



TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 352. MADDESİNİN ÜÇÜNCÜ FIKRASINA GÖRE KİRAYA VERENİN KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRMESİ

*(Termination of Leasing of the Lessor Pursuant to Article 352/3
of the Turkish Code of Obligations)*

Arş. Gör. Hakkı Mert DOĞU¹

ÖZ

Kira sözleşmesi, kiracı ile kiraya veren arasında akdedilen bir sözleşmedir. Bu sözleşmede kiracı belirli bir bedel karşılığında kiraya verenin taşınır veya taşınmaz malını kullanma ve ondan yararlanma hakkını elde etmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nun 299 ilâ 378. maddeleri arasında kira sözleşmesi ayrıntılı bir şekilde düzenlenmektedir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi, kira hukuku açısından son derece önemlidir. Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin olarak kanun koyucu bazı özel sona erme hâlleri öngörmektedir. Bunlardan bir tanesi Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenmektedir. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu varsa, kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Konut Kirası, Oturmaya Elverişli Konut, Sona Erme, Türk Borçlar Kanunu

ABSTRACT

The lease contract is a contract between the lessee and the lessor. In this contract, the lessee obtains the right to use the movable or immovable property of the lessor in return for a certain price. 299-378 of the Turkish Code of Obligations regulates the lease agreement in detail.

The termination of the lease contract is extremely important in terms of lease law. Regarding the rents of housing and roofed workplaces, the legislator foresees some special expiration. One of them is regulated in the third paragraph of Article 352 of the Turkish Code of Obligations. If the lessee or his/her spouse has a home suitable for residence within the same district or municipality, the lessor may terminate the lease agreement.

1 KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, mert.dogu@karatay.edu.tr, ORCID ID: 0000-0003-4695-9623



Keywords: Lease Contract, Residential Lease, Residential, Termination, Turkish Code of Obligation

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, kiracının kararlaştırılan kira bedeli karşılığında kiraya verenin taşınır veya taşınmaz malını belirli ya da belirli olmayan bir süre boyunca kullanmasını veya kullanmakla birlikte ondan yararlanmasını sağlayan bir sözleşmedir.

Kira Hukuku açısından önemli noktalardan bir tanesi, kira sözleşmesinin sona ermesidir. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin yapılan sözleşmelerde, kanun koyucu özel sona erme durumlarını düzenlemiştir. Makalede bu özel sona erme hâllerinden biri olan kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi durumu incelenmektedir.

İlk bölümde konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin kiracıdan kaynaklanan sebepler nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmesi üzerinde durulmaktadır. İkinci bölümde ise makalenin de konusunu oluşturan Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasındaki düzenlemeye ilişkin değerlendirmeler 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile karşılaştırılmalı olarak yapılmaktadır.

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRAYA VERENİN KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRMESİ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesi ile bununla bağlantılı olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona ermesi incelenmektedir.

A. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona ermesi iki başlıkta incelenmektedir². Bunlardan birincisi genel hükümlere göre sona ermedir. TBK'nin 347. maddesinin üçüncü fıkrasına göre genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir³. Fesih yoluyla sona erme, kiralananda önemli ayıpların bulunması, üçüncü kişinin üstün bir hak iddia etmesi,

2 Bkz., AYSAL Murat, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.9, S.103-104, İstanbul, 2013, s. 183.

3 Ayrıca bkz., DEMİRCİOĞLU Huriye Reyhan, "6098 Sayılı TBK'ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre



kiracı tarafından kira borcunun ödenmesinde temerrüde düşülmesi, kira konusunu özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlal edilmesi vb. durumlarda gündeme gelmektedir⁴.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine ilişkin ikinci durum ise kiraya veren ya da kiracıdan kaynaklanan bazı sebeplerin varlığı hâlinde dava açmak veya icra takibi yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesidir.

B. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Ermesi

Konut ve çatılı işyeri kiralarının kiracıdan kaynaklanan sebeple sona ermesine ilişkin olarak 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesine karşılık gelen TBK'nin 352. maddesinde bir düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemede, kiracıdan kaynaklanan ve kira sözleşmesinin sona ermesine yol açan durumların neler olduğu sayılmaktadır. Madde, "*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*"

Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir." şeklindedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin birinci fıkrasında kiracının vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kiraya verene sözleşmeyi sona erdirme imkânı sağlanmaktadır⁵. Maddenin

Sorunu", **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C.31, S.2, Ankara, 2015, s. 178 vd.

4 Ayrıntılı bilgi için bkz., KALENDER Ahmet, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", **Terazi Hukuk Dergisi**, C.12, S.136, Ankara, 2017, s. 23 vd.

5 Tahliye taahhüdü için bkz., ERDEM Mehmet, "Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı", Özer Seliçi'nin Anısına Armağan, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.11, S.145-146, İstanbul, 2016, s. 482 vd.; ALTUNTOP Merve, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S.19, Ankara, 2014, s. 520 vd.; YALMAN Süleyman, "Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü", **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.13, S.2, Konya, 2005, s. 9 vd.; İPEK Eyüp, "6098

ikinci fıkrasında kiracıya iki haklı ihtar gönderilmesi durumunda kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sona erdirilebileceği belirtilmektedir⁶.

Maddenin son fıkrası ise makalenin de konusu oluşturan kiracı veya eşinin aynı ilçe ve belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması durumunda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebilmesidir. Söz konusu TBK'nin 352. maddesi, uygulaması ertelenen maddeler arasında yer almamaktadır⁷.

II. KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN AYNI İLÇE VEYA BELDE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE OTURMAYA ELVERİŞLİ BİR KONUTU BULUNMASI DURUMUNDA SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrası, şartları ve tahliye davasının açılabilmesi süre üzerinde durulmaktadır.

A. Genel Olarak

Kiraya veren, TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına göre kira sözleşmesinin kurulması sırasında durumu bilmemek kaydıyla, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması durumunda kira sözleşmesini sona erdirebilir⁸. Böyle bir düzenlemeye gidilmesindeki amaç, kiracı veya eşinin sahip olduğu konutu daha yüksek bedelden kiraya vererek kendisinin daha düşük bedelde oturmaya devam etmesinin kanun koyucu tarafından korunmak istenmemesidir⁹.

Sayıli Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.102, Ankara, 2012, s. 76 vd.; ÖZTÜRK Mehmet, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Şeref ERTAŞ'a Armağan, C.19, Özel Sayı, İzmir, 2017, s. 1581 vd.

6 Bkz., ATABEKOĞLU Fatma, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.9, S.103-104, İstanbul, 2013, s. 176 vd.; KOÇ Nevzat, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.1, İstanbul, 2014, s. 31-32; GÜNAY Erhan, "Haklı İki İhtara Dayalı Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi", **Terazi Hukuk Dergisi**, C.13, S.137, Ankara, 2018, s. 73 vd.; İPEK, s. 79 vd.

7 Bkz., GÖKYAYLA Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", **Journal of Yaşar University**, C.8, Özel Sayı, 2013, s. 1237. Ertelenen maddelere ilişkin olarak ayrıntılı bilgi için bkz., TÜRKMEN Ahmet, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Ankara Barosu Dergisi**, 2015/1, s. 352 vd.

8 6570 Sayılı Kanun'da bu durum, "Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur." şeklinde ifade edilmekteydi.

9 ZEVKLİLER Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 16. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016, s. 394.

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrası, 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin ikinci fıkrasının aksine tahliye davası açma hakkını malike¹⁰ değil, kiraya verene tanımıştır¹¹. Kira sözleşmesinin sadece malik tarafından yapılamayacağı düşünüldüğünde, bu düzenlemenin son derece yerinde olduğu söylenir.

B. Şartları

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasına göre tahliye davasının açılabilmesi için aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutun bulunması, konutun, kiracıya veya birlikte yaşadığı eşine ait olması ile kiraya verenin başka bir konuttan sözleşmenin yapıldığı sırada haberi olmaması gerekir.

1. Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Konut Şartı

Aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde bir konutun bulunması gerekmele birlikte söz konusu konutun, oturmaya elverişli olması aranmaktadır.

a. Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Bulunma

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasına göre kiraya verenin bu hükümden yararlanabilmesi için kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediyeleri sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması gerekir.

Kiracı veya eşinin aynı ilçe sınırlarında konutları varsa, bu hüküm uygulama alanı bulur. Örneğin Konya İli Karatay ilçesinde bir konut kiralayan A veya eşi B'nin, Karatay ilçesinde ikinci bir konutları varsa, kiraya veren TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca tahliye davası açabilir. Aynı ilçe sınırları içerisinde ister kiracının isterse kiracının eşinin konutu bulsun, durum değişmez.

10 6570 Sayılı Kanunda bu yetki malike aitti. Bkz., FEYZİOĞLU Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku İkinci Kısım-Akden Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, Cilt 1, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980, s. 672; TANDOĞAN Halûk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt: I/2-Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 269; TUNÇOMAĞ Kenan, **Türk Borçlar Hukuku II. Cilt, Özel Borç İlişkileri**, 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977, s. 650; BURCUOĞLU Halûk, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 330; AYDINLIYIM Suat, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ajans-Türk Matbaacılık, Ankara, 1973, s. 83.

11 Bkz., GÜMÜŞ Mustafa Alper, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 337, (Kira); ATABEKOĞLU, s. 180.

Kiraya verenin, TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasından yararlanabilmesi için maddenin ifadesine göre kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı belde belediyesi sınırları içerisinde bir konutunun da bulunması yeterlidir. Ancak 6 Aralık 2012 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla birlikte belde belediyeleri kapatılmıştır. Bu durumda TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “belde belediyeleri” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği açık değildir.

Aynı ilçe veya belediye sınırları dışında değerlendirilmesi gereken bir diğer durum ise kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde başka bir konutunun olması hâlinde TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasının uygulama alanı bulup bulamayacağıdır. 6570 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin son fıkrasında “Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse,” ifadesi yer almaktaydı. İlgili düzenlemede yer alan “Aynı şehir veya belediye hudutları içinde...” ifadesinden büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki konutu da bu kapsamda değerlendirenler hem Yargıtay uygulaması hem de doktrinde söz konusuydu¹². Doktrindeki bir diğer görüşe göre özellikle TBK'deki düzenleme ile birlikte büyükşehir belediye sınırları içerisindeki başka bir konutun varlığı hâlinde maddenin uygulanamayacağı belirtilmektedir¹³.

Kanaatimizce de büyükşehir belediyesi sınırlarını, bu hükmün uygulanmasına dahil etmemek gerekir. Özellikle yüz ölçümü büyük olan illerde, söz konusu durum, problemlere sebep olabilir. Ayrıca TBK'nin 352. maddesinin gerekçesine bakıldığında, kanun koyucunun büyükşehir belediye sınırlarını, maddenin uygulama alanına dahil etmediği görülmektedir¹⁴. Ancak birbirine yakın mesafelerde olup da

12 Bkz., ARAL Fahrettin/AYRANCI Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 337; KUNTALP Erden/BARLAS Nami/AYANOĞLU MORALI Ahu/ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN Pelin/İPEK Mehtap/YAŞAR Mert/KOÇ Sedef, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s. 192; AYDEMİR Efrail, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 234; FEYZİOĞLU, s. 673.

13 Bkz., GÜMÜŞ, *Kira*, s. 340; ATABEKOĞLU, s. 180; BURCUOĞLU, s. 336; AYDOĞDU Murat/KAHVECİ Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku**, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 679; DOĞAN Murat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi”, Cevdet Yavuz'a Armağan, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 519.

14 **Gerekeçe**: Maddenin üçüncü fıkrası, 6570 Sayılı Kanununun 7'nci maddesinin son fıkrasından alınmıştır. Ancak, bu hükümden farklı olarak, “aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde olma”, “kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmeme” ve “sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sona erdirmeye” koşullarının birlikte gerçekleşmesi aranmıştır. Böylece,

farklı ilçe sınırları içerisinde bulunan konutlarda tahliye davasının açılmaması durumu da dikkate alınmalıdır. Bu noktadaki doktrindeki bir görüş TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasının uygulama alanını daraltmayarak, mesafelerin uzadığı durumlarda konutun elverişliliğinin kalmadığının kabul edilmesi gerektiğini belirtmektedir¹⁵.

b. Oturmaya Elverişli Konutun Bulunması

Kiraya verenin TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına dayanarak tahliye davası açabilmesi için kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin, oturmaya elverişli bir başka konutunun olması gerekir. Kanun koyucu söz konusu düzenlemeyi sadece konut olarak ele almıştır. Benzer sonuca, 6570 Sayılı Kanun döneminde de varılmaktaydı.

Kiracı veya eşinin aynı ilçe sınırları içerisinde bir işyeri olsa, kiraya veren TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına dayanarak bu davayı açamaz¹⁶. Hem konut hem de işyeri olarak kullanılan bir yer varsa, bunun tamamına işyerine ilişkin hükümler uygulanacağı için TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasının uygulama alanı bulması mümkün değildir¹⁷. Yazlık kiralarda da bu hüküm uygulanmamakla birlikte¹⁸ söz konusu yazlık, sonradan konut olarak kullanılmaya başlanmışsa TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrası gündeme gelir¹⁹.

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait konutun, oturmaya elverişli olması gerekmektedir. Oturmaya elverişli olmaktan maksat, bir konuttan beklenebilecek her türlü imkân ve faydalanmayı sağlamasıdır²⁰. Konutun

kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin konutunun, "aynı belediye sınırları içinde olmasından, dolayısıyla büyükşehir belediyelerinin de "aynı belediye" olarak kabul edilmesinden vazgeçilmiş ve "ilçe ya da belde belediye sınırları" esas alınmıştır.

- 15 Bkz., İNCEOĞLU M. Murat, **Kira Hukuku**, Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 472.
- 16 Bkz., EREN Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 426; YAVUZ Cevdet, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Baskı, Beta Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 2014, s. 700; AKGÜN AKAY Merve, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017, s. 168; GÜNAY Erhan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017, s. 232; GÜMÜŞ, *Kira*, s. 338; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 392-393; BURCUOĞLU, s. 330; FEYZİOĞLU, s. 672; TANDOĞAN, s. 271; TUNÇOMAĞ, s. 651; AYDEMİR, s. 233.
- 17 GÜNAY, s. 232.
- 18 "...Aynı konut ihtiyacının devamı olan yazlık konutun, davalının aynı şehir ve belediye hududu içinde yaz ve kış oturulabilir konutu olduğundan bahisle boşaltılması kanunun konuluşu amacıyla aykırı düşer. Davalının yaz kış oturduğu konutunun olması, aksinin kabulü halinde davalının yazlık ihtiyacının kabul edilmemesi ve önlenmesi demek olur. Belirtilen sebeplerle olayda 6570 sayılı Kanunun 7/son fıkrasının uygulanma olanağı yoktur..." Yargıtay Kararı - 6. HD., E: 1984/5292-K: 1984/5323, www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 24.05.2019.
- 19 Bkz., BURCUOĞLU, s. 331.
- 20 Bkz., ERDOĞAN Celâl, **Tahliye ve Kira Tespiti Davaları**, 3. Baskı, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ankara, 1975, s. 493; ERZURUMLUOĞLU Erzan, **Türk Hukukunda Adî Kira**

oturmaya elverişliliği tespit edilirken objektif ve sübjektif olarak ikili bir ayırım yapmak gerekir²¹.

Konutun objektif olarak elverişliliği onun fiziksel yapısı ve durumuna ilişkindir. Bununla birlikte iskân izninin olup olmamasının TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrası anlamında konutun objektif olarak elverişliliği açısından etkisine bakmak gerekir. Doktrindeki bir görüşe göre iskân izni olmayan konutların, oturmaya elverişli sayılamayacağı için tahliye davasının reddedilmesi gerektiği yönündedir²². Konuya ilişkin bir diğer görüş ise bazı bölgelerde henüz iskân izni olmayan birçok konutun olduğu ve bu konutlarda oturma fiilen mümkün olması hâlinde, bunları TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrası anlamında konut saymamak katı bir yaklaşım olacağı yönündedir²³. Kanaatimizce de fiilen oturmaya elverişli bir konutun varlığı, iskân izninin olmaması durumunu, TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrası açısından bertaraf etmelidir.

Konutun sübjektif olarak elverişliliği, kiracının oturabileceği niteliklere sahip olmasıdır. Konutun büyüklüğü, konutun kiracı ve aile üyeleri²⁴ bakımından kullanımına uygun olması bu kapsamda değerlendirilir²⁵.

Sözleşmesinin Sona Ermesi, Emel Matbaacılık, Ankara, 1973, s. 75; GÜMÜŞ, *Kira*, s. 339; EREN, s. 426; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 393; ATABEKOĞLU, s. 182; BURCUOĞLU, s. 338 vd.; AYDINLIYIM, s. 82 vd. "...Buna göre mahkemece davalıya usulüne uygun kesin süre verilerek süresinde keşif avansının yatırılması halinde kiracıya ait olduğu beyan edilen taşınmaz başında keşif yapılarak, davalı kiracının savunması üzerinde durularak konutun oturulabilir durumda olup olmadığı araştırılıp, konusuz kalan dava hakkında dava tarihindeki haklılık durumunun bu şekilde tespiti ile yargılama giderlerinin belirlenmesi gerekirken davacının tahliye talep etme hakkı olmadığı gerekçesiyle yazılı şekilde karar verilmesi hatalı olup bozmayı gerektirmiştir..." Bkz., Yargıtay 3. HD., E:2017/4366-K:2017/12337, www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 3.04.2018. "...Olayımıza gelince; her ne kadar mahkemece alınan bilirkişi raporu doğrultusunda davalı-kiracının aynı ilçe hudutları dahilinde oturabileceği kendi konutunun bulunduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiş ise de; mevcut bilirkişi raporunda davaya konu tahliyesi istenen taşınmazın alan ve konum itibarıyla davalıya ait taşınmazdan daha üstün vasıflarda olduğu belirtilmiş olup, davalı kiracı da sahibi olduğu evin ailesinin ihtiyaçlarını karşılamaya yetmediğini savunmuştur. Bu durumda tarafların tüm delilleri toplanarak, davalının statüsü ve ailesinin ihtiyaçlarına göre bahsi geçen evin davalının kullanımına elverişli olup olmadığı kirada bulunup bulunmadığı yönünde yapılacak araştırma ve değerlendirme sonucunda bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir." Bkz., Yargıtay 3. HD., E:2018/504-K:2018/1840, www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 3.04.2018. Konut kavramı için ayrıca bkz., ÇINAR Ömer, "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Y.7, S.14, İstanbul, 2008, s. 115 vd., (Konut İhtiyacı); ARPACI Abdülkadir, *Kira Hukuku ve Uygulaması*, İstanbul, 2002, s. 106 vd.; ER Refik, **Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları**, Ankara, 1994, s. 66.

21 Bkz., FEYZİOĞLU, s. 675; İNCEOĞLU, s. 472.

22 Bkz., HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992, s. 227.

23 Bkz., İNCEOĞLU, s. 473.

24 Aile üyeleri kavramına kimlerin dahil olabileceği noktasında ayrıca bkz., BURCUOĞLU, s. 339 vd.

25 Bkz., FEYZİOĞLU, s. 676-677; İNCEOĞLU, s. 473-474.



Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin konutu, oturmaya elverişli değilse, TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrası uygulanmaz.

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait olan evin, kirada olması durumu, kiraya verenin TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrası sebebiyle tahliye davası açmasına engel olmaz²⁶. Kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait olan evin tahliyesi için açılacak diğer davayı hâkim, TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına göre açılacak davaya bekletici mesele yapabilir²⁷.

2. Konutun, Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olması

Kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için oturmaya elverişli konutun kiracı veya birlikte yaşadığı eşine ait olması gerekmektedir. Bu noktada erkek A ile kadın B evli ve birlikte yaşıyorlarsa, B'nin ilgili sınırlar dahilinde bir başka konutu olması durumunda, kiraya veren tahliye davası açabilir²⁸. Taraflar evli olmalarına rağmen birlikte yaşamıyorlarsa, bu fıkra hükmünün uygulanması mümkün değildir. Taraflar arasındaki evlilik butlanla sakatsa, TMK'nin 156. maddesinde düzenleme uyarınca batıl olan bir evlilik, iptal edilinceye kadar geçerli bir evlenmenin hüküm ve sonuçlarını doğuracağı için TBK'nin 352. maddesi uygulama alanı bulur.

Kiracı ve eşi ayrı yaşıyorlarsa veya haklarında bir ayrılık kararı varsa, ayrı yaşayan eşin başka bir konutunun olması, TBK'nin 352. maddesinin uygulanması sonucunu doğurmaz²⁹. Benzer şekilde taraflar evli olmayıp birlikte yaşıyorlarsa, kira sözleşmesinin tarafı dışındaki diğer tarafın konutunun bulunması durumu değiştirmez ve kiraya veren tahliye davası açamaz.

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin, oturmaya elverişli bir konutun maliki olması gerekmektedir³⁰. Mülkiyetin, tescilden önce kazanım hâllerinden biriyle de kazanılması mümkündür³¹. Malik olmayıp da sadece kendisine intifa veya sükna hakkının tanınması durumunda, TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrası uygulama alanı bulmaz³². Ayrıca kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin, paylı mülkiyet ilişkisi içerisinde bulunan

26 Bkz., ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 393; EREN, s. 426; FEYZİOĞLU, s. 678.

27 Bkz., YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 14. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2016, s. 359; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 228; ERZURUMLUOĞLU, s. 76.

28 Bkz., TÜRKMEN Salih/KAZANCI Sadi/ÜNSEV Saim/ERTEN Bülent/YÜKSEL Selâmi, **Tahliye Davaları (6570 Sayılı Kanunun Şerh ve İzahı)**, Yıldız Matbaası, Ankara, 1955, s. 18.

29 Bkz., EREN, s. 426; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 258; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 392; YAVUZ, s. 700; AKGÜN AKAY, s. 171-172; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 228; FEYZİOĞLU, s. 675; TANDOĞAN, s. 272; AYDEMİR, s. 234-235.

30 Bkz., İNCEOĞLU, s. 465; ERZURUMLUOĞLU, s. 74.

31 Bkz., FEYZİOĞLU, s. 674; EREN, s. 426; ATABEKOĞLU, s. 181-182.

32 Aksi görüş için bkz., İNCEOĞLU, s. 466; AKGÜN AKAY, s. 172.



tek bir konutunun bulunması durumunda da kiraya verenin bu sebebe dayanarak tahliye davası açması mümkün değildir³³.

3. Kiraya Verenin Bu Durumu Bilmemesi

Kiraya verenin TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına dayanarak tahliye davası açabilmesi için kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin ilgili sınırlar içerisinde başka bir konutunun var olduğunu sözleşmenin yapıldığı sırada bilmemesi gerekir³⁴. AYDOĞDU/KAHVECİ ve GÜMÜŞ'e göre düzenlemenin lafzından "*bilmemesi gerekme*" sonucu çıkarılamaz ve kiraya verenin gerekli araştırmaları yapmış olsaydı durumu öğrenecekti iddiası ile dava açma hakkı engellenemez³⁵.

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen ve kiraya verenin bu durumu bilmemesine ilişkin şart, 6570 Sayılı Kanun'da yer almamaktaydı ve kiraya verenin, kiracının konutunun olduğunu bilmesi onun tahliye davası açmasına engel teşkil etmezdi³⁶.

C. Süre

6570 Sayılı Kanun zamanında tahliye davasının açılması için herhangi bir süre öngörmemişti³⁷. TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına göre ise kiraya veren kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir ay için dava açarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Örneğin iki yıllık bir kira sözleşmesi varsa dava, iki yıllık sürenin dolmasından sonra bir ay içinde açılmalıdır.

Belirsiz süreleri kira sözleşmelerinde TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına göre tahliye davası açmanın hangi süreden itibaren olacağı sorusu akla gelebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde bir aylık sürenin başlangıcı genel hükümlere göre tespit edilecek olan fesih dönemlerinden itibaren başlayarak hesaplanmalıdır³⁸. TBK'nin 329. maddesine göre taşınmazlar için aksine bir durum yoksa altı aylık fesih döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesi sona erdirilir ve kira sözleşmesi bu şekilde sona erdikten sonra bir ay içinde TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak tahliye davası açılmalıdır³⁹.

33 Bkz., ATABEKOĞLU, s. 182; İNCEOĞLU, s. 467. Ayrıca bkz., ERDOĞAN, s. 493.

34 Bkz., GÜMÜŞ Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler-Cilt I**, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 346, (Özel Hükümler); DOĞAN, s. 519; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 679; YAVUZ, s. 701; ATABEKOĞLU, s. 182; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 359; KUNTALP/BARLAŞ/AYANOĞLU MORALI/ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN/İPEK/YAŞAR/KOÇ, s. 192; AYDEMİR, s. 236; KOÇ, s. 32.

35 Bkz., AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 680; GÜMÜŞ, s. 338, (Kira).

36 Bkz., GÜMÜŞ, s. 338, (Kira).

37 BURCUOĞLU, s. 351.

38 Bkz., İNCEOĞLU, s. 482. Burada kira sözleşmesi bitimine yapay bir bitim anı oluşturulmaktadır. Bkz., BURCUOĞLU, s. 104.

39 Konut ihtiyacı sebebiyle de aynı prosedürün izleneceği noktasında bkz., ÇINAR, *Konut İhtiyacı*, s. 133.



Tarafların arasında yapılan kira sözleşmesinin başlangıç tarihi belli değilse, sözleşmenin nasıl sona ereceği meselesi tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre bu durumda TBK'nin 328. maddesi uygulama alanı bulmaz ve açılan tahliye davasının reddedilmesi gerekir⁴⁰. Doktrindeki bir diğer görüşe göre ise TBK'nin 328. maddesi uygulanarak fesih ihbar sürelerine uyularak kiracıya ihtar çekilmeli ve bu ihtarın sonuç doğurduğu tarihten itibaren kira sözleşmesi sona ermelidir⁴¹. Doktrindeki üçüncü bir görüşe göre ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde davacı, kira sözleşmesinin başlangıç tarihini ispat edememişse dava reddedilmeli; dava devam ederken kiracının itiraz ederek kira sözleşmesinin başlangıç tarihini bildirmesi durumunda ise bir sonraki fesih bildirim sürelerine uyularak tahliye kararı alınmalıdır⁴². Kanaatimizce de başlangıç tarihi belli olmayan kira sözleşmesinde, davacı kiraya verenin kira sözleşmesinin başlangıç tarihini ispat etmesi; aksi durumda davanın reddine karar verilmesi gerekmektedir.

Fıkranın lafzı dikkate alındığında kiraya verenin önceden kiracıya bunu bildirmesi veya ihtar çekmesi gerekli değildir⁴³. Ancak davacı kiraya veren, TBK'nin 353. maddesinden yararlanmak isterse sözleşmenin sona ermesinden itibaren en geç bir aylık süre içerisinde dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmelidir⁴⁴. 6570 Sayılı Kanun'da da tahliye davası açılabilmesi noktasında kiraya verenin, kiracıya herhangi bir bildirimde bulunması gerekmemekteydi⁴⁵.

Kiraya veren, TBK'nin 352. maddesinin üçüncü fıkrasına göre kira sözleşmesini sona erdirmek istiyorsa bunu sadece dava açmak suretiyle yerine getirebilir; TBK'nin 352. maddesinin birinci fıkrasının aksine onun icraya başvurma gibi bir hakkı yoktur⁴⁶.

40 FEYZİOĞLU, s. 640.

41 Bkz., TANDOĞAN, s. 263; ER, s. 73.

42 Bkz., ÇINAR Ömer, "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye", Ali Güzel'e Armağan, Cilt II, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2010, s. 1368, (Yeniden İnşa); ÇINAR, *Konut İhtiyacı*, s. 133.

43 Bkz., TANDOĞAN, s. 269; FEYZİOĞLU, s. 672; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 680.

44 "... 6098 sayılı TBK'nun "Dava süresinin uzaması" başlıklı 353. maddesinde tahliye nedenleri bakımından bir sınırlama ve tahdit getirilmemiş olup TBK'nun 350. maddesinde düzenlenen ihtiyaç nedenine, TBK'nun 352/1 maddesinde düzenlenen taahhüde, TBK'nun 352/2. maddesinde düzenlenen iki haklı ihtara dayalı tahliye davalarına, TBK'nun 352/3. maddesinde düzenlenen kiracının aynı şehirde başka konutu olması nedenlerine dayalı tahliye davalarına ilişkin dava süresinin uzamasına dair genel düzenleme yapıldığı ve yapılan düzenleme ile TBK'nun 352/1. maddelerinde düzenlenen taahhüde dayalı tahliye davaları için ayrık tutulmadığı bu defaki incelemeden anlaşılmıştır..." Bkz., Yargıtay 3. HD., E: 2017/8734-K: 2018/1505, www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 03.04.2018. Ayrıca bkz., Yargıtay 3. HD., E: 2018/3080-K: 2018/6171, www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 03.04.2018.

45 BURCUOĞLU, s. 105.

46 Bkz., GÜNAY, s. 232.



SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasındaki düzenleme, konut kiralarnın özel sona erme sebeplerinden biri olarak kiracı veya birlikte yaşadığı eşinden kaynaklanmaktadır. Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe sınırlarında oturmaya elverişli bir evleri varsa, kiraya veren sözleşmeyi sona erdirmeye imkânına sahiptir. Söz konusu düzenlemenin amacı, kiracının daha az kira ödemekle birlikte kendi evinden daha fazla kira almasını engellemek ve bu sebeple de adaletsizliği ortadan kaldırmaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasına göre kiraya verenin, sözleşmeyi sona erdirebilmesi için kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe sınırları içerisinde oturmaya elverişli bir evlerinin bulunması aranmaktadır. Kiracı veya eşi ayrı yaşıyor ya da haklarında ayrılık kararı verilmişse bu hüküm uygulanamaz. Eşlerin evliliği butlanla sakatsa, butlan sakat bir evlilik hâkim tarafından iptal edilinceye kadar geçerli bir evlenmenin hüküm ve sonuçlarını doğuracağı için söz konusu hüküm uygulama alanı bulur.

Kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin, ilgili düzenlemedeki ifade şekliyle "...aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda..." kira sözleşmesi sona erdirilebilir. Belde belediyeleri 6360 Sayılı Kanunla kaldırıldığı için söz konusu düzenlemenin yeniden ele alınarak sınırların tekrar belirlenmesi gerekmektedir.

Kiraya verenin, Türk Borçlar Kanunu'nun 352. maddesinin üçüncü fıkrasından yararlanabilmesi için kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli bir konutunun bulunması ve kiraya verenin, kira sözleşmesi yapılırken bu durumdan haberinin olmaması aranmaktadır. Konutun, oturmaya elverişliliği hem objektif hem de sübjektif açıdan değerlendirilmelidir. Ayrıca söz konusu hüküm sadece konut kiralarn için uygulanmaktadır.

Davayı, gerekli şartların sağlanması durumunda kiraya veren açmaktadır. 6570 Sayılı Kanundan farklı olarak TBK'de dava açma hakkı sadece malike tanınmamıştır. Malik dışındaki kiraya verenin de bu davayı açması mümkündür.



KAYNAKLAR⁴⁷

ACAR Faruk, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326)**, 3. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2016.

AKGÜN AKAY Merve, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.

ALTUNTOP Merve, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye", **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S.19, Ankara, 2014, s. 517-542.

ARAL Fahrettin/AYRANCI Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.

ARPACI Abdülkadir, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, İstanbul, 2002.

ATABEKOĞLU Fatma, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.9, S.103-104, İstanbul, 2013, s. 171-182.

AYDEMİR Efrail, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

AYDINLIYIM Suat, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ajans-Türk Matbaacılık, Ankara, 1973.

AYDOĞDU Murat/KAHVECİ Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku**, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.

AYSAL, Murat, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C.9, S.103-104, İstanbul, 2013, s. 183-191.

BURCUOĞLU Halûk, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

ÇINAR Ömer, "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi** Y.7, S.14, İstanbul, 2008, s. 113-136, (Konut İhtiyacı).

ÇINAR Ömer, "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye", **Ali Güzel'e Armağan**, Cilt II, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2010, s. 1357-1372, (Yeniden İnşa).

47 Birden fazla yayını olan ya da aynı soyadını taşıyan ve bunlara yollama yapılan yazarların eserleri için dipnotlarda parantez içinde kısaltmalar kullanılmıştır.



DEMİRCİOĞLU Huriye Reyhan, “6098 Sayılı TBK’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenin Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C.31, S.2, Ankara, 2015, s. 167-200.

DOĞAN Murat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi”, Cevdet Yavuz’a Armağan, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 505-523.

ER Refik, **Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları**, Ankara, 1994.

ERDEM Mehmet, “Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Yazılı Tahliye Taahhüdünün Geçerlilik Şartları ve Özellikle Taahhüdün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olduğunun İspatı”, Özer Seliçi’nin Anısına Armağan, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.11, S.145-146, İstanbul, 2016, s. 481-506.

ERDOĞAN Celâl, **Tahliye ve Kira Tespiti Davaları**, 3. Baskı, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ankara, 1975.

EREN Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

ERZURUMLUOĞLU Erzan, **Türk Hukukunda Adî Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Emel Matbaacılık, Ankara, 1973.

FEYZİOĞLU Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku İkinci Kısım-Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, Cilt 1, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980.

GÖKYAYLA Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, **Journal of Yaşar University**, C.8, Özel Sayı, 2013, s. 1203-1251.

GÜMÜŞ Mustafa Alper, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, (“Kira”).

GÜMÜŞ Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler-Cilt I**, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, (“Özel Hükümler”).

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

HATEMİ Hüseyin/SEROZAN Rona/ARPACI Abdülkadir, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992.



İPEK Eyüp, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.102, Ankara, 2012, s. 59-92.

KALENDER Ahmet, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, C.12, S.136, Ankara, 2017, s. 27-35.

KOÇ Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.1, İstanbul, 2014, s. 3-35.

KUNTALP Erden/BARLAS Nami/AYANOĞLU MORALI Ahu/ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN Pelin/İPEK Mehtap/YAŞAR Mert/KOÇ Sedef, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler**, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005.

ÖZTÜRK Mehmet, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Şeref ERTAŞ'a Armağan, C.19, Özel Sayı, İzmir, 2017, s. 1549-1595.

TANDOĞAN Halûk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/2-Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri**, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

TUNÇOMAĞ Kenan, **Türk Borçlar Hukuku II. Cilt, Özel Borç İlişkileri**, 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977.

TÜRKMEN Ahmet, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, 2015/1, s. 341-368.

TÜRKMEN Salih/KAZANCI Sadi/ÜNSEV Saim/ERTEN Bülent/YÜKSEL Selâmi, **Tahliye Davaları (6570 Sayılı Kanunun Şerh ve İzahı)**, Yıldız Matbaası, Ankara, 1955.

YALMAN Süleyman, “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.13, S.2, Konya, 2005, s. 7-22.

YAVUZ Cevdet, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2014.

YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 14. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2016.

ZEVKLİLER Aydın/GÖKYAYLA K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 16. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016.