life Economics**, 2017, 4/4, ss. 179-190.
- REMZİ, Mehmet - AYDIN, Sezer, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 7. Bası, İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul, 2016.
- ŞİPKA, Şükran, **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası**, 2. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2004.
- TOSUN, Yalçın, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Gereksinimi", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2016, 11/137-138, ss. 31-53.
- TUNABOYLU, Müslim, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- TÜREL, Erol, **Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmeleri (Cilt I)**, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, 2015.
- UYUMAZ, Alper - AKÇAAL, Mehmet, "Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2013, 1/2, ss. 137-169.
- ZEVKLİLER, Aydın - GÖKYAYLA, Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 18. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018.

Elektronik Kaynaklar

<https://sozluk.gov.tr>.

<http://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunumadde.350>.

www.corpus.com.tr.

www.kazanci.com.tr.