



YENİDEN İNŞA VEYA İMAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Termination of the Lease Contract Due to Rebuilding or Reconstruction

Ceyhun TEKDEMİR*

ÖZ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerde kiracının kiraya verene kıyasla daha çok korunduğu görülmektedir. Bu durumun en belirgin örnekleri kira sözleşmelerinin sona erdirilme hallerinde görülmektedir. Nitekim kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmesi kiracıya göre daha zordur. Buna rağmen, kiraya verenin de bazı şartların varlığı halinde kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı vardır. Bunlardan biri de Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmektedir. Buna göre, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise kiraya veren açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Günümüzde artan kira bedelleri sebebiyle, kiracı ve kiraya veren arasındaki ihtilaflar ciddi anlamda artış göstermiştir. Bu durum da tahliye sebeplerinin ayrıntılı bir şekilde ele alınmasını ve tartışmalı olan hususların aydınlatılması gerekliliğini de beraberinde getirmektedir. Bu çalışmada, yeniden inşası veya imarı sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mevzuat ve yargı kararları ile birlikte incelenecektir. Bu şekilde yeniden inşası veya imarı sebebiyle tahliyeye ilişkin alan yazınına ve ihtilafların çözümüne dair katkı sağlayabilecektir.

• **Gönderi:** 23.11.2023 - **Kabul:** 11.12.2023 | **Received:** 23.11.2023 - **Accepted:** 11.12.2023.

Bu çalışma İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesinde hazırlanan “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebepleri” başlıklı yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

* Avukat, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi, İstanbul, Türkiye ✉ avceyhuntekdemir@gmail.com • ORCID 0009-0006-7323-0554.

Atıf Şekli / Cite As: TEKDEMİR, Ceyhun (2023). Yeniden İnşası veya İmar Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. ÇÜHAD, (4), 94-115.

İntihal / Plagiarism: Bu makale bir intihal engelleme yazılımı aracılığıyla denetlenmiş ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / This article has been checked via a plagiarism prevention software and reviewed by at least two referees.



Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Anahtar Kelimeler: Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Yeniden İnşa, İmar Amaçlı Onarım, Tahliye.

ABSTRACT

It is seen that the tenant is more protected than the lessor in the regulations regarding residential and roofed workplace lease agreements. The most obvious examples of this situation are seen in cases of termination of lease agreements. As a matter of fact, it is more difficult for the lessor to terminate the lease than for the tenant. Despite this, the lessor also has the right to terminate the lease agreement if certain conditions are met. One of these is regulated in the second paragraph of Article 350 of the Turkish Code of Obligations. Accordingly, if the leased property requires major repair, expansion or alteration for reconstruction or rebuilding purposes and it is impossible to use the leased property during these works, the lessor may terminate the lease agreement by filing a lawsuit.

Today, due to increasing rental prices, disputes between tenants and lessors have increased significantly. This situation brings with it the necessity of considering the reasons for evacuation in detail and clarifying the controversial issues. In this study, termination of the lease agreement due to reconstruction or rebuilding will be examined together with legislation and judicial decisions. In this way, it can contribute to the literature on evacuation due to reconstruction or rebuilding and the resolution of disputes.

Keywords: Residential and Roofed Workplace Rental, Termination of Lease Agreement, Reconstruction, Repair for Zoning Purposes, Evacuation.

GİRİŞ

Kiraya verenin taşınır, taşınmaz malını veya bir hakkını geçici bir süre kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını belirli bir bedel karşılığında kiracıya bırakmayı üstlendiği anlaşmaya kira sözleşmesi denir¹. Kira sözleşmesi kiracı ve kiraya veren arasında karşılıklı borç doğurmaktadır. Kiraya verenin bir şeyin kullanımını devretme borcuna karşılık kiracının bir bedel ödeme borcu bulunmaktadır². Kira sözleşmesinin konusunu ise taşınır ve taşınmaz mallar ile haklar oluşturmaktadır. Kira sözleşmesi esas itibariyle Türk Borçlar Kanunu'nda "genel hükümler", "konut ve çatılı işyeri kiralari", "ürün kirasi" olmak üzere üç başlık altında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleri, mülga Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun gibi farklı bir kanunda düzenlemeyip TBK'nın içerisine alınmıştır. Böylece özel bir kira sözleşmesi türü olarak TBK'nın 339- 356 maddeleri arasında ayrı bir başlık altında düzenlenmiştir. Bu hükümler içerisinde konut ve çatılı işyeri kira

¹ ACAR, s. 89; ERDOĞAN, s. 3; EREN, s. 310.

² ACAR, s. 6; AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 368; YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 372.

sözleşmelerinin sona erme halleri de mevcuttur. Makalemizde bu sebeplerinden biri olan yeniden inşa veya imar amacıyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi durumu incelenecektir.

Bu tahliye sebebinin mevzuatta detaylıca düzenlenmemesi konunun detaylıca incelenmesini getirmektedir. İlk bölümde bu tahliye sebebinin şartları incelenecektir. Sonrasında yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının nasıl tahliye edileceğinden bahsedilerek kanun ve yargı kararlarıyla konu anlatılmaya çalışılacaktır.

I. YENİDEN İNŞA veya İMAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

A. Genel Olarak

Yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliyesi Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir³. TBK m. 350/b. 2'ye göre, “*Kiraya veren kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise kira sözleşmesi sona erdirilebilir*”.

Bu hüküm ile kanun koyucunun yapıların yenileştirilmesi ve geliştirilmesiyle şehrin güzelleşeceği düşüncesinden hareketle kamu menfaatini amaçladığı düşünülmektedir⁴. Ancak burada kamu menfaatinden ziyade, kiraya verenin menfaati gözetilmektedir. Zira düzenleme dikkatli incelendiğinde, hükmün her taşınmazı kapsamadığı ve kiraya verenin arzusunun daha çok ön planda tutulduğu görülmektedir⁵. TBK m. 350/b. 2'ye göre kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için kiraya verenin tahliye davası açması zorunludur⁶. Dolayısıyla, kiracıya yapılacak fesih bildirimini ile kira sözleşmesi sona erdirilemez.

B. Şartları

Yeniden inşa veya imar sebebiyle açılacak olan tahliye davasında madde metninde belirtilen şartların varlığı araştırılacaktır. Tahliye davasının açılabilmesi için bu şartların tümünün gerçekleşmesi gerekmektedir. Buna göre, kiralanan taşınmazın yeniden inşasının yapılması veyahut taşınmazda yapılacak onarım, genişletme veya değiştirmenin imar amaçlı

³ Kiralanan yerin yeniden inşası veya imarı sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7. maddesinin ç bendinde düzenlenmişti. İlgili hükme göre, “*Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya iştilgal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında tahliye davası açabilirler*”

⁴ ZEVKLİLER, GÖKYAYLA, s. 379.

⁵ İNCEOĞLU, s. 406.

⁶ AKYİĞİT, s. 187; KIRMIZI, s. 387.

olması ve imar amacıyla yapılacak işin esaslı olması, tadilat esnasında kiralanan taşınmazın kullanılmasının mümkün olmaması, ilgili projenin uygulanabilir olması ve açılacak tahliye davasında mahkemeye sunulması gerekir⁷.

1. Kiralanan Yerin Yıkılarak Yeniden İnşası

Madde metninde öncelikle kiralanan yerin yıkılarak yeniden inşası durumunda tahliye davası açılabilceği düzenlenmiştir⁸. Bu durumda konutun önce yıkılması ve sonrasında yeniden inşa edilmesi gerekmektedir⁹. Dolayısıyla kiralanan yerin sadece yıkılması TBK m. 350/b. 2'ye göre tahliye durumu oluşturmaz. Kiralanan meskenin yıkılarak yeniden bir iş merkezi haline getirilmesi kiralananın yeniden inşa durumuna örnek olarak verilebilir¹⁰.

Kiralanan konutun yeniden inşasında imar amacının bulunması zorunlu değildir. Bu sebeple yeniden inşa edilen kira konusu taşınmazın eski haliyle kıyaslandığında aynı niteliklere sahip olması veya daha güzel olması da gerekmez¹¹. Eski binanın yıkılması ve yerine yenisinin inşası gerekli ve yeterlidir¹². Dolayısıyla, kiracının kira konusu yerin eski halinin yenilenmiş halinden daha iyi olduğu ve bu haliyle kullanışsız olduğu iddiası dinlenmez.

Kiralanan konutun yeniden inşa sebebinin esaslı olması zorunlu olmasa da kiraya verenin sırf kiracıyı çıkarmak için açacağı tahliye davası reddedilmelidir¹³.

2. Kiralanan Yerin İmar Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi veya Değiştirilmesi

Kiralanan yerin yeniden inşası dışında büyük ölçüde onarım, genişletme ve değiştirmesi gerekiyorsa da kiraya veren, TBK m. 350'ye göre imar amaçlı tahliye davası açılabilir¹⁴.

İmar amaçlı tahliyede yapının yeniden inşası gerekli değildir. Mevcut bina muhafaza edilerek tadilat ile yapının güzelleştirilmesi veya korunması amaçlanır. Ancak yapılacak bu işlemin imar amacı taşıması gerekir. Bu noktada, binanın bütününde yapılması düşünülen değişikliklerin imar amacı taşıdığı söylenebilir. Binanın deprem sebebiyle kolonlarının

⁷ AKGÜN AKAY, s. 95; KILIÇOĞLU, s. 340.

⁸ DOĞAN, Kira Sözleşmesi, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Editör Turgut Öz), Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 336; AKYİĞİT, s. 187; İNCEOĞLU, s. 406.

⁹ EREN, s. 420; DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 133; KILIÇOĞLU, s. 302.

¹⁰ AKGÜN AKAY, s. 95; OLGAC, s. 150.

¹¹ ARAL, AYRANCI, s. 305; CERAN, s. 838; ZEVKLİLER, GÖKYAYLA, s. 379.

¹² ARAL, AYRANCI, s. 333; CELEP, s. 49; TANDOĞAN, s. 278.

¹³ AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 674; ÇINAR, s. 1360.

¹⁴ ARPACI, s. 118; DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 134; KARAKAŞ, s. 132; ZEVKLİLER, GÖKYAYLA, s. 361.

güçlendirilmesi¹⁵ veya binaya asansör koymak¹⁶ bu duruma örnek olarak verilebilir. Yargıtay'a göre yapının sadece iç kısmının değiştirilmesine yönelik ufak tadilatlar imar kastını ortaya koymadığından tahliye sebebi oluşturmaz¹⁷.

Kiralanan yerin başka bir amaçla kullanılacağı iddiasıyla yapılacak tadilatın imar amacı taşıyıp taşımadığı konusunda görüş birliği yoktur¹⁸. Bir görüşe göre, konutun işyerine veya işyerinin konuta çevrilmesi mülkiyet hakkının tanıdığı bir yetki olduğundan kiraya veren kiracının tahliyesini talep edebilir¹⁹. Diğer görüş ise madde metninde yer alan “gerekli” ifadesinden yola çıkarak kiraya verenin konut olarak kullanılan yeri işyerine çevireceği iddiasıyla tahliye davası açamayacağını savunmaktadır²⁰.

Yeniden inşa sebebinden farklı olarak imar amacı taşıyan onarımın, değişimin veya genişletmenin esaslı şekilde olması gerekmektedir²¹. Esaslı genişletmeye yeni bir oda ilavesi, değiştirmeye binaya aydınlatmaların takılması, onarıma ise binayı güçlendirici veya koruyucu tadilat yapılması örnek olarak verilebilir²². Onarımın esaslı olup olmadığı ve kiracının bu onarım sırasında kiralanan yerde oturup oturamayacağı yapılacak keşif ile bilirkişi tarafından tespit edilmektedir²³. Dolayısıyla bilirkişinin hem tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığını hem de tadilat sırasında kiralanda oturulmasının fennen mümkün olup olmadığını tespit etmesi gerekir²⁴.

¹⁵ TUNABOYLU, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 358.

¹⁶ ERDOĞAN, s. 892; TANDOĞAN, s. 279.

¹⁷ “...Bilirkişi raporuna göre kiralanda yapılacak işin fiiliyatta iki dükkanın tek dükkana dönüştürülmesi şeklinde basit tadilat olup imar amaçlı esaslı tadilattan söz edilemez...” Y. 6. HD, T. 11.04.2005, E. 2005/1994-3441; Aynı yönde “... Binada yapılacak sıhhi tesisat, elektrik ve kalorifer tesisatının değiştirilmesinin esaslı tamir ve tadilat niteliğinde değildir...”, Y. 6. HD, T. 27.09.1999, E. 1999/6724-6939, ERDOĞAN, s. 921.

¹⁸ ARPACI, s. 119; ÖZDOĞAN, OYMAK, s. 547.

¹⁹ EREN, s. 421; SADIRLI İNCESU, s. 88; TANDOĞAN, s. 281.

²⁰ ARPACI, s. 119; DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 138; C. YAVUZ, 689.

²¹ AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 670; DOĞAN, Özel, s. 338.

²² AKYİĞİT, s. 189; TANDOĞAN, s. 279.

²³ “...Yapılan keşifte kiralananın diğer külliyeye ile birlikte onarılmasının zaruri olduğu tespit olunmuştur. Bu durumda yapılacak iş bu onarım esnasında kiralanda oturulup oturulmayacağına tespit edilmesidir...”, Y. 6. HD, T. 06.06.1980, E. 1980/1864, K. 1980/5911: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 15.08.2023).

²⁴ “... Kiralanda yapılan keşifte bilirkişi tadilat esnasında taşınmazda fennen oturulmasının mümkün olmadığını bildirmişse de tadilatın esaslı ve imar amaçlı olduğu hususunda beyan ve tespit bulunmamıştır. Mahkemece kiralanda yeniden keşif yapılarak tadilatın neler olduğu ve yapılacak tadilatın esaslı ve imar amaçlı bulunup bulunmadığının saptanması ve sonuca göre karar verilmesi gerektiğinden hüküm bozulmalıdır” Y. 6. HD, T. 17.01.1994, 1358/153, TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 378.

Boya veya çatı onarımı gibi küçük değişiklik veya onarımlar esaslı bir onarım veya değişiklik olarak kabul edilmez. İki dairenin birleştirilmesi veya bir dairenin iki ayrı daireye dönüştürülmesi halinde yapılacak tadilat esaslı sayılmamaktadır²⁵. Nitekim Yargıtay üç adet dükkânın ara duvarlarının kaldırılması ile tek dükkân haline getirilmesinin imar amaçlı olmadığına karar vermiştir²⁶. Esaslı olmayan onarıma ilişkin durumlar TBK m. 350/b. 2'nin şartlarını sağlamamaktadır. Bu durumda kiracının taşınmazdan tamamen tahliyesi yerine, şartları sağlaması halinde TBK m. 319'da belirtilen geçici tahliyenin uygulanması gündeme gelebilir²⁷.

3. Kiralanan Taşınmazın Kullanımı Mümkün Olmamalı

TBK m. 350/b. 2'e göre kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirme sırasında kiracının taşınmazı kullanmasının mümkün olmaması gerekmektedir²⁸. Kiracının tadilat sırasında taşınmazı kullanma imkânı bulunması halinde, ortada TBK m. 350/b. 2 anlamında bir sona erme sebebi oluşmayacağından kiracının tahliyesi bu madde uyarınca mümkün olmaz²⁹.

Kiracının tadilat sırasında taşınmazı kullanma imkânı bulunduğu tespitinin nasıl yapılacağı konusunda TBK'da bir düzenleme yoktur. Oysaki mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 7/ç maddesinde yapılacak tadilat veya onarım sırasında kiracının konutu kullanabilmesinin mümkün olup olmadığı fennen tespit edilmesi şartı da aranmaktaydı³⁰. Her ne kadar yeni kanunda böyle bir hüküm yer almasa da kiraya verenin keyfiyetini önlemek amacıyla bilirkişi tarafından kiracının tadilat sırasında kiralananı kullanıp kullanamayacağı fennen tespit edilmesi gerekir³¹.

²⁵ ERDOĞAN, s. 893; Bu yönde “İki kısım arasında kapı açmak suretiyle birleştirme ameliyesi esaslı tamirat ve tadilat niteliğinde kabul edilemez” Y. 6. HD, T. 13.11.1987, E. 9128/11448; “Ara duvarların kaldırılarak oda sayısının artırılması isteğinin imar amacına yönelik olduğu kabul edilemez” Y. 6. HD, T. 30.01.1989, 999/1139, TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 385-387.

²⁶ “3 adet dükkânın ara duvarlarının kaldırılması ile tek hacimli dükkân haline getirilmesi imar amacının var olduğu kabul edilemez...” Y. 6. HD, T. 22.02.1993, 1763-2040, TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 379.

²⁷ TANDOĞAN, s. 281.

²⁸ AKYİĞİT, s. 191; DOĞAN, Özel, s. 338; ZEVKLİLER, GÖKYAYLA, s. 362; Bu yönde “...Davanın dayanağını teşkil eden 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi imar maksadıyla esaslı bir surette tadili ve bu ameliye için kiralanda ikamet veya işgalin mümkün olmamasını tahliye nedeni olarak kabul etmiştir...” Y. 6. HD, T. 02.02.1987, E. 1986/14886, K. 1987/870: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 15.08.2023).

²⁹ AYDEMİR, s. 210.

³⁰ ZEVKLİLER, GÖKYAYLA, s. 362.

³¹ YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 690; GÜMÜŞ, Kira, s. 355; İNCEOĞLU, s. 410; ZEVKLİLER, GÖKYAYLA, s. 382.

4. Projenin Uygulanabilir Olması ve Mahkemeye Sunulması Gerekir

Kanun koyucu, kiracının yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme veya değiştirme iddiasıyla haksız yere kiralanan dan çıkarılmasını önlemek amacıyla kiraya verene bir yükümlülük daha getirmiştir. Buna göre, kiralanda yapılacak olan işlem için inşaat ruhsatının ve ilgili belediyeden onaylatılan inşaat projesinin mahkemeye sunulması gerekmektedir³². Ancak yıkım gerçekleşmeden inşaat ruhsatı verilmiyorsa onaylı inşaat projesinin veya ön (avan) projenin sunulması da Yargıtay tarafından yeterli kabul edilmektedir³³.

Dava başında projenin sunulmadığı durumlarda davanın reddedilmesi yerine davacıya süre verilmesi gerektiği kabul edilmektedir³⁴. Verilen kesin süre içerisinde de belgelerin sunulmaması halinde davanın reddine karar verilir³⁵.

Açılan tahliye davasında projenin ibraz edilmemesi sebebiyle davanın reddine kesin olarak karar verilmesi halinde aynı sebeple tekrar dava açılmasında herhangi bir engel yoktur³⁶. Zira ilk davada verilen hüküm, sonraki davada kesin hüküm teşkil etmez.

Bununla beraber salt projenin olması davanın kabul edileceği anlamına da gelmez. İlgili projenin kira konusu taşınmaz için hukuken ve fennen uygulanabilir olup olmadığı bilirkişi tarafından tespit edilmelidir³⁷. Ancak ilgili proje zaten ilgili belediyeden tasdikli olduğu için burada bilirkişi sadece projenin ilgili taşınmaza ait olup olmadığı konusunda sınırlı inceleme yapar³⁸.

³² AKYİĞİT, s. 188; ERDOĞAN, s. 892; KIRMIZI, s. 461; TUNABOYLU, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 826.

³³ "...Tasdikli avan (ön) proje ile yeniden inşaat nedeniyle tahliye davası açılabilir. İleride düzenlenecek tatbikat projesi avan projeye uygun olacağından önceden tatbikat projesi düzenlenmesine gerek yoktur. Bu itibarla yeniden inşaat nedeniyle açılan davada avan projenin esas alınması mümkündür. Avan proje mahalline uygun olduğuna göre kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken..." Y. 6. HD, T. 10.09.2001, E. 2001/6180, K. 2011/6192: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 15.09.2023). Aynı yönde "...Yeniden yapılacak inşaatı dayanan davalarda tasdikli avan proje yeterlidir..." Y. 6. HD, T. 19.02.1982, E. 1276, K. 1848, ERDOĞAN, s. 903.

³⁴ ERDOĞAN, s. 892.

³⁵ AYDEMİR, s. 185.

³⁶ TUNABOYLU, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 826.

³⁷ "Bu madde uyarınca tahliye kararı verilebilmesi için öncelikle belediyece tasdik edilmiş projenin ibrazı, bunun mahalline uygun olup olmadığının bilirkişi marifetiyle incelenmesi, uygun olması halinde de tadilat sırasında kiralanan da oturmanın fennen mümkün olmadığı anlaşılması gerekmektedir" Y. 6. HD, T. 24.05.2004- 4108/4050, TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 362.

³⁸ AKYİĞİT, s. 188; BURCUOĞLU, s. 457. Bu yönde " Bilirkişinin projenin tatbik kabiliyeti olmadığı hakkındaki raporu, tasdikli projenin münakaşası niteliğinde olup yetkisi dışındadır. Bilirkişinin yapacağı husus kanuna uygunluğu saptanarak onanmış projenin kiralananına ait olup olmadığını tespitinden ibarettir". Y. 6. HD, T. 22.11.1979, E. 8067, K. 9316, TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 389.

Konutun niteliği sebebiyle tadilat için bir kurumdan izin alınması gerekiyorsa bu izin alınmalıdır. Örneğin, tarihi eser niteliğindeki bir konut için Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'ndan izin alınması gereklidir³⁹. Kurumdan izin alınmasının zorunlu olduğu durumlarda ilgili kurula sadece başvurunun yapılması yeterli olmayıp kuruldan cevap da beklenmelidir. Aksi halde gerekli izinler alınmadan açılan dava reddedilir⁴⁰.

İmar planlarına ilişkin açılmış bir davanın bulunması halinde ise bu durum tahliye davası açısından bekletici mesele yapılmalıdır⁴¹. Ancak *İnceoğlu*, imara ilişkin idari yargıda açılan davanın sırf tahliye davasını geciktirmek maksadı ile açıldığı anlaşıldığında mezhur davada bekletici mesele yapılmaması gerektiğini savunmaktadır⁴².

Esasen yukarıdaki şartların gerçekleşmesi davanın kabulü için yeterlidir⁴³. Ancak kiraya verenin taşınmazın yeniden inşaatı amacının dışında sırf kira bedelini yükseltmek maksatlı TBK m. 350/b. 2'in verdiği imkândan faydalanmak istemesi açıkça hakkın kötüye kullanılmasını oluşturduğu kabul edilmektedir⁴⁴. Bu noktada Yargıtay'ın tahliye davasında yukarıdaki belirtilen şartların dışında bazı durumları da araştırdığı görülmektedir. Örneğin Yargıtay, TBK m. 350/b. 2 kapsamında açılan bir davada, kiracının kiraya verenin yeniden inşaat için maddi durumu olmadığı iddiasını göz önüne alarak bu durumun araştırılması gerektiğine hükmetmiştir⁴⁵.

C. Tahliye Davası

1. Genel Olarak

Yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, değişim veya genişletme sebebiyle kiracının tahliye edilmesi için tahliye davasının açılması zorunludur⁴⁶. Dolayısıyla fesih bildirimiyile

³⁹ KIRMIZI, s. 464; CERAN, s. 839; ÖZDOĞAN, OYMAK, s. 546.

⁴⁰ BURCUOĞLU, s. 456; İNCEOĞLU, s. 411.

⁴¹ AKGÜN AKAY, s. 98; Aynı yönde "... Bu halde mahkeme, yapı ruhsatının iptali için İdare Mahkemesi' ne dava açıldığına ve mahkemece yürütmenin durdurulmasına karar verildiğine göre bu davanın sonucu işbu davayı etkileyeceğinden bekletici mesele yapılması gerekirken yazılı biçimde karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir" Y. 6. HD, T. 21.01.2010, E. 2009/9471 K. 2010/289: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 25.09.2023).

⁴² İNCEOĞLU, s. 412.

⁴³ CERAN, s. 838; ERDOĞAN, s. 892.

⁴⁴ ACAR, s. 324; AKGÜN AKAY, s. 99.

⁴⁵ "...Gerçekten de MK 2. maddesine göre herkes haklarını kullanmak ve borçlarını ifada iyi niyet kurallarına uymakla mükelleftir... davalı tarafın bu yere ilişkin savunması üzerinde durmak, davacı şirketin borçları nedeniyle mecurun bulunduğu binada tasarrufların kısıtlanıp kısıtlanmadığı, binayı yıkıp yeniden inşa etme gücü bulunup bulunmadığı araştırılıp sonuca göre karar vermesi gerekirken..." Y. 6. HD, T. 20.01.1988, E. 16384, K. 954: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 25.09.2023).

⁴⁶ AYDEMİR, s. 203; İNCEOĞLU, s. 412.

kiracı tahliye edilemez. Açılacak olan tahliye davasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi, yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Ayrıca bu hüküm hem konut hem de işyerlerinde uygulanmaktadır.

İnşa, onarım veya değişimin taşınmazın bir kısmında yapılması ve kiracının taşınmazın kalan kısmını kullanma imkânı olursa, taşınmazın tamamen tahliyesi yerine kısmi tahliyenin de mümkün olduğu kabul edilmektedir⁴⁷. Ancak kısmi tahliye halinde de kiracının tadilat yapılacak alanda kiralananı kullanmasının imkânsız olması gerekmektedir⁴⁸.

Tahliye davasının açılmasından sonra kiracının taşınmazı tahliye etmesi durumunda kiraya verenin haklı olup olmadığına bakılır. Eğer tahliye kararı verilmesi gerektiği kanaatine ulaşırsa, kiracının davanın açılmasına sebebiyet vermesinden dolayı aleyhine vekâlet ücreti ve yargılama masraflarına hükmedilmelidir⁴⁹. Yargıtay da bu konuda mahkemece tarafların tüm delilleri toplanarak tahliye kararı verileceği sonucuna ulaşırsa, yargılama giderlerinden ve vekâlet ücretinden kiracının sorumlu tutulması gerektiğine karar vermiştir⁵⁰.

2. Davacı

TBK m. 350/b. 2'ye göre, yeniden inşa veya imar amaçlı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle tahliye davası açma hakkı kiraya verene aittir. Kiraya verenin aynı zamanda malik olduğu durumlarda, tahliye davası kiraya veren malik tarafından açılır. Ancak malik olmayan kiraya verenin ya da kiraya veren olmayan malikin dava açma hakkı bulunup bulunmadığı konusu öğretide tartışmalıdır⁵¹.

Doktrinde, malik olmayan kiraya verenin dava açma yetkisinin olduğunu kabul eden görüşlerin⁵² yanı sıra bazı şartlar ile bu davayı açabileceğini savunan görüşler de mevcuttur. Örneğin *Burcuoğlu*'na göre, malik olmayan kiraya verene onarım, genişletme veya değiştirme konusunda malik tarafından açıkça ve özel bir yetki verilmelidir⁵³. Bu yetkilendirme olmadan salt taşınmazı kiraya verme yetkisi malik olmayan kiraya verene tahliye davası açma hakkı

⁴⁷ İNCEOĞLU, s. 412; TANDOĞAN, s. 282.

⁴⁸ CELEP, s. 59.

⁴⁹ KIRMIZI, s. 466.

⁵⁰ "...Davalının davanın açılmasına sebebiyet verip vermediğinin belirlenebilmesi için mahkemece tarafların tüm delilleri toplanmalı, gerekirse keşif yapılmalı, davacının davada dayandığı proje yerinde uygulanmalı ve hasil olacak sonuca göre taşınmaz tahliye edilmemiş olsa idi tahliyeye karar verilecekdi ise, davalının dava açılmasına sebebiyet verdiği kabul edilerek yargılama giderlerinden ve vekalet ücretinden sorumlu tutulmasına karar verilmelidir..." Y. 6. HD, T. 17.11.2009, E. 2009/7039, K. 2009/ 10082: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T.15.08.2023).

⁵¹ CELEP, s. 67.

⁵² TANDOĞAN, s. 283.

⁵³ BURCUOĞLU, s. 467.

vermez. Zira bu görüşe göre, böyle bir kişinin yetkisi olmadığı sürece inşa ve imar için gereken işlemleri yapamayacağından bu davayı da evleviyetle açamayacağı kabul edilmektedir⁵⁴. Yargıtay'ın da malik olmayan kiraya verenin tahliye davası açabileceğine ilişkin kararları mevcuttur⁵⁵.

Kiraya veren konumunda olmayan malikin dava açıp açamayacağı konusunda da doktrinde görüş birliği yoktur. Doktrinde bir görüş, kanunun lafzından hareketle kiraya veren olmayan taşınmaz malikinin dava açma hakkı olmadığını savunmaktadır⁵⁶. Bunun aksine, kiraya veren olmayan malikin dava açabileceğini savunan görüşler de mevcuttur⁵⁷. Yargıtay dava açma hakkının münhasıran sözleşmenin tarafına ait olduğu anlamı çıkarılamayacağı düşüncesiyle kiraya veren olmayan malikin de dava açabileceğini kabul etmektedir⁵⁸.

Bunun dışında intifa hakkı sahibi kiraya veren, TBK m. 817 uyarınca malikin rızası olmadan yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davası açamaz⁵⁹. Ancak kendisine inşaat yetkisi veren üst hakkı sahibinin tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir⁶⁰.

Alt kiranın olduğu durumlarda kiracının alt kiracıya karşı tahliye davası açma hakkı yoktur⁶¹.

Birden fazla kiraya verenin olduğu durumlarda elbirliği mülkiyeti ve paylı mülkiyet ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Elbirliği mülkiyeti halinde tahliye davası ancak oybirliği ile

⁵⁴ BURCUOĞLU, s. 467. Malik olmayan kiraya verenin yeniden inşa veya imar işlemleri yapamayacağı yönünde bkz. AKYİĞİT, s. 194; AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 682.

⁵⁵ "...Yeniden inşaat sebebine dayanılarak açılan davanın kiralayan tarafından açılması icap eder. Kiralayanın malik olması şart değildir..." Y. 6. HD, T. 17.02.2003, E. 2003/581, K. 2003/690, <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 30.11.2023).

⁵⁶ BURCUOĞLU, s. 468; DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 141; İNCEOĞLU, s. 413.

⁵⁷ CERAN, s. 837; ÇINAR, s. 1365; ERDOĞAN, s. 891; KIRMIZI, s. 460; ÖZDOĞAN, OYMAK, s. 550.

⁵⁸ "Dava açma hakkının münhasıran akide ait olduğu anlamı çıkarılamayacağına ve malik adına vekaleten veya vekaleti olmaksızın yakut temsilen kiraya veren kişiye tanınan dava hakkının asilden yani malikten esirgenmesi mümkün olmamasına ve mal sahibinin de yeniden inşa, temir, tevsi ve tadil sebebine dayanarak sözleşmenin akidi aleyhine kiralananın boşaltulmasını isteyebileceğine ve kanunların da bunu yasaklayıcı bir hüküm bulunmamasına..." Y. 6. HD, T. 28.02.1980, E. 1979/10258, K. 1980/1793; aynı yönde "...Davanın kiralayan tarafından açılması icap eder. Kiralayanın malik olması şart değildir. Kiralayan durumunda bulunmayan malikin de dava açma hakkı içtihatlarla kabul edilmiştir. Olayımızda; dosyaya celbedilen tapu kaydından dava konusu kiralananın bulunduğu 33 No'lu parselin, davacının eşi Ayşe adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır. Dosyadaki sözleşmeye göre davalı 1.7.1996 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira akti uyarınca kiralanda kiracı olup, kira sözleşmesini kiralayan sıfatıyla Ayşe yerine eşi olan davacı imzalamıştır. Kira sözleşmesi vekaleten imzalandığına göre, kiralayanın Ayşe olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda davacı, kiralayan ya da malik sıfatı olmaksızın davayı kendi adına açtığından davanın sıfat yokluğu nedeniyle reddine karar vermek gerekirken..." Y. 6. HD, T. 17.02.2003, E. 2003/581, K. 2003/690: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 15.09.2023).

⁵⁹ İNCEOĞLU, s. 413.

⁶⁰ DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 142.

⁶¹ AKGÜN AKAY, s. 102; BURCUOĞLU, s. 467.

açılabilir⁶². Paylı mülkiyette ise aranacak çoğunluk bakımından görüş ayrılıkları vardır. Öğretide bir görüş, tüm paydaşların oybirliğinin aranacağını⁶³, diğer görüş ise pay ve paydaş çoğunluğunun yeterli olduğunu savunmaktadır⁶⁴.

Bu görüşlerin dışında öğretide sadece yeniden inşa halinde oybirliği aranacağı diğer hallerde oy çokluğunun yeterli sayılacağı görüşü⁶⁵ ve her somut olaya göre ayrı ayrı değerlendirmesi gerektiği görüşü⁶⁶ de mevcuttur. Bir paydaş tarafından açılan davada Yargıtay ise dava sırasında davacının diğer paydaşların tamamının davanın açılmasına ilişkin muvafakatlerinin alınmasını, ancak bu şekilde eksikliğin tamamlanabileceğine hükmetmiştir⁶⁷.

Kanaatimizce, yeniden inşa işleminin olağanüstü iş kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden tüm paydaşların oybirliğinin aranması gerekmektedir. Diğer tüm tahliye davalarında ise oy çoğunluğunun gerekli olduğu görüşü kabul edilmelidir. Ancak hangi görüş kabul edilirse edilsin yeterli çoğunluk sağlanmadan açılan davalarda verilecek süre içerisinde de eksiklik sağlanmazsa mevcut yargılama dava şartı eksikliğinden reddedilmelidir⁶⁸.

3. Davalı

Yeniden inşa veya imar amacıyla onarım, genişletme ya da değiştirme sebebiyle açılan tahliye davalarında davalı tarafında kiracı bulunmaktadır. Tüzel kişiler de gerçek kişi gibi davalı kiracı konumunda olabilirler. Zira tüzel kişiler de davada taraf olma ehliyetine sahiptir. Ancak davada tüzel kişiliği tüzel kişiliğin yetkilisi temsil eder⁶⁹.

62 AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 683; ÇINAR, s. 1365; KIRMIZI, s. 460; Bu yönde "...Kiralanan taşınmazda iştirak halinde mülkiyet söz konusu ise tahliye davasının tüm iştirakçilerin açması gerekir..." Y. 6. HD, T. 15.02.1996, E. 2273, K. 2477, ERDOĞAN, s. 911.

63 ARPACI, s. 120.

64 KIRMIZI, s. 460; ÖZDOĞAN, OYMAK, s. 551.

65 CERAN, s. 849; ÇINAR, s. 1365; TANDOĞAN, s. 283.

66 İNCEOĞLU, s. 415.

67 "...Yeniden inşaatta taşınmaz üzerindeki binanın yıkımı sözkonusu olacağından, bu halde paylı mülkiyette pay, paydaş çoğunluğu yeterli olmayıp, paydaşların ittifakı da aranmalıdır. Bu koşullar dava açılış sırasında gerçekleşmese bile bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de dava açma hakkı tamamlanabilir..." Y.6. HD, T. 20.03.2014, E. 2014/2485, K. 2014/3405: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 16.09.2023).

68 TUNABOYLU, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 823.

69 BURCUOĞLU, s. 75.

Kiracının birden fazla olduğu durumlarda, tahliye davasının tüm kiracılara karşı açılması gerekmektedir. Kiracılardan birinin taraf olarak gösterilmemesi halinde dava husumet yokluğu sebebiyle reddedilir⁷⁰.

4. Dava Açma Süresi

Mülga kanunun aksine TBK m. 350'de dava açma süresini düzenlemiştir⁷¹. Bu hükmeye göre, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan itibaren bir ay içerisinde davanın açılması gerekirken belirsiz süreli sözleşmelerde fesih dönemi ve bildirim sürelerine uyarak bir ay içerisinde davanın açılması gerekmektedir.

Süreler hak düşürücüdür⁷². Bu sebeple davanın süresinde açılması çok önemlidir. Sürenin tespiti bakımından kira sözleşmesinin düzenlenme tarihi ve süresi dikkate alınır. Davacı kira sözleşmesinin başlangıcını, süresini ve sona ermesini ispatlamalıdır. Tanık dâhil her türlü delille kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi ispatlanabilir⁷³. Bu şekilde de kiraya verenin belirtilen hususları ispatlayamadığı durumlarda kiracıya yemin teklif edilebilir⁷⁴.

Sözleşme belirli süreli ise dava, sözleşmenin bitimi tarihinden itibaren bir ay içerisinde açılmalıdır. Belirsiz süreli sözleşmelerde ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden başlayarak altı aylık dönemler belirlenmelidir⁷⁵. Sözleşmenin sona erdirilmesi istenen dönem için en az üç ay önceden kiracıya kira sözleşmesinin sona erdirileceğine dair fesih bildiriminde bulunulması gerekir⁷⁶. Bu altı aylık dönemin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde de tahliye davasının açılması gerekmektedir. Örneğin başlangıç zamanı 01.01.2020 olan kira sözleşmesi altı aylık dönemlere bölündüğünde, ilk altı aylık dönemi 01.01.2020 - 01.07.2020 tarihleri arasındadır. Bu dönem içerisinde tahliye davasının açılabilmesi için fesih bildiriminin en az üç ay önce yani 01.04.2020 tarihine kadar kiracıya tebliğ edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte kiraya verenin ilgili altı aylık dönem olan 01.07.2020 tarihinden itibaren bir ay içerisinde tahliye davasını da açması gerekir.

⁷⁰ AKGÜN AKAY, s. 104; TUNABOYLU, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 823.

⁷¹ Mülga kanunda yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılacak tahliye davasının dava açma süresine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktaydı. Bu konuda İcra ve İflas Kanununun 272. maddesi kıyasen uygulanarak bir ay içerisinde davanın açılacağı kabul edilmekteydi. Bkz. TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 354; CELEP, s. 49.

⁷² CERAN, s. 837; KIRMIZI, s. 390; ZEVKLİLER, GÖKYAYLA, s. 380.

⁷³ SADIRLI İNCESU, s. 96.

⁷⁴ CERAN, s. 849.

⁷⁵ TANDOĞAN, s. 205; YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 579.

⁷⁶ ACAR, s. 101.

Yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılan tahliye davasından önce kiracıya herhangi bir ihtar gönderme zorunluluğunu yoktur. Ancak taraflar arasındaki kira sözleşmesinde böyle bir ihtar zorunluluğu öngörülmüşse kiraya verenin ihtar göndermesi gerekmektedir⁷⁷.

Bir aylık dava açma süresinin kaçırılması halinde kira sözleşmesinin feshi için bir sonraki kira yılı beklenmelidir. Ancak TBK m. 353, yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle açılacak tahliye davalarında da uygulama alanı bulur. Buna göre, kiraya veren, dava açacağını kiracıya dava açma süresine kadar yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılmaktadır⁷⁸. Bununla beraber tahliye davası açma süresinin bir yıldan fazla uzayacağına dair anlaşmalar TBK m. 354'e göre mümkün değildir⁷⁹.

Kiraya verenin birden fazla olduğu durumlarda ihtarnamenin tüm kiraya verenler tarafından gönderilmesi gerekip gerekmediği konusunda doktrinde görüş ayrılığı vardır. Bu hususta, ihtarın kira sözleşmesini feshedici sonucu bulunmadığından kiraya veren veya paydaşlardan birinin ihtarını göndermesinin yeterli olacağını savunan⁸⁰ görüşe karşı ihtarın tüm kiraya verenler veya pay ve paydaş çoğunluğu tarafından gönderileceği, aksi halde sürenin koruyucu etkisinden faydalanılamayacağını savunan⁸¹ görüşler de mevcuttur.

5. Davanın İspatı

Bu maddeye dayanılarak açılan davalarda tahliyenin kabul edilebilmesi için yukarıda belirtilen şartların gerçekleşip gerçekleşmediği mahkeme tarafından incelenir. Davacı söz konusu davada onaylı inşaat projesini veya avan projeyi sunması gerekir. Bundan sonra mahkeme bu konuda kendiliğinden araştırma yaparak tadilatın imar amaçlı olup olmadığı ve tadilat sırasında kiralananın kullanılmasının mümkün olup olmadığı konusunda mahallinde keşif yaptırabilir. Davacı tarafından tasdikli projenin sunulması neticesinde projenin mahalline uygun ve yapılacak tadilat sırasında da kiralanda oturulması fennen mümkün olmadığı

⁷⁷ "...Sözleşmede tahliye isteği halinde belirli bir süre önce kiracıya bu isteğin ihbar edilmesi şart koşulmuşsa ona uyulmak gerekir. Bu ihbarın yazılı yapılması öngörülmemişse sözlü yapılması mümkündür..." Y. 6. HD, T. 02.09.2001, E. 2001/6470, K. 2001/6817, karar için Burcuoğlu, s.468; Aynı yönde "...Tahliye isteminden belli bir süre önce kiracıya ihaber edilme şartı varsa bu şarta uyulması gerekmektedir..." Y. 6. HD, T. 16.10.2000, E. 2000/8967, K. 2000/8674: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 25.09.2023).

⁷⁸ YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 668; DOĞU, s. 147.

⁷⁹ AKYİĞİT, s. 204.

⁸⁰ ÖZDOĞAN, OYMAK, s. 551; TUNABOYLU, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 844.

⁸¹ DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 145; İNCEOĞLU, s. 392.

bilirkişi tarafından tespit edilirse tahliye davası kabul edilir⁸². Bu tür davalarda tanık dinlenmediği gibi davacının kötü niyetli olduğu da ileri sürülemez⁸³. Yargıtay da bu görüşte olmasına rağmen, sonraki kararlarında kiraya verenin farklı amaçlarla TBK m. 350/b. 2'in verdiği imkânı kötüye kullanıp kullanmadığı ve bu noktada kötü niyetli olup olmadığı araştırılması gerektiğine hükmetmiştir⁸⁴.

6. Tahliye Davasının Sonuçları

Yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirme sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için tahliye davasının açılması gerekmektedir. Bu sebeple, tahliye davası açılmadan sadece fesih beyanıyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkün değildir.

Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre, tahliye davasındaki kararın kesinleşmesiyle kira sözleşmesi sona ermektedir⁸⁵. Dolayısıyla verilecek olan kararın yenilik doğuran bir karar olduğu kabul edilmektedir. Mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren kira sözleşmesinin sona ereceği kabul edildiğinde, kiraya verenin karar kesinleşinceye kadar geçen süreçte sadece kira bedellerini talep edebileceği kabul edilmektedir. Bunun dışında kiraya verenin ecri misil talep edebilmesi için tahliye kararın kesinleşmesini beklemesi gerekir⁸⁶.

Diğer yandan *İnceoğlu*'na göre, salt tahliye davasının açılmasının kira sözleşmesini sona erdirir⁸⁷. Bu görüşe göre, mahkeme sadece tahliye davasının şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini tespit eder. Bu sebeple verilecek olan kararın bir tespit hükmü niteliğinde olduğunu savunulmaktadır.

⁸² TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre, s. 355.

⁸³ "...Davacının mülkiyet hakkına dayanarak kiralananı daha verimli hale getirmek için yıkıp yeniden yapmak isteği önlenemez. Burada kötü niyet savunması dinlenmez..." Y. HGK, T. 23.11.1983, E. 6-640, K. 11971; Aynı yönde "...Davacının mülkiyet hakkına dayanarak kiralananı daha verimli hale getirmek için yıkıp yeniden yapmak isteği önlenemez. Yeniden inşaat nedenine dayanan davada davacının kötü niyetli olduğu ileri sürülemez..." Y. HGK, T. 23.11.1983, E. 6-460, K. 11971; "...Yeniden inşaat nedeniyle açılan tahliye davasında davacının iyiniyetli olup olmadığı aranmaz..." Y. 6. HD, T. 21.05.1986, E. 6057, K. 7184, ERDOĞAN, s. 892-904.

⁸⁴ "...Davalı dava konusu kiralanan yerin bir iş hanı içinde yer aldığını, aslında davacının amacının bu binayı yeniden inşa etmek olmayıp, kiralananı tahliye ettirerek daha yüksek kira ile başkalarına kiralamak ve satmak amacına yönelik bulunduğunu iddia ederek davanın reddini savunmuştur. Dava hakkının kullanılmasını da objektif iyi niyet kuralları içinde değerlendirmek icap eder. Bu itibarla, gerçekten davalı tarafın bu yöne ilişkin savunması üzerinde durularak dava hakkının iyi niyet kuralları içinde kullanılıp kullanılmadığının araştırılıp sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken..." Y. 6. HD, T. 17.12.1987, E. 1987/11030, K. 1987/15409: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 25.09.2023).

⁸⁵ AKYİĞİT, s. 192; BURCUOĞLU, s. 31; DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 206.

⁸⁶ DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 144; GÜMÜŞ, Kısa, s. 317.

⁸⁷ İNCEOĞLU, s. 420.

Kiralanan konutta yeniden inşa dışında onarım, değiştirme veya genişletme işleminin söz konusu olduğu hallerde, mahkemece kira sözleşmesinin sona erdirilmesi yerine kiracının kiralananan geçici tahliyesine karar verilebilir⁸⁸. Kiralanan yerin ayıplı hale gelmesi durumunda da sözleşmeyi sona erdirmek yerine geçici tahliyenin istenebileceği kabul edilmektedir⁸⁹.

Kiracının geçici tahliyesi her zaman talep edilebilmekle birlikte taşınmazın onarım, değiştirilme veya genişletilme sırasında kiracı tarafından kullanılamayacak olması gerekmektedir. Burada bilirkişi tarafından tespit edilen tadilat süresi boyunca kiracının tahliyesine karar verilmektedir. Kiracının ne kadar süreyle tahliye edileceğini de hâkim gerekçesiyle birlikte açıklamaktadır⁹⁰. Tadilat bitiminde veya sürenin sonunda kiralanan yer kiracıya geri teslim edilir. Teslimin yapılmaması veya başka bir kişiye kiralınması halinde kiracı kiralanan yerin kendisine teslimiyle birlikte tazminat talebinde de bulunabilir⁹¹.

Yargıtay'ın, kiraya verenin yangın algılama projesinin uygulanması istemiyle açılan geçici tahliye talebinin kabul edileceğine dair kararı mevcuttur⁹². Taşınmaz için gereken onarım işleminin zorunluk arz etmesi gerektiğinden kiracının da buna engel olmaması gerekir⁹³. Bu süre boyunca kira sözleşmesi aynen devam edeceğinden, geçici tahliyeden sonra taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesi kurulduğunun kabulü mümkün değildir⁹⁴.

Gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin feshine benzer şekilde yeniden inşa ve imar amacıyla fesihle de kanun koyucu bu hakkın kötüye kullanılmaması için kiraya veren aleyhine

⁸⁸ AKYİĞİT, s. 187; TUNABOYLU, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, s. 870; “...Onarım ve değişmede imar kastı olduğu anlaşılırsa, kiralananın mutlak olarak boşaltılması gerekmeyeceği ve fakat tamire de muhtaç olduğu anlaşılırsa, bilirkişinin göstereceği süre için ve geçici mahiyette boşaltma kararı verilmesi gerektiğinden...” Y. 6. HD, T. 14.12.1964, E. 4830, K. 5487, TUNABOYLU, Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları, s. 390.

⁸⁹ KARAKAŞ, s. 170.

⁹⁰ BURCUOĞLU, s. 469; TANDOĞAN, s. 278.

⁹¹ AYDEMİR, s. 186; İNCEOĞLU, s. 418.

⁹² “...Sözü edilen maddedeki tadilat projesi, anataşınmazda yapılması düşünülen imar amaçlı esaslı tadilat ve tamirata ilişkin projesidir. Başka bir anlatımla, bu amaçla yeni bir projenin düzenlenip imarca onaylanması zorunludur. Oysa davacı yeni malikin amacı yangın algılama projesini uygulamak istemekle, eski malik tarafından yapılan proje dışı tadilatların ilk mimari projeye göre eski hale getirilmesini sağlamak, böylece tahliyeyi gerçekleştirmektedir. Davacının dayandığı yangın algılama projesinin uygulanması, Borçlar Kanunu'nun 251. maddesi hükmü uyarınca geçici tahliyeyi gerektirir...” Y. 6.HD, T. 21.01.2008, E. 2007/10608, K. 2008 / 321: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 25.09.2023).

⁹³ “Kiralanan kira müddeti zarfında zaruri bir tamire muhtaç olduğu takdirde, kiracı kendi hakkına hâlel gelmemek şartıyla tadilatın yapılmasına müsaade etmek zorunda olduğunu, böyle bir durumun da bilirkişi marifetiyle tespit edilmesi gerektiği, kiracının bu tadilatın yapılmasına engel olmaması gerektiği...” Y. 6. HD, T. 16.06.2003, E. 2003/4519, K. 2003/4498: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 25.09.2023)

⁹⁴ AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 675; BURCUOĞLU, s. 469; SADIRLI İNCESU, s. 107.

bir yaptırım öngörmüştür⁹⁵. Türk Borçlar Kanunu m. 355/II'ye göre, “*Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hali ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz*”.

Böylece kiraya veren yeniden inşa veya imar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirdikten sonra taşınmazda herhangi bir tadilata gitmeden haklı bir sebep olmadıkça taşınmazı eski hali ile başkasına kiralayamaz⁹⁶. Bu kuralın ihlali halinde yaptırım TBK m. 355/III'de düzenlenmiştir. Buna göre, “*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*”. Bunun dışında kiracının tazminat isteminden başka kira ilişkisinin tespiti gibi istemlerde bulunmasına gerek yoktur⁹⁷. Zira yeniden inşa veya imar sebebiyle açılan davada kiracıya karşı tahliye kararı verilmesiyle taraflar arasındaki kira ilişkisi sona ermiştir.

Kanun koyucu bu yasağı üç yıl ile sınırlandırmıştır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin feshinden itibaren üç yıl geçtikten sonra kiraya veren taşınmazı eski hali ile dahi istediğine kiraya verebilir⁹⁸. Yargıtay, yeniden inşa ve imar amacıyla bir tahliye davası açılmadan sadece ihtara karşı kiralananın tahliye edilmesi halinde kiraya verenden tazminat talep edilemeyeceğine hükmetmiştir⁹⁹.

Kira sözleşmesi sona erdikten sonra haklı bir sebebin varlığı halinde de kiraya veren üç yıllık süreyi beklemeden taşınmazı aynı haliyle başkasına kiraya verebilir. Mülga kanundaki “mücbir sebep” kavramı yerine TBK “haklı sebep” kavramını kullanmıştır. Haklı sebebin neler olduğu belirtilmemekle birlikte, mücbir sebep ifadesinden daha geniş olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁰. Kiralanan konutun işyeri olması, eski kiracının kiralanan taşınmazın bulunduğu yerden farklı bir şehre taşınması haklı sebebe örnek teşkil edebilir¹⁰¹.

⁹⁵ AYDEMİR, s. 187.

⁹⁶ AKYİĞİT, s. 211; YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 673; KILIÇOĞLU, s. 377; ÖZDOĞAN, OYMAK, s. 580.

⁹⁷ AYDEMİR, s. 187.

⁹⁸ AKGÜN AKAY, s. 108; CELEP, s. 99.

⁹⁹ “...*Davalı tarafından 29.01.2013 tarihli ihtarname ile taşınmaz için yıkım kararı alındığı, yıkım kararının uygulanabilmesi için taşınmazın tahliyesinin talep edildiği ve davacı kiracı tarafından taşınmazın 27.03.2013 tarihinde tahliye edildiği ve taşınmazın inşaat tamamlandıktan sonra 3. kişiye kiralandığı hususlarında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davalı kiraya veren gereksinim, yeniden inşaa ve imar amacıyla bir tahliye davası açmamıştır. Davacı kiracı taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi uyarınca tazminat koşulları oluşmamıştır...*” Y. 3. HD, T. 17.01.2019, E. 2017/4122, K. 2019/282: <https://www.sinerjimevzuat.com.tr>, (E.T. 17.09.2023).

¹⁰⁰ AKYİĞİT, s. 211; İNCEOĞLU, s. 420.

¹⁰¹ AKGÜN AKAY, s. 108; DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 146; İNCEOĞLU, s. 420.

Kanun koyucu, taşınmazdaki yeniden inşa veya imar işlemi tamamlandıktan sonra tahliye edilen eski kiracıya taşınmazı yeni hali ve kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı tanımıştır¹⁰². Buna göre, kiraya veren kiracıya bir ay içinde taşınmazı yeni haliyle kiralamak isteyip istemediği konusunda yazılı bildirimde bulunmalıdır. Kiracıya tanınan öncelik hakkının sona erdirilmemesi halinde ise kiraya veren kiralanana üç yıl geçmeden başkasına kiralayamaz.

Eski kiracının öncelik hakkı, kiraya veren malikin konutu başkasına kiralamak istediği durumlarda geçerlidir¹⁰³. Dolayısıyla, kiraya veren kendisi taşınmazı yeni haliyle kullanabilir veya taşınmazı dilediğine satabilir.

Kiraya veren, kiracının öncelik hakkı sona ermeden üç yıl boyunca söz konusu taşınmazı başkasına kiralayamaz. Üç yıllık süre tahliyeye ilişkin karardan, kiracının daha öncesinden kiralanana tahliye etmesi halinde fiili tahliyesinden veya kiracıya tanınan sürenin bitiminden itibaren başlar¹⁰⁴. Kiraya veren bu hakkın kullanılabilmesinin sağlanması için kiracıya yazılı bir bildirim göndermelidir¹⁰⁵. Bu bildirim alan kiracı ise bu hakkını bir aylık hak düşürücü süre içerisinde kullanmalıdır¹⁰⁶. Kiracının bu sürede hakkını kullanmaması halinde kiracının öncelik hakkı sona erer ve kiraya veren üç yıllık süreyi beklemeden dilediği kişiye taşınmazı kiralayabilir¹⁰⁷.

Kiracının öncelik hakkı kiraya verenin bildiriminden itibaren bir aylık süreye bağlandığı için bu bildirim ne zaman yapılacağı belirlenmesi de önem arz etmektedir. Kiraya verenin bu bildirim ne zaman yapacağı konusunda kanunda bir düzenleme yoktur. Doktrinde bir görüş, tadilat işleminin bitiminin ardından en kısa zamanda kiracıya teklifin yapılması gerektiğini savunurken¹⁰⁸; diğer görüş ise böyle bir kısa süre olmaması gerektiğini, kiraya verenin taşınmazda kendisinin oturup daha sonra bundan vazgeçebileceğini savunmaktadır¹⁰⁹. İlk görüşün benimsenmesi halinde kiracıya geç yapılan bildirim sadece kiracıyı tahliye etmek amacıyla yapıldığı kanaatine ulaşılabileceğinden kiracının TBK m. 49/2 uyarınca zararı karşılanmalıdır. Ancak diğer görüşe göre, kiraya verenin kısa süre içerisinde kiracıya bildirme

¹⁰² AYDEMİR, s. 107; YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 673; OLGAC, s. 146; KILIÇOĞLU, s. 376; SADIRLI İNCESU, s. 99.

¹⁰³ İNCEOĞLU, s. 421; ÖZDOĞAN, OYMAK, s. 580.

¹⁰⁴ AKYİĞİT, s. 213; İNCEOĞLU, s. 421.

¹⁰⁵ C. YAVUZ, s. 673.

¹⁰⁶ SADIRLI İNCESU, s. 99; YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 674.

¹⁰⁷ DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 147; EREN, s. 444; YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 673.

¹⁰⁸ AKYİĞİT, s. 214; DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 146.

¹⁰⁹ İNCEOĞLU, s. 421.

zorunluluğu olmadığından, ancak kiraya verenin kötü niyetinin ispatı halinde TBK m. 355 uyarınca kiracının zararı karşılanmalıdır.

Kiracının taşınmazı yeni haliyle kiralamada öncelik hakkı olmakla birlikte, kira bedelinde herhangi bir ayrıcalığı söz konusu değildir. Nitekim yeniden inşa veya imar işleminden sonra önceki kira sözleşmenin ve kira bedelinin bir önemi yoktur¹¹⁰. Bu noktada, kiralananın yeni hali, konumu ve emsal değerler göz önüne alınarak yeni bir kira bedeli istenebilir¹¹¹. Öğretide bazı yazarlar, bu bedelin makul tutularak kiracıya teklif edilmesi gerektiğini savunmaktadır¹¹². Kiracının bu kira bedelini kabul etmemesi halinde kiraya veren yükümlülükten kurtulur.

Kiracının bu işlemlerden dolayı uğradığı zararın son kira bedeli üzerinden hesaplanacak bir yıllık tazminattan az olması halinde dahi kiraya veren bu tazminat tutarını ödemekle yükümlüdür¹¹³. Zira TBK m. 355’de belirtildiği üzere, tazminat miktarı bir yıllık kira bedelinden az olamaz. Hukukumuzda tazminatın amacı zararı gidermektedir¹¹⁴. Ancak bu hükümde cezalandırıcı tazminata yer verildiği kabul edilmektedir¹¹⁵. Zira cezalandırıcı tazminatta amaç, mağdurun zararını gidermek olmayıp yasağa aykırı davranışı cezalandırmaktır¹¹⁶. Burada da kiraya veren yasağa aykırı davranırsa belirtilen tazminatı ödemekle yükümlü olur.

Kiracının uğradığı zararın bir yıllık kira bedelinden fazla olması durumunda bu zararın da talep edilip edilemeyeceği konusunda kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide bir görüşe göre, kiracının bir yıllık kira bedelinden fazla tazminat isteyebilmek için bu fazla zararı mahkemede ispatlaması gerekmektedir¹¹⁷. Diğer görüşe göre ise kiracı hem bu tazminatı hem de diğer zararlarını birlikte talep edebilir¹¹⁸.

¹¹⁰ AYDEMİR, s. 188; BURCUOĞLU, s. 474.

¹¹¹ C. YAVUZ, s. 675.

¹¹² DOĞAN, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, s. 147; YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 674.

¹¹³ ÖZDOĞAN, OYMAK, s. 581.

¹¹⁴ OĞUZMAN, ÖZ, s. 114.

¹¹⁵ AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 664; Bu tazminatın bir tür özel hukuk kökenli ceza olduğuna dair bkz. YAVUZ, ACAR, ÖZEN, s. 676.

¹¹⁶ OĞUZMAN, ÖZ, s. 111.

¹¹⁷ AKYİĞİT, s. 217; AYDEMİR, s. 188; İNCEOĞLU, s. 422.

¹¹⁸ AYDOĞDU, KAHVECİ, s. 666; GÜMÜŞ, Kira, s. 325.

SONUÇ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımını, genişletilmesini ya da değiştirilmesini kiraya verenden kaynaklanan bir tahliye sebebi olarak kabul etmiştir. TBK m. 350'de düzenlenen bu sebebe göre, kiralanan yerin yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekliyse kiraya veren açacağı tahliye davasıyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi sebebiyle kira sözleşmesinin feshi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu şartların tümünün gerçekleşmesi halinde açılacak tahliye davası ile kiracı tahliye edilebilir. Buna göre, kiralanan taşınmazın yeniden inşasının yapılması veyahut taşınmazda yapılacak onarım, genişletme veya değiştirmenin imar amaçlı olması, yapılacak işlemin esaslı işlerden olması gerekir. Bunun yanında kiracının onarım sırasında taşınmazı kullanmasının imkânsız olması ve onaylı inşaat projesinin mahkemeye sunulması gerekir.

Kiraya verenin yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliyesi için belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açması gerekmektedir.

Doktrinde farklı görüşler mevcut olsa da düzenlemenin kiraya verenin menfaatine hizmet ettiği söylenebilir. Ancak kanun koyucu düzenlemenin kötüye kullanılmasını önlemek amacıyla yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliye edilmesi için kiraya verene bazı yükümlülükler getirmiştir. Buna göre, taşınmazdaki yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye edilen eski kiracının taşınmazı yeni hali ve kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı mevcuttur. Kiraya veren taşınmazı öncelikle kiracıya teklif etmek zorundadır. Kiracının bu öncelik hakkı ortadan kalkmadığı müddetçe kiralanan taşınmaz üç yıl boyunca başkasına kiraya verilemez. Bu kuralın ihlali halinde kiraya veren, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olur.

Kiralanan konut yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye edilmesine rağmen, herhangi bir işlem yapılmadığında haklı bir neden olmadıkça taşınmaz eski kiracıdan başkasına kiralanamaz. Kanun koyucu tıpkı gereksinim sebebiyle tahliye olduğu gibi bu yasağı üç yıl ile sınırlandırmıştır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin feshinden itibaren üç yıl geçtikten sonra kiraya veren taşınmazı eski hali ile dahi istediğine kiraya verebilmektedir. Bunun ihlali halinde de kiraya veren yukarıda belirtilen tazminatı kiracıya ödemekle yükümlüdür.

KAYNAKÇA

- ACAR, F. (2016). Kira Hukuku Şerhi. İstanbul: Beta Basım Yayım.
- AKGÜN AKAY, M. (2016). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- AKYİĞİT, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- ARAL, F., AYRANCI, H. (2023). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Ankara: Yetkin Yayınları.
- ARPACI, A. (2002). Kira Hukuku ve Uygulaması. İstanbul: Temel Yayınları.
- AYDEMİR, E. (2013). Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- AYDOĞDU, M., KAHVECİ, N. (2023). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Ankara: Adalet Yayınevi.
- BURCUOĞLU, H. (1993). Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- CELEP, A. E. (2017). Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- CERAN, M. (2015). Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tespit Davaları. Ankara: Yetkin Yayınları.
- ÇINAR, Ö. (2010). Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliye. Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan Cilt II. İstanbul: Beta Yayım.
- DOĞAN, M. (2011). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi. Ankara: Adalet Yayınevi.
- DOĞAN, M. (2023). Kira Sözleşmesi. Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Ed. T. ÖZ). (E. CEYLAN, E. CUMALIOĞLU, H. ÖZDEMİR, K. ŞENOCAK, M. DOĞAN, S. S. SÜTÇÜ, Ş. A. ÖCAL Düzenleyenler) Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- DOĞU, H. M. (2019). Türk Borçlar Kanunu'nun 352. Maddesinin Üçüncü Fıkrasına Göre Kiraya Veren Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 7 (14), 137–151.

- ERDOĞAN, H. (2006). Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları. Ankara: Adalet Yayınevi.
- EREN, F. (2022). Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Ankara: Yetkin Yayınları.
- GÜMÜŞ, M. A. (2022). Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- GÜMÜŞ, M. A. (2012). Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- İNCEOĞLU, M. (2014). Kira Hukuku. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- SADIRLI İNCESU, H. (2021). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Antalya: Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- KARAKAŞ, Ş. (2019). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Erzincan: Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- KILIÇOĞLU, A. M. (2023). Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Ankara: Turhan Kitabevi.
- KIRMIZI, M. (2013). Açıklamalı- İctihatlı ve Dilekçe Örneklı Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları. Ankara: Bilge Yayınevi.
- OĞUZMAN, M. K., ÖZ, M. T. (2023). Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.2. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- OLGAÇ, S. (1978). Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması-Tahliye Kira Parasını Tesbit Davaları. Ankara: Olgaç Matbaası.
- ÖZDOĞAN, M., OYMAK, T. (2013). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler-Konut ve Çatılı İşyeri Kirası-Tahliye. Ankara: Bilge Yayınevi.
- TANDOĞAN, H. (2008). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Cilt: I/2-Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- TUNABOYLU, M. (2007), Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları (2. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- TUNABOYLU, M. (2013). Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları. Ankara: Yetkin Yayınları.

YAVUZ, C., ACAR, F., ÖZEN, B. (2022). Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler. İstanbul: Beta Basım Yayım.

YAVUZ, N. (2021). Kira Hukuku. Ankara: Adalet Yayınevi.

ZEVKLİLER, A., GÖKYAYLA, E. (2015). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Ankara: Turhan Kitabevi.