

## 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KONUT İHTİYACI (GEREKİNİMİ) SEBEBİYLE TAHLİYE

Metin PEHLİVAN

Arş. Gör., Kırklareli Üniversitesi İİBF Çalışma Ekonomisi ve End. İlişk. Bölümü İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku Anabilim Dalı / TÜRKİYE, E-mail: [metinpehlivan@klu.edu.tr](mailto:metinpehlivan@klu.edu.tr)

---

### ÖZET

Ülkemizde birçok kimse kendi mülkiyetinde ikamet etmekle birlikte birçok kimse de bir konutun, bir mülkün veya taşıt gibi herhangi bir şeyin belli bir bedel karşılığında, bir süre için sahibi tarafından başkasına verilmesi<sup>1</sup> anlamına gelen kirada hayatlarını idame ettirmektedir. Kira sözleşmesine ilişkin hükümler hem 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda hem de Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda mevcuttur. Mülga 6570 sayılı Kanunda gerek belediye sınırları içindeki çatılı taşınmazların kiralanması gerekse belediye sınırları dışındaki iskele, liman ve istasyonlarda var olan çatılı taşınmazların kiralanmasında özel hükümler düzenlenmiştir.

Bu makalede, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundaki konut gereksinimi sebebiyle tahliye konusu mülga 6570 sayılı Kanunun 7.maddesinde hüküm altına alınan konut ihtiyacı nedeniyle tahliye konusu da dikkate alınarak incelenecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Kira, Kiralanmış Taşınmaz, Konut, İhtiyaç, Tahliye, Konut İhtiyacı Tahliye

**JEL Kodları:** K11, K12, K13, 15, K16

---

## EVACUATION DUE TO NEED OF RESIDENCE IN THE TURKISH LAW OF OBLIGATIONS (NO. 6098)

---

### ABSTRACT

Many people in our country reside in their own property but also many other live by paying “rent” which means handing over a residence, property or vehicle by its owner to another person for a period of time in return for a certain price. There are articles on rental contracts both in the Turkish Law of Obligations (no. 6098) and in the Repealed Law on Real Estate Rentals (no. 6570). In Law No. 6570, specific articles are present for the regulation of both the leasing of real estates with roofs

---

<sup>1</sup> <http://www.tdk.gov.tr> Erişim Tarihi: 09.05.2017

*within the boundaries of municipalities and the leasing of existing real estates with roofs on piers, seaports and stations outside the boundaries of municipalities.*

*In this paper, the subject of "evacuation due to need of residence" in Turkish Law on Obligations no 6098 will be examined by taking into account the subject of "evacuation due to need of residence" regulated in the article 7 of abolished law no 6570 as well.*

**Keywords:** Lease, rented real estate, residence, need, evacuation, evacuation due to need of residence.

**JEL Codes:** K11, K12, K13, 15, K16

---

## GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda düzenlenen “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”ın daki taşınmazlar, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a tabi kira sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazlardandır. Mülga 6570 sayılı Kanun’un 7. maddesinde hüküm altına alınan tahliye nedenlerine mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda yer verilmemiş, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin sona erme nedeni olarak hüküm altına alınmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda, 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendindeki mesken ifadesinin karşılığı olarak konut, ihtiyaç ifadesinin karşılığı olarak da gereksinim ifadesinin kullanmak tercih edilmiştir. Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açmak için konuta ihtiyacı olan kişiler başlığı altına altsoy, üstsoy, ve kiralayanın bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler de dahil edilerek genişletilmiştir.

### 1.KONUT İHTİYACI (GEREKSİNİMİ) SEBEBİYLE TAHLİYE

#### 1.1. KONUT İHTİYACININ (GEREKESİNİMİNİN) VARLIĞI, KONUT KAVRAMI

Kira hukukunda tahliye davaları arasında en çok rastlanan hususlardan biri de konut ihtiyacı nedeniyle açılan tahliye davalarıdır. Mülga 6570 Sayılı Kanunun m. 7/b bendindeki “Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında tahliye davası açabilir.” Hükmünden ve yürürlükteki 6098 sayılı TBK. Md.350’de “Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa” hükmünden de anlaşılacağı üzere konutunu kiralayan kişi konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilmektedir.

Mülga kanun madde metninde mesken terimi, yürürlükteki kanun madde metninde isen konut terimi kullanılmıştır. Doktrinde mesken ve konut teriminden anlaşılması gerekenin ikametgâh olduğunu savunanlar mevcut olduğu gibi, ikametgâhın sadece sözlük anlamına göre değerlendirme yapılmaması gerektiğini ve mutlak yerleşme maksadı olmaksızın az çok devamlı olarak oturulan yerin de mesken olarak değerlendirilmesi gerektiğini savunanlar da mevcuttur (Eren, 2015: 66). Yargıtay kararları incelendiğinde açıkça anlaşıldığı üzere kiralayanın eşyalarını korumak için dahi kiralayana tanınan tahliye imkânında mutlaka kiralananın ikametgâh olarak kullanılması şartı aranmadığı anlaşılmaktadır (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2000/1413 E, 2000/1493 K.).

Kiracının kiralananından çıkartılmasını sağlayacak olan ihtiyaç, kiralayanın gerçek ve samimi ihtiyacıdır. İhtiyaç kavramı hem kiralayan bakımından hem de kiralanan bakımından üzerinde durulması gereken bir husustur.

## 1.2. İHTİYAÇ (GEREKSİNİM) KAVRAMI, İHTİYACIN (GEREKSİNİMİN) GERÇEK VE SAMİMİ OLMASI

Kiralayanın kiralananı konut ihtiyacı nedeniyle tahliye ettirebilmesi için, ihtiyacın samimi, gerçek ve zorunlu olması gerekir. İhtiyaç nedeniyle tahliye davalarında kiralayan tarafta iddia edilen ihtiyacın var olup olmadığı ayrıntılı bir şekilde incelenmelidir (Gümüş, 2013: 421). Kiralayan ihtiyaç iddiasını her türlü delille ispatlayabilir. Bu konudaki en büyük karine ise kiraya verenin de kiracı olmasıdır (Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2013/4985 E. 2013/2188 K. ) Kiralayanın tahliye davası açabilmesi için ihtiyacın doğmuş olması gerekir. Doğmamış veya yakın bir zamanda da doğma ihtimali olmayan bir konut ihtiyacı için tahliye davası açılmaz (Tunaboşlu, 2006:153).

Kiralanan ihtiyacı olduğunu iddia eden kiralayanın, kendi oturduğu daireyi kiracıya teklif etmemesi, ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı sonucunu doğurmamaktadır (Aydoğdu ve Kahveci, 2013: 598). Gerek doktrinde gerekse Yargıtay kararlarında da desteklendiği üzere; konut ihtiyacını ileri süren kiralayanın, kirada olan birden fazla oturulabilir mahiyette taşınmazı mevcutsa kiralayanın, bu taşınmazlar arasında samimi bir şekilde tercih yaparak tahliye davası açması gerekir (İnceoğlu, 2014: 347).

Kiralayanlar bazen kiracıyı kiralananından çıkarmak için suni ihtiyaçlar üretmektedirler (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2012/814 E, 2012/ 4701 K).<sup>2</sup> Bu noktada da açılan tahliye davalarında, davacının ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığı mahkeme tarafından ayrıntılı bir şekilde araştırması gerekmektedir. Yargıtay tarafından da desteklendiği üzere kiralayanın ihtiyaç iddiasının doğmuş olması gerekir, aksi takdirde kiralayan doğmamış bir ihtiyaca istinaden tahliye davası açamaz (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2005/8261 E, 2005/9755 K.) Gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Kiralayanın yaşayabileceği boş bir konutu varsa, kendi oturduğu evi tahliye davası açmadan önce satmış veya satılığını çıkarmışsa, kiralayanın ihtiyacının gerçek ve samimi olmadığı kabul edilir (Eren, 2015: 71; Gümüş, 2013: 421). Son olarak şunu da ifade etmek gerekir ki ihtiyaç sebebinin varlığı davanın açıldığı sırada var olmasının yeterli olmadığı, yargılamanın devam ettiği sırada da devam etmesi gerektiği Yargıtay kararlarında vurgulanmıştır (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2012/814 E, 2012/4701 K.)

## 1.3. DAVA AÇABİLECEK KİŞİLER

### 1.3.1. Gerçek Kişiler Açısından

Konut ihtiyacına dayalı tahliye davası açma hakkı konutu kiralayana aittir. Konutu kiralayan bizzat malik olabileceği gibi, malik olmayan 3. kişiler de olabilmektedir. Konutu kiralayan ve malik olmayan 3.kişiler de konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir. Aynı şekilde malik olmasına rağmen kiralayan kişi olmayan konut ihtiyacı sahibi de tahliye davası açabilir. Kiralayanın malik olması şart değildir. Malik olmayan kiralayan da bu davayı açabilir. Yargıtay vermiş olduğu bir karar da “malik olmayan kiralayan tarafından ihtiyaç nedeniyle gönderilen ve fesih iradesini içeren ihtarnameye göre malikin dava açabileceği

<sup>2</sup> Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2012/814 E, 2012/ 4701 K. “Davacı ihtarnamede ve dava dilekçesinde taşınmaza kendi ihtiyacı olduğunu belirtmiş, ancak daha sonraki beyanlarında taşınmaza kayın pederinin ihtiyacı olduğunu, son olarak da oğlunun evlenerek bu evde oturacağını, kayın pederinin de onunla birlikte oturacağını bildirmiştir. Ancak ihtiyaçlı oğlunun nişan ve evlilik hazırlığı içinde olduğuna dair bir belge ve delil ibraz etmemiştir. Davacı tanığın ihtiyacı iddiasına ilişkin bir beyanı yoktur. Davacı ihtiyaç iddiasının gerçek samimi, zorunlu olduğunu kanıtlama yükümlülüğü altındadır. Mevcut delillere göre iddianın kanıtlandığından bahsedilemez” Çevrimiçi : <http://www.legeshukuk.com>

*kabul edilerek işin esasının incelenmesi ve sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile reddine karar verilmesini” doğru bulmayarak malik olmayan kiralayanın da dava açılabilmesine karar vermiştir (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2006/9443 E, 2006/12237 K ).*

Eğer kiralanan paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz ise paydaşların tamamının, birkaçının veya sadece bir tanesinin konut ihtiyacının varlığı halinde tahliye davası açılabilir (Burcuoğlu, 1993: 490). Bundan dolayı Medeni Kanunun 624.maddesi hükmünde de belirtildiği üzere, tahliye davasının pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak açılması gerekir. Çoğunluk sağlanmadan açılan ihtiyaç nedeniyle tahliye davasına diğer paydaşların onay vermesi de davanın devamı için yeterlidir (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2011/8483 E, 2011/13576 K.) Şunu da belirtmekte fayda vardır ki; kiraya veren paydaşlardan sadece birisi ise, bu konumdaki tek paydaş da konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir. İştirak halinde mülkiyette ise, ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için, tüm maliklerin davaya muvafakatlerinin ya da katılımlarının sağlanması gerekir (Ceran,2012: 95).

### **1.3.2. Tüzel Kişiler Açısından**

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilme şartındaki ihtiyaç sahibi tüzel kişi de olup olamayacağı konusu doktrinde tartışılmaktadır. Gümüş’e göre; hükmün gerçek kişilerin ihtiyacını karşılamak için kaleme alındığını bundan dolayı da tüzel kişilerin TBK m.350/b.1 uyarınca tahliye davası açamayacağını ifade etmektedir(Gümüş, 2013: 421). Tunaboşlu ve Cenana’a göre ise hernekadar kanunun yazım tarzından dava açma hakkının sadece gerçek kişilere tanındığı anlaşılrsa da Yargıtay’ın da desteklediği üzere tüzel kişiler lojman ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açabilmektedirler (Tunaboşlu, 2006: 150). Kanaatimizce de tüzel kişiler de ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilmelidir. Yeter ki tüzel kişilik bu hususu ispat edebilsin. İhtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığı da tüzel kişiliği oluşturan ana sözleşme, tüzük ve diğer yasal düzenlemelere göre tespit edilecektir (Ceran, 2012: 95). Tüzel kişiliğin açtığı ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının kabulü için, ihtiyacın zorunlu olması ve bir hizmetin gereği olması gerekir. Tüzel kişiliğin ihtiyaçlarına dayanan tahliye istemlerinde bizzat tüzel kişiliğin konut ihtiyacı nedeniyle dava açılabilir, tüzel kişiliğin ortağı olan gerçek kişinin konut ihtiyacı için tahliye davası açılmaz. Aynı şekilde gerçek kişiler de ortağı veya üyesi buldukları tüzel kişiliğin konut ihtiyacını ileri sürerek tahliye talebinde bulunamazlar (Aral ve Ayrancı, 2015: 330).

### **1.4. KONUT İHTİYACINI (GEREKSİNİMİNİ) İLERİ SÜREBİLECEK KİŞİLER**

Mülga 6570 Sayılı Kanun’un 7/b maddesinde ihtiyacı ileri sürebilecek olan kişiler; kiralayanın bizzat kendisi, eşi ve çocukları olarak sınırlı sayıda kişiler olarak belirtilmiştir. 6098 sayılı TBK. md. 350’de de tahliye ihtiyacını ileri sürebilecek kişiler; kiralananı kiraya veren kişi, kiraya veren kişinin eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler olarak belirtilmiştir. 6570 sayılı Kanun’un 7/b maddesini tam olarak karşılamasa da bu hükümden anlaşıldığı üzere konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için, 6570 sayılı Kanun’dan farklı olarak, ihtiyacın şahsında doğduğu kişilerin kapsamının daha geniş hale getirildiği anlaşılmaktadır (Zevkliler ve Gökyayla, 2013: 339). 6570 sayılı Kanun’un 7/b maddesinde sadece kiraya verenin kendisi, eşi veya çocukları için konut ihtiyacına dayalı olarak tahliye talebinde bulunabilecekken, TBK. md. 350’de ise kiraya verenin kendisi ve eşi yanında altsoyu, üstsoyu ve bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için de kiralananın tahliyesi talep edilebilmektedir. Kanun metninin madde gerekçesine bakıldığında “çocuk” sözcüğünün yerine “altsoy” teriminin kullanılması sonucunda, 6570 sayılı Kanun’un uygulanma döneminde uyuşmazlık olarak yargıya taşınan torun ve torun

çocuğu gereksinimi bakımından daha önce ihtiyaç nedeniyle tahliye talebinin reddi yönündeki kararların terk edilmesinin amaçlandığı belirtilmiştir (Yavuz, 2012a: 302).

Mülga 6570 Sayılı Kanun döneminde kiralayan yalnızca kendisi, eşi ve çocuklarının bir konuta ihtiyaç duyması durumunda tahliye talep hakkı elde edebiliyordu. Yargıtay da kanun metninde belirtilen sınırlı sayıdaki kişilerin şahsında ihtiyacın doğmasını ön koşul olarak kabul etmekteydi (Gümüş, 2013: 422; İnceoğlu, 2014: 343). Örneğin kiralayan, torunu altsoy kabul edilmediğinden dolayı konut ihtiyacı sebebiyle tahliye talepli dava açamamaktaydı. Bununla birlikte Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, kiralanan eşya koymayı ihtiyaç kapsamında değerlendirmekteydi. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nu ile birlikte yerinde bir düzenleme olarak düz çizgi hısımları kapsama dahil edildiği gibi, kiralayanın kandan kaynaklanan nedenlerle bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyaçları da tahliye sebebi olarak hüküm altına alınmıştır (Aydoğdu ve Kahveci, 2013: 600).

## **2. KONUT İHTİYACI OLANLAR**

TBK. md. 350'deki tahliye sebeplerinden bir tanesi de kiralanan konuta, bizzat kiraya verenin, eşinin, altsoyu veya üstsoyunun ya da kanunen bakmakla yükümlü olduğu kimselerin, ihtiyacın zorunlu olması halidir.

### **2.1. KİRALAYANIN KENDİSİNİN KONUT İHTİYACI**

Kiralayan kimsenin başka bir konutu olmasına rağmen çeşitli nedenlerle bizzat kiraladığı konutta oturma zorunluluğu ortaya çıkabilmektedir.

#### **2.1.1. Kendi Konutunda Oturmakta Olan Kiralayanın Bazı Nedenlerle Kiralananda Oturmak İstemesi**

Bazen kiralayan hernekadar kendine ait bir konutta oturuyor dahi olsa; düğün hazırlıkları, sağlık sorunları, kiralanan taşınmazın elverişli bir konuma sahip olması gibi sebeplerle kiralanan konuta ihtiyaç duyabilmektedir. Bunun bir sonucu olarak da tahliye talebi değerlendirilirken kiralayanın tahliye talebinde bulunulan konuta gerçekten ihtiyacı olup olmadığı noktasında daha ayrıntılı bir araştırma yapılması gerekir (Zevkliler ve Gökyayla, 2013: 338; Burcuoğlu, 1993: 355).

#### **2.1.2. Kiralayanın Sağlık Durumu Nedeniyle Konut İhtiyacı**

Kiraya verenin sağlık sorunları kiralanan ihtiyacı duymasını gerektirebilir. Sağlık sorunu kaynaklı duyulan bu ihtiyaç da kiralayanın tahliye talebinde bulunmasına neden olabilir. Kiralananın kalp hastalığına yakalanması ve oturduğu dairenin de asansörsüz olması, bunula birlikte kiralanan dairenin de asansörlü bir daire olması gibi örneklerde kiralananın tahliyesini talep edebilir. Fakat bu durumun sağlık raporu ile tespiti gerekmektedir (Yavuz, 2012b: 330; Tunaboşlu, 2006: 155). Nitekim Yargıtay oğlunun sağlık sorunu nedeniyle kiralanan tahliyesi talepli davada “*davacının hasta olduğu iddia edilen çocuğunun rahatsızlığının ne olduğu, sürekli doktor kontrolünün gerekip gerekmediğinin sağlık kuruluna sevk edilerek gerekli rapor alınmadan noksan tahkikatla yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı olmuştur*” (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2002/1372 E, 2002/1582 K.) yönündeki kararıyla alınacak sağlık raporunun tahliye yönünde karar verilmesindeki önemi vurgulamıştır.

#### **2.1.3. Evlenmek Üzere Olma Nedeniyle Kiralananda Oturmak İstemesi**

Konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davalarındaki ihtiyacın, gerçek ve samimi kabul edildiği ve Yargıtay uygulamalarına da yansıyan hallerden birisi de evlilik üzere olması nedeniyle kiralanan oturulmak istemesidir. Evlilik nedeniyle tahliye talebinde belirtilen evlilik arifesinde olan kimse bizzat kiraya veren olabileceği gibi kiraya verenin çocuğu da

olabilir. Bu konuda asıl önem arz eden, Yargıtay kararlarında (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2005/11224 E, 2005/12202 K) da vurgulanan husus; evlilik konusunda somut adımların atılıp atılmadığı hususudur. Kiralayan veya oğlunun sadece nişanlı olması, evlilik hususunda herhangi bir adım atılmaması evlilik nedeniyle ihtiyaç talebi olarak Yargıtay tarafından yeterli görülmemektedir(Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2004/763 E, 2004/1100 K).<sup>3</sup>

#### **2.1.4. Kiralananın İşyerine ve Çocuklarının Okuluna Olan Yakınlığına Dayanan İhtiyaç**

Kiralananın işyerine yakın olması ya da çocukların okuduğu okula yakın olması ihtiyacına dayalı tahliye talepleri, sık olarak karşılaşılan tahliye taleplerinden biridir. Yargıtay bu konuda sadece çocukların okula gidiş gelişlerdeki zorlukları, ihtiyacın samimi olduğuna deli kabul etmekte yakınlık uzaklığı gerçek ve samimi bir ihtiyaç olarak görmemektedir (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1997/3645 E, 1997/3695 K).

Hayat şartlarının gün geçtikçe zorlaştığı göz önüne alındığında; kiralayanın çocuklarının kiralananına çok daha yakın bir yerdeki okulu kazandıklarında, kiralayanın bizzat kendisinin, eşinin veya çocuklarının kiralananına yakın bir yerde iş imkanı elde ettiklerinde ortaya çıkan ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir. Örneğin kiralayan, kiralananı kiraya verdiği zamanda Kocasinan'da oturuyor ve çalışırken, kiralananın bulunduğu Talas'ta bir işe başlaması halinde çalıştığı işine çok yakın bir konutta oturması hayatın olağan akışına göre geçek, samimi ve zorunlu bir ihtiyaç olarak kabulü gerekirken, her gün zamanının büyük bir bölümü zor şartlarda yolda geçirmesi beklenemez.

#### **2.1.5. Kiralananın, Kiralayanın Oturduğu Yere Oranla Daha Emniyetli Oluşuna Dayanan İhtiyaç**

Kiralayanın kendisine ait konutta oturmakta iken kiralananına ihtiyaç duyduğu diğer bir durum ise; kiralananın çok daha emniyetli oluşudur. Bu konuda uygulamada daha çok karşılaşılan ihtiyaç iddiası ise tek başına yaşayan yaşlı kişilerin oturdukları evlerin, kiraya verdiklerinden daha güvensiz oldukları iddiasıdır. Yargıtay bu iddianın kanıtlanması durumunda, iddianın gerçek ve samimi olduğunun kabulü ile tahliye karar verilmesi gerektiğini kabul ediyor (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1983/10116,E, 1983Y/10094 K).

#### **2.1.6. Kiralayanın Oturduğu Kendisine Ait Dairenin Giderlerinin Fazla Olması ve Ödeme Güçlüğü İçinde Olması, Kiracının Oturduğu Kiralananın Daha Ekonomik Olması Nedeniyle İhtiyaç İddiası**

Kiralananına ihtiyaç duyulmasının, kiralananın, kiralayanın kendi oturduğu eve nazaran daha ekonomik olması uygulamada en sık açılan ihtiyaç nedeniyle tahliye davaları olduğu anlaşılmaktadır ( Ayan, 2007: 12-24). Kiralayanın ekonomik durumu eskiye nazaran daha kötü olabilmektedir. Eğer kiralayan hali hazırda oturduğu konutun aidat, yakıt ve diğer giderlerini karşılamakta zorlandığını, bundan dolayı da kiralananına gerçekten ihtiyaç duyduğunu ispat ederse tahliye kararı verilmesi gerektiği şüphesizdir.

Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda oturduğu dairenin giderleri, kiralananınkinden daha ağır olan ve bu nedenle ekonomik güçlüğü düşen kiralayanın, kiracının kullanmakta olduğu kiralananına ihtiyacı olduğunu kabul etmekte, sadece amacı daha fazla gelir elde etmek

<sup>3</sup> Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2004/763 E, 2004/1100 K. “evliliğe dayandırılan ihtiyaç iddiası için tahliye kararı verilebilmesi için evliliğin gerçekleşmiş olması, ya da bu konuda ciddi bir hazırlığın yapılmış olmasına bağlıdır. İhtiyaçlının evlendiği iddia ve ispat edilmediği gibi evlilik hazırlığı konusunda da herhangi bir delil ikame ve ibraz edilmemiştir.” Çevrimiçi : <http://www.legeshukuk.com>

olan kiralayanın açtığı davanın kabul edilmemesi gerektiğini belirtmektedir (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1982/13059 E, 1982/13079 K).

### **2.1.7. Kiralanana Eşya Koyma İsteğine Dayanan İhtiyaç İddiası**

İhtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilen durumlardan bir tanesi de kiralayanın kiralanana eşya koyma ihtiyacının ortaya çıkmasıdır. Bu bağlamda eşya koymak amacıyla kiralanana ihtiyaç duyulması ile oturulmak istenmesi sebebiyle kiralanana ihtiyaç duyulması arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır. Nitekim Yargıtay da bir kararında kişinin maliki olduğu canlı ve cansız mallarını beraberinde bulundurması en doğal hakkı olduğundan; kiralayanın kiraya verdiği alt katındaki tek odaya eşya, odun koymak hatta hayvanlarını bağlamak nedeniyle ihtiyacı olduğunu ileri sürülmesi halinde tahliye karar vermiştir (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1961/2434 E,1961/ 5435 K).

Her olay kendi içinde ayrı ayrı değerlendirilir görüşü gereğince eşyaların muhafazası için kiracının tahliye edilmesi kabul edilebilir ancak, bu ihtiyaç ile söz konusu kiralanana birlikte değerlendirilerek, ihtiyacın gerçek ve samimi olması halinde tahliye kararı verilebilir. Örneğin lüks bir semtte, geniş bir dairenin sadece eşyaların muhafazası için kullanılacağı iddiası hayatın olağan akışı ile bağdaşmayacağından tahliye kararı verilmemelidir.

### **2.1.8. Yurt Dışında Bulunan Kiralayanların, Kiralanana İhtiyaçları**

Geçmişte olduğu kadar çok yoğun olmasa da, yurt dışında çalıştıktan sonra emeklilik döneminde yurda kesin dönüş yapan kiralayanın tahliye ihtiyacın gerçek ve samimi olduğu kabul edilmektedir. Fakat şu da kabul edilmelidir ki; yurt dışında yaşadığı halde sadece yıllık izinlerinde Türkiye'ye gelen ve kalacak yerleri olmayan kiralanana da tahliye ihtiyacı gerçek, samimi ve zorunludur. Her iki durum da kiralayanın kendi evinde kalma ihtiyacı, kiracılık hakkından daha üstün tutulması gereken mülkiyet hakkıyla bağlantılıdır (Zevkliler ve Gökyayla, 2013: 342).

Yargıtay'a göre de kesin dönüş gerçekleşmesi durumunda, ihtiyacın zorunlu olduğu kabul edilir. Yargıtay, kesin dönüş iddiasında bulunan kiralayanın ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunun kabulü için pasaportunun bulunduğu yerdeki Türk Konsoloslugu tarafından veya maliye bakanlığı ve gümrük bakanlığı üye, merkez bankası tarafından kesin dönüş yapmıştır şeklinde kaşe vurulması gerektiğini kabul etmektedir (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1995/7908 E, 1995/8072 K).

Yurt dışında bulunan kiralayanın konut ihtiyacı sebebiyle açtığı tahliye davasında yurda kesin dönüş yapmış olması koşulunun aranması gerekmediği, asıl önemli olanın ise yurda kesin dönüş yapılmış olup olmaması değil, kiralayanın konuta gerçekten ihtiyaç duyup duymadığı başka bir ifade ile konut ihtiyacının gerçek ve samimi olup olmadığıdır. Bu nedenle kiralayanın ihtiyacının gerçek ve samimiliği konusunun üzerinde durulması gerektiği, ancak bu takdirde hem kiralayın hem de kiracı açısından en sağlıklı kararın verilebileceği kanaatindeyiz.

### **2.1.9. Yazlık Konutta Oturma İsteği Nedeniyle Tahliye**

Kiralayanın değişen sosyal yaşam koşulları nedeniyle asıl konutun uzantısı olarak kabul edilen yazlık konuta ihtiyacı olduğunu ileri sürerek kiradaki yazlık konutunun tahliyesini istemesi mümkündür. Yargıtay da kiralayanın yazlık konut ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu kabul etmektedir (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1992/359 E, 1992/1137 K). Fakat bu konuda önem arz eden husus; kiralananın konumu ve mimari yapısı yönünden gerçek bir yazlık niteliğini taşıyıp taşımadığıdır. Yazlık niteliğini taşımayan konutlar için

ihtiyacın geçici olacağı, geçici ihtiyaç için de tahliye karar verilerek kira sözleşmesinin sona erdirilemeyeceği kabul edilmektedir.

Kanaatimizce yazlık konut da asıl konutun uzantısı haline gelmiştir. Eğer kiralayan yazlık ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini sağlayamazsa yeni bir yazlık kiralamak zorunda kalacak, bu durum da kiralayanın mağdur duruma düşmesine sebep olabilecektir. Sonuç itibarıyla kiralayanın yazlık konut ihtiyacının gerçek ve samimi olduğunu, Yargıtay'ın neredeyse yerleşik içtihadı haline gelen uygulamasına katılmak en mantıklı ve adaletli çözüm yolu olarak kabul etmek gerekir.

## **2.2. KİRALAYANIN EŞİNE AİT KONUT İHTİYACI**

Medeni kanunun ilgili hükümlerinden kaynaklanan nedenlerden dolayı kiralayanın eşi için de konut ihtiyacı doğabilmektedir. Eşlerinin anlaşamaması sonucunda açılan boşanma davası devam ederken kiralayanın eşinin ayrı konutta oturmak istemesi veya mahkeme tarafından ayrılığa hükmedilmesi veyahut da eşin sağlık, ün ve iş gelişiminin tehlikeye düşmesi sebebiyle ayrı konutta yaşamak istemesi durumlarında da eşe ait konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabilir (Bilsel, 2010:3109-3126).

## **2.3. KİRALAYANIN ÇOCUKLARINA VE ALTSOY-ÜSTSOYA AİT KONUT İHTİYACI**

İhtiyacı nedeniyle tahliye davası açılacak hallerden bir diğeri de kiralayanın çocuklarının konut ihtiyacının ortaya çıkmasıdır. Kiralayanın bizzat kendisinin kirada oturması tahliye sebebi olarak kabul edildiği gibi kiralayanın çocuklarının da kirada oturması ihtiyaca dayalı tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir. Ergin olan çocuklar için de ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilir. Yargıtay'ın da desteklediği görüşü göre ergin çocuklar aileleri ile birlikte oturmaya zorlanamaz (Ünal, 2010: 1525-1544). Bunun gibi çocuğun nişanlı olması ve evlilik hazırlıklarını başlamış olması da tahliye sebebi olarak kabul edilmektedir (Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2005/11224 E, 2005/12202 K).

Mülga 6570 sayılı kanunda çocuk ibaresi geçtiği için ihtiyaca dayalı tahliye talebi sadece kiralayanın çocukları için geçerliydi, torunlar ise bu hükümden yararlanamıyordu. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte “çocuk” ibaresi yerine “altsoy” terimi kullanılması ile birlikte ortaya çıkmış olan olumsuz çözümler terk edilmiş oldu (İpek, 2012: 60-92). Mülga kanundan torunlar faydalanamadığı gibi babalar da faydalanamıyordu. Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmesi ile birlikte “üstsoy” terimi kullanılarak kiralayanın babası ve annesinin konut ihtiyacı da tahliye sebebi olarak kabul edilmiştir (Yavuz, 2012a: 302; Gümüüş, 2013: 422).

## **2.4. KANUN GEREĞİ BAKMAKLA YÜKÜMLÜ OLDUĞU DİĞER KİŞİLERE AİT KONUT İHTİYACI**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte 6570 Sayılı Kanundan farklı olarak kiralayanın kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılacağını hüküm altına alınmıştır (Çınar, 2008:113-136). Kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler ise TMK. m. 364'e göre belirlenecektir. TBK.'nın 350. maddesinde altsoy ve üstsoy açıkça ifade edildiği için, TMK. md. 364 hükmü kapsamında geriye sadece kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kardeşleri kalmaktadır ve bakmakla yükümlü olunan kardeşlerin zorunlu konut ihtiyacı nedeniyle de kira sözleşmesi sona erdirilebilecektir. Böylelikle kiralayan bakımından ihtiyaç iddiasının ileri sürüleceği kişiler genişletilmiş olmaktadır (Aydoğdu ve Kahveci, 2013: 599).



### 3. KONUT İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE DAVASININ AÇILMA ZAMANI

#### 3.1. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DAVA AÇMA SÜRESİ

Kiralayanın ileri süreceği nedenlerle kiralayanın açacağı tahliye davalarında davanın açılabilme süresiyle ilgili düzenlemeler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu md.350/2 ve md.351'de yerini bulmuştur. TBK. md. 350/2'ye göre, kiralayana konut ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açma imkanı getirilmiştir. Sonuç olarak kanun koyucu, konut ihtiyacına dayalı tahliye davalarında dava açılabilme süresinin kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olması haline göre ikili bir ayırımla hüküm altına almıştır (Ceran,2012: 93).

Konut ihtiyacına dayalı tahliye davalarında kira sözleşmesi belirli süreli ise kira sözleşmesinin sonu dava açma süresi olarak kararlaştırılmıştır. Bu açıdan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'ndaki hüküm, 6570 sayılı Kanunun 7.maddesindeki hükümlerle paraleldir ((Zevkliler ve Gökyayla, 2013: 343). TBK. 350. maddesindeki “*belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda,*” şeklindeki ifade, 6570 sayılı Kanun'un 7. Maddesinde “*kira akdinin hitamında*” şeklinde düzenlenmişti. Fakat kira süresi sona erdikten sonra ne kadar süre içerisinde tahliye davası açılabileceğine dair her iki maddede de bir hüküm mevcut değildir. Bundan dolayıdır ki TBK. 350/ 2 maddesindeki “*belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda,*” hükmü 6570 sayılı mülga kanun döneminde olduğu gibi İİK. md. 272 hükmü ile birlikte değerlendirilerek, belirli süreli kira sözleşmelerinde tahliye davalarının açılabilmesi süreyi ortaya koymak gerekecektir (Yavuz, 2012a: 303).

Kiralayanın davayı belirlenen sürenin bitiminden itibaren bir ay içinde açabilmesi için, önceden bir ihtarname göndermek zorunda değildir. Fakat yine de ihtarname göndererek kira süresi bitiminde konut ihtiyacı nedeniyle tahliye talep edeceği bildirmiş ise, bir aylık süre sona ermiş olsa dahi, kira süresi sona erdiği tarihten sonraki uzayan bir yıllık dönem sonuna kadar tahliye davası açabilecektir (Gümüş, 2013: 427). Yargıtay kararlarında da yerini alan bu uygulama TBK. 353. maddesinde de hüküm altına alınmıştır. İlgili hükme göre; kiralayan, dava açma süresini yazılı bir bildirimle birlikte bir yıl uzatabilecektir. Fakat kiralayan, kira sözleşmesi sona erdikten sonra konut ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açmadan ilk aya ait kira bedelini ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin alır ve TBK. md. 353 çerçevesinde yazılı bildirimde bulunmazsa tahliye davası açma imkanı kalmayacaktır (İnceoğlu, 2014: 340).

Yukarıda belirtilen süreler kamu düzenine ait olduğundan, hakim tarafından re'sen dikkate alınmak zorundadır. Bundan dolayı kiralayan ile kiracı arasında kira süresinin bitiminden önce dava açılabilmesi hususundaki anlaşmalar bir anlam ifade etmeyecektir (Aydoğdu ve Kahveci, 2013: 601).

#### 3.2. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DAVA AÇMA SÜRESİ

6098 sayılı Kanun'un 350. Maddesi 2. Fıkrasındaki hükme göre kira hukukundaki genel hükümlere göre kira sözleşmesinin feshindeki dönemlere ve bildirim sürelerine göre tespit edilecek olan tarihten başlayacak olan bir aylık sürede dava açarak kira sözleşmesinin, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından, sona erdirilebileceği hüküm altına almıştır (Reyna, 2012:103-115). Mülga 6570 sayılı Kanun'da bu konuda bir hüküm yoktu, fakat uygulama bu yönde ilerlemişti. 6098 sayılı Kanun'un 350/2 maddesine göre, kira hukukuna geçerli olan fesih dönemleri ve bildirim süreleri dikkate alınarak kira sözleşmesinin sona erme

tarihi tespit edilecek, kira sözleşmesini sona erdirebilmek için tespit edilen bu tarihten itibaren bir ay içinde dava açılacaktır.

## SONUÇ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda kiralayandan ve kiracıdan kaynaklı tahliye sebepleri şeklinde, 6570 sayılı Kanun'dan farklı bir şekilde ve sistematik yönden isabetli olarak, hüküm altına alınmıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte bu hususta düzenlenen önemli bir yenilik de ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesinin kiraya verenden kaynaklanan sebeplerin biri olarak düzenlenmesidir. 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin (b) bendindeki mesken kavramının yerine konut ve ihtiyaç kavramının yerine ise gereksinim kavramı tercih edilmiştir. Konut ihtiyaç duyan kişiler Türk aile yapısı da göz önünde bulundurularak, üstsoy, altsoy ve kiralayanın bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler de ihtiyacın türüne bakılmaksızın dahil edilerek daha geniş tutulmuştur.

TBK.351/1b.1 hükmünde kiraya verenin kendisi ve yukarıda ifade edilen kişiler için doğan gereksinimin gerçek ve samimi olması gerektiği, “kullanma zorunluluğu” ibaresinden anlaşılmaktadır. Bu anlama gelen bir ifade 6570 sayılı Kanunun 7/b hükmünde mevcut değildi; ancak hem doktrinde hem de uygulamada kabul edilmekteydi.

Tahliye davası açabilme sürelerine yönelik TBK. md.350 ile getirilen yeni düzenleme ile de belirsiz süreli olan kira sözleşmelerinde kira sözleşmesini fesih dönemlerini ve fesih bildirim sürelerini dikkate alarak sonlandırabilme imkanı getirilmiş olmasıdır. Ek olarak mülga 6570 sayılı kanunda açık bir şekilde düzenlenmemekle birlikte Yargıtay uygulamasıyla şekillenen tahliye davası açma süresi TBK.350. maddesinde, kira sözleşmesinin sona erme tarihinden itibaren bir ay içinde açılacağı, hüküm altına alınmıştır.

- Ayan, N. (2007). Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 2, 12-24.
- Aydoğdu, M- Kahveci, N. (2013).Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İleri Yayıncılık, İzmir.
- Aral, F; Ayrancı, H. (2015). Borçlar Hukuku Özel İlişkileri, 11.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Bilsel, D.(2010). İşyeri ve Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 84, Sayı:5, 3109-3126.
- Burcuoğlu, H. (1993). Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- Ceran, M. (2012). Kira Sözleşmesi Tahliye, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Çınar, Ö.( 2008). 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı:14, 113-136.
- Er, R. (1994). Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Eren, F. (2015). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Gümüş, M. A. (2013). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-1, 3.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- İnceoğlu, M. (2014). Kira Hukuku, Cilt 2, 1.Baskı, Oniki Levha Yayınları, İstanbul.
- İpek, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikle, TBB Dergisi, Sayı.102, 60-92.
- Reyna, Y.( 2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira ve Tahliye, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt:86, İstanbul, 103-115.
- Tunaboylu, M. (2006). Tahliye Davaları, 1.Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Ünal, C.(2010). Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenler, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 84, Sayı:3, 1525-1544.
- Yavuz, C.( 2012a). Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Yavuz, N.(2012b). Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Zevkliler, A.- Gökyayla, E.(2013). Borçlar Hukuku Özel İlişkileri, 12.Baskı, Ankara.
- Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2000/1413 E, 2000/1493 K., <http://www.legeshukuk.com>
- Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2013/2188 E., 2013/4985 K, <http://www.legeshukuk.com>
- Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2012/814 E, 2012/ 4701 K, <http://www.legeshukuk.com>
- Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2005/8261 E, 2005/9755 K, <http://www.legeshukuk.com>
- Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2012/814 E, 2012/4701 K, <http://www.legeshukuk.com>
- Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2006/9443 E, 2006/12237 K, <http://www.legeshukuk.com>

Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2011/8483 E, 2011/13576 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2002/1372 E, 2002/1582 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2005/11224 E, 2005/12202 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2004/763 E, 2004/1100 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1997/3645 E, 1997/3695 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1983/10116,E, 1983Y/10094 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1982/13059 E, 1982/13079 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1961/2434 E,1961/ 5435 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1995/7908 E, 1995/8072 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 1992/359 E, 1992/1137 K, <http://www.legeshukuk.com>  
Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2005/11224 E, 2005/12202 K, <http://www.legeshukuk.com>