

YENİDEN KİRALAMA YASAĞI (TBK m. 355)

Prohibition of Leasing Again (TOC Art. 355)

Utku SARUHAN¹

Geliş Tarihi: 21.05.2018

Kabul Tarihi: 13.09.2018

ÖZET

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 15. madde hükmünde düzenlenen Yeniden Kiralama Yasağı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinde kapsamlı değişikliklerle birlikte yer almıştır.

Kiracıyı koruyan bir hüküm olarak yeniden kiralama yasağı, kiralayandan doğan sebeplerden ötürü tahliye edilen kiracının, kiralananın boşaltılmasından itibaren üç yıllık süre boyunca haklı sebep olmaksızın, kiralananın kendisi dışında bir üçüncü kişiye kiralınması halinde son kira yılında ödediği kira bedelinden az olmamak üzere tazminat talep edebilmesine imkân tanır.

Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye durumunda, gereksinim sebebiyle tahliyeden farklı olarak, kiracıya kiralananı yeniden kiralaması için öncelik hakkı tanınmıştır. TBK m. 355/II hükmüne göre kiracının kiralananı yeni hali ve yeni kira bedeli ile kiralama hakkı vardır. Bu öncelik hakkı, kiralayanın kiracıya yapacağı yazılı bildirimden itibaren bir aylık sürede kullanılabilir.

Bu makalede, Yargıtay içtihadı ve doktrin çerçevesinde, yeniden kiralama yasağının unsurları, sonuçları ve kiracının haksız tahliyeden doğan zarar talebinin niteliği ve zarar kapsamına giren kalemler ile bu taleplerinin tabi olduğu zamanaşımı incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Türk Borçlar Kanunu, Kira Hukuku, Konut ve Çatlı İşyeri Kiraları, Yeniden Kiralama Yasağı, Haksız Tahliye

ABSTRACT

Prohibition of Leasing Again, which is regulated by Article 15 of abrogated Law numerated 6570 on Real Property Leases, takes place together with comprehensive amendments in Article 355 of the Turkish Code of Obligations numerated 6098.

As a provision that protects the tenant, the lease prohibitor allows the tenant who is vacate the lease to claim compensation not less than the rental price paid in the last lease year if the lease is rented to a third party outside the lease without justifiable reason for three years from the lease's vacation.

In case of evacuation due to reconstruction or zoning, unlike vacation due to necessity, the tenant is granted priority to re-lease. According to TCO Art. 355/II, the tenant is entitled to a new lease with a new price. This priority will be available for one month beginning with the lessor's written notification to the tenant.

In the article, the elements of prohibition of leasing again, the results and the statute of limitation of the claims and the items that fall under the scope of the damage and the claims are analyzed.

In this article, the elements and consequences of the lease, the nature of the damage claim arising from the unjust extraction of the tenant, and the items covered by the loss and the time limit for such claims are examined in the Court of Cassation's jurisprudence and doctrine.

Keywords: Turkish Code of Obligations, Tenancy Law, Residence and Roofed Work Places Leases, Prohibition of Re-Leasing, Unjust Vacation

¹ Avukat, Ankara Barosu, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Öğrencisi. E-posta: utkusaruhan@outlook.com.
ORCID ID: 0000-0003-3980-3647

GİRİŞ

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yeni hükümlerinden biri olan "Yeniden Kiralama Yasası", 355. maddede düzenlenmiş olup kiracıyı koruyan bir hüküm olarak yasa da yer almıştır. Hükme göre, kiralayandan doğan sebeplerden dolayı tahliye edilen kiracıya, tahliyesinden itibaren üç yıllık süre içerisinde haklı bir sebep olmaksızın kiralananın kendisi dışında bir üçüncü kişiye kiralınması halinde, son kira yılında ödediği kira bedelinden az olmamak üzere tazminat talep edebilme imkânı tanınmaktadır.

Çalışmamızda mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 15 ve 16. maddelerindeki cezai yaptırımların yürürlükte olduğu dönemden başlayarak Yargıtay içtihadı ve doktrin çerçevesinde, yeniden kiralama yasağının unsurları, sonuçları ve kiracının haksız tahliyeden doğan zarar talebinin niteliği ve zarar kapsamına giren kalemler ile bu taleplerin tabi olduğu zamanaşımı incelenecektir.

I. GENEL OLARAK YENİDEN KİRALAMA YASAĞI

Yeniden kiralama yasağı, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10. maddesiyle yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 15. maddesinde ve bu maddeye bağlı olarak cezai yaptırıma yer verilen 16. maddede düzenlenmekteydi. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesinde, yeni ihdas edilen maddelerden birisi olarak yeniden kiralama yasağı düzenlemesine yer verilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları başlıklı ikinci ayırımında konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi başlığı altında yer alan yeniden kiralama yasağına ilişkin hükümde, 6570 sayılı Kanun ile ciddi farklılıklar bulunmakta olup bunların başında 6570 sayılı Kanunun 16. maddesinde yer alan yasağa aykırı davranan kiralayana hapis ve para cezasına tabi tutan yaptırıma TBK'da yer verilmemesi gelir². Türk Borçlar Kanunu'nda özel hukuk ilişkilerinde cezai yaptırımlara yer verilmeme saikiyle hareket edilmesi neticesinde bu yaptırım yürürlükten kaldırılmıştır³. Yeni düzenlemede, bir medeni hukuk cezası olarak nitelendirilebileceğimiz, kiralayana bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere eski kiracıya ödemekle

² Yavuz, Cevdet; Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler (Yayına Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz – Faruk Acar – Burak Özen), 14. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2016, s. 348; Gümüş, Mustafa Alper; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt: I İsimli Sözleşmeler Teorisi / Satış / Mal Değişimi / Bağışlama / Kira / Kullanım Ödücüsü / Tüketim Ödücüsü / Genel Hizmet Sözleşmesi, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 340.

³ Yavuz, Nihat; Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2010 (Kira Hukuku), s. 723.

yükümlü kılındığı tazminat talebi, yeniden kiralama yasağının yaptırımı olarak belirlenmiştir⁴.

Yeniden kiralama yasağı, kiralayandan kaynaklanan sebeplerle boşaltılan konut veya çatılı işyerinin, kiralayanın haklı bir sebebinin bulunmaması şartına bağlı olarak boşaltılma tarihinden itibaren üç yıl geçmedikçe eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralanmamasını ifade eder. Kiralayan bu duruma aykırı davranırsa eski kiracıya son kira yılında ödenmiş olan kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

Yasağın konusunu oluşturan eylem, kiralananın eski kiracıdan başka bir üçüncü kişiye kiraya verilmesidir⁵. Tahliye sağlandıktan sonra kiralananın kullanılmadan boş tutulması⁶ ya da karşılıksız kullanılması⁷ yeniden kiralama yasağına aykırılık oluşturmaz.

TBK m. 355'te yer verilen yeniden kiralama yasağının kendi içinde iki farklı yaptırımı içerdiğini söylemek mümkündür. İlk olarak, gereksinim ya da yeniden inşa ve imar faaliyeti sebebiyle boşaltılması sağlanan kiralananın üç yıl boyunca haklı sebep bulunmadığı sürece bir üçüncü kişiye kiralanması yasaklanmaktadır. Bu durum kiralayanı, kiralananı bir üçüncü kişiye kiralama

⁴ Gümüş, s. 340; İnceoğlu, M. Murat; Kira Hukuku, Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014, s. 541.

⁵ Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986; Yarg. 4. HD. E. 2000/10728 – K. 2001/1869 T: 22.2.2001 Karşı Oy Yazısından “Eldeki bu dava da, sorumluluğu düzenleyen 6570 sayılı Yasanın 15. maddesi haksız tahliyeyi değil, tahliyeden sonra kiraya vermeyi bir sorumluluk ögesi olarak kabul etmiştir. Davalı, davacıyı haksız ve kötü niyetle tahliye ettirmiş olabilir. Ancak bu onun sorumluluğu için yeterli değildir. Sorumluluk için bu yeri yeniden kiraya vermelidir.” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 13.11.2017)

⁶ Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986 “... tahliye edilen yerin boş bırakılması hali için özel bir kural getirmemiştir. Dairenin, esas: 1984/5291, karar: 1985/6931 sayılı ve 25/09/1984 günlü kararında da belirtildiği gibi kanun koyucunun açık ve sınırlı bir biçimde hukuka aykırı kabul ederek oluşturduğu sorumluluğun kapsamı Medeni Kanunun 1. maddesindeki kanun boşluğu kural ile doldurulamayacağı gibi, özel yasa hükmünde yasaklanmamış olması karşısında aynı Kanunun 2. maddesindeki hükmüne dayanılarak kiralananın boş bırakılmasının doğruluk ve güven kurallarına aykırı olduğu da kabul edilemez.” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 21.09.2017).

⁷ Yavuz, Nihat; Kira Hukuku, s. 741; Akçığit, Ercan; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2012, s. 217; İnceoğlu, s. 536; Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986 “... tahliye edilen yerin boş bırakılması hali için özel bir kural getirmemiştir. Dairenin, esas: 1984/5291, karar: 1985/6931 sayılı ve 25/09/1984 günlü kararında da belirtildiği gibi kanun koyucunun açık ve sınırlı bir biçimde hukuka aykırı kabul ederek oluşturduğu sorumluluğun kapsamı Medeni Kanunun 1. maddesindeki kanun boşluğu kural ile doldurulamayacağı gibi, özel yasa hükmünde yasaklanmamış olması karşısında aynı Kanunun 2. maddesindeki hükmüne dayanılarak kiralananın boş bırakılmasının doğruluk ve güven kurallarına aykırı olduğu da kabul edilemez.” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 21.09.2017).

konusunda sınırlı süreli bir yasaklamaya tabi tutmaktadır⁸. İkinci açıdan, yeniden kiralama yasağına aykırı davranan kiralayan, eski kiracısına tazminat ödemekle yükümlü kılınmaktadır⁹. Kiralayan yeniden kiralama yasağına aykırı davranışta bulunduğu eski kiracının son kira yılında ödemiş olduğu kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödeme yaptırımına tabi tutulmuştur.

Yeniden kiralama yasağı, konut ve çatılı işyeri için kurulan kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmakta olup, diğer kira ilişkilerinde yeniden kiralama yasağı hükümleri uygulanamaz.

TBK m. 354 hükmünde belirtildiği üzere, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın dava yoluyla tahliyesine yönelik dava sebepleri kanunda belirtilen sebeplerle sınırlandırılmıştır¹⁰. Nispi emredici nitelikteki bu hükümlerle kiracının kiralananı kolayca çıkarılmasının önlenmesi ve kiracının korunması amaçlanmış olup, bu hükümlerde kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz¹¹.

Yeniden kiralama yasağı, kiralayandan kaynaklanan sebepler neticesinde kiracının tahliye edilmiş olması sonrası uygulama alanı bulan bir hükümdür. Nisbi emredici bir hüküm olarak yeniden kiralama yasağının, kiralayanın kiralananı daha yüksek bir kira bedeliyle bir üçüncü kişiye kiralamasını engelleme ve bu konuda hakkın kötüye kullanılmasını önleme gayelerini taşıdığı açıktır¹².

Yeniden kiralama yasağı, kiralanan taşınmazın, kiralayanın gereksinimi sebebiyle tahliyesi (TBK m. 350/I), yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliyesi (TBK m. 351) ile yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılmasının sağlanması durumları sonucunda (TBK m. 350/II) üç farklı tahliye sebebiyle ortaya çıkabilir.

⁸ Aydemir, Efrail; Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2016, s. 294.

⁹ Aydemir, s. 295.

¹⁰ Konut ve çatılı işyerleri kiralalarında kiralayandan kaynaklanan tahliye sebepleri açısından; kiralayanın gereksinimi (TBK m. 350/I b. 1), kiralananın yeniden inşa ve imarı (TBK m. 350/I b. 2) ile kiralananı edinen yeni malikin gereksinimi (TBK m. 351) olmak üzere kanunda üç farklı tahliye imkânına yer verilmiştir

¹¹ Gümüş, s. 339; Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 725; Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 10. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 300; 04.07.2012 tarih ve 6353 sayılı Kanununun 53. maddesiyle değiştirilen 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. maddesi hükmü gereğince, tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin taraf olduğu işyeri kiralalarında TBK m. 354 hükmü 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıllık süre boyunca uygulanmayacaktır. TBK m. 355 hükmünde yasağa konu olabilecek tahliye sebeplerinin sınırlı olarak sayılması sebebiyle, yazılı tahliye taahhüdü sebebiyle tahliye edilen kiracının yeniden kiralama yasağına başvurması mümkün değildir. Aydoğdu, Murat / Kahveci, Nalan; Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 666; İnCEOğlu, s. 534.

¹² İnCEOğlu, s. 534.

II. GEREKSİNİM SEBEBİYLE TAHLİYE SONRASI YENİDEN KİRALAMA YASAĞI (TBK M. 355/I)

A. Gereksinim Sebebiyle Tahliye ve Sonuçları

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin kiralananı duyduğu gereksinim sebebiyle devam eden kira sözleşmesini sonlandırmasına iki farklı şekilde imkân tanınmıştır.

İlk olarak kiralayanın kendisi ve yakınlarının konut ve işyeri gereksinimlerini karşılamak için kiralananı dava yoluyla tahliye ettirmesine TBK m. 350/I hükmünde yer verilmiştir. İkinci bir tahliye imkânı olarak TBK m. 351'de kiralananı sonradan edinen yeni malikinin yine kendisi ve yakınlarının gereksinimi sebebiyle kiralananı tahliye ettirebilmesi için özel bir hak tanınmıştır¹³.

Gereksinim sebebiyle tahliye talebi, dava yoluyla kullanılması gereken, kira ilişkisini sona erdiren bozucu yenilik doğuran hak niteliğindedir¹⁴. Kiralananın gereksinim sebebiyle tahliyesine yönelik açılan davada verilen karar, kira sözleşmesini sona erdiren bir karar olması itibarıyla bir tespit hükmü değil, yenilik doğuran nitelikte bir karardır¹⁵.

1. Kiraya Veren Kendisi ve Yakınları İçin Duyduğu Gereksinim Sebebiyle Tahliye (TBK m. 350/I)

TBK m. 350'de düzenlendiği üzere kiralayan; kendisi, eşi, alt ve üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için kiralananı konut ya da işyeri olarak kullanma gereksinimi bulunduğu takdirde, kira sözleşmesi belirli süreli kira sözleşmesi ise belirlenen sürenin sonunda; kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesi ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve yazılı fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı tahliye davası ile sona erdirebilmektedir¹⁶.

¹³ Bkz. II – A – 2. Yeni Malikin Gereksinimi (TBK m. 351), s. 5

¹⁴ Yavuz, s. 343; Doğan, Murat; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s. 95.

¹⁵ Doğan, s. 95; Gümüş, s. 338; Yarg. 3. HD. E. 2007/13778 – K. 2007/17232 T:15.11.2007 “...Sözleşme dava sonucunda verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ermektedir (Yargıtay 3. HD., 23.03.1998, 1577/3035; 05.04.2001, 1939/4178). Bu bakımdan tahliye ilamı inşai (kurucu) niteliktedir ve haksız işgal tazminatına anılan kararın kesinleşmesinden sonra hükmetmek gerekir.” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T. 20.11.2017); Tahliye kararının tespit hükmünde bir karar olduğuna işaret eden aksi yönde karar bkz. Yargıtay Ceza Genel Kurulu E. 7/299 – K. 104 T: 18.02.1985, Erdoğan, Celal; Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 2000, s. 1299.

¹⁶ Eren, Fikret; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 414; Aral/Ayrancı, s. 301; Yavuz, s. 348; Acar, Faruk; Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299 – 326), Beta Basım Yayın, 3. Baskı, İstanbul 2016, s. 102 – 103.

Gereksinim sebebiyle tahliyeyi malikin yanı sıra, kira konusu taşınmaz üzerinde intifa veya oturma hakkı sahibi olanlar ile alt kiraya veren alt kiracı talep edebilir¹⁷. Kiralananın paylı mülkiyete tabi olması halinde, TMK m. 691/I ve m. 702/II hükümleri uyarınca pay ve paydaş çoğunluğunun kararı ile; kiralananın elbirliği mülkiyet halinde olması durumunda ise ortakların oybirliği ile alacağı kararla tahliye davası açılabilir¹⁸.

Gereksinim sebebiyle tahliye davasının açılabilmesi için şu üç şartın bir arada bulunması gerekir.

- Bu şartlardan ilki, kiraya verenin kendisi eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için kiralananı konut veya işyeri olarak kullanma gereksiniminin mevcut olmasıdır. Kanunda gereksinimi olabilecek kişiler özel olarak sayıldığından bunlar dışındaki kişilerin gereksinimi için bu talepte bulunulamaz¹⁹. Altsoy; kiraya verenin çocukları, torunları ve onların altsoyu ile kiraya verenin evlatlığını içine alırken; üstsoy, kiraya verenin babası, annesi ve onların babaları ve annelerini de kapsar²⁰. Kanunda yer alan kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişiler kavramı, TMK m. 364'te belirtildiği üzere kiraya verenin yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek olan üstsoyu ve altsoyu ile kardeşlerini içine alır²¹.

Kamu ya da özel hukuk tüzel kişileri de kendi işyeri gereksinimleri için tahliye talep edebilirler²².

- Kiraya verenin gereksinim sebebiyle tahliye talebi gerçek ve samimi olmalıdır²³. Yargıtay içtihatları ile oluşan bu şart, kiraya verenin, kiralananı daha yüksek bedelle kiralamak için kiracıyı tahliye ettirmesini engellemek amacıyla ortaya çıkmıştır²⁴. Gerçek ve samimi bir tahliye talebinin varlığı olayın şartlarına göre değerlendirilmelidir. Aile konutu ihtiyacı, memuriyet,

¹⁷ Eren, s. 415; Doğan, s. 95; Gümüş, s. 349; Yarg. 4. HD. E. 2000/10728 – K. 2001/1869 T: 22.2.2001 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 05.10.2017).

¹⁸ Doğan, s. 96; Akgün Akay, Merve; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2017, s. 77.

¹⁹ Eren, s. 414; Akgün Akay, s. 77.

²⁰ Eren, s. 414; Gümüş, s. 349; Yavuz, s. 349.

²¹ Aral/Ayrancı, s. 301; Gümüş, s. 349; Yavuz, s. 350.

²² Eren, s. 415; Yarg. 6. HD. E. 2009/2483 – K. 2009/7327 T: 17.9.2009 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 12.09.2017); Güler, Ali Alev, "6570 Sayılı Kira Kanununun 15 - 16 Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar", Ankara Barosu Dergisi Yıl: 1978 Sayı:4, s. 632 – 635, s. 633; Yargıtay 4. Hukuk Dairesi 2001 yılında verdiği bir kararında işyeri vergi kayıtlarının annesi üzerine olması sebebiyle haksız tahliyeden doğan zarara ilişkin tazminat davası reddedilen davacının temyiz başvurusu üzerine kararı bozmuştur. Yarg. 4. HD. E. 2001/4600 – K. 2001/9050 T: 04.10.2001 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 24.01.2018).

²³ Aral/Ayrancı, s. 302; Gümüş, s. 348; Yavuz, s. 350.

²⁴ Eren, s. 415; Aral/Ayrancı, s. 302; Yavuz, s. 350.

emeklilik, kiraya verenin kirada veya bir yakınının evinde oturması, kiralayanın sağlık durumu gerektirmesi, kiralayanın kendisinin oturduğu taşınmazın alan olarak gereksinimini karşılamaması, kiralananın ekonomik açıdan daha elverişli olması gibi durumlar haklı bir gereksinim olarak değerlendirilmektedir²⁵.

• Tahliye davasının, kira sözleşmesi süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerekmektedir²⁶. Kira sözleşmesinin süresi bitmeden önce tahliye için bir ihtarda bulunulmasına gerek yoktur²⁷. Kiraya veren sürenin sona ermesinden önce kiracıya tahliye konusunda bir ihtarda bulunarak sözleşmeyi sona erdirmeye niyetini belirtilirse, bir aylık süre geçmiş olsa da dava açılabilir²⁸. Birden fazla kiraya verenin bulunduğu durumlarda, bunlardan birinin gerçekleştirdiği bildirim hukuken geçerlidir²⁹.

2. Yeni Malikin Gereksinimi (TBK m. 351)

Kira sözleşmesi devam ederken bir üçüncü kişi, kiralanan taşınmazın mülkiyetini miras, kamulaştırma, cebri icra, satış veya bağışlama yoluyla edinebilir³⁰. Bu edinme kira sözleşmesini varlığını etkilememekle birlikte, yeni malikin kiralanan gereksinim duyması halinde TBK m. 351'deki şartlar dâhilinde tahliye talebi dava yoluyla ileri sürülebilir.

Taşınmazı sonradan edinen kişi, önceki malikin gereksinimine dayanarak tahliyeyi isteyemez³¹. Yeni malikin TBK m. 351 hükmü uyarınca tahliye yoluna başvurabilmesi şu üç şartın bir arada bulunmasına bağlıdır.

• Yeni malik, kendisi, eşi, üst soyu, altsoyu ve TMK m. 364 gereğince bakmakla yükümlü olduğu kişiler için kiralananı konut veya işyeri olarak kullanma gereksinimi içinde olmalıdır³². Bu gereksinim içindeki yeni malik kira sözleşmesini tahliye davası ile sona erdirebilir.

• Yeni malikin gereksinim sebebiyle tahliye talebi, gerçek ve samimi bir talep içermelidir³³.

²⁵ Eren, s. 415; Aral/Ayrancı, s. 302; Yavuz, s. 349.

²⁶ Aral/Ayrancı, s. 304; Gümüş, s. 349; Yavuz, s. 350.

²⁷ Eren, s. 418; Yavuz, s. 350.

²⁸ Eren, s. 418; Yavuz, s. 350.

²⁹ Yarg. 6. HD. E. 2007/8520 – K. 2007/10604 T: 09.10.2007 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.:20.11.2017).

³⁰ Eren, s. 418; Gümüş, s. 353; Akgün Akay, s. 119.

³¹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 1984/12-499 – K. 1986/302 T: 26.03.1986 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 20.11.2017).

³² Eren, s. 41; Yavuz, s. 352.

³³ Yarg. 3. HD. E. 2017/3079 – K. 2017/7359 T: 17.5.2017 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 23.11.2017). Bkz. Dipnot 23, 24, 25 ve ilgili metin.

• Yeni malik kiralananın mülkiyetini edindiği tarihten itibaren bir ay içerisinde kiracıya yazılı bildirimde bulunmalı³⁴ ve en geç altı ay sonrası için kiralananın boşaltılmasını talep etmelidir. Bu altı aylık süre kiralananın mülkiyetinin devrinden itibaren, edinme günü dahil olacak şekilde başlar³⁵. TBK m. 351/II hükmüne göre, mülkiyetin kazanıldığı anda sözleşmenin bitimine altı aydan az bir süre kalmış ise yeni malik altı ay beklemeden tahliye davası açabilir³⁶. Yine aynı fıkra hükmü gereğince bir aylık süreyi geçirerek ihtar ve tahliye hakkını kaybeden yeni malik sözleşme süresinin bitimini bekleyerek, bitimden itibaren bir aylık süre içerisinde tahliye davası açarak sözleşmeyi sona erdirebilir³⁷.

Kiralayan, kiracıyı tahliye ettirmek amacıyla kiralananı bir üçüncü kişiye muvazaalı olarak devredebilir. Taşınmazı devralan üçüncü kişi gereksinim sebebiyle tahliye hükümlerine dayanarak kiracıdan kiralananı boşaltmasını talep edebilir. Bu durumda kiracının muvazaanın tespitine ilişkin olarak dava açması ve bu dava neticesinde muvazaalı devir işlemi ispat etmesi gerekmektedir³⁸. Muvazaalı devir konusunun tahliye davası içerisinde ileri sürülmesinde Yargıtay, davanın taşınmazın aynı ile ilgisi olmadığından hareketle, muvazaalı işlemin ispatlanmasını dava konusu olarak kabul etmemektedir³⁹.

TBK m. 355 hükmünde yeniden kiralama yasağının temelini oluşturan tahliye sebepleri olarak gereksinim ve yeniden inşa sebepleriyle tahliyeye yer verilmiştir. Hükümde yer verilen gereksinim kavramının, kiraya verenin kendisinin ve yakınlarının gereksinim sebebiyle tahliyesinin (TBK m. 350/II) yanı sıra TBK m. 351'de düzenlenen yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliyeyi de içine aldığı kabul edilmesi gerektiği kanısındayız⁴⁰.

³⁴ Bu yazılı bildirim kiracının hâkimiyet alanına bir ay içinde ulaşmış olması şartını arayan bir Yargıtay Kararı Yarg. 6. HD. E. 2011/6973 – K. 2011/10939 T: 17.10.2011 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 05.10.2017); Eren, s. 419; Aral/Ayrancı, s. 304.

³⁵ Yarg. 6. HD. E. 2015/11227 – K. 2016/4220 T: 30.5.2016 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 03.10.2017)

³⁶ Eren, s. 419; Yavuz, s. 353.

³⁷ Eren, s. 419; Aral/Ayrancı, s. 304; Yavuz, s. 353.

³⁸ Ertuğrul, Meltem; Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi Sayı: 2014/4, s: 543 – 578, s. 566; Yavuz, Nihat, s. 1105 – 1109.

³⁹ Yavuz, Nihat, s. 1106; YHGK. E. 119 – K. 775 T: 02.07.1982; YHGK. E. 6-580 – K. 640 T: 19.12.1990; YHGK. E. 1996/6-28 – K. 1997/244 T: 26.3.1997; Yarg. 6. HD. E. 1988/16926 E. – K. 1989/995 T: 27.1.1989.

⁴⁰ Aynı görüşte, Akyiğit, s. 210; Yavuz, s. 347; Eren, s. 420; Ceran, Mithat; Kira Sözleşmesi, Tahliye, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 118.

B. Gereksinim Sebebiyle Tahliye Sonrası Yeniden Kiralama Yasağının Unsurları

Gereksinim sebebiyle tahliye sonrası yeniden kiralama yasağı hükmüne başvurulabilmesi için kiralayanın ya da kiralananı sonradan edinen yeni malikin, kiralananın boşaltılmasını sağlamasından itibaren üç yıl içerisinde haklı bir sebebi olmaksızın eski kiracısı dışında bir üçüncü kişiye kiralaması gerekmektedir.

1. Kiralananın Gereksinim Sebebiyle Boşaltılması

TBK m. 355/1 hükmünde “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında...*” ifadesine yer verilmekle, yeniden kiralama yasağı hükümlerine başvurulabilmesi için kiralananın gereksinim sebebiyle tahliye edilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu hükümle kiralananın boşaltılmasının icra kanalıyla yapılmasının gerekli olmadığı vurgulanarak 6570 sayılı Kanun’da yer alan maddelerden ortaya çıkan tartışmalar sonlandırılmaya çalışılmıştır⁴¹.

Yargıtay içtihadında, bu konuda yıllar içerisinde pek çok farklı içtihat ortaya çıkmakla beraber, 6570 sayılı Kanun döneminde yeniden kiralama yasağının uygulanabilmesi için eski kiracının tahliye davası neticesinde icra kanalıyla tahliye edilmesi gerekliliği aranmaktaydı⁴². Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle kiralananın boşaltılmasına ilişkin mahkeme kararı ve icra yoluyla tahliyeyi arayan eğilimler esnetilmekle birlikte Yargıtay içtihadında halen yeniden kiralama yasağı hükümlerinin uygulanabilmesi için mahkemece verilmiş tahliye kararı neticesinde kiralananın boşaltılmış olması aranmaktadır⁴³.

⁴¹ Doğan, s. 104; İnceoğlu, s. 535; 6570 sayılı Kanunun 15. maddesinde “*tahliye ettirdiği gayrimenkulü*” ifadesine yer verilmekteyken, 6098 sayılı TBK’nın m. 355/2 fıkrasında “*boşaltılması sağlanan taşınmazlar*” ifadesi kullanılmıştır. Eski ifade, mahkeme kararı ve icra yoluyla tahliye edilme gerekliliğinin aranması gerektiği anlamını vermektedir. Yeni ifade ile bu hususta anlam kargaşasına yer açmayacak şekilde net bir anlatım tercih edilmiştir. Madde gerekçesinde yer alan “*Kiraya verenin kanunda öngörülen sebeplerden birine dayanarak aldığı mahkeme kararını uygulatmak suretiyle*” ifadesi doktrinde mahkeme kararının gerekliliğinin savunulmasına yol açmıştır. Bkz. Ruhi, Ahmet Cemal; Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku II. Cilt, 1. Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara 2011, s. 1494.

⁴² Yargıtay’ın oldukça eski tarihli içtihatlarında cebri icra yoluyla tahliye edilmiş olma zorunluluğu aranmaktaydı, Yargıtay içtihadında istikrarlı olmamakla birlikte, bu zorunluluk 80’li yıllardan sonra esnetilmiştir. Bkz. Güler, Ali Alev, “*6570 Sayılı Kira Kanununun 15-16 Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar*”, Ankara Barosu Dergisi Yıl: 1978 Sayı: 4, s. 632 – 635; Makaledeki ilgili karar Yarg. 7. CD. E. 1978/694 – K.1978/1832 T: 23.3.1978; Yargıtay Ceza Genel Kurulu’nun 6570 sayılı Kanun dönemindeki E. 1979/7-46 – K. 1979/122 T: 12.03.1979 tarihli içtihadında cebri unsurunun icra emrinin kiracıya tebliği ile oluştuğuna karar vermiştir (Sinerji İçtihat Arama Motoru E.T.: 01.02.2018).

⁴³ Yarg. 4. HD. E. 2002/11390 – K. 2003/3230 T: 20.3.2003 “*Somut olayda davalı tarafından davacıya gönderilen ihtarnamede davacının kiracı olarak bulunduğu yerin kendisi tarafından kullanılacağı, bu nedenle boş olarak teslim edilmesini istediği görülmektedir.*”

Doktrinde yeniden kiralama yasağının uygulanması için, kiralananın mahkeme kararı veya cebri icra yoluyla boşaltılmasının gerekip gerekmediği noktasında farklı görüşler ortaya konmuştur.

6570 sayılı Kanun döneminden izler taşıyan bir yaklaşımda, yeniden kiralama yasağı hükümlerinin uygulanması için mahkemece verilmiş bir tahliye kararı ve cebri icra yoluna başvurulmuş olması gerektiği ileri sürülmektedir⁴⁴. Bu görüş, madde gerekçesinde “mahkeme kararı” ifadesine yer verilmesinden hareketle, kiracının tahliyesine yönelik zorlayıcı bir unsurun bulunmasını yeniden kiralama yasağının uygulanması için gerekli görmektedir⁴⁵.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nu ile popülerlik kazanan modern yaklaşımda, kanunda belirtilen sebeplerden ötürü kiralananın boşaltılması talebinde bulunan kiralayanın yapacağı bildirim neticesinde kiralananı kendiliğinden boşaltan kiracının da yeniden kiralama yasağına başvurabileceği ileri sürülmektedir⁴⁶. Türk Borçlar Kanunu’nda cezai hükümler yerine tazminat yaptırımına yer verilmiş olmasından hareketle, mahkeme kararı veya cebri icra

Davalının bu ihtarı, yukarıda açıklanan yasa hükmüne dayanmaktadır. Bu nedenle davacının bu ihtarnameye değer vermesi ve gereğini yerine getirmesinde hukuka uygunluk bulunmaktadır. Bunun için ayrıca bir dava açılması gerekmez. Aksi halde, yasa hükmüne uymayı gerekli gören kişinin, uymayıp dava yolunu seçenlere karşı korunması gerektiği düşünülebilir. Kaldı ki 6570 Sayılı Yasanın 15. maddesinde yukarıda açıklanan maddede belirtilen nedenle boşalttığı taşınmazın mücbir bir neden olmaksızın başka birine kiralayamayacağı öngörülmüştür...” Aynı yönde diğer kararlar, Yarg. 4. HD. E. 2004/7947 – K. 2005/4436 T: 26.4.2005; Yarg. 4. HD. E. 2006/7151 – K. 2007/5305 T: 19.4.2007 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 12.09.2017); Oldukça eski bir Yargıtay kararında da kiralayanın ileri sürdüğü tahliye sebebine inanarak taşınmazı herhangi bir mahkeme kararı olmaksızın boşaltan kiracının da yeniden kiralama yasağının sağladığı korumadan yararlanacağına hükmedilmiştir. Yarg. 3. HD. E. 4411 – K. 3996 T: 15.7.1959, Er. s. 78’den naklen. Yargıtay yakın tarihli bir kararında TBK m. 355’in gerekçesine dayanarak tahliyenin mahkeme kararına dayanması gerektiğine ilişkin hüküm kurmuştur, Yarg. 6. HD. E. 2014/9261 – K. 2015/6839 T: 2.7.2015 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 23.11.2017); İhtarname çekilmesi neticesinde kiracının taşınmazı boşaltması halinde tazminat talebi süremeyeceğine ilişkin Yargıtay içtihadı için Bkz. Yarg. 6. HD. E. 2014/9261– K. 2015/6839 T: 02.07.2015; Yarg. 6. HD. E. 2015/6530 – K. 2015/10458 T: 26.11.2015, Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 02.07.2018), İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi Esas: 2017 / 211 Karar: 2017 / 307 Karar Tarihi: 21.02.2017 (E.T.: 02.07.2018); Tahliye davası kesinleşmeden kiralananı boşaltan kiracının tazminat talebinde bulunamayacağına ilişkin Yarg. 3. HD. E. 2017/2128 – K. 2017/9915 T: 13.06.2017 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 02.07.2018)

⁴⁴ Ceran, s. 118; Er, s. 78; *Uygur*, bu görüştekilerden farklı olarak tahliye için mahkeme kararının verilmiş olmasını yeterli görmekle beraber, cebri icra kanalıyla tahliyenin hükmün uygulanması için gerekli olmadığını savunmaktadır. *Uygur, Turgut; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt II, 2. Baskı, Seçkin Kitabevi, Ankara 2013, s. 1862.*

⁴⁵ Ceran, s. 118; Er, s. 78.

⁴⁶ Akyiğit, s. 214; Aydoğdu/Kahveci, s. 667; İncooğlu, s. 535 – 536; Kırmızı, Mustafa; 6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, 2. Tıpkı Bası, Bilge Yayınevi, Ankara 2014, s. 555; Ruhi, s. 1494.

ile kiracının tahliye edilmesi gerekliliğine yer olmadığı savunulmaktadır. Buna ek olarak kiralanan mahkeme kararı veya cebri icra yoluyla tahliye edildiği takdirde, vekâlet ücreti ve yargılama giderleri ile karşı karşıya kalacak olan kiracının, kiralananı kendiliğinden boşaltmasının cezalandırılmayacağı ileri sürülmektedir⁴⁷. Eski kiracının, kiralayanın ihtarnamesi neticesinde kiralananı kendi iradesiyle boşaltması⁴⁸ ya da tahliye davasını kabul ederek icra takibi aşamasına geçilmeden evi boşaltması halinde de, yasağa aykırı davranan kiralayanın yaptırımına karşı karşıya kalacağı kabul edilmiştir⁴⁹. Kiralayanın kiracıya yapacağı bir bildirim ile kiralananı tahliye etmesini yeniden kiralama yasağının uygulanması için yeterli görmektedirler⁵⁰.

Kanaatimizce dava veya icra yoluyla kiracıya karşı işlem başlatılması durumunda, karşı vekâlet ücreti ve yargılama masraflarını ödeme yükümlülüğü doğacak olması sebebiyle, mahkeme kararı ya da icra yoluyla tahliye edilmeden kiralananı boşaltan kiracının yeniden kiralama yasağından doğan tazminat talebini ileri sürmesi hukuka uygundur.

2. Haklı Sebep Bulunmaması

Haklı sebep, yeniden kiralama yasağının bir istisnası olarak, kiraya verene yeniden kiralama yasağına tabi olmadan kiralananı bir üçüncü kişiye kiralama olanağı tanır⁵¹.

Mülga 6570 sayılı Kanunun 15. maddesinde haklı sebep yerine mücbir sebep ifadesi kullanılmaktaydı. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer verilen haklı sebep, mücbir sebep kavramına kıyasen daha geniş bir anlama karşılık gelmektedir. Bu sayede kiraya verenin kiralananı üçüncü kişiye kiralama olanağı genişletilmiştir⁵². Mücbir sebep, anlam olarak tarafların iradeleri dışında gelişen olayları ifade etmekte olup⁵³, insani olguları ve somut olay şartlarını da dikkate alan haklı sebep ifadesi daha doğru bir kavram olarak

⁴⁷ Tandoğan, Haluk; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri Cilt I/2, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 267; Doğan, s. 103; Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 741; İnceoğlu, s. 535; Aydoğdu/Kahveci, s. 667; Akyiğit, s. 214.

⁴⁸ Konu hakkındaki tartışmalar için bkz. Akyiğit, s. 213 – 214; Doğan, s. 103; Tandoğan, s. 267.

⁴⁹ 6570 sayılı Kanun döneminde verilen bir Yargıtay içtihadında kiracı ve kiralayan arasında kiralananın tahliyesine ilişkin protokol yapılmasının kiracının tazminat talebini ortadan kaldırmayacağına ilişkin Bkz. Yarg. 4. HD. E. 2008/5839 – K. 2009/548 T: 19.01.2009 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T. 24.01.2018); Tandoğan, s. 267; Kırmızı, s. 559

⁵⁰ İnceoğlu, s. 535; Aydoğdu/Kahveci, s. 667; Akgün Akay, s.94.

⁵¹ Ruhi, s. 1494; Aydoğdu/Kahveci, s. 665; Kırmızı, s. 555; Akgün Akay, s. 92; Erzurumluoğlu, Erzan; Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 113.

⁵² Yavuz, s. 347; Akyiğit, s. 211; İnceoğlu, s. 536.

⁵³ Eski kanundaki mücbir sebep ifadesini kiralayanın önceden öngöremeyeceği ve önlemeyeceği olaylardan kaynaklanan kusursuz imkânsızlık durumu içerisinde olmasıyla bağdaştırılan yaklaşım için bkz. Tandoğan, s. 266; Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 01.09.2017)

madde hükmünde yer almıştır⁵⁴.

Yeniden kiralama yasağında haklı sebebin bir istisna oluşturabilmesi için haklı sebebin kiralananın boşaltılması aşamasında değil, kiralananın üç yıl içerisinde eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralanmış olmasında varlığı gerekmektedir⁵⁵.

Haklı sebebin, kiraya verenin kusuru olmaksızın ortaya çıkan, kiraya verenin kiralananı henüz üç yıl geçmeden kiralamasını haklı kılan durumları karşıladığını kabul etmek mümkündür⁵⁶. Haklı sebebe örnek olarak oğlunun ihtiyacı için kiralananın boşaltılmasını sağlayan kiralayanın, oğlunun göreve gönderilmesi ya da askere alınması gibi sebeplerle kiralananı kullanamamasından ötürü bir üçüncü kişiye kiralaması olabilir⁵⁷. Yine aynı şekilde kiracının başka bir yere göç etmesi veya kiralayanın kusuru olmaksızın gereksinim sebebi ortadan kalkmış ise, haklı sebebin gerçekleştiğinden söz edilebilir⁵⁸. Haklı sebepler, kiracının bir başka şehre taşınması, ölmesi gibi kiracıdan kaynaklı sebeplerden de ortaya çıkabileceği gibi, kira konusu taşınmazın yok olması, kamulaştırılması gibi sebepler neticesinde de ortaya çıkabilir⁵⁹.

Kanunda haklı sebep teşkil eden durumlar tek tek sayılmamakla birlikte; haklı sebebin varlığını hâkim, somut olaydaki durum ve koşullar içerisinde değerlendirecektir⁶⁰.

⁵⁴ Kırmızı, s. 557; Erzurumluoğlu, s. 113.

⁵⁵ Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 23.11.2017)

⁵⁶ Akyiğit, s. 211; Doğan, s. 99; Tandoğan, s. 265 – 266; Yarg. 6. HD. E. 2015/7078 – K. 2016/2653 T: 04.04.2016 “Yasa maddesinde bahsedilen haklı sebep, kiracının kiralananı tahliyesi sağlandıktan sonra üç yıl süreyle kiralananı başkalarına kiraya verme yasağının bir istisnasıdır. Mahkemenin haklı sebep olarak kabul ettiği kiralananın orta duvarı kaldırılmadığından ihtiyaçta kullanılamaması olgusu kiralayandan kaynaklanan bir sebep olup, kiracının kiralananı yeniden kiralamasına engel teşkil etmez. Kiracıdan kaynaklanan bir sebeple kiracının tekrar kiralamasının olanaksız hale gelmesi veya taşınmazın mücbir sebep sonucu kullanılmayacak derecede zarar görmesi durumunda T.B.K.nın 355. maddesinin kasteddiği anlamda bir haklı sebep bulunduğu kabul edilmelidir.”; Aynı yönde başka bir içtihat Yarg. 4. HD. E. 1989/10114 – K. 1990/5223 T:16.06.1990 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 24.01.2018),

⁵⁷ Akyiğit, s. 211; Aydemir, s. 294; Akgün Akay, s. 92; Yarg. 4. HD. E. 2000/10728 – K. 2001/1869 T: 22.2.2001 “Yasanın ifadesinde bulunan mücbir sebep kavramı yargıcın takdirine kalmıştır. Bu güne kadar ki uygulamalarda; ihtiyaç iddiasında bulunan kişinin ölmesi, işyeri ihtiyacı için taşınmazın tahliyesinden sonra ihtiyacı olan kişinin sağlığının ağır şekilde bozulması, askerlik gibi nedenler mücbir sebep sayılmıştır.” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 21.09.2017); Yarg. 7. CD. E. 1993/3688 – K. 1993/4050 T: 28.6.1993 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 12.09.2017)

⁵⁸ Er, Refik; En Son İçtihatlarla Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Ankara 1994, s. 77; İnceoğlu, s. 537.

⁵⁹ Aydoğdu/Kahveci, s. 666; İnceoğlu, s. 537.

⁶⁰ Ruhi, s. 1494; Kırmızı, s. 555; Erzurumluoğlu, s. 113.

3. Kiralananın Üç Yıl İçerisinde Bir Üçüncü Kişiye Kiralanması

Yeniden kiralama yasağına başvurulabilmesi için, kiralayanın gereksinim sebebiyle kiralananın boşaltılmasını sağlamasının ardından, kiralananın eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralanması gerekmektedir⁶¹.

Kiralayan kiralananı boşalttırdığı halde, haklı bir sebebi olmadan, ne kendisi ne de gereksinimi için kiralananı boşalttırdığı yakınları ve bakmakla zorunlu olduğu kişiler için kiralananı kullanmadığı takdirde bu hükme başvurulup başvurulamayacağı konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Kanaatimizce hükmün amacının kiracının kiralananı çıkartılarak daha yüksek bedelle kiralama yapılmasının önlenmesi olduğu göz önüne alındığında, kendine bir menfaat sağlamayan ya da kiralananı karşılıksız kullandıran kiralayanın tazminata tabi tutulması uygun olmayacaktır⁶².

Kanunda belirtilen üç yıllık süre içerisinde kiralananın mülkiyetini edinen yeni malik yeniden kiralama yasağına tabi olmayacaktır⁶³. Ancak yapılan bu devir yeniden kiralama yasağını dolanma amacını güdüyorsa, TMK m. 2/II hükmü uyarınca hakkın kötüye kullanılması yasağına tabi olacaktır. Yargıtay, taşınmazı üç yıllık süre içinde önce bir başkasına devredip sonrasında geri alarak kiraya veren malikin yeniden kiralama yasağına aykırı davrandığına hükmetmiştir⁶⁴.

Taşınmazın tahliyesini sağladıktan sonra bir üçüncü kişiye kiralayan intifa hakkı sahibi de dürüstlük kuralı gereğince yeniden kiralama yasağına tabi

⁶¹ Bkz. Dipnot 5'deki karar.

⁶² Aynı görüşte, Doğan, s. 99; Akgün Akay, s. 91; Akyiğit, s. 217; Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 726; Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 26.11.2017), Bkz. Dipnot 5 ve ilgili metin.

⁶³ Yarg. 7. CD. E. 1993/7555 – K. 1993/8095 T: 28.12.1993; Anıl, Yaşar Şahin; Kira Tahliye Davaları, Beta Yayınları, İstanbul 2007, s. 394; Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 741.

⁶⁴ Yarg. 4. HD. E. 2001/13394 – K. 2002/4387 T: 8.4.2002 “... Davacı, davalının açtığı tahliye davası sonunda verilen kararın kesinleşmesinden sonra ve icra yoluna gidilmeden evi boşaltmıştır. Böylece taşınmazın davalının ihtiyacının varlığı nedeniyle boşaltıldığı anlaşılmaktadır. Ne varki davalı bundan sonra yasada öngörülen süre dolmadan danışıklı yollarla önce taşınmazı üçüncü kişiye satarak daha sonra da tekrar satın almak suretiyle yeniden kiraya vermiştir. Böylece davalının 6570 sayılı Yasanın 15 ve 16 maddelerine aykırı davrandığı açıktır.”; Aynı doğrultuda benzer bir karar Yarg. 4. HD. E. 2005/10402 – K. 2005/4552 T: 28.4.2005 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 26.11.2017); Benzer şekilde işyeri gereksinimi sebebiyle taşınmazı boşalttırdıktan sonra açtığı dükkânı kahvehane işletilmek üzere işletme hakkı devri sözleşmesiyle bir üçüncü kişiye devreden malik de yeniden kiralama yasağı yaptırımına tabi tutulmuştur. Bkz. Yarg. 7. CD. E. 2003/12334 – K. 2005/21882 T: 22.12.2005 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 12.09.2017); Kiralananı boşalttıran malikin yeniden kiralama yasağını dolanmak için oğlu lehine intifa hakkı kurması neticesinde, bu intifa hakkının terkinini talep eden eski kiracının, kanunda intifa hakkının terkinini isteyebilecek kişilerin sınırlı sayıda sayılması sebebiyle talebinin reddedilmesine ilişkin bir Yargıtay Kararı, Yarg. 14. HD. E. 1999/6046 – K. 1999/7424 T: 1.11.1999 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 03.10.2017).

olacaktır⁶⁵. Kiralananın tahliyesinden sonra taşınmazı miras yoluyla edinen yeni malik yeniden kiralama yasağına tabi olmamakla beraber, taşınmazı istediği bir üçüncü kişiye kiralamakta serbesttir⁶⁶.

Kiralayan, gereksinim sebebiyle kiracının taşınmazı boşaltmasını sağlamış ve sonrasında gereksinimi ortadan kalkmış ise, eski kiracıya kiralananı tekrar kiralaması için yapılacak teklifin yeniden kiralama yasağı hükümlerinin uygulanması noktasında etkisi tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız görüşe göre, dürüstlük kuralına uygun şekilde, uygun bedel ve zamanda yapılacak teklifin kiracı tarafından kabul edilmemesi halinde üç yıllık yeniden kiralama yasağı süresinin ortadan kalktığını ileri sürmek mümkündür⁶⁷.

Üç yıllık süre kanunda belirtildiği üzere taşınmazın boşaltılmasından itibaren başlayacaktır⁶⁸.

III. YENİDEN İNŞA VE İMAR AMACIYLA TAHLİYE SONRASI YENİDEN KİRALAMA YASAĞI (TBK M. 355/II)

A. Genel Olarak Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Tahliye

Kiralayan, kira sözleşmesini, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunda; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve yazılı fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içerisinde açacağı tahliye davası ile sona erdirebilir⁶⁹.

⁶⁵ Akyiğit, s. 210; Ertuğrul, Meltem; Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi Sayı: 2014/4, s: 543 – 578, s. 367; Yarg. 4. HD. E. 2000/10728 – K. 2001/1869 T: 22.2.2001 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 03.10.2017); Bkz. Dipnot 17'teki karar.

⁶⁶ Yarg. 7. CD. E. 1993/7555 – K. 1993/8095 T: 28.12.1993 “*Kiraya vermeden önce, mirasçı sanıklar ortak murislerinden intikal eden taşınmazı aralarında paylaşmış ve bu paylaşmaya dayalı olarak da her biri adına tapuya tescil edilmiş olması karşısında tahliye davasına konu edilen kişi dışında saniğe intikal eden dava konusu taşınmazı saniğin yeni malik olarak kiraya verme eyleminde yasaya aykırılık bulunmadığı nazara alınmadan saniğin beraati yerine mahkumiyetine karar verilmesi yönünden bozulmasına....*” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 05.10.2017); Aksi görüşte, Akyiğit, s. 217.

⁶⁷ Tandoğan, s. 266; Doğan, s. 99. Bu konuda *Aydoğdu/Kahveci*, kiracının bu teklifi kabul etmesi halinde eski kira bedeline aradan geçen süre dikkate alınarak ÜFE farkının eklenmesi gerektiğini ileri sürmektedirler Aydoğdu/Kahveci, s. 664; Aynı görüşte Özdoğan, Mustafa / Oymak, Tuba; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye, Bilge Yayınevi, Ankara 2013, s. 579; İnceoğlu, gereksinim sebebiyle tahliye edilen kiracıya kiraya verence yapılan yeniden kiralama teklifinin geçerli olmayacağını kabul etmektedir. Bkz. İnceoğlu, s. 538; Akgün Akay, s. 93

⁶⁸ Yavuz, s. 347; Kırmızı, s. 557; Akyiğit, s. 213.

⁶⁹ Eren, s. 420; Aral/Ayrancı, s. 304 vd.; Akyiğit, s. 211.

Yeniden inşa ve imar amacıyla tahliyenin sağlanabilmesi için üç şartın sağlanması gerekmektedir.

- Kiralananın yeniden inşası veya imarı için kiralananın esaslı onarımı, genişletilmesi ve değiştirilmesi gerekmektedir⁷⁰. Yeniden inşadan söz edilmesi için mevcut kiralananın yıkılması ve ardından yeni bir yapının inşasının gerçekleştirilmesi gerekir. Yeniden inşa binanın daha iyi duruma sokulması amacıyla yapılmalı ve geniş ölçüde bir faaliyet arz etmelidir⁷¹.

İmar faaliyeti için yıkım işlemi gerekmemekle birlikte; bir kat veya oda ya da garaj ekleme, genişletme, birleştirme, çatı ve bazı duvarların yenilenmesi işlemleri yeterlidir⁷². İmar faaliyeti, yeniden inşa kadar kapsamlı değildir ancak ufak çaplı değişiklikler imara girmez⁷³. Tahliye davasında yeniden inşa ve imar faaliyeti için öngörülen proje, proje değişikliklerinin ve ruhsatnamenin fennen ve imar mevzuatına göre kiralananın bulunduğu mahalline uygun olması ve yetkili makamlardan alınmış olması gerekmektedir⁷⁴.

- Yeniden inşa, imar ve esaslı onarım, değişiklik ve genişletme faaliyetleri sırasında kiralananın kiracı tarafınca konut veya işyeri olarak kullanılması teknik açıdan mümkün olmamalıdır⁷⁵. Bu durum faaliyet sırasında kiralanda yaşamını sürdüren kiracının içinde bulunduğu tehlike dikkate alınarak hâkim tarafından değerlendirilir⁷⁶.

- Yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye talebine dayanılarak açılacak davanın belirli süreli kira sözleşmesinde sürenin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih dönemine ve yazılı fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içerisinde açılması gerekmektedir⁷⁷.

B. Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Sebebiyle Tahliyede Yeniden Kiralama Yaşağının Unsurları

1. Kiralananın Yeniden İnşa ve İmar Amacıyla Sebebiyle Boşaltılması

Kiralananın yeniden inşa veya imar faaliyeti sebebiyle boşaltılması kanunda belirtildiği şekilde; belirli süreli bir kira sözleşmesinin varlığı halinde sürenin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmesinin varlığı halinde ise kiraya ilişkin

⁷⁰ Aral/Ayrancı, s. 305; Yavuz, s. 354; Geçici tahliye ve zorunlu tahliye konusunda daha fazla bilgi için Bkz. Yavuz, Nihat, s. 1066.

⁷¹ Aral/Ayrancı, s. 305; Yavuz, s. 354.

⁷² Eren, s. 421; Yavuz, s. 354.

⁷³ Malikin konut statüsündeki bir taşınmazı işyerine dönüştürülmesi de imar kavramı içinde değerlendirilmelidir. Eren, s. 421.

⁷⁴ Aral/Ayrancı, s. 305; Eren, s. 421.

⁷⁵ Aral/Ayrancı, s. 305; Yavuz, s. 354.

⁷⁶ Eren, s. 422; Yavuz, s. 354.

⁷⁷ Aral/Ayrancı, s. 306; Yavuz, s. 354.

genel hükümlere göre, fesih dönemine ve yazılı fesih bildirimini için belirlenen sürelerle uyularak, belirlenen tarihten itibaren bir ay içerisinde açılacak dava ile sona erdirilebilir (TBK m. 350).

Kiralananın boşaltılması, dava sonucu olabileceği gibi, henüz dava açılmadan kiralayanın yapacağı bildirim akabinde kiracının kendiliğinden kiralananı boşaltması şeklinde de gerçekleştirilebilir⁷⁸.

2. Haklı Sebep Bulunmaması

TBK m. 355 hükmünün birinci fıkrasında olduğu gibi ikinci fıkrasında da mücbir sebep yerine haklı sebep ifadesine yer verilmiştir. Haklı sebep olarak nitelendirilebilecek durumlar, hâkimin somut olayın içerisinde değerlendirmesine tabi olup, kiralayanın kusuru olmaksızın ortaya çıkan olaylardır⁷⁹.

Yeniden inşa ve imar faaliyeti neticesinde, kiralayanın kendi kullanacağı kısımdan dolayı, kiracıya kullanılacak yer kalmamış ya da kiracıya ait olan yer ortadan kalkmış ise, kiralayanın kiracıya teklif yapmasına gerek yoktur⁸⁰. Haklı sebep olarak nitelendirilebilecek bu durum kiralayan tarafından kötüye kullanılır ve kiracıya kiralanan yer bırakmayacak şekilde yeniden inşa ve imar faaliyeti gerçekleştirilirse hakkın kötüye kullanılması durumu ortaya çıkar⁸¹.

3. Eski Kiracının Öncelik Hakkının Sonlandırılmaması

Yeniden inşa sebebiyle tahliye durumunda kanun, gereksinim sebebiyle tahliyeden farklı olarak, kiracıya kiralananı yeniden kiralaması için öncelik hakkı tanımıştır. TBK m. 355/II hükmüne göre kiracının kiralananı yeni hali ve yeni kira bedeli ile kiralama hakkı vardır. Bu öncelik hakkı, kiralayanın kiracıya yapacağı yazılı bildiriminden itibaren bir aylık sürede kullanılabilir.

Öncelik hakkının kullanılması için yapılacak yazılı bildirim, basit yazılı şekle tabidir. Yapılacak yazılı bildirimden ardından eski kiracının bir aylık hak düşürücü süreyi sessiz geçirmesi, öncelik hakkından vazgeçtiğini ifade eder⁸². Eski kiracı bir aylık süre içerisinde yapacağı irade açıklamasıyla öncelik hakkından vazgeçtiğini beyan edebilir⁸³.

⁷⁸ Yeniden kiralama yasağı hükümlerine başvurulabilmesi için mahkeme kararının varlığı noktasında Yargıtay mahkeme kararı veya cebri icra yoluyla kiralananın tahliye edilmiş olmasını gerekli görürken, doktrinde kiralananın kiralayanın bildirim neticesinde tahliye edilmiş olması yeterli görülmektedir. Bu konudaki tartışmalar için Bkz. Dipnot 41 ve ilgili paragraf.

⁷⁹ Bkz. Dipnot 57, 58, 59 ve ilgili metinler.

⁸⁰ Yavuz, Nihat, s. 1077'den naklen Yarg. 6. HD. E. 8282 – K. 6680 T: 5.11.1959 ve Erdoğan, s. 1301'den naklen Yarg. 6. HD. E. 5427 – K. 6 T:11.1.1971; Akgün Akay, s. 113

⁸¹ Yavuz, Nihat, s. 1077'den naklen Yarg. 6. HD. E. 2017 – K. 3714 T: 11.9.1964.

⁸² İnceoğlu, s. 539; Akyiğit, s. 212; Akgün Akay, s. 114.

⁸³ İnceoğlu, s. 539; Akyiğit, s. 212.

Yeniden inşa ve imar faaliyeti sebebiyle tahliyede, yeniden inşa faaliyetinin gerçekleştirilip gerçekleştirilmemesi öncelik hakkının kiralayana bildirim ve yeniden kiralama yasağı yaptırımını açılardan farklı sonuçlar doğurur.

a. Kiralananda Yeniden İnşa ve İmar Faaliyeti Gerçekleştirilmemesi Halinde

Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan kiralanan, bu inşa ve imar faaliyeti gerçekleştirilmediği takdirde eski hali ile haklı sebep olmaksızın üç yıl boyunca eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralanamaz (TBK m. 355/II/ ilk cümle).

Yeniden inşa faaliyetinin gerçekleştirilmemesi durumunda eski kiracının öncelik hakkı olmayacağı gibi, gereksinim sebebiyle tahliyede olduğu üzere kiralayan kiralananı eski hali ile haklı sebep olmaksızın üç yıl içerisinde eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiraladığı takdirde üçüncü fıkrada belirtilen tazminat yaptırımına tabi olacaktır⁸⁴. Kiralayanın, eski kiracıya kiralananı eski bedelle yeniden kiralaması için teklifte bulunması mümkündür⁸⁵.

b. Kiralananda Yeniden İnşa ve İmar Faaliyeti Gerçekleştirilmesi Halinde

Kiralayan mahkemeye başvurarak yeniden inşa ve imar faaliyeti sebebiyle tahliye talebi ileri sürmüş ve bu dava sonucu kiracı taşınmazı boşaltmış ise, kiralayanın yeniden inşa ve imar faaliyetini gerçekleştirdikten sonra, kiralananını yeni haliyle bir üçüncü kişiye kiraya vermeden önce eski kiracıya kiralananı tekrar kiralaması için öncelik hakkı tanınması gerekmektedir⁸⁶. Bu hak sona erdirilemeden, kiralayan kiralananı eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralayamaz.

Kiralayanın kiracıya kiralananın yeni durumuna uygun bir kira bedeli üzerinden kiralaması için yazılı bildirimde bulunması gerekmektedir⁸⁷. Bu bildirimle tanınan öncelik hakkını kullanan kiracı, yeni kira bedeli üzerinden kiralayanla yeni bir kira sözleşmesi kurabilir⁸⁸. Kiracı ile kiralayan arasında yeniden inşa faaliyetinden önce yapılan kira sözleşmesi ile yeniden inşa faaliyetinden sonra kurulan kira sözleşmeleri birbirlerinden bağımsız iki farklı

⁸⁴ Akyiğit, s. 211; Yavuz, s. 347.

⁸⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 664, Bu noktada aradan geçen süre dikkate alınarak ÜFE farkı kira bedeline eklenmesi mümkündür.

⁸⁶ Ceran, s. 11; Akyiğit, s. 215; Akgün Akay, s.113.

⁸⁷ Kanunda yazılı bildirim ne kadarlık süre içerisinde yapılacağına ilişkin bir hüküm bulunmamasıyla birlikte kiralanan taşınmazın kiracı tarafından kullanılmak için uygun bir hale gelmesiyle, kiralayanın bildirimde bulunması gerektiği kabul edilebilir. Kiralayanın bu durumu kötüye kullanarak bildirim geciktirmesi ve yeniden kiralama hakkının kullanılmayacağı bir zamana kadar uzatması halinde TMK m. 2'deki Dürüstlük Kuralı hükümlerine dayanılarak ortaya çıkacak zararın istenebileceği ileri sürülmektedir. Bkz. Yavuz, Nihat, s. 1075; Doğan, s. 101; Yavuz, s. 346; Akyiğit, s. 214; Akgün Akay, s. 114.

⁸⁸ Gümüş, s. 340; Uygur, s. 1861; Yarg. 13. HD. E. 1983/6882 – K. 1983/8989 T: 16.12.1983 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 24.01.2018)

sözleşmedir⁸⁹.

Yeniden inşa faaliyeti ile kiralanan taşınmazın statüsü değişse dahi, kiralayan kiracıya taşınmazı yeni hali ve yeni kira bedeli ile kiralaması için teklifte bulunmak zorundadır⁹⁰.

Kiralayanın bu bildirimine karşı, kiracının kiralama hakkını yazılı bildirim hâkimiyet alanına ulaştığı tarihten itibaren bir ay içerisinde kullanması gerekir⁹¹. Eski kiracı yazılı bildirim kendisine ulaşmasından itibaren bir ay içerisinde kiralayanın bu teklifini kabul etmez ise, kiralayan kiralananı bir üçüncü kişiye kiralamakta serbesttir. Kiracı, bu teklifi reddettiğini bildirir ya da bir aylık süre içerisinde herhangi bir cevap vermez ise, bu hakkını kaybeder⁹². Kiracıya öncelik hakkını kullanması için tanınan bir aylık süre, hak düşürücü süre mahiyetindedir⁹³.

Kiralayanın eski kiracıya öncelik hakkını kullandırmadan bir üçüncü kişiye kira sözleşmesi kurduğu takdirde, üçüncü kişiyle yapılan bu kira sözleşmesi sözleşmelerin nispiliği ilkesi gereğince geçerli bir sözleşme olacaktır⁹⁴. Kanunda yasağa aykırı davranan kiralayan için sadece tazminat yaptırımını öngörülmüş olmasından dolayı, eski kiracının yeni kiracıya karşı herhangi bir talep ileri sürmesi mümkün değildir⁹⁵. Öncelik hakkı, kiracıya, yeniden inşa faaliyetinin sonlanmasının ardından kiralayanla yeni kira sözleşmesi kurmayı talep hakkı vermez⁹⁶.

Kiraya verenin kiralananın yeni hali için talep ettiği kira bedeli, kiralananın yeni halinin emsallerine göre hesaplanacak rayiç kira bedelinin oldukça üzerinde olması halinde, kiralananı başka bir üçüncü kişiye kiralaması da yeniden kiralama yasağına tabi olacaktır⁹⁷.

Yeniden inşa faaliyeti sonunda, kiralanan bir üçüncü kişiye satılmış ise, kiralayan sıfatını haiz olmayan yeni malikin eski kiracıya karşı yeniden kiralama teklifinde bulunmasına gerek yoktur⁹⁸.

⁸⁹ Uygur, s. 1861; Doğan, s. 101; Akyiğit, s. 216; İnceoğlu, s. 540.

⁹⁰ Uygur, s. 1861; Akyiğit, s. 216; İnceoğlu, s. 538.

⁹¹ Ruhi, s. 1494; Ceran, s. 118.

⁹² Uygur, s. 1861; Kiracının, teklif edilen kira bedelinin yüksek bularak, cevabını kira tespiti davası açtıktan sonra bildireceğini ileri süremeyeceği hakkında, Yarg. 3. HD. E. 1545 – K. 1479 T: 16.3.1979; Yavuz, Nihat, s. 1067'den naklen.

⁹³ Aydemir, s. 295; Akyiğit, s. 212.

⁹⁴ Kırmızı, s. 558; Gümüş, s. 341; Yavuz, s. 348; Aydoğdu/Kahveci, s. 666; Yavuz, Nihat; Kira Hukuku, s. 114.

⁹⁵ Yavuz, s. 348; Kırmızı, s. 558.

⁹⁶ Yarg. 6. HD. E. 2015/7205 – K. 2016/102 T: 19.1.2016 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 24.01.2018)

⁹⁷ Yavuz, s. 347; İnceoğlu, s. 541; Gümüş, Mustafa Alper; Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 04.07.2012 ve 6353 sayılı Kanuna Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 324.

⁹⁸ Uygur, s. 1861; Akyiğit, s. 215.

4. Kiralananın Üç Yıl İçerisinde Bir Üçüncü Kişiyeye Kiralanması

Yeniden inşa ve imar nedeniyle gerçekleştirilen tahliyede yeniden kiralama yasağı hükümlerine başvurulabilmesi ancak kiralananın boşaltılmasının ardından üç yıl içerisinde bir üçüncü kişiyeye kiralanması halinde ortaya çıkar⁹⁹. Kiralananın bir üçüncü kişiyeye satılması ya da kiralayanın kendisi tarafından kullanılması durumunda tahliye edilen kiracının öncelik hakkı olmayacağı gibi yeniden kiralama yasağından doğan tazminat talebine başvurması da mümkün değildir¹⁰⁰.

TBK m. 355/II hükmünün ilk cümlesi değerlendirildiğinde üç yıllık sürenin taşınmazın boşaltılmasından itibaren başladığına açıkça yer verilmiştir¹⁰¹. Bir aylık süre eski kiracıya öncelik hakkının tanınması kiralananın yeni hali ile oturmaya ya da işyeri olarak kullanılmaya elverişli olmasından sonra kiralayan tarafından eski kiracıya yapılacak yazılı bildirim izleyen bir ay içerisinde kullanılacaktır. Bu değerlendirme ile, kiralananın boşaltılmasının ardından üç yıl boyunca taşınmaz bir üçüncü kişiyeye kiralanmadığı ya da yeniden inşa - imar faaliyeti üç yıl sürdüğü takdirde, yeniden kiralama yasağı hükümlerinin uygulanması mümkün olamayacaktır¹⁰².

Özetle; yeniden inşa ve imar sebebiyle kiracının tahliyesi halinde, yeniden inşa ve imar faaliyetinin gerçekleştirilmemesi durumunda kiralayan üç yıllık yeniden kiralama yasağına tabi kılınmış; yeniden inşa ve imar faaliyetinin gerçekleşmesi halinde kiralayanın öncelik hakkını kullanmak üzere kiracıya bildirimde bulunarak üç yıllık yeniden kiralama yasağına tabi tutulmama hakkı tanımıştır. Bu bildirim yapmayan kiralayan üç yıl içerisinde kiralananı eski kiracısı dışında bir üçüncü kişiyeye kiralamayacaktır.

IV. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI SONUCUNDA TALEP EDİLEBİLECEK TAZMİNATIN NİTELİĞİ VE KAPSAMI (TBK M. 355/III)

TBK m. 355 hükmünde, kiralayanın yeniden kiralama yasağına aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olduğuna yer verilmiştir.

Yargıtay'ın 6570 sayılı Kanun dönemindeki oldukça eski içtihatlarında, yeniden kiralama yasağından doğan taleplerin, cezai sorumluluğun yanında sözleşmeden doğan sorumluluk kapsamında ileri sürülmesi gerektiği savunulmaktaydı¹⁰³. Sonraki dönemde yeniden kiralama yasağının haksız

⁹⁹ Yavuz, Nihat; Kira Hukuku, s. 741; Akgün Akay, s. 114

¹⁰⁰ Yavuz, Nihat; Kira Hukuku, s. 741; Akyiğit, s. 215; İnceoğlu, s. 538; Akgün Akay, s.114.

¹⁰¹ İnceoğlu, s. 538; Üç yıllık sürenin kiralananın yeni halinin ortaya çıktığı andan itibaren başlatılması gerektiğini savunan görüş için Bkz. Akyiğit, s. 215.

¹⁰² Akyiğit, s. 211, 215.

¹⁰³ YHGK. E. 42 – K. 42 T: 9.9.1959; Yarg. 4. HD. E. 10009 – K. 2074 T: 25.3.1958, Yavuz, Nihat,

fiil teşkil ettiği, haksız fiil hükümleri (TBK m. 49 vd.) temel alınarak zarar ve tazminatın belirleneceği ile hükümden doğan taleplerin haksız fiil zamanaşımına tabi olacağı öngörülmüştür¹⁰⁴. Yargıtay, TBK'nın yürürlüğe girdiği 2012 yılından bu yana verdiği kararlarda bu çizgiyi belli ölçüde muhafaza etmekle birlikte, zarar taleplerinin sözleşmesel sorumluluk içerisinde değerlendirilmesine işaret oluşturacak bazı eğilimler göstermektedir¹⁰⁵.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile, yeniden kiralama yasası konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri bölüm başlığı içerisinde ele alınmıştır. Doktrinde yeniden kiralama yasası neticesinde ortaya çıkan maddi tazminat, eski kiracının zararının karşılama yanısıra kiraya vereni caydırıcı bir özellik taşıması itibarıyla bir medeni hukuk cezası olarak nitelendirilmektedir¹⁰⁶. Bir diğer görüş ise, kiralananı yeniden kiralama yasasını kanuni bir cezai şart olarak kabul etmektedir¹⁰⁷.

Yeni düzenleme ile yeniden kiralama yasasının hukuki temelini haksız fiil hukukundan sözleşme hukukuna kayıp kaymadığının değerlendirilmesi gerektiği kanısındayız. Yeniden kiralama yasası hükümlerine başvurulabilmesi için mevcut kira sözleşmesinin TBK m. 355'te bahsi geçen tahliye sebeplerinden biri ile tahliye edilerek sonlandırılması gerekmektedir. Kira sözleşmesinin rekabet yasası, özen ve sadakat yükümlülüğü gibi sözleşme sonrası dönemde etkili olan yükümlülükler ihtiva etmemesi sebebiyle, kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiracı ve kiralayanın karşılıklı borçları sona ermektedir. Kanaatimizce yeniden kiralama yasası, bu yönü ile sözleşme hukukunun bir objesi değildir. Haksız fiil yönünden değerlendirildiğinde, kanun koyucu özel bir maddi tazminat yaptırımını öngörerek, zararın denkleştirilmesi ilkesinin üzerinde bir tazmin imkânı yaratmıştır. Yeniden kiralama yasasının kanunda özel olarak maddi tazminat yaptırımına tabi kılınmış olması sebebiyle, cezalandırıcı bir yasal hüküm olarak nitelendirilmelidir. Yeniden kiralama yasası neticesinde ortaya çıkan maddi tazminat yaptırımı, borçların kaynağı tasnifinde sözleşme, haksız fiil ve sebepsiz zenginleşmenin ardından diğer borç ilişkileri kapsamı içerisinde kanuni bir borç kaynağı olarak kabul edilmelidir¹⁰⁸.

Kira Hukuku, s. 726'dan naklen; Yarg. 4. HD. E. 1975/9673 – K. 1976/670 T:20.01.1976 Yargıtay Kararlar Dergisi Mat 1977 Cilt: 3 Sayı: 3

¹⁰⁴ Yarg. 4. HD. E. 6358 – K. 7408 T: 15.9.1983 Yargıtay Kararlar Dergisi C: X S: 10 Ekim 1984, Gür, s. 78; Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986; Yarg. 4. HD. E. 6358 – K. 7408 T: 15.09.1983 Yargıtay Kararlar Dergisi C: X S: 10 Ekim 1984, Yargıtay içtihadında ortaya çıkan zarar kalemlerinde ispat yükü açıkça kiracıya yüklenmiştir, TBK m. 50 ile TBK m. 112 hükümleri karşılaştırmalı olarak değerlendirildiğinde, sorumluluğun haksız fiil sorumluluğu çerçevesinde değerlendirildiği ortaya çıkmaktadır.

¹⁰⁵ Bkz. Dipnot 120' deki karar

¹⁰⁶ Gümüş, s. 340; İnceoğlu, s. 541; Yavuz, Nihat; Kira Hukuku, s. 724; Akgün Akay, s. 93.

¹⁰⁷ Aydemir, s. 295; Özdoğan/Oymak, s. 581

¹⁰⁸ Aynı görüşte, Yavuz, Nihat; Kira Hukuku, s. 724; Akgün Akay, s. 92; Yargıtay'ın yeniden

Tahliye edilen kiracı, haksız tahliye ile uygun illiyet bağı içerisinde olan, kanıtlayabildiği her türlü zararını kiralayandan talep edebilir¹⁰⁹. Bu zarar talebi, taşınmaz tahliye eden kiracının ödemek zorunda kaldığı taşınma ve komisyoncu giderleri, kâr yoksunluğu, eski ve yeni kiraladığı yerler arasındaki kira farkı ve yeni kiraladığı taşınmaz için yaptığı tadilat giderleri gibi masrafların hepsini içine alır¹¹⁰.

A. Maddi Tazminatın Belirlenmesi

TBK'nın 355. maddesinin son fıkrasında, yeniden kiralama yasağının yaptırımını olarak, yasağa aykırı davranan kiralayanın, haksız tahliye edilen kiracıya, son kira yılında ödenen bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere maddi tazminat ödemekle yükümlü olduğuna yer verilmiştir. Tazminat bedeli bir yıllık bedelden aşağı olamaz¹¹¹. Tazminatın belirlenmesinde eski kiracının ödediği son dönem kira bedeli değerlendirmeye alınır¹¹².

Kanun “*eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere*” ifadesiyle bir yıllık kira bedelini bir alt sınır olarak belirlemiştir¹¹³. Madde gerekçesinde de maddi tazminatın belirlenmesinde eski kiracının kiraya verene ödemiş olduğu son dönem kira bedelinin göz

kiralama yasağını bir borç olarak nitelendirdiği ve TMK m. 2'ye dayandırdığı bir içtihadı için Bkz. Yarg. 4. HD. E. 1989/6846 – K. 1990/1446 T:19.02.1990 “6570 Sayılı Kanunun 15. maddesi hükmü, ihtiyaç nedeniyle kiracının çıkartılması halinde kiralananı tahliye amacı doğrultusunda kullanmayan kiralayana taşınmaz belli bir süre içinde başkasına kiraya vermeme veya tekrar eski kiracıya verme borcunu yüklemiştir. Bu hüküm kamu düzeni düşüncesi ile kabul edilmiştir. Kanun koyucu ortadan kalkan kira sözleşmesi sebebiyle eski kiralayana böyle bir borç yüklemekle kiracı çıkartma konusundaki kötüye kullanmaları önlemek ve böylece kiracıların yararlarını korumak amacını gütmüştür. Bir kimse kanun hükümlerini kendi isteğine alet ederek kanunun korumak istediği yararları baltalayamaz. Medeni Kanunun 2. maddesi hükmü özellikle bu gibi davranışları önlemek ve hukuki bakımdan sonuçsuz bırakmamak için kabul edilmiştir. Her ne kadar 6570 Sayılı Kanunun 15. maddesine aykırı davranış için kanunda bir cezai müeyyide ön görülmüş ise de bu hal gerçeğe uygun olmayan iddialarla alınan ve ihtiyaç sebebine dayanan tahliye kararı üzerine taşınmazdan çıkan kiracının bu yüzden uğradığı zararlarını eski kiralayandan istenmesine engel teşkil etmez. Çünkü eski kiralayana ihtiyaç nedeniyle hükmen tahliye ettirdiği taşınmazı kanunun açık ve emredici hükmüne aykırı olarak eski kiracısına değil bir 3. kişiye mücbir sebep olmaksızın kiraya vermiş ise eski kiracısına karşı bir haksız eylem işlemiş olur ve onun bu yüzden uğradığı zararlarını ödeme durumuna düşer. Mahkemeye bu ilkeler gözetilmeden tazminat davası açılmayacağına benimsenmesi yasaya aykırıdır.”; Aynı doğrultuda bir diğer karar Yarg. 4. HD. E. 1989/9222 – K. 1990/3992 T: 10.05.1990 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 01.02.2018)

¹⁰⁹ Yarg. 4. HD. E. 1990/4728 – K.1991/4131 T: 02.05.1991 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 24.01.2018)

¹¹⁰ Yavuz, Nihat; Kira Hukuku, s. 724.

¹¹¹ Erzurumluoğlu, s. 114; Akyiğit, s. 217

¹¹² Ruhi, s. 1494; Akyiğit, s. 217; Aydoğdu /Kahveci, s. 666.

¹¹³ İnceoğlu, s. 541; Akgün Akay, s. 93

önünde tutulması gerektiği belirtilmiştir¹¹⁴.

TBK m. 355’de yer verilen maddi tazminat bir alt sınır teşkil etmesinin yanı sıra aynı zamanda bir zarar kalemidir. Haksız tahliyeden doğan zararını talep eden kiracı, uğradığı tüm zararlarının yanı sıra maddi tazminatı talebini de yığılmalı olarak beraber talep edebilir¹¹⁵.

Hâkim somut olaya göre maddi tazminat miktarını belirleyecektir. Kiracının bir yıllık kira bedelinin yanı sıra, aşağıda ayrıntılı olarak açıklanan kalemleri de ayrı olarak talep edebileceği de göz önüne alındığında, hâkimin maddi tazminatı sadece bir yıllık kira bedeli tutarında belirlemesine yönelik eğilim olmaktadır¹¹⁶. Maddi tazminat miktarı kiralayanın kötüniyetli olması, kira bedelinin düşük olması, tahliye edilen kiralananın düştüğü durum gibi sebeplerle hâkim tarafından hafifletilip ağırlaştırılabilir. Zararının kanunda belirtilen maddi tazminat yükümlülüğünden fazla olduğunu ileri süren kiracı bu zararını ispat etmekle yükümlüdür¹¹⁷.

Kiracı maddi tazminat talebine ek olarak yeniden kiralama yasağına aykırılığın olduğu an olan taşınmazın bir üçüncü kişiye kiralınması tarihinden başlayarak faiz talep edebilir¹¹⁸. Kiralama ilişkisinin ticari iş teşkil etmesi halinde avans faizi, aksi takdirde yasal faiz talebinde bulunulması mümkündür.

B. Kiracı Tarafından Talep Edilebilecek Diğer Zararlar

Kiralayanın madde hükmünde belirtilen yasağa aykırı davranması halinde, üçüncü fıkrada belirtilen maddi tazminatın yanı sıra kiracının uğradığı diğer zararların talebinin de mümkün olduğu doktrinde ve içtihatla kabul

¹¹⁴ Bu noktada tartışılması gereken hususlardan biri, bir yıldan daha az süre kiralananı kullanan kiracının talep edebileceği miktarın belirlenmesidir. Yeniden kiralama yasağında yer verilen maddi tazminat kaleminin aynı zamanda bir alt sınır olduğu göz önüne alınırsa bir yıldan az bir süre boyunca kiralananı kullanan kiracının da son ödediği kira bedelinin bir yıllık sürece göre hesaplanmasından az olmayacak şekilde tazminat talebini ileri sürmesi gerekmektedir. Ancak TBK m. 355/III hükmünde “*eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.*” ifadesine yer verilmiş olmakla, karşı bir değerlendirme ile kiracının tam bir kira yılı doldurmadığı hallerde, sadece ödediği kira bedelleri toplamı kadar tazminatın alt sınırı olarak belirlenmesi gerektiği kanısındayız.

¹¹⁵ Gümüş, s. 325; Aydoğdu/Kahveci, s. 666; Hükümde belirlenen maddi tazminatın kiracı tarafından talep edilecek tüm zarar kalemlerinin toplamına ilişkin bir alt sınır olduğuna ilişkin yaklaşımlar için bkz. İnceoğlu, s. 542; Aral/Ayrancı, s. 301; Akgün Akay, s. 93.

¹¹⁶ Ertuğrul, s. 567.

¹¹⁷ Aral/Ayrancı, s. 301; İnceoğlu, s. 541; Akgün Akay, s. 93.

¹¹⁸ Yargıtay yakın tarihli bir kararında faiz başlangıcı olarak tahliye tarihini ya da üçüncü kişiye kiralınma tarihini değil, dava tarihini kabul etmiştir. Bu karar yeniden kiralama yasağının haksız fiil hukukundan çıkarılarak sözleşme hukuku kapsamında değerlendirildiğine de bir işaret olarak kabul edilebilir. Bkz. Yarg. 6. HD. E. 2016/3402 – K. 2016/5819 T: 1.12.2016 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 21.09.2017)

edilmiştir¹¹⁹. Kiralayanın bu zararlardan sorumlu tutulmasının temelinde haksız fiil sorumluluğunun yanı sıra, TMK m. 2’de düzenlenen dürüstlük kuralı ilkesi yer alır¹²⁰.

TBK m. 355/III’te belirtilen maddi tazminat hükmünde kanun koyucu, belli bir zarar miktarı belirlememiş, sadece tazminat kapsamına bir alt sınır çizmiştir¹²¹. Bu durum kiracının, haksız tahliyeden doğan her türlü zararını kiralayandan talep edebilmesine olanak tanımıştır.

Kanunda kiracının hangi tür zararlarını talep edebileceği konusu açıkça düzenlenmemiş olup, bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere maddi tazminat talebi dışındaki kira farkı, kar yoksunluğu, taşınma ve tadilat giderleri gibi zarar kalemleri Yargıtay içtihatları neticesinde zaman içerisinde ortaya çıkmıştır. Kiracının haksız tahliye sonucunda uğradığı zararı talep edebilmesi için zararın, kiralayanın yeniden kiralama yaşağına aykırı davranışı ile aralarında uygun bir illiyet bağı ilişkisinin mevcut bulunması gerekmektedir¹²². Kiracı zarar olarak talep ettiği masraflarını, hukuka aykırı eylem gerçekleşmemiş olsaydı bile yapacak ise bu zararını ileri süremez¹²³.

¹¹⁹ Kırmızı, s. 559; Tandoğan s. 267; Aydoğdu/Kahveci, s. 666; Gümüş, s. 324; Yavuz, s. 348; Yarg. 4. HD. E. 2002/11894 – K. 2003/2060 T: 3.3.2003 Bkz. Dipnot 127.

¹²⁰ Yarg. 4. HD. E. 1975/9673 – K. 1976/670 T: 20.1.1976 “...Bir kimsenin gerçekten ihtiyacı olmadığı halde ihtiyacı varmış gibi dava açarak kiracısını çıkartmış olması sebebiyle kiracının uğradığı zararlardan da Borçlar Kanununun 96. maddesi hükmüne sorumlu tutulması gerekir. Çünkü herhangi bir kimse kanun hükümlerini kendi arzusuna alet ederek kanunun korumak istediği yararları baltalayamaz. Medeni Kanunun 2. maddesi hükmü özellikle bu davranışları önlemek ve hukuk bakımından sonuçsuz bırakmak amacı ile kanunumuza konulmuştur. Nitekim bu yön yukarda anılan kanunun 15. maddesinde yasaklanmıştır. Her ne kadar bu yasaklar için özel kanunda sadece cezai müeyyide kabul edilmişse de, bu hal gerçeğe uygun olmayan iddialarla alınan ilamlar sonunda kiracının hakkının halele uğratılmış olması sonucunda meydana gelen zararların ödetilmemesi için bir neden olamaz. O halde davacı zararın isbat şartı ile bunun ödetilmesini istemek hakkına haizdir. Nitekim dairemizin öteden beri uygulaması bu yoldadır” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 21.09.2017)

¹²¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 325; Akyiğit, s. 217.

¹²² Yarg. 4. HD. E. 1982/5958 – K. 1982/7950 T: 20.9.1982 “... Davalının bu hukuka aykırı eyleminden tazmin sorumluluğu doğması için, özellikle zararın ve varlığının, hukuka aykırı eylemle bu zarar arasında illiyet bağının; başka bir anlatımla zararın, bu hukuka aykırı eylemin uygun sebep ve sonucu olduğunun kanıtlanması zorunludur.” Yargıtay Karar Arama Motoru (E.T.: 23.09.2017)

¹²³ Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, E. 1982/5958 – K. 1982/7950 T: 20.9.1982 kararında öncelik hakkı kullandırılmadan bir üçüncü kişiye kiralanan işyerinin eski kiracısının, yeni işyeri için öncelik hakkı kullandırılmamasından önceki dönem için işçilere ödenen ücret, tahliyeden itibaren başlayan kar yoksunluğu ve tahliye sırasında sabit tesislerin sökülmesinden doğan zararlarının haksız tahliye ile uygun illiyet bağı içerisinde olmayacağına hükmetmiştir. Öncelik hakkının kullandırılmamasından sonraki dönem için bu zararlar kiralayana karşı ileri sürülebilir. Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 13.09.2017) ; Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 732.

1. Kira Farkı

Yargıtay içtihadında, eski kiracının kiralananı boşalttıktan sonra, daha yüksek kira bedeli ödeyerek başka bir konut ya da çatılı işyerini kiralaması halinde, aradaki kira farkını kiralayandan talep edebileceği kabul edilmiştir¹²⁴.

Kira farkı hesaplanırken kiracının boşalttığı kiralananın şartlarına uygun emsalleri dikkate alınarak kiracının zararı ortaya konulmalıdır. Yargıtay bir kararında, tahliye edilen taşınmaza göre daha düşük imkânlarla sahip başka bir yere taşınan kiracının kira farkı talebinde, tahliye edildiği taşınmaza emsal gösterilen bir kira bedelinin dikkate alınarak kiracının fedakârlığının denkleştirilmesi gerektiğine hükmetmiştir¹²⁵. Kira farkının tespit edilmesinde, boşaltılan kiralanan ile kiracının yeni kiraladığı yerin mevki, büyüklük ve benzeri özelliklerinin dikkate alınması gerekmektedir¹²⁶.

Tahliye edilen kiracının kira farkını ne kadar bir süre için talep edebileceği hususunda, Yargıtay, tahliye tarihinden itibaren üç yıl süresince eski kiracı tarafından ödenen fazla kiranın talep edebileceğine karar vermiştir¹²⁷. Kiralayan kiralananı belli bir süre kendisi kullanmış ve üç yıllık süre dolmadan eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralamış ise, üçüncü kişiye kiralama tarihi ile tahliyeden itibaren hesaplanacak üç yıllık sürenin sonu arasındaki döneme ilişkin kira farkı talep edilebilir¹²⁸.

2. Taşınma Giderleri ve Komisyoncu Giderleri

Kiralananından tahliye edilen kiracı, başka bir yere taşınması halinde, ortaya çıkan nakliye masraflarını ve tüm taşınma giderlerini kiralayandan talep edebilmektedir¹²⁹. Başka bir taşınmaza taşınan kiracının yeni yer kiralama komisyoncu giderini de talep etmesi mümkündür¹³⁰.

¹²⁴ YHGK. E. 2001/4-135 – K. 2001/200 T: 28.02.2001 “...Oysa somut olayda yapılması gereken eski kira sözleşmesine dayalı miktarın % 65 artırımını değil, tahliye edilen işyerinin emsallerine göre ve kira tesbiti istendiğinde bu yerin getireceği kira bedelinin belirlenip bu miktarla, yeni kiralananı ödenen miktar arasındaki farkın tazminat hesabında esas alınması gerekirdi.” Yargıtay Karar Arama Motoru (E.T.: 23.09.2017)

¹²⁵ Yarg. 4. HD. E. 2002/11894 – K. 2003/2060 T: 3.3.2003 “....davacı bazı fedakarlıklara katlanmayı üstlenerek daha düşük imkanlara sahip bir yer kiralamışsa bu durum dahi değerlendirilmek suretiyle tahliye edilen konutla aynı emsaldeki bir konutun tahliye tarihindeki rayiç kira parası esas alınmak suretiyle davacının kira farkından kaynaklanan bir zararı olup olmadığı belirlenmelidir” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 15.11.2017)

¹²⁶ Yarg. 7. CD. E. 1993/3682 – K.1993/4211 T: 28.06.1993 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 24.01.2018)

¹²⁷ Yarg. 4. HD. E. 1989/1330 – K. 1989/3116 T: 04.04.1989 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 01.02.2018); Aydoğdu/Kahveci, s. 666.

¹²⁸ Yarg. 7. CD. E. 1993/ 3682 – K.1993 / 4211 T: 28.06.1993 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 24.01.2018); Aydoğdu/Kahveci, s. 666.

¹²⁹ Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 724.

¹³⁰ Yarg. 4. HD. E. 2002/11894 – K. 2003/2060 T: 3.3.2003 “... Bu kapsamda davacının yeni

3. Kâr Yoksunluğu

Kiracının tahliye edildiği taşınmaz ile yeni kiraladığı yer arasında işletmesinde elde ettiği kârın azalması sebebiyle gelir kaybı oluşması mümkündür. İşyeri olarak kullanılan taşınmazlarda ortaya çıkan bu durumda kiracı kiralayana karşı kâr yoksunluğu talebini ileri sürebilir. Kiracının, tahliye edilmesinin ardından işyeri ve faaliyet kolunu değiştirmek zorunda kaldığını kanıtlaması halinde, bu değişiklikten doğan zararını da talep etme hakkı vardır¹³¹.

Eski kiracı, yeni işyeri aradığı dönemde herhangi bir kâr elde edemeyeceği için, bu dönem için yoksun kaldığı kârın tamamını talep edebilecektir¹³². Yeni işyeri kiralınması için gerekli zaman makul sınırlar dâhilinde kabul edilmeli; kiracıyla aynı durum ve şartlarda olan bir üçüncü kişinin yeni işyeri kiralaması için geçecek süre dikkate alınarak değerlendirilmede bulunulmalıdır.

Kiracının yeni bir yer kiralaması ile, işlerini ve gelirini eski hal düzeyine getirdiği dönem arasında oluşan kâr yoksunluğunu talep etmesi mümkündür. Kâr yoksunluğunun tespitinde, kiracının tahliye edilmeseydi kazanacağı miktar ile yeni kiraladığı yerden elde ettiği miktarın belirlenmesi ve bu iki miktar arasında ortaya çıkan farkın değerlendirilmesi gerekir¹³³. Bu noktada kiracının yeni yer seçerken gösterdiği özen önem taşır. Kiracı yeni işyeri bulurken basiretli bir tacirin göstereceği objektif özeni göstermelidir¹³⁴. Eski kiracının göstereceği özensizlik TBK m. 52/1 babında birlikte kusur anlamını taşımakla, kâr yoksunluğundan doğan talep açısından bir indirim sebebidir¹³⁵.

Kâr yoksunluğunun ne kadarlık bir zaman dilimi için hesaplanması gerektiği konusunda belirgin bir görüş olmamakla birlikte, tahliye edilen kiracının aynı nitelikte bir işyerinin onun için eski koşulları sağlayacağı ana kadar olan

yer kiralama komisyoncu gideri ve nakliye masraflarını da istemesi mümkündür. Dava dilekçesinde bu zarar kalemleri içinde istek bulunduğu halde mahkemece bu konularda hiçbir inceleme yapılmadan davanın tümden reddedilmiş olması doğru değildir.” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 18.09.2017)

¹³¹ Yarg. 11. HD. E. 2003/2995 – K. 2003/9257 T: 13.10.2003 “*Davacı, işyerinden haksız tahliyesi sonucunda adresini ve faaliyet kolunu değiştirmek zorunda kaldığını ileri sürmüş ise de, bu hususta herhangi bir delil sunmamıştır. Oysa, bu zarar kaleminin oluşabilmesi için o yörede yeni bir işyeri bulamayıp, bizzarur faaliyet kolunu değiştirmek zorunda kalınmış olunmalıdır. O halde mahkemece, davacıya bu hususta delil sunma imkânı tanınarak sonucuna göre karar vermek gerekirken, yazılı şekilde eksik incelemeye dayalı olarak hüküm kurulması doğru olmayıp, bozmayı gerektirmiştir.*” Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 16.11.2017).

¹³² Yargıtay bir kararında haksız tahliye edilmeleri neticesinde çalışmadıkları dönem için tazminat taleplerini kabul etmiş olmakla birlikte, hava parası adıyla kaybettikleri ticari itibarını talep eden kiracının bu taleplerini reddetmiştir. Yarg. 4. HD. E. 1985/2315 – K. 1985/5606 T: 3.6.1985 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 16.11.2017)

¹³³ Gür, s. 79; Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 733.

¹³⁴ Gür, s. 79; Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 733; Tandoğan, s. 268.

¹³⁵ Gür, s. 79; Tandoğan, s. 268.

dönem için talep edilebileceği değerlendirilmektedir¹³⁶. Kâr yoksunluğundan doğacak zararın miktar açısından talep edilebileceği zaman aralığının üst sınırının yeniden kiralama yasağı süresini geçemeyeceği, yani taşınmazın boşaltılmasından itibaren üç yıllık zaman zarfı için kâr yoksunluğunun ileri sürülebileceği kanısındayız.

4. Tadilat Giderleri

Kiralayan tarafından, yeniden kiralama yasağına aykırı şekilde tahliye edilen kiracı, yeni taşındığı işyeri/konut için yapmış olduğu tüm zorunlu giderleri kiralayandan talep edebilir. Bu zorunlu giderler genel olarak kiracının taşındığı yeni yer için yapmış olduğu tadilat giderleri ile birlikte taşınmadan meydana gelen masraflar ve değer kayıplarını içerir.

İşyerinden tahliye edilen kiracı, eski işyeri ile aynı seviyede bir işletme açmak amacıyla yeni taşındığı işyerinde tadilat gerçekleştirmiş ise yaptığı tüm zorunlu masrafları, zarar kalemi olarak kiralayandan talep edebilir. Bu zorunlu giderlere örnek olarak, işyeri değişikliği sebebiyle işten çıkartılmak zorunda kalınan işçilere yapılan ödemeler, sabit tesislerin sökülmesi ve yeniden kurulmasından doğan masraflar, taşınan malzemelerde meydana gelen değer kayıpları, tadilat süresince işçilere ödenen ücretler gösterilebilir¹³⁷.

5. Manevi Zararın Talep Edilebilirliği Sorunu

Yeniden kiralama yasağına aykırı davranılması sonucunda, kiralananı tahliye eden kiracının kiralayana karşı manevi tazminat talep etme hakkı yoktur¹³⁸. TBK m. 58 hükmü ile birlikte değerlendirildiğinde, haksız fiil niteliğindeki yeniden kiralama yasağına aykırılık durumunda kişilik haklarına zarar verilmiş olması gerekir. Yeniden kiralama yasağı neticesinde kişinin şahıs varlığı üzerinde değil, mal varlığı üzerinden bir zarar doğmakta olup bu nedenle kiralayanın manevi tazminat talep edemeyeceği değerlendirilmektedir¹³⁹.

Yargıtay, yakın tarihli kararında, kanunda kiracıya manevi tazminat talep etme hakkı tanındığına ilişkin bir hüküm bulunmaması sebebiyle kiracının manevi tazminat talep edemeyeceğine hükmetmiştir¹⁴⁰.

¹³⁶ Yarg. 4. HD. E. 6358 – K. 7408 T: 15.09.1983, Yargıtay Kararlar Dergisi C: X S: 10, Ekim 1984; Tandoğan, s. 268.

¹³⁷ Yarg. 4. HD. E. 1982/5958 – K. 1982/7950 T: 20.9.1982 Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 16.11.2017); Yarg. 4. HD. E. 6358 – K. 7408 T: 15.09.1983 Yargıtay Kararlar Dergisi C: X S: 10, Ekim 1984; Bkz. Dipnot 125 'daki karar

¹³⁸ Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 726.

¹³⁹ Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 734; Yarg. 4. HD. E. 6358 – K. 7408 T: 15.09.1983, Yargıtay Kararlar Dergisi C: X S: 10 Ekim 1984.

¹⁴⁰ Yarg. 6. HD. E. 2014/1861 – K. 2014/12268 T: 11.11.2014 “*Davalının manevi tazminata ilişkin temyiz itirazlarına gelince ; Türk Medeni Kanununun 24. ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun’unun 49. maddeleri gereğince, kişilik hakları hukuka aykırı olarak saldırıya uğrayan kişi, uğradığı manevi zarara karşılık manevi tazminat ödenmesini isteyebilir. 6570 Sayılı Kanun’un (6098 Sayılı TBK’nu) maddelerine aykırı davranış ile davacının kişilik haklarına saldırı yapıldığının*

C. Yeniden Kiralama Yasağında Zarar Taleplerinin Tabi Olduğu Zamanaşımı

Yeniden kiralama yasağında hukuka aykırılığın temelini oluşturan eylem, kiralananın kiralayan tarafından tahliyesinin ardından üç yıllık süre içerisinde eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiralınmasıdır¹⁴¹. Yargıtay içtihatlarında bu eylemin bir haksız fiil teşkil ettiği kabul edilmekle birlikte¹⁴², haksız fiilden doğan zararların zarar görenin zararı öğrendiği tarihten başlayarak iki yıl ile her halde zararın işlendiği tarihten başlayarak on yıl geçmesiyle zamanaşımına uğrayacağına ilişkin hükme (TBK m. 72) dayanılarak tazminat talebine haksız fiil zamanaşımı uygulanmaktadır.

Kanunda tazminat talebine ilişkin bir zamanaşımı öngörülmemiş olup, TBK m. 147 hükmü uyarınca on yıllık genel zamanaşımının uygulanması gerektiği kanısındayız¹⁴³.

Zararın meydana geldiği tarih olarak kiralananın kiralayan tarafından eski kiracı dışında bir üçüncü kişiye kiraya verildiği tarih kabul edilmelidir¹⁴⁴.

SONUÇ

Çalışmamızda TBK m. 355’de konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı koruyan bir hüküm olarak yer alan yeniden kiralama yasağı incelenmiştir. Yeniden kiralama yasağı, kiralayandan kaynaklanan sebeplerle boşaltılan kiralanan konut veya çatılı işyerinin, kiralayanın haklı bir sebebinin bulunmaması şartına bağlı olarak boşaltılmasından itibaren üç yıl geçmedikçe kiralanan dışında bir üçüncü kişiye kiralanamamasını ifade eder. Kiralayan bu duruma aykırı davranırsa eski kiracıya, son kira yılında ödenmiş olan kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 15 ve 16. maddelerinde cezaî yaptırım ile yer verilen yeniden kiralama yasağına ilişkin hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na dahil edilmiş olup kanun koyucunun özel hukuk

bahsedilemeyeceği gibi, 6570 Sayılı Kanun’da haksız tahliye kararı durumunda, manevi tazminat ile sorumlu tutulacağına ilişkin bir düzenleme de bulunmadığına göre, davacının manevi tazminat isteminin de reddi gerekirken, yazılı şekilde kısmen kabulüne karar verilmesi hatalı olmuştur.” Yarg. 4. HD. E. 5958 – K. 7950 T: 20.09.1982, Kazancı İçtihat Arama Motoru (E.T.: 16.11.2017); Yarg. 4. HD. 15.09.1983 6358/7408 Yargıtay Kararlar Dergisi C: X S: 10, Ekim 1984

¹⁴¹ Yarg. 4. HD. E. 1989/9222 – K. 1990/3992 T: 10.05.1990 Sinerji İçtihat Arama Motoru (E.T.: 01.02.2018)

¹⁴² Bkz. IV - Yeniden Kiralama Yasağı Sonucunda Talep Edilebilecek Tazminatın Niteliği ve Kapsamı (TBK m. 355/III); Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986; Yarg. 4. HD. E. 6358 – K. 7408 T: 15.09.1983 Yargıtay Kararlar Dergisi C: X S: 10 Ekim 1984.

¹⁴³ Aynı görüşte, Akyiğit, s. 217; İnceoğlu, s. 542.

¹⁴⁴ Yarg. 4. HD. E. 1986/7111 – K. 1986/7915 T: 20.11.1986 “Bu nedenle mahkemenin zamanaşımını az önce belirtilen hallerde olduğu gibi hukuka aykırılığın gerçekleştiği gün olan üçüncü kişiye kiraya verme tarihinden başlatılarak bu konudaki def’inin reddine karar vermiş olması da isabetlidir.”; Yavuz, Nihat, Kira Hukuku, s. 728; Akyiğit, s. 217; İnceoğlu, s. 542.

alanında cezai yaptırımlara yer vermeme saikiyle birlikte bir medeni hukuk cezası olarak nitelendirebileceğimiz tazminat yaptırımına tabi kılınmıştır.

Yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliyede diğer durumlardan farklı olarak, faaliyetin tamamlanmasından sonra kiralayan kiracıya yapacağı bildirim ile, kiralananı yeniden kiralaması için bir aylık süre verir. Kiracının bu öncelik hakkını kullanmaması halinde kiralayan, yeniden kiralama yasağına aykırılık teşkil etmeden kiralananı bir üçüncü kişiye kiralayabilir. Tahliye sonrasında yeniden inşa ve imar faaliyeti gerçekleştirilmez ise, kiralayan kiralananı yine üç yıllık süre boyunca bir üçüncü kişiye kiralayamaz.

Tahliye edilen kiracı, yeniden kiralama yasağına aykırı davranılması halinde, haksız tahliye ile uygun illiyet bağı içerisinde olan, her türlü zararını kiralayandan talep edebilir. TBK m. 355’de yer verilen kiracının son kira yılında ödediği kira bedelinden aşağı olmamak üzere belirlenecek maddi tazminat, tazminatın kapsamı açısından bir alt sınır teşkil etmesinin yanı sıra aynı zamanda bir zarar kalemidir. Maddi tazminata ek olarak, Yargıtay içtihatları doğrultusunda taşınmaz tahliye eden kiracının ödemek zorunda kaldığı taşınma ve komisyoncu giderleri, kâr yoksunluğu, eski ve yeni kiraladığı yerler arasındaki kira farkı ve yeni kiraladığı taşınmaz için yaptığı tadilat giderleri gibi uygun illiyet bağı içerisinde yapılan masrafların hepsi kiralayandan ayrı ayrı talep edilebilir. Hâkim somut olaya göre maddi tazminat miktarını kiralayanın kötüniyetli olması, kira bedeli miktarının düşük olması, tahliye edilen kiralananın düştüğü durum gibi sebeplerle hafifletip ağırlaştırabilir.

Kiracının tazminat talepleri çerçevesinde, yeniden kiralama yasağının hukuki niteliği yorumlandığında, kanaatimizce yeniden kiralama yasağı, sözleşme hukukunun bir objesi değildir. Yargıtay’ın yeniden kiralama yasağına ilişkin kararlarında 6570 sayılı Kanun dönemi kaynaklı haksız fiile ilişkin hükümlerin uygulanmasına yönelik eğilimine karşın, kanaatimizce yeniden kiralama yasağından doğan talepler borçların kaynağı tasnifinde sözleşme, haksız fiil ve sebepsiz zenginleşmenin ardından doktrinde kabul edilen diğer borç ilişkileri kapsamında bağımsız, kanuni bir borç kaynağı olarak değerlendirilmelidir.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk; Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299 – 326), Beta Basım Yayın, 3. Baskı, İstanbul 2016.

Akgün Akay, Merve; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2017.

Akyiğit, Ercan; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2012.

Anıl, Yaşar Şahin; Kira Tahliye Davaları, Beta Yayınları, İstanbul 2007.

Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 10. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

Aydemir, Efrail; Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2016.

Aydoğdu, Murat / Kahveci, Nalan; Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

Ceran, Mithat; Kira Sözleşmesi, Tahliye, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.

Doğan, Murat; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011.

Er, Refik; En Son İçtihatlarla Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 1994.

Erdoğan, Celal; Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 2000.

Eren, Fikret; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.

Ertuğrul, Meltem; Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi Sayı: 2014/4, s: 543 – 578.

Erzurumluoğlu, Erzan; Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.

Güler, Ali Alev; “6570 Sayılı Kira Kanununun 15 – 16. Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar”, Ankara Barosu Dergisi Yıl: 1978 Sayı:4, s. 632 – 635.

Gümüş, Mustafa Alper; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt: I İsimsiz Sözleşmeler Teorisi / Satış / Mal Değişimi / Bağışlama / Kira / Kullanım Ödücü / Tüketim Ödücü / Genel Hizmet Sözleşmesi, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.

Gümüş, Mustafa Alper; Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 04.07.2012 ve 6353 sayılı Kanuna Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012 (Kira Sözleşmesi).

İnceoğlu, M. Murat; Kira Hukuku, Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, Mart 2014

Kırmızı, Mustafa; 6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, 2. Tıpkı Bası, Bilge Yayınevi, Ankara 2014.

Özdoğan, Mustafa / Oymak, Tuba; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye, Bilge Yayınevi, Ankara 2013.

Özkan, Hasan; Yeni Türk Borçlar Yasası’na Göre Kira Sorunları El Kitabı, 1. Bası, Legal Kitabevi, Ankara 2013.

Ruhi, Ahmet Cemal; Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku II. Cilt, 1. Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara 2011.

Tandoğan, Haluk; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri Cilt I/2, Vedat Kitapçılık, 2008.

Uygur, Turgut; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt II, 2. Baskı, Seçkin Kitabevi, Ankara 2013.

Yavuz, Cevdet; Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler (Yayına Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz – Faruk Acar – Burak Özen), 14. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2016.

Yavuz, Nihat; Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2010 (Kira Hukuku).

Yavuz, Nihat; Uygulamada ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, Yetkin Yayınları, Ankara 2003 (Kira Parasının Tespiti).

Sinerji İçtihat Arama Motoru: www.sinerjimevzuat.com.tr

Kazancı İçtihat Arama Motoru: www.kazanci.com

Yargıtay Kararlar Dergisi

KISALTMALAR

Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
dipn.	: Dipnot
BK.	: 818 Sayılı mülga Borçlar Kanunu
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
CD.	: Yargıtay Ceza Dairesi
HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
K.	: Karar
m.	: madde
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TTK	: 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TMK	: 4721 Sayılı Türk Medenî Kanunu
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay