

KİRA KONUSU TAŞINMAZIN İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE ETTİRİLMESİ

Dr. Nurşen AYAN*

ÖZET

Kira sözleşmesi esas itibariyle Borçlar Kanunu m. 248–298 arasında düzenlenmiştir. Borçlar Kanununun 248–269. maddeleri adi kiraya, 270–295.maddeleri hâsılat kirasına ilişkindir. Ayrıca bazı taşınmaz kiralaları için de 6570 sayılı Kanun uygulanır.

Kira sözleşmesi çeşitli nedenlerle sona erebilir. Bu çalışmada, 6570 sayılı Kanunun öngördüğü sona erme sebeplerinden biri olan, kiralayanın ihtiyaç iddiasında bulunarak kira konusu taşınmazı tahliye ettirmesi ele alınmıştır.

İhtiyaç nedeni ile tahliye, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin b, c ve d bentlerinde düzenlenmiştir. "Kira sözleşmesi kurulurken malik olunan bir taşınmazın tahliye ettirilmesi" ve "mülkiyeti daha sonra kazanılan bir taşınmazın tahliye ettirilmesi" şeklinde ikili bir ayırım yapılmıştır.

İlk ihtimalde; kiralayanın, taşınmazı kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin sonunda tahliye davası açabileceği kabul edilir. Ancak ihtiyaç iddiasının gerçek olması gerekir. Kiralayan, sadece "mesken" ihtiyacından değil, yine kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı icra etmesi içinde taşınmazın tahliyesini isteyebilir.

Mülkiyeti daha sonra kazanılan bir taşınmazın tahliye ettirilmesi hususunda anlatılmak istenen, başkası tarafından kiralanmış bir taşınmazın mülkiyetini kazanan üçüncü kişinin, ihtiyaç iddiasında bulunarak tahliye isteminde bulunabileceğidir. 2005 tarihli Borçlar Kanunu Tasarısının 357. maddesi ihtiyaç nedeniyle tahliye isteyebilecek olanların sayısını bu ihtimalde genişletmiştir. Yani kişinin kendisi, eşi, altsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler ihtiyaç nedeniyle dava açabileceklerdir.

6570 sayılı Kanun m.7/1, b ve c ye dayandırılacak bir tahliye davası kira süresinin bitiminde açılabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise fesih sürelerine uymak gerekir.

Yeni malik ise m.7/I.d hükmüne dayanarak taşınmazı tahliye ettirmek istiyorsa mülkiyeti kazandığı tarihten itibaren bir ay içinde ihtarname

* S. Ü. Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

göndermek ve yine kazanma tarihinden itibaren hesaplanacak altı aydan sonrada dava açmak zorundadır.

ANAHTAR KELİMELER: kira sözleşmesi, tahliye, ihtiyaç, mesken ihtiyacı, işyeri ihtiyacı.

ABSTRACT

“Lease agreement” has been essentially mentioned between the 248th and 298th articles of Turkish Code of Obligations. The 248-269 articles of the code are related to ordinary leasing, while the 270-295 ones are about lease of revenue. Besides, Law No.6570 has legality for certain real estate leasing.

The lease agreement may end by several reasons. In this study, surrender of leasehold estate by reason of leasers’ self need is mentioned that has been predicted as an ending reason of leasing by the Law no.6570.

Surrender of leasehold estate by reason of leasers’ need has been mentioned in the b, c and sub clauses by 7th articles of the Law No.6570. There is a dual difference (dilemma) between two choices as “surrendering of the leasehold estate that owned afterwards (while the agreement continuing)”.

In the first case, if the leaser need to use this real estate as a home for self, for marital partner (wife/husband) or children, it has been accepted that he/she can sue for eviction on expiration of the lease. But the state of need must be actually existed. As well as, not only for home need, the leaser may also want eviction by reason of business place of a profession for self, for martial partner (wife/husband) or children.

In the case of surrendering of the leasehold estate that owned afterwards, the implied fact is that; when the ownership of the real estate change hands afterwards first owners’ leasing it to someone, then the new owner has the benefit of suing for eviction by reason of need. In this case, by the 357th clause in the bill of parliament of “The Code Of Obligations” dated 2005, the number of authorized people who can sue for eviction, is enlarged. The new owner him/herself, marital partner (wife/husband), descendants and near relatives those he/she is statutorily obliged for taking care of, can sue for eviction.

A discharge case which is based on the Law No.6570’s 7/I, b and c sub clauses can be sued at the end of the lease period. And ollas dismissal notices of cancellation must be obeyed as regards as general tenancies.

If the new owner wants to make eviction according to 7/I.d sub clauses, he/she must send a warning letter as from getting ownership date and must sue after 6 months likewise as from getting ownership date.

KEYWORDS: lease agreement, evacuation, need, home need, business place need.

I- GİRİŞ

Kira sözleşmesi esas itibariyle Borçlar Kanununun 248 – 298. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Borçlar Kanununun 248 - 269. maddeleri adi kiraya, 270 - 295. maddeleri hasılat kirasına ilişkindir. 296-299. maddelerin düzenleme konusu ise hayvan kirasıdır. Ancak, kanunkoyucu, bazı taşınmaz kiralaları için 1.6.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'u yürürlüğe sokmuştur. Çoğu zaman "Kira Kanunu" şeklinde kısaltılarak da ifade edilen söz konusu Kanunun 1. maddesine göre, "*Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmayanları hariç) kiralanmalarında kiralayana kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur*". Yani, kapsamı içine giren taşınmaz kiralalarına öncelikle 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanır. Emredici nitelik taşıdıkları için, bu hükümlerin aksine anlaşma yapmak mümkün olmaz. 2005 tarihli Borçlar Kanunu Tasarısı hazırlanırken, 6570 sayılı Kanunun öngördüğü tahliye nedenleri de hükümler arasına dahil edilmiştir. Tasarı kanunlaşma şansı bulursa, 6570 sayılı Kanuna gerek kalmayacaktır. Ne var ki, Tasarının "*Yürürlükten kaldırılan Kanun*" başlığını taşıyan 648. maddesinde 22.4.1926 tarih ve 818 sayılı Borçlar Kanununun yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiş, ama 6570 sayılı Kanundan söz edilmemiştir.

Borçlar Kanununun 248. maddesine göre, "*Âdi kira bir akittir ki kiralayana, onunla kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder*". Benzer bir tanımlama Borçlar Kanununun 270. maddesinin birinci fıkrasında hasılat kirası için yapılmıştır. Buna göre, "*Hasılat kirası bir akittir ki, onunla kiralayana, kiracıya ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını ve semerelerin iktifatını terk etmeyi iltizam eder*". 2005 tarihli Türk Borçlar Kanunu Tasarısı, tanımları sadeleştirmiştir. Tasarının 303. maddesine göre, "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendikleri bir sözleşmedir*". Tasarının 363. maddesine göreyse, "*Ürün kirası, kiraya verenin kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*".

Kira sözleşmesi çeşitli nedenlerle sona erebilir. İ kale, kiracı ve kiralayana sıfatlarının birleşmesi, kira konusu şeyin yok olması gibi genel sebepler burada da geçerlidir. Bunların dışında, mevcut bir kira sözleşmesinin sona ermesi, hem Borçlar Kanununda hem de 6570 sayılı Kanunda

düzenlenmiştir. Bu nedenle, kira sözleşmesinin sona ermesi incelenirken, genellikle, *Borçlar Kanununa göre sona erme sebepleri* ve *6570 sayılı Kanuna göre sona erme sebepleri* şeklinde ikili bir ayırım yapılır. Şüphesiz, kapsamı içindeki taşınmaz kiralalarında öncelikle 6570 sayılı Kanunun öngördüğü sona erme sebepleri etkili olur.

Borçlar Kanununa göre, mevcut bir kira sözleşmesi, sürenin dolması (BK.m.263, 287), genel nitelikli fesih ihbarında bulunulması (BK.m.262, 285), önemli sebepler (BK.m.264, 286), akde muhalefet (BK.m.249-250, 256/II, 260, 272, 288, 289), kiracının iflâsı (BK.m.261, 290) veya ölümü (BB.m.265, 291) gibi özel nedenlere dayanılarak feshedilmesi durumunda sona erer. 6570 sayılı Kanunun öngördüğü sona erme sebepleri, kiralayan veya kiracı açısından ortaya çıkabilir. *Kiralayana ilişkin sebepler* ihtiyaç iddiası (m.7/I,c, d) ile yeniden imar ve inşadır (m.7/I,ç). *Kiracıya ilişkin sebepler* ise, yazılı tahliye taahhüdü (m.7/I,a), aynı şehir veya belediye sınırları içinde konut sahibi olma (m.7/II), iki haklı ihtar (m.7/I,e) ve alt kira (m.12) şeklindedir.

Bu çalışmada, kiralayanın ihtiyaç iddiasında bulunarak kira konusu taşınmazı tahliye ettirmesi ele alınacaktır. İnceleme yapılırken, hâlen yürürlükteki düzenlemelerle birlikte 2005 tarihli Borçlar Kanunu Tasarısının 353 ve 357. maddeleri de değerlendirilecektir.

İhtiyaç nedeniyle tahliye, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin b, c, ve d bentlerinde düzenlenmiştir. Düzenleme yapılırken, “*kira sözleşmesi kurulurken malik olunan bir taşınmazın tahliye ettirilmesi*” ve “*mülkiyeti daha sonra kazanılan bir taşınmazın tahliye ettirilmesi*” şeklinde ikili bir ayırım yapılmıştır.

II- KİRA SÖZLEŞMESİ KURULURKEN MALİK OLUNAN BİR TAŞINMAZIN TAHLİYE ETTİRİLMESİ

A) MESKEN İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE

6570 sayılı Kanunun 7/I,b maddesine göre, “*kiralayan, gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında tahliye dâvası açabilir*”. Bunun için kiracının sözleşme şartlarına aykırı davranması gerekmez. Kiracı, sözleşmede öngörülmüş şartlara uygun davranırsa bile, kiralayan, ihtiyaç iddiasıyla taşınmazın tahliyesini isteyebilir¹.

6570 sayılı Kanunun 7/I,b maddesinde, taşınmazın “*mesken*” olarak kullanma ihtiyacı nedeniyle tahliye ettirilmesinden söz edilmektedir. Ancak, buradaki “*mesken*” sözcüğünün “*yerleşim yeri (ikametgâh)*” şeklinde anlaşılmasının gerekip gerekmediği hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre,

¹ **ZEVKLİLER**, Aydın, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara 2004, s.255.

maddede geçen mesken sözcüğü yerleşim yeri (ikametgâh) şeklinde anlaşılmalıdır. Bu nedenle, geçici olarak oturma ihtiyacı için 6570 sayılı Kanunun öngördüğü tahliye nedenlerinden yararlanılamaz². İkinci görüşe göreyse, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentlerinde sözü edilen mesken terimi sürekli yerleşmek maksadıyla oturlan yeri (yerleşim yerini – ikametgâhı) ifade etmez. Sürekli oturma (yerleşme) niyeti bulunmasa bile, belirli bir süreklilik taşıması kaydıyla geçici oturma ihtiyaçları için de tahliye dâvası açılabilir³. Tasarının 356. maddesinde de, öğretide yapılmış bu tartışmaya rağmen, “*yerleşim yeri*” terimi değil, “*konut*” terimi tercih edilmiştir.

Mesken ihtiyacı iddiasıyla tahliyesi istenen yerin de mutlaka mesken olması gerekmez. Diğer şartlar mevcut olmak kaydıyla, mesken ihtiyacını karşılamak için işyerinin tahliyesi de istenebilir⁴.

6570 sayılı Kanunun 7/I,b maddesinde açıkça belirtilmemiş ise de, dürüstlük kuralının (MK.m.2) bir gereği olarak hem öğretide hem uygulama tarafından ittifakla kabul edilen bir şarta göre, ihtiyaç iddiasının samimî (gerçek) olması lâzımdır. Samimî (gerçek) olmayan bir ihtiyaç iddiası taşınmazın tahliyesine imkân vermez⁵. Uygulamada, kiralayanın kendisinin kirada oturması; kiralayanın sağlık durumunun kiradadığı konuta geçmeyi gerektirmesi; kiralayanın oturduğu yerin onun konut ihtiyacını karşılayamaması; memur olan kiralayanın evinin bulunduğu şehre atanması veya emekli olup oraya yerleşmek istemesi; kiralayanın halen oturmakta olduğu yerin yönetim giderlerini karşılayamaması; kiralayanın eşinin boşanma dâvası devam ederken ayrı konutta yaşamak istemesi; kiralayanın çocuğunun evlenmesi, öğrenimi veya başka bir neden yüzünden ayrı evde oturmasının gerekmesi gibi durumlarda meskene olan ihtiyaç iddiasının samimî olduğu kabul edilmektedir⁶. Buna karşılık, kiralayanın

² ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Türk Hukukunda Kira sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973, s.54; TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, C.2, Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, İstanbul 1977, s.619-620.

³ TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, 3. Baskı, Ankara 1985, s.241-242; FEYZİOĞLU, Feyzi N., Borçlar Hukuku, 2. Kısım (Akdin Muhtelif Nevileri), C.1, 4. Baskı, İstanbul 1980, s.627; HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, İstanbul 1992, s.212-213.

⁴ TANDOĞAN, 256.

⁵ TUNÇOMAĞ, 627-628; ZEVLİLİLER, 255.

⁶ Bkz., ERZURUMLUOĞLU, 54 vd.; TUNÇOMAĞ, 620 vd.; FEYZİOĞLU, 628 vd.; ZEVLİLİLER, 267-268; TANDOĞAN, 244 vd.; YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 5. Baskı, İstanbul 1997, s.326 vd..

ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte boş bir dairesi varken orayı kiraya verip diğeri için tahliye dâvası açması; kiralanan yerin sadece bir kısmına ihtiyacı bulunan kiralayanın kiralananın tamamının tahliyesini istemiş olması; sırf kira bedelini artırabilmek için tahliye dâvası açılması; ihtiyaç sebebi olarak gösterilen hastalığın kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten önce de mevcut bulunması⁷; halen kullanmakta olduğu yeri kiracısına vermek istememesi gibi durumlarda ihtiyaç iddiası samimî değildir⁸. Hâkim, ihtiyaç iddiasının samimî olup olmadığını dürüstlük kuralını (MK.m.2) göz önünde tutmak suretiyle her olay için ayrıca takdir eder (MK.m.4).

6570 sayılı Kanun m.7/I,b, II, kendisi için tahliye isteminde bulunulabilecek kişileri de sınırlamıştır. Bunlar, *kiralayan* veya *taşınmazın mülkiyetini yeni kazanan malik* ile bunların eşi ve çocuklarıdır.

6570 sayılı Kanun m.7/I,b, ihtiyaç iddiasıyla taşınmazın tahliyesini isteyebilecek kişileri sayarken, birinci sırada “*kiralayan*”dan söz etmiştir. Günlük hayatta, kiralayan, genellikle taşınmazın malikidir. Ancak, hukuk düzeni kiralayanın kira konusu taşınmazın maliki olmasını şart koşmadığı için, taşınmazın maliki dışındaki kişilerin de bir kira sözleşmesinde kiralayan sıfatıyla yer almaları mümkündür⁹. Bu nedenle, intifa hakkı sahibi kiralayan ile alt kirada birinci kiracı dahi ihtiyaç iddiasında bulunarak tahliye dâvası açabilir¹⁰. Yargıtay’a göre, kiralayan durumunda olmayan malikin de söz konusu hükümler çerçevesinde tahliye dâvası açması mümkündür¹¹.

⁷ HGK. 26.12.1979, E.1979/6 K.1979/1653 (İKİD., 1980, S.231, s.7548-7549).

⁸ Bkz., **FEYZİOĞLU**, 632 vd..

⁹ 6.HD. 14.10.1999, E.1999/7944 K.1999/8029 (YKD., C.26, S.1, 2000, s.40-41).

¹⁰ **TANDOĞAN**, 242.

¹¹ Bkz., 6.HD. 21.3.2000, E.2000/2232 K.2000/2364, “... 6570 sayılı Kanunun 7/b-c-ç maddeleri uyarınca açılacak davalarda dava hakkı kiralayana aittir. Davalı davacının kiralayan sıfatına karşı çıkarsa bunu davacının ispat etmesi gerekir. Kiralayanın dava hakkı mutlak olup malik olma şartı yoktur. Kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Ancak kiralanan müşterek mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, iştirak halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm iştirakçilerin katılmalarının temini gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi, bir ortak tarafından açılan davada sonradan duruşmada ortakların davaya muvafakat beyanlarının alınması veya buna ilişkin imzaları noterce tasdikli belgenin ibrazı veya müşterek avukata vekaletname verme suretiyle de sağlanır. İştirakli durumda bu temin edilmezse MK. 581-630 maddeleri uyarınca tapu maliki murisin terekesine mümessil tayin ettirilerek mümessil huzuriyle dava yürütülür. Dava hakkına ilişkin bu hususun resen göz

Kendisi için tahliye isteminde bulunulabilecek ikinci kişi, *kiralayanın eşi*dir. Bu açıdan, ihtiyaç içerisindeki eşin kadın veya erkek olması fark yaratmaz. Koca karısının veya kadın kocasının ihtiyacı için daha önce kiraladığı bir taşınmazın tahliyesini isteyebilir. Şüphesiz, burada sözü edilen eşten maksat Medenî Kanunun öngördüğü esaslar çerçevesinde kurulmuş bir evlilikteki eştir. Yoksa, evli olmadıkları halde birlikte yaşayan kişiler birbirlerinin ihtiyacı için bu hükme dayanarak tahliye dâvası açamazlar. Nişanlılar açısından da aynı esas geçerlidir. Batıl evlilikler tereddüt uyandırabilir. Ancak, batıl bir evlenme mahkeme tarafından aynen geçerli bir evlenme gibi hüküm ve sonuç doğurduğuna (MK.m.156) göre, bu tip eşlerin ihtiyacı için de tahliye istenebilmelidir. Buna karşılık, ihtiyaç iddiasıyla açılmış bir tahliye dâvası devam ederken eşler arasındaki evlilik ilişkisi herhangi bir nedenle ortadan kalkarsa, artık tahliye isteminin reddedilmesi savunulabilir.

Kiralayan, son olarak *çocuklarının* ihtiyacı için de tahliye isteminde bulunabilir. Evlâtlığın durumu da çocuklar gibidir. Bu konuda çocuk açısından akla gelebilecek bir sorun, evlilik dışı doğmuş bir çocuğun ihtiyacı için tahliye isteminde bulunmanın mümkün olup olmadığıdır. Diğer bir ifadeyle, kiralayan ile ihtiyacı için tahliye isteminde bulunan çocuk arasında soy bağı ilişkisinin mevcudiyeti şart mıdır, değil midir? Bu sorunun ana açısından önemi yoktur. Zira, çocuk ile ana arasında soybağı doğumla kurulur (MK.m.282/I). Çocuk ile baba arasında soybağının kurulabilmesi içinse, ana ile evlilik, tanıma veya hâkim hükmü gerekir (MK.m.282/II). Kiracı, kiralayanın evlilik dışı ilişkiden doğmuş bir çocuğunun ihtiyacı için açtığı tahliye dâvasında çocuğun varlığına dönük itirazda bulunursa ispat nüfus kayıtlarıyla gerçekleştirilebileceği için, soybağı ilişkisinin gerekliliği savunulabilir¹². İhtiyacı için tahliye isteminde bulunulacak çocuğun velâyet altında olması ise gerekmez¹³.

6570 sayılı Kanunun 7/I,b maddesi, sayılanlar dışındaki kişilerin ihtiyacı için ihtiyaç nedeniyle tahliye dâvası açılmasına imkân tanımamıştır. Dolayısıyla, ana ve babanın, torunların, üvey çocukların, kardeşlerin ve kardeş çocuklarının, damadın veya gelinin ihtiyacı için tahliye dâvası açmak mümkün değildir. Oysa, bunlar ve büyük ana – büyük baba gibi bunlara benzer pek çok kişinin kiralayanın yakını olduğu çok açıktır. Kiralayanın ihtiyaç içerisindeki ana ve babasının ihtiyacı için tahliye isteminde bulunamaması, insanca duygular

önünde tutulması gerekir. ...” (YKD., C.26, S.7, 2000, s.1039-1040). Aksi yönde, bkz., **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, 215; **ZEVKLİLER**, 256; **FEYZİOĞLU**, 637.

¹² **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, 214.

¹³ **HATEMİ / SEROZAN / ARPACI**, 213.

ve bunlara dayanan toplumsal değer yargılarımız karşısında kabul edilebilir bir durum değildir.

2005 tarihli Borçlar Kanunu tasarısı hazırlanırken bu durum göz önünde tutulmuştur. Tasarının 356. maddesine göre, kiraya veren, kira sözleşmesini, kiralananı “kendisi, eşi, altsoyu ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler için” konut gereksinimi nedeniyle kullanma zorunluluğu varsa öngörülen süre içinde açacağı bir dâva ile sona erdirebilir. Tasarıda öngörülen düzenlemenin insanî değerlere daha uygun düştüğü 356. maddenin gerekçesinde veciz bir şekilde dile getirilmiştir. Gerekçeye göre, “madde, 6570 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (b), (c) ve (ç) bentlerinden alınmıştır. Ancak, “çocuk” yerine “altsoy” denilmiş; böylece 6570 sayılı Kanunun uygulanmasında torun, torun çocuğu gereksinimi bakımından var olan olumsuz çözümlerin önüne geçilmiştir. Ayrıca, “Kanun gereği bakmakla yükümlü olunan kişiler”in gereksinimi de sona erdirmeye nedeni sayılmıştır. Bu düzenleme ile, Türk aile içi ilişkileri dikkate alınmış, piyano, otomobil koymak veya hayvan bağlamak için gereksinimi geçerli sayan, ancak ana, baba ve kardeşlerin gereksinimini dışlayan uygulama benimsenmemiş olmaktadır. “Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler” çevresi ise, Türk Medenî Kanununun 364. maddesi gibi hükümlerle belirlenecektir.

B) İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE

6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine göre, kiralayan, “gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra¹⁴ etmesi için kullanma ihtiyacında ise”, kira sözleşmesinin bitiminde tahliye isteyebilecektir.

Kiralayan, eş ve çocuklar için yukarıda söylenenler burada da geçerlidir. Tasarının 356. maddesi, haklı olarak, mesken (konut) ihtiyacında olduğu gibi, işyeri ihtiyacında da kendileri için tahliye isteminde bulunulabilecek kişileri kiraya veren, eş, altsoy ve kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler şeklinde düzenlemiştir.

Ayrıca, mesken ihtiyacında olduğu gibi, işyeri ihtiyacına ilişkin iddianın da samimî olması gerekir. Kiralayanın emekli olması yüzünden bizzat kendisi veya çocuğu için işyeri açmak istemesi; kiralayanın halen kullanmakta olduğu işyerinin ihtiyaçlarına cevap vermemesi veya tahliye etmek zorunda kalması gibi durumlarda ihtiyaç iddiasının samimî olduğu kabul edilir¹⁵. Buna karşılık,

¹⁴ “Bizzat icra” ifadesinin geniş yorumlanması gerektiği hususunda bkz., HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, 218.

¹⁵ Bkz., TUNÇOMAĞ, 633 vd.; ERZURUMLUOĞLU, 54 vd.; FEYZİOĞLU, 628 vd.; ZEVLİLER, 260; TANDOĞAN, 257 vd.; YAVUZ, 330 vd..

kiralayanın sağlık durumunun iddia ettiği ticareti yapmaya elverişsiz olması; ihtiyaç iddiasına dayanak gösterdiği çocuğunun hapse girmesi veya ölmesi; tahliyesi istenen yerin yapılacağı iddia edilen işe uygun olmaması gibi durumlarda ihtiyaç iddiası samimî değildir¹⁶. Hâkim, ihtiyaç iddiasının samimî olup olmadığını dürüstlük kuralını (MK.m.2) göz önünde tutmak suretiyle her olay için ayrıca takdir eder (MK.m.4)¹⁷.

6570 sayılı Kanun m7/I,c'nin uygulanmasında tüzel kişi kiralayanların durumu özellik arz eder. Tüzel kişilerin yapıları gereği eşleri ve çocukları bulunamayacağı için, onlar, sadece kendi ihtiyaçları için tahliye isteyebileceklerdir. Aynı şekilde, bir dernek, üyesinin işyeri ihtiyacı; bir şirket, ortağının işyeri ihtiyacı; bir vakıf da yöneticisinin işyeri ihtiyacı için tahliye isteminde bulunamaz. Şüphesiz bunun tersi de geçerlidir; meselâ, bir gerçek kişi kiralayan ortağı olduğu şirketin işyeri ihtiyacı için tahliye dâvası açamaz¹⁸.

İşyeri ihtiyacını karşılamak için işyerini tahliye ettirmek şart değildir. Kiralayan, kanunun sınırlı şekilde saydığı kişilerden birinin gerçek işyeri ihtiyacını karşılayabilmek için mesken nitelikli bir yerin tahliyesini de isteyebilir¹⁹.

III- MÜLKİYETİ DAHA SONRA KAZANILAN BİR TAŞINMAZIN TAHLİYE ETTİRİLMESİ

¹⁶ FEYZİOĞLU, 632 vd..

¹⁷ HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, 218.

¹⁸ TANDOĞAN, 255. 6.HD. 23.1.2001, E.2000/20171 K.2001/918, "... Dosyadaki bilgi ve belgelerden ihtiyaçlı davacının halen kirada olduğunu iddia ettiği Kurtuluş Mahallesi Ziya Paşa Caddesi 22 numaralı yerde faaliyet gösteren G... Mobilya İmalatı ve Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketinin kurucu ortağı ve üç yıl için şirket müdürü seçildiği anlaşılmaktadır. Davacının şirketi feshedip kendisine ayrı bir yer tutmak suretiyle işini yürütmeyi düşündüğü belirtilmiş ise de bu husus ispatlanmış değildir. Davacı halen faaliyette bulunduğu, ortağı ve müdürü olduğu şirketten ayrılmadığına göre davanın şirket ihtiyacı için açıldığı anlaşılmaktadır. Kiralananın mülkiyetinin şirkete ait olmadığı tapu kaydı ile sabittir. Şirket ihtiyacı için şirket ortağı bulunan gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez. Zira şirketler tüzel kişiliklere sahip kuruluşlar olduğundan ancak şirket malı için şirket ihtiyacından bahisle tahliye davası açabilirler. Bu husus göz önünde tutularak şirket ihtiyacı için açılan davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. ..." (YKD., C.27, S.4, 2001, s.512-513).

¹⁹ TANDOĞAN, 256; ZEVKLİLER, 260.

6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine göre, “Gayrimenkulî Medenî Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadıyla işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra” tahliye dâvası açabilir.

Burada, başkası tarafından kiralanan bir taşınmazın mülkiyetini kazanan üçüncü kişinin, ihtiyaç iddiasında bulunarak tahliye isteminde bulunması söz konusudur. Dolayısıyla, ihtiyaç iddiasında bulunabilecek olanlar ile ihtiyaç iddiasının samimîliği²⁰ konusunda söylenenler burada da geçerlidir. 2005 tarihli Borçlar Kanunu Tasarısının 357. maddesi, ihtiyaç iddiasıyla tahliye isteyebileceklerin sayısını bu ihtimal açısından da genişletmiştir. Yani, taşınmazın mülkiyetini daha sonra kazanan kişi, kendisinin, eşinin, altsoyunun ve kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ihtiyacı için tahliye isteyebilecektir.

6570 sayılı Kanun m.7/I,d, “gayrimenkulî Medenî Kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse”den söz etmektedir. Medenî Kanuna göre, bir taşınmazın mülkiyeti tescile dayalı olarak veya tescil dışı kazanılabilir. Tescile dayalı kazanma, geçerli bir hukukî neden, yetkili kişinin tescil talebi ve tapu sicili görevlisinin teşvil işlemi yapmasıyla gerçekleşir. Miras, işgal, cebri icra gibi durumlarda ise tescil dışı kazanma vardır. 6570 sayılı Kanun m.7/I,d'nin ifade tarzına göre, taşınmazın herhangi bir yolla kazanılması yeterlidir. Taşınmazın mülkiyetini tapu üzerinden kazanmış bir kişi kadar, tescil dışı, meselâ cebri icra yoluyla kazanmış bir kişi de tahliye isteyebilir²¹. Ancak, miras

²⁰ 6.HD. 24.12.2001, E.2001/9644 K.2001/9744, “... Davalının 20.5.1994 başlangıç tarihli ve bir yıl süreyle kiracı olduğu dava konusu kiralanan davacı tarafından 24.3.2000 tarihinde satın alınmış ve davacı da süresinde açmış olduğu işbu dava ile davalının kiralananından tahliyesini istemiştir. Davacının halen kendi evinde oturduğu konusunda uyuşmazlık yoktur. Yapılan keşif sonucunda bilirkişi her iki dairenin birbirine çok yakın ve alanlarının aynı olduğunu, benzer ısıtma sistemlerine sahip bulduklarını belirtmiştir. Dosya kapsamından her iki dairenin birbirine üstün vasıflar taşımadıkları anlaşılmaktadır. Davacının kiralananı tercih etmesinde geçerli bir neden bulunmadığına göre kendi oturduğu evi teklif etmesi ihtiyacın samimi olduğunu göstermez. Mahkemece ihtiyaç samimi olmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur. ...” (YKD., C.29, S.1, 2003, s.27-28).

²¹ Tapusuz bir taşınmazı haricen satın alan kişinin de bu hükme dayanarak tahliye isteyebileceği yönünde bkz., **TUNÇOMAĞ**, 637; **YAVUZ**, 331.

yoluyla kazanmada, kiralaayanın mirasçısı durumundaki yeni malikin küllî halefiyet prensibinin bir gereği olarak kiralaayanın kira sözleşmesinden doğan kullandırma borcuna da halef olması tereddüt uyandırabilir²².

Öğreti, yeni malikin, dilerse 6570 sayılı Kanun m.7/I,b,c hükmüne dayanmak suretiyle kira sözleşmesinin bitiminde de dâva açabileceğini kabul etmektedir. Bu, mevcut kira sözleşmesinin altı aylık süreden önce sona erdiği hâller açısından da geçerlidir²³. Öğreti tarafından benimsenen bu çözüme Tasarının 357. maddesinin ikinci fıkrasında aynen yer verilmiştir.

Şüphesiz, kira sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilmiş ise, artık yeni malikin 6570 sayılı Kanunun 7/I,d maddesine dayanarak tahliye dâvası açması mümkün olmaz (MK.m.1009/II)²⁴.

IV- TAHLİYE DÂVASININ AÇILABİLECEĞİ SÜRE

6570 sayılı Kanun m.7/I,b ve c'ye dayandırılacak bir tahliye dâvası kira süresinin bitiminde açılabilir. 6570 sayılı Kanun, kira süresinin bitiminden sonrası içinse herhangi bir düzenleme getirmemiştir. Yargıtay uygulamasına göre, tahliye dâvasının kira sözleşmesinin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde açılması şarttır. Süre kaçırıldıktan sonra açılan bir tahliye dâvası ancak

²² Bkz., 6.HD. 13.6.2006, E.2006/4938 K.2006/6758, "... taraflar dava konusu edilen kiralanana ilişkin yazılı kira sözleşmesi sunmamışlardır. 404 ada 54 No.'lu parselde bulunan zemin kat 2 No.'lu dükkan başlangıçta davacının babası Ahmet'e ait iken 21.06.2003 tarihinde ölümü ile diğer mirasçılar ile birlikte davacıya da intikal etmiş, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesinden sonra diğer mirasçılar taşınmazdaki paylarını 07.10.2004 tarihinde davacıya satmışlardır. Davacının başlangıçta elbirliği halinde ortağı olduğu taşınmazın diğer paylarını satın alarak tamamına 07.10.2004 tarihinde malik olduğu anlaşılmaktadır. Uyuşmazlık davada dayanılan 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinin uygulama olanağı bulunup bulunmadığı noktasındadır. Anılan maddeden yararlanabilmek için yeni malikin daha önceden taşınmazda paydaş olmaması gerekir. Ancak davacı babasının 21.06.2003 tarihinde ölümü ile taşınmazda ortak haline gelmiştir. Taşınmazın tümünün davacıya geçmesi kendisine yeni malik sıfatını ve ona 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinden yararlanma hakkını vermez. Bu husus kamu düzenine ve dava hakkına ilişkin olmakla mahkemece kendiliğinden gözetilmesi gerekir. Davacı davada sözleşmeye de dayanmadığına göre davanın reddine karar verilmesi gerekirken işin esası incelenerek yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir. ..." (YKD., C.32, S.10, 2006, s.1594-1596).

²³ TANDOĞAN, 642; ZEVKLİLER, 262.

²⁴ HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, 222.

gelecek dönemin sonu için etkili olur. Öğreti²⁵ ve uygulama²⁶ zamanında gönderilmiş bir tahliye istemli ihtarnamenin bu sakıncayı ortadan kaldıracığını ifade etmektedir. Belirsiz süreli bir kira sözleşmesinin bulunduğu hâllerde ise, kiralayanın önce Borçlar Kanununun 262. maddesindeki feshi bildirim sürelerine uygun bir fesih bildiriyle kira sözleşmesinin bitimini belirlemesi, daha sonra belirlenen bu sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde tahliye dâvası açması gerekir²⁷.

Borçlar Kanunu Tasarısı, Yargıtay'ın İcra ve İflâs Kanununun 272. maddesini kıyasen uygulamak suretiyle getirdiği bir aylık süreyi konuya ilişkin 356. ve 357. maddelerine dahil etmiştir. Yine, Tasarının 356. maddesine göre, "... belirsiz süreli sözleşmelerde genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde ..." dâva açılabilir.

Yeni malik, m.7/I,d hükmüne dayanarak taşınmazı tahliye ettirmek istiyorsa, mülkiyetini kazandığı tarihten itibaren bir ay zarfında kiracıya ihtarname göndermek ve yine kazanma tarihinden itibaren hesaplanacak altı ay sonra da dâva açmak zorundadır. Kanun ihtarname terimini kullandığı için, ihtarın yazılı olması gerekir. Sözlü bir ihtar yeterli olmaz. Noter aracılığıyla da gönderilebilir. Ayrıca, "*bir ay zarfında kiracıyı keyfiyette ihtarname ile haberdar etmek*" şart koşulduğu için, ihtarnamenin bir aylık süre dolmadan kiracıya ulaşması da aranır²⁸. Altı aylık süre de taşınmazın mülkiyetinin kazanıldığı anda işlemeye başlar. Tescile dayalı kazanmalarda tescil işlemi mülkiyet hakkının kazanılması için zorunlu ise de, mülkiyet hakkı talebin yevmiye defterine yazıldığı anda kazanılır. Yani, tescilin hükmü geçmişe yürür.

²⁵ Bkz., TANDOĞAN, 264; ZEVKLİLER, 259.

²⁶ 6.HD. 29.3.2001, E.2001/2381 K.2001/2621, "... 6570 sayılı Yasanın 7/b-c-ç maddelerine dayanan tahliye davasının anılan Yasa maddeleriyle İİK. 272. maddesinin kıyasen uygulanması ve yerleşmiş içtihatlar uyarınca kira akdinin hitamını takip eden bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce veya bir aylık dava açma süresi içinde tahliye iradesi kiracıya bildirilmişse bu irade açıklaması süreyi koruyacağından bu bildiri takip eden dönemin sonuna kadar dava açma hakkı saklı tutulmuş sayılır. Bu gibi durumlarda aktin başlangıcı olan ayın kirasının ihtirazi kayıtlı alınıp alınmaması önemli değildir. Bu cihet kamu düzenine ilişkin olduğu için davalı tarafça ileri sürülme şartı aranmaksızın mahkemece kendiliğinden nazara alınması gerekir. ..." (YKD., C.27, S:7, 2001, s.1005-1006).

²⁷ TANDOĞAN, 263; ZEVKLİLER, 259; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, 216; YAVUZ, 329; FEYZİOĞLU, 639.

²⁸ ZEVKLİLER, 263; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, 219.

Bu nedenle, sürelerin hesaplanmasında tescil tarihinin mi, yoksa yevmiye defterine yazım tarihinin mi esas alınacağı hususu tereddüt uyandırabilir. Tescil dışı kazanmalarda ise, taşınmazın mülkiyeti, hukuk düzeninin öngördüğü olay gerçekleşir gerçekleşmez, meselâ miras bırakanın ölümüyle birlikte kazanılır. Cebri icrada kazanma anı ihale tarihidir²⁹. Daha sonra yapılacak tescil işlemi sadece açıklayıcı etki yaratır. Dolayısıyla, sürelerin de açıklayıcı tescilin yapıldığı tarihten değil, tescil dışı kazanımı sağlayan olayın gerçekleştiği tarihten itibaren hesaplanması gerekir.

Tescile dayalı kazanmalarda, tescilin yolsuz olduğu durumlar da özellik arz eder. Meselâ, malik (A), (B)'ye kiraladığı taşınmazını (C)'ye tapu üzerinden temlik etmiştir; ancak, (C) üzerine yapılan tescil herhangi bir neden yüzünden yolsuzdur. Tescil yolsuz olduğu için mülkiyet (C)'ye geçmemiştir; ama (C) tapu sicilinde malik görünmektedir. Acaba, (C)'nin 6570 sayılı Kanununun 7/I,d maddesine dayanarak açacağı bir tahliye dâvasında, (B), tescilin yolsuzluğunu ileri sürebilecek midir? 6570 sayılı Kanununun 7/I,d maddesi “iktisap eden kimse” ifadesini kullandığı için, (B), böyle bir savunmada bulunarak aleyhine açılmış tahliye dâvasını reddettirebilmelidir. Buna karşılık, onun, (C) üzerine yapılmış yolsuz tescilin düzeltilmesini (MK.m.1025/I) istemesi ise mümkün değildir.

V- TAHLİYE ETTİRİLEN TAŞINMAZIN YENİDEN KİRAYA VERİLEMEMESİ

Kiralayan, ihtiyaç nedeniyle tahliye ettirdiği taşınmazı, mücbir sebep³⁰ olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz (KK.m.15/I). Bu konuda eski kiracının tercih hakkı vardır. Ancak, eski kiracı dürüstlük kuralına (MK.m.2) uygun olarak yapılan bir kiralama teklifinde tercih hakkını kullanmak istemezse, kiralayan başka bir kişiyle kira sözleşmesi yapabilir³¹. Aksi takdirde, hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca para cezası hükmolunur (KK.m.16/c.1). Bu hükmün uygulanabilmesi için, Yargıtay'ın aksi yöndeki uygulamasına rağmen, kiracının taşınmazdan cebri icra yoluyla çıkartılması şart koşulmamalıdır. Kiralayanın yazılı tahliye talebini samimî bulup kendiliğinden taşınmazı boşaltan bir kiracı da iyiniyetini kötüye kullanmış kiralayan için söz konusu hükmün uygulanmasını isteyebilmelidir³².

VI- SONUÇ

²⁹ TUNÇOMAĞ, 638.

³⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz., TANDOĞAN, 265 vd..

³¹ HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, 239.

³² ZEVLİLİLER, 261.

Kira konusu taşınmazın ihtiyaç nedeniyle tahliye ettirilmesine uygulamada çok rastlanmaktadır. Ne var ki, 6570 sayılı Kanunun konuya ilişkin düzenlemesi, özellikle ihtiyaç iddiasının kiralayan dışında sadece eş ve çocuklar ileri sürülmesine imkân tanıdığı için eleştiriye açıktır. Kiralayan, ana baba ve torunlar gibi diğer yakınları için de bu iddiayı dillendirebilmelidir. Tasarı, özel bir yasa hükmünün öngördüğü tahliye nedenlerini genel nitelikli Borçlar Kanununa dahil ettiği için eleştirilebilirse de, ihtiyaç iddiasında bulunulabilecek kişilerin kapsamını eş dışında *altsoy* ve *kiralayanın kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişileri* içerecek şekilde genişletmesi isabetli olmuştur.

KAYNAKÇA

FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, C.I, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), 4. Bası, İstanbul 1980.

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

TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/1, 3. Bası, Ankara 1984.

TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, C.2, Özel Borç İlişkileri, 3. Bası, İstanbul 1977.

YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 5. Baskı, İstanbul 1997.

ZEVKLİLER, Aydın, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 8. Bası, Ankara 2004.