

**T.C.  
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**YENİDEN İNŞA VE İMAR SEBEBİYLE TAHLİYE  
VE  
KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRACININ DURUMU**

**Ayça Ebru CELEP  
2501131314**

**TEZ DANIŞMANI  
DOÇ. DR. Sanem AKSOY DURSUN**

**İSTANBUL 2017**



YÜKSEK LİSANS  
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : AYÇA EBRU CELEP Numarası : 2501131314  
Anabilim Dalı / Anasanat Dalı / Programı : ÖZEL HUKUK Danışmanı : DOÇ.DR.SANEM AKSOY DURSUN  
Tez Savunma Tarihi : 26.12.2017 Saati : 14:00  
Tez Başlığı : YENİDEN İNŞA VE İMAR SEBEBİYLE TAHLİYE VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRACININ DURUMU

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜ'NE OYBİRLİĞİ / ~~OYÇOKLUĞUYLA~~ karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF.DR.M. TUFAN ÖĞÜZ		Kabul
2- DOÇ.DR.SANEM AKSOY DURSUN		KABUL
3- DOÇ.DR.ARZU ARIDEMİR		KABUL
4- DOÇ.DR.İPEK SAĞLAM		Kabul
5- YRD.DOÇ.DR.MUSTAFA CAHİT GÜNEL		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- DOÇ.DR.MEHMET SERKAN ERGÜNE		
2- DOÇ.DR.FULYA ERLÜLE		

## ÖZ

# YENİDEN İNŞA VE İMAR SEBEBİYLE TAHLİYE VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRACININ DURUMU

AYÇA EBRU CELEP

TBK m. 350 ile 356 hükümleri arasında kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesine ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Yeniden inşa veya imar sebebi ile kira sözleşmesinin sona ermesi de kira sözleşmesinin dava yoluyla sona ermesi sebeplerindedir. TBK m.350/f.2, b.2' ye göre; *Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen süreler uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir".*

Bu çalışmada TBK m. 350/b. 2/f. 2'de düzenlenen yeniden inşa veya imar sebebiyle sözleşmenin sona ermesi hem Kanun hem de Yargıtay kararları açısından incelenecektir. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm sürecinde kiracının tahliyesi bakımından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun incelenecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Yeniden İnşa, Kentsel Dönüşüm, Tahliye, Tahliye Davası, Kiracı

## ABSTRACT

### TITLE: EVACUATION DUE TO REBUILDING OR RECONSTRUCTION AND SITUATION OF THE TENANT IN URBAN TRANSFORMATION

AYÇA EBRU CELEP

Provisions relating to the termination of the lease contract through remedies have been issued between the provisions of Articles 350 and 355 of the Turkish Code of Obligations. The termination of the lease contract due to rebuilding or reconstruction is also one of the reasons for the termination of the lease contract through remedies. According to Article 350 of Turkish Code of Obligations; *If it is necessary for substantial restoration, expansion or alteration of the leased object for the purpose of rebuilding or reconstructing, and if it is impossible to use the leased object during such work, it may conclude with a law suit to be filed within one month starting from the date to be determined in accordance with the term of termination and the period prescribed for the notification of termination according to the general provisions on the rental in indefinite period contracts at the end of the fixed-term contracts".*

In this study, the termination of the contract will be examined both in terms of the decisions of the Law and of the Supreme Court due to rebuilding or reconstruction issued in Article 350 of Turkish Code of Obligations. Besides, the Law on the Conversion of Areas under Disaster Risk No. 6306 in the process of urban transformation will be examined in relation to the evacuation of the tenant and will be explained in comparison with the termination provisions of the lease contract due to rebuilding or reconstruction issued in Article 350 of Turkish Code of Obligations.

**Keywords:** Rebuilding, Urban Transformation, Evacuation, Evacuation Lawsuit, Tenant

## ÖNSÖZ

Çalışmamızda TBK m. 350 hükmünde düzenlenen yeniden inşa veya imar sebebi ile kiracının tahliyesi hükümleri açıklanmıştır. Yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliyede TBK m. 350'de düzenlenen hükümler bakımından tahliye incelenmiş ayrıca Kanunda düzenlenmese de Yargıtay tarafından aranan hususlara da değinilmiştir. Bu halde Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar da dikkate alınarak yeniden inşa veya imar sebebiyle kiracının tahliyesi açıklanmaya çalışılmıştır.

Çalışmada ayrıca kentsel dönüşüm bakımından riskli alan ve yapılarda kiracının tahliyesi hükümleri de incelenecektir. Zira 6306 sayılı Afet Riskleri Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda bu konuda bir husus bulunmadığından, konunun incelenmesi gereği duyulmuştur.

Tez konusunun belirlenmesinde yardımcı olan ve büyük bir özveri göstererek beni her zaman sabırla dinleyen, değerli görüşlerini paylaşan ve çalışmamı titiz bir şekilde inceleyen tez danışmanın ve değerli hocam Doç. Dr. Sanem Aksoy Dursun' a teşekkürü bir borç bilirim.

Çalışmamla ilgili olarak görüşlerini paylaşan ve bana değerli vaktini ayıran Doç. Dr. Arzu Arıdemir'e gönülden teşekkür ederim.

Çalışmamın yazımı sırasında manevi desteklerini hiç esirgemeyen çok değerli arkadaşlarım Arş. Gör. Ezgi Çaldıran, Arş. Gör. Burcu Zoğlar' a ve Seda Özkan' a çok teşekkür ederim. Çalışmamda benim için her zaman bütün fedakarlığa katlanan aileme ise ne kadar teşekkür etsem azdır. Tüm yoğunluk ve sıkıntılara benimle birlikte katlanan ve bana her zaman destek olan sevgili eşime, ayrıca teşekkür etmek isterim.

Ayça Ebru CELEP  
İSTANBUL, 2018

## İÇİNDEKİLER

ÖZ .....	iii
ABSTRACT .....	iv
ÖNSÖZ .....	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
KISALTMALAR LİSTESİ .....	ix
GİRİŞ.....	1

### Birinci Bölüm

#### 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE KİRA SÖZLEŞMESİ

<b>I. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMI.....</b>	<b>4</b>
A. Tanım .....	4
B. Kentsel Dönüşümün Amacı.....	6
<b>II. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TARİHSEL GELİŞİMİ.....</b>	<b>8</b>
A. Kentsel Dönüşüm Konusundaki Hukuki Kaynaklar .....	11
B. 6306 Sayılı Kanunda Kentsel Dönüşümün Amacı.....	15
<b>III. 6306 SAYILI KANUNUN BORÇLAR KANUNU İLE İLİŞKİSİ.....</b>	<b>19</b>
<b>IV. KİRA SÖZLEŞMESİ .....</b>	<b>20</b>
A. Genel Olarak .....	20
B. Kira Sözleşmesinin Tanımı Ve Hukuki Niteliği .....	21
C. Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	25
1. Kira Konusunun Kullanımının Kiracıya Bırakılması (Kiralanan).....	25
2. Kira Bedeli .....	27
D. Kira Sözleşmesinin Süresi.....	29
E. Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmeleri .....	33
1. Konut Ve Çatılı İşyeri Kavramı .....	33
a. Konut Kavramı .....	33
b. İşyeri Kavramı.....	35
c. Çatılı Olma .....	36
d. Taşınır veya Taşınmaz Olması.....	37
2. Konut Ve Çatılı İşyeri Kirasının Sona Erdirilmesi .....	38
a. Genel Olarak.....	38
b. Bildirim Yolu İle Sözleşmenin Sona Ermesi .....	39
(1) Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerindeki Durum.....	39
(2) Belirsiz Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerindeki Durum....	42
c. Kira Sözleşmesinin Tahliye Davası Yolu İse Sona Ermesi .....	43

## İkinci Bölüm

### YENİDEN İNŞA VEYA İMAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

<b>I. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR.....</b>	<b>47</b>
A. Genel Olarak .....	47
B. Şartları .....	48
1. Kiralananın Yeniden İnşası Veya İmarı.....	48
a. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşası .....	48
b. İmar Amaçlı Esaslı Onarım, Genişletme ve Değişirme.....	50
(1) İmar Amacı.....	50
(2) Onarım, Genişletme Ve Değişirme Kavramları .....	56
(3) Onarım, Genişletme Ve Değişirmenin Esaslı Olması.....	56
2. Kiralananın Kullanımının İmkânsız Olması .....	57
3. İlgili Projenin Mahkemeye Sunulması.....	59
C. Geçici Tahliyeden Farkı .....	62
<b>II. TAHLİYE DAVASI.....</b>	<b>66</b>
A. Tarafları.....	66
1. Davacı .....	66
a. Elbirliği Veya Paylı Mülkiyet Halinde Dava Açılacak Kişiler .....	70
b. İntifa Hakkı Sahibinin Tahliye Davası Açması .....	72
c. Üst Hakkı Sahibinin Tahliye Davası Açması.....	73
d. Yeni Malikin Tahliye Davası Açması.....	73
(1) Kira Sözleşmesinin Şerh Verilmesi .....	76
(i) Genel Olarak .....	76
(ii) Şerhin Verilmesi.....	77
(2) Kira Sözleşmesinin Şerh Verilmesinin Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye Davasına Etkisi .....	79
2. Davalı .....	80
B. Dava Açma Süresi .....	81
C. Dava Açma Süresinin Uzaması .....	88
1. Genel Olarak .....	88
2. Dava Açma Süresinin Uzaması ve Özellikleri.....	89
D. Tahliye Davasının Sona Ermesi ve Sonuçları .....	91
E. Tahliye Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	93
1. Tahliye Davasında Görevli Mahkeme .....	93
2. Tahliye Davasında Yetkili Mahkeme.....	94
F. Kiraya Verenin Birden Fazla Hukuki Sebebe Dayanması.....	94
<b>III. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI.....</b>	<b>95</b>
A. Genel Olarak .....	95
B. Hükmün Hukuki Niteliği.....	97
C. Yeniden Kiralama Yasağının Şartları.....	97

1. Kiralananın Boşaltılması.....	97
2. Haklı Sebeplerin Var Olmaması .....	99
3. Yeniden Kiralama .....	100
a. Eski Hali İle Yeniden Kiralama .....	100
b. Yeni Hali İle Yeniden Kiralama .....	101
D. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırı Davranılmasının Sonuçları .....	109

### Üçüncü Bölüm

#### 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİNDE KİRACININ DURUMU

<b>I. 6306 Sayılı Kanun Bakımından Risk Tespiti Uygulamaları ve Yıkım .....</b>	<b>115</b>
A. Genel Olarak .....	115
B. Riskli Alan ve Yapıların Tespiti.....	115
1. Genel Olarak .....	115
2. 6306 Sayılı Kanun'a Göre Riskli Yapı Tespiti İsteminde Bulunabilecek Kişiler.....	119
a. Tek Bir Yapı Maliki Olması Halinde Riskli Yapı Tespiti .....	119
b. Paylı Mülkiyette Riskli Yapı Tespiti .....	119
c. Elbirliği Mülkiyetinde Riskli Yapı Tespiti.....	120
d. Kat Mülkiyetine Sahip Taşınmazlarda Riskli Yapı Tespiti .....	121
C. Riskli Yapının Yıkımı ve Tahliyesi.....	122
1. Yapının Yıkımı Yerine Güçlendirilmesi .....	125
2. Yıkıma Konu Yapının Malikler Tarafından Yeniden Değerlendirilmesi İçin Gerekli Çoğunluk .....	127
<b>II. 6306 Sayılı Kanun Hükümlerinin Kira Sözleşmesine Olan Etkisi .....</b>	<b>132</b>
A. Riskli Yapı Tespitinin Kira Sözleşmesine Etkisi .....	132
B. Kiracının Tahliyesinin Mümkün Olup Olmadığının Değerlendirilmesi .....	135
1. Genel Olarak .....	135
2. Kira Sözleşmesinin Hukuki İmkânsızlık Nedeniyle Sona Erdiği Yöündeki Görüş .....	136
3. 6306 Sayılı Kanun ve TBK Hükümlerinin Birlikte Değerlendirilmesi Görüşü ve Katıldığımız Görüş .....	143
a. Kira Süresinin Sonunun Beklenmesi Ve Dava Açılması Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi.....	145
b. Proje İbraz Edilmesi Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi.....	149
c. Yeniden Kiralama Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi .....	149
<b>III. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRACIYA SAĞLANAN DESTEK.....</b>	<b>157</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>160</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>166</b>

## KISALTMALAR LİSTESİ

<b>6306 Sayılı Kanun</b>	: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un
<b>a.g.e.</b>	: adı geçen eser
<b>a.g.m.</b>	: adı geçen makale
<b>Art.</b>	: artikel
<b>AÜHFD</b>	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>Bkz.</b>	: bakınız
<b>C.</b>	: cilt
<b>DİK</b>	: Devlet İhale Kanunu
<b>Dn.</b>	: dipnotu
<b>E.</b>	: esas
<b>EBK</b>	: Eski Borçlar Kanunu
<b>Ed.</b>	: editör
<b>GKHK</b>	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
<b>Haz.</b>	: yayına hazırlayan

<b>HD.</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HMK</b>	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İBK</b>	: İsviçre Borçlar Kanunu
<b>İçt. Bir. Kar.</b>	: İçtihadı Birleştirme Kararı
<b>İİK</b>	: İcra İflas Kanunu
<b>İÜHF</b>	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
<b>İÜSBFD</b>	: İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
<b>K.</b>	: karar
<b>Karş.</b>	: karşılaştırınız
<b>KDV</b>	: Katma Değer Vergisi
<b>KMK</b>	: Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>m.</b>	: madde
<b>S.</b>	: sayı
<b>s.</b>	: sayfa
<b>T.</b>	: tarih
<b>TBB</b>	: Türkiye Barolar Birliği
<b>TBK</b>	: Türk Borçlar Kanunu

<b>TDK</b>	: Türk Dil Kurumu
<b>TMMOB</b>	: Türk Mühendis Ve Mimarlar Odaları Birliği
<b>TODAİE</b>	: Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi
<b>ÜFE</b>	: Üretici Fiyat Endeksi
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>Yarg.</b>	: Yargıtay
<b>ZGB</b>	: İsviçre Medeni Kanunu (Schweizerisches Zivilgesetzbuch)

## GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlendiği üzere konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bildirim yolu ile sona erebileceği gibi dava yoluyla da sona erebilir. TBK m. 347-348 hükümleri arasında bildirim yolu ile sona erme, TBK m. 350-356 hükümleri arasında dava yoluyla sona erme halleri düzenlenmiştir. Dava yolu ile sona erme sebepleri kanunda sayılan hallerde söz konusudur. Bunlardan birisi de kiraya verenden kaynaklanan sebepler içerisinde yer alan, yeniden inşa veya imar sebebiyle kira sözleşmesinin sona ermesidir.

TBK m. 350/b. 2 ve f. 2'ye göre "*Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirilebilir*" denilmiştir. TBK m. 350/f. 2'de kiraya verenin yeniden inşa veya imar sebebi ile kira sözleşmesini sona erdirmek istemesi durumunda tahliye davası açması gerekir. Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesi ancak TBK'de belirtilen sebeplerle mümkün olacaktır. Kiraya veren bu hükümlerde düzenlenen haller dışında başka bir sebeple kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdiremeyecektir. Zira bu husus "dava sebeplerinin sınırlılığı" başlığını taşıyan TBK m. 354'te ifade edilmiştir.

Ülkemizde 1999 depremi ve ardından yaşanan 2011 Van depremi neticesinde birçok yapı yıkılmış ve büyük can kayıpları yaşanmıştır. Ayrıca ülkemizin yakın bir zamanda çok şiddetli bir depremle karşı karşıya olabileceği tehlikesi de bilim adamlarınca ifade edilmektedir. Bütün bu durumlar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un<sup>1</sup> çıkarılma amacını gözler önüne sermektedir. 6306 sayılı Kanun'un amacı m.1'de belirtildiği üzere afet riski altındaki alanların fen ve sanat norm ve standartlarına uygun şekilde sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri teşkil etmek üzere iyileştirilmesini sağlamaktır. Bunun için afet risklerine özellikle de olası bir depreme karşı dayanıksız olduğu tespit edilen binaları yıkarak

---

<sup>1</sup> R.G. 31.05.2012 T., S.28309. Bundan sonra 6306 sayılı Kanun olarak kısaltılacaktır.

yerine fen, norm ve standartlarına, uygun binalar inşa edilmesi ve olası bir depremde meydana gelebilecek can ve mal kaybının önlenmesi amaçlanmıştır. Görüldüğü üzere burada özellikle riskli yapıların yıkılması ve yerine depreme dayanıklı yeni binaların inşa edilmesi söz konusudur. Kanun riskli yapının tespit edilmesi halinde Kanunda düzenlenen süreler içerisinde tahliye edilmesini ve yıkılmasını düzenlemiştir. Ancak riskli yapılardaki kiracının durumu ve tahliyesi bakımından herhangi bir düzenlemeye yer vermemiştir. Kanun sadece kiracılar bakımından kiracılara sağlanan yardımlara değinmiş, kira sözleşmesinin sona erme hallerini, kiracının hukuki durumunu düzenlememiştir. Dolayısıyla bu durumda kentsel dönüşümde kiracının nasıl tahliye edileceği konusu incelenmelidir.

TBK'de yeniden inşa veya imar kiracının tahliye nedenlerinden biri olarak sayılmıştır. 6306 sayılı Kanun ise, afet risklerine karşı riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkılmasını, Deprem Yönetmeliği'nde belirtilen fen norm ve standartlarına uygun bir şekilde yeniden inşa edilmesini açıklamıştır. Bu halde her iki düzenlemede de ortak olan konu yeniden inşadır. Tezde her iki Kanun bakımından yeniden inşa hallerinde kiracının nasıl tahliye edileceği konu edilecektir. Dolayısıyla incelenmesi gereken husus, kentsel dönüşümde kiracının tahliyesi ve kira sözleşmesinin sona ermesidir. Kentsel dönüşümde kiracının tahliyesine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda, TBK m. 350/b. 2'de düzenlenen kiracının tahliyesi hükümlerine başvurulabilecek midir?

Çalışmamızın ilk bölümünde kentsel dönüşüm kavramı ve amaçlarından bahsedilecektir. Ayrıca genel hatlarıyla kira sözleşmesi açıklanacaktır. İlk bölümde kentsel dönüşümden bahsedilmesinin sebebi; daha sonra kiracının tahliyesi bakımından üçüncü bölümünde ele alınacak konunun daha iyi anlaşılabilmesidir. Bu nedenle ilk bölümde ülkemizde bugüne kadar olan kentsel dönüşüm çalışmalarından bahsedilecek ve kentsel dönüşümle ilgili son yasal düzenleme olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacına da değinilecektir.

İkinci bölümde ise TBK' da düzenlenen hali ile yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliyesinden bahsedilecektir. Hem Kanunda yer alan düzenleme hem de Yargıtay Kararları ile konu açıklanmaya çalışılacaktır.

Üçüncü bölümde ise 6306 sayılı Kanunda riskli yapıların tespiti ve yıkımı, genel olarak açıklanmaya çalışılacaktır. Ayrıca hem TBK m. 350/b.2' de düzenlenen yeniden inşa veya imar sebebi, hem de kentsel dönüşüm bakımından kiracının tahliyesi karşılaştırmalı olarak ele alınacaktır.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

#### VE

### KİRA SÖZLEŞMESİ

## I. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMI

### A. Tanım

Kentsel dönüşüm<sup>2</sup> kavramı İngilizce "*urban transformation*" sözcüğünün karşılığı olarak kullanılmaktadır. Dönüşüm ise TDK 'da "*olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon*" anlamında kullanılmaktadır<sup>3</sup>. Kentsel dönüşüm en basit haliyle kentlerin olduğundan başka bir biçime girmesi, değiştirilmesi olarak tanımlanabilirse de bu kavram için yapılan tek bir tanımdan bahsedilmesi zor olacaktır. Nitekim kentsel dönüşüm ile ilgili birbirinden farklı tanımlamalar yapılmıştır. Yapılan tanımlar vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlerine göre farklılık göstermektedir<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Doktrinde kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel yeniden yaratma, kentsel yeniden doğuş, kentsel yeniden geliştirme ya da imar, kentsel yeniden yapılandırma, kentsel koruma, kentsel soylulaştırma gibi kavramlar kullanılabilir, bkz. Ruşen Keleş, "Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı", **Mimarist**, Yıl:4, Sayı:12, Yaz, 2004, s. 73.

<sup>3</sup> Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlük (çevrimiçi) [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5a8f6e4f736e91.91192834](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5a8f6e4f736e91.91192834), 20.06.2017.

<sup>4</sup> Müge Akkar, "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", **Planlama Dergisi**, S. 36, 2006, s. 29

Kentsel dönüşüm kavramı Amerika ve İngiltere gibi çok gelişmiş ülkelerin sürekli rahatsızlık veren kentsel sorunlarının çözümü için geliştirilen hükümet politikalarını ifade etmek için kullanılmaktadır<sup>5</sup>.

Kentsel dönüşüm kavramı “*kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin<sup>6</sup> tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme*” olarak tanımlanabilir<sup>7</sup>.

Kentsel dönüşüm, çeşitli nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önüne alınarak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak da tanımlanabilir<sup>8</sup>.

Bir diğer tanım ise “*kentsel gelişmenin, toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı, yaşanılabilir hale getirilebilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlıklılaştırma veya yeniden yapılandırma için proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır*”<sup>9</sup>.

Kentsel dönüşüm genel bir ifade ile kent içindeki alanların toplumsal, mekânsal, ekonomik olarak yeniden ele alınması ve kentteki sorunlu olan alanların sağlıklı ve yaşanılabilir bir hale getirilmesini hedeflemektedir<sup>10</sup>.

---

<sup>5</sup> Melikşah Yasin, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Y. 18, S. 60, s.105.

<sup>6</sup> Özek kelimesi TDK 'da merkez olarak tanımlanmıştır.

<sup>7</sup> Ünal, Erol- Duygulu, Feridun- Bolat, Ersin, **İmar Terimleri**, TODAİE Yay., Ankara 1998, s. 103.

<sup>8</sup> Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme Uygulamaları’ nda Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, **İÜSBFD**, No:23-24, s. 257.

<sup>9</sup> Mehmet Ertaş, “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri”, **Selçuk Üniversitesi Teknik Online Dergisi**, C. 10, 2011, s. 2.

<sup>10</sup> Selami Demirkol, Zuhâl Bereket Baş, “Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması,” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 108, Y. 2013, s. 41.

## B. Kentsel Dönüşümün Amacı

Her ne kadar kentleşme sorunları ve bu sorunların çözüm yolları ve ilgili mevzuatları ülkeden ülkeye göre değişiklik gösterse de kentsel dönüşümün amacı hemen hemen her ülkede aynıdır<sup>11</sup>. Kentsel dönüşümde ortaya çıkan sorunlar ise birbirinden farklı özellikler gösterebilir. Bu durumda aslında kentsel dönüşümü gerektiren tek bir neden sayılması mümkün olmamaktadır. Kentsel dönüşüm nedenlerinden en önemlisi sayılabilecek durum ise şehirlerin fiziki koşulları ile ilgili olarak karşımıza çıkar<sup>12</sup>. Ayrıca kent sayısının ve bu kentlerde yaşayan nüfusun artması sonucu da bu nedenler arasında önemli bir yer teşkil etmektedir<sup>13</sup>. Şehirlerde yaşayanların konut ve altyapı ihtiyaçlarının karşılanmasında güçlüklerle karşılaşmıştır. Örneğin nüfusun sürekli artışı ve göçlerden dolayı şehirlerde konut ihtiyacı doğmuştur. Bunun sonucunda konut ihtiyacı ve kamusal ihtiyaçların giderilmesine yönelik ortak mekânların ve sosyal donatı alanlarının üretilmesini zorunlu duruma getirmiştir<sup>14</sup>. Özellikle şehirlerde artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanması için boş alanlar ada ve parsellere ayrılmış ve bu araziler üzerinde kat mülkiyetine tabi yapılar kurulmuştur<sup>15</sup>.

Şehirler de aslında canlı varlıklar gibi doğar büyür ve yapıları zaman içerisinde değişir<sup>16</sup>. Eskiyen kısımların ise yeniden düzenlenmesi ve değiştirilmesi gerekir<sup>17</sup>. Bu durumunda şehirlerdeki mevcut yapıların zamanla eskimesi kentsel dönüşümü gerektiren başka bir neden olarak görülebilir<sup>18</sup>. Yangın, deprem, su baskını gibi nedenler de kentsel dönüşümü gerektiren nedenler arasında sayılabilecektir<sup>19</sup>.

---

<sup>11</sup> Gül Üstün, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2014, s. 48.

<sup>12</sup> Üstün, **a.g.e.**, s. 48.

<sup>13</sup> Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, 14. Baskı, Ankara, İmge Kitabevi, 2013, s. 31.

<sup>14</sup> Yasin, **a.g.m.**, s. 109.

<sup>15</sup> Mehmet Saner, "Ankara'da Eski Sanayi Bölgesinin Dönüşümü ve Politik Aktörler", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 372.

<sup>16</sup> Keleş, **Tüzel Altyapı**, s. 73.

<sup>17</sup> Yasin, **a.g.m.**, s. 109.

<sup>18</sup> Yasin, **a.g.m.**, s. 109.

<sup>19</sup> İlhan Tekeli, "Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 3

Kentsel dönüşümde gecekondular alanlarında bulunan derme çatma yapıların temizlenmesi, kentlerin korunması, canlandırılması, iyileştirilmesi, yeniden imar edilmesi hem yapıların hem de yapıların bulunduğu kent kesimlerinin yitirdikleri ekonomik ve toplumsal değerlerine, fiziksel ölçülerine geri kazandırmanın hedeflenmesi de kentsel dönüşümün amaçları arasındadır<sup>20</sup>. Nitekim ülkemizde de gecekondular alanlarının dönüştürülmesi kentsel dönüşümde ilk akla gelen nedenlerden biri olmaktadır.

Kentsel dönüşümün bir başka nedeni ise kentin gelişmesi, refahının artması, tüketim kalıplarının değişmesi, özel araba sahipliğinin artması ve bu artışı karşılamak için yollar yapılması gibi çeşitli değişik talepleri beraberinde getirmektedir<sup>21</sup>.

Görüldüğü üzere kentsel dönüşümün amaçları bakımından birden çok neden sayılabilmektedir. Ancak kentsel dönüşüm nedenleri sınıflandırılırsa, aslında kentsel dönüşümün fiziksel-mekansal, sosyal ve ekonomik olarak üç unsuru olduğu söylenebilir<sup>22</sup>. Kentsel dönüşümde bu üç unsurun dengeli olarak gerçekleştirilmesinin hedeflenmesi önemli olmakla beraber, kentsel mekânın yerel özellikleri ve mekânın özel sorunlarına göre bu üç unsurdan biri daha önemli hale gelebilir<sup>23</sup>.

Bugün dünyada ve ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları ve amaçları arasında farklılıklar görülmektedir. Nitekim her ülkede veya şehirlerde bile mekanlarının özel sorunlarının bulunması doğaldır. Batıdaki kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında kentsel dönüşümün amacı kentin yarışmacı özelliklere sahip olabilmesi için, o kenti diğerlerinden farklı kılan tarihsel mirası, fiziksel çevresinin ve kültürel ortamının ortaya çıkarılması, yaşam kalitesinin gelişmesi için

---

<sup>20</sup> Keleş, **Tüzel Altyapı**, s. 74.

<sup>21</sup> Tekeli, **a.g.e.**, s. 3.

<sup>22</sup> Ali Ulu, "Kentlerdeki Kaynak Kullanım Sorunu Olarak Merkezi İş Alanlarının Mekansal Yeniden Yapılanması: Eskişehir Örneği", Eskişehir Örneği", **Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım: Urban Regeneration And Urban Design**, Ed. Aykut Karaman, **Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları**, 2003, s. 50.

<sup>23</sup> Ivan Turok, "**Urban Regeneration- What Can Be Done and What Should Be Avoided? Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması**", İstanbul, 27-30.11.2004, s. 58.

sermayeyi çekmek hedeflenirken; Türkiye’de değişim ve dönüşümün amaçları arasında yasadışı yapılaşmaların dönüştürülmesi, depreme dayanıklı kesimlere yönelik yeniden yapılanmaların geliştirilmesi amacıyla dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirildiği söylenecektir<sup>24</sup>. Nitekim aşağıda da açıklanacağı ülkemizde yapılan kentsel dönüşümün son düzenlemelerinde her iki soruna da çözüm getirmek hedeflenmektedir.

## II. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TARİHSEL GELİŞİMİ

Türkiye’de kentsel dönüşüm nedenleri çeşitli dönemlerde farklılık göstermiştir. Bu nedenleri dört grupta incelersek; göç, yasadışı yapılanma, kent merkezlerinin ve eski kent parçalarının sorunları ile afetler ve özellikle depremlerdir<sup>25</sup>. Ancak genel olarak söylenebilir ki ülkemizde kentsel dönüşüm çoğunlukla politik ya da ekonomik amaçlarla gündeme geldiği için bilinçli bir yaklaşım çerçevesinde geliştirilememiştir<sup>26</sup>.

Cumhuriyetin ilan edilmesinden 1950’li yıllara kadar olan dönemde, ülkede kentleşme hızı düşük kalmış ve şehirleşme hareketleri de büyük bir değişim geçirmemiştir<sup>27</sup>. Zira bu dönemde konut arzı, düşük kentleşme hızını karşılayabilecek nitelikte olmuştur<sup>28</sup>. Bu süreç içerisinde yaşanan en önemli gelişme Ankara’nın başkent ilan edilmesidir. Bu olayla birlikte Ankara’da imar faaliyetleri başlamıştır<sup>29</sup>. 1928 yılında Ankara için imar planı yarışması açılmış ve kent planlama çalışmaları başlamıştır. Ardından 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Teşkilatı ve Vazifelerine Dair Kanun<sup>30</sup> çıkarılarak başkent Ankara’nın imar planları yapılmış

<sup>24</sup> Mehpare Çaptuğ, **İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 45; Fatma Neval Genç, "Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaları Genel Görünümü Yönetim ve Ekonomi", **Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Birimler Fakültesi**, C.15, S.1, 2008

<sup>25</sup> Pelin Pınar Özden, "Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler", **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, S. 35, 2006, s. 219.

<sup>26</sup> Anlı Ataöv, Sevin Osmay, "Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yöntemsel Bir Yaklaşım", **Middle East Technical University Journal of The Faculty Of The Architecture**, C. 24, 2007/2, s. 58.

<sup>27</sup> F. Selin Arıkan, "Sulukule Özelinde Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hukuki Boyutu", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010, s. 6.

<sup>28</sup> Arıkan, **a.g.e.**, s. 6-7.

<sup>29</sup> Gülten Kazgan, "Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 9.

<sup>30</sup> R.G. 30.05.1938, S. 902.

ve kent planlaması kanun hükümlerinde yer almıştır. 1580 sayılı Belediye Kanunu<sup>31</sup>, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu<sup>32</sup>, 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu<sup>33</sup>, 4759 sayılı İller Bankası Kanunu<sup>34</sup>, 6830 sayılı İstimlak Kanunu<sup>35</sup>, 7126 sayılı İmar ve İskân Bakanlığı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun, 7126 sayılı Sivil Müdafaa Kanunu<sup>36</sup>, 7367 sayılı Hazineden Belediyelere Verilecek Arsalar Hakkında Kanun<sup>37</sup> gibi düzenlemelerde kent planlamasına ilişkin hususlara yer verilmiştir<sup>38</sup>.

1950'li yıllarda meydana gelen sanayileşme ve hızlı kentleşme ile birlikte kentlere doğru başlayan büyük göç hareketleri sonrasında kentlerde artan nüfusun barınma ihtiyacına devletin gerekli politikalarla çözüm bulamaması, göçen kişilerin bu sorunu kendi başlarına çözmelerine neden olmuş ve gecekonduların oluşması engellenememiştir. Büyük şehirler özellikle de fazla göç alan İstanbul, Ankara bu süreçten en çok etkilenen şehirlerimiz olmuştur<sup>39</sup>. Ayrıca bu yapılar, yapı kalitesi ve standartları açısından da doğal afetlere, özellikle de depreme tehdidine karşı ciddi risklerle karşı karşıya kalabilmektedir<sup>40</sup>.

1960'lı yıllarda planlı kalkınma ilkesi benimsenmiş ve kent planlamasında, büyük şehir planlamasının bütün olarak ülke çapında önem arz ettiği, dengeli kalkınmanın kent planlaması ile ilgili olduğu ve planlama konusunda kent tek başına düşünülmemeyeceği kabul edilmiştir<sup>41</sup>. 1960'lı yıllardan sonra gelişen toplumsal bilinç ve çevreye duyarlı yaklaşım, kent planlama anlayışının değişmesini sağlamış, kentleşme anlayışındaki olumsuz etkiler, insan ve çevre sağlığının bozulması, yaşanabilir alanların daralması ve doğal afetlerdeki artışlar insanları doğa

---

<sup>31</sup> R.G. 14.04.1930, S.1471.

<sup>32</sup> R.G. 06.05.1930, S.1489.

<sup>33</sup> R.G. 21.06.1933, S.2433.

<sup>34</sup> R.G. 23.06.1945, S.6039.

<sup>35</sup> R.G. 08.09.1956, S.9402.

<sup>36</sup> R.G. 09.06.1958, S.9931.

<sup>37</sup> R.G. 29.07.1959, S.10265.

<sup>38</sup> Üstün, **a.g.e.**, s. 31.

<sup>39</sup> Nihat Kandaloğlu, **Kentsel Dönüşüm**, İstanbul, 2016, s. 87

<sup>40</sup> Yücel Gürsel, "Türkiye'de Kentsel Koruma-İyileştirme-Yeniden Kullanım Sorunları Politikaları ve Stratejilere Yaklaşım", "Türkiye'de Kentsel Koruma-İyileştirme-Yeniden Kullanım Sorunları Politika ve Stratejilerine Yaklaşım", Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım: Urban Regeneration And Urban Design, Ed. Aykut Karaman, **Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları**, 2003, s.18.

<sup>41</sup> Yıldızhan Yayla, "Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği", İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1975, s. 12.

ile barışık, yaşanılabilir, dengeli ve sağlıklı kent kimliğini koruyan estetik çevreler oluşturma anlayışına yöneltmiştir<sup>42</sup>.

1970'li yıllarda Türkiye'de kentsel koruma ve tarihi çevreyi koruma çalışmaları başlamıştır. 1973 yılında ise 1710 sayılı "Eski Eserler Kanunu" çıkarılmış ve bu konu yasal güvence altına alınarak, Antalya, Antakya, Bursa, Konya, Edirne, Şanlıurfa gibi şehirlerimizi koruma amaçlı sit kararları tesis edilmiştir<sup>43</sup>.

1950'lerde başlayan gecekondulaşma sorunu, 1970'li yıllarda çıkarılan imar afları ile daha da büyümüştür. Özellikle de yoğun göç alan bölgeler üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına sebep olmuştur<sup>44</sup>. Beşer Yıllık Kalkınma Planları ile gecekondular problemi çözülmeye çalışılsa da köklü bir çözüm getirilememiştir. Gecekondular apartmanlaşmaya başlamış ve neticede çarpık kentleşme yasalararak vasıfsız şehir parçaları bugüne kadar ulaşmıştır<sup>45</sup>.

1980'li yıllarda küreselleşen dünyada bir yer edinme çabası ile şekillenen hükümet politikaları ile kentsel dönüşüm tartışılmaya başlanmıştır<sup>46</sup>. 1985 tarihinde yürürlüğe giren İmar Kanunu<sup>47</sup> ile belediyelere planlama yetkisi devredilmiş ve kaynak aktarımı yapılarak gecekondular alanlarının sağlıklı kentsel dokulara dönüştürülmesi ve tarihi dokuların restorasyonu amaçlanmış, ancak yerel yönetimlere ayrılan kaynak ve imkanların yetersiz olması ve çıkarılan imar afları ile ortaya çıkan mülkiyet sorunu sebebiyle kentsel dönüşüm gerçekleştirilememiştir<sup>48</sup>.

---

<sup>42</sup> Melda Açmaz, "Kentsel Tasarım ve Peyzaj Mimarlığı: Güllük Kıyı Bandı Kentsel Peyzaj Tasarım Çalışması", **Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım: Urban Regeneration And Urban Design**, Ed. Aykut Karaman, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, 2003, s. 358.

<sup>43</sup> Ülkü Çavdar, M. Selçuk Sayan, "Tarihi Kent Dokularına Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği", **Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım: Urban Regeneration And Urban Design**, Ed. Aykut Karaman, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, 2003, s. 463.

<sup>44</sup> Ataöv, Osmay, **a.g.m.**, s. 64.

<sup>45</sup> Yavuzalp Tüfekçi, "Kentsel Dönüşüm, Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Yönelik Kurumsal Yapılanma ve Kapasiteleri", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2017, s. 41.

<sup>46</sup> Özlem Dünder, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s.67; Üstün, **a.g.e.**, s. 36.

<sup>47</sup> R.G., 17.03.1984, S.18344.

<sup>48</sup> S. Zafer Şahin, "İmar Planları Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları, Ankara Altındağ İlçesi Örneği, "İmar Planları Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 97; Üstün, **a.g.e.**, s. 38.

2000 sonrasında ise kentsel dönüşüm kavramı yasalarda yer almıştır. Örneğin 2004 tarihli Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nda ilk defa kentsel dönüşüm kavramına yer verilmiştir. Ancak bu Kanun ile bütüncül bir dönüşüm amaçlanmamış sadece Ankara çevresi ve kapsayan alanlarda kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve son olarak da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılarak kentsel dönüşüm kavramına doğrudan yer verilmiştir.

### **A. Kentsel Dönüşüm Konusundaki Hukuki Kaynaklar**

Kentsel dönüşümü doğrudan konu alan kanunlar 5393 sayılı Belediye Kanunu<sup>49</sup>, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun<sup>50</sup>, 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu<sup>51</sup> ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur<sup>52</sup>. 3194 sayılı İmar Kanunu<sup>53</sup>, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu<sup>54</sup>, 775 sayılı Gecekondu Kanunu<sup>55</sup> vb. düzenlemelerde ise dolaylı olarak kentsel dönüşüme yer verilmiştir<sup>56</sup>. Hem doğrudan hem de dolaylı olarak kentsel dönüşümü konu alan kanunlara baktığımızda aslında her birinin farklı amaçları olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm kavramı olarak ilk defa 04.03.2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile kullanılmıştır<sup>57</sup>. Bu kanunda, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin

---

<sup>49</sup> R.G. 03.07.2005 S.25874

<sup>50</sup> R.G. 16.06.2005 S.25866

<sup>51</sup> R.G. 12.03.2004 S.25400

<sup>52</sup> Gül Üstün, Turan Yıldırım, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.8, S.111-112, 2013, s. 26.

<sup>53</sup> R.G. 09.05.1985 S.18749

<sup>54</sup> R.G. 17.03.1984 S.18344

<sup>55</sup> R.G. 30.07.1966 S.12362

<sup>56</sup> Üstün, **a.g.e.**, s. 61.

<sup>57</sup> Üstün, **a.g.e.**, s. 61.

yükseltilmesi amaçlanmıştır. Dolayısıyla Kanun belli bir bölgeyi kapsayacak şekilde çıkarılmış ve sadece bu projenin uygulanması bakımından kabul edilmiştir.

16.06.2005 tarihinde 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı kanunda sayılan yerlerde yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş tarihi taşınmaz varlıkları üzerinde tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu Kanun yalnızca Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca Sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ve bu bölgelere ait koruma alanlarında hüküm ifade eder. Dolayısıyla bu Kanun özel bir kanundur ve belirtildiği gibi özel alanları ilgilendiren bir kanundur. Ayrıca genel olarak arsa ve arazilerde uygulanması kentsel dönüşüm açısından olanaklı olmayacaktır<sup>58</sup>.

03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyeler, görev bölgelerinde oluşan kentsel sorunlara karşı çözüm üretmekle görevlendirilmişlerdir<sup>59</sup>. Kentsel dönüşüm Belediye Kanunu m. 73, "*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı*" başlığı altında düzenlenmiştir. 5393 sayılı Kanun'un m. 73'e göre konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilecektir. Belediye Kanunu'nda kamulaştırma kentsel dönüşümde tek çözüm olarak sunulduğundan Kanun'un 73. maddesine dayanarak kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi zor olacaktır. Bu Kanun belediyeler boş ve üzerinde çok az yapılaşma olan hazine arazileri ile imar durumu yoğun yapılaşmaya uygun alanları yoğun yapılaşmaya açarak imar düzenlemesi yapmak haricinde kentsel dönüşüm bakımından herhangi bir fayda sağlamamaktadır<sup>60</sup>.

---

<sup>58</sup> Nihat Enver Ülger, **Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri Ve Kentsel Dönüşüm**, Nobel Yayıncılık, Ankara, 2010, s.194.

<sup>59</sup> Osman Oy, Selahattin Nazik, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan Ve Riskli Yapılar**, 2. Baskı, Beta Basım Yayım, 2016, s. 38.

<sup>60</sup> Ülger, **a.g.e.**, s. 195.

Kentsel dönüşüm bakımından yapılan son yasal düzenleme 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur. 1999 depreminden sonra afet amaçlı kentsel dönüşümle ilgili olarak 2005 yılındaki Belediye Kanunu 73. maddesindeki değişiklik ve 5366 sayılı Yıpranan ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ancak bu iki Kanun ile istenen düzeyde başarı sağlanamadığından özel ve farklı bir kanun yapma ihtiyacı hissedilmiş olup sonucunda da 6306 sayılı Kanun çıkarılmıştır<sup>61</sup>. Zira Kanunla deprem gerçekleşikten sonra değil, deprem gerçekleşmeden önce hazırlıklı olmak amaçlanmış ve tüm ülke bir afet alanı olarak kabul edilmiştir<sup>62</sup>.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nda kentsel dönüşüm uygulamasında esas yetki belediyelerde iken 6306 sayılı Kanunla kentsel dönüşümün önce mal sahipleri ile yapılması planlanmıştır<sup>63</sup>. Kanun koyucu kentsel dönüşüm muhataplarının zorlanmasını ve amaçlanan hedefe ulaşılmasını sağlamak istemiştir<sup>64</sup>. Kanun öncelikle malikler ile anlaşarak riskli yapıların yıktırılması, riskli alanların dönüştürülmesinde veya yeniden yerleşimde gönüllülük esasına dayanarak dönüşüm sağlamayı amaçlamakta ise de bu dönüşüm gönüllülük esası ile sağlanamazsa bu durumda yapılar Bakanlık<sup>65</sup> veya İlgili İdare<sup>66</sup> tarafından yıktırılacak, riskli yapı ve alanlar tahliye edilebilecektir. Örneğin yıkım işlemleri verilen süreler içerisinde malikler tarafından gerçekleştirilecek olup, eğer bu süreler içerisinde yıkım gerçekleşmezse, artık işlemler İdare tarafından yapılabilecektir. Bu kanunla İdareye riskli alan veya riskli yapılarda kamu gücü kullanma ve dönüşüme zorlama yetkisi verilmiştir. 6306 sayılı Kanuna baktığımızda riskli yapının tespiti ve yıkımı aşamasında idari işlemler çoğunlukta olsa da yıkımdan sonra, yıkım aşamasında

---

<sup>61</sup> Gürsel Öngören, N. İlker Çolak, Kentsel Dönüşüm Rehberi, (çevrimiçi) <http://www.kentseldönüşümvehukuk.com/kentsel-donusum-rehberi>, 20.06.2017, s. 13

<sup>62</sup> Öngören/Çolak, a.g.e, s. 16.

<sup>63</sup> Ahmet Karakocalı, Hakan Tokbaş, Sıla Sencer, Ali Suphi Kurşun, **Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul, Aristo Yayınları, 2017, s. 2.

<sup>64</sup> Ali Nadir Dönmez, "Afet Riski Altındaki Alanlarda Dönüşüm Yetkisi", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.14, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 57.

<sup>65</sup> 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelikte Bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığını ifade etmektedir.

<sup>66</sup> 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelikte İdare, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade etmektedir

maliklerin iradelerinin ön planda olduğu söylenebilir<sup>67</sup>. Zira Kanunda belirtilen çoğunluğu sağlayan kat malikleri yeniden yapım aşamasında firmanın belirlenmesine, yeniden yapılacak binada bağımsız bölümlerin büyüklüğüne, konumuna, bağımsız bölümlerin yerlerine karar verebileceklerdir<sup>68</sup>. 6036 sayılı Kanun m.6'da ifade edildiği gibi yıkımdan sonra, arazilerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır.

Kanunun amacına bakıldığında olası afetlere karşı tedbirler almaktır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ilk maddesine göre Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. Kanun afet kapsamına nelerin girdiğini belirtmemişse de afet kapsamına öncelikle ülkemiz açısından depremin girdiği söylenebilir. Deprem dışında sel, aşırı yağmurdan kaynaklanan su basması ve toprak kayması, yangın gibi olaylar da 6306 sayılı Kanun doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulanabilecek durumlar içerisinde sayılabilir.

Kentsel dönüşüm söz konusu olduğunda uygulamanın hangi Kanunun kapsamında olacağı uyumsuzluk konusu olabilir. 5104 sayılı Kanun ile Kuzey Ankara Girişinin dönüşümünü devam ettirdiğinden, 6306 sayılı Kanun ile belirtilen alanlar dışında ilgili kanuni düzenlemelerin uygulanması bakımından bir uyumsuzluk ortaya çıkmayacaktır. Belediye Kanun'unun 73. maddesinde de belediyelerin görev bölgelerinde deprem riskine karşı önlem almak amacıyla kentsel dönüşüm çalışmaları yapılabilecektir. 6306 sayılı Kanunda da amaçlanan afet riskine karşı, özellikle olası bir deprem tehlikesine karşı kentsel dönüşümü gerçekleştirmektir. Bu halde 6306 sayılı Kanun uyarınca tespit edilen yerler haricinde belde sınırları dahilinde, yine Belediye Kanunu uyarınca kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilecektir<sup>69</sup>. Ayrıca her kanunun farklı sonuçları olduğu da

---

<sup>67</sup> Bilgehan Çetiner, "Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme Ve Değerlendirmeler", **İÜHFİM**, C.74, S.1, 2016, s. 236.

<sup>68</sup> **Ali Güvenç Kiraz, A'dan Z' ye Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm ile İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler**, 7. Baskı, Beta Basım Yayım, 2017, s. 27-28.

<sup>69</sup> Üstün, Yıldırım, **a.g.m.**, s. 259.

unutulmamalıdır. Örneğin gerçekleştirilen uygulamalar sonucu hak sahiplerine verilen yardım ve teşvikler farklı olacaktır<sup>70</sup>.

## **B. 6306 Sayılı Kanunda Kentsel Dönüşümün Amacı**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Kanunun Tasarı metninin gerekçesinde, “Ülkemizin çok mühim bir kısmı başta deprem olmak tabii afetlerin riski altındadır. Buna rağmen, mevcut yapıların büyük bir kısmı muhtemel afetlere karşı dayanıklı olmadıkları ve orta şiddetteki bir depremde bile ağır derecede hasar görüp yıkıldıkları, bundan dolayı sosyo-ekonomik problemlerin yaşandığı ve Devletin beklenmedik bir anda büyük mali külfetler ile karşı karşıya kaldığı bilinmektedir. On binlerce insanın ölümüne ve çok yüksek mali kayıplara sebebiyet veren ve 1999 yılında Marmara bölgesinde vuku bulan büyük deprem felaketlerini müteakip depremler ve en son olarak 2011 yılında Van’da meydana gelen deprem ile bu gerçek acı bir şekilde ortaya çıkmıştır. Ülkemizin bazı yerleri ve buralardaki yerleşim merkezleri halen çok yüksek deprem riski altındadır. Örneğin İstanbul’ un yakın bir zaman içinde çok şiddetli bir depremle karşı karşıya kalacağı, bu hususta ihtisas sahibi bilim adamlarınca ifade edilmektedir. Bazı yerleşim merkezlerinin jeolojik durumu ve zemin özellikleri ise buralarda iskânın tehlikeler arz ettiğini ve afet riski altında bulunan bu yerleşim merkezlerinin bir an önce buldukları yerlerde dönüştürülerek buralardaki iskânın yeniden düzenlenmesini ve hatta bunların başka yerlere nakledilmesini zaruri kılmaktadır” denilerek 6306 sayılı kanunun çıkarılma amacını gözler önüne sermiştir.

Kanunun Tasarı Metninde yapılaş amacına ilişkin olarak ülkemizde yaşanan depremler gerekçe olarak gösterilmiş olsa da Kanunun konusunun diğer afetleri de kapsadığı söylenebilecektir<sup>71</sup>. Bu durumda riskli alan ve yapıları kentsel dönüşüme

---

<sup>70</sup> Çaptuğ, a.g.e., s. 57.

<sup>71</sup> Üstün, a.g.e., s. 129; Ali Rıza İlgezdi, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2014, s. 3.

tabii tutarak sağlıklı ve çağdaş bir şekilde yeniden inşa ederek tabii afetler nedeniyle yaşanacak olan can ve mal kayıplarını önlemek kanunun amacıdır<sup>72</sup>.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan Türkiye Habitat III Ulusal Raporuna göre de “Türkiye bir afet ülkesidir. Başta deprem olmak üzere, iklim değişikliğine bağlı olarak sel, heyelan, kuraklık, kaya ve çığ düşmesi, hortum, erozyon gibi farklı afet türleri, yaşam ve mal kaybına yol açmaktadır. Türkiye’de meydana gelen afetler nedeniyle oluşan ekonomik zararın %76’sı deprem, %10’u heyelan, %9’u sel ve %4’ü kaya düşmesi kaynaklıdır. Kalan %1 ise diğer afet türleri kaynaklıdır. Türkiye, yeryüzünün en aktif fay zonları içerisinde bulunan ve her zaman büyük deprem tehlikesi ve riskine maruz olan bir ülkedir. Türkiye deprem bölgeleri haritası esas alındığında ülke topraklarının %96’sının farklı derecelerde deprem tehlikesine sahip bölgeler içerisinde yer aldığı ve nüfusun %98’inin bu bölgelerde yaşadığı görülmektedir. Bu bölgelerin %66’sı aktif fay zonları içerisindedir. 1900-2009 yılları arasında, Türkiye’de önemli ölçüde can ve mal kayıplarına yol açan üç yüze yakın deprem meydana gelmiştir. Bu depremler nedeniyle 100 bin kişi hayatını kaybetmiş, 180 bine yakın kişi yaralanmış ve 600 bin konut ve işyeri yıkılmış veya kullanılamaz hale gelmiştir. 1999 yılında meydana gelen ve ülkemizi derinden sarsan Doğu Marmara ve Düzce depremleri Türkiye tarihinin en büyük depremleri olarak görülmektedir<sup>73</sup>”.

Bütün bu değerlendirmeler dikkate alınarak söylenebilir ki, Türkiye büyük bir deprem bölgesinin içerisindedir. Özellikle de geçmişte yaşanmış depremler ve yaşanması muhtemel depremler ülkemizde kentsel dönüşümün ana hedefini oluşturmaktadır. Afetlerle mücadele edilmesi bakımından 1999 yılına kadar olan uygulamalar afet sonrası müdahale ve ortaya çıkan zararların azaltılmasına yönelik olmuşken, 1999 depreminden sonra ise afetlerle mücadele stratejisi değişmiş ve amaç afet öncesi oluşabilecek riskleri azaltmak olarak görülmüştür. Ülkemizde

---

<sup>72</sup> Zekeriya Kurşat, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**", Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin, On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2015, s. 67.

<sup>73</sup> Türkiye Habitat III Ulusal Raporu, (çevrimiçi) [http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR\\_TURKCE.pdf](http://www.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR_TURKCE.pdf), 09.10.2017, s.17.

kentsel dönüşüm 1999 Marmara ve Düzce depremlerinde yaşanan yıkımlarla daha da görünür hale gelen kentleşme ve yerleşme sorunları ile birlikte en çok tartışılan konulardan biri haline gelmiştir<sup>74</sup>. Sonuç olarak da 2012 tarihinde Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir<sup>75</sup>.

Ülkemizde kentsel dönüşüm sürecinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uygulama alanı bulacaktır. Kanunun birinci maddesinde kanunun amacından bahsedilmiştir. Madde şu şekildedir:

*Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.*

6306 sayılı kanunun ardından 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği<sup>76</sup> de yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğin 1. maddesinde amacı açıklanmıştır. Buna göre yönetmeliğin amacı ise şu şekildedir.

*“Riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir”.*

6306 sayılı Kanun'un afet risklerine karşı olası can ve mal kayıplarının önlenmesi amaçlanmıştır. Bu durumda Kanun afet meydana geldikten sonra yara sarmayı değil, yara almamayı amaçlamaktadır. Tasarı metninde de ifade edildiği üzere, 6306 sayılı Kanunun asıl hedefi, afetler karşısında riskli bulunan alanların veya riskli yapıların öncelikle malikleri ile anlaşarak yıktırılması, riskli alanların

---

<sup>74</sup> Genç, **a.g.e.**, s. 115.

<sup>75</sup> Kentsel Dönüşüm ve Hukuk Platformu (çevrimiçi) (<http://www.kentseldonusumvehukuk.com>), 05.10.2017.

<sup>76</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Afet Riskli Alanlarının Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği” ve 27.10.2016 tarih ve 29870 sayılı değişiklikler yapılmış olan halidir. Bundan böyle Uygulama Yönetmeliği olarak anılacaktır.

dönüştürülmesinde veya yeniden yerleşim temininde gönüllülük esasına dayanarak dönüşüm sağlamaktır. Bu nedenle 6306 sayılı Kanunda diğer düzenlemelerden farklı olan ilk olarak hak sahiplerince karar alınması ve uygulanma yapılması mümkün olmaktadır<sup>77</sup>. Ancak bu dönüşüm gönüllülük esası ile sağlanamazsa bu durumda yapılar Bakanlık veya İlgili İdare tarafından yıktırılacak, riskli yapı ve alanlar tahliye edilebilecektir. Dolayısıyla kanun koyucu afet riskinin önlenmesine yönelik olarak İdareyi gerekli yetkilerle donatarak süreci hızlandırmak arzusundadır<sup>78</sup>. Hatta Kanunda da ayrıntılı olarak açıklandığı üzere maliklere yapıların yıkılması için süre verilecek ve eğer bu süre içerisinde yıkım gerçekleşmezse artık İdare veya Bakanlık yıkım için devreye girecektir. Zira Anayasa m. 23’de, devlet sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ile görevlendirilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 6306 sayılı Kanun’un çıkarılma amacının en önemli hak olan yaşam hakkının güvence altına alınması amacıyla çıkarıldığını ifade etmiştir.

Sonuç olarak, 6306 sayılı Kanundan önce kentsel dönüşüme yönelik olarak yapılan kanunlarla ülkemizde kentsel dönüşüm, şehirleşme ve konut edinme bakımından ciddi adımlar atılmış olsa da deprem ve afet riski altındaki alanların tümünün dönüştürülmesi mümkün olmamıştır. Bu yüzden yeni ve daha kapsamlı bir kanun yapma ihtiyacı doğmuştur<sup>79</sup>. Bu yönde de 6306 sayılı Kanun afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların dönüşümünü sağlayarak ülke genelinde sağlıklı ve güvenli yapılar oluşturabilmesini amaçlar<sup>80</sup>. Türkiye deprem kuşağı içinde yer alan bir ülke olduğundan deprem riski altındaki binaların dönüştürülmesi ve güçlendirilmesi deprem ihtimali karşısında hazırlıklı olunmasını sağlayacaktır. Ancak 6306 sayılı Kanunda İdare’ye büyük görevler düşmektedir. Zamanla meydana gelen tehlikeli ve çarpık yapılaşmanın nedeni İmar Kanunu ve Yönetmeliklerinde ayrıntılı bir şekilde düzenleme yapılmış olmasına rağmen, uygulamada denetim

---

<sup>77</sup> Üstün, **a.g.e.**, s. 288.

<sup>78</sup> Oy, Nazik, **a.g.e.**, s. 52.

<sup>79</sup> Rasim Doru, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a İlişkin Değerlendirme”, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin, 2. Baskı, İstanbul, **On İki Levha Yayıncılık**, 2015, s. 259.

<sup>80</sup> İlgezdi, **a.g.e.**, s. 3.

eksikliklerinin görülmesidir<sup>81</sup>. Bu durumda 6303 sayılı Kanun'un kötüye kullanılmasının önlenmesi gerekmektedir. Zira yapının Deprem Yönetmeliği'ne uygun olmadığı günümüzce kolayca tespit edilebilmektedir. Riskli olduğu tespit edilen yapının ise artık yıkılması kaçınılmaz bir durum almaktadır. Bu halde kentsel dönüşümde asıl amaçlananın deprem riski altında olan bölgelerde değişimin gerçekleştirmek olmalıdır.

### **III. 6306 SAYILI KANUNUN BORÇLAR KANUNU İLE İLİŞKİSİ**

6306 sayılı Kanun m. 4/ f. 3 ve Uygulama Yönetmeliği m. 8 hükümlerine göre, binanın riskli olduğunun tespit edilmesinden sonra maliklere İdare tarafından altmış günlük süre verileceği, yıkımın gerçekleştirilememesi durumunda ise otuz günden az olmak üzere ek süre verileceği, ek süre sonunda da yıkım gerçekleşmemişse, yıkımın artık İdare tarafından gerçekleştirileceği düzenlenmiştir. Bununla birlikte malikler, 6306 sayılı Kanunda düzenlenen altmış ve otuz günlük süreleri beklemeden de Kanunda öngörülen şartların gerçekleştirilmesi halinde riskli yapının yıkılması için yıkım ruhsatı alabileceklerdir. Yıkım ruhsatı alınabilmesi için gerekli olan şartlardan biri de yapının malikler ve kiracılar tarafından tahliyesinin gerçekleşmiş olmasıdır. Dolayısıyla kentsel dönüşümde riskli yapının yıkımı için tahliyesi şart olmakla birlikte Kanunda kiracının tahliyesinin nasıl gerçekleşeceği bir hukuki sorun olarak ele alınmamıştır. Hatta Kanunda tahliye, doğal olarak gerçekleşmesi gereken bir husus olarak görülmüştür<sup>82</sup>. Bu durumda, konumuz açısından, kentsel dönüşümde kiracının tahliyesinin nasıl gerçekleştirileceği sorusunun cevaplanması gerekecektir.

6306 sayılı Kanunda kiracının tahliyesinin nasıl gerçekleşeceğine dair bir hüküm öngörülmemiştir. Bu durumda kiracının tahliyesi nasıl gerçekleşecektir? Aşağıda bu durum çeşitli görüşlerde dikkate alınarak ayrıntılı olarak açıklanacaktır<sup>83</sup>. Ancak şimdilik şu konuyu açıklamak gerekir. 6306 sayılı Kanunda amaçlanan, riskli olduğu tespit edilen taşınmazın yıkılması ve yerine Kanunda öngörülen norm, fen ve

---

<sup>81</sup> Yıldırım, Üstün, **a.g.m.**, s. 263.

<sup>82</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 33.

<sup>83</sup> Bkz. üçüncü bölüm II B

standartlarına uygun olarak yeniden inşa edilmesidir. Özellikle de yeni yapılacak binaların, olası bir deprem ihtimaline karşı, Deprem Yönetmeliği'ne uygun olarak yapılması söz konusudur. Bu bağlamda riskli olduğu tespit edilen yapıda kiracının bulunması hâlinde acaba TBK m. 350/ b. 2'de düzenlenen kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla kiracının tahliyesi hükümleri uygulanabilecek midir? TBK m. 350 hükmünün gerekçesinde hükmün konuluş amacı ifade edilmemişse de mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da<sup>84</sup> geçici encümen tutanaklarında, maddenin Kanuna alınma gerekçesi, şehirlerin imarına, taşınmazların bakım ve ıslahına ayrıca yeni yapılara imkân vermek amacıyla yeniden inşa ve imar sebebi ile kiracının tahliyesi olarak ifade edilmiştir. Bu durumda TBK m. 350/b. 2'nin amacı da kiralananın yeniden inşası veya imarıdır. Bu halde kiracının tahliyesi bakımından 6306 sayılı Kanun ve TBK m. 350/b. 2 hükümleri aralarındaki benzerlik ve farklılıkların ortaya konulması gerekmektedir.

Aşağıda 6306 sayılı Kanunda ve TBK m. 350/ b. 2 açısından kiracının tahliyesi hükümleri karşılaştırmalı olarak incelenecektir. Ancak öncelikle kira sözleşmesinin genel düzenlenmeleri, hukuki niteliği, süresi ve sona ermesi gibi hususların kısaca incelenmesinde fayda görmekteyiz. Zira TBK m. 350'de düzenlenen yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliyesi ancak konut ve çatılı işyerleri bakımından uygulanacaktır. Ayrıca dava, belirli veya belirsiz süreli olmasına göre farklı sürelerde açılacağından öncelikle bu hususlara ve kira sözleşmesinin özelliklerine aşağıda genel hatlarıyla değinilecektir.

## **IV. KİRA SÖZLEŞMESİ**

### **A. Genel Olarak**

Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerde bir şeyin mülkiyetinin nakli veya bir hakkın kesin olarak devrinden değil, şey veya hakkın kullanılmasından ya da o şey veya haktan yararlanılmasının devrinden bahsedilir<sup>85</sup>. Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerden bir tanesi de kira sözleşmesidir. Çalışmamızda kira sözleşmesinin hukuki niteliği ve unsurları üzerinde çok fazla

---

<sup>84</sup> R.G. 27.05.1955 T., S.9013. Bundan sonra 6570 sayılı Kanun olarak kısaltılacaktır.

<sup>85</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 19; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 193.

ayrıntıya girmeden, kısaca duracağız. Ayrıca kira sözleşmesinin süresi de konumuz açısından önem arz ettiğinden kısaca kira sözleşmesinin süresi konusuna da değineceğiz. Zira aşağıda ayrıntılı olarak incelenecek olan yeniden inşa veya imar sebebi ile tahliye davasının hangi süreler içerisinde açılacağı konumuz bakımından önem arz edecektir.

## B. Kira Sözleşmesinin Tanımı Ve Hukuki Niteliği

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Dördüncü Bölümü kira sözleşmesine ayrılmıştır. Kanunun 299–378. maddeleri arasında yer alan bu bölümün; birinci ayrımında “Genel Hükümler”, ikinci Ayrımında “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”, üçüncü ayrımında ise “Ürün Kirası” düzenlenmiştir. Birinci ayrımında bulunan “Genel Hükümler” konut ve çatılı işyeri kirası veya ürün kirası bakımından, bunlara ilişkin özel bir düzenleme olmayan hallerde uygulanabilecektir.

Kira sözleşmesi TBK m. 299'da tanımlanmıştır. Kira sözleşmesinin tanımı şu şekildedir:

*“Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”.*

Kanunda yapılan tanım hem genel olarak kira sözleşmesini hem de “*yararlanma*” kavramından bahsederek ürün kirasını kapsamaktadır<sup>86</sup>. Ürün kirası çalışmamızın konusu dışından olduğundan ürün kirasını içine almayan bir tanım yapılacak olursa, şu şekilde bir tanım yapılabilir. Kira sözleşmesi, kiraya verenin kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir<sup>87</sup>. Bu

---

<sup>86</sup> Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Bası, 2014, Beta Basım Yayım, s. 371. Ürün kirası TBK m. 357'de zaten ayrıntılı olarak tanımlanmaktadır, “kullanılması ile birlikte ondan yararlanması ibaresi eklenmesine gerek yoktu. Zira ürün kirasının konusu sadece şey olarak anlatılan eşya değil haklar da olabilmektedir. Bkz. Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013, s. 17-18; Gümüş **Kira Sözleşmesi**, s. 30. Doktrinde tartışma için bkz.: Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. I, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 8; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 30.

<sup>87</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 371; Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınları, 2011, s. 5; Efrail Aydemir, **Türk Borçlar Yasasına Göre**

tanıma göre kira sözleşmesinde kiraya veren bir şeyin kullanılmasını devretme borcu altına girerken; kiracı da buna karşılık bir bedel ödeme borcu altına girmektedir<sup>88</sup>. Kira sözleşmesi her iki tarafın borç altına girdiği karşılıklı sözleşmelerdendir. Kiraya verenin kiralanan şeyin maliki olması gerekmeyecektir. Kiralanan şey üzerinde sınırlı bir aynı hak sahibi, kiracı veya taşınmaz yöneticisi de olabilir<sup>89</sup>. Ancak bu halde kiraya veren, kiralananı kiracıya teslim edememesi veya kira süresince kullanıma hazır halde bulduramaması halinde kiracının olumlu zararlarını karşılamak durumunda kalacaktır<sup>90</sup>.

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşmedir<sup>91</sup>. Sözleşmenin kurulabilmesi için kira sözleşmesinin taraflarının karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterlidir<sup>92</sup>. Görüldüğü üzere tarafların anlaşması yeterli olacak ve kiralananın kiracıya teslimi sözleşmenin kurulması için şart olmayacaktır<sup>93</sup>.

Kira sözleşmesi taraflar arasında karşılıklı (*synallagmatique*) borç doğuran bir sözleşmedir. Sözleşmede hem kiraya veren hem de kiracı borç altına girmektedir. Kiraya veren kiralananın kullanımını kiracıya bırakma borcu altına girerken, kiracı

---

**Kira Hukuku**, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s.18; Tandoğan, Haluk, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, C. I/2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s.2; Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi**, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Bası, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2016, s. 6; Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s. 368; Aydın Zevkliler, K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 16.Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2016, s. 193.

<sup>88</sup> Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 310; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 372. Kira sözleşmesinin ivazlı olması kullanım onu kullanım ödünçü sözleşmesinden ayırır. Zira, kullanım ödünçünde bir malın kullanımı ivazsız (karşılıksız) olarak sağlanır. Bkz.: Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, s. 15; Doğan, **a.g.e.**, s. 28; Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, **Tahliye**, s. 13.

<sup>89</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 310.

<sup>90</sup> Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 196.

<sup>91</sup> F. Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, 2.Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980, s. 413; Doğan, **a.g.e.** s. 6; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.** s. 372.

<sup>92</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 30; Feyzioğlu, **a.g.e.** s. 413; Doğan, **a.g.e.**, s. 6. Yarg. 13. HD., T. 15.04.1993, E. 1993/1933 E., K. 1993/3207 "... Kira sözleşmesi borç doğurucu nitelikte bir işlemdir. Tarafların, kiralananın kullanılmasının bir bedel karşılığında devri hususunda anlaşması, sözleşmenin geçerliliği için yeterlidir..." (www.kazancı.com).

<sup>93</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 372; Tandoğan, C. I/2, s. 11; Eren, **a.g.e.**, s. 313; Doğan, **a.g.e.**, s. 6.

da bunun karşılığında kira bedeli ödemeyi taahhüt etmektedir<sup>94</sup>. Bu durumda kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen ivazlı bir sözleşmedir. Taraflardan her biri hem alacaklı hem de borçlu olmaktadır<sup>95</sup>. Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğundan hem kiracının hem de kiraya verenin fiil ehliyetine sahip olması gerekmektedir. Kira sözleşmesinde tarafların karşılıklı anlaşmaları, ehliyetleri, sözleşmenin kurulması, temsil ve şekil gibi konularda Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanun'u<sup>96</sup> uygulanacaktır. Bu hükümler uyarınca tam fiil ehliyetine sahip kişiler kira sözleşmesi yapabileceklerdir. Sınırlı ehliyetsizler ise yasal temsilcisinin onay veya iznini alarak kira sözleşmesi yapabilirler<sup>97</sup> ya da sınırlı ehliyetsizler adına kira sözleşmesini yasal temsilcileri yapabilecektir (TMK m. 16). Eğer sınırlı ehliyetsiz vesayet altında ise TMK m. 462/f. 1/b. 6'ya göre bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapılabilmesi için, vesayet makamından izin alınması gerekecektir. Sınırlı ehliyetlilerin ise kira sözleşmesinde yapmalarında herhangi bir engel yoktur (TMK m 429)<sup>98</sup>. Ancak tam ehliyetsizler ayırt etme güçleri olmadığından fiil ehliyetine sahip olamayacak ve kira sözleşmesi yapamayacaklardır (TMK m. 15). Tam ehliyetsizler adına ancak yasal temsilcileri kira sözleşmesi yapabileceklerdir<sup>99</sup>.

Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşmedir<sup>100</sup>. Doktrinde genel olarak kabul edildiği üzere borç ilişkisinin sürekli olarak nitelendirilmesi için

---

<sup>94</sup> Eren, **a.g.e.** s. 311; Tandoğan, C.I/2, s. 1; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 425; Hüseyin Altaş, **Hasılat ve Şirket Kiraları**, Ankara, Yetkin Basımevi, 2009, s. 46; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 386; Zevkililer, Aydoğdu, **a.g.e.**, s. 220.

<sup>95</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 383.

<sup>96</sup> R.G. 08.12.2001, S. 24607.

<sup>97</sup> Doğan, **a.g.e.** s. 322.

<sup>98</sup> Yasal danışmanlık, TMK m. 429'da düzenlenmiş olup fiil ehliyetine etkileri tartışmalı olan bir kurumdur. Tartışma eski Medeni Kanunun 379 (ZGB Art. 395) maddesindeki mahdut (sınırlı) ehliyet denilerek belirtilen kenar başlığından kaynaklanmaktaydı. Kanun koyucunun amacından, kendisine yasal danışman atanan kimseyi ehliyetliler grubundan çıkarıp ehliyetsizler grubuna dahil etmek istemediği açık olarak anlaşılmaktadır. O halde amaçlanan kişiyi sınırlı ehliyetsizler grubuna dahil etmek değil, kişinin ehliyetli olduğunu kabul etmek ancak kısıtlanmaları için yeterli sebep olmamakla birlikte fiil ehliyetine sınırlama getirilmesinde çıkarı gerektiği için bazı işlemleri yapmasını ya da bazı malları üzerinde tasarrufla bulunmasını engellemektir. Mustafa Dural, Tufan Ögüz, **Türk Özel Hukuku, C. II, Kişiler Hukuku**, 18. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s. 65.

<sup>99</sup> Eren, **a.g.e.** s. 322; Tandoğan, C. I/2, s. 103.

<sup>100</sup> Yargıtay 13. HD., T. 25.04.1994, 2873/4087, "...Davalı kiralayan BK'nın 249. maddesi uyarınca kiralananı sözleşme süresince kullanmaya elverişli durumda bulundurma borcu altındadır. Davalının bu borcu akit boyunca devam eden bir süreklilik taşır...", karar için bkz.: Tunaboşlu, **a.g.e.**, s. 167; Herdem Belen, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca

alacaklının edimdeki menfaatinin gerçekleşmesinin bir zaman aralığına yayılması gerekmektedir<sup>101</sup>. Bu ifadeden çıkacak sonuç ise doktrinde edimin sürekli olup olmadığı alacaklı açısından değerlendirileceğidir<sup>102</sup>. Kira sözleşmesinde ise kiraya verenin borcu sözleşme süresi içinde kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde kiracının kullanımına elverişli halde bulundurmak<sup>103</sup>. Kiraya veren bu borcunu kira sözleşmesi devam ettiği müddetçe yerine getirmek durumunda olduğundan kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme olmaktadır. Zira kiracının menfaati kiraya verenin borcunun bir zaman aralığına yayılması ile sağlanacaktır. Dolayısıyla kira sözleşmesine sürekli borç niteliği kazandıracak olan husus kiracının kira bedelini dönemlik edimlerle ödeme borcu olmayacaktır<sup>104</sup>. Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğundan, sözleşmeden doğan edimlerin ifasına başladıktan sonra sözleşmenin geçmişe etkili olarak sona ermesi söz konusu olamayacaktır<sup>105</sup>

Kira sözleşmesinde kiracının sahip olduğu kiralananı kullanma hakkı nisbi niteliktedir<sup>106</sup>. Bu durumda kiracı nisbi hakkını sadece sözleşmenin tarafı olan kiraya verene karşı kullanabilecektir. Ancak şahsi hakların tapu kütüğüne şerh verilmesiyle kuvvetlendirilme imkânı bulunmaktadır. Buna göre TMK m. 1009 uyarınca kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh verilmesi mümkündür. Eğer kira sözleşmesi şerh verilirse bu durumda taşınmazın üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilecektir. Ayrıca TBK m. 312’de taşınmaz kiralalarında kiracının

---

Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirme”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 87, S.3, 2013, s. 116; Altaş, **a.g.e.**, s. 47; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 31.

<sup>101</sup> Özer Seliçi, **Borçlar Kanunu’na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s. 7; Doğan, **a.g.e.**, s. 6.

<sup>102</sup> Pınar Altınok Ormancı, **Sürekli Borç İlişkilerinin Hakkı Sebeple Feshi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011, s. 9.

<sup>103</sup> Yarg. 13. HD. T. 25.04.1994, 2873/4087 “...Davalı kiralayan, BK’nın 249. Maddesi uyarınca kiralananı sözleşme süresince kullanmaya elverişli durumda bulundurma borcu altındadır. Davalının bu borcu akit boyunca devam ettiğinden bir süreklilik taşır...”, karar için bkz.: Tunaboşlu, **Tahliye**, s. 167.

<sup>104</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 31; Altaş, **a.g.e.**, s. 47.

<sup>105</sup> Altaş, **a.g.e.**, s. 47.

<sup>106</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 373; Fezyioğlu, **a.g.e.**, s. 424. Yargıtay 14.HD., T.19.12.1978, 4941/5871, “...Kiracılık şahsi hak doğurur ve bu hak sözleşmenin taraflarına karşı ileri sürülebilir. Müccerret sözleşme yapılmış olması zilyedliğin kabulünü gerektirmez. Kiralanan taşınmazın teslim alınmasından sonra zilyedlikten söz edilebilir. Davacı henüz bu yerde zilyed olmadığına, şahsi hakkını üçüncü kişi olan davalıya karşı ileri süremeyeceğine göre davalı bu yerde fuzuli şağil olsa bile onun bu yerden çıkarılmasını isteyemez...”, karar için bkz.: Celal Erdoğan, **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2000, s.43-44.

kiracılık hakkının tapu siciline şerh verilebileceği sözleşme ile kararlaştırılabileceği ifade edilmiştir. Bu durumda şerh verilmesi için taraflar arasında yapılmış, şerhin hukuki sebebini teşkil edecek şerh anlaşması gereklidir<sup>107</sup>.

Kira sözleşmelerindeki hükümlere bakıldığında kira sözleşmesinin şekle tabii olduğuna dair bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda TBK m. 12 gereği kanunda aksi öngörülmedikçe sözleşmenin geçerliliği herhangi bir şekle bağlı olmayacağından taraflar sözleşmeyi istedikleri şekilde yapabileceklerdir<sup>108</sup>. Nitekim taraflar kira sözleşmesini sözlü, yazılı ya da noter önünde resmi şekle bağlı olarak yapabilirler<sup>109</sup>. Dolayısıyla uygulamada tarafların çoğunlukla başvurduğu kira kontratı zorunlu bir belge niteliğinde değildir. Taraflar TBK m. 17'ye göre kira sözleşmesinin şeklini kararlaştırabilirler. Bu durumda sözleşmenin tarafların belirledikleri şekilde yapmaları gerekmektedir aksi halde sözleşme geçersiz olacaktır.

## **C. Kira Sözleşmesinin Unsurları**

### **1. Kira Konusunun Kullanımının Kiracıya Bırakılması (Kiralanan)**

TBK m. 299'a göre, kiraya veren, bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakacağından kiraya verenin borcu, kiralananın mülkiyetini kiracıya devretmek veya kiralanan üzerinde sınırlı bir ayni hak tesis etmek değildir. Kira sözleşmesinde önemli olan kiraya verenin kiralananın doğrudan zilyetliğinin kiracıya devretmesidir<sup>110</sup>. Kiralananın mülkiyeti kiracıya geçmeyeceğinden, sözleşmesi süresinin bitiminde kiralanan iade edilecektir. Kiraya veren, kira sözleşmesi süresince kiralananı kullanmaya elverişli bir durumda

---

<sup>107</sup> Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, 5. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 207; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay-Özdemir, **Eşya Hukuku**, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 20. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s. 247.

<sup>108</sup> Bazı özel kanunlarda kira sözleşmesinin ne şekilde yapılacağı öngörülmüş olabilir. Örneğin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nda kira sözleşmesinin noterden yapılması gerekmektedir. Bu ve benzeri durumlarda kira sözleşmesi Kanunda öngörülen şekilde yapılmalıdır. Bkz.: Devlet İhale Kanunu m. 57/1, R. G., 10.09.1983, S. 18161.

<sup>109</sup> Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 220.

<sup>110</sup> İnceoğlu, C.1, s. 11.

bulundurmak zorundadır<sup>111</sup>. Böylece kiraya verenin sözleşme süresince sadece kullanmaya katlanmak şeklindeki pasif tutumu yeterli olmayacaktır<sup>112</sup>.

Kira sözleşmesinin tanımında da belirtildiği üzere kiraya veren, kiracıya kiralananın kullanımını bırakır. Kira sözleşmesinin konusunu oluşturan şeyler genellikle maddi nitelikte bir eşyadır<sup>113</sup>. Kiralananın konusunu maddi nitelikte taşınmaz ya da taşınır eşya oluşturmaktadır<sup>114</sup>. Motorlu araç, gelinlik vb. spor malzemelerinin kiralanması halinde taşınır kirasından, işyeri, arsa, konut kiralamalarında ise taşınmaz kirasından bahsedilecektir<sup>115</sup>. Eğer gelecekte ortaya çıkacak bir şey bugünden kiraya verilmişse, bunun ifa zamanında varlık kazanmış olması gerekecektir<sup>116</sup>.

Maddi olmayan mallar, örneğin fikri haklar, patent ve diğer ekonomik değerler ise ürün kirasına konu olabilecektir<sup>117</sup>. Bunlar ürün kirasının konusunu oluşturmaktadır. Ayrıca bir şeyin tamamı kiraya verilebileceği gibi bir kısmı da kiraya verilebilecektir<sup>118</sup>. Örneğin bir evin tamamı kiraya verilebileceği gibi yalnızca bir odası da kiraya verilebilecektir.

Kira sözleşmesinin konusu tüketilemeyen mallar oluşturur<sup>119</sup>. Kira sözleşmesinde kiraya verenin borcu, kira konusu eşyanın mülkiyetini kiracıya devretmek değildir. Kiraya veren ancak kiralananın kullanımını kiracıya bırakmak borcu altındadır<sup>120</sup>. Kiracı ise kira sözleşmesinin sonunda kiralananı aynen iade etmek durumundadır. Bu nedenle tüketilebilen eşyaların kira sözleşmesinin konusunu

---

<sup>111</sup> İnceoğlu, C. 1, s. 11.

<sup>112</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 12.

<sup>113</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 374; Eren, **a.g.e.** s. 315; Belen, **a.g.m.**, s. 108. Türk hukukunda maddi olmayan bir eşyadan bahsedilemeyecektir. Zira eşyada sadece cismani varlıklar söz konusu olabilir. Eşya kavramı için bkz. Sanem Aksoy Dursun, **Eşya Kavramı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 7 vd. Eşya kavramı için bkz.: Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 4 vd.

<sup>114</sup> Ürün kirası bakımından bu kurala bir istisna tanınmıştır. TBK m. 357'de ürün getiren bir hakkın kira sözleşmesine konu olabileceği düzenlenmiştir. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 32; İnceoğlu, C.1, s.8; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 193.

<sup>115</sup> Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 199.

<sup>116</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 84.

<sup>117</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 316.

<sup>118</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 316-317.

<sup>119</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 317. Tüketime tabi eşyalar, örneğin para karz sözleşmesi ile devredilmelidir. İnceoğlu, C. 1, s. 9; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 33; Doğan, **a.g.e.**, s. 7.

<sup>120</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 35

oluşturması, kira sözleşmesinin bünyesine de uygun olmayacaktır<sup>121</sup>. Ancak tüketilebilen malın tüketilme amacı ile değil de geçici kullanımından sonra iadesi amaçlanarak kira ilişkisine konu olacağı düşünülebilir<sup>122</sup>.

Kiralanan malın mülkiyetinin kiraya verene ait olması şart değildir. Kira sözleşmesi borçlandırıcı bir işlem olduğundan kiralayan haricinde bir başka kişi de kira sözleşmesi yapabilecektir<sup>123</sup>. Zira Kanunda da kiraya verenin malik olması zorunluluğundan bahsedilmemiştir. Ancak bu halde şöyle bir durum akla gelebilir. Eğer kiraya verenin, kiralanan üzerinde tasarruf yetkisi olmadığından kiralananı teslim edemezse veya sözleşme süresi içerisinde kullanıma hazır halde bulunduramazsa, bu halde kiracının olumlu zararlarını tazmin etmek zorunda olacaktır<sup>124</sup>.

## 2.Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri de tarafların sözleşme özgürlüğünün sınırları içerisinde belirleyecekleri kira bedelidir. TBK m. 299'da belirtildiği üzere kiracı, kiralananın yararlanması karşılığında kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlenmektedir.

Kiracı, kira bedelini para ile ödeyecektir<sup>125</sup>. Kira, Türk parası olabileceği gibi yabancı para olarak da kararlaştırılabilir. Zira TBK m. 344'de kira parasının yabancı para olarak kararlaştırılabileceğinden bahsedilmiştir<sup>126</sup>. Eğer kira bedeli olarak iş görme edimi kararlaştırılmışsa artık karma bir sözleşme ilişkisinden

---

<sup>121</sup> Inceoğlu, C. 1, s. 9.

<sup>122</sup> Tüketimi mümkün olan herhangi bir malın örneğinin, bir kasa incirin dekor amaçlı kullanımı için kiralması mümkün olacaktır. Inceoğlu, C. 1, s. 10.

<sup>123</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 317; Aydemir, **a.g.e.**, s. 19; Tandoğan, C. I/2, s. 11; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 422; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 376; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 270. Yarg. 3 HD., T 02.03.2017, E. 2017/3310, K. 2017/2348 "...Kiraya verenin sözleşmeye konu şeyin maliki olması zorunlu değildir..." (www.kazancı.com).

<sup>124</sup> Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 195-196.

<sup>125</sup> Acar, **a.g.e.** s. 89; Tandoğan, C. I/2, s. 14; Doğan, **a.g.e.**, s. 8; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 34; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 386; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 377. Ancak kira parası altına veya yabancı paraya endekslenilebileceği gibi, doğrudan altın ya da yabancı para ile de ödenebileceği görüşü için bkz.: Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 226. Aksi görüşte bkz. Doğan, **a.g.e.**, s. 9. Kira bedeli olarak para dışındaki unsurların kararlaştırıldığı her halde karma sözleşmenin meydana geldiğinden bahsedilir. Örneğin kira bedeli altın olarak kararlaştırılırsa burada artık karma bir sözleşme söz konusu olacaktır.

<sup>126</sup> Inceoğlu, C.1, s. 13; Tandoğan, C. I/2, s. 14; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 386.

bahsedilecektir<sup>127</sup>. Örneğin, bir tarafa konutun kullanımı bırakılırken, diğer taraf konut sahibinin ağaçlarının bakımını üstlenecekse bu durumda, kira sözleşmesinin yasal tipi değiştiğinden karma nitelikli bir sözleşmeden bahsedilecektir<sup>128</sup>.

Sözleşmenin kurulması için kira bedelinin belirlenmesi gerekmektedir. Kira bedeli sözleşmenin esaslı unsurlarından biri olduğu için taraflar kira bedelinde anlaşamazlarsa zaten sözleşmenin kurulamayacağı söylenecektir. Ancak kira bedelinin belirlenmesinde değerlendirilmesi gereken bir diğer ihtimal, kira sözleşmesinin taraflarının, kira bedelinin miktarı üzerinde hiç durmamış veya kira bedelinin belirlenmesini sonraya bırakmış olmalarıdır. Örneğin kiraya veren, kiralananın kullanımını kiracıya bırakmış ancak kira bedelini daha sonra kararlaştırırız demişse, acaba sözleşme kurulmuş olacak mıdır? Nomer'e göre her iki durumda da tarafların bağlanma iradeleri ispatı halinde, sözleşmenin kurulmuş sayılması gerekir<sup>129</sup>. Zira TBK m. 2'de yer alan hükme göre objektif esaslı nokta üzerinde uyuşma, bağlanma iradesinin varlığı bakımından aksi ispat edilebilir bir karine yaratır. Diğer bir ifade ile taraflar objektif esaslı noktalarda anlaşılırlarsa, ayrıca bağlanma iradelerinin ispatına gerek kalmayacaktır. Ancak bu karine haricinde tarafların bağlanma iradelerinin var olduğunun ispatı halinde de sözleşmenin kurulduğu kabul edilmelidir. Dolayısıyla kanunda sözleşmenin kurulması için objektif esaslı noktaların belirlenmiş veya belirlenebilir olduğuna dair bir zorunluluk söz konusu değildir<sup>130</sup>. Bu durumda sözleşmenin esaslı noktasını oluşturan kira bedeli, TBK m. 2 gereğince piyasadaki geçerli veya alışlagelen kira bedeli uygulaması esas alınarak hâkim tarafından tamamlanacaktır<sup>131</sup>. Aksoy Dursun'a göre,

---

<sup>127</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 34; Tandoğan, C. I/2, s. 17; Kenan Tunçomağ, **Borçlar Özel Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 3. Bası, İstanbul, Sermet Matbaası, C.II, 1977, s. 442. Ancak bunun aksine Yargıtay'ın vermiş olduğu bir karara göre; Yarg. 6.HD. 10.11.2008,9297/12258, "...Kira karşılığı kural olarak paradır. Ancak bu bedel paradan başka bir şey örneğin, hizmet akdi veya bir şey imal etme (istisna akdi) gibi şeyler de olabilir..." (www.kazancı.com)

<sup>128</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 64-65.

<sup>129</sup> Haluk Nami Nomer, "Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir mi?" **Prof. Dr. Aydın Zevkliler' e Armağan**, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, C. 2, s. 2072.

<sup>130</sup> Nomer, **a.g.m.**, s. 2055.

<sup>131</sup> Yavuz, **a.g.m.**, s. 379; aksi görüşte bkz.: Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 36. Gümüş'e göre taraflar belirli veya belirlenebilir kira sözleşmesinde uyuşmadıkça kira sözleşmesi yokluk yaptırımına maruz kalacaktır. Bu durumda kiralanan kira sözleşmesi oluşmadan kiracıya teslim edildiğinden dolayı, kiracının elde ettiği kullanma çıkarı, kiralayan tarafından gerçekleşmeyen sebebe dayalı olarak sebepsiz zenginleşme talebi ile istenebilecektir. Aral/Ayrancı, **a.g.e.**, s. 233, Taraflar sözleşme

tarafkların karşı edim üzerinde anlaşmamış olmaları durumunda, sözleşmenin kurulduğunun kabulü ancak tarafların sonraki davranışlarından yahut halin icabından bağlanma iradelerinin varlığının kesin bir şekilde anlaşılmasıyla mümkündür. Tarafların bağlanma iradesi var ise bedelin saklı tutulması sözleşmenin kurulmasını engellemeyecektir<sup>132</sup>.

Kanaatimizce de bedelin belli ya da belirlenebilir olduğu durumlarda kira sözleşmesinin kurulduğunun kabulü gerekir. Zira satış sözleşmesi, hizmet sözleşmesi veya eser sözleşmesinde de ivazın miktarı üzerinde durulmamış olsa da sözleşmenin kurulmuş sayılacağı TBK’de ifade edilmiştir. Aynı husus kıyasen kira sözleşmelerinde de kabul edilebilir. Yeter ki tarafların bu sözleşme ile bağlanma istekleri kabul edilsin.

Taraflar kira sözleşmesinin kurulması sırasında ilk kira bedelini serbestçe belirleyebilirler<sup>133</sup>. Kiracı başlangıçta tespit edilen kira bedeline de itiraz edemeyecektir. Hukukumuzda kabul edildiği üzere ilk kira bedelinin belirlenmesinde kiracı TBK m. 28 aşırı yararlanma hükümleri uyarınca kira bedeline itiraz edemez. Ancak dikkat edilmesini gereken bir husus, TBK m. 344 konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde sonraki kira bedeli artışlarında kanun önemli sınırlamalar getirmiştir.

#### **D. Kira Sözleşmesinin Süresi**

TBK m. 300 hükmüne göre,

*“Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*

*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.”*

---

görüşmelerinde kira miktarı üzerinde anlaşamamışlarsa, kira miktarı esaslı bir nokta olduğundan TBK m. 2 hükmü uygulanmaz. Kira miktarı tespit edilmediği için kira sözleşmesi geçerli olmayacaktır. Bu durumda sadece kullanılan döneme ilişkin olarak kira bedelini hâkim dürüstlük kuralına göre belirleyecektir;

<sup>132</sup> Sanem Aksoy Dursun, **Borçlar Hukukunda Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2008, s. 70.

<sup>133</sup> İnceoğlu, C. 1, s. 13; Doğan, **a.g.e.**, s. 8; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 382; Tandoğan, C. I/2, s. 14; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 34.

TBK m. 300 hükmü tüm kira ilişkilerinde uygulanabilecektir. Diğer bir ifade ile taşınır, taşınmaz, konut ve çatılı işyeri kiraları ya da ürün kirası bakımından uygulanabilecek genel bir hükümdür. Kira sözleşmesi ani edimli sözleşme değil de sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğundan süre önem arz etmektedir<sup>134</sup>. Nitekim kiraya verenin üstlendiği edim bir defada yerine getirilmez, kiraya veren edimini sürekli şekilde yerine getirmelidir<sup>135</sup>. Ancak kira sözleşmesinin meydana gelmesi tarafların kira süresini belirlemiş olmasına bağlı değildir<sup>136</sup>. Dolayısıyla kira süresi sözleşmenin esaslı unsurunu oluşturmadığından taraflar sözleşme yaparken süreyi kararlaştırmak zorunda değildirler. Diğer bir anlatıyla kira sözleşmesindeki edimin sürekli bir edim olması sözleşmenin esaslı unsuru iken, sözleşmenin süresi esaslı unsur olmayacaktır<sup>137</sup>. Bununla birlikte kira süresinin belirli ya da belirsiz olmayan şekilde olması, kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından farklı sonuçlar doğuracaktır. Kanunda kira sözleşmelerinin hem belirli hem de belirsiz süreli yapılabileceğinden açıkça bahsedilmiştir. Böylece Kanunda belirtilenden başka üçüncü bir kira sözleşmesi türü olmayacaktır<sup>138</sup>. Ancak İnceoğlu, doktrinde çoğunlukla, kira sözleşmelerinin sadece belirli ve belirsiz süreli yapılması kabul edilse de bunların dışında karma süreli sözleşmelerin de yapılmasının mümkün olduğunu savunmaktadır<sup>139</sup>.

Kanunda belirli süreli kira sözleşmelerinin tanımı yapılmıştır. TBK m. 300 hükmüne göre, kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek sözleşme belirli sürelidir. Ayrıca TBK m. 327’de belirli süreli kira sözleşmelerine ilişkin olarak bir başka düzenleme daha mevcuttur. Hükme göre; “*Açık veya örtülü bir biçimde süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer*”. Bu bağlamda her iki hüküm birlikte değerlendirildiğinde

---

<sup>134</sup> Süre kavramı ile vade karıştırılmamalıdır. Nitekim vade ile süre arasında farklılık vardır. Vade borcun talep edilebilecek hale geldiğini diğer bir anlatıyla borcun muacceliyet anını ifade etmektedir. Süre ise sözleşmenin başlangıç ve bitiş anının belirlenmesidir. Böylece sözleşmenin ne zaman başlayacağı ve sona ereceği süre ile ilgilidir. Acar, **a.g.e.**, s. 97

<sup>135</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 95.

<sup>136</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 96; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 385.

<sup>137</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 96.

<sup>138</sup> İnceoğlu, C. 1, s. 36. Kanunda bu konuda bir tip sınırlaması yapılmıştır. Bununla birlikte hüküm emredici olarak düzenlenmiştir. Acar, **a.g.e.**, s. 94; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 385.

<sup>139</sup> Yazara göre, karma süreli sözleşmeler, şarta ve olguya bağlı sözleşmeler, serbest fesih hakkı tanıyan sözleşmeler, uzama kaydı içeren sözleşmeler, minimum süreli kira sözleşmeleri, maksimum süreli kira sözleşmeleri, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmeleridir. Bkz.: İnceoğlu, C.1, s. 36 vd.

belirli süreli kira sözleşmelerinde, tarafların belirlediği sürenin bitiminde sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği sonucuna ulaşılmaktadır.

Kanunda ifade edildiği üzere belirli süreli kira sözleşmelerinde aranan ilk unsur, tarafların kira sözleşmesini bir süre ile sınırlamalarına dair yaptıkları anlaşmadır. Tarafların, kira sözleşmesini bir süre ile sınırlandırdıklarına dair anlaşmayı baştan yapabilecekleri gibi kira sözleşmesi devam ederken de yapabilirler<sup>140</sup>. Ayrıca Kanunda ifade edildiği üzere taraflar, bu süreyi açıkça veya örtülü olarak kararlaştırabilirler. Kira sözleşmesinin süresinin bir yıl olması ya da 01.06.2015 tarihinde sona ereceğinin kararlaştırılmış olması halinde süre açıkça belirlenir. Eğer etkinlik düzenlenmesi için bir yer kiralanması söz konusu ise örneğin toplantı için bir yer kiralanmışsa, toplantının sona ermesi ile kira sözleşmesi de sona erecektir. Bu durumda sürenin örtülü olarak belirlendiğinden bahsedilecektir<sup>141</sup>. Kira süresinin örtülü olarak belirlenmesinde doktrinde de kabul edildiği üzere esas olan, kira sözleşmesinin amacının belirleyici olmasıdır<sup>142</sup>.

İkinci unsur ise tarafların kira sözleşmesinin süresinin sonunda, sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği hakkında anlaşmış olmalarıdır. Bu bağlamda taraflar, sözleşme süresinin bitimine kadar TBK m. 328 vd. hükümlerinde düzenlenen fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirmeyeceklerine dair anlaşmış olurlar<sup>143</sup>. Diğer bir ifade ile belirli süreli kira sözleşmeleri sürenin sonunda kendiliğinden sona erecektir. Bu halde bildirim yapılmasına gerek olmayacaktır, eğer bildirim yapılır ise bu bozucu yenilik doğurucu etkiye sahip olmayacak ancak var olan durumu açıklayıcı bir işleve sahip olacaktır<sup>144</sup>. Ancak kanunkoyucu konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri bakımından kira süresinin belirli olmasında farklı bir hususu kabul etmiştir. Buna göre, sözleşmede öngörülen sürenin dolması ile sözleşme kendiliğinden sona

---

<sup>140</sup> İnceoğlu, C.1, s. 38; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 43.

<sup>141</sup> Doktrinde anlaşmanın örtülü olarak yapılabileceğine bir örnek, sempozyum için salonun, merasim için kameranın kiralanmasıdır. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 386.

<sup>142</sup> Tarafların belirli bir olayın gerçekleşmesine kadar devam edecek bir kira sözleşmesi yapmaları halinde, olayın ne zaman gerçekleşeceği baştan belli olmasa da bu durumda da belirli süreli kira sözleşmeleri yaptığı kabul edilecektir. İnceoğlu, C.1, s. 38-39. Acar, **a.g.e.**, s. 99.

<sup>143</sup> İnceoğlu, C.1, s. 39; Acar, **a.g.e.**, s. 17. Her ne kadar belirli süreli sözleşme herhangi bir bildirim gerekmeden kendiliğinden sona erecekse de eğer taraflar bildirim yapılmasını öngörmüşlerde bu bildirim bozucu yenilik doğurucu hak niteliğine olmayacak, sadece mevcut durumu açıklayacak nitelikte olacaktır.

<sup>144</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 98.

ermeyecektir. Kiracı kira sözleşmesinin süresinin bitimine on beş gün kala fesih bildiriminde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılacaktır. Kiraya veren ancak sözleşmenin on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Görüldüğü üzere konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde sırf öngörülen kira sürenin geçmesi ile sözleşme sona ermeyecektir.

Kanunda belirli süreli sözleşmenin tanımı yapılmış olmasına rağmen belirsiz süreli sözleşmenin tanımı yapılmamıştır. Nitekim TBK m. 300/ f. 2’de belirli süreli kira sözleşmesinin tanımı yapıldıktan sonra “*diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan süre için yapılmış sayılır*” ifadesinden burada bir karinenin varlığından söz edilir<sup>145</sup>. Şüphe halinde karinenin varlığı gereğince kira sözleşmenin belirsiz süreli olduğu kabul edilmelidir. Buna göre, karşılaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek sözleşme belirli süreli değildir. Bunlar dışında kalan diğer kira sözleşmeler ise belirsiz süreli sözleşme olarak kabul edilecektir. Esasen yukarıda da ifade edildiği üzere kira sözleşmesinde sürenin belirlenmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Eğer kira sözleşmesinin süresi belirlenmemiş ise artık kira sözleşmesinin belirsiz süreli olduğu kabul edilecektir. Taraflar kira süresini irade serbestisi içinde belirleyebileceklerdir. Ancak hayat boyu akdedilen bir kira sözleşmesi TMK m. 2 ve TBK m. 28 uyarınca batıl olacaktır<sup>146</sup>. Belirsiz süreli kira ilişkisi iki şekilde belirlenebilecektir<sup>147</sup>. Eğer taraflar kiralanan başlangıç tarihini karşılaştırmış ancak süresi konusunda herhangi bir bildirimde yer vermemişlerse bu durumda kira sözleşmesi belirsiz süreli değildir. Bir diğer hal ise TBK m. 327/f. 2 uyarınca belirtilmiştir. Hükme göre taraflar aralarında belirli süreli bir kira sözleşmesi yaparsalar fakat bu sürenin sona ermesi ile birlikte açık bir anlaşma yapmaksızın kira ilişkisini sürdürseler bu durumda artık taraflar arasında belirsiz süreli kira ilişkisinin varlığından bahsedilecektir.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona ermesi düzenlenmiştir. Ancak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise sözleşme

---

<sup>145</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 100.

<sup>146</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 45.

<sup>147</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 76.

kendiliğinden sona ermeyecektir. Tarafların sözleşmenin süresini veya sona erme anını kararlaştırmamış olması ise borç ilişkisinin sonsuza kadar devam edeceği şeklinde anlaşılabilir<sup>148</sup>. Bu halde belirsiz süreli kira sözleşmesi, TBK m. 328 gereğince fesih dönem ve sürelerine uyularak sona erdirilebilecektir<sup>149</sup>. Böylece taraflardan her birine, herhangi bir sebebe dayanmaya gerek olmaksızın, fesih dönem ve sürelerine uymak şartıyla, yapacakları tek taraflı ve yöneltmesi gerekli fesih beyanı ile kira ilişkisine ileriye etkili olarak son verebilme olanağı tanınmıştır<sup>150</sup>. Konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kira sözleşmesini ancak on yıl geçtikten sonra bildirim yolu ile sona erdirebilecektir. Konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde bu konuda farklılıklar bulunduğundan bu farklılıklara konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde değineceğiz.

## **E. Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmeleri**

TBK 339-356. maddeleri arasındaki hükümleri konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulanacaktır. TBK konut ve çatılı işyeri kiralalarını düzenlerken bazı hükümleri İsviçre Borçlar Kanunu dikkate alınarak, bazı hükümleri de mülga 6570 sayılı Kanunu temel alınarak düzenlenmiştir.

### **1. Konut Ve Çatılı İşyeri Kavramı**

#### **a. Konut Kavramı**

Konut ve işyeri kavramı TBK’de tanımlanmamıştır. Konut bireylerin barınma ihtiyacının giderildiği ve özel hayatını sürdürmesine imkân veren yer olarak tanımlanabilir<sup>151</sup>. Doktrinde konutun tanımlanmasında önemli olanın hususun tarafların aralarında kararlaştırılan kullanım amacı olduğu belirtilmektedir<sup>152</sup>. Taraflar arasında kiralananın konut olarak kullanılmasının kira sözleşmesinde

---

<sup>148</sup> Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 93.

<sup>149</sup> Duygu Koçak Diker, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sonuçları", Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2013, s. 50.

<sup>150</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 199-200.

<sup>151</sup> Emre Gökyayla, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümleri Uygulama Alanı", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, C. 2, Özel Sayı, İzmir, 2013, s. 1217.

<sup>152</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 23; Aral, Ayrancı, **a.g.e** s. 222; Taraflar arasında sözleşmeye göre kiraya veren karavanının konut olarak kullanılacağını bilmiyorsa konut ve çatılı işyeri kiralarda düzenlenen koruyucu hükümlerle karşı karşıya kalmamalıdır, İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C.2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, s. 9.

belirlenmiş olması yeterlidir. Bunun dışında kiracının fiili kullanımı<sup>153</sup>, kiralananın dış yapısı, konutun yapımında kullanılan malzeme, tapu kütüğüne kayıtlı olup olmaması önemli değildir. Kullanım amacı taraflarca açık veya örtülü bir şekilde kararlaştırılabileceği gibi, işin niteliğinden de anlaşılabilir<sup>154</sup>.

Kiralanan yer konut ihtiyacını karşılamaya uygun olmalıdır<sup>155</sup>. Konut kirasından bahsedebilmek için kiralanan en azından kiracının uyku ihtiyacını karşılaması ve dış etkilere karşı koruma sağlıyor olması gerekmektedir<sup>156</sup>. Bir yerin konut olarak değerlendirilmesi için sadece yatma ihtiyacını karşılaması ve çevresel etkenlere karşı korunması yeterlidir. Bunun dışında konutun mobilyalı ya da mobilyasız olması, mutfak, tuvalet gibi günlük ihtiyaçlarını karşılamaya sahip olması ya da olmaması önemli olmadan tek bir odanın kiralınması dahi konut kirası özelliği taşır<sup>157</sup>. Dolayısıyla söz konusu yerin büyüklüğü de konut olarak değerlendirilmesinde önemli olmayacaktır<sup>158</sup>. Ayrıca kiralanan konutun ayıplı olması da konut niteliğini değiştirmeyecektir<sup>159</sup>.

Bir yerin konut olarak kabul edilmesi için kiralananın barınma ve dış etkilere karşı koruması ile birlikte kullanımın belli bir süre devam etmesi aranmaktadır. Kanunda niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay veya daha kısa süreli kullanımlarında konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanmayacağını belirtilmiştir (TBK m. 339). Ancak kiralanan konutun yerleşim yeri (ikametgâh) olması gerekmez<sup>160</sup>. Bu durumda kişinin birden fazla konutunun bulunması mümkündür<sup>161</sup>.

---

<sup>153</sup> İnceoğlu, C.2, s. 9.

<sup>154</sup> Koçak Diker, **a.g.e.**, s. 82.

<sup>155</sup> İnceoğlu, C.1, s. 9, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 23; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 222; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 209.

<sup>156</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 23; İnceoğlu, C.1, s. 9; Para karşılığı bir çadırın veya birden fazla kişinin kaldığı bir barakanın veya yurttan yatma yerinin söz konusu olduğu durumlarda konut kirasından bahsedilemez.

<sup>157</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24; Aral, Ayrancı **a.g.e.**, s. 243; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 585.

<sup>158</sup> İnceoğlu, C.1, s. 10. İsviçre Borçlar Kanunu'nda ise mutfak hariç altı veya daha fazla odası bulunan konutlar ile müstakil evler kapsam dışı bırakılmıştır (İBK 253b/II). Bunun nedeni kiracının özel olarak korunma ihtiyacının bulunmadığının düşünülmesidir. Gökyayla, **a.g.m.**, s. 1219.

<sup>159</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24.

<sup>160</sup> Aral, Ayrancı **a.g.e.**, s. 241.

<sup>161</sup> İnceoğlu, C.1, s. 10. TMK m. 19 gereğince bir her kimsenin aynı anda sadece bir tane yerleşim yeri bulunabilir.

## b. İşyeri Kavramı

TBK. m. 339'da düzenlenen bir diğer husus işyeridir. Kanunda işyeri tanımına yer verilmemiştir. İş Kanunu'nda m. 2'de işyeri; *işveren tarafından mal ve hizmet üretmek amacıyla maddi olan ve olmayan unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birim olarak* tanımlanmıştır. İşyeri, ticari veya sınai nitelikteki ekonomik veya mesleki faaliyetlerin yürütüldüğü mekân olarak da tanımlanabilir<sup>162</sup>. Kiralanan yerin işyeri olarak nitelendirilmesi için sözleşmede belirtilen kullanım amacına bakılmalıdır. Tarafların kiralananın işyeri olduğunu sözleşmede açıkça veya örtülü olarak belirtmeleri gerekecektir. Yoksa başka bir amaçla kiralanan yer, fiili olarak işyeri olarak kullanılsa dahi işyeri kirasından bahsedilmeyecektir<sup>163</sup>.

Doktrinde, politik, kültürel, ekonomik, sanatsal, sportif, meslekî veya dinî bir sebebe dayanarak bir birliğin faaliyet amaçlarını yerine getirmek için kiraladıkları yerlerde derneğin veya vakfın amacı ile kullanım arasında bağıllık söz konusu ise bu durumda işyeri kirasından bahsedilir<sup>164</sup>.

Kanunda işyeri tanımı yapılmamıştır. Doktrinde kabul edildiği üzere kiralanan yer, kiracının ekonomik faaliyetlerine veya mesleğinin icrasına tahsis edilmişse işyeri ile ilgili bir sözleşmesi söz konusu olacaktır<sup>165</sup>. Bir mağaza, satış yerleri, büro, ofis işyerine örnek gösterilebilir<sup>166</sup>. Ancak ekonomik bir faaliyetin olmaması halinde işyeri kirasından bahsedilmeyecektir. Örneğin çeyiz veya ev eşyalarını saklamak için bir depo kiralamamışsa bu durumda işyeri kirasından bahsedilmez<sup>167</sup>. İşyeri kirasında önemli olan husus, kiracının mesleki ve ekonomik faaliyeti ile kira sözleşmesi arasındaki bağlantının kurulabilmesidir<sup>168</sup>.

Kiracının mesleki ve ekonomik faaliyeti ile doğrudan ilgisi olmaması durumunda işyeri kirasından bahsedilip bahsedilemeyeceği doktrinde tartışmalıdır<sup>169</sup>.

---

<sup>162</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 592.

<sup>163</sup> İnceoğlu, C.1, s. 14

<sup>164</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 26; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 209; Gökyayla, **a.g.m.**, s. 1220.

<sup>165</sup> İnceoğlu, C.1, s. 14; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 25.

<sup>166</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 394

<sup>167</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 25.

<sup>168</sup> İnceoğlu, C.1, s. 14; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 25; Gökyayla, **a.g.m.**, s. 1219.

<sup>169</sup> Dernek ve vakıflar tarafından kiracı sıfatıyla yapılan kira sözleşmelerinin ne konut ne de işyeri kirası olarak görülmektedir. Bu husus doktrinde tartışmalı olmakla birlikte genel eğilim hükmün geniş yorumlanması gerektiğidir. Bu halde asıl amacı ticari bir faaliyet yürütmek olmayan dernek ve

Bir görüşe göre mesleki veya ekonomik faaliyetleri ile ilgili olmayan fakat işyeri ile bağlantılı olan kira sözleşmeleri işyeri kirası sayılmayacaktır. Örneğin bir ticari işletme, çalışanlarının otopark ihtiyacını gidermek için bir kapalı otopark kiralamışsa veya çalışanlarına spor salonu kiralamışsa çatılı işyeri kirasından bahsedilemez<sup>170</sup>. Aksi görüşe göre işyeri kirasından bahsedebilmek için kira sözleşmesinin kiracının ekonomi ve mesleki faaliyeti ile doğrudan ilgisi olmasına gerek yoktur. Dolaylı olarak bir ilgisinin bulunması yeterlidir. Özellikle kâr amacı güden ticaret ortaklarının yaptıkları tüm kira sözleşmeleri, işyeri kirası olarak nitelendirilmelidir. Çünkü bu durumda kiracının asıl amacı çalışanların memnuniyetini sağlamak ve çalışma performanslarını artırmak ve daha çok kar elde edebilmektir<sup>171</sup>.

### c. Çatılı Olma

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 1. maddesinde belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralamalarında, kiraya veren ile kiracı arasındaki hukuki ilişkilerde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı belirtilmişti.

6570 Sayılı Mülga GKHK m.1'de "musakkaf gayrimenkul" ifadesi kullanılmıştı. Musakkaf taşınmaz, duvarları bulunan ve üstü örtülü bir yapıyı ifade etmektedir<sup>172</sup>. Musakkaf terimi ile TBK'de düzenlenen çatılı olma unsurları arasında içerik olarak bir fark bulunmamaktadır<sup>173</sup>. TBK'de konut kiraları bakımından herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bundan dolayı üstü örtülü olmayan bir taşınmazın konut olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği tartışmalıdır. Bir görüşe göre; üstü örtülü olmayan taşınmazda konut olarak kiralanebilecektir<sup>174</sup>. Katıldığımız diğer görüşe göre, taşınmazın konut olması ayrıca üstü örtülü olmayı da

---

vakıfların yaptıkları kira sözleşmeleri de niteliğine göre işyeri kirası sayılabilir. İnceoğlu, C.1, s. 16; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 210.

<sup>170</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 26.

<sup>171</sup> İnceoğlu, C.1, s. 15.

<sup>172</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 31; Tandoğan, C.I/2, s. 18.

<sup>173</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 15; Doğan, **a.g.e.**, s. 28; Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 187; İnceoğlu, C.2, s. 141; İnceoğlu, C.1, s. 18.

<sup>174</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 22.

zorunlu kılacaktır. Konutun üstü örtülü olması işin doğası gereğidir<sup>175</sup>. Bu bağlamda hem konutta hem de işyerinde taşınmazın üstü kapalı olma durumu söz konusudur<sup>176</sup>. Kanunda işyeri kiralari bakımından üstü örtülü olması gerektiği belirtilmiştir. Buna göre, bu durumda işyeri kiralari bakımından üstü örtülü olmasında tereddüt edilmemelidir<sup>177</sup>. Bu nedenle çatısız işyeri kiralariında genel hükümler uygulanacaktır. Zira çatısız işyeri kiralariında kiracının korunması düşüncesine yer verilmemiştir. Ancak çatısız işyeri kiralariının kapsam dışı bırakılması eleştirilmiştir. Bu görüşe göre, çatısız işyeri sözleşmeleri içinde yer alan akaryakıt istasyonları açık otopark, çay bahçesi gibi çatısız işyeri kiralariında da kiracının korunması söz konusu olmalı ve işyerleri bakımından çatılı-çatısız farkının kaldırılması gerektiği görüşünü savunmuştur<sup>178</sup>.

#### **d. Taşınır veya Taşınmaz Olması**

TBK m. 339' a göre; *Konut ve çatılı işyeri kiralariına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanimalarında uygulanmaz.*

6570 sayılı Kanun m. 1<sup>179</sup> düzenlemesinin aksine TBK taşınmaz ifadesine yer vermemiştir. TBK m. 339'da konut ve çatılı işyeri kiralariına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacağı ifade edilmektedir. Hükümde bahsedilen "*niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz*" ifadesinden konut ve çatılı işyerinin taşınmaz olması gerektiği anlaşılmalıdır. İlk olarak Kanunda konut ve çatılı işyerlerinin taşınmaz olma zorunluluğundan bahsedilmemiştir. Bununla birlikte Kanun koyucunun amacı konut

<sup>175</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 591; İnceoğlu, C.1, s. 19; Aydemir, **a.g.e.**, s. 25.; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 207; Aydoğdu, Kahveci, s. 585.

<sup>176</sup> İnceoğlu, C.1, s. 18. Ancak bazı yazarlar konutun üstü örtülü olmasa dahi konut kirası hükümlerinin uygulanacağını savunmaktadır. Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s.25; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 208, dn. 57. Bazı yazarlar çatısız işyeri kira sözleşmelerine TBK m.339-356 hükümlerin uygulanmamasını eleştirmektedir. Bkz.: Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 22; Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **AÜHFD**, C. 57, S.3, 2008, s. 43.

<sup>177</sup> İnceoğlu, C.2, s. 19.

<sup>178</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 25

<sup>179</sup> GKHK m.1: Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanimalarında kiraliyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanunu'nun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.

ve işyerleri kira sözleşmelerini taşınmaz ile sınırlamak değildir. Nitekim konut ve çatılı işyerinin taşınır niteliğinde olması da mümkündür. Zira burada düzenlenen TBK m. 339-356 arasındaki hükümlerin uygulama alanı dışında kalan kira sözleşmelerini belirlemeye yöneliktir<sup>180</sup>. Hatta Gümüş, TBK m. 339/f. 1/b. 2'deki taşınmaz kavramını "taşınmaz ve taşınır yapı" olarak okumak gerekeceğini ifade etmiştir<sup>181</sup>. Ayrıca hükmün mehası olarak gösterilen İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253a hükmünde de böyle bir ayrıma yer verilmemiştir. Bu bakımdan kiracının korunması düşüncesi taşınır yapılarda da gerektiğinden hüküm sadece taşınmazlarla sınırlandırılmamalıdır<sup>182</sup>. Sonuç olarak konut veya işyerinin taşınır olması mümkün olabilecektir. Bu nedenle konut olarak kullanılması için kiralanmış ve taşınır olan baraka, tekne dahi konut kirasına dahil edilebilecektir<sup>183</sup>. Doktrinde aksi görüş ise, 6570 sayılı Kanunda yer alan "musakkaf gayrimenkul" deyimini ile bir taşınmazın konut olarak kullanılmasını ifade edildiğinden, TBK açısından da konut olarak kullanılan yerin taşınmaz olması gerektiği görüşündedir<sup>184</sup>.

## 2. Konut Ve Çatılı İşyeri Kirasının Sona Erdirilmesi

### a. Genel Olarak

6098 sayılı TBK konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona erdirilmesi iki şekilde söz konusu olabilir. TBK 347- 348. maddelerinde bildirim yolu ile kira sözleşmesinin sona ermesi, TBK 350-356. maddelerinde dava yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesi düzenlenmiştir. Hem kiraya veren hem de kiracı, kira sözleşmesini bildirim yolu ile sona erdirebilecektir. Ancak kira sözleşmesini dava yolu ile sona erdirme imkânı Kanunda sadece kiraya verene tanınmıştır. Aşağıda bu hususlara kısaca değinilecektir. Ancak dikkat edilmesi gereken bir husus TBK m. 347/f. 3'de düzenlenen hükümdür. Buna göre; "*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilmesi durumunda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir*". Görüldüğü üzere Kanunda kira sözleşmesi genel hükümlere göre sona erdirilebilecektir. Ancak genel hükümlere göre feshi gerektiren durumun, konut ve

---

<sup>180</sup> Koçak Diker, **a.g.e.**, s. 76.

<sup>181</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 29; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.210, dn. 71.

<sup>182</sup> Gökyayla, **a.g.m.**, s. 1216.

<sup>183</sup> İnceoğlu, C.1, s. 12; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 24; Belen, **a.g.m.**, s. 109

<sup>184</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 591; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 585; Doğan, **a.g.e.**, s. 29.

çatılı işyeri kira sözleşmeleri hükümlerinde düzenlenmemesi ve ayrıca bu hükümlere aykırılık oluşturmaması gereklidir<sup>185</sup>.

## **b. Bildirim Yolu İle Sözleşmenin Sona Ermesi**

### **(1) Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerindeki Durum**

TBK m. 327/f. 1'e göre belirli süreli kira sözleşmelerinde kural, karşılaştırılan sürenin geçmesi ile sözleşmenin sona ermesidir. Ancak konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde kiracı korunmak istendiğinden Kanun bu kuraldan farklı bir durum düzenlemiştir<sup>186</sup>. Buna göre konut ve çatılı işyeri kiralarda TBK m. 327/f. 1'deki düzenlemeden farklı olarak, sürenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden (*ipso iure*) sona ermeyecektir. Sözleşmenin nasıl sona erdiği TBK m. 347/f. 1'de ifade edilmiştir. Hükme göre kiracı belirli süreli sözleşmelerinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılacaktır. Diğer bir anlatıyla, kiracı, belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirmek istiyorsa, sürenin bitiminden en az on beş gün önce fesih iradesini yazılı bildirimle yaparak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Yok eğer kiracı böyle bir bildirimde bulunmazsa o zaman sözleşme zımnen aynı şartlarla bir yıl için uzamış sayılacaktır<sup>187</sup>. Kiracının bildiri TBK m. 348' de ifade edildiği üzere yazılı olmak zorundadır<sup>188</sup>. Sözlü olarak yapılacak bildirim kira sözleşmesini sona erdirmeyecektir<sup>189</sup>. Diğer bir ifade ile hükümden düzenlenen yazılı şekli şartı Kanunda da ifade edildiği üzere geçerlilik şekli olduğundan bu şekle aykırı olarak yapılan bildirim geçersiz olacak, hüküm ve sonuçlarını doğurmayacaktır<sup>190</sup>. Kiracının en az on beş gün önceden kiraya verene bildirim yapması hususu ise sürekli borç doğuran bir sözleşmelerinde biri olan kira sözleşmesi için önemlidir. Bu halde kiraya veren,

---

<sup>185</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 655.

<sup>186</sup> Yavuz, **a.g.e.**, s. 656; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 642; İnceoğlu, C.2, s. 308.

<sup>187</sup> Zımni uzama söz konusu olduğunda sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılacaktır. Böylece genel hükümlerden farklı olarak sözleşme belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmeyecek ve belirli süreli olmaya devam edecektir. İnceoğlu, C.2, s. 310.

<sup>188</sup> Yazılı bir bildirim için mektup, noter yoluyla yapılacak ihbarname yeterli olacaktır. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 656.

<sup>189</sup> İnceoğlu, C.2, s. 316.

<sup>190</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 656; İnceoğlu, C.2, s. 316.

sözleşmenin bitimine hazırlıklı olacaktır. Zira kiracı sözleşmenin bitim gününde kiraya verene sözleşmeyi feshettiğini açıklarsa kiraya verenin hemen yeni bir kiracı bulması mümkün olmayacaktır. Eğer kiracı bunu önceden haber verirse kiraya veren yeni bir kiracı arayışına girişebilecek, kira sözleşmesinin bitimine hazırlıklı olabilecektir<sup>191</sup>. Dolayısıyla bu bildirim sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün<sup>192</sup> önceden kiraya verene ulaşması gereklidir ki kiraya veren bu on beş günlük süre içerisinde yeni bir kiracı arayışına girebilsin. Süreye ilişkin hüküm emredici olduğundan tarafların daha uzun bir süre öngörmeleri geçerli olmayacaktır<sup>193</sup>. Asıl sözleşme bir yıldan uzun ya da kısa olsa da yeni sözleşme süresi bir yıl uzayacaktır<sup>194</sup>.

TBK m. 327/ f. 2 “... açık veya örtülü bir süre belirlenirse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür” hükmü ile belirli süreli sözleşmelerin kendiliğinden sona ermesine istisna getirilmiştir. Hükümde yer verilen “dönüşme” ifadesi ile neyin kastedildiği doktrinde tartışmalıdır. Kira sözleşme süresinin zımnî olarak uzaması halinde, uzayan sözleşmenin tarafları ve içeriği aynı olan yeni bir sözleşme mi yoksa eski sözleşmenin devamı mı olacağı konusunda Kanunda bir açıklık yoktur. Esasen aynı tartışma TBK m. 347 bakımından da söz konusudur. Nitekim TBK m. 347 hükmüne göre, “Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin bitiminden on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır” ifadesine yer vermektedir. Dolayısıyla aynı tartışmanın TBK m. 347 hükmü açısından da değerlendirilmesi gerekecektir. Doktrinde bir görüş<sup>195</sup>

<sup>191</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 657.

<sup>192</sup> Hükümde düzenlenen on beş günlük süre iki hafta olmayacaktır. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 657. TBK m. 93/ f.4 gereğince yarım ay ile on beş günlük süre eş anlamlı kabul edilecektir.

<sup>193</sup> Yarg. 6 HD., T. 22.03.2011, E. 2011/2647, K. 2011/3477 “...Maddedeki onbeş günlük feshi ihbar süresi asgari bir süredir. Sözleşme ile daha kısa bir süre belirlenemeyeceği gibi, kiracının kira sözleşmesini sona erdirmeye yönünden yasanın tanıdığı hakkı daraltır şekilde daha uzun bir feshi ihbar süresi de kararlaştırılmaz...” (www.kazancı.com). Ancak Yargıtay 19. HD.’nin 2010 yılında vermiş olduğu bir kararda söz konusu hükmün kamu düzenine ilişkin olmadığı ve emredici sayılmaması gerektiğinden bahsedilmiş ve aksi yönde bir karar verilmiştir. Karar için bkz.: Yarg. 19 HD. T. 03.05.2010, 8118/5331, (www.kazancı.com).

<sup>194</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 100.

<sup>195</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 253; Tandoğan, C.I/2, s. 101; Fahrettin Aral, **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2010, s. 239; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 647.

sürenin uzaması ile tarafları ve içeriği eskisiyle aynı olan fakat yeni bir sözleşme kurulacağını savunmaktadır. Bu görüşe göre eski dönemde verilen teminatların (kefalet, üçüncü kişinin kiracı lehine verdiği rehin) artık yeni sözleşme zamanında da devam etmesi mümkün olmayacaktır<sup>196</sup>. Katıldığımız diğer bir görüşe göre, Kanunda açıkça sözleşmenin uzatılmış sayılmasından bahsedildiğinden kanun koyucunun bu ifadesi taraflar arasında yeni bir sözleşme kurulduğu anlamına gelmemelidir<sup>197</sup>. Nitekim TBK m. 347’de açıkça, kiracı bildirimde bulunmazsa kira sözleşmesinin uzatılmış sayılmasından bahsedilmiştir. Kanunun bu ifadesi kira sözleşmesinin uzaması halinde yeni bir kira sözleşmesi kurulması düşünülmemelidir. İnceoğlu ise bu halde taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesi kurulmasını kabul etmemekle beraber, teminatlar bakımından farklı bir değerlendirme yapmıştır. Yazara göre burada kiracı tarafından verilen teminatlar sona ermeyecektir. Zira her ne kadar kiracının korunması hükümleri mevcut olsa da kiracının verdiği teminatların sona erdiğinin kabulü halinde taraflar arasında menfaat dengesi bozulacaktır. Ancak üçüncü kişiler tarafından verilen teminatların sona ereceği ifade edilebilir. Zira bu kişiler teminat verirken ilk kira sözleşmesini göz önünde bulundurmışlardır<sup>198</sup>. Ayrıca bir diğer husus, kiracı ve kiraya veren arasında yapılan ilk sözleşme şekle bağlı ise, susma ile zımni yenileme olmayacaktır. Diğer bir ifade ile zımni yenilemenin söz konusu olabilmesi için ilk kira sözleşmesinin şekle bağlı olmaması gerekecektir<sup>199</sup>.

Kiraya veren ise sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyecektir<sup>200</sup>. TBK m. 347 hükmüne göre, kiraya veren ancak on yıllık uzama

---

<sup>196</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 658; Gümüş, **a.g.e.**, s. 314.

<sup>197</sup> TBK m. 327/f. 2’de taraflar açık bir anlaşma olmaksızın sözleşmeyi sürdürürlerse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür ifadesine yer verilmiştir. Bu hüküm ile TBK m. 347/f. 2’de sözleşmenin uzaması bakımından benzerlik bulunsa da her iki hükmün amaçları farklıdır. TBK m. 327/f. 2 ‘de tamamlayıcı hüküm ile tarafların sessiz geçirdikleri durum düzenlenmek istenmiştir. Bununla düzenlenen her iki tarafın açık bir anlaşma yapmaksızın kira sözleşmesini sürdürmesi halinde kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşeceği. Oysa TBK m. 347/ f. 2’ de kiraya verenin yenileme iradesi bulunmasa, hatta buna açıkça karşı çıksa dahi kiracı kiralananı boşaltacağını belirli sürede bildirmez ise sözleşme kanun hükmü gereği yenilenecektir. Bu halde amaçlanan kiracıyı korumaktır. Tandoğan, C. 1/2, s.102; Seçkin Topuz, Ferhat Canpolat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.1, Ankara, Y. 2011, s. 24.

<sup>198</sup> İnceoğlu, C.2, s.312.

<sup>199</sup> Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 623.

<sup>200</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 58-59, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 314, Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.** s. 589.

süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak, sözleşmeyi sona erdirebilecektir<sup>201</sup>. Sözleşmeyi sona erdirirken herhangi bir sebep göstermesine de gerek olmayacaktır<sup>202</sup>. Bu bildirim kiracıya üç ay önceden ulaşmalıdır<sup>203</sup>. Doktrinde çoğunluk görüşüne göre, tarafların Kanunda öngörülen on yıllık süreyi kısaltmaları mümkün olmasa da uzatmaları mümkün olabilecektir<sup>204</sup>.

## **(2) Belirsiz Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerindeki Durum**

TBK m. 347/f. 2’de belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçmesinden sonra genel hükümlere göre fesih bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Kanunda kiracı ve kiraya veren için farklı şekilde sözleşmeyi fesih halleri düzenlenmiştir. İlk halde kiracı her zaman genel hükümlere göre sözleşmeyi sona erdirebilecektir. İkinci halde kiraya veren, kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

Sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracı ve kiraya veren fesih hakkını genel hükümlere göre kullanacaktır. Burada genel hükümlerle bahsedilen Kanunun kira sözleşmesinin fesih bildirimini ile sona ermesini düzenleyen TBK m. 328 ve 329 hükümleridir. Taraflardan her biri daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Eğer taraflar başka bir fesih dönemi kararlaştırmamışlarsa, TBK m. 329’a göre yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için, eğer böyle bir adet bulunmuyorsa altı aylık kira dönemi sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir<sup>205</sup>.

---

<sup>201</sup> Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonu raporunda kiraya verenin mülkiyet hakkını aşırı derecede kısıtlanmasına vurgu yapılarak, süre on beş yıldan on yıla indirilmiştir. İnceoğlu, C.1, s. 330.

<sup>202</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 66; İnceoğlu, C.1, s.336.

<sup>203</sup> Doğan **a.g.e.**, s. 64., Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 659; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 659,

<sup>204</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 69; İnceoğlu, C.2, s. 331.

<sup>205</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 69; TBK m. 328’de bahsedilen “başka bir fesih dönemi belirlenmiş olmadıkça” ifadesi kiracının fesih hakkı bakımından uygulanamaz. Çünkü TBK m. 347’de yani konut ve çatılı

### c. Kira Sözleşmesinin Tahliye Davası Yolu İse Sona Ermesi

TBK 350-356. maddeleri arasında konut ve çatılı işyerinde kira sözleşmesinin dava yolu ile sona ermesi düzenlenmiştir<sup>206</sup>. Dava yolu ile kira sözleşmesinin sona ermesi ancak TBK m. 350, 351 ve 352'de düzenlenen sınırlı hallerde (*numerus clausus*) konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde mümkün olacaktır<sup>207</sup>. Bu sebepler ilk halde kiraya verenden kaynaklanan sebepler bakımından Kanunda düzenlenmiştir. Bunlar; "gereksinim", "yeniden inşa veya imar", "yeni malikin gereksinimi" olarak ifade edilmiştir. Kanunda düzenlenen ikinci halde ise kiracıdan kaynaklanan sebepler belirtilmiştir. Bunlar; "yazılı tahliye taahhüdü", "iki haklı ihtar" ve "kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli konutu bulunması" olarak ifade edilmiştir. Tahliye sebepleri ister kiraya verenden isterse de kiracıdan kaynaklansın dava yolu ile kira sözleşmesi yalnız kiraya verene tanınmıştır. Kiracının dava açma hakkı bulunmamaktadır. Çünkü daha önce ifade edildiği üzere kiracı zaten bildirim yolu ile kira sözleşmesini sona erdirme hakkını haiz olduğundan dava açmasına gerek bulunmayacaktır<sup>208</sup>.

---

işyeri için yapılan belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracının "her zaman" fesih bildirimde bulunabileceğinden bahsedilmiştir. Kiracının belli bir süre geçmeden sözleşmeyi sona erdirmeyeceği emredici nitelikteki madde hükmüne aykırı olacaktır.

<sup>206</sup> 6570 sayılı GKHK' de "tahliye davası" olarak adlandırılmaktaydı.

<sup>207</sup> Uygulamada Borçlar Kanunu'na dayanan iade istemleri için de "tahliye davası" ifadesi kullanılsa da bu doğru bir ifade olmayacaktır. Örneğin önemli sebeple feshi düzenleyen TBK m. 331, kiracının temerrüdünü düzenleyen TBK m. 315 veya kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu düzenleyen TBK m. 316 hükümleri uyarınca kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için dava açılmasına gerek olmayacaktır. Bu hallerde fesih bildirimini yapılmasıyla sözleşme zaten sona ermektedir. Buna rağmen sözleşmenin feshedildiğinin tespiti ve kiralananın iadesi için dava açılabilir. Bu nedenlerle açılacak davalar uygulamada tahliye davası olarak nitelendirilmektedir. Bu davalara tahliye davası denilmesi yanlış bir nitelendirme olacaktır. Esasen tahliye davasında, kira sözleşmesi mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona erecektir ve mahkeme tarafından verilen karar kurucu niteliktedir. Oysa kira sözleşmesinin feshi halinde sözleşme feshi bildirim yolu ile sona ermiştir ve bunun için mahkeme kararının kesinleşmesi beklenmemektedir. Diğer bir deyişle kira sözleşmesinin feshi halinde, sözleşme zaten dava açılmadan sona ermiştir. Fesih halinde kiralananı kavuşmak için açılan davada verilecek karar açıklayıcı nitelikte olacaktır. Diğer bir deyişle açılacak dava sözleşmenin feshedilmiş olduğunun tespiti ve kiralananın iadesine yönelik olacaktır. Burcuoğlu'na göre fesih bildirimini ile sona erdirilen kira sözleşmesinde, kiralananın geri verilmesinin ilişkin olarak açılacak davanın hukuki dayanağı TBK m. 334 hükmüdür. Haluk Burcuoğlu, "Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinde Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, C.I, C. 8, Özel Sayı Y. 2003, s. 32 vd. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 664, dn. 266.

<sup>208</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 73.

Tahliye sebeplerinin varlığı halinde sözleşmenin sona erdirilmesinde fesih bildirimini yeterli görülmemiştir<sup>209</sup>. Bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesinde kanunda öngörülen sürelerle ve şekle uyularak yapılacak olan fesih bildirimini kira sözleşmesini sona erdirecektir. Fesih bildirimde, fesihten farklı olarak fesih bildiriminin karşı tarafa ulaşmasıyla kira sözleşmesi sona ermez. Fesih bildirimini halinde kira sözleşmesi, feshin karşı tarafa ulaştığı tarihten sonra, Kanunda düzenlenen feshin sona erme süresine kadar devam eder. Başka bir anlatımla kira sözleşmesi ancak feshin sona erme süresinin bitimiyle sona erer<sup>210</sup>. Ancak tahliye davası yolu ile kira sözleşmesinin sona ermesi için mahkeme kararı gerekecektir. Böylece kiracı, kiraya verenin keyfi fesih bildirimlerine karşı korunmuş olmaktadır<sup>211</sup>.

Konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde kiracıya sağlanan önemli korumalardan biri tahliye sebeplerinin sınırlı olmasıdır<sup>212</sup>. TBK m. 354<sup>213</sup> *dava sebeplerinin sınırlılığı* başlığı altında şu hükme yer vermiştir; “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler kiracı aleyhine değiştirilemez*”. Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirebilmesi sebepleri kanunda sınırlı halde sayıldığından bu sebepler değiştirilemeyecek ve genişletilemeyecektir. Kiraya veren sadece TBK. m. 350, 351 ve 352’de sayılan sebeplere dayanabilecektir. Eğer kanunda sayılan tahliye sebepleri gerçekleşmezse, kiraya veren kiracının tahliyesinin isteyemeyecektir<sup>214</sup>. Ancak tahliye sebeplerinin sınırlı olması kiraya verenin TBK m. 350 düzenlemesine aykırı olmayan hallerde kira sözleşmesinin genel hükümlerine göre dava açmasına engel olmayacaktır. Örneğin, kiraya veren olağanüstü fesih sebeplerinden olan TBK m. 331’de düzenlenen "önemli sebeplerin" varlığı halinde

---

<sup>209</sup> Gümüş, **a.g.e.**, s. 483.

<sup>210</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 60; Gümüş, **Kira**, s. 256.

<sup>211</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 664.

<sup>212</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 182

<sup>213</sup> 04.07.2012 tarihinde kabul edilen ve 12.07.2012 gün ve 28351 sayılı Resmi Gazetede yayımlanıp yürürlüğe giren 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 53. maddesi ile 31.03.2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2. maddesi değiştirilmiş, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11.1.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süre ile uygulanmayacağı kabul edilmiştir.

<sup>214</sup> İnceoğlu, C.1, s. 182.

sözleşmeyi bildirim yolu ile sona erdirebilecektir<sup>215</sup>. Bir diğer olağanüstü fesih sebebi ise kiracının ölümü sebebiyle feshini bildirme yolu ile sona ermesidir. Ancak konut ve işyeri sözleşmeleri bakımından TBK m. 356 hükmü dikkate alınmalıdır. Zira TBK m. 356 hükmünde düzenlenen kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesidir.

Kanunda sayılan tahliye sebeplerine bir başka sebep eklenemeyecektir. Eğer TBK m. 354'de düzenlenen sınırlı sayı ilkesine aykırı olarak sözleşmeye bir hüküm koyulmuşsa, bu hüküm kesin hükümsüz olacaktır<sup>216</sup>.

Tahliye sebeplerinin varlığı halinde kiraya veren dava açmalı ve mahkemenin vereceği kararı beklemelidir<sup>217</sup>. Çünkü kira sözleşmesi mahkemenin vermiş olduğu kararla sona erecektir. Bu durumda mahkemenin vereceği karar yenilik doğuran karar niteliğinde olacaktır. Yenilik doğuran hakların ancak mahkemeye başvurularak kullanılmasının gerekli olduğu hallerde yenilik doğuran davadan bahsedilecektir. Böylece kişi mahkemeden mevcut olan hukuki ilişkiyi sona erdirecek veya değiştirecek ya da yeni bir ilişki kuracak bir karar vermesini ister. Nitekim yenilik doğuran davada hâkim gerekli şartların bulunduğu sonucuna varırsa, istenilen hukuki sonuç bu kararın kesinleşmesi ile gerçekleşir. Bu durumda tahliye davasında mahkemenin verdiği karar, bozucu yenilik doğurucu bir etkiye sahip olacaktır<sup>218</sup>. Yargıtay'ın da kira sözleşmesinin hâkimin vermiş olduğu kararla sona ereceği ve bu kararın hukuki niteliği bakımından da bozucu yenilik doğurucu bir etkiye sahip olacağı yönünde kararları bulunmaktadır<sup>219</sup>. Uygulamada ise mahkemeler sadece

---

<sup>215</sup> GKHK döneminde belirli tahliye sebepleri arasında EBK m 264 (TBK m 331) hükmü tahliye sebepleri içerisinde sayılmadığından, TBK m. 331 hükmünün konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanamayacağı savunulmuştur. Feyzioğlu, II/I, s. 623. Aksi görüşe göre, EBK 264 (TBK m. 331) hükmü GKHK 'un uygulanmasına engel olmayacaktır. Eğer aksi görüş savunulursa kiraya vereni dayanılmaz bir hal almış kira sözleşmesine devama zorlamak hakkaniyete aykırı olacaktır. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 666. Sungurbey ise bu hususu değişik bir bakış açısıyla ele almıştır. Yazarın ifadesi şu şekildedir: “İlişği çekilmez kılan önemli nedenler yüzünden evlilik bağına bile son verilebilmesini tanıyan bir hukuk sisteminde, gene böyle bir neden yüzünden kira ilişkisine son verilemeyeceği savunulamaz”. İsmet Sungurbey, **Medeni Hukuk Eleştirileri**, C.1, İstanbul, 1963, s. 143-145.

<sup>216</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 667

<sup>217</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 664.

<sup>218</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 31; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 617; Doğan, **a.g.e.**, s. 206; Mustafa Cahit Günel, “Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010, s. 187.

<sup>219</sup> İnceoğlu, C.2, s. 483.

sözleşmeyi sona erdiren bir karar vermemekte ayrıca kiracının, kiralananı vermesi yönünde eda hükmü de içeren bir karar vermektedir<sup>220</sup>. Kira sözleşmesini mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona erdiğinin en önemli sonucu, sözleşme mahkeme kararının kesinleşmesine kadar devam ettiğinden bu zamana kadar kiracıdan yalnızca kira bedellerinin istenmesi mümkün olmasıdır. Bu halde haksız işgal tazminatı ancak kararın hâkim kararının kesinleşmesi ile istenebilecektir <sup>221</sup>.

Sonuç olarak konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin sona ermesinin hem bildirim yolu ile hem de dava yolu ile sona erdirilebileceği TBK’de tartışmaya yer bırakmayacak şekilde ortaya konulmuştur. Kira sözleşmesinin dava yolu ile sona ermesi için yukarıda da ifade edildiği üzere mahkemenin vereceği kararın kesinleşmesi ile kira sözleşmesinin sona ereceği bu nedenle mahkeme tarafından verilen kararın da bozucu yenilik doğuran bir karar olduğu savunulmuştur.

---

<sup>220</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.664.

<sup>221</sup> Aksi yönde bkz.: İnceoğlu, C.1, s. 484. Davanın açılması ile birlikte kira sözleşmesi sona ermelidir. Bu halde mahkemenin vereceği karar yenilik doğuran bir karar olmayacaktır. Mahkeme tahliye şartlarının gerçekleşip gerçekleşmeyeceğine bakacak ve tespit kararı verecektir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### YENİDEN İNŞA VEYA İMAR SEBEBİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

#### I. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR

##### A. Genel Olarak

TBK m. 350/b. 2 hükmü ile kiraya verenin, kiralanda kiracı bulunduğu durumda kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarım, genişletilme veya değiştirilmesi sebebiyle kira sözleşmesini nasıl sonlandırması gerektiğini düzenlemiştir. Zira kiralanan içerisinde kiracı varken bu işlemlerin yapılması mümkün olmayacağından kiracının tahliye edilmesi gerekecektir. TBK m. 350/b. 2'deki düzenleme şu şekildedir:

*"Kiraya veren 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 sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir".*

Daha önce de ifade edildiği üzere, konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri bildirim yolu ile sona erdirebileceği gibi dava yoluyla da sona erdirilebilir. Yeniden inşa veya imar sebebiyle sona erme ise, Kanunda dava yoluyla sona erme halleri arasında düzenlenmiştir. Kiraya veren yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davasını hem konut hem de işyeri kira sözleşmelerinde açabilecektir.

Doktrinde bir görüş hükmün konulma amacının şehirlerin imarına, yeni yapıların yapılmasına imkân sağlamak ve mevcut yapıların bakım ve ıslahını

gerçekleştirmek olduğunu ifade etmiştir<sup>1</sup>. Bu görüşe göre estetik kamu düzenini gerçekleştirmek olarak da hükmün konuluş amacı ifade edilebilir<sup>2</sup>. Aksi görüş ise buradaki amacın kamu düzeni ile ilgili olmadığını, zira kamu düzeni ile ilgili olsaydı belli durumlardaki taşınmazlar için bir güzelleştirme zorunluluğu doğacağını, oysa hukukumuzda kural olarak böyle bir zorunluluk bulunmadığını savunmaktadır. Bu hükümle kamunun değil, kiraya verenin menfaatlerinin korunmasını amaçlandığını ifade etmiştir<sup>3</sup>.

Yeniden imar veya inşa sebebiyle kiracının tahliyesi 6570 sayılı Kanun'da da düzenlenmekteydi. TBK m. 350/b. 2'de düzenlenen yeniden imar veya inşa sebebiyle tahliye hükmü büyük bir değişiklik olmadan 6570 sayılı Kanun'dan aktarılmıştır. Böylece 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay tarafından verilmiş olan kararlardan TBK döneminde de yararlanılabilecektir.

Aşağıda TBK m. 350/b. 2 hükümleri ayrıntılı olarak açıklandıktan sonra, kentsel dönüşümde kiracının tahliyesi incelenecektir. Zira kentsel dönüşümde de afet risklerine karşı dayanıksız olan yapıların yıkılması ve yerine fen norm ve standartlarına uygun yeni binaların yapılması söz konusudur. Bu nedenle kentsel dönüşümde riskli alan yapılarda bulunan kiracıların tahliyesi hükümlerinin incelenmesi önemli olacaktır.

## **B. Şartları**

### **1.Kiralananın Yeniden İnşası Veya İmarı**

#### **a. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşası**

TBK m. 350'de düzenlenen ilk hal kiralananın yeniden inşa amacıyla tahliye edilmesidir. Kanundaki inşa sözünden sadece yıkmak değil, onun yerine yeni bir

---

<sup>1</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 279; İsmail Hakkı Kunt, “Zorunlu Onarım Nedeniyle Geçici Tahliye ve Yeniden İnşa veya İmar Amacıyla Tahliye”, **Adalet Dergisi**, S.3, 1985, s. 683; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 383.

<sup>2</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 132. Estetik veya sosyal amaçlarla da yeniden inşa veya imar mümkün olmaktadır, bkz. Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992.

<sup>3</sup> Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, C. 2, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 406.

bina inşa etmek aranmalıdır<sup>4</sup>. Kanunda yeniden inşa sözünün kullanılması da yeni bir yapının inşasının gerektiğini ortaya koymaktadır<sup>5</sup>. Buna göre kiralananın yeniden inşa edilmeksizin sadece yıkılması tahliye sebebi olarak kabul edilemeyecektir. Bu durumda zaten kira sözleşmesi imkânsızlık nedeniyle sona erecektir.

Yeniden inşada imar kastı aranmayacaktır. Çünkü imar kastı mevcut bir binanın daha kullanışlı, daha iyi duruma getirilmesi manasına gelmektedir<sup>6</sup>. Buna göre yıkılan binanın yerine eskisinden daha güzel veya kullanışlı bir bina olarak yapılması gerekmemektedir<sup>7</sup>. Bu durumda söylenebilir ki, eski binanın yıkılıp yerine yeni bir bina inşa edilmesi yeterlidir. Yeni binanın eskisinden daha güzel ya da kullanışlı olması ya da eski bina ile aynı ya da farklı olması durumu aranmayacaktır.

Yeniden inşa söz konusu olduğunda, inşa sebebinin esaslı olması da gerekmemektedir<sup>8</sup>. Taşınmazın yıkılması ve yeniden inşa edilmesi durumu zaten esaslı bir değişikliği içinde barındıracaktır<sup>9</sup>. Ancak binanın önemsiz sebeplerle, kötü niyetle yıkılıp yeniden inşa edilmek istenmesi halinde tahliye davasının reddedilmesi gerekecektir zira bu durumda hakkın kötüye kullanılması söz konusudur<sup>10</sup>.

TBK m. 350/b. 2'de yapılacak yıkımlarda amaç, yıkılan binanın yerine yeniden inşa edilmesidir. Ancak Yargıtay'ın kesinleşmiş imar planına göre yapılacak yıkımlarda sadece yıkım için tahliye kararı verdiği görülmektedir<sup>11</sup>. Dolayısıyla

---

<sup>4</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 133; Suat Aydınliyım, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması**, Ankara, 1973, s. 77; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 454; Ömer Çınar, "Gayimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye", **Ali Güzel'e Armağan**, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2010, s. 1359; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 187; İnceoğlu, C.2, s. 406; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 223; Yaşar Şahin Anıl, **Kira Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Basım Yayım 2007, s. 97; Eren, **a.g.e.**, s. 420; Nurcan Erol, "6570 sayılı 7/ç maddesi ile Borçlar Kanununun 251. maddesine göre Tahliye Davaları ve Karşılaştırılması", **Adalet Dergisi**, Temmuz- Ağustos, S. 4, 1988, s. 56; Tandoğan, C.I/2, s. 278; Osman, Oy, Gerçek, Onur Oy, **Kira Sözleşmeleri Ve Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2015, s. 95.

<sup>5</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 133.

<sup>6</sup> Çınar, **a.g.m.**, s. 1359; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 353; İnceoğlu, C.2, s. 407; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 459; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 187-188; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 613; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 383; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 354; Tandoğan, C.I/2, s. 278; Yarg. 6. HD. T. 4.6.1965 E. 301, K.,2610 ve T. 22.10.1963, E. 3949 K. 4184, kararlar için bkz.: Müslim Tunaboşlu, **Kira Kanunu'na göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 357; Kutsi Malatyalıoğlu, Hami Ertaş, **Tahliye Davaları, Kiralananın Boşaltılması**, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973, s. 174.

<sup>7</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 133; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 454.

<sup>8</sup> Çınar, **a.g.m.**, s. 1360; İnceoğlu, C.2, s. 409; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 188.

<sup>9</sup> İnceoğlu, C.2, s. 409.

<sup>10</sup> Çınar, **a.g.m.**, s. 1360.

<sup>11</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 133. Yarg. 6. HD. T. 26.01.1999, 208/237 "...Dosyada mevcut imar planında yapılan değişiklikle ilgili yeni durum mahalline uygulanmış, kiralananın yapılan değişiklikle imar

Yargıtay, hükmün lafzını aşacak şekilde sadece yıkım için TBK m. 350/b. 2 uyarınca kira sözleşmesinin sona ermesini kabul etmektedir<sup>12</sup>. Katıldığımız görüşe göre, sırf yıkım için tahliye kararı verilmesi halinde kira sözleşmesinin hukuki imkânsızlık hükümleri uyarınca sona ermesinin kabul edilmesi daha isabetli olacaktır<sup>13</sup>. Zira TBK m. 350’de düzenlendiği üzere kiracının tahliyesi binanın yıkılıp yerine yenisinin yapıldığı durumlarda uygulanacaktır.

## **b. İmar Amaçlı Esaslı Onarım, Genişletme ve Değişirme**

### **(1) İmar Amacı**

Eğer taşınmazın yıkılıp yeniden inşası söz konusu değilse bu durumda binada yapılacak olan esaslı onarım, genişletme ve değiştirilmenin imar amacıyla yapılması gerekmektedir. İmar amacıyla, bir yapının daha iyi duruma getirilmesi, harap durumdan kurtarılması, güzelleştirilmesi ve daha kullanışlı, daha elverişli hale getirilmesi söz konusu olur<sup>14</sup>.

---

planı içinde başka biçimde kullanılacağına karar verildiği görülmüştür. Bu planın uygulanması sırasında kiralananın eski amaca uygun biçimde kullanılması mümkün olmayacağından tahliyesine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile red kararı verilmesi doğru değildir...”, karar için bkz.: Tunaboğlu, **Tahliye**, s. 850.

<sup>12</sup> Yargıtay’ın kararları, kesinleşmiş imar planları uygulamaları için kanunda yer alan hükmün lafzını aşacak şekildedir. Kararın eleştirisi için bkz.: Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 355.

<sup>13</sup> İnceoğlu, C.2, s. 410.

<sup>14</sup> Çınar, **a.g.m.**, s. 1361; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 354; İnceoğlu, C.1, s. 407; Tandoğan, C. I/2, s. 279; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 459; Akyiğit, **a.g.e.**, 187-188; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 613; Zevkililer, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 383-384; Oy, Onur-Oy, **a.g.e.**, s. 97. Yarg. 6. H.D., T. 22.02.1993, E. 1763 K. 2040, “...Taraflar arasında uyuşmazlık kiralanan ve civarında yapılacak tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Tasdikli projede belirtilen tadilat işinin binanın zemin katındaki 3 adet dükkânın ara duvarlarının kaldırılması ile tek hacimli bir dükkân haline getirmekten ibaret olduğu bilirkişinin yaptığı incelemelerden anlaşılmıştır. Bilirkişi bu işin esaslı tadilat ve esaslı tamirat niteliğinde olmadığını kabul etmiştir. Kullanılma amacı yönünden daha ziyade yararlanabilir bir alan yaratılacak olması binanın harabiyetten kurtarılması ve iyileştirilmesi niteliğinde kabulü mümkün değildir. Bu itibarla imar amacının varlığı kabul edilmez...”, karar için bkz.: Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 810. Yarg. 6. HD. T. 18.5.1993, 5771-5978, “...Taraflar arasındaki uyuşmazlık kiralananı da içinde bulunduran (S.M.S.V.M.)’si olan binada yapılacak tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı ve çalışma sırasında kiralanda oturmanın mümkün olup olmadığı noktalarındadır. İşin projeye bağlandığı ve yasaya uygun proje bulunduğu anlaşılmaktadır. Bilirkişi tüm binada yapılacak tadilatın dükkân bölmelerinin yeniden yapılmasından ibaret olmadığını onun dışında esaslı değişiklikler yapılacağını raporunda belirtmiştir. Bilirkişi diğer değişiklikler yönünden yapılacak tadilat ve onarımın esaslı ve imar amaçlı olduğun dairemizce incelenen ve merdiven sahası ile WC bölümleri ile ilgili davalar sebebiyle verdiği raporlarda belirtmiştir. Bu durumda uygulanacak projede öngörülen tadilatın bütünü nazara alındığında yapılacak bütün tadilatla binada iyileştirme sağlayacağı, bu nedenle de tadilatın esaslı ve imar amaçlı olduğunun kabulü gerektiği sonucuna varılmalıdır...” karar için bkz.: Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 803.

Yargıtay kararlarında da esaslı onarım, genişletme ve değiştirme durumlarında imar amacı aranmaktadır. Harap ve bakımsız durumda olan bir binanın, kaloriferli hale getirilmesi amacıyla katlar arasında tadilat yapılması<sup>15</sup>, bina yeni de olsa asansör veya odalara banyo konulması<sup>16</sup> gibi durumlarda Yargıtay kararlarında da kabul edildiği üzere imar amacı mevcuttur.

Buna karşın bazı durumlarda imar amacı olmadığından tahliye davası açılmayacaktır. Örneğin kiralanan ve bitişiğindeki dükkanlar arasında bölme duvarın kaldırılması imar amaçlı kabul edilemeyecektir<sup>17</sup>. Yapılacak tamirat ile iki dükkanın birleştirilmesi isteniyorsa, bu esaslı ve imar amaçlı tadilat olarak değerlendirilmeyecektir<sup>18</sup>.

İmar amacının bulunup bulunmadığı uygulamada bilirkişi tarafından tespit edilmektedir. Bundan dolayı bilirkişilerin yeterliliği çok önemlidir. Çünkü bilirkişinin değerlendirmesi hâkimin kararını etkileyecektir<sup>19</sup>. Bilirkişilerce düzenlenecek raporlar açık ve ayrıntılı olmalıdır<sup>20</sup>. Buna göre düzenlenecek raporda yapılacak tadilatın esaslı ve imar amaçlı olup olmadığı, nedenleri ile açıkça belirtilmelidir<sup>21</sup>. Bilirkişi, projenin kanuna uygun olup olmadığını saptayarak, onanmış olan projenin kiralananana ait olup olmadığını tespit etmelidir. Ancak bilirkişiden projenin inşaat tekniği bakımından doğru ya da yanlış bulunduğu şeklinde yetkilerini aşan bir değerlendirme yapması beklenemez<sup>22</sup>.

---

Yarg. 6. HD. T. 24.9.2001, E. 2001/6395, K. 2001/6895, "...Dosyaya ibraz edilen tadilat ve tamirat projesinde üst kısmı otel olarak kullanılan ana binanın alt kısmına isabet eden dava konusu dükkan ve bitişik dükkanlarda yapılacak tamirat ve tadilatın bütünü nazarı itibare alındığından hem esaslı olduğu hem de bu kısmı daha kullanışlı ve elverişli iyileştirici nitelikte bulunduğu anlaşılmaktadır. Nitekim bilirkişi raporunda da olaya böyle yaklaşmış yapılacak tadilat ve tamiratın esaslı ve imar amaçlı olduğu belirtilmiştir..." (www.kazancı.com)

<sup>15</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 463.

<sup>16</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 464.

<sup>17</sup> Yarg., 6.HD. T. 3.11.1988, 10229-12119 karar için bkz.: Tunaboşlu, **Tahliye**, s. 832.

<sup>18</sup> Yarg., 6. HD. T. 17.12.1996, 9829/ 1103 karar için bkz.: Yavuz, **a.g.e.**, s.635.

<sup>19</sup> Aytaç Malkoç, Mustafa Kılıçoğlu, **Kira Tahliye, Tespit ve Tazminat Davaları**, Ankara, 1991, s. 159.

<sup>20</sup> Yarg, 6 HD. T.12.02.1988, E.1987/13946, K.1998/1996, karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 461.

<sup>21</sup> Yarg., 6. HD. T. 17.11.1994- 13857/153 karar için bkz.: Tunaboşlu, **Tahliye**, s. 857.

<sup>22</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 462. Yarg. 6.HD. T. 22.11.1979-8067/9316 "...Bilirkişinin yapacağı husus, kanuna uygunluğu saptanarak onanmış bulunan projenin kiralananana ait olup olmadığını tespitinden ibarettir. Bilirkişinin bu yetkilerini aşarak projenin doğru veya yanlış bulunduğu hususunda mütalaa serdetmesi yetkilerini aştığından kanuna aykırıdır..." , karar için bkz.: Tunaboşlu, **Tahliye**, s. 868-869.

Kiraya verenin amacı kiralananı yeniden inşa etmek olmayıp daha yüksek bir bedelle başkasına kiralamak veya satmak olabilir<sup>23</sup>. Bu gibi durumlarda aslında gerçekte var olmasa da kiracıyı tahliye edebilmek için yeniden inşa ve imar sebebinin gösterilmesi, hakkın kötüye kullanılmasını oluşturacaktır. Bu halde yeniden inşa nedeniyle tahliye talebinin dürüstlük kuralına uygun kullanılması gerekmektedir. Kiraya verenin tahliye davasını dürüstlük kuralına aykırı olarak açması halinde tahliye davasının reddedilmesi gerekecektir<sup>24</sup>.

Binanın kullanım amacının değiştirilmesi için yıkılıp yeniden yapılmasının istenmesi, örneğin konutun işyerine dönüştürülmesi için tahliye davası açılıp açılmaması doktrinde tartışmalıdır. Bu durumun tam tersi de söz konusu olabilir yani işyeri olan bir yerin konuta dönüştürülmesi hali de mümkün olabilecektir. Akyiğit'e göre buradaki sorun kiraya verenin mülkiyet hakkının ne derece sınırlanıp sınırlanmayacağı ile ilgilidir<sup>25</sup>. Doktrinde bir görüşe göre eğer konut olarak kullanılan yer işyerine çevrilirse, kiracıya taşınmazı yeniden kiralama hakkı veren hüküm göz önüne alındığında, kiracının öncelik hakkını kullanması imkânsız olacaktır<sup>26</sup>. Çünkü Kanunda kiraya verene, yeniden kiralama yasağı getirilmiştir. Bu

---

<sup>23</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 134; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 458. Yarg. 6. HD. T. 20.01.1988, E. 16384, K. 954, "... Dava yeniden inşaat nedeniyle kiralananın tahliye istemine ilişkindir... Davalı vekili davaya karşı cevabında, davacı şirketin bazı bankalara ipotekle temin edilmiş borcu nedeniyle tasarruf yetkisinin kısıtlı olduğunu, kiraların dahi bu borcu nedeniyle icraya yatırıldığını, yeniden inşaat yapmak imkanının bulunmadığını, davanın kötü niyetle açıldığını savunmuştur. Gerçekten de MK. 2. maddesine göre herkes haklarını kullanmak ve borçlarını ifade iyi niyet kurallarına uymakla mükelleftir... davalı tarafın bu yere ilişkin savunması üzerinde durmak, davacı şirketin borçları nedeniyle mecurun bulunduğu binada tasarrufların kısıtlanıp kısıtlanmadığı, binayı yıkıp yeniden inşa etme gücü bulunup bulunmadığı araştırılıp sonuca göre karar vermesi gerekirken...", karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 459.

<sup>24</sup> Çınar, **a.g.m.**, s. 1360; Doğan, **a.g.e.**, s. 134, Yarg. 6 HD., T. 20.01.1988, E. 16384, K. 954, "...Dava yeniden inşaat nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir...Davalı vekili davaya karşı cevabında, davacı şirketin bazı bankalara ipotekle temin edilmiş borcu nedeniyle, tasarruf yetkisinin kısıtlı olduğunu, kiraların dahi bu borçlar nedeniyle icraya yatırıldığını, yeniden inşaat yapmak imkanının bulunmadığını, davanın kötüniyetle açıldığını savunmuştur. Gerçekten de MK. 2.maddesine göre herkes haklarını kullanmak ve borçlarını ifade iyi niyet kurallarına uymakla mükelleftir...davalı tarafın bu yere ilişkin savunması üzerinde durmak, davacı şirketin borçları nedeniyle mecurun bulunduğu binada tasarrufların kısıtlanıp kısıtlanmadığı, binayı yıkıp yeniden inşa etme gücü bulunup bulunmadığının araştırılıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken..." karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 458; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 223.

<sup>25</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 191.

<sup>26</sup> Nihat Yavuz, **Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku**, Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2015, s. 675; İnceoğlu, C.2, s. 410. Eğer kiralanan, kiracının tek başına kiralanamayacak şekilde yeniden yapılmasına veya onarılmasına, kiraya verenin daha fazla gelir elde etmesine yönelik yapılıyorsa bu durumda tahliye talebinin imar amacı ile yapılmadığının kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz.: Doğan, **a.g.e.**, s. 137-138; Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması**,

halde kiralanan yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye edilmiş ise üç yıl geçmedikçe kiraya veren tarafından başkasına kiralanamayacaktır. Eski kiracının taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı olacaktır. Eğer kiraya veren TBK m. 355'teki hükümlere aykırı davranırsa, eski kiracısına son kira yılı ödemiş olduğu bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemek durumunda kalacaktır. Bu durumda konut olarak kullanılan yer işyerine çevrilirse, kiracı burayı tekrar eski hali ile kullanamayacak ve kiracının taşınmazı kiralamada öncelik hakkı kullanması da söz konusu olamayacaktır<sup>27</sup>.

Diğer bir görüşe göre; konutun işyerine çevrilmesi için tahliye davası açılmayacağına kabulü, mülkiyet hakkının son derece sınırlandırılmasına neden olacaktır<sup>28</sup>. Feyzioğlu'na göre kanun koyucunun amacı, imar ve yeniden inşayı bu derece sınırlamak değil, bu yolu teşvik ederek ekonomik açıdan imar ve inşaya izin vermektir. Önemli olan kiraya verenin bu amacında samimi olmasıdır. Davacının samimiyet derecesi ise her olay için hâkim tarafından takdir edilecek bir husustur<sup>29</sup>.

Tunçomağ ise, mülkiyet hakkının bu derece sınırlandırılmasını kabul etmenin güç olacağını, bu durumda malike konut olarak kiralanan yeri işyerine çevirmek için tahliye davası açma hakkı verilmesinin daha uygun olacağını belirtmiştir<sup>30</sup>.

Doğan'a göre kiraya veren daha fazla gelir elde etmesi için konutun işyerine çevrilmesi nedeniyle tahliye davası açamayacaktır. Bu durumda tahliye talebi imar amaçlı olmayacaktır<sup>31</sup>. Yeniden inşa veya imar bu amaçlara hizmet etmiyor ve

---

**Kiracılık ve Kira Rehberi**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 119; Erzan Erzurumluoğlu, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, 1973, s. 65.

<sup>27</sup>Memur olan kiracının kullandığı konutun sonradan işyerine çevrilmesi neticesinde memurların ticaret yapma yasağı söz konusu olduğundan kiracı kiralananı işyeri olarak kiralayamayacağı görüşü için bkz.: Çınar, **a.g.m.**, s. 1361; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 223-224; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 384.

<sup>28</sup>Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 667; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 647; Tandoğan, C.I/2, s. 280-281; İnceoğlu, C.2, s. 408; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 190; Eren, **a.g.e.**, s. 421.

<sup>29</sup>Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 667.

<sup>30</sup>Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 647-648. Yazar kitabının ilk basısında, kiraya verene konut olarak kiraladığı taşınmazını işyerine çevirmek için yeniden inşa ve imar nedenine izin verilirse, bu kiracının öncelik hakkı kullanmasını engelleyecektir görüşünü savunmuş, ancak daha sonraki basılarda bu görüşünden vazgeçmiştir. Bkz: Kenan Tunçomağ, **Borçlar Özel Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 1. Bası, İstanbul, C. II, 1967, s. 261

<sup>31</sup>Yarg., 6 HD. 16.04.1959, 1545-2573, İBD.1959/9-10,329; Yarg., 6 HD. T.28.09.1956, 1983/8552-8859, "...Davacı, davalının kirasında bulunan apartman dairesinin 5 odalı ve 140 m2 büyüklükte bulunduğunu ve mevcut hayat pahalılığı, ekonomik sebepler nedeniyle bu daireyi iki daire haline getireceğini ve bu suretle kiralananı tadil edeceğini ileri sürerek kiralananın boşaltılmasını istemiştir.

kiracının yeniden kiralama hakkını kullanması imkânsız kılıyorsa, yeniden inşa veya imar nedeniyle kiracının tahliyesinin kabul edilmemesi gerekir. Ayrıca TBK m. 350 ile imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi veya değiştirilmesi “gerekli” ise tahliye istenebileceğinin öngörülmesi de bu görüşü destekler niteliktedir. Bunun için taşınmazın imarı, zorunluluk bulunmadığı hallerde, örneğin kiraya verenin gelirini artırması için yapılacak onarım, genişletme ve değiştirme yapılmasının da önüne geçilmiş olacaktır<sup>32</sup>.

Yargıtay’ın sırf gelir arttırma amacıyla konutun işyerine çevrilmesi hakkında verdiği kararlar da birbiri ile çelişmektedir<sup>33</sup>. Yargıtay önceleri bu durumu olumsuz olarak değerlendirmişti<sup>34</sup>. Ancak 1956 yılından itibaren sırf geliri arttırmak için kiralananda yapılacak onarıma izin vermiştir<sup>35</sup>. Yargıtay’ın vermiş olduğu karar şu şekildedir. “... *Mesken olarak kiraya verilmiş olan gayrimenkulün imar maksadıyla ticarethane (işhanı) haline çevrilmesi sebebiyle dahi, 6570 sayılı Kanun’un 7/ç maddesine göre tahliye davası açılabilir...*” Yargıtay’ın vermiş olduğu bu kararlara göre kiraya veren, kiracının öncelik hakkını bertaraf ederek konut olarak kiraya verdiği bir yeri iş hanına çevirebilecektir. Ancak Yargıtay’ın 1958 yılından itibaren verdiği kararlarda kiracının tekrar kiralayabilmesinin sağlamak için kiraya verenin kendi ihtiyacı olmayan hallerde konut olarak az kira getiren bir yeri daha fazla gelir

---

Dinlenen bilirkişi tadilatın esaslı bulunduğunu, imara yönelik bulunmadığını, tamamen ekonomik durumdan kaynaklandığını bildirmiştir. Davacının sırf fazla gelir elde etmek için kiralanana bölerek iki daire haline getirmesinde imar kastının mevcut olduğu kabul edilemez. Tadil nedeniyle kiralananın boşaltılabilmesi için imar kastının bulunması zorunludur. Bu cihet gözönünde tutulmadan bilirkişi raporuna rağmen aksinin kabulü ile yazılı şekilde kiralananın boşaltılmasına karar verilmesi, usul ve kanuna aykırıdır...” karar için bkz.: Mustafa Kırmızı, **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Açıklamalı, İctihatlı ve Dilekçe Örnekli**, 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınevi, 2014, s. 474-475; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 190; Oy, Onur-Oy, **a.g.e.**, s. 96.

<sup>32</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 138. Aksi görüşte, TBK ‘da kiralananın onarılmasının, genişletilmesinin veya değiştirilmesinin gerekli olmasının aranması konutun işyerine çevrilmesi nedeniyle kira ilişkisinin sona erdirilmesine engel teşkil etmeyecektir. Aksi halde kat ilavesinin nasıl gerekli olduğunun açıklanmasının zor olacağı yönünde bkz.: İnceoğlu, C.1, s. 408.

<sup>33</sup> 6.HD.T. 28.9.1956, 7356/5227; 6 HD.T.16.04.1959, 1545/2578; 6 HD. T. 11.06.1959, 3235/4512; 6HD. 26.03.1965, 7294/1506; HGK T. 15.12.1973, 48/1198 kararlar için bkz.: Yavuz, **a.g.e.**, s. 636. Yargıtay önceki yıllarda bu hususu olumsuz cevaplandırırken, 1956 yılından sonra ise sırf gelir arttırmak için yapılacak tadilata izin vermiştir. Ancak 1958 yılından sonra kiracının yeniden kiralama hakkını kullanması düşüncesiyle konut olarak kiralanana yerin daha az kira getirdiği düşüncesiyle işyerine haline getirilmesi ve kiracının çıkartılmasına izin vermemiştir. Ancak Yargıtay bazı kararlarında kiralanana tarafından bizzat işletilecekse konutun otel işyeri haline getirilmesine cevaz vermiş görüşü için bkz.: Yavuz, **a.g.e.**, s. 635-636. Aynı yönde karar için bkz.: HGK. T. 03.04.1960, 30/17, karar için bkz.: Tandoğan, C.I/2, s. 280.

<sup>34</sup> 6. HD., T. 20.01.1956, 315/319, karar için bkz.: Yavuz, **a.g.e.**, s. 634.

<sup>35</sup> 6. HD. T. 28.9.1956, 7356/5277, karar için bkz.: Yavuz, **a.g.e.**, s. 636.

sağlaması için kiracıyı tahliye etmesine cevaz bulunmadığı içtihadında bulunmuştur<sup>36</sup>. Yargıtay 1960-1970 yıllarında ise “eski olmayan apartmanda, asıl bünyesinde değişiklik yapılmadan iş hanı haline getirilmesi için yapılacak tadilatla imar kastı yoktur” kararını vermiştir. Ancak Yargıtay bazı kararlarında, konut olarak kiraya verilmiş bir kiralananın işyerine çevrilmesi durumunda, eğer bizzat işyerini, kiraya verenin kendisi işletecek ise, bu durumda tahliye kararı verilebileceğine karar vermiştir. Bu gibi durumlarda kiraya verenin şahsi ihtiyacının arandığına dikkat edilmelidir<sup>37</sup>. Yargıtay’ın 1983 yılında vermiş olduğu bir karar<sup>38</sup> ise şöyledir; “...Davacı, mevcut firmı yıkıp yeniden inşaat yapılacağından tahliye istemiştir. Davalı, davacının kötüniyetli olduğunu sırf tahliyeyi temin için proje yaptırıp bu davayı açtığını savunmuştur. Davacının mülkiyet hakkına dayanarak kiralananı daha verimli hale getirmek için yıkıp yeniden yapmak isteği önlenemez. Projenin tanzim ve tasdikli inşaatın yapılacağına delilidir. Bunda kötüniyet savunması dinlenemez...” Dolayısıyla bu kararında Yargıtay kiraya verenin mülkiyet hakkını ön planda tuttuğu görülmektedir.

Sonuç olarak, 6570 sayılı Kanun döneminde doktrinde bazı yazarlar ve Yargıtay’ın vermiş olduğu bazı kararlarda konutun işyerine veya işyerinin konuta çevrilmesine olumsuz olarak bakılırken, bir diğer görüş ve Yargıtay’ın bazı kararlarında bunun mümkün görüldüğü ifade edilebilir. Kanaatimizce burada değerlendirilmesi gereken husus, kiracının öncelik hakkının mı yoksa kiraya verenin mülkiyet hakkının mı ön planda tutulacağıdır. Öncelik hakkının ön planda tutulduğu durumda, kiraya verenin mülkiyet hakkının sınırlandırıldığından bahsedilebilir. Esasen kiraya verenin, kiralananı konut olarak kiraya verdiği halde, bir daha işyeri olarak kiraya verememesi hakkaniyete uygun olmayacaktır. Ayrıca kiraya veren yeniden inşa veya imar amacıyla kiracısını tahliye edebilmek için kira sözleşmesinin sona ermesini de bekleyecektir. Kiraya verenin bu derece mülkiyet hakkı kısıtlanması söz konusu olmamalıdır. Dolayısıyla kiraya veren bu durumlarda kiracıyı tahliye edebilmelidir.

---

<sup>36</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 280. Bu hususta Tunçomağ, Yargıtay’ın İçtihadı Birleştirme Kararı vermesi dileğinde bulunmuştur. Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 64.

<sup>37</sup> Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 224; Yavuz, **a.g.e.**, s. 636; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 667.

<sup>38</sup> HGK. 23.11.1983, 460/11971, karar için bkz.: Yavuz, **a.g.e.**, s. 638.

## (2) Onarım, Genişletme Ve Değişirme Kavramları

Onarım söz konusu olduğunda, yapıda zamana veya diğer müdahalelere bağlı olarak bozulan kısımların iyileştirilmesi amaçlanır<sup>39</sup>. Örneğin, deprem nedeniyle zedelenen kolonların güçlendirilmesi esaslı onarımdır<sup>40</sup>.

Genişletme yeni oda, yeni kat bölüm ilavesi, iç veya dış duvarlarının bazılarının kaldırılarak veya duvarların yerlerinin değiştirilerek binanın kullanım alanının artırılmasını ifade eder<sup>41</sup>.

Değişirme ise binanın kullanım şeklinde yapılan değişikliklerdir. Üst üste iki dairenin birleştirilmesi, binaya asansör takılması gibi değişiklikler örnek verilebilir<sup>42</sup>. Kiraya veren mahkemeye başvurulduğunda bunlardan hangisinin yapılacağı belirtilmelidir<sup>43</sup>. Esas olarak onarım, değiştirme ve genişletmenin inşaat tekniği açısından değerlendirilmesi gerekmektedir<sup>44</sup>.

## (3) Onarım, Genişletme Ve Değiştirmenin Esaslı Olması

İmar amaçlı yapılacak işlerden onarım, genişletme ve değiştirme işlemleri esaslı olmak koşuluyla tahliye sebebi oluşturacaktır<sup>45</sup>. Yeniden inşada ise esaslı olma unsuru aranmamaktadır. Kiralananın yeniden inşası zaten içinde esaslı değişikliği barındırır<sup>46</sup>. Onarım genişletme ve değiştirmenin esaslı olması, yapının mevcut halinde bir inşaat projesini gerektirecek ölçüde inşaat işi yapılmasını ifade eder<sup>47</sup>. Kiralananda yapılacak ufak tefek tamir ve değişiklikler esaslı sayılmaz<sup>48</sup>. Eğer yapılacak binada onarım genişletme veya değiştirme işlemleri sırasında oturmak

---

<sup>39</sup> Doğan, **a.g.e.**, s.136.

<sup>40</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 136; İnceoğlu, C. 2, s. 409.

<sup>41</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 136.

<sup>42</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 136.

<sup>43</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 136; Yargıtay 6 HD. T. 08.03.1988, E. 1987/12708, K. 1988/1706, karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 461.

<sup>44</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 209.

<sup>45</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 137; İnceoğlu, C.2, s. 409; Tandoğan, C.1/2, s. 281; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 383; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 459.

<sup>46</sup> İnceoğlu, C.2, s. 408.

<sup>47</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 137.

<sup>48</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 137, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 354; İnceoğlu, C.2, s. 409.

mümkün değil ise; bu durumda karine olarak işin esaslı olduğu kabul edilir<sup>49</sup>. Değişikliğin esaslı olup olmadığının tespiti de bilirkişiler aracılığıyla yapılmalıdır<sup>50</sup>.

Yargıtay kararlarında da görüldüğü üzere onarım, değiştirme ve genişletme işlemlerinin hem esaslı hem de imar amaçlı olması aranmaktadır<sup>51</sup>. Kiralananda yapılacak bir değişiklik esaslı olsa da imar amacını taşıyor olabilir<sup>52</sup>. Bunun tam tersi de söz konusu olabilir yani imar amacı olan bir değişiklik esaslı olmayabilir<sup>53</sup>. Bu durumda tahliye koşullarının gerçekleşmediği kabul edilecektir. Dolayısıyla yapılan her onarım, genişletme ve değiştirme faaliyeti tahliye davasına konu olamayacaktır<sup>54</sup>. Bu işlemlerin zorunlu bir değişiklik olması da gerekmemektedir<sup>55</sup>. Bu halde yapı yeni olsa da eğer imar amacı söz konusu ise; esaslı olmak şartıyla onarım, genişletme ve değiştirme yapılabilecektir<sup>56</sup>.

## 2. Kiralananın Kullanımının İmkânsız Olması

Kanunda kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise kira sözleşmesinin sona erdirilmesi söz konusudur. Bu hükme göre, ilgili inşaat işleri yapılırken, kiralanda oturulmasının veya işyeri ise kiralananın kullanılmasının imkânsız olması gerektiğinden bahsedilmiştir. İnşaat işleri yapılırken kiralanda oturmanın mümkün olmaması, imar amaçlı onarım, değiştirme ve genişletme söz konusu olduğunda aranacaktır. Yeniden inşada kiralanan

---

<sup>49</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 137, Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 355.

<sup>50</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 461; Doğan, **a.g.e.**, s. 137.

<sup>51</sup> Yarg. 6 H.D. T. 16.10.1992, ve E. 12922, K. 13005, "... Tadilat sebebiyle kiralananın tahliyesine karar verilmesi için, tasdikli projeye bağlanmış tadilatın esaslı nitelikte olması ve imar amacı taşıması icabeder. Olayımızda yapılacak işin 3 dükkândan ibaret olduğu halde tek bölüm olarak kullanılan kiralananın 2 bölümlük sahasının 3. bölümden bir duvarla ayrılmasından ibaret olacağı keşfen saptanmıştır. Bu nitelikte basit değişikliğin projesine uygun olsa dahi, esaslı ve imar amaçlı olduğu kabul edilemez...", karar için bkz.: Tunaboş, **Tahliye**, s. 861.

<sup>52</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 459.

<sup>53</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 460.

<sup>54</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 210.

<sup>55</sup> Yarg., 6. HD. T. 2.2.1987, E. 1886/14886, K. 1987/870, "...Davanın dayanağını teşkil eden 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi imar maksadıyla esaslı bir surette tadili ve bu ameliye için kiralanda ikamet veya işgalin mümkün olmasını tahliye nedeni olarak kabul etmiştir. Bu tadilatın zorunlu olup olmaması söz konusu değildir. Bina yeni de olsa güzelleştirme ve sosyal ihtiyacı daha iyi karşılayacak hale getirme amacıyla tadil etmek mümkündür. Ve bu unsurların varlığı halinde imar maksadının mevcudiyetini kabul etmek gerekir..." karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 460.

<sup>56</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 136.

yıkılacağından içinde oturmak zaten mümkün olmayacaktır<sup>57</sup>. Esaslı tamir, genişletme ve değiştirme söz konusu ise bu işler yapılırken taşınmazda oturma veya çalışma imkânı bulunmadığı bilirkişi tarafından tespit edilecektir<sup>58</sup>. Onarım ve tadilat sırasında, taşınmazın kullanılması mümkün olduğu halde tahliye kararı verilemeyecektir<sup>59</sup>. Yargıtay tarafından verilen bir kararda, onarım sırasında bina içinde bulunulmasının yüzde yetmiş beş tehlike oluşturacağı bilirkişi tarafından belirtilmişse tahliyeye karar vermek gerekecektir<sup>60</sup>. Eğer onarım, genişletme ve değiştirme sırasında kiralananın bir kısmında oturmak veya çalışmak mümkün ise kiracı da bunu kabul etmek kaydıyla kiracının kiralananın kısmi tahliyesine karar verilebilir<sup>61</sup>. Yargıtay'ın vermiş olduğu bir kararda kiralananın bir kısmı duvarla bölünerek yeni yapılacak üst kata çıkılması için bir merdiven inşa edilecektir. Duvarla ayrılan yerden arta kalan dükkân kısmının ise kiracı tarafından kullanılmaya devam edilmesi durumunda kısmi tahliye mümkün olacaktır. Çünkü bu halde

---

<sup>57</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 139; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 464; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 648; İnceoğlu, C.2, s. 410. Ancak Kanunda kiralananın kullanımın ne zaman imkânsız olacağı ve imkansızın nasıl tespit edileceği konusunda düzenleme mevcut olmadığı yönünde bkz.: Akyiğit, **a.g.e.**, s. 191; Tandoğan, C. I/2, s. 282; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 383.

“Yarg. 6. HD. T. 13.11.1987, E.1987/9128 K.1987/11448, “...Dayanılan tahliye sebebine göre, mahallinde uygulanan tadilat projesi fenni bilirkişice değerlendirilmiş; bir hol, 2 oda, mutfak ve balkondan ibaret bulunan ön taraf arka kısım davalının kirası altında olup beraber dükkânı halinde kullanılan yerin yukarıdan bir kapı açılmak suretiyle birleştirilmesinden ibarettir. 2 kısım arasında kapı açılmak suretiyle birleştirilme ameliyesi esaslı bir tamirat ve tadilat niteliğinde kabul edilemez. Oysa yasaya göre tadilat ve tamiratın esaslı olması ve içindekinin boşaltılmadan bu ameliyenin yapılamayacak durumda bulunması şarttır. Olayda bu şartın gerçekleşmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle davanın reddi gerekirken...” karar için bkz.: Tunaboğlu, **Tahliye**, s. 867.

“Yarg., 6. HD. T. 23.01.1990, E.1990/209, K.1990/488,” ...Davacı; dava konusu kiralananın dış cephe doğramaları ile pencere kasaları tamamen değişmesi gerektiğini, bu nedenle esaslı tadilat yapacağını iddia ederek 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi gereğince tahliye isteminde bulunmuştur. Davalı, evvelce aynı amaçla açılan davanın reddedildiğini, kira bedeli artırmak gayesi ile bu davanın açıldığını savunmuştur.

Yapılan keşifte dava konusu taşınmazla bunun dışında kalan bağımsız bölümlerin kapı ve pencerelerin, pencere altındaki denizliklerin tamir ve bakıma veya yenilenmeye muhtaç olduğu ve yapılacak tadilatın da esaslı bulunduğu mütalaa edilmiştir.

6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi gereğince açılan tahliye davalarında, tahliyeye karar verilmek için taşınmaz malın yeniden inşa veya imar maksadı ile esaslı bir surette tamir tevsii veya tadil edilmek istenmesi ve bu işlerin yapılması esnasında da kiralananın oturmanın mümkün olmadığı fennen anlaşılması gerekir...” karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 465.

<sup>58</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 282; Çınar, **a.g.m.**, s. 1365; Erzurumluoğlu **a.g.e.**, s. 66; Aydınlyım, **a.g.e.**, s. 80; Doğan, **a.g.e.**, s. 139; İnceoğlu, C.2, s. 410. Hâkim ve bilirkişiler yapılacak işler sırasında kiralananın oturulup oturulamayacağı tespit ettirmelidir, Yarg. 6. HD., T. 03.10.1977, 6219/6108, YKD., 1978/1, s. 34, karar için bkz.: Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 383.

<sup>59</sup> Çınar, **a.g.m.**, s.1365; Doğan, **a.g.e.**, s. 139; İnceoğlu, C.2, s.410; Aydemir, **a.g.e.**, s.210. Onarım sırasında kiralananın oturmanın hayati önem teşkil edip etmemesi sonuca etkili olmayacaktır. Bkz.: Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 668.

<sup>60</sup> Yarg., 6. HD. T. 18.9.1961, E.5453, K. 4914, karar için bkz.: Tandoğan, C.I/2, s. 282.

<sup>61</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 282; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 66; Aydınlyım, **a.g.e.**, s. 79.

kiralananın onarım yapılan kısmından kiracının tahliye edilmesi gerekecektir<sup>62</sup>. Uygulamada onarım, değişiklik ve yeniliğin imar amaçlı ve esaslı olmakla birlikte kullanımının imkânsız olması koşulunun aranmasında titizlik gösterilmektedir<sup>63</sup>. Zira yapılacak onarım, genişletme ve değiştirme işlemleri sırasında kiralanda oturmak mümkün ise tahliye kararı verilemeyecektir.

### 3. İlgili Projenin Mahkemeye Sunulması

Projenin ibraz edilmesi kanunda yer almasa da Yargıtay tarafından aranan bir unsurdur. Yargıtay kararlarında görüldüğü üzere yeniden inşa veya imar amaçlı esaslı tamir, genişletme ya da değiştirme söz konusu olduğunda, mahkemeye inşaata ilişkin belediye tarafından onanmış (tasdikli) proje sunulmalıdır<sup>64</sup>. Bilirkişiler proje üzerinde ve mahallinde inceleme yaparak projenin yapılmasının fennen ve hukuken mümkün olup olmadığını tespit edeceklerdir<sup>65</sup>.

Yeniden inşa nedeniyle açılan tahliye davasında, dava dilekçesi ile birlikte inşaat ruhsatının ibraz edilmesine gerek yoktur<sup>66</sup>. Henüz bina yıkılmadığından ve yeni yapılacak bina için ruhsat verilemeyeceğinden, ruhsat alınmış olması şart olmayacaktır. Zira mevcut bina söz konusu iken, yapılacak olan bina için ruhsat verilemeyecektir<sup>67</sup>. Bu konuda belediyeden tasdikli avan (ön) projenin alınması yeterli kabul edilmiştir<sup>68</sup>. Ancak ön (avan) projenin, sonradan onaylanacak projeye uygun olması gerekir<sup>69</sup>. Uygulamada da evvela ön (avan) proje hazırlanmakta ve bu

---

<sup>62</sup> 6 HD. 15.10.1965, T.2614, K.4286 sayılı karar için bkz. Senai Olgaç, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması Ve Uygulaması**, İstanbul, Olgaç Matbaası, 1978, s.156.

<sup>63</sup> Yarg., 6. HD., T. 13.10.1987, E.1987/9128, K.1987/11448, karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 464.

<sup>64</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 355; Tunaboş, s. 825; İnceoğlu, C.2, s. 411. Akyiğit, **a.g.e.**, s. 188; Doğan, **a.g.e.**, s. 139; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 461; Aydemir, **a.g.e.**, s. 211.

<sup>65</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 140. Yarg. 6 HD., T. 04.02.2003, 454/534, karar için bkz.: İnceoğlu, C.2., s. 411; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 188.

<sup>66</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 454; Çınar, **a.g.m.**, s. 1364; Doğan, **a.g.e.**, s. 140.

<sup>67</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 454.

<sup>68</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 454; Tandoğan, C. I/2, s. 282. Yarg. 6. HD. T. 18.06.2003, E. 2003/4479, K. 2003/4648 "...Öte yandan yeniden inşaat nedeniyle kiralananın boşaltılabilmesi için tasdikli projenin ibraz olunması ve bunun mukabilinde projenin mahallinde uygulanması gerekirse de dava konusu yere yapılacak binanın ön projesinin, (mimari ve statik projenin) üzerindeki bina yıkılmadığı için düzenlenememesi halinde mahkemece yeniden inşaat nedeniyle açılan tahliye davasında ön proje ile yetinilmesi gerekir..."", karar için bkz.: Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 546;

<sup>69</sup> "...Avan (ön) projeye dayanılarak yeniden inşaat nedeniyle tahliye davası açılabilir. Ancak, sonradan onaylanacak projenin buna uygun olması gerekir..."", HGK. T. 28.12.1983. 1981/6-745, 1983/1410 S., karar için bkz.: Aydemir, **a.g.e.**, s. 211. Verilen süreye rağmen proje onaylanmazsa bu

belediyece tasdik edilmektedir<sup>70</sup>. Bilirkişinin proje üzerinde ve yerinde inceleme yapması gerekmektedir. Buna göre bilirkişi projenin kanuna uygun olup olmadığını saptayarak, onanmış olan projenin dava konusu yere ait olup olmadığını tespit etmelidir<sup>71</sup>.

Tarihi eser niteliğindeki taşınmazların yeniden inşası söz konusu ise bu durumda, taşınmazın bulunduğu bölgede yetkili olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir<sup>72</sup>. Eğer gerekli izinler alınmamışsa açılan tahliye davasının reddedilmesi gerekecektir. Kurula başvurulmuş ancak kuruldan bir cevap alınamamışsa davada Kurul'dan gelecek olan cevap beklenmelidir<sup>73</sup>.

Proje dava sırasında veya gerekirse duruşma sırasında, süre alınarak mahkemeye sunulmalıdır<sup>74</sup>. Proje mahkemeye verildikten sonra binanın imar durumu değişmiş ise örneğin üç katlı binanın imar durumunda değişiklik olmuş ve bu dört kata çıkarılmışsa artık alınacak yeni onanmış (tasdikli) proje mahkemeye sunulmalıdır.<sup>75</sup>

İdari yargıda görülmekte olan bir dava var ise bu dava sonucu yeniden inşa veya imar sebebiyle açılan tahliye davasında bekletici mesele yapılmalıdır. Yargıtay tarafından bir kararda bu husus ifade edilmiştir. "... Olayımızda; davacı, 06.01.2010

---

durumda dava reddedilmesi gerekir, bkz.: Aydemir, **a.g.e.**, s. 211. HGK, 1981/6-745, T. 28.12.1983, 1983/1410, bkz.: Tandoğan, C.I/2, s. 282.

<sup>70</sup> Yavuz, **a.g.e.**, s. 1062.

<sup>71</sup> Yarg. 6. HD. T. 24.6.2015, E. 2015/5921, K. 2015/6406 "... Davada dayanılan ve hükme esas alınan 01/04/2011 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşme ile kiralanan dükkân olarak kullanılmak üzere davalıya kiralanmıştır. Davacı yeniden inşa nedenine dayanarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 350/2 maddesi uyarınca dava açmıştır. Yeniden inşaat nedeniyle tahliyeye karar verilebilmesi için dava konusu yere ait onaylı projenin sunulması ve bu projenin dava konusu yere ait olup olmadığının keşif belirlenmesi gerekir. Bu tür davalarda samimiyet araştırılmasına girilemez. Mahkemece yapılacak iş onaylı projenin ibrazının istenmesi, ibraz edildikten sonra mahallinde uzman bilirkişi marifetiyle keşif yapılması, projenin yerine uygulanması bilirkişilerden denetime elverişli rapor alınması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken değerlendirmede hataya düşülerek eksik inceleme sonucu yazılı şekilde tahliyeye karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır..." (www.kazancı.com).

<sup>72</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 140.

<sup>73</sup> İnceoğlu, C.2, s. 411; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 459.

<sup>74</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 140; Oy/Onur- Oy, **a.g.e.**, s. 97; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 454-454; Aydınlıyım, **a.g.e.**, s. 80. Doğan, **a.g.e.**, s. 140; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 188. Bu tür davalarda imarca tasdikli mimari ya da avan projenin dosyaya ibrazı zorunludur ve projenin davanın açıldığı sırada verilmesi şart olmayıp dava tarihinden sonra da verilebilir. Yarg. 6.HD., T. 19.3.2013, E. 2013/2037 K. 2013/4723, (www.kazancı.com)

<sup>75</sup> Malatyahoğlu, Ertaş, **a.g.e.**, s. 175.

*tarihli onaylı avan projeye dayanmış olup imar planında yapılan değişiklik nedeniyle dava tarihi itibarıyla projenin uygulanabilir olmadığı anlaşılmıştır. Belediyece verilen cevabi yazıdan anlaşıldığına göre duruşma aşamasında yeni avan proje için davacı tarafından belediyeye başvurulmuş ancak belediye istemi reddetmiştir. Dava dışı Erzincan Belediyesinin bu işlemine karşı davacı tarafından Sivas İdare Mahkemesinin 2011/205 esas sayılı dosyası ile idari işlemin iptaline yönelik dava açılmıştır. Mahkemece ilgili tarafa proje ibrazı için her hangi bir kesin süre verilmediği gibi davacı tarafından yapılan proje başvurusu ve idare mahkemesinde görülmekte olan dava sonucu da bekletici mesele yapılmamıştır. Proje ibrazının gecikmesinde davacı derneğin bir kusuru bulunmamaktadır. Bu duruma göre idari yargıda görülmekte olan dava ve proje başvurusunun eldeki dava yönünden bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup hükmün bozulması gerekmiştir...". Karar da ifade edildiği üzere Belediye'ye proje ibrazı için başvurulmuş fakat başvurunun reddedilmesi dolayısıyla bu işleme karşı İdare Mahkemesinde dava açılmıştır. Bu halde, idari yargıda görülmekte olan dava ve proje başvurusunun, yeniden inşa veya imar amacıyla açılan davada bekletici mesele yapılması gerekmektedir<sup>76</sup>.*

Davanın ikame edildiği zamanda proje tasdik edilmemiş olabilir, eğer projenin tasdiki için ilgili belediyeye müracaat edilmiş ama belediyeden henüz bir cevap gelmemişse, cevabın gelmesinin beklenmesi gerekecektir<sup>77</sup>. Ancak davacı tarafa

---

<sup>76</sup> İnceoğlu, C.2, s. 411.

<sup>77</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 188; Tunaboşlu, **a.g.e.**, s. 826. Oy/Onur-Oy, **a.g.e.**, s. 97. Uygulamada projenin ibraz edildiği ve bu konuda herhangi bir istemde bulunup bulunmadığı tartışma konusu olabilir. Kiracı bu gecikmeyi samimiyetsizlik olarak ileri sürebilir. Bu halde kesin mehil verilmesi talebinde bulunabilir, bkz.: Malkoç, Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 159. Yarg. 6.HD. T. 19.03.2013, 2037/4723 "...Olayımızda; davacı tarafından dosyaya ibraz edilen projenin onaylı olmadığı mahallinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda belirtilmiş olup, mahkemece davacı vekiline onaylı projeyi ibraz etmesi için süre verilmiş davacı vekili projenin Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğünde tasdik aşamasında olduğunu bildirmiş, Fatih Belediyesi Başkanlığına yazılan yazıya verilen cevapta taşınmaz hakkındaki yıkım kararının İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.12.2010 tarih 2010/793 E-2256 sayılı kararı ile iptaline karar verildiğini ve kararın Danıştay'da temyiz aşamasında olduğunu ve projenin İdare Mahkemesi dosyası içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Onaylı proje ibrazının gecikmesinde davacı vakfın bir kusuru bulunmamaktadır. Bu durumda idari yargıda görülmekte olan dava ve bu dava dosyası içerisinde olduğu bildirilen projenin onay aşamasının ekteki dava yönünden bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.

birden fazla kesin süre verilmiş fakat davacı bu süreler içinde belediyeye müracaat etmemişse o takdirde mahkeme davayı reddedebilir. İdari dava, tahliye davasını uzatmak için yapıyorsa bu durum hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olacağından, bekletici mesele yapılmamalı, talebin reddi gereklidir<sup>78</sup>.

### **C. Geçici Tahliyeden Farkı**

TBK m. 319/f. 1' e göre; “*Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlü tutulmuştur.* Kiracının katlanma borcu, kiraya verenin TBK m. 301 hükmünde düzenlenen, kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma uygun durumda bulundurma borcunun bir gereğidir<sup>79</sup>. Aslında bu hükümle düzenlenen, kiralananın korunması ve zarar görmesinin engellenmesi amacıyla kiracının kiralananındaki ayıpların giderilmesine katlanma borcudur<sup>80</sup>. Zira kiraya veren, kiralananındaki ayıpların giderilmesi veya önlenmesi amacıyla, kiracının kullanımı engelleyecek şekilde birtakım işlemler yapmak isterse kiracı bunlara katlanmakla yükümlüdür. Hükümde de ifade edildiği üzere kiracının katlanma borcunun doğabilmesi için öncelikle ayıp ya da zarar tehlikesinin mevcut olması gerekecektir. Görüldüğü üzere henüz bir ayıp meydana gelmemiş olsa bile, kiralananın ayıplı hale gelmesi olasılığı varsa kiraya veren bunu önleyecek şekilde çalışmalar yapabilir. Bununla birlikte yapılacak çalışmaların kiracıya uygun bir süre önceden bildirilmesi gerekir ki kiracı bu çalışmalar için gerekli hazırlıkları yapabilsin. Ancak uygun bir süre işin aciliyetine göre değişecektir. Böylece işin aciliyet derecesi artıkça bildirim süresinin kısalması gerekebilir. Bu hükümle dikkat edilmesi gereken önemli bir husus ise, kiraya verenin çalışmayı yürütürken kiracının menfaatine uygun davranması gerektiğidir. Örneğin bir işyerinde çalışma yapılacaksa bunun iş saatleri içinde olmaması gereklidir.

TBK m. 319/ f.1’de ayıbın ne tür bir ayıp olması gerektiğinden bahsedilmese de kiralananın sözleşmede öngörülen şekilde kullanımını engelleyen bir ayıptan

---

6570 sayılı yasanın 7/ç maddesine göre yeniden inşa nedeniyle açılacak tahliye davalarında, imarca tasdikli mimari ya da avan projenin ibrazı zorunludur. Ne var ki söz konusu projenin davanın açıldığı sırada verilmesi şart olmayıp dava tarihinden sonra da ibrazı mümkündür...” (www.kazancı.com)

<sup>78</sup> İnceoğlu, C.2, s. 412.

<sup>79</sup> İlker Özataş, **Kiralanda Yenilik Ve Değişiklik Yapılması**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016, s. 13.

<sup>80</sup> Özataş, **a.g.e.**, s. 13.

bahsedilebilir<sup>81</sup>. Kiralanandaki ayıbın giderilmesi ise kiralananda yenilik ve değişikliği gerektirebilir. Bu bağlamda kiracının bu yenilik ve değişikliklere katlanma borcunun doğması için aranacak olan husus, kiralananda ayıbın mevcut olması veya bir zarar tehlikesinin ortaya çıkmasıdır. Ancak bu yenilik ve değişiklikler TBK m. 320 hükmünde düzenlenen şekilde olmayacaktır. Zira TBK m. 320’de amaçlanan ayıbın giderilmesi olmadığı gibi yapılacak yenilik ve değişiklikler zorunlu da değildir. TBK m. 320’de kiralananda yapılacak yenilik ve değişiklik ile sadece kiralananın değerinin korunması ve artırılması amaçlanmaktadır<sup>82</sup>. Bu hükümle, kiraya verenin yenilik ve değişiklik yapabilmesi için, kiracıdan kiralanayı geçici olarak tahliye etmesi beklenemez<sup>83</sup>.

Kiralananın belli bir yerinde onarım yapılacaksa veya kiracı kiralanayı tahliye etmeden bu onarımlar yapılabiliyorsa kiracının tahliyesi gerekmeyecek ve kiracı bu şekilde yapılacak onarımlara katlanacaktır. Ancak kiracının bu çalışmalara katlanma borcu aktif bir davranışla örneğin, kiralananın boşaltılması (geçici tahliye) ile de olabilir<sup>84</sup>. Kiralananda yapılacak onarım, değişiklik veya yenileme halinde, sözleşmenin feshini gerektirecek ancak bu işlemler sırasında kiralananın içinde oturulması mümkün olmayacak değişiklikler varsa kiracının bu ayıba aktif bir davranışla katlanmasından bahsedilir<sup>85</sup>. Tek katlı işyerinin ahşap çatısının yıkılma tehlikesi altında olması<sup>86</sup> veya sıhhi tesisat, elektrik veya kalorifer tesisatının

---

<sup>81</sup> Bu hükümde ayıpların sözleşmenin kurulmasından önce veya sonradan ortaya çıkması bakımından herhangi bir farklılık söz konusu değildir. İnceoğlu, C.1, s. 431, dn. 1737.

<sup>82</sup> Henüz ayıbın ortaya çıkmadığı durumlarda kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması halinde TBK m.319/ f.1 ile TBK m. 320 arasındaki sınırın belirlenmesi zor olabilir. Bu durumlarda somut olaya hangi kanun hükmünün uygulanacağı, kiraya veren tarafından yapılacak çalışmanın ayıpların giderilmesi veya zararın önlenmesi bakımından zorunlu olup olmadığı değerlendirilmesi yapılarak çözümlenmelidir. Öztaş, **a.g.e.**, s. 16.

<sup>83</sup> Öztaş, **a.g.e.**, s. 14, Günel, **a.g.e.**, s. 93.

<sup>84</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 452.

<sup>85</sup> Yarg. HGK. T. 24.09.2003, 6-497/507, “... Borçlar Kanunu’nun 251. maddesi uyarınca onarım için gerekli süre bilirkişi tarafından tespit edilip, sadece bu süre için kiracının tahliyesine karar verilebileceğinden ""geçici tahliye"" olarak adlandırılmaktadır. Buna karşın 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesindeki davada tahliye belirli bir süreyle sınırlandırılmamış olup kesin tahliye BK’ nun 251. maddesine göre geçici tahliyede kiracının kiralananın ile hukuki bağı kesilmemekte, onarımdan sonra tekrar oturma hakkı bulunmaktadır. 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesindeki tahliye halinde ise aynı yasanın 15/3 maddesi uyarınca inşaat ve onarımı takiben kiralananın kiracıya yeni kira bedeli ile teklifte bulunmaya, eski kiracının da kiralamaya hakkı vardır...”, karar için bkz.: İnceoğlu, C.2, s. 418.

<sup>86</sup> Yarg. 6. HD, T. 10.03.2003, E. 1046, K. 1230, karar için bkz.: Günel, **a.g.e.**, s. 94, dn. 290.

değiştirilmesi<sup>87</sup> geçici tahliye örneği verilebilir. EBK m. 251/f.1'in aksine TBK m. 319/f.1 hükmünde tadilatın zorunlu olduğu ifadesine yer verilmese de kiracının katlanma yükümlülüğü bakımından zorunlu tamiratın gerekliliği kabul edilmektedir<sup>88</sup>. Aşağıda yeniden inşa veya imar bakımından kiracının tahliyesi hem de geçici tahliye hükümleri arasındaki farkları sırasıyla açıklanacaktır.

TBK m. 319/f. 1'e göre kiraya veren tarafından onarım, değişiklik ve yenileme yapılırken kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyecek bir değişiklik yapması beklenir. Bu halde sözleşme aynen devam edecektir. Onarım, değişiklik ve yenileme sözleşmenin feshini içermiyorsa ve zorunlu ise mahkemeden geçici tahliye istenebilir. Geçici tahliyede sözleşme aynen devam eder. Yalnızca kiralananın onarım sırasında belli bir süre boşaltılması gerekmektedir<sup>89</sup>. Bu bağlamda önemli olan husus geçici tahliyenin sözleşmenin feshinin gerektirecek boyutlarda olmamasıdır. Eğer sözleşmenin feshi gerekiyorsa artık TBK m. 350 hükmüne göre kira sözleşmesinin feshinden bahsedilir.

Mahkemece öncelikle kiralananın ne kadar süre oturulup oturulmayacağı, onarım veya değişikliğin ne kadar sürede bitirilip bitirilemeyeceği tespit edilir<sup>90</sup>. Mahkeme tarafından işin süresi belirlendikten sonra geçici tahliye kararı verilir. Değişiklikler yapıldıktan sonra ise konut ya da işyeri eski kiracıya geri verilir. Eğer kiraya veren kiralananın boşaltılmasına rağmen, belirlenen sürede değişiklik yapmaz ise kiracı kiralananın kendisine teslim edilmesini isteyebilir. Ancak kiraya veren kiralananı bir başkasına kiralamışsa veya kiralanan yıkılmışsa kiracı tazminat isteminde de bulunabilecektir<sup>91</sup>.

---

<sup>87</sup> Yarg. 6. HD, T. 27.09.1999, E. 6724, K. 6939, karar için bkz.: Günel, **a.g.e.**, s. 94, dn. 293.

<sup>88</sup> Öztaş, **a.g.e.**, s.12; Tandoğan C.I/2, s.151; Acar, **a.g.e.**, s. 508. İnceoğlu'na göre ayıbın giderilmesinin zorunlu olup olmaması değil kira sözleşmesinin sona ermesini beklemenin mümkün olup olmadığı esas alınmalıdır. İnceoğlu, C.1, s. 438-439.

<sup>89</sup> HGK. T. 25.10.1989, K.1989/6-362, E. 1989/551, karar için bkz.: Aydemir, **a.g.e.**, s. 211,

<sup>90</sup> "...Bu durumda yapılacak iş bu onarım esnasında kiralananın oturulup oturulmayacağına tesbit edilmesidir. Keşifte bu cihet incelenmemiştir. Ayrıca kiralananın boşaltılması süresi geçici olmakla boşaltılmanın başlangıç ve süresinin tesbiti ve bu onarımın ne kadar süre içerisinde yapılabileceğinin incelenmesi gerekir. Mahkeme kararında da kiralananın boşaltılması süresinin kesinlikle yazılması zorunludur...", 6. HD. T.06.06.1980, 1980/1864-5911, Aydemir, **a.g.e.**, s. 211; Tandoğan, C.I/2, s. 278.

<sup>91</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 212; İnceoğlu, C.2, s. 418.

Böylece iki düzenleme arasındaki en önemli fark, geçici tahliye kira sözleşmesi geçerliliğini yitirmeyecektir. Aksine yeniden inşa veya imarda sözleşme ortadan kaldırılacaktır<sup>92</sup>. Yeniden imar veya inşada tahliyeden önceki sözleşme ile imar ve inşadan sonra yapılan sözleşme birbirinden tamamen farklı olacaktır<sup>93</sup>. Bu durumda kiracı taşınmazdan çıkarıldıktan, imar veya inşa faaliyeti tamamlandıktan sonra kiraya veren, kiracıya bir bildirimde bulunarak taşınmazı yeni durumu ve yeni bedeli ile kiralayıp kiralamayacağını sorar. Kiracı ise bu bildirimde bir ay içinde olumlu bir cevap vermezse kiralama hakkını yitirir. Geçici tahliye kira sözleşmesi geçerliliğini yitirmeyecek ve sözleşme aynen devam edecektir.<sup>94</sup> Ancak TBK m. 350 hükmünde düzenlenen tahliye sözleşme ortadan kaldırılacaktır<sup>95</sup>.

TBK m. 350/b. 2’de kiracının tahliye edilebilmesi için yeniden inşa, değiştirme ve genişletme söz konusu olmalıdır. Ancak geçici tahliye tek neden zorunlu onarımdır<sup>96</sup>. Örneğin kiralananın parkelerinde yapılacak sistre cila nedeni ile bir hafta yerlere basılamayacaksa bu durumda geçici tahliye kararı verilecektir<sup>97</sup>. Daha önce de değinildiği üzere TBK m. 350/b. 2’de düzenlenen tahliye hükmüne göre değişikliğin imar amaçlı ve esaslı olması yeterli olacaktır.

Geçici tahliye ve yeniden inşa veya imar amaçlı tahliye süre yönünden de farklılıklar vardır. TBK 350/b. 2 maddesinin uygulanması için kira süresinin sonunu beklemek gerekecektir. Geçici tahliye hükümlerinden yararlanmak için kira sözleşmesinin sonunu beklemeye gerek yoktur, kira sözleşmesi süresi içerisinde de geçici tahliye istenebilir<sup>98</sup>. Geçici tahliye nedeni doğduğu anda dava hemen açılabilir<sup>99</sup>. Ayrıca geçici tahliye zorunlu onarımın gerektirdiği sürenin belirtilmesi

---

<sup>92</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 469; Tandoğan C. I/2, s. 277; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 613-614; İnceoğlu, C.2, s. 418; Aydemir, **a.g.e.**, s. 211.

<sup>93</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 277.

<sup>94</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 469, Erol **a.g.m.**, s. 72; İnceoğlu, C.2, s. 418; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 675; Aydemir, **a.g.e.**, s. 211.

<sup>95</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 212.

<sup>96</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 469; İnceoğlu, C.2, s. 418.

<sup>97</sup> Yarg. 6 HD. T. 25.01.2010, 9889/491; Yarg. 6. HD. 27.03.2008, 254,3769, kararlar için bkz.: İnceoğlu, C.1, s. 419.

<sup>98</sup> İnceoğlu, C.2, s. 418; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 469.

<sup>99</sup> Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 675.

gerekli iken, TBK m. 350' de tahliye davası sonucunda verilecek kararda böyle bir zorunluluk aranmayacaktır<sup>100</sup>.

## II. TAHLİYE DAVASI

### A. Tarafları

#### 1. Davacı

Mülga 6570 sayılı GKHK, m. 7, ç bendinde düzenlendiği üzere, yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye davasını kiraya veren açabilirdi. Bu maddede düzenlenen tahliye sebepleri mülkiyet hakkını kullanımı ile yakından ilgili olduğundan Kanunda, tahliye davası açma hakkı kiraya verene tanınsa da uygulamada ve öğretide malik olmayan kiraya veren veya kiraya veren olmayan malikin de yeniden inşa ve imar sebebiyle tahliye davası açabileceği 6570 sayılı Kanun döneminde benimsenmişti<sup>101</sup>. Ancak doktrinde, malik olmayan kiraya veren veya kiraya veren olmayan malikin tahliye davası açmasını eleştirmişti<sup>102</sup>.

TBK'de, 6570 sayılı Kanun düzenlemesi ile aynı olarak, yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davasının kiraya veren tarafından açılabileceği ifade edilmiştir. Bu bakımından, TBK döneminde de tahliye davasının kim tarafından açılacağı tartışması devam etmektedir. Dolayısıyla TBK döneminde bu çelişkinin giderilmemiş olduğu söylenebilecektir<sup>103</sup>.

Tahliye davası açabilecek kişileri ayrıntılı bir şekilde ifade etmeden önce genel olarak söylenebilecek husus, TBK m. 350 hükmüne göre dava açma hakkının yalnızca kiraya verene tanındığıdır<sup>104</sup>. Bu durumda kiraya verenin dava açma hakkı

---

<sup>100</sup> Burcuoğlu, **Tahliye.**, s. 469; Erol, **a.g.m.**, s. 72; Tandoğan, C. I/2, s. 278. Yarg. 6. HD., T. 12.4.1989 4482/6533 "... Bilahare alınan 19.7.1988 tarihli ek raporda ise ilave tadilat ve tamiratın sonuçlanmasına yeterli olacak 3 aylık süre için kiralananın muvakkat tahliyesinde bahis konusu olabileceğinin düşünülmesi gerektiği beyan edilmiştir. Mahkeme muvakkat tahliye üzerinde durmadan devamlı tahliyeye karar vermiştir, bu doğru değildir...", karar için bkz.: Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 827.

<sup>101</sup> TBK' da bu çelişkinin giderilmemiş olduğu görülmüştür. Bugüne kadar herhangi bir sorun yaşanmaması, yaşanmayacağını göstermemektedir. Özdoğan/Oymak, s. 545; Tandoğan, C. I/2, s. 283; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 192-193.

<sup>102</sup> Doğan, **a.g.e.**, s.141; Burcuoğlu, **Tahliye.**, s.466.

<sup>103</sup> Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 545

<sup>104</sup> Aydınliyım, **a.g.e.**, s. 80; Doğan, **a.g.e.**, s. 140; Erol, **a.g.m.**, s. 62.

kanundan kaynaklanır. TBK m. 350 uyarınca dava açma hakkı kiracıya tanınmamıştır.

Kiraya veren aynı zamanda malik ise, tahliye davası kiraya veren malik tarafından açılacaktır. Bu halde zaten bir sorunla karşılaşılmayacaktır<sup>105</sup>. Ancak doktrinde tartışmalı olan husus malik olmayan kiraya verenin ya da kiraya veren olmayan malikin dava hakkı bulunup bulunmayacağıdır.

Kira sözleşmesi borç doğuran bir sözleşme olduğundan, hukukumuzda kiraya verenin malik olma zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>106</sup>. Kiraya verenin kiralanan üzerinde aynı ya da kişisel bir hakka sahip olmaması taraflar arasında yapılan sözleşmenin geçerliğini etkilemez<sup>107</sup>. Ancak kiraya verenin, TBK m. 301'de de belirtildiği gibi, kiralananı teslim etmek ve kira süresince kiracının kullanımına uygun durumda bulundurmakla sorumlu olduğu hususu unutulmamalıdır. Eğer aksi bir durum söz konusu ise örneğin kiraya veren malikin rızası dışında böyle bir sözleşme yapmışsa kiraya veren teslim borcunu ifa etmemeden dolayı sorumlu olacaktır<sup>108</sup>.

Yukarıda da belirtildiği gibi kiraya veren ve malik sıfatları aynı kişilerde birleşmeyebilir. Bu durumda incelenmesi gereken ilk durum kiraya verenin, malik olmayan bir kimse olabilmesidir<sup>109</sup>.

Tandoğan, yeniden inşa nedeniyle tahliye davasını malik olmayan kiraya verenin açabileceğini savunmuştur<sup>110</sup>. Feyzioğlu ise, kısmen farklı bir görüşü

---

<sup>105</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 140.

<sup>106</sup> Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 425; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 422; Arpacı, **a.g.e.**, s. 19; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 195; Doğan, **a.g.e.**, s. 10; Altaş, **a.g.e.**, s. 49; Tandoğan, C. I/2, s. 11. Yarg., 6HD. T. 14.10.1999, 1999/7994-8029, karar için bkz. Aydemir, **a.g.e.**, s. 21. Alt kira sözleşmeleri bu duruma örnek gösterilebilir ya da alışveriş merkezi sahipleri de alışveriş merkezlerinin işletilmesi için bu yönde faaliyet gösteren şirketlere bırakması durumunda kiraya veren ve malik sıfatları birbirinden ayrılmaktadır. Bkz.: İnceoğlu, C.2, s. 51; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 37.

<sup>107</sup> HGK 24.09.2008 T., E.2008 / 11-554, K. 2008/550 karar için bkz.: Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 21.

<sup>108</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.376; İnceoğlu, c. 1, s.52; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.195; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 37; Tandoğan, C. I/2, s. 11; Aydın Zevkliler, Ertaş Şeref, Ayşe Havutçu, Murat Aydoğdu, Emre Cumalıoğlu, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler**, 2.Baskı, İzmir, Fakülteler Matbaası, 2013, s. 37.

<sup>109</sup> "...Kiraya verenin, kira konusu taşınmazın maliki olması gerekli değildir. Bir taşınmazın maliki olmayan kişi de o taşınmazı kiraya verebilir. Kira sözleşmesi için yapılmış olan ön sözleşmeden sonra, kiraya verenin malik olmadığından bahisle sözleşmenin kiracı tarafından fesh edilmiş olması haklı fesih olarak kabul edilmez..."", HGK, T. 24.09.2008, KE.2008/11-554, K.2008, 550, karar için bkz. Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 21.

savunarak kiraya veren ve taşınmazın maliki arasında hukuki ve akdi bir ilişki söz konusu ise, malik olmayan kiraya verenin böyle bir dava açmasına engel bulunmadığı ifade etmiştir. Bu görüşe göre, malikin muvafakatini belgelemiş ise bu durumda tahliye davası açabilecektir<sup>111</sup>.

Burcuoğlu ise, malik olmayan kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için malik tarafından yeniden inşa veya imar için yetkilendirilmiş olması ve bunu belgelendirmesi gerektiği görüşü savunmuştur. Esasen malikin, kiralananı başkasına kiralama konusunda kiraya verene vereceği yetki, taşınmazın yeniden inşasını veya imarını kapsamayacaktır. Bu durumda kiraya verene, kiralananın inşası veya imarı için ayrıca ve özel bir yetki verilmesi gerekir. İntifa hakkı sahibi bile taşınmazın özüne dokunma yetkisine sahip değilken, nisbi bir hak sahibi olan kiraya verene böyle bir hak tanınması söz konusu olmayacaktır<sup>112</sup>. Bununla birlikte tahliye davasında, imarca tasdikli bir projenin sunulmuş olması gerekir. Ancak malik olmayan bir kimsenin, bu dava için gerekli işlerden olan proje yaptırması ve ruhsat alması malikin açık bir yetki vermemesi halinde mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla malikin açık bir yetki vermemesi halinde, kiraya veren malik olmadığından ve belirtilen işleri yapamayacağından, tahliye talebinin kabul edilmemesi gerekecektir<sup>113</sup>.

İncelenmesi gereken ikinci durum, kiraya veren olmayan malikin tahliye davası açıp açamayacağıdır. Doktrinde kiraya veren olmayan malikin, tahliye davası açılabileceğini kabul eden görüşler mevcuttur<sup>114</sup>. Feyzioğlu, malik adına vekaleten veya vekaleti olmaksızın ya da kiraya vereni temsil ederek, kiraya verene tanınan dava hakkının, malikten esirgenmesinin mümkün olmadığı görüşünü ifade etmiştir<sup>115</sup>. Ancak doktrinde kiraya veren sıfatı olmayan malikin, tahliye davası

---

<sup>110</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 283.

<sup>111</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 670-671.

<sup>112</sup> Bu yönde Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 467; Feyzioğlu, **a.g.e.**, 671. Malik olmayan kiraya veren, bizzat kendisine ait olmayan bir taşınmazda yeniden inşa veya imar faaliyetlerinde bulunamayacağı yönünde bkz.: Akyiğit, **a.g.e.**, s. 194.

<sup>113</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 467; Doğan, **a.g.e.**, s. 141.

<sup>114</sup> Burcuoğlu s. **Tahliye**, s. 466; Yavuz, **Yeni TBK ve HMK'ya göre Kira Hukuku**, Genişletilmiş 4. Bası, Ankara, 2015, s. 639, Refik Er, **Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1994, s. 86; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 673.

<sup>115</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 283; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 670-671. Malik kiraya verenin kira sözleşmesi yapmasına açıkça veya örtülü olarak rıza göstermişse malik ile kiraya veren arasında kendisine özgü

açamayacağı da savunulmuştur<sup>116</sup>. Bu görüşe göre; kanunda açıkça kiraya verenin tahliye davası açabileceği düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için, kiralananın kiraya verene ait olması gerekmeyeceğinden malik dışında bir başkası da kiraya veren olabilecektir. Dolayısıyla kira sözleşmesi, kiraya veren ve kiracı arasında kurulduğundan ve malik sözleşmenin tarafı olmayacağından, kiraya veren olmayan malikin tahliye davası açması mümkün olmamalıdır<sup>117</sup>. Ayrıca değinilmesi gereken ikinci bir husus da kiraya veren olmayan malik, kendisine ait bulunan taşınmaza yerleşmiş olan kimseyi el atmanın önlenmesi davası ile çıkarabilecek iken TBK m. 350 hükümlerine göre tahliye davası açmak için kira sözleşmesinin sonunu beklemek zorunda kalması ya da yeniden inşa veya imar amacını kanıtlamak durumunda kalması anlaşılabilir<sup>118</sup>.

Doktrinde ve Yargıtay kararlarında kabul edildiği üzere kiraya veren sıfatı olmayan malik de tahliye davası açabilecektir<sup>119</sup>. Nitekim Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlarda hem kiraya veren olmayan malikin hem de malik olmayan kiraya verenin tahliye davası açabileceği görüşü mevcuttur<sup>120</sup>.

Kanaatimizce malik olmayan kiraya verenin, yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açabilmesi için malik tarafından özel olarak yetkilendirilmesi gerekecektir. Zira malikten gerekli yetkiyi almadığı müddetçe uygulamada ne mahkemeye sunulması için proje ne de ruhsat alması mümkün olacaktır. Kiraya

---

bir sözleşme kurulmuş olduğu kabul edilir ise bu sözleşmenin hükümlerine kıyasla malik yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye davası açabileceği yönünde görüş için bkz. İnceoğlu, C. 2, s. 414.

<sup>116</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 141; ve Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 467; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 376.

<sup>117</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 376

<sup>118</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 58.

<sup>119</sup> Tandoğan C. I/2, s. 283; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 193. Yarg. 6.HD. T. 17.02.2003, 581/690 karar için bkz.: İnceoğlu, C.2, s. 413,

<sup>120</sup> Yarg. 6.HD., T. 28.02. 1980 ve E. 1979/10258, K.1980/1793, "...Dava evrakı münderecatıyla tarafların iddia ve savunmalarına ve hükmün dayandığı gerekçelere ve 6570 sayılı Kanunun 7. maddesinin yazılışından dava açmak hakkının münhasıran akide ait olduğu anlamı çıkarılamıyacağına ve malik adına vekaleten veya vekaleti olmaksızın yahut temsilen kiraya veren kişiye tanınan dava hakkının asilden yani malikten esirgenmesi mümkün olmamasına ve mal sahibinin de yeniden inşa, tamir, tevsi ve tadil sebebine dayanarak sözleşmenin akidi aleyhine kiralananın boşaltılmasını isteyebileceğine ve kanunlarının da bunu yasaklayıcı bir hüküm bulunmamasına ve tasdikli projenin kiralananına uygunluğunun keşfen tespit edilmesine binaen yerinde görülmiyen temyiz itirazlarının reddiyle, usul ve kanuna uygun bulunan hükmün- (ONANMASINA) ve temyiz giderinin temyiz edenden alınmasına, 28.2.1980 tarihinde oybirliği ile karar verildi..." karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 466. "Yarg. 6.HD., T. 17.02.200, "...Yeniden inşaat sebebine dayanılarak açılan davanın kiralayan tarafından açılması icap eder. Kiralayanın malik olması şart değildir. Kiralayan durumunda bulunmayan malikin de dava açma hakkı içtihatlarla kabul edilmiştir..." (www.kazancı.com)

veren sıfatı olmayan malik bakımından değerlendirdiğimizde ise, Burcuoğlu tarafından ifade edilen görüşe katılmaktayız. Malik kendisine ait olan taşınmazda bulunan bir kimseyi el atmanın önlenmesi davası ile çıkarabilecek iken ondan tahliye davası açması beklemek pek mantıklı gözükmemektedir. Zira tahliye davası açılabilmesi için kira sözleşmesinin sonunun beklenmesi gerekecektir. Ayrıca bu sürece bir de tahliye davasının kesinleşmesi eklenecek ve süreç uzayacaktır. Dolayısıyla malik el atmanın önlenmesi davası ile taşınmazda bulunan bir kimseyi çıkarabilirken, kira sözleşmesinin sonunu bekleyip tahliye davası açması anlamlı olmayacaktır.

### **a. Elbirliği Veya Paylı Mülkiyet Halinde Dava Açılabilecek**

#### **Kişiler**

TMK m. 701'e göre elbirliği mülkiyeti, kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olunmasıdır. Bu durumda ortakların belirlenmiş paylarından bahsedilemez. Her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır<sup>121</sup>. Birden fazla kiraya veren var ve elbirliği mülkiyetine sahiplerse, bu durumda yeniden inşa, esaslı tamir, genişletme veya değiştirme halinde tahliye istenebilmesi için bu yönde oybirliği ile karar alınması gerekir<sup>122</sup>. Eğer biri davayı açmış ise, diğer ortakların tamamının bu davaya katılmaları gerekecektir<sup>123</sup>. Elbirliği mülkiyetinde ortakların davaya katılmaları sağlanmaz ise miras bırakanın terekesine bir temsilci atanmasından sonra o temsilci aracılığıyla dava yürütülebilecektir<sup>124</sup>.

<sup>121</sup> Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 343.

<sup>122</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 143; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 468; İnceoğlu, C.2. s. 414; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.672; Oy, Onur Oy, **a.g.e.**, s. 95.

<sup>123</sup> C.Erdoğan, **a.g.e.**, s. 118.

<sup>124</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 47. İç. Bir. G.K. T.11.10.1982, E.3, K.2; 6.HD. T.09.03.1972, E.944, K. 997 sayılı kararları bkz.: C. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 118. Yarg. 6. HD., T. 20.11.2013, 2013/15110-15570 “...Ancak kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleşebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir. Elbirliği mülkiyetinde, ortakların davaya katılmaları sağlanamaz ise miras bırakanın terekesine temsilci atanması sağlanarak temsilci huzuruyla dava yürütülür. Dava hakkına ilişkin olan bu hususların mahkemeye kendiliğinden gözönünde bulundurulması gerekir...”, karar için bkz.: Aydemir, **a.g.e.**, s. 47.

Paylı mülkiyet ise TMK m. 688 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Buna göre paylı mülkiyette bir kimse maddi olarak bölünmemiş bir şeyin tamamında belli paylara sahiptir. Paylı mülkiyet halinde yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye davası açılması için aranan çoğunluk doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde paylı mülkiyet halinde oybirliği aranmasını savunanlar olduğu gibi<sup>125</sup>, pay ve paydaş çoğunluğunun aranmasının yeterli olduğunu savunan görüşler de vardır<sup>126</sup>.

Aşağıda açıklanacağı üzere bir başka görüş ise, kiraya verenler arasında paylı mülkiyetin varlığı halinde, açılacak tahliye davasının yeniden inşa veya esaslı onarım, genişletme ya da değiştirme durumları açısından farklı karar nisapları aranması gerektiğini savunmaktadır. TMK m. 691/f. 2'ye göre, olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli yapım onarım ve yapı işlerinin önemli işlerden olduğunu ve ancak pay ve paydaş çoğunluğuyla alınacak kararlar yapılabileceği belirtilmiştir<sup>127</sup>. Buna göre esaslı onarım, genişletme veya değiştirme önemli işlerden sayılacağından, pay ve paydaş çoğunluğu aranması yeterli olacaktır<sup>128</sup>.

TMK m. 692'ye göre ise olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesinin ise oybirliğiyle alınacak kararlar mümkün olduğu

---

<sup>125</sup> Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 224, İnceoğlu, C. 2, s. 415; Arpacı, **a.g.e.**, s. 118.

<sup>126</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 468.

<sup>127</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 143.

<sup>128</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 143; Tandoğan C. I/2, s.283, **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı Ve Tazminat Davaları**, Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010, s. 963; Çınar, **a.g.m.**, s. 1365; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 256; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 673; Yarg. 6.HD., T. 20.3.2014, E. 2014/2485 K. 2014/3405 "...Yasada ifade edildiği üzere dava hakkı kiralayana aittir. Ancak kiralayana olmayan malikinde yeniden inşaat sebebiyle de dava açabileceği kabul edilmektedir. Yeniden inşaatta taşınmaz üzerindeki binanın yıkımı sözkonusu olacağından, bu halde paylı mülkiyette pay, paydaş çoğunluğu yeterli olmayıp, paydaşların ittifakı da aranmalıdır. Bu koşullar dava açılış sırasında gerçekleşmese bile bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de dava açma hakkı tamamlanabilir. Mahkemece, tek paydaş tarafından açılan davaya diğer paydaşların muvafakatının sağlanması davacı taraftan istenmemiştir. Davanın reddi üzerine temyiz aşamasında, taşınmazda davacı dışında paydaş olan diğer dört paydaşın davacı vekilini vekil tayin ettiklerini gösterir dava açılmadan önce düzenlenen vekaletname örnekleri ile diğer paydaşların açılan davaya muvafakatlarının bulunduğu ilişkin, noterde düzenlenmiş 24.01.2014 günlü muvafakatnameninde dosyaya ibraz edildiği görülmektedir. Bu durumda dava açma hakkı eksikliği bu şekilde tamamlanmış olduğundan, dava da dayanan eski malikle yapılan sözleşmenin başlangıç tarihi ve süresi üzerinde durularak bu konuda taraf delilleri toplanıp, davanın süresinde açılıp açılmadığının saptanmasından sonra işin esasının incelenmesi için hükmün bozulması gerekmiştir..." (www.kazancı.com). Ayrıca bkz.: Yarg. 6.HD. E. 2015/824 K. 2015/2027 T. 2.3.2015, (www.kazancı.com).

belirtilmiştir. Buna göre yeniden inşa olağanüstü yapı işi olduğundan ve kiralananın kullanım tarzını değiştirdiğinden oybirliği ile karar gerekecektir<sup>129</sup>.

Diğer bir görüş ise işin önemli ya da olağanüstü oluşunun, her somut olaya göre değerlendirilmesini ve bu sonuca göre; oybirliği veya pay ve paydaş çoğunluğuna göre karar verilmesi gerektiğini ifade etmiştir<sup>130</sup>. Kanaatimizce de bu durumda, yapılacak işin niteliği ve önemine göre, gerekli çoğunluğa karar verilmelidir.

Kiralanan üzerinde paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti bulunduğu, kira ilişkisi paydaş ya da ortaklardan biri ile kiracı arasında akdedilmiş olsa bile, bu kişi tek başına dava açamayacaktır. Bu durumda oybirliği ya da pay ve paydaş çoğunluğunun aranması gerekecektir<sup>131</sup>. Eğer her iki mülkiyet türünde de yeterli çoğunluk sağlanmadan dava açılmış ise, mahkeme davayı hemen reddetmeyecek ve kalan maliklerin rızalarının sağlanması için davacıya süre verecektir<sup>132</sup>.

### **b. İntifa Hakkı Sahibinin Tahliye Davası Açması**

İntifa hakkı başkasına ait bir eşya, hak veya malvarlığı üzerinde belirli bir lehine tam yararlanma sağlayan irtifak hakkıdır. Ancak TMK m. 817/I' e göre "*İntifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme yönünü malike önemli zarar verecek şekilde değiştiremez, özellikle onu yeni bir şekle dönüştüremeyeceği gibi, onda önemli bir değişiklik de yapamaz*". Bu durumda intifa hakkı sahibi kiraya veren, malikin izni olmadıkça yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ve değiştirme yapamaz ve bu sebebe dayanarak tahliye taahhüdünde bulunamaz<sup>133</sup>. İntifa konusunun şeklinin değiştirilmesi veya intifa konusunda önemli değişiklik yapılması için malikin onayı aranmıştır zira intifa hakkı sahibi bu değişiklikleri tek başına yapamayacaktır. İntifa hakkı sahibinin intifa konusunun şeklini değiştirmesi veya

---

<sup>129</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 143.

<sup>130</sup> İnceoğlu, C.2, s. 415; Oy, Onur Oy, **a.g.e.**, s. 95.

<sup>131</sup> İnceoğlu, C.2, s. 415.

<sup>132</sup> Bu halde rızalarının alınması gereken paydaşlar ya mahkemeye gelerek davanın devamına razı olduklarını beyan ederler ya da duruşmaya gelmeyerek noterden tasdikli imzalarını beyan ederler. Bkz.: C. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 119.

<sup>133</sup> İnceoğlu, C.2, s. 413; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 467; Doğan, **a.g.e.**, s. 142.

intifa konusunda önemli değişiklikler yapması yasağı, intifa hakkı sahibinin iade ve koruma yükümlülüğün bir sonucudur<sup>134</sup>.

### c. Üst Hakkı Sahibinin Tahliye Davası Açması

Üst hakkı, bir kimseye başkasına ait arazide yapının maliki olma yetkisi verir<sup>135</sup> (TMK 726). Bu nedenle üst hakkı sahibi yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım değişiklik ve yenilik yapabilir<sup>136</sup>. Eğer üst hakkı sahibi kiraya veren sıfatını taşıyorsa, yeniden inşa veya esaslı onarım, genişletme ve değiştirme sebebiyle tahliye isteyebilir. Ancak üst hakkının kuruluşuna ilişkin resmi senette üst hakkı sahibi tarafından bu işlerin yapılması yasaklanmış veya malikin iznine bağlı kılınmışsa bu durumda tahliye istenemeyecektir. Eğer malikin izni gerekiyorsa bu durumda üst hakkı sahibi malikin izni olmadan tahliye davası açamayacaktır<sup>137</sup>.

### d. Yeni Malikin Tahliye Davası Açması

Kiralanan satılmışsa, yeni malik de yeniden inşaat veya imar amaçlı esaslı tamirat, genişletme ve tadil sebebiyle tahliye talep edebilir<sup>138</sup>. TBK m. 310' da düzenlendiği üzere sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde, yeni malik sözleşmenin tarafı olacaktır. TBK m. 310 bütün kira ilişkilerinde uygulanabilir. Hüküm emredici nitelikte olduğundan, taraflar yasal olarak belirlenen düzeni değiştiren başka bir anlaşma yapamayacaktır<sup>139</sup>.

---

<sup>134</sup> Burak Özen, **Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerine İntifa Hakkı**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 85

<sup>135</sup> Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 866.

<sup>136</sup> İnceoğlu, C.2, s. 413, Doğan, **a.g.e.**, s. 142.

<sup>137</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 142.

<sup>138</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 142; Aydınliyım, **a.g.e.**, s. 80; Erol, **a.g.m.**, s. 63. Yarg. 6. HD., T.,15.12.1997E. 1997/10385, K. 1997/10569 "...Davacılar kiralananı 18.7.1996 tarihinde satın aldıklarını bu durumu davalıya duyurdıklarını, kiralananın bulunduğu binayı yıkıp projesine uygun yeni inşaat yapacaklarını ileri sürerek bu davayı açmışlardır. Dosyaya sunulan tapu kayıt örneğinden de taşınmazın tamamının davacılar tarafından 18.7.1996 tarihinde satın alındığı anlaşılmıştır. Davanın dayanağını 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi oluşturmaktadır. Bu durumda davanın davalı ile yapılmış kira sözleşmesinin sonunda açılması gerekmektedir. Davalı ile önceki malik arasındaki yazılı sözleşme 1.2.1996 başlangıç tarihi ve 15 yıl sürelidir. Böyle olunca yeniden inşaat sebebine dayanan bu davanın 15 yıllık kira süresinin sonunda açılması gerekir. Dava ise akdin süresi dolmadan 14.2.1997 tarihinde açılmıştır. 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesi ancak kiralananın mevcut hali ile ya da basit tadilatlarla ihtiyaca tahsis edilebildiği hallerde sadece ihtiyaç nedeniyle açılan davalara uygulanabilir. Yeniden inşaat sebebine göre açılan tahliye davalarında 7/d maddesi hükmünden yararlanılması mümkün değildir. Davanın süresinde açılmadığı nedeniyle reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır..."", karar için bkz.: Tunaboylu, **Tahliye**, s. 852.

<sup>139</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 431.

Kiralananı devralan üçüncü kişinin, kiracı ve kiraya veren arasındaki kira sözleşmesinin devamını kabul edip etmemesi de önemli olmayacaktır<sup>140</sup>. Dolayısıyla kiralananın mülkiyet hakkı el değiştirirse yeni malik sözleşmenin tarafı olacaktır.

Aslında mutlak hakkın kişisel hakka karşı üstün olduğu düşünülürse, yeni malikin kiracıyı tahliye ettirmesi beklenirdi<sup>141</sup>. Bu durum 818 sayılı BK döneminde satım ile kiranın infisahı şeklinde düzenlenmişti. Ancak bu, kiracıyı koruyucu bir hüküm olmadığından 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı görüşü benimsenmişti. Aynı sebeplerden ötürü TBK' da bütün kira sözleşmelerini de kapsayacak şekilde bu hükmü kabul etmiştir.

TBK m. 310'un koşulları oluştuğunda kira sözleşmesi kanun gereği yeni malike devredilmiş olur, kira sözleşmesinde taraf değişikliği kendiliğinden gerçekleşir<sup>142</sup>. Kira sözleşmesinin devredilmesi kira sözleşmesinin niteliğini değiştirmeyecektir. Örneğin eski malikle yapılan sözleşme belirli süreli ise yeni malikle olan sözleşmede de aynı şekilde belirli süreli olacaktır. Bu durumda eski kiraya veren ile yapılan kira sözleşmesinden kalan süre ne kadar ise yeni malik kalan bu süre ile bağlı olacaktır<sup>143</sup>.

TBK m. 310' un uygulanabilmesi için mülkiyetin üçüncü bir kişiye devredilmiş olması gerekir<sup>144</sup>. Kanunumuz mülkiyetin kazanım çeşitleri bakımından ayırım yapmamıştır. Mülkiyetin devri bir satım sözleşmesi olabileceği gibi, mal değişim sözleşmesi ya da bağışlama sözleşmesi de olabilir<sup>145</sup>. Ancak kamulaştırma TBK m. 310'un kapsamı arasında yer almayacaktır<sup>146</sup>.

Kiralanan satılmışsa, yeni malik yeniden inşa veya imar amaçlı esaslı tamirat, genişletme veya değiştirme sebebiyle tahliye talep edebilir. Ancak yeni malik artık sözleşmenin tarafı olacağından, yeniden inşa veya imarı amacıyla tahliye davasının

---

<sup>140</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 275.

<sup>141</sup> İnceoğlu, C.2, s. 573.

<sup>142</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 434.

<sup>143</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 299.

<sup>144</sup> İnceoğlu, C.2, s. 577.

<sup>145</sup> İnceoğlu, C.2, s. 578.

<sup>146</sup> Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C. I, 3.Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 275.

sözleşme süresinin bitiminden itibaren açılması gerekecektir<sup>147</sup>. Bu durumda yeni malik sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli olmasına göre kanunda belirtilen sürelerin bitiminden itibaren bir ay içerisinde tahliye davası açabilecektir.

Durumu bir örnekle açıklamak gerekir ise, eski kiraya veren ile kiracı arasında yapılan sözleşmenin başlangıç tarihi 1.1.2012 olarak belirlenmiş ve iki yıl sürelidir. Yeni malik 1.4.2013 tarihinde taşınmazı iktisap etmiş ise bu durumda yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davasını sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içerisinde açabilecektir. Bu durumda yeni malik sözleşmenin bitim tarihin olan 31.12.2013 tarihinden itibaren bir ay içinde davayı açmalıdır. Malikin, devreden önceki malikin kiralananı ihya etme veya onu yıkıp yeniden inşa etme amacına dayanılması düşünülemez. Yeniden inşa veya imar amacının yeni malikin şahsında gerçekleşmiş olması gerekir<sup>148</sup>.

Yeni malik kiralanda yeniden inşa veya imar sebebine dayanarak tahliye davası açmak istiyorsa yukarıda da belirtildiği gibi kira süresinin bitiminden itibaren

---

<sup>147</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 670. Yarg. 6. HD, 20.12.1994, E.1994/12607 K. 1994/12922, "...Davacılar; kiralananı 26.10.1993 tarihinde satın aldıklarını, bu durumu davalıya duyurduklarını, kiralananın bulunduğu yeri yıkıp orada projesine uygun yeni inşaat yapacağını iddia ederek bu davayı açmıştır. Dava dilekçesinde yapılan bu açıklamaya göre, davanın yasal dayanağını 6570 sayılı Yasanın 7/ç maddesi oluşturmaktadır. Bu davanın, davalı ile yapılmış kira sözleşmesinin süresi sonunda açılması gerekir. Davalı ile önceki malik arasında yapılan sözleşmenin 1.6.1991 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli olduğu, ibraz edilmiş yazılı sözleşmeden anlaşılmakta olup bunun aksine bir iddia da ileri sürülmemiştir. Böyle olunca, davanın ancak 1.6.1996 tarihinden sonra açılması gerekir. Oysa, dava aktin süresi dolmadan 2.6.1994 tarihinde açıldığından süresinde değildir. 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesi, ancak kiralananın mevcut hali ile ya da basit tadilat ve tamiratlarla ihtiyaca tahsis edilebileceği hallerde sadece ihtiyaç nedeniyle açılan davalarda uygulanabilir. Bu dava sebebine göre o fıkra hükmünden yararlanılması mümkün değildir. Bu yüzden davanın sürede açılmadığı sebebiyle reddine karar verilmesi gerekirken, işin esasının incelenip yazılı şekilde tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır..." karar için bkz.: Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 797. Yarg. 6 H.D., T. 19.1.2004 E. 2003/9518 K. 2004/113 "...6570 sayılı Kanun'un 7/ç maddesi gereğince yeniden inşa veya imar maksadı ile esaslı surette tamir, tevsii ya da tadil sebebine dayanan tahliye davasının aktin hitamından bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce, kira dönemi veya bir aylık dava açma süresi içinde aktin yenilenmeyeceği iradesinin kiracıya ulaştırılması halinde kira dönemi sonuna kadar her zaman dava açılabilir.

Olayımızda; davalı önceki malik kiralayan H. Bekir Ömer ile yaptığı 01.01.1999 başlangıç tarihli kira sözleşmesi gereğince kiralanda kiracıdır. Kira sözleşmesinin ön yüzünde kira süresinin bir yıl olduğu belirtilmekle birlikte aktin özel 4. maddesinde ""işbu kontratın 1999-2000-2001-2002 ve 2003 yıllarını kapsamakta olduğu ve her yılbaşı kiranın %80 oranında artırılacağı"" kararlaştırılmıştır. Davacılar ise kiralananı 11.09.2002 tarihinde satın almışlar ve halef olarak kiralayanın haklarına sahip olmuşlardır. Bu itibarla sözleşme hükümleri yeni malik davacıları da bağlar. Sözleşmenin özel hükümlerine göre aktin 31.12.2003 tarihinde sona ereceği anlaşılmaktadır. Bu durumda 14.01.2003 tarihinde henüz kira süresi sona ermeden açılan davanın süre yönünden reddine karar vermek gerekirken, bundan zühul ile yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı görüldüğünden hükmün bozulması gerekmiştir..." (www.kazancı.com)

<sup>148</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 126.

bir ay içerisinde tahliye dava açmalıdır. TBK m. 351’de yeni malikin gereksinimi ile dava hakkı tanınması sadece Kanunda belirtilen hallerde geçerlidir<sup>149</sup>. Eğer bu sebepler oluşmuş ise yeni malik edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirerek kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir dava ile sona erdirebilecektir. Sonuç olarak yeni malik, yeniden inşa veya imar amacıyla kiralananı tahliye etmek için edinme tarihinden itibaren altı ay sonra dava açamayacaktır. Bu halde kira sözleşme süresinin bitmesini beklemesi gerekecektir. Yukarıda da belirtildiği gibi bu dava kanunda yazılan sebeplerle açılacağından, yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye sebebi TBK m. 351’de düzenlenen sebepler içinde yer almamaktadır. Dolayısıyla yeni malik TBK m. 351’de düzenlenen sürelerle göre yeniden inşa veya imar amacıyla dava açamayacaktır<sup>150</sup>. Bu durumda yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açılacaksa, yeni malikin yapması gereken, sözleşme süresinin bitmesini beklemek ve bir ay içinde dava açmaktır. Bu durum özellikle kira sözleşmesinin bitiş süresinin altı aydan daha fazla olduğu durumlarda önem arz edecektir.

## **(1) Kira Sözleşmesinin Şerh Verilmesi**

### **(i) Genel Olarak**

Medeni Kanun’da üç farklı şerh türünden söz edilmiştir. Bunlar, kişisel hakların şerhi, tasarruf kısıtlamaları şerhi, geçici tescil şerhidir. Kira sözleşmesinin

---

<sup>149</sup> TBK m. 351: Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

<sup>150</sup>Yarg. 6. H.D., T. 5.5.2014 E. 2014/4747 K. 2014/5721, “...Davacı vekili, dava dilekçesinde davaya konu kiralananın hizmet binası inşa edeceğini, bu amaçla ulusal çapta tasarım yarışması düzenlendiğini, yarışma takvimine uygun olarak projelerin teslim edilip, yarışma sonuçlarının ilan edildiğini, davacının ihtiyaç iddiasının samimi ve gerçek olduğunu belirterek kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı ... Mobilya vekili davaya konu taşınmazda kiracı olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. Hemen belirtmek gerekir ki ihtiyaca dayalı tahliye davalarında kiralananın olduğu gibi veya basit tadilatla ihtiyaçta kullanılması esastır. Davacının, dava dilekçesindeki açıklamalardan davanın Türk Borçlar Yasası’nın 350/1-2 (6570 sayılı yasa 7/ç) maddesinde öngörülen yeniden inşaat sebebine dayandığı anlaşılmaktadır. TBK’ nın 350/2. maddesi (6570 Sayılı Kanun’un 7/d) yeni malike inşaat sebebiyle tahliye davası açma hakkı tanımamaktadır. Anılan madde yeni malike sadece kiralananı olduğu gibi kullanma ihtiyacı nedeniyle dava hakkı tanımıştır. Oysa ki davacı kiralananı yıkıp yeniden inşaat yapacağını bildirdiğine göre ihtiyaç iddiasına dayalı davanın dinlenmesine olanak yoktur. Bu durumda davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi doğru değildir...” (www.kazancı.com).

şerh edilebileceği ise hem TBK m. 312 hem de MK. m. 1009' da düzenlenmiştir. MK m. 1009' un başlığında "kişisel haklarda" ifadesi kullanılarak kira sözleşmesinin şerhinin kişisel hak şerhi olduğu belirtilmiştir.

Medeni Kanun m. 1009/f.1' de hangi hakların kişisel hak olduğu belirtilmiştir. Bu hükme göre, arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, ön alım, geri alım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilecektir. Bu durumda her kişisel hak değil kanunda sayılan kişisel haklar şerh verilebilecektir<sup>151</sup>. Ayrıca TBK m. 312'de taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının, kiracılık hakkının tapu kütüğüne şerhinin kararlaştırılabileceği belirtilmiştir. Kira sözleşmesinin şerh verilmesi taşınmaz kiralarda söz konusu olacaktır. TBK m. 312'de belirtildiği üzere ister konut ister işyeri olsun şerh taşınmaz kiralarda uygulama alanı bulacaktır. Ancak her taşınmaz kirasının şerhi mümkün olmaz. Ancak tapuya kayıtlı ve sayfası olan taşınmaz kirası şerh verilebilecek, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar şerh verilemeyecektir<sup>152</sup>.

Şerhin verilmesi halinde, kiracı hakkını taşınmazı sonradan edinen kimselere karşı ileri sürebilecektir<sup>153</sup>. Bu husus TBK m. 312'de belirtilmesi de TMK m. 1009'da ifade edilmiştir. Zira TBK'nin gerekçesinde de şerhin, kiracılık hakkına etkisine, TMK m. 1009/f. 2'de yer verildiği göz önüne alınarak, TBK m. 312'de tekrar düzenleme ihtiyacı duyulmadığı ifade edilmiştir. TMK m. 1009/f. 2'deki düzenlemesi ise şu şekildedir; *“Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir”*.

## (ii) Şerhin Verilmesi

Şerh tescilin yapılış kurallarına göre yapılmak gerekir. Tescilin nasıl bir hukuki sebep olması gerekiyorsa, aynı kural gereği şerhin de bir hukuki sebebi olması

---

<sup>151</sup> Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 213; Kanunlarda şerh edilebilen haklar TMK ile sınırlı değildir bunun dışında TBK ve bir kısım özel Kanunlarda da kişisel hakların şerhi imkânı kabul edilmiştir, Gümüş, **Türk Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Kişisel Hak Şerhleri**, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2007, s. 101.

<sup>152</sup> Tapuya kayıtlı olmayı geniş yorumlamak gerekecektir. Bu durumda kat mülkiyeti kütüğünde bağımsız bölümün kiralanmasında da TBK m.312 uygulanabilecektir, Acar, **a.g.e.**, s. 318;

<sup>153</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 319.

gereklidir. Aksi durumda şerh yapılamayacaktır<sup>154</sup>. Şerhin hukuki sebebi ise, kiracı ile kiraya veren arasında yapılan şerh anlaşmasıdır. Kişisel hakların şerhi, şerh anlaşmasının yapılmasına bağlıdır. Bu halde taraflar kira sözleşmesinin tapuda şerh verileceğini kararlaştırmalıdır<sup>155</sup>. Şerh anlaşması malik ile yapılacaktır<sup>156</sup>.

Şerh anlaşması ayrı olarak yapılabileceği gibi, kira sözleşmesine dahil edilmiş bir hüküm şeklinde de yapılabilir. Hatta şerh anlaşması kira sözleşmesinin yapılmasından sonra da yapılabilir<sup>157</sup>.

Asıl sözleşme hangi şekilde yapılıyor ise şerh anlaşmasının da aynı şekilde yapılması gerekecektir<sup>158</sup>. Kira sözleşmesi şekle tabi olmadığından, verilecek şerhin de şekle tabi olmadığından bahsedilecektir<sup>159</sup>. Ancak Tapu Sicil Tüzüğü m. 47/ ç' ye göre taşınmaz kiralari için yazılı sözleşmenin ibraz edilmesi gerekecektir. TST'deki bu düzenleme ile TBK'den farklı olarak kira sözleşmesinin hem yazılı olmasını hem de şerh anlaşmasının yazılı yapılmasını aramaktadır<sup>160</sup>.

TBK m. 312 emredici nitelikte olmadığından taraflar ancak isterlerse şerh verilmesini kararlaştırabilirler. Buradan çıkan sonuca göre tarafların şerh anlaşması yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu durumda taraflar irade serbestisine göre isterlerse şerh yapmayabileceklerdir. Ancak şerh verilmesi halinde şerhin etkisi hükümlerini doğuracaktır, zira TMK m. 1009/f. 2 mutlak emredici mahiyettedir<sup>161</sup>.

Kira süresi şerhin etki doğuracağı zaman bakımından önemlidir. Şerh kira süresi dolunca kendiliğinden hükümden düşer. Eğer şerh süreli yapılmışsa ve süre

---

<sup>154</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 320.

<sup>155</sup> İnceoğlu, C.1, s. 610; Sirmen, **a.g.e.**, s. 207; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 379.

<sup>156</sup> Sirmen, **a.g.e.**, s. 207.

<sup>157</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 320; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 379.

<sup>158</sup> İsmet Sungurbey, **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, İstanbul, Sermet Matbaası, 1963, s. 49-50. Noterlik Kanunu gereğince şerh anlaşmasının resmi şekilde yapılması görüşü için bkz.: Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 380. Yargıtay Kararında aslı şekle bağlı olmayan kira sözleşmesinin şerhine ilişkin olan anlaşmanın da şekle tabi olmadığı ifade edilmiştir. 4 HD., T. 25.02.1974, E.1972/14636, K.1974/894. Karar için bkz.: Sirmen, **a.g.e.**, s. 207.

<sup>159</sup> Yarg. 4. HD. T. 25.02.1974, 14636/894, (www.kazancı.com). Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 277; Acar, **a.g.e.**, s. 321; İnceoğlu, C.1, s. 610.

<sup>160</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 321. Doktrinde eleştirildiği üzere Tapu Sicil Tüzüğü'nün sözleşmenin geçerlilik şekline ilişkin olarak böyle bir kural öngörmesi mümkün değildir. Buna göre şerh anlaşmasının şekle tabi olmaması kural olarak kabul edilmelidir ancak şerhin sözlü yapılması halinde tapu memurlarının bunu kabul etmeyeceği de söylenebilir. Bkz.: İnceoğlu, C.1, s. 610

<sup>161</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 318-319.

dolmuşsa kira sözleşmesi daha uzun olsa bile şerh etkisini kaybedecektir<sup>162</sup>. Şerh süresi kira süresinden uzun olamayacaktır çünkü artık şerh verilebilecek ne bir kişisel hak ne de kira ilişkisi bulunmaktadır. Bu durumda fazla olan kısım hükümsüz olacaktır<sup>163</sup>. Alım, ön alım veya geri alım haklarında farklı olarak kira sözleşmesinin şerhi için TBK m. 312 hükmüne göre bir üst süre ile sınırlandırılmamıştır. Bu durumda kira sözleşmesinin süresini aşmamak üzere on yıldan uzun süreli şerh verilmesi de mümkün olacaktır. Konut ve çatılı işyeri sözleşmeleri için TBK m. 347 hükmü uyarınca sözleşmenin zımnen yenilenmiş olması halinde dahi bu sonuç değişmeyecektir<sup>164</sup>.

## **(2) Kira Sözleşmesinin Şerh Verilmesinin Yeniden İnşa Veya İmar Sebebiyle Tahliye Davasına Etkisi**

Kira sözleşmesinin şerh verilmesi durumunda yeni malik konut ve çatılı işyeri kiralarında yeniden inşa, imar ve esaslı onarıma dayalı tahliye davası açamayacaktır. Bu durum Borçlar Kanunu'nun madde gerekçesinde de belirtilmiştir. Buna göre:

*“Maddede, taşınmaz kiralarında, sözleşme ile kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği belirtilmektedir. Şerhin kiracılık hakkına etkisine ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 255 inci maddesinin ikinci fıkrası ise, bu konunun Türk Medeni Kanunu'nun 1009 uncu maddesinin ikinci fıkrasında düzenlendiği göz önünde tutularak, Tasarıya alınmamıştır.*

*Tasarıda, kiralananın el değiştirmesinden ya da sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin, kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olmasından, kira sözleşmesinin etkilenmeyeceği ve varlığını sürdüreceği esasının benimsenmesine karşın, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda olduğu gibi, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi olanağının korunmasında bir sakınca görülmemiştir. Çünkü, bu şerhe dayanan kiracı yeni malikin, Tasarının 350'nci maddesi uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirme hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu maddesinde öngörülen gereksinim,*

<sup>162</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 325. Tapuda ise şerhin bir süre içermesi aranmaktadır. Aydoğdu/Kahveci, **a.g.e.**, s. 448.

<sup>163</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 325; Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, **a.g.e.**, s. 389.

<sup>164</sup> İnceoğlu, C.1, s. 612.

*yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir.”*

Bu durumda belirsiz süreli konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde şerh verilmişse, yeni malik şerh süresince yeniden inşa ve imar maksadıyla tahliye isteyemeyecektir<sup>165</sup>. TMK m. 1009/f. 2' de belirtildiği gibi şerh, o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir. Acar'a göre yeniden inşa veya imar binanın sağlığı ve güvenliği için gerekli ise bu durumda yeni malik tahliye davası açabilmelidir. Ancak yeni malikin estetik amaçlı ya da daha fazla gelir elde etme amacı varsa bu halde tahliye davası açma hakkı tanınmamalıdır<sup>166</sup>. Ancak belirli süreli sözleşmeler açısından farklı bir değerlendirme yapılabilecektir. Belirli süreli sözleşmelerde yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davası ancak sözleşmenin süresinin bitiminden itibaren açılacağından ve şerhin koruması da sözleşme süresince olacağından, yeni malikin yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davası açamaması hususunda şerhin aslında ayrıca bir etkiye sahip olmadığı söylenebilir<sup>167</sup>.

## **2. Davalı**

Kira sözleşmesi kiraya veren ve kiracı arasında kurulacağından, davanın davalı sıfatını kiracı oluşturacaktır. Gerçek kişi kiracı olabileceği gibi tüzel kişiler de kira sözleşmesinin kiracısı olabilirler. Bu gibi durumlarda açılacak davada davalı sıfatı tüzel kişinin yetkili temsilcisi olacaktır<sup>168</sup>.

Kiralanda birden fazla kiracı varsa, tahliye ve iade yükümlülüğü bölünemeyen bir borç olduğundan ve aralarında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğundan, davanın tüm kiracılara birden dava açılması gerekir<sup>169</sup>. Birden fazla

---

<sup>165</sup> Yarg. 6 HD. T. 16.01.1964, E.1963/7278, K.1964/180 karar için bkz., Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 135.; Doğan, **a.g.e.**, s. 142.

<sup>166</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 324.

<sup>167</sup> İnceoğlu, C.1, s. 615. Doktrinde kira sözleşmesinin şerh verilmesi halinde belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı yapılmadan, yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası açılmayacağı ifade edilmiştir. Bkz.: Aydemir, **a.g.e.**, s. 128.

<sup>168</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 75.

<sup>169</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 638; Tandoğan, C.I/2, s. 109.

kiracı olduğu durumlarda ihtar gönderme zorunluluğu varsa ihtarın tüm kiracılara gönderilmesi gerekir<sup>170</sup>.

## B. Dava Açma Süresi

Mülga 818 sayılı BK.’ da ve 6570 sayılı GKHK’ da dava açma süresi bakımından herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı. 6570 sayılı kanunun 7/ç maddesinde kira aktin hitamında tahliye davası açabilirler denmekte ama bu davanın hangi süre içinde açılacağını belirtmemekteydi. Yargıtay da bu boşluğu İİK. m. 272/f. 1 hükmüne kıyasen kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde açılması gerektiğine karar vererek doldurmuştu<sup>171</sup>. Yargıtay tarafından yapılan bu uygulama TBK’ ya alınmıştır. Buna göre TBK m. 350’de, “*Belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak tarihinden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açılabilir*” denilmektedir.

---

<sup>170</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s.78. Yarg. 6. HD., T. 29.11.1979- 8875/9617 “...Filhahika bu davanın açılmasından ve kira süresinin bitiminden önce davalılardan (S)’ ye yukarıda açıklandığı şekilde 13.12.1978 gününde ihtarname tebliğ edilmediği bildirilmiş, davacılar vekilide bu konuda bir beyanda bulunmamıştır. Davalılar arasında mecburi dava arkadaşlığı bulunduğu göre sözü edilen ihtarnamenin davalılardan yalnız (S)’ye tebliği yeterli olmayıp diğer davalı (A)’ ya da tebliğ edilmesi zorunludur.

İhtar muhataba ulaşmakla geçerlilik kazanır. Muhataba ulaşmayan ihtar bir sonuç yaratmaz. Mahkemenin ihtar keşide edildiğine göre davanın süresinde açıldığını kabulünde isabet yoktur. Bu durumda ihtarın davalılardan (A)’ ya tebliğ edilip edilmediğinin incelenmesi ve tebliğ edildiğinin anlaşılması halinde tahliye kararı verilmesi aksi halde davanın reddi gerektiği düşünülmeden yazılı nedenlerle tahliye karar verilmesi, usul ve kanuna aykırıdır...”, karar için bkz.: Tunaboşlu, **a.g.e.**, s. 839.

<sup>171</sup> Tandoğan, C.I/2, s. 283; Doğan, **a.g.e.**, s. 144; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 670; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 468; Kunt, **a.g.m.**, s. 684; Erol, **a.g.m.**, s. 62. Yarg. 6. HD. T. 14.06.1995, 5894/6074, “... 6570 sayılı yasanın 7/b-c-ç maddelerine dayanan tahliye davasının anılan yasa maddeleriyle İc.İf.K. 272 maddesinin kıyasen uygulanması ve yerleşmiş içtihatlar uyarınca kira akdinin hitamını takip eden bir ay içinde açılması gerekir. Daha önce veya bir aylık dava açma süresi içinde tahliye iradesi kiracıya bildirilmişse bu irade açıklaması süreyi koruyacağından bu bildirim takip eden dönemin sonuna kadar dava açma hakkı saklı tutulmuş sayılır. Bu gibi durumlarda aktin başlangıcı olan ayın kirasının ihtirazi kayıtla alınıp alınmaması önemli değildir. Bu cihet kamu düzenine ilişkin olduğu için davalı tarafça ileri sürülme şartı aranmaksızın mahkemece kendiliğinden nazara alınması gerekir...”, karar için bkz.: Tunaboşlu, **a.g.e.**, s. 793. HGK., 26.5.1993- e.81, K.216, “... Olayımızda: Davacı vekili kiralananın bulunduğu yerin yıkılıp yeniden inşa edileceğini bildirerek 1.8.1977 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira akdine ve 31.7.1990’da keşide edilip 6.8.1990’ da tebliğ edilen ihtarnameye dayanan 27.12.1992’de davasını açmıştır. İbraz edilen sözleşmeye göre, yukarıdaki esaslar dahilinde davanın açıldığı tarih bakımından tebliğ edilen ihtarname, tebliğ tarihi dönem başlangıcından sonraya isabet ettiğinden süre koruyucu etkiye sahip değildir. Bu durumda 1.8.1991 tarihinden itibaren 1 aylık yasal sürede açılması gerekirdi. Bu nedenle esasa girmeksizin davanın süreden reddi gerekirken ...” karar için bkz.: Tunaboşlu, **a.g.e.**, s. 788.

Davacının kira sözleşmesinin başlangıcını ve süresini bildirmesi davanın kanunda belirtilen sürelerde açılıp açılmadığını tespit etmek bakımından önemlidir. Bu durumda kiraya veren kira sözleşmesinin başlangıcını, süresini ve sona erme tarihini ispatlamalıdır<sup>172</sup>. Dava açma süresi ise kamu düzenine ilişkin olduğundan yargılamanın her safhasında ileri sürülebilir<sup>173</sup>.

Kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılması, ancak kiracının, kira başlangıç süresine karşı çıkması halinde yazılı bir sözleşmenin aksi yine yazılı belge ile kanıtlanmalıdır. HMK m. 200/ f. 1 uyarınca miktar ve değerine bakılmaksızın senede bağlı her çeşit iddiaya karşı ileri sürülen iddialar yine senetle ispat olunmalıdır<sup>174</sup>. Eğer kiracı bunu yazılı bir belge ile kanıtlayamazsa bu durumda yazılı sözleşmedeki tarih ve süreyi dikkate almak gerekecektir<sup>175</sup>.

Kiraya veren yeniden inşa veya imar sebebi ile kiracısını tahliye etmek istiyorsa öncelikle tahliye davası açmalıdır. Dolayısıyla kiraya veren kiracıya yapacağı bildirimle sözleşmeyi feshedemeyecektir<sup>176</sup>. Kiraya veren sadece kanunda yazılan sebeplere dayanarak kiracıyı konuttan tahliye edebilecektir. Bunun için de kanunda öngörülen süreler içerisinde dava açılması gerekmektedir.

TBK m. 350/f. 3'e göre, kira sözleşmesi belirli süreli ise, davacı, bu sürenin sona ermesinden itibaren bir aylık süre içerisinde, kira sözleşmesi belirsiz süreli ise, fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen süreler uyarak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içerisinde açacağı dava ile sözleşmeyi sona erdirilebilir. Bir aylık süre hak düşürücüdür<sup>177</sup>. Tahliye davasının önceden ihtar edilmesi gerekli değildir<sup>178</sup>.

---

<sup>172</sup> Hasan Erdoğan, **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı Ve Tazminat Davaları**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010, s. 935, Yavuz, **a.g.e.**, s. 643.

<sup>173</sup> Yarg., HGK., T. 1.4.1992, E.107, K.232 "...6570 sayılı Yasada süre kamu düzeni ile ilgili olup yargılamanın her aşamasında ileri sürülebilir. İlk itirazlardan da değildir. Bu bakımdan davanın süre yönünden reddi gerekirken Yasaya uygun olmayan gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi...", karar için bkz.: Tunaboşlu, **a.g.e.**, s. 789.

<sup>174</sup> Senetle ispat zorunluluğuna ilişkin hükümler kamu düzenine ilişkin değildir. Bu halde taraf tanık dinletmek isterse, hâkim diğer tarafa senetle ispat zorunluluğu hakkındaki hükümleri açıkladıktan sonra, karşı tarafın açık iznini alarak tanık dinletebilir. Hakan Pekcanitez, **Medeni Usul Hukuku**, C. 2, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s.1836.

<sup>175</sup> Mithat Ceran, **Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tespit Davaları**, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015, s. 73-74.

<sup>176</sup> Aydemir, **a.g.e.**, s. 210.

<sup>177</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 670; Doğan, **a.g.e.**, s. 144-145; İnceoğlu, C.1, s. 416; Tandoğan, C.I/2, s. 283; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 548; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 384; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 468.

<sup>178</sup> Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 224.

Ancak taraflar tahliye davası açılabilmesi için önceden bildirim yapılması gerektiğini belirlemişlerse bu durumda kiraya veren bu şarta uymak zorundadır<sup>179</sup>.

Konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde bir aylık sürenin hangi tarihten başlayacağını hesaplanmalıdır. Sözleşme belirli süreli ise bu durumda dava sözleşmenin bitimi tarihinden itibaren bir ay içerisinde açılmalıdır. Örneğin sözleşme 03.05.2014 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli ise kiraya veren yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliye davası bir aylık dava açma süresi 03.05.2015 ve 03.06.2015 tarihleri arasında olacaktır.

TBK m. 347'ye göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli olan sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarda bir yıl uzatılmış sayılacaktır. Bu halde kira sözleşmesinde her bir yıllık yenilenme tarihinden itibaren bir aylık süre içinde tahliye davası açılması gerekir<sup>180</sup>.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen sürelerle uyularak belirlenen tarihten itibaren bir ay içinde tahliye davası açılabilir<sup>181</sup>. Fesih dönemi

---

<sup>179</sup> Yarg., HGK., 1.4.1992, E. 107, K.232, "... Sözleşmede tahliye isteği halinde belirli bir süre önce kiracıya bu isteğin ihbar edilmesi şart koşulmuşsa ona uyulmak gerekir. Bu ihbarın yazılı yapılması öngörülmemişse sözlü yapılması mümkündür..." karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 468; Yargıtay 6. HD. T. 02.09.2001, E. 2001/6470, K. 2001/6817, karar için bkz.: Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 549; Yargıtay, 6. HD., T. 16.10.2000, 2000/8967-8674, karar için bkz.: H. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 983-984.

<sup>180</sup> Yarg., 6.HD., T. 20.3.2013, E. 2013/2939, K. 2013/4954, "...Somut olaya gelince; Dava dilekçesindeki talep ve tüm dosya kapsamından, davanın yeniden inşaat sebebiyle tahliye istemine dayalı olarak açıldığı anlaşılmaktadır. Davalının kiralanda 20 yıldan beri kiracı olduğu ve birer yıllık sürelerle uzadığı, 01/08/2012 tarihinde sona erdiği tarafların kabulündedir. Uyuşmazlık sözleşmenin bir yıl daha uzatılıp uzatılmadığında ve davanın süresinde açılıp açılmadığında toplanmaktadır. Davacı yeni malik, kiraya verenin halefi sıfatıyla, sözleşmeye dayalı olarak işbu davayı açtığına göre, sözleşmenin bitim tarihi olan 01/08/2012 tarihinden itibaren bir aylık yasal sürede dava açılmıştır. Daha öncesinde yöntemince feshi ihbarın yapılıp yapılmaması sonuca etkili değildir. Bu durumda mahkemece, taraf delilleri toplandıktan sonra, mahallinde keşif yapılarak, taşınmazın tesbit edilecek niteliğine göre işin esasını incelenerek sonucu dairesinde bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir..." (www.kazancı.com)

<sup>181</sup> Yarg. 6.HD, T. 20.9.1991 -19883/10610, "... Taraflar arasında yazılı kira sözleşmesi yoktur. Davacılar kira akdinin başlangıç tarihini belirtmişlerse de akdin süreli olduğu yolunda hiçbir açıklama yapmamışlardır. Davalılar 11.3.1991 tarihli dilekçelerinde ve duruşmada kira sözleşmesinin 28 Şubat başlangıç tarihli olduğunu bildirmişler ve fakat yine süre hakkında bir açıklamada bulunmamışlardır. Bu itibarla yukarıda belirtildiği üzere öncelikle akdin süreli olup olmadığının saptanması ve başlangıç tarihli hususundaki uyuşmazlığında giderilmesi gerekir. Akit süreli ise; davanın süresinde açılıp açılmadığı yukarıda açıklanan esaslara göre tespit edilecektir. Taraflar arasındaki akit süreli değilse BK' nın 262. maddesinde feshi ihbar koşulunun yerine getirilip getirilmediğinin araştırılıp buna göre

ve fesih bildirim sürelerinden TBK m. 329’da bahsedilmiştir. Yerel adet söz konusu değil ise kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren altı aylık dönemler hesaplanmalı ve bu dönemler içinde üç aylık fesih bildirim sürelerine uyulmalıdır<sup>182</sup>. Bu kavramları açıklamak gerekirse kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınarak, kira süresi belirli dönemlere ayrılır. Kanunda ifade edildiği gibi kira sözleşmesi, altı aylık kira dönemi sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedilebilecektir. Düzenlenen bu altı aylık süre fesih dönemini ifade eder<sup>183</sup>. Bu durumda kira sözleşmesi başlangıç tarihinden itibaren hesaplanacak altışar aylık fesih dönemlerine bölünecektir.

Fesih bildirim süresinde ise taraflar kira sözleşmesi ile bağlı olmayacağını karşı tarafa ulaştırmalıdır<sup>184</sup>. Fesih bildirim süresi, her bir fesih dönemi içinde fesih iradesinin kullanılabilmesi için nihai süreyi ifade eder<sup>185</sup>. Sözleşmenin tarafı sözleşmeyi sona erdireceğinin en geç üç ay önceden bildirmek zorundadır ki diğer taraf fesih beyanını öğrensin ve sözleşmenin bitmesine hazırlıklı olsun<sup>186</sup>.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde hem fesih bildirim sürelerine hem de fesih dönemine uyulmuş olması gerekir. Ancak bunlardan birine uyulmaması halinde fesih bildirimini hükümsüz olmayacaktır. TBK m. 328/f. 2’ye göre fesih bildirimini bir sonraki dönem için hüküm ifade edecektir. Dolayısıyla bu sürelerden birine uyulmaması ancak kira sözleşmesinin sona ermesinin ertelenmesine neden olacaktır<sup>187</sup>.

Fesih bildirim süresi nisbi emredici niteliktedir. Taraflar aralarında anlaşarak daha uzun süreler öngörebilir ancak daha kısa bir süre öngörülemez. Eğer taraflar daha kısa bir süre öngörmüşlerse bu durumda yasal süre uygulanacaktır<sup>188</sup>.

Belirsiz süreli sözleşmelerdeki durumu örneklerle açıklamak gerekirse, kira başlangıcı 01.03.2016 olan belirsiz süreli kira sözleşmesi altışar aylık fesih

---

davanın süresinde açılıp açılmadığının saptanması icabeder...” karar için bkz.: Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 821.

<sup>182</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 205.

<sup>183</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 579.

<sup>184</sup> Tandoğan, C.I/2, s.205.

<sup>185</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 579.

<sup>186</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 579.

<sup>187</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 580.

<sup>188</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 580.

dönemlerine bölünür. Buna göre birinci altı aylık dönem 01.03.2016- 01.09.2016 tarihleri arasındadır. İkinci altı aylık dönem ise 01.09.2016-01.03.2017 tarihleri arasındadır. Eğer birinci 6 aylık dönemde sözleşme fesih edilecekse bu altı aylık dönem üç aylık iki döneme ayrılır. Birinci üç aylık dönem 01.03.2016-01.06.2016 tarihleri arasında, ikinci üç aylık dönem ise 01.06.2016-01.09.2016 tarihleri arasında olacaktır. Fesih ihtarnamesinin birinci üç aylık dönemde yani 01.06.2016 tarihine kadar tebliğ edilmesi gereklidir. İkinci üç aylık dönemde ise beklenmesi ve davanın 01.09.2016 tarihinden itibaren bir aylık sürede açılması gerekmektedir. Buna göre dava 01.09.2016-01.10.2016 tarihleri arasında açılmalıdır. İkinci üç aylık bekleme süresi bitirilmeli ardından kira süresinin bitiminde bir ay içerisinde dava açılmalıdır.

Eğer ikinci altı aylık dönemde sözleşme fesih edilecekse ikinci altı aylık dönemde üçer aylık dönemlere ayrılacaktır. 01.09.2016- 01.12.2016 ve 01.12.2016-01.03.2017 arasında üçer aylık iki dönem mevcut olacaktır. Buna göre 01.09.2016-01.12.2016 tarihleri arası fesih bildirim süresi olup, 01.12.2016 kadar sözleşmenin fesih edildiği karşı tarafa tebliğ edilmelidir.01.12.2017- 01.03.2017 tarihleri arası ise bekleme süresi olup, dava 01.03.2017-01.04.2017 tarihleri arasında açılmalıdır.

Eğer birinci altı aylık dönemde bildirim süresine uymadan fesih ihbarında bulunulmuşsa bu fesih ihbarı ikinci altı aylık dönem için geçerli bir ihbar kabul edilir. Örneğin 01.07.2016 tarihinde yapılmış bir fesih ihbarı birinci altı aylık dönem için geçerli olmayan bir ihbardır. Çünkü birinci altı aylık dönemde fesih ihbarı 01.03.2016-01.06.2016 tarihleri arasında yapılmak gerekecektir. Örnekte ihbar 01.07.2016 tarihinde yapıldığından yukarıda belirtilen nedenden dolayı birinci altı aylık dönem için geçerli bir ihbar olmasa da ikinci dönem için geçerli bir fesih ihbarı olarak kabul edilir. 01.07.2016 tarihinde yapılan fesih ihbarına göre, ikinci altı aylık dönem sonu olan 01.03.2017-01.04.2017 tarihleri arasında açılmalıdır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde, sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir aylık hak düşürücü süre olduğundan bu süre içerisinde dava açılmaz ise

davanın reddi gerekecektir<sup>189</sup>. Aynı şekilde 1 aylık dava açma süresi gelmeden daha önceden dava açılması halinde de davanın reddi gerekecektir<sup>190</sup>.

Ancak dava açma sürelerinin hesaplanabilmesi için kira sözleşmesinin tarihi bilinmelidir. Eğer kira sözleşmesinin başlangıç tarihi konusunda taraflar anlaşamazlarsa ve yazılı bir kira sözleşmesi bulunmuyorsa bu durumda başlangıç tarihi her türlü delille ve tanıkla ispat edilebilir<sup>191</sup>.

Belirsiz süreli sözleşmelerde, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi de belli değil ise sözleşmenin nasıl sona erdirileceği doktrinde tartışmalıdır. Belirsiz süreli sözleşmelerde başlangıç tarihinin saptanması önemli bir husustur. Çünkü fesih dönemi ve fesih bildirim süreleri sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren hesaplanacaktır. Bu durumda belirsiz sürelerde kira başlangıç süresi bilinmediğinden, kiraya verenin kiracıyı hiçbir şekilde tahliye edemeyeceği düşünülebilir. Bir görüşe göre bu durumda tahliye davası açılmış ise bu davanın reddi gerekecektir<sup>192</sup>. Diğer bir görüşe göre, fesih ihbar dönemi ve ihbar sürelerine uygun olarak kiracıya ihtar çekilmeli eğer kiracı sözleşmenin başlangıç tarihini farklı

---

<sup>189</sup> Yarg., 6. HD. T. 29.5.1995, 5077/5243, "... Taraflar arasındaki kira akdi 1.3.1986 başlangıç tarihli ve 3 yıl sürelidir. Akit, 6570 sayılı yasanın 11. maddesi hükmü sebebiyle seneden seneye 1'er yıl yenilene gelmiş davadan önceki 1.3.1994 tarihinde yine 1 yıl için yenilenmiştir. Bu tarih izleyen 1 ay içinde dava açılmadığından 28.9.1994 tarihinde dava süresinde değildir, karar için bkz.: Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 786, dipnot 28.

<sup>190</sup> Yarg. 6. HD. 21.4.2016 T., E. 2015/8286, K.2016/3259, "...Olayımıza gelince; davacı taraflar arasındaki 1.11.2007 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesine dayanarak çatılı işyeri niteliğindeki mecuru 14.5.2009 tarihinde iktisap ettiğini, 26.9.2013 tanzim ve 27.9.2013 tebliğ tarihli ihtarname ile mecuru satın aldığını ve esaslı tamir ve tadilat sebebiyle tahliye edilmesi gerektiğini davalılara bildirdiğini belirterek kira sözleşmesinin feshi ile kiralananın tahliyesini istemiştir. Kira sözleşmesi 1.11.2007 başlangıç tarihli olup süre sonu 1.11.2013 tarihidir. Dava 10.10.2013 tarihinde süresinden önce açılmıştır. Esaslı tamir ve tadilat ve imara dayalı açılacak tahliye davalarının belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda açılması gerekir. Davanın yıldan yıla uzayan kira sözleşmesinin süre sonu olan 1.11.2013 tarihinden sonra dava açılması gerekirken süre sonu beklenmeden erken dava açılmıştır. Dava açma süresi kamu düzenine dair olup, davalı tarafından ileri sürülmesi bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır. Açılan davanın süresinden önce açılmış olması sebebiyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken mahkemece işin esasının incelenerek kiralananın tahliyesine karar verilmiş olması doğru değildir...", (www.kazancı.com)

<sup>191</sup> Yavuz, **a.g.e.**, s. 643; Olgaç, **a.g.e.**, s. 148. Yarg. 6. HD. 18.10.1985 T., E.981, K.11014, "...Davanın süresinde açılıp açılmadığının tespiti için öncelikle akdin başlangıç süresinin böylece sona eril tarihinin bilinmesi icab eder. Davacının bu tarihleri bildirmesi gereklidir. Davalı karşı çıkarsa bu cihetin bir hadise olarak çözümlenmesi, bu konuda tanık dahil taraf delillerinin toplanması gerekir..."", karar için bkz.: C. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 253;

<sup>192</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 670. Ancak davada kiracı itirazda bulunarak sözleşmenin başlangıç tarihini bildirmiş ise davacı, kiracının kabul ve ikrar ettiği sözleşme başlangıç süresine göre fesih ihbar dönemi ve fesih sürelerine uyarak yeni bir dava açabilir ve bu davada tahliyeyi talep edebilir. Bkz.: Çınar, **a.g.m.**, s. 1368.

bir tarih olduğunu ispat etmişse altı aylık dönem sonu bu tarihe göre hesaplanmalıdır. Eğer kiracı başlangıç tarihine itiraz etmez ya da farklı bir tarih olduğunu ispat edemezse, kiraya veren fesih ihbarından itibaren üç aylık sürenin bitim tarihinden itibaren bir aylık sürede tahliye davası açabilecektir<sup>193</sup>.

Uygulamada ise eğer belirsiz süreli kira sözleşmesinin başlangıç tarihi kiraya veren tarafından kanıtlanamıyorsa kiraya veren tahliye davası açmakta bu davada kiracının itiraz etmesi üzerine bir başlangıç tarihi tespit edilmekte ancak dava süresi içinde açılmadığı için reddedilmektedir. Bunun üzerine kiraya veren önceki davada tespit edilen başlangıç süresine göre ikinci bir dava açmakta ve kiracının tahliyesi sağlanabilmektedir<sup>194</sup>.

Kiraya verenin bir aylık dava açma süresi içerisinde kira bedelini çekincesiz olarak alması, dava açma hakkından zımni olarak feragat ettiği anlamına gelmeyecektir<sup>195</sup>.

Kira sözleşmesinin süresinin hesabında kira sözleşmesinin sona erdiği gün dahil değildir. Dolayısı ile dava süresi müteakip günden itibaren işlemeye başlar<sup>196</sup>. Sürelerin hesaplamasında 6098 sayılı TBK' da düzenlenen süreler dikkate alınacaktır.

---

<sup>193</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 49.

<sup>194</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 102. Yarg. 6. HD. T. 18.04.1979, E. 1979/879, K. 1979/ 3347, "...Dava, yeniden inşaat nedeniyle kiralananın boşaltılması isteminden ibarettir. Mahkemece davanın süresinde açılmadığı gerekçesiyle red kararı verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı, 10/08/1976 tarihinde aynı sebeple tahliye davası açmış ve bu dava sırasında kira sözleşmesinin başlangıcının 08/05/1968 günü olduğunda taraflar anlaşmışlardır.

Kira sözleşmesinin başlangıcı, 08/05/1968 olduğuna ve davada 10/08/1976 tarihinde açıldığına göre mahkemece süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmiştir. Buna müteakip davacı aynı sebeple 21/10/1977 tarihinde şimdiki tahliye davasını açmıştır. 10/08/1976 tarihinde açılan dava süresinde açılmadığı nedeniyle red edildiğine göre açılan bu ilk dava ihtar niteliğindedir ve kiranın başlangıcı 08/05/1968 tarihine göre 08/05/1977 gününde başlayan ve 08/05/1978 tarihinde bitecek olan döneme, göre 21/10/1977 tarihinde açılan dava kökleşen içtihatlarla göre süresinde açılmıştır.

Bu durumda davaya bakılması gerekirken bazı düşüncelerle red kararı verilmesi, usul ve kanuna aykırıdır...", karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 102.

<sup>195</sup> İnceoğlu, C.2, s.417-418. Yarg. 6. HD, T.04.05.1972, E.1988, K.1974, "...Mahkeme taraflarca tevdi yeri olarak kabul edilen davacının bankadaki hesabına Şubat 1972 kirasının yatırılması nedeniyle aklın yenilediğini kabul ile davayı reddetmiştir. Ancak davacı daha önce 03.01.1972 tarihinde tebliğ ettiği ihtarname ile kiralananı ihtiyacı olduğunu bildirmiş ve bu yoldaki iradesinin izhar etmiştir. Bu durumda yeni döneme ait Şubat ayı kira parası kabul edilmekle akit yenilenmiş olmaz...", karar için bkz.: C. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 237.

<sup>196</sup> İç. Bir. GK. 22.06.1968, E.8, K. 9, bkz.: C. Erdoğan, **a.g.e.**, s. 225.

## C. Dava Açma Süresinin Uzaması

### 1. Genel Olarak

TBK m. 353'e göre: “*Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava açma süresi bir kira yılı uzamış sayılır*” denmektedir. Hükümde en geç davanın açılması için öngörülen süre denilmiş fakat bu sürenin ne kadar olacağı belirtilmemiştir. Ancak tahliye davası açılması için gereken süre TBK m. 350, 351 ve 352'de düzenlendiği üzere bir aydır. Bu durumda TBK m. 353 hükmüne göre, kiraya veren bir aylık süre içerisinde tahliye davası açmak yerine kiracıya bildirimde bulunabilir. Böyle bir bildirimde bulunmuş ise dava açma süresi bir kira yılı uzamış olmaktadır. Bu halde yapılacak bildirim, kiraya veren lehine dava açma hakkını uzatıcı bir etkiye sahip olacaktır.

TBK m. 353'te düzenlenen dava süresinin uzaması mülga GKHK' da düzenlenmemiş olmasına rağmen kaynağını Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlardan almaktadır<sup>197</sup>. TBK' da dava süresinin uzamasına dair düzenleme, aslında yerleşik uygulamanın Kanuna yansımış halidir<sup>198</sup>. Kanunda düzenlendiği üzere dava açma süresinin uzaması sadece kiraya veren tarafından açılan tahliye davalarında geçerli olacaktır.

TBK m. 353 madde gerekçesinde de bu durum belirtilmiştir. Gerekçede şu şekilde ifade edilmiştir:

*“Bu madde ile, dava yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi düzeni içinde dava açma için öngörülen bir ay içinde, dava açma yerine, dava açılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulması ve buna bağlı olarak bir kira yılı içinde bildirim konusu davanın açılması olanağı getirilmiştir. Kanunda yer almayan bu imkân yerleşik uygulamanın benimsediği görüşü yansıtmaktadır. Kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden itibaren dava açma süresi olan bir ay içinde yapılacak bildirim de yeterli görüldüğüne göre, yine yerleşik uygulamada kabul edildiği üzere, kira süresi içinde yapılacak bildirim de dava süresini uzatıcı etkiye sahip olacaktır”.*

<sup>197</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 320.

<sup>198</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 667.

Yargıtay dava süresin uzaması hükmünü sadece GKHK m. 7/bent c, ç ve d' de öngörülen tahliye sebepleri bakımından kabul etmişti. Buna göre, 6570 sayılı Kanun zamanında dava süresinin uzaması, ancak kiraya verenden kaynaklanan sebepler söz konusu ise mümkün olacaktı. Ancak TBK' da dava süresinin uzaması hükmü bütün tahliye sebepleri bakımından kabul edilmiştir. Bir görüşe göre, bu durum, TBK m. 352'de düzenlenen kiracıdan kaynaklanan sebeplerle tahliye davasının açılacağı hallerde kiraya verene hak etmediği bir menfaat sağlanmış olmaktadır. Buna göre dava süresinin uzamasını TBK m. 350'de öngörülen tahliye sebepleri ile sınırlandırılması çok daha uygun olacağı görüşünü savunmuştur<sup>199</sup>.

## 2. Dava Açma Süresinin Uzaması ve Özellikleri

Kiraya veren yeniden inşa veya imar nedeniyle kira sözleşmesini tahliye davası ile sona erdirebilir. Her ne kadar bir aylık sürenin işlemeye başlama tarihleri kira sözleşmesinin süresine göre farklılık gösterse de tahliye davası açma süresi kanunda bir ay olarak düzenlenmiştir<sup>200</sup>. TBK m. 353'e göre kiraya veren en geç dava açma süresi içerisinde kiracıya bildirimde bulunmuşsa, bu bir aylık dava açma süresi sınırlaması söz konusu olmadan bir yıl süre ile dava açma hakkına sahip olacaktır. Bu durumda kiraya veren, en geç bir aylık dava açılma süresi içerisinde dava açacağını kiracıya bildirmiş olmalıdır. Bir aylık bildirim süresinin tespiti, tahliye davası için öngörülen sürelerin başlaması ile aynıdır<sup>201</sup>. Kiracıya yapılacak bildirim kira sözleşmesinin bitiminden önceki bir tarihte yapılmasında da bir engel yoktur<sup>202</sup>. Dava süresinin uzaması için kiraya veren tarafından yapılacak bildirim belirtilen sürelerde kiracıya ulaşmış olması gerekir<sup>203</sup>.

Kiraya veren lehine dava açma süresinin uzaması sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları için düzenlenmiştir. Yukarıda da bahsedildiği üzere konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinin sona ermesi bildirim yoluyla olabileceği gibi dava yoluyla da olabilir. TBK m. 353 ise sadece dava yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda uygulanabilecektir. Eğer kiraya veren bildirim yoluyla sözleşmeyi

---

<sup>199</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 326.

<sup>200</sup> Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 320.

<sup>201</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 668; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 98.

<sup>202</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 668; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 105.

<sup>203</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 668; İnceoğlu, C.1, s. 416-417; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 548.

feshedecekse bu durumda dava süresinin uzamasından bahsedilemeyecektir<sup>204</sup>. Yeniden inşa veya imar sebebiyle kiracının tahliyesi dava yolu ile sağlanacağından, dava süresinin uzaması çalışmamız kapsamında olacaktır.

Bildirim TBK m. 353'te de belirtildiği gibi yazılı olmak zorundadır. Bildirim yazılı şekilde yapılması mutlak emredici niteliktedir<sup>205</sup>. Kiraya veren bu bildirim yapması halinde yeniden inşa veya imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ve değiştirme dolayısıyla bir ay içinde dava açmak yerine uzayan bir kira yılı içerisinde de dava açabilecektir<sup>206</sup>. Bildirim yapılmış olması ancak bir kira yılı içinde tahliye davası açılmasını gerektirecektir. Eğer kiraya veren uzama süresi olan bir kira yılı geçtikten sonra tahliye davası açarsa bu durumda davanın süre yönünden reddi gerekecektir<sup>207</sup>.

Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlarda birden fazla kiraya veren söz konusu olduğunda, kiraya verenlerden yalnızca biri tarafından kiracıya gönderilecek bildirim ile tahliye davası süresinin uzamasının kabul edildiği kararlar olduğu gibi<sup>208</sup>, pay ve

---

<sup>204</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 668.

<sup>205</sup> Gümüş, **a.g.e.**, s. 314

<sup>206</sup> Yarg. 6. HD. T. 22.01.1986., E. 1985/15401, K.1986/472 "... Olayımızda taraflar arasındaki kira sözleşmesi 5.5.1983 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Dava açıldığı yıla nazaran akit 4.5.1984 tarihinde sona ermiştir. Davacı dava açma süresi içerisinde tahliye iradesini 7.5.1984 tebliğ tarihli ihtarla davalıya bildirdiğine göre, bu dönemin sonuna kadar dava açma hakkını saklı tutmuştur. Bu davayı dönem bitmeden 1.5.1985 tarihinde açtığından dava süresindedir..., karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 106.

<sup>207</sup> Yarg. 6. HD. 29.5.1995 – 5077/ 5243 "...Taraflar arasındaki kira akdi 1.3.1986 başlangıç tarihli ve 3 yıl sürelidir. Akit, 6570 sayılı yasanın 11. maddesi hükmü sebebiyle seneden seneye 1'er yıl yenilene gelmiş davadan önceki 1.3.1994 tarihinde yine 1'er yıl için yenilenmiştir. Bu tarihi izleyen bir ay içinde dava açılmadığından 28.9.1994 tarihindeki dava süresinde değildir. Her ne kadar 29.12.1992 tarihinde tebliğ olunan ihtarnameye dayanmış ise de o ihtarname ancak 1.3.1994 tarihindeki yenilenmeyi engeller nitelikte olup, 1.3.1994 tarihine kadar dava açma hakkını korumuştur. Bu tarihten sonraki davaya etkisi olamaz. Bu yüzden davanın süre yönünden reddi gerekirken...", karar için bkz.: Tunaboş, **a.g.e.**, s. 786.

<sup>208</sup> Yarg. 6 HD., T. 20.05.2013, E. 2013/ 5815, K. 2013/8887 "... Olayımıza gelince davalı kiracı 6.9.2008 başlangıç tarihli, 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile davaya konu taşınması dava dışı N'den kiralamıştır. Kiralananın tamamı 3.6.2009 tarihi itibarıyla davacıların mülkiyetine geçmiştir. Davacılar S. ve S., kiralanan taşınmaz üzerinde 1/2 hisse sahibi olup, davacılarından S. tarafından davalıya gönderilen 14.7.2009 tebliğ tarihli ihtarname ile sözleşmenin yenilenmeyeceği davalıya bildirilmiştir. Esaslı tamir tadil nedenine dayalı davada paydaşlardan birinin keşide ettiği ihtarnamenin kira sözleşmesini feshedici niteliği bulunmamaktadır. İhtarname bir bildirimden ibaret olup süre koruyucu özelliindedir. Bu sebeple davacı tarafından sözleşme sona ermeden önce sözleşmenin yenilenmeyeceğine dair tahliye iradesi kiracıya bildirildiğinden, bu bildirim takip eden dönem sonuna kadar dava açılabilir. Bu sebeple 13.1.2012 tarihinde açılan dava süresindedir. Mahkemece işin esası incelenerek sonuca göre karar vermesi gerekirken, ihtarnamenin paydaşlar tarafından keşide edilmemesi sebebiyle davanın reddine karar vermesi doğru değildir..." karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 109

paydaş çoğunluğunun aranması gereken kararlarda mevcuttur<sup>209</sup>. Kanaatimizce kiraya verenlerden biri tarafından yapılan bildirim yeterli olacaktır.

Yargıtay'ın vermiş olduğu bir karar şu şekildedir; “...*Kira sözleşmesinin başlangıcı, 08/05/1968 olduğuna ve davada 10/08/1976 tarihinde açıldığına göre mahkemece süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmiştir. Buna müteakip davacı aynı sebeple 21/10/1977 tarihinde şimdiki tahliye davasını açmıştır. 10/08/1976 tarihinde açılan dava süresinde açılmadığı nedeniyle red edildiğine göre açılan bu ilk dava ihtar niteliğindedir ve kiranın başlangıcı 08/05/1968 tarihine göre 08/05/1977 gününde başlayan ve 08/05/1978 tarihinde bitecek olan döneme, göre 21/10/1977 tarihinde açılan dava kökleşen içtihatlarla göre süresinde açılmıştır...*” Yargıtay'ın kararına göre, kiraya veren tarafından yeniden inşa veya imar sebebiyle esaslı onarım, genişletme ve değiştirme nedeniyle açılan davanın mahkeme tarafından süresinde açılmadığı nedeniyle reddi halinde ilk davanın, açılacak ikinci davada ihtar niteliğinde olacağı kabul edilmiştir<sup>210</sup>. Kanaatimizce Yargıtay, kiracıya dava açılacağına bildirilmesini yeterli görmüştür. Kiraya veren TBK m. 353'e göre yazılı olarak dava açacağını bildirdiği anda tahliye sebebinin gerçekleşmiş olması şarttır<sup>211</sup>. Ancak dava süresinde de dayanılan sebebin devam etmesi gerekecektir<sup>212</sup>.

Dava süresinin uzamasına örnek vermek gerekirse, kira sözleşmesi 01.04.2014 başlangıç tarihli ve iki yıl olarak belirlenmiştir. Kiraya veren yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davasını sözleşmenin süresinin bitiminden itibaren bir ay içerisinde açmak zorundadır. Eğer kiraya veren dava açma süresi sonu olan 01.05.2016 tarihine kadar kiracıya bildirir ise dava açma süresi uzayacak. Yani kiraya veren bu bildirimini yapmış ise bir kira yılının sonu olan 31.03.2017 tarihine kadar dava açabilecektir.

#### **D. Tahliye Davasının Sona Ermesi ve Sonuçları**

Yeniden inşa veya imar amacıyla kira sözleşmesinin sona ermesi için tahliye davası açılması gerekir. Mülga 6570 sayılı Kanun döneminde kira sözleşmesinin

---

<sup>209</sup> Yarg. 6. HD. 07.07.2003 T., 5151/5231, “...Yukarıda açıklandığı üzere tüm kiralayanlar tarafından ya da pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan keşide edilen ihtarname süre koruyucu mahiyette olmadığından, süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, bundan zuhül ile yazılı şekilde hüküm tesisi hatalı görüldüğünden...” karar için bkz.: Tunaboğlu, **Tahliye.**, s. 843-844.

<sup>210</sup> Yarg. 6 HD. 18.04.1979- 858/3347, karar için bkz.: Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 845.

<sup>211</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 669.

<sup>212</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 669.

hâkimin kararı ile sona ereceği, bundan dolayı mahkeme tarafından verilecek olan kararın yenilik doğuran karar olduğu Yargıtay tarafından da kabul edilmekteydi. TBK döneminde de aynı görüşün kabul edildiği görülmektedir<sup>213</sup>. Doktrinde çoğunlukla kabul edilen görüşe göre, yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliye edilmesi bakımından kira sözleşmesinin sona ermesi mahkeme kararının kesinleşmesi ile mümkün olacaktır. Bu halde mahkeme tarafından verilen karar bir tespit hükmü olmayıp, yenilik doğuran bir hüküm olacaktır.

Bu halde, yeniden inşa veya imar amaçlı esaslı onarım, genişletme ya da değiştirme sebebiyle tahliye talebi muhakkak dava yoluyla kullanılması gerekir. Mahkeme kararı olmadan sözleşme sonlandırılmayacaktır. Zira, yeniden inşa veya onarım, genişletme ya da değiştirme hallerinde sözleşmenin sona erdirilebilmesi için mahkemenin bu durumu haklı gören kararının kesinleşmesi gereklidir<sup>214</sup>. Dava sonunda, tahliyeye karar verilmesi kira ilişkisini sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir davadır<sup>215</sup>. Dava sonucunda verilen hüküm bir tespit hükmü olmayıp bozucu yenilik doğuran bir hükümdür. Ayrıca sona eren sözleşme dolayısıyla, TBK m. 334’te belirtilen kiracının kiralananın iadesini sağlama yükümlülüğü bakımından da bir eda hükmünü içerir<sup>216</sup>. Kira sözleşmesi tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ereceğinden karar kesinleşene kadar kira sözleşmesi devam edecektir<sup>217</sup>. Bu durumda

---

<sup>213</sup> İnceoğlu, C.1, s. 483; Doğan, **a.g.e.**, s. 143; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 365; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 35; Haluk Burcuoğlu, “Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinde Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, C. 8, Özel Sayı Y. 2003, s. 659.

<sup>214</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 192; Burcuoğlu, **Tahliye**, s.31; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 664; Doğan, **a.g.e.**, s.206; Günel, **a.g.e.**, s. 187.

<sup>215</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 143; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 365, Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 617; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 338. Aksi görüşte İnceoğlu, C.2., s. 419.

<sup>216</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 338.

<sup>217</sup> Davanın açılması ile birlikte kira sözleşmesi son bulmuş kabul edilmelidir. Mahkeme tarafından verilecek karar yenilik doğuran bir karar değil, şartların gerçekleşip gerçekleşmeyeceği denetleyen bir tespit hükmü olmalıdır. Ayrıca mahkeme kiracının da tahliyesine karar verecektir. Türk Borçlar Kanunundaki yeni düzenleme farklıdır. TBK m. 351’e bakıldığında “açacağı dava ile sona erdirebilir” ifadesine yer verilmiştir. Bu durumda davanın açılması ile birlikte kira sözleşmesinin sona erdiği kabul edilebilir.

Kira sözleşmesinin sona ermesinin bildirim yolu ile değil de tahliye davası ile olmasının nedeni, kiracının tahliye edilebilmesinin şartlarının mahkeme tarafından denetlenmesini sağlamaktır. Eğer dava sonucunda şartların gerçekleştiği tespit edilirse, tahliyeye karar verilecektir. Hukukumuzda hâkimin verdiği karar ile sözleşme ilişkisinin sona ermesi boşanma davasında karşımıza çıkar. Ancak aile hukukundaki durum ve koşullar, tarafların barışmaktan vazgeçmesi, evlilik içinde doğmuş çocukların olması gibi sebeplerle evlilik hâkimin verdiği boşanma kararına kadar geçerliliğini sürdürür. Ancak kira sözleşmesinde böyle bir menfaat durumu söz konusu değildir. Aksi yönde bkz.: İnceoğlu, C.2, s. 484

kiraya veren, mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren haksız işgal tazminatı (ecrimisil) isteyebilir<sup>218</sup>. Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar da bu doğrultudadır. Mahkeme kararı kesinleşene kadar kiraya veren yalnızca kira bedelini talep edebilir<sup>219</sup>

Ancak diğer bir görüş, tahliye davasının açılması ile kira sözleşmesinin son bulacağını savunmaktadır. Bu nedenle hâkimin kararı yenilik doğuran bir karar değil tespit hükmünde bir karardır<sup>220</sup>. Mahkeme sadece kanundaki şartların gerçekleşip gerçekleşmediğine bakacak ve sonuç olarak bir tespit hükmü verecektir. Sona erme sebebinin bildirim yoluyla değil de dava yoluyla kullanılmasının nedeni tahliye sebeplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğinin mahkeme tarafından denetlenmesini sağlamaktır. Bu durumda eğer şartlar gerçekleşmişse mahkeme şartların gerçekleştiğine dair tespit hükmü verecektir<sup>221</sup>.

Kanaatimizce, kira sözleşmesi mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona ermelidir. Zira yeniden inşa veya imar sebebi, kiraya verenden kaynaklanan tahliye nedenidir. Bu durumda, mahkeme kiraya verenin ileri sürdüğü yeniden inşa veya imar amacının gerçek olup olmadığını araştırmalıdır. Eğer bu sebepler mevcut ise kira sözleşmesi mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona erdiği kabul edilmelidir.

## **E. Tahliye Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme**

### **1. Tahliye Davasında Görevli Mahkeme**

TBK'de tahliye davasında hangi mahkemenin görevli olduğunda dair herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Bu durumda görevli mahkeme 12.01.2011 tarih ve 6100 sayılı HMK bakımından çözümlenecektir. HMK'de ise görevli mahkeme Kanununun 4. Maddesinin a bendin de düzenlenmiştir. Bu düzenlenmeye göre, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın, kiralanan taşınmazların, ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar ile ilgili olarak sulh hukuk mahkemeleri

---

<sup>218</sup> Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 338; Yarg. 3.HD., T.15.11.2007, 13778/17232, YKD C. 34, S.1, s.26-27.

<sup>219</sup> İnceoğlu, C.1, s. 486.

<sup>220</sup> İnceoğlu, C.1, s. 419.

<sup>221</sup> İnceoğlu, C.1, s. 484.

görevlendirilmiştir. Buna göre ister konut ve çatılı işyeri olsun ister dava konusunun değeri olsun her durumda sulh hukuk mahkemeleri görevli olacaktır<sup>222</sup>. Göreve ilişkin olarak getirilen kurallar kamu düzenindedir bu yüzden yargılamanın her aşamasında mahkemenin görevsiz olduğu taraflarca dile getirilebileceği gibi hâkim mahkemenin görevli olup olmadığını re'sen dikkate alacaktır<sup>223</sup>.

## 2. Tahliye Davasında Yetkili Mahkeme

Davada görevli olan sulh hukuk mahkemesi belirlendikten sonra hangi yerdeki sulh hukuk mahkemesinin davaya bakacağıın çözümlenmesi gerekmektedir. TBK'de görevli ve yetkili mahkeme bakımından bir hüküm söz konusu değildir. Bu durumda hangi mahkemenin yetkili olduğu sorunu HMK açısından ele alınmalıdır. HMK'de bu husus HMK m.6'ya göre genel yetki kuralı uyarınca davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir. Bununla birlikte HMK m. 10'da düzenlendiği üzere sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir<sup>224</sup>.

### F. Kiraya Veren Bir Fazla Hukuki Sebebe Dayanması

Kiraya veren kiracısını tahliye etmek için birden fazla tahliye sebebine dayanabilir<sup>225</sup>. Eğer birden fazla sebebe dayanılıyorsa bu durumda sebepler ayrı ayrı incelenmeli ve bunlardan herhangi birinin gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespit edilmesi gerekmektedir<sup>226</sup>. Ancak kiraya veren dayandığı sebeplerin birbiri ile çelişip çelişmediği dikkate alınmalıdır<sup>227</sup>. Buna göre kiraya veren hem yeniden inşa ve imar hem de gereksinim sebebiyle tahliye davası açamayacaktır çünkü bu durumda tahliye sebepleri birbiri ile çelişecektir. Zira kiraya veren hem kendisinin

---

<sup>222</sup> Dava değerinin görevli mahkemenin belirlenmesi bakımından önemli olmadığı kuralı sırf bu dava konusunun değeri ve miktarı bakımından davanın uzamaması için getirildiği söylenmektedir. Bkz.: Akyiğit, **a.g.e.**, s. 205; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 49.

<sup>223</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 205-206.

<sup>224</sup> İnceoğlu, C.2., s. 489; Akyiğit **a.g.e.**, s. 206.

<sup>225</sup> Yarg. 6. HD., T.20.06.2005, 5527/6336 (www.kazancı.com)

<sup>226</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 154.

<sup>227</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 198, İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 489; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 489. Yargıtay 6. HD., T. 16.12.1992, 1992/14160-14591, "...Satın alan yeni malik ancak kiralanana olduğu gibi kullanma iddiası ile tahliye davası açabilir. Yeniden inşa veya imar sebebi ile tahliye davası açamaz...", karar için bkz.: Aydemir, dipnot 206, s. 214.

veya altsoyunun oturacağı söylerken hem de kiralananın yeniden inşası mümkün olmayacaktır. Bu durumda şartlar gerçekleşmediği için tahliye davası kabul edilmemelidir<sup>228</sup>.

### III. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI

#### A. Genel Olarak

6570 sayılı GKHK m. 15 'e göre: *Kiralayan 7. maddenin b, c, d bentlerinde yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Ç fıkrasına göre tahliye edilen gayrimenkuller eski hali ile, mücbir sebepler olmadıkça üç sene müddetle başkasına kiraya verilemez. Ç fıkrasına istinaden tahliye edildikten sonra imar planına göre yeniden inşa veya esaslı şekilde tadil veya tevsi edilen gayrimenkullerin yeni hali ile ve yeni kira bedeli ile bir mesken veya bir ticarethane yerini eski kiracının kiralamağa tercih hakkı vardır. Bu hakkın, kiralayanın, yapacağı tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde kullanılması şarttır. Bu maddeye göre tercih hakkı bertaraf edilmedikçe, gayrimenkul üç yıl müddetle başkasına kiralanamaz.*

Mülga 6570 sayılı Kanun m. 16'da yeniden kiralama yasağından ve yasağın ihlali halinde düzenlenen yaptırımlardan bahsedilmiştir. Aynı durum TBK m. 355'de düzenlenmiştir. Ancak 6570 sayılı Kanun m. 16'da düzenlenen yeniden kiralama yasağının ihlal edilmesi sonucunda verilen en az altı aylık hapis cezası ve sadece devlete ödenecek üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezasına<sup>229</sup> Türk Borçlar Kanunu'nda da yer verilmemiştir. Bununla amaçlanan özel hukuk ilişkilerinde mümkün olduğunca ceza yaptırımına yer verilmemesidir<sup>230</sup>. TBK'de yasağa aykırılık halinde kiracıya ödenecek en az bir yıllık tazminat öngörülmüştür. 6570 sayılı Kanun döneminde m.16'nın yaptırımı, hem hapis ve üç yıllık ağır para cezasına hükmedilmesiydi. Ayrıca tekerrür bu cezaların bir misli artırılacağı öngörülmüştü. Ancak hükümde kiraya verenin eski kiracıya bir tazminat ödeyeceğine dair bir

---

<sup>228</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 198.

<sup>229</sup> 6570 sayılı Kanun döneminde m. 16'da düzenlendiği üzere cezai müeyyide konulmuş olması, kiracının ayrıca tazminat davası açmasına engel teşkil etmeyeceği Yargıtay tarafından kabul edilmiştir. Bkz.: Yarg. 4 HD. T. 19.02.1990, E. 1989/6946, K. 1990/1466, karar için bkz.: Anıl, **a.g.e.**, s. 113.

<sup>230</sup> Yavuz, **a.g.e.**, s. 752.

hüküm yoktu. Ancak uygulamada kiraya verenin tutumu TBK m. 112 uyarınca borca aykırılık olarak görülüp, kiraya verenin tazminata mahkûm edilmesi sağlanabiliyordu<sup>231</sup>. Oysa ki TBK m. 355 hükmünde düzenlenen bir yıllık para cezası olduğundan hükmün kiraya veren lehine değiştiği söylenebilir<sup>232</sup>. Aslında kiracı lehine verilecek olan tazminat yaptırımını, kiracıların tahliyeden sonra kiralanan yerin durumunu denetlemeleri bakımından daha işlevseldir<sup>233</sup>.

TBK m. 355'de yeniden kiralama yasağı düzenlemesine göre; *“Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hali ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştiren taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.*

*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”*

Bu durumda kanun koyucu, kiracının kiralananından çıkarılmasından sonra da kiraya veren üzerinde denetimini sürdürmek istemiştir<sup>234</sup>. Söz konusu hüküm nisbi emredici olduğundan, yasağın kaldırılması kiracı açısından mümkün olmayacaktır. Esasen bu hükmün çoğu zaman uygulanması pek mümkün olmayacaktır. Zira kiracı inşaat süresi içerisinde geçici bir yerde kalamamakta veya kiralananı yeni şekli ve kira bedeli ile kiralamayı tercih etmemektedir<sup>235</sup>.

Kanunda yeniden kiralama yasağı düzenlemesinin ikili boyutu vardır. Birinci durumda, yeniden inşa veya imar nedeniyle boşaltılması sağlanan taşınmazlarda kiraya verenin, ileri sürdüğü tahliye nedenini gerçekleştirmemesi halinde, yeniden kiralama yasağı düzenlenmiştir. Bu halde taşınmazlar eski hali ile başkasına kiralanamayacaktır. İkinci durum ise yeniden inşa veya imar amacıyla boşaltılan

---

<sup>231</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 216, dn. 246.

<sup>232</sup> Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 579.

<sup>233</sup> İnceoğlu, C.2, s. 541.

<sup>234</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 470-471.

<sup>235</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 284.

taşınmazlarda, kiraya verenin, ileri sürdüğü nedeni gerçekleştirmesi halinde yeniden kiralama yasağı düzenlenmiştir. Bu durumda kiracının taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralamada öncelik hakkı bulunmalıdır. Kural olarak bir kişi irade serbestliği ilkesine göre, dilediği kişi ile dilediği sözleşmeyi yapmakta serbesttir. Sözleşme yapma özgürlüğünün sınırlanması özel hukukta çok nadir görülse de bu hükümle aslında sözleşme serbestliği ilkesine Kanundan kaynaklanan bir istisna getirildiğini söyleyebiliriz. Aşağıda bu durumlar ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

## **B. Hükümün Hukuki Niteliği**

Söz konusu hüküm nisbi emredici niteliklidir. Buna göre, yasağın kaldırılması kiracı açısından mümkün değildir. Zira hükümle kiracının korunması amaçlanmaktadır. Ayrıca yasağın şartlarının ya da sonuçlarının kiracı aleyhine değiştirilmesi de mümkün olmayacaktır<sup>236</sup>. Örneğin Kanun'da düzenlenen bir aylık sürenin kiracı aleyhine kısaltılması veya en az bir yıllık tazminat miktarından daha az bir tazminata hükmedilmesi mümkün olmayacaktır. Ancak kiracı lehine olarak, taraflar aralarında anlaşarak daha fazla bir tazminat miktarına karar verebileceklerdir. Hüküm nisbi emredici olduğundan kiracı lehine yapılan bu düzenleme mümkün olabilmektedir.

## **C. Yeniden Kiralama Yasağının Şartları**

### **1. Kiralananın Boşaltılması**

TBK m. 353'te "boşaltılması sağlanan taşınmazlar" ifadesini kullanmış ancak bu boşaltmanın, mahkeme kararı ya da icra yoluyla mı yoksa kendiliğinden mi olacağından bahsetmemiştir. Mülga 6570 sayılı Kanunda döneminde bu konu tartışmalıydı<sup>237</sup>. Mülga 6570 sayılı Kanunda "*tahliye ettirdiği*" ibaresine yer verilmişti. 6570 sayılı Kanun zamanında bu hükmün yaptırımını en az altı aylık hapis cezası ve sadece devlete ödenecek üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası olduğundan ilgili yasaklara aykırılık halinde ceza ve ceza sorumluluğu olduğundan ceza mahkemeleri tarafından karar veriliyordu. Buna göre, ceza mahkemelerindeki uygulamada, yeniden kiralama yasağının söz konusu olabilmesi için kiraya verenin

---

<sup>236</sup> İnceoğlu, C.2, s. 542.

<sup>237</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 475.

icra takibine girişmesi aranmaktaydı. Verilen bir Yargıtay Kararında<sup>238</sup>, icra emrinin kiracıya tebliğ tarihi tespit olunup, tahliyenin icra emrinin tebliğinden önce yapılması halinde suçun yasal unsurlarının oluşmayacağına karar verilmiştir. Yargıtay'ın vermiş olduğu bir diğer kararda ise kiracının mahkeme kararı olmaksızın kendi rızası ile taşınmazı tahliye ettiğinden tazminat talebinin reddine karar verilmiştir<sup>239</sup>. Bu uygulama doktrinde de eleştirilere maruz kalmıştır<sup>240</sup>. 6570 sayılı Kanun döneminde bu hükmün dar yorumlanmasının sebebi, yasağa aykırılık halinde altı aydan bir seneye kadar olan hapis ve adli para cezası gibi ağır bir düzenlenmeye kanunda yer verilmesiydi<sup>241</sup>.

TBK' da ise “*kiralananın boşaltılmasını sağlamak*” ifadesine yer verilmiştir. Kiralananın boşaltılmasının sağlanması ister kiracının kendi isteği ile ister cebri icra ile olsun bütün durumları kapsayan geniş bir kavram olarak düşünülmelidir<sup>242</sup>. Bu bakımdan, tazminat talep edilebilmesi için kiracının icra yoluyla veya kendi isteği ile kiralananı tahliye etmesi açısından fark bulunmayacaktır<sup>243</sup>. Neticede kiralananın boşaltılmasının nasıl sağlandığı tazminat istenmesi bakımından önemli olmayacaktır<sup>244</sup>. Kanaatimizce de kiralananın tahliyesinin nasıl sağlandığını önemli olmayacaktır. Zira yeniden inşa veya imar sebebi oluştuğunda, kiralananı icra yoluyla boşaltan kiracıya tazminat verilmesi kabul edilirken, taşınmazı kendi isteği ile boşaltan kiracının tazminata hak kazanamaması adaletsiz bir sonuç yaratacaktır. Aynı zamanda TBK'de de artık ağır bir ceza yaptırımına da yer verilmediğine göre, kiralananın boşaltılmasının ne şekilde olacağı, yeniden kiralama yasağının uygulanması bakımından farklılık yaratmamalıdır.

---

<sup>238</sup> Yarg. 7. CD., T. 08.04.2003, 19868/979, (www.kazancı.com)

<sup>239</sup>Yarg. 6 HD. T. 21.03.2015, E. 2016/13, K. 2016/2182, “...Her ne kadar davacı vekili dava dilekçesinde, esaslı tadilat yapılmaksızın kiralananın üçüncü kişiye kiraya verildiğinden bahisle tazminat talep etmiş ise de davacı kiracının kiralananı tahliyesi yönünde alınmış bir mahkeme kararı bulunmamakta olup kiracı kiralananı kendi rızası ile tahliye etmiştir. Bu durumda 6570 Sayılı Kanun'un 15. maddesinin somut olaya uygulanabilme imkanı yoktur. Mahkemece bu husus gözönünde bulundurularak maddi tazminat isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi mümkün değildir...” (www.kazancı.com)

<sup>240</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 476.

<sup>241</sup> İnceoğlu, C.2, s. 535; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 214.

<sup>242</sup> İnceoğlu, C.2, s. 422; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 582; Aksi görüşte bkz.: Ceran, **Tahliye**, s. 955.

<sup>243</sup> İnceoğlu, C.2., s. 422; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 214; Doğan, **a.g.e.**, s. 103-104.

<sup>244</sup> İnceoğlu, C.2, s. 22; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 213; Doğan, **a.g.e.**, s. 103; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 607; Aksi görüşte bkz.: Mithat Ceran, **Kira Sözleşmesi Tahliye**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s. 119.

## 2. Haklı Sebeplerin Var Olmaması

TBK m. 355'e göre yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılan taşınmazlar, eski hali ile haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamayacaktır. Kiralananın eski hali ile üç yıl boyunca başkasına kiralama veya eski kiracıya öncelik hakkı kullandırma zorunluluğunun istisnası haklı sebebin varlığıdır. TBK, haklı sebep olmaksızın başkasına kiraya verilemeyeceği kuralını mülga 6570 sayılı Kanun'un 15.maddesinde yer alan "mücbir sebep" kavramı yerine tercih etmiştir. Ancak 6570 sayılı kanunda mücbir sebeplerin ne olduğu sayılmamıştı. TBK'de de haklı sebeplerin neler olduğundan bahsedilmemiştir. Ancak doktrinde belirtildiği üzere, TBK'de düzenlenen haklı sebep kavramı, mücbir sebep kavramından daha geniş olarak algılanmalıdır<sup>245</sup>.

Mücbir sebep, kiraya verenin herhangi bir kusuru olmadan, kiralananın, kiracıya tekrar kiralanmasının imkânsız hale gelmesi olarak tanımlanmakta ve bu imkansızlığın çoğu zaman kiracıdan kaynaklanabileceği belirtilmekteydi<sup>246</sup>. Bir görüşe göre de mücbir sebep, eski kiracının tahliye ettiği kiralananı, yeniden kiralama imkanını fiilen kaybetmesi demektir<sup>247</sup>. Kiracının ölümü, o yerden kesin olarak ayrılması bu durumlara örnek verilebilir<sup>248</sup>. Böylece kiracı kiralananı artık kiralayamayacak durumu gelmiştir.

Doğan'a göre mücbir sebep, eski kiracının kiralananı yeniden kiralamasını imkânsızlaştıran veya güçleştiren bir sebep olabileceği gibi, kiraya verenden kaynaklanan, kiraya verenin kendisinin oturmasına engel teşkil edecek bir sebep de olabilir. İlk açıklanan duruma göre, eski kiracının ölümü, kiracının kiralananın bulunduğu şehirden ayrılmış olması kiracı bakımından mücbir sebep teşkil edebileceği gibi ikinci durumda kiraya verenden kaynaklanan sebepler de olabilir. Örneğin kiraya veren ölmüşse veya ağır hastalığı gibi hallerde de kiraya veren artık yeniden kiralayamayacak hale gelmiştir<sup>249</sup>. Kanaatimizce de haklı nedenlerin sadece

---

<sup>245</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 211; İnceoğlu, C.2, s. 536

<sup>246</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 284, dn. 377.

<sup>247</sup> Malkoç, Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 395.

<sup>248</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 473.

<sup>249</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 473; Doğan, **a.g.e.**, s. 146.

kiracıdan kaynaklanması söz konusu olamamalıdır. Bu durumda haklı nedenler kiracıdan kaynaklanabileceği gibi kiraya verenden de kaynaklanabilecektir.

Bazı yazarlara göre, ölüm kira sözleşmesini sona erdiren bir neden olarak kanunda düzenlenmediğinden ve kira sözleşmesi ölen kişinin mirasçıları ile devam edeceğinden ölüm halinde dahi yeniden kiralama yasağı devam etmelidir<sup>250</sup>. TBK m. 356'da hükmü gereğince ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler. Burada da aynı husus benimsenirse kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlara öncelik hakkı tanınmalıdır<sup>251</sup>.

### **3. Yeniden Kiralama**

#### **a. Eski Hali İle Yeniden Kiralama**

TBK m. 355/f. 2'nin ilk cümlesinde, yeniden inşa veya imarın gerçekleşmemesi ancak kiracının bu sebeple tahliye edilmiş olması durumunda kiraya veren, üç yıl boyunca kiralananı başkasına kiralayamayacaktır. Bu halde yeniden kiralama yasağı, kiralananın eski hali yani kiralanan üzerinde herhangi bir inşa veya onarım olmayan hali ile başkasına kiralanamayacağına ilişkindir<sup>252</sup>. 6570 sayılı Kanun' un Geçici Encümen Mazbatasında belirtildiği üzere bu hükmün konuluş sebebi tahliye sebeplerinin kiraya veren tarafından kötüye kullanılmasını önlemek içindir. Aynı husus TBK açısından da kabul edilmelidir. Buna göre, Kanunda TBK m. 355'e aykırı davranılması söz konusu ise, kiraya veren açısından yeniden kiralama yasağı söz konusu olacaktır. Ancak yukarıda da açıkladığımız üzere haklı nedenden kaynaklanan bir durum olmasın.

---

<sup>250</sup> İnceoğlu, C.2, s. 537.

<sup>251</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 212-213.

<sup>252</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 471; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 673; Aydemir, **a.g.e.**, dn. 205, s. 213. Yarg., 3. HD., T. 16.12.1983, 1983/6882-8989 "... Yeniden inşa nedeniyle dükkânın tahliyesine karar verilmiş ve icra kanalıyla tahliye yapılmıştır. Ancak, inşaat yapılmamış ve kiracı, kiracılık sıfatının tespitini istemiştir. Vaki tahliye kararı ile kira sözleşmesi ortadan kalkmış olmakla dava kabul edilmez. Ancak, kiracı üç yıllık yasaklamadan faydalanıp tazminat davası açabilir...", (www.kazancı.com)

Kanunda yeniden inşa veya imarı gerçekleştirilen kiralanan taraflar arasında yapılacak kira sözleşmesinin kiralananın yeni durumu ve yeni kira bedeli ile yapılacağı Kanunda düzenlenmiştir. Ancak yeniden inşa veya imarı gerçekleştirilmeyen kiralananın, yeniden eski kiracısına kiralana durumunda kira bedelinin nasıl belirleneceği Kanunda öngörülmemiştir. Bu durumda kira bedelinin, kiralananın boşaltıldığı zamandaki kira bedeli mi olacağı yoksa başka türlü mü belirleneceği tartışılabilir. Bir görüşe göre, eğer kira sözleşmesinin sona erdiği kira yılı içinde, yeniden eski kiracısına kiralana olmuşsa, boşaltıldığı tarihteki kira bedeli ile kiralana gerekir. Ancak sözleşmenin sona erdiği kira yılı geçmiş ise, kira bedeli ÜFE'deki yıllık artış oranının kira bedeline yansıtılması ile belirlenecektir<sup>253</sup>. Kanaatimizce de bu çözüm kiracı ve kiraya veren bakımından adil bir çözüm olacaktır.

## **b. Yeni Hali İle Yeniden Kiralama**

TBK m. 355 hükmünün ikinci cümlesinde ise, kiralanan yıkılıp yeniden inşa edilmiş veya üzerinde imar amaçlı ve esaslı onarım, yenilik ve değişiklik yapılmış ise bu durumda kiraya veren, eski kiracısına öncelik hakkı sunmalıdır<sup>254</sup>. Eski kiracı, kiralananı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile öncelikle kiralama hakkı elde

<sup>253</sup> Yazar her ne kadar 350/ f.1 açısından kira bedelinin belirlenmesi konusunda açıklama yapsa da kanaatimizce aynı husus eski hali ile yeniden kiralama yasağında da aynı çözüm kabul edilebilir. Bkz.: Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s. 579.

<sup>254</sup> Yarg. 6.HD., T. 19.01.2016, E. 2015/7205, K. 2016/102, "...TBK'nun 350/2 maddesine göre, yeniden inşa ve imar sebebiyle kira sözleşmesinin feshi mümkündür. Kira ilişkisi sona ermekle birlikte, yeniden inşa sebebiyle fesih durumunda aynı Kanun'un 355. maddesiyle taşınmazın yeniden kiraya verilebilmesi için kiraya verene bazı sınırlamalar getirilmiş ve yükümlülükler yüklenmiştir. TBK'nin 355/2. maddesinde "...Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olduğu..." düzenlenmiştir. Olayımızda, davalı yeniden inşaat yapılacağı gerekçesiyle davacı kiracıyı kiralananan tahliyesini sağlamıştır. Davacı kiracının TBK'nun 355/2 gereğince yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır, davacı kiraya veren bu madde kapsamında davacının öncelik hakkını sona erdirmeden 3 yıl geçmedikçe başkasına kiralama yapamaz. Ancak bu hak davacı kiracıya dava yoluyla sözleşme yapmaya zorlama ve kira bedeli belirlenmesi hakkı vermez. Kiraya verenin bu maddeye aykırı davranışları şartları oluşmuş ise kiracı lehine tazminatı gerektirir. Bu sebeple Mahkemece, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davalının sözleşme yapmaya zorlanması ve yeni kira bedelinin belirlenmesi şeklinde karar verilmesi doğru değildir..." (www.kazancı.com)

edecektir. Kiracıya verilen öncelik hakkı sona ermedikçe kiralanan üç yıl boyunca başkasına kiraya verilemeyecektir.

Öncelik hakkının hukuki niteliği konusunda doktrinde herhangi bir değerlendirmeye rastlanmamıştır. Ancak hukuki içeriğine ilişkin olarak tespitler yapılabilir. Kanunda sadece, kiracının taşınmazları yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı olduğundan bahsedilmiştir. Akyiğit' e göre, kiralananı kim boşalttı, sözleşmeyi de sonlandırdıysa, yeniden kiralama yasağının da ona yöneltilmesi gerekecektir<sup>255</sup>. Kanaatimizce de Kanun'un ifadesinden kiracıya, kiralananı kim boşalttırdıysa öncelik hakkının ona karşı kullanılması gerektiği anlaşılmaktadır. Esasen doktrinde genel olarak kabul edildiği üzere, öncelik hakkının yeni malike karşı kullanılması mümkün olmayacaktır. Bu halde öncelik hakkı nisbi bir hak sağlayacaktır<sup>256</sup>. Diğer bir anlatıyla kira sözleşmesi hangi malik zamanında sona ermişse öncelik hakkı da ancak o malike karşı kullanılabilir.

Doktrinde bir görüşe göre, öncelik hakkı, yasal ön alım hakkına benzetilmektedir<sup>257</sup>. Öncelik hakkı da yasal ön alım hakkı gibi Kanun'dan kaynaklanmaktadır. Ayrıca öncelik hakkı da bildirim yolu ile kullanılacaktır. Aralarındaki fark ise, yasal ön alım hakkında bir paydaşın, payını üçüncü bir kişiye satması halinde, diğer paydaşların öncelikle satın alma hakları vardır (TMK m. 732). Diğer paydaşlar, ön alım hakkını alıcıya karşı dava açarak kullanmalıdır. Dava sonucunda payın, bedeli karşılığında ön alım hakkı sahibine geçirilmesi gerekecektir<sup>258</sup>. Ancak öncelik hakkının, kiralananın başka bir kişiye kiralanasından sonra kullanılması mümkün değildir. Kiraya verenin, başkası ile kira sözleşmesi yapması halinde, eski kiracı bu hakkını ne kiraya verene ne de yeni kiracıya karşı kullanabilecektir. Kanun'da düzenlenen tek çözüm kiracının, tazminata hak kazanmasıdır. Böylece kiraya verenin yaptığı ikinci kira sözleşmesi geçersiz

---

<sup>255</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 210.

<sup>256</sup> Nisbi haklar, bir hukuki ilişki çerçevesinde belirli bir kişi veya sınırlı bir grup halindeki belirli kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır. Bu haklara sadece hakkın kendilerine karşı ileri sürülen kişi uymak zorundadır. Bkz.: M. Kemal Oğuzman, Nami Barlas **Medeni Hukuk: Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 23. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, s. 157.

<sup>257</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 676.

<sup>258</sup> Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 555-556.

olmayacaktır<sup>259</sup>. Sadece kiraya verenin, kiracıya karşı tazminat ödeme yükümlülüğü doğacaktır. Bu halde öncelik hakkının yasal ön alım hakkından farklı olduğu söylenebilecektir.

Kiracının öncelik hakkını kullanabilmesi için ilk olarak kiraya verenin, kiracıya yazılı bir bildirimde bulunması gereklidir. Bildirimin adi yazılı bir şekilde yapılması yeterlidir. Ancak ispatının daha kolay olması bakımından noter kanalıyla da yapılabilir<sup>260</sup>.

Kanunda bildirimün şeklinin düzenlenmesine rağmen, kiraya verenin bu bildirimini yapması gereken süre bakımından herhangi bir düzenleme mevcut değildir<sup>261</sup>. Kanunda kiracının bildirim yapması için gereken süre düzenlenmediğinden, akla ilk gelebilecek husus, kiraya verenin tahliye sebebini kötüye kullanabileceğidir. Örneğin kiraya veren, bu süreyi kiracının öncelik hakkını kullanamayacağı bir zamana kadar uzatabilir<sup>262</sup>. Bunun için kiraya verenin, yeniden inşa ve imar bittikten sonra, bildirimini dürüstlük kuralına uygun bir şekilde yapması gerekir. Eğer, dürüstlük kuralına aykırı davranılmışsa, kiracının zararı TBK m. 49/f.2, ahlaka aykırılık hükmü nedeniyle tazmin edilmelidir<sup>263</sup>. Aksi görüş ise, inşa veya imar faaliyeti bittikten sonra dürüstlük kuralına göre en kısa zamanda teklif yapılması görüşünün isabetli olmadığını savunmaktadır. Esasen, kiraya verenin taşınmazı kendi kullanmak istemesi durumunda kiracının öncelik hakkı mevcut olmayacaktır. Ancak önce, kendi kullanmak istese de sonradan bu fikrinden vazgeçmiş olabilir. Bu halde ortada dürüstlük kuralına aykırı bir durum söz konusu olmayacaktır. Eğer kiraya veren eski kiracısına taşınmazı kiraya vermeyeceğini söylemiş ancak bu söylemine aykırı davranarak ayrıca başka kiracılarla görüşme yapmış ise, yeniden kiralama yasağı söz konusu olacaktır. Bu durumda sorumluluk

---

<sup>259</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 676.

<sup>260</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 212.

<sup>261</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, dn. 293, s. 673; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 475.

<sup>262</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 146. Mal sahibi eski kiracının teklife olumsuz cevap verebileceği bir tarihe kadar bildirim yapmayı geciktirebilir zira kiracı aylar boyunca bir yerde geçici olarak kalamayacağından yeni bir konut bulma ihtiyacı söz konusu olacak ve kiracı çoğu zaman bu teklife olumsuz cevap verecektir ya da kiralanan yeni hali artık kendisinin ihtiyaçlarına cevap vermeyebilecektir. Bkz.: Fezyioğlu, **a.g.e.**, s. 664

<sup>263</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 146-147; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 673, dipnot 293; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 658-659; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 214-215.

TBK m. 49/f. 2'den değil, TBK m. 355'den kaynaklanacaktır<sup>264</sup>. Kanaatimizce de kiraya verenin, kiracının öncelik hakkını kullanmasını engellediği durumda TBK m. 355 hükmü zaten kiraya veren için tazminat yükümlülüğünden bahsetmiştir. Buna göre kiracı öncelik hakkının kullanılmasının engellendiği durumlarda TBK m. 355'e göre tazminat isteyebilmelidir.

Eski kiracının başka yerde oturmaya başlamış olması halinde, bu durum eski kiracıya kiralama olanağının kalmadığı şeklinde değerlendirilmemelidir<sup>265</sup>. Zira kiraya veren kiracının başka yerde oturmasını gerekçe göstererek, kiracının öncelik hakkını kullanmasını engellemek isteyebilecektir. Bu halde de kiracının öncelik hakkı mümkün olmalıdır. Ancak kiraya veren kiralanda kendisi oturacak ise, eski kiracıya öncelik hakkını kullandırmak zorunda olmayacaktır. TBK m. 355 hükmünde de "başkasına kiralanamaz" şeklinde ifade edildiğinden, kiralanda kiraya verenin kendisi oturacak ise yeniden kiralama yasağı bertaraf edilmiş olacağı kabul edilir. Bu durum ayrıca Yargıtay kararlarında da belirtilmektedir<sup>266</sup>. Yargıtay kararında da açıkça kiralananın kiraya veren kendisi kullanacak ise artık kiracının öncelik hakkı olmayacağı ifade edilmiştir.

Kiraya veren tarafından yapılacak yazılı bildirimden sonra, kiracı öncelik hakkını bir ay içerisinde kullanmak zorundadır<sup>267</sup>. Bir aylık süre uzatılabilir ancak bu sürenin kısaltılması kiracı aleyhine ve hüküm de nisbi emredici olduğundan bu mümkün olmayacaktır<sup>268</sup>. Kiracı tarafından kabul bildirim yapılması Kanunda herhangi bir şekilde bağlı olmayacaktır<sup>269</sup>. Bu bir aylık süre hak düşürücü süredir<sup>270</sup>.

---

<sup>264</sup> Inceoğlu, C.2, s. 421.

<sup>265</sup> Inceoğlu, C.2, s. 420.

<sup>266</sup> Tandoğan, C. I/2, s. 286; Doğan, **a.g.e.**, s. 146; Erol, **a.g.m.**, s. 65. Yarg. 6. HD., T. 05. 11.1959, E. 8280, K. 6680 "...6570 sayılı Kanunun 15.maddesinin 3. bendinde 7.maddesinin (ç) bendi uyarınca yeniden inşa veya esaslı şekilde tadil veya tamir edilen taşınmaz malın yeni haliyle ve yeni kira bedeli ile bir mesken veya ticarethane yeri olarak kiralamakta eski kiracının tercih hakkı olduğu belirtilmiştir. Bu hale göre olayda taşınmaz mal mevcut plan ve projeye göre yeniden inşa edildikten sonra kiralayan yeni binanın davalı tarafından işgal edilmekte olan kısmına tekabül edecek yerini kiraya vermek istemesi halindedir ki, eski kiracının tercih hakkı söz konusu olabilsin. Kirala veren burasını kendi ihtiyacına tahsis ettiği takdirde, eski kiracı aynı yerin kendisine kiralanmasını isteyemez..." karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 472;

<sup>267</sup> Bu bir aylık süre kiracının tercih hakkını kullanması için kiraya veren tarafından kendisine yapılan bildirim kiracıya ulaşmasından itibaren başlayacaktır. Bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 475; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 673.

<sup>268</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 212; Inceoğlu, C.2, s. 539; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 658-659.

<sup>269</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 216.

<sup>270</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 674.

Bu hak düşürücü süre içerisinde kiracının önünde öncelik hakkını kullanması, sessiz kalması veya kullanmaması bakımından üç ihtimal vardır.

Kiracı bir aylık süre içerisinde sessiz kalırsa, öncelik hakkından vazgeçtiği anlaşılır. Buradaki bir aylık süre hak düşürücü olduğundan, sürenin sessiz geçirilmesi halinde hakkın düştüğü söylenebilecektir<sup>271</sup>. Kiraya verenin bildiriminden sonra bir ay içerisinde, kiracının bu hakkını kullanmayacağını kiraya verene bildirmesi de söz konusu olabilir<sup>272</sup>. Her iki durumda da yeniden kiralama yasağı ortadan kalkacak ve kiralayan bir başka kişi ile kira sözleşmesi yapabilecektir. Kiraya verenin bildirim yapmasına rağmen kiracı bir aylık süreyi geçirirse veya öncelik hakkını kullanmak istemezse de kiraya veren üç yıllık sürenin dolmasını beklemeden taşınmazı bir başkasına kiraya verebilecektir<sup>273</sup>.

Eğer kiracı bir aylık süre içerisinde öncelik hakkını kullanırsa, bu durumda taraflar arasındaki sözleşme yeni bir sözleşme mi olacak yoksa var olan sözleşme yeni bir bedelle devam mı edecek sorusu cevaplandırılmalıdır<sup>274</sup>. Bu durumda doktrinde çoğunlukla kabul edilen görüş, taraflar arasında yapılacak sözleşmenin yeni bir sözleşme olacağıdır<sup>275</sup>. Dolayısıyla burada artık taraflar arasında sözleşme ilişkinin sona erdiğinden bahsedilecektir. TBK m. 355’de eski kiracının yeniden inşa ve imar işlemleri bittikten sonra yeni durumu ve yeni kiralama bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı olacağı belirtilse de Kanun’ da bir sözleşme yapma zorunluluğundan bahsedilmemiştir. Bu durumda kiracının tek taraflı bir beyanla kira sözleşmesini kurabilmesi imkânı bulunmamaktadır<sup>276</sup>. Dolayısıyla kiracı, mahkemeden bir karar alarak da yeniden kiracı sıfatını kazanmayacaktır<sup>277</sup>.

Taraflar bir sözleşme yaparlarsa artık bu yeni bir sözleşme olacağından ve önceki kira sözleşmesi tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ermiş olacağından,

---

<sup>271</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 212; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 674; İnceoğlu, C.2, s. 539.

<sup>272</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 212; İnceoğlu, **a.g.e.**, s. 539.

<sup>273</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 673.

<sup>274</sup> İnceoğlu, C.2, s. 540.

<sup>275</sup> Burcoğlu, **Tahliye**, s. 474; İnceoğlu, C.2., s. 540; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.385; Tandoğan, C.I/2, s. 286; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 216; Aydemir, **a.g.e.**, s. 211; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 663; Erzurumluoğlu, **a.g.e.**, s. 66.

<sup>276</sup> Kanun eski kiracıya yasal ön alım hakkında olduğu gibi doğrudan kullanabileceği bir hak vermemiştir. Bkz.: Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 674.

<sup>277</sup> İnceoğlu, C.2., s. 540; Yarg. 13. HD., T. 16.12.1983, E.6882/ K.8989, YKD. c.X (1984), S.8, sh.1228, karar için bkz.: Tandoğan, C.I/2, s. 286.

kiraya veren tarafından yapılan teklif öneri kabul edilir<sup>278</sup>. Bu bildirimden sonra kiracı, taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralamak istediğini kiraya verene bildirirse bu bildirim de kabul olarak değerlendirilecektir. Ancak kiracının da taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralamak istemesi mümkün olabilir. Böylece eski kiracı da öncelik hakkına dayalı olarak, sözleşme yapma teklifinde(öneride) bulunabilir<sup>279</sup>.

Taraflar arasında kurulacak yeni sözleşmede de tarafların kiralanan mal ve kira bedeli üzerinde anlaşmış olmaları gerekir. Eğer taraflar bu hususlar üzerinde anlaşamazlarsa sözleşme kurulamayacaktır<sup>280</sup>. Zira bu husus genel hükümler TBK m.1'de ifade edilmiştir. Buna göre sözleşme tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulmalıdır. Dolayısıyla taraflar arasında yapılacak yeni sözleşmede, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun beyanlarını aramamız taraflar arasında yapılacak yeni sözleşmede de gerekecektir. Zira Kanunda taraflara yeni bir sözleşme yapma yükümlülüğü de mevcut değildir. Bu durumda genel hükümler uygulama alanı bulabilecektir.

Kurulacak olan sözleşmede yeni bir kira sözleşmesi olacağından, yeni kira bedelinin nasıl belirlenmesi gerektiği hususu değerlendirilmelidir. Zira kiraya verenin bedeli belirlemesi bakımından Kanun'da hiçbir sınırlama bulunmamaktadır<sup>281</sup>. İlk ihtimalde kiraya veren kiracıya eski kira sözleşmesindeki bedelini teklif edebilir ancak bunu yapmaya zorunlu olmayacaktır. Çünkü taşınmazın yeniden inşa veya imar edildikten sonra daha nitelikli veya kullanışlı hale gelmiş olması olasıdır<sup>282</sup>. Bu durumda kiraya verenin de eski kira bedeli üzerinden bir sözleşme yapmak istememesi olağan kabul edilir. Kiraya veren eski bedel yerine

---

<sup>278</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 474.

<sup>279</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 674.

<sup>280</sup> Yarg. 13. HD., T. 09.12.1983, 6909/8752; 13. HD., T. 9.12.1983, E. 6909/K.8752, YKD. C.X (1984), S.3, s. 420 vd. Bkz.: Tandoğan, C.I/2, s. 286. Kiracı yeniden inşa edilecek kiralananı, tahliye davası açılmaksızın, yeni bina yapıldıktan sonra kendisine yeni binada bir dükkân verilmesine dair anlaşma uyarınca boşaltmıştır. Ancak daha sonra taraflar yeni binadaki dükkânın kiralananı yönelik olarak kira bedelinde anlaşamamışlardır. Yargıtay tarafından verilen karara göre kira bedeli, sözleşmenin esaslı unsuru olduğundan taraflar bu hususta anlaşamazlarsa yeni bir kira sözleşmesi kurulamayacaktır. Eski kiracının yeni dükkânda kiracılık sıfatını tespiti hususunda açtığı dava reddolunmalıdır. Karar için bkz.: Yavuz, **a.g.e.**, s. 1069, dn. 15.

<sup>281</sup> Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 474.

<sup>282</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 674; Doğan, **a.g.e.**, s. 147.

daha yüksek bir bedeli de teklif edebilir<sup>283</sup>. Ancak kiraya veren çok yüksek bir bedel teklif ederek kiracının öncelik hakkını kullanmasının önüne geçmek arzusunda olabilir. Zira kiraya verenin çok yüksek bir bedel teklif etmesi, kiracıya öncelik hakkını kullandırmak istememesi anlamına gelmektedir. Bu durumda kiraya veren rayiç kira bedelinin çok üstünde bir teklif yaparsa ve bu nedenle kiracının öncelik hakkının kullanamaz durumda olursa TBK m. 353/f. 3'de düzenlenen yeniden kiralama yasağın aykırılık yaptırımının uygulanması mümkün olabilir<sup>284</sup>. Doktrinde ve Yargıtay kararlarında bu bedelin makul ve adil olması gerektiğini, buna bağlı olarak emsaller de dikkate alınarak belirlenecek olan rayiç kira bedelinin teklif edilmesi gerektiği savunulmaktadır<sup>285</sup>.

Kanunda kiraya verenin öncelik hakkı sona erdirilmedikçe taşınmazı üç yıl boyunca bir başkasına kiralayamayacağı ifade edilmiştir. Ancak üç yıllık sürenin hangi tarihten itibaren başlayacağına ilişkin herhangi bir düzenleme mülga 6570 sayılı Kanunda bulunmamaktaydı. Aynı şekilde TBK 'de de bu sürenin ne zamandan başlayacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Yeniden inşa veya imar amaçlı boşaltılan taşınmazlar kiralananda hiçbir şey yapılmadan, eski hali söz konusu olduğunda yeniden kiralama yasağı, boşaltım tarihinden itibaren başlamış denilebilir<sup>286</sup>. Fakat kiralananda yeniden inşa veya imar amaçlı işlem yapıldıktan sonra, Kanunda öngörülen üç yıllık süreyi kiralananın yeni durumu ortaya çıktığı andan başlatmak daha doğru olacaktır<sup>287</sup>. Kanaatimizce de Kanun' da düzenlenen üç yıllık süreyi kiralanan yeniden inşa edildikten sonra başlatmasını aramak kiracıyı korumak bakımından önemli olacaktır.

Kanunda yeniden kiralama yasağı öngörülürken kiraya verenin kiralananı üçüncü bir kişiye satması ihtimali üzerinde durulmamıştır. Kiraya veren, eğer

---

<sup>283</sup> Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 614; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 674.

<sup>284</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 674; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 474.

<sup>285</sup> Yavuz, Acar, Özen; **a.g.e.**, s. 674; Doğan, **a.g.e.**, s. 147. Yargıtay 7. CD., T. 20.04.1989, E. 10313, K. 3678, karar için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 475

<sup>286</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 215- 216.

<sup>287</sup> Akyiğit, **a.g.e.**, s. 216. Aksi görüşte, İnceoğlu, C.2, s. 538. Üç yıl boyunca başkasına kiralama yasağı tahliyenin gerçekleşmesinden itibaren işleyecektir; kiracı taşınmazdan çıkarıldıktan, yapım ve onarım tamamlandıktan sonra kiraya veren kiracıya kiralananını yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralayıp kiralamayacağını sormalıdır. Bkz.: Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 385.

yeniden inşa ve imardan sonra kiralananı başkasına satıp devrederse yeni kiraya verenin, kiracıya teklif etme yükümlülüğü bulunmamaktadır<sup>288</sup>.

Kiralanan yerin şimdiki hali ile yani yeniden inşa edilmiş, onarılmış, değiştirilmiş veya genişletilmiş hali ile kiracının öncelik hakkı söz konusu olacaktır. Taşınmazın yıkılarak yerine daha büyük bir bina yapılması ya da taşınmazın değişime uğraması, taşınmazın arazinin başka bir bölümünde yapılması gibi hallerde de öncelikle kiralama hakkı mümkün olacaktır. Bu hallerde 6570 sayılı Kanun zamanında da kiracının öncelik hakkı geniş yorumlanmaktaydı. Bu yorum TBK m. 355/f.2 açısından da geçerli olacaktır<sup>289</sup>. Ancak taşınmazın kullanım türü değişmiş ise örneğin konut olarak kullanılan bir yer işyeri haline gelmişse, kiracı işyeri haline gelmiş olan kiralananla ilişkin öncelik hakkını kullanamayacağı kabul edilmekteydi. Bir görüşe göre; konut olarak kullanılan yer, işyeri haline gelmiş ise eski kiracının öncelik hakkı mevcut olmalıdır ancak eski kiracı bu yeri artık konut olarak kullanmamalıdır<sup>290</sup>. Fakat yapılan yenilikten sonra eski kiralanan yer bir otelin resepsiyonu veya lobisi gibi bir yer haline gelmişse artık kiracının öncelik hakkı kalmayacaktır<sup>291</sup>. Esasen bu durumda artık kiralanan, kiralamaya uygun olmayacaktır. Kanaatimizce kiralananın kullanım türünün değiştiği durumlarda kiracının öncelik hakkı söz konusu olmamalıdır. TBK m. 355 hükmünde eski kiracının yeniden inşası veya imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ile kiralama konusunda öncelik hakkının varlığından bahsetse de buradaki hüküm taşınmazın kullanım türünün değiştiği hallerde mevcut olan yeni durumunu da

---

<sup>288</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 146; Erol, **a.g.m.**, s. 65; A. Alev Güler, “6570 Sayılı Kira Kanununun 15-16. Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar”, **Ankara Barosu Dergisi**, S.4, 1978, s. 634. Hüseyin Ekinci, “Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu”, **Adalet Dergisi**, Sayı 23, 2005, s. 90.

<sup>289</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 675.

<sup>290</sup> Malkoç, Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 398; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 472-473. Aksi yönde eski kiracıya kiralama olanağının kalmaması haklı sebep teşkil edecektir. Örneğin konut olarak kiralanan bir yerin işyerine dönüştürülmesi durumunda yeniden kiralama yasağı söz konusu olmayacaktır. Bu durumda kiraya veren kiralananı başkasına kiraya verebilecektir. Bkz.: İnceoğlu, C.2, s. 420;

<sup>291</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 675; Yarg. 6. HD 11.01.1971 T. ve E. 5247, K. 6 “...Bilirkişi raporunda, taşınmaz malın imar maksadiyle tadil edileceğini ve bu tadilat sırasında kiralananın oturulamayacağını ve kiralananın isabet eden yerin, otelin resepsiyon veya istirahat salonu haline geleceğini bildirmiş olmasına göre kiralananın boşaltılmasına dair karar kısmı hukuka uygundur. Ancak mahkeme tarafından 6570 sayılı Kanununun 15.maddesinin 3.fıkrası hükmünün nazara alınması gerekeceği hususuna da işaret etmiştir...kiralananın isabet eden kısım otelin resepsiyonu ve istirahat salonu olacağına göre sözü edilen maddenin olayda uygulama yeri yoktur...”, kararı için bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 473

kapsayacak kadar geniş yorumlanmamalıdır. Nitelim kiracı bu yeri konut olarak kullanırken, daha sonra işyeri olarak kullanmak istemesi hayatın olağan akışında pek mümkün görünmemektedir.

## **D. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırı Davranılmasının Sonuçları**

TBK m. 355'e göre: "*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödemiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*" denilmiştir. Mülga 6570 sayılı Kanun'un 16. maddesinde TBK' dan farklı olarak ceza yaptırımına yer verilmişti. TBK' da ise ceza yaptırımına yer verilmemiştir.

TBK m. 355'te kiraya veren, yeniden kiralama yasağına aykırı davranması halinde tazminat ödemekle yükümlü tutulmuştur. Eğer kiraya veren, bu yasağa aykırı davranırsa, kiracısına son kira yılında ödenmiş olduğu, bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemek zorunda kalacaktır<sup>292</sup>. Kanunda görüldüğü üzere tazminat miktarı en az bir yıllık kira bedeli olarak belirlenecektir. Esasen hukukumuzda tazminatın amacı zararı gidermektir<sup>293</sup>. Zarar miktarı ise tazminatın en üst sınırını oluşturacak ve bu sınırın üzerinde tazminata hükmedilmesi mümkün olmayacaktır. Bazı durumlarda hâkime, tazminat tutarında indirim yapabilme hatta tazminatı kaldırabilme yetkisi verilmiştir. Ayrıca TBK m. 50-52 hükümleri ile hâkime, somut olayın şartları, zarar veren veya zarar görenin kusuru tarafların ekonomik durumları da dikkate alınarak tazminat miktarında değişiklik yapma hakkı da tanınmıştır<sup>294</sup>. Türk hukukunda tazminatın telafi ve caydırma işlevinin olduğu fakat cezalandırma işlevinin olmadığı kabul edilir<sup>295</sup>. Tazminatın en önemli işlevi ise telafi ilkesidir. Bu bağlamda tazminatın telafi ilkesi, haksız fiil olmasaydı mağdur hangi halde olacak ise o konuma ulaştırılmasını ifade eder<sup>296</sup>. Bu ilkeye göre

---

<sup>292</sup>Kanunda en az bir yıllık kira bedelinde tazminata yer verilmesi kiracıların bu durumu takip etmelerine sebep olması açısından daha işlevseldir. Bugüne kadar ki uygulamada kiracıların tahliyeden sonra kiralanın durumunu denetlemedikleri görülmektedir. Bkz.: İnceoğlu, C.2., s. 541.

<sup>293</sup> Oğuzman, Öz, C.2., s. 114.

<sup>294</sup> Ece Baş Süzel, **Gerçek Olmayan Vekaletsiz İş Görme, Menfaat Devri Yaptırımı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2015, s. 149.

<sup>295</sup> İbrahim Gül, **ABD ve Türk Hukukunda Medeni Ceza**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2015, s. 86.

<sup>296</sup> Gül, **a.g.e.**, s. 87.

mağdurun zararı telafi edileceğinden, tazminat, zarar miktarını aşmamalıdır. Bu durum zenginleşme yasağı olarak ifade edilmektedir.

TBK m. 355 hükmünde ise tazminatın miktarı en az bir yıllık kira bedeli olarak belirlenmiştir. Bu halde hükümde düzenlenen yukarıda da ifade edildiği üzere hukukumuzda kabul edildiği anlamda zararı telafi edici bir tazminat olmayacaktır. Zira burada amaçlanan mağdurun zararını tazmin etmek değildir. Bu hükümle, yasağa aykırı davranan kiraya veren cezalandırılmak istenmiştir. Kanaatimizce bu hükümle cezalandırıcı tazminata<sup>297</sup> (*punitive damages*) yer verilmiştir<sup>298</sup>. Diğer hukuk sistemlerindeki cezalandırıcı tazminat örneklerine kısaca baktığımızda, İngiliz hukukunda cezalandırıcı tazminatın amacı gerçek zararın yanında, zarar vereni cezalandırmak ve benzer davranışlar yapmasını önlemektir. Bu halde zarar görenin gerçek zararı aşan bir tazminat elde etmesini sağlamaktır<sup>299</sup>. Amerikan hukukundaki cezalandırıcı tazminatın gelişimi İngiliz hukukuna benzer bir yapıya sahiptir. Ancak Amerikan hukukunda cezai tazminatın tek bir tanımı bulunmamaktadır. Bahsi geçen bir tanım ise şu şekildedir; cezalandırıcı tazminat kişiyi veya tüzel kişiyi veya diğer kiraya verenleri gelecekte benzer davranışa girişmekten caydırmak veya cezalandırmak için kişiye veya tüzel kişiye verilen tazminattır<sup>300</sup>. Esasen cezalandırıcı tazminat Türk hukuk sistemine yabancı bir tazminattır. Bunun nedeni Türk hukuk sisteminde tazminatın cezalandırma amacı bulunmaması olarak ifade edilebilir. Ayrıca Türk hukukunda cezalandırma işlevine sahip yaptırımlar kamu hukukuna aittir ve cezalar kişilere değil devlete ödenmektedir<sup>301</sup>. Telafi tazminatında yalnızca verilen zararın telafi edilmesi gerekli iken cezalandırma amacı

---

<sup>297</sup> Türk hukukunda bu tazminatlar için genel bir kavram mevcut değildir. Bu kavram ceza tazminatı, cezalandırıcı tazminat, cezai tazminat şeklinde Türkçeye çevrilebilir. Bkz.: Özden Merhacı, **Karşılaştırmalı Hukukta Cezalandırıcı Tazminat (Punitive Damages)**, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2013, s. 75.

<sup>298</sup> Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 664. TBK m. 355'te düzenlenen tazminatın bir tür özel hukuk kökenli ceza olduğunu savunmaktadır. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 676. İnceoğlu'na göre hükümde bir medeni hukuk cezası öngörülmüştür. İnceoğlu, C.2., s. 422. TBK m. 355/f. 3'te yer alan tazminatın cezalandırıcı tazminat olduğu görüşü yönünde bkz.: Baş Süzel, **a.g.e.**, s. 168. TBK m. 355/f.3'de cezalandırıcı tazminattan bahsedilmiştir. Ancak dikkat edilmelidir ki bu hükümle düzenlenen cezalandırıcı tazminat Anglosakson sistemindeki ya da Amerikan hukuku gibi diğer hukuklardaki şekilde anlaşıldığı anlamda olmasa da amaçları bakımından benzerlik göstermektedir.

<sup>299</sup> Özden Merhacı, **a.g.e.**, s. 74.

<sup>300</sup> Gül, **a.g.e.**, s. 210.

<sup>301</sup> Başak Başoğlu, **Çevre Zararlarından Doğan Hukuki Sorumluluk**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2016, s. 346. Tespit edebildiğimiz kadarıyla, "punitive damages" ifadesi yerine "medeni ceza" veya "cezalandırıcı tazminat" ifadeleri de kullanılabilir. Bkz.:

taşımamaktadır. Cezalandırıcı tazminatta ise, telafi tazminatındaki gibi amaçlanan mağdurun zararını gidermek değil, failin hukuka aykırı davranışını cezalandırmaktır<sup>302</sup>. Esasen burada önemli olan zarar görenin zararı değil, zarar verenin eylemidir<sup>303</sup>. Kanunda düzenlenen bu tazminat örnekleri değerlendirilerek bu tazminatın genel özellikleri de belirlenebilecektir<sup>304</sup>.

Yukarıda da ifade edildiği gibi hukukumuzda tazminatın amacı zararı gidermek olsa da hukukumuzda ender olarak rastlanan bazı tazminat örneklerinde, mağdurun zararını aşacak şekilde istenebilecek tazminat düzenlemelerine yer verilmiştir<sup>305</sup>. Ancak bu düzenlemeler istisnadır ve kıyas veya boşluk doldurma amacıyla genişletilemeyecektir. Bunun nedeni özel hukukta cezalandırma düşüncesine uzun zamandır karşı olunmasıdır<sup>306</sup>. Örneğin TBK m. 530'da yer verilen ve özel hukukta cezalandırma işlevinin en belirgin olduğu düzenleme gerçek olmayan vekaletsiz iş görmedir<sup>307</sup>. Buna göre, iş sahibi gerçek olmayan vekaletsiz iş görmenin bulunduğu durumlarda iş görenin elde ettiği kazancı isteyebilecektir. İş sahibinin bu kazancı isteme hakkı, zararının bulunduğu ispat etmesine veya fakirleşmiş olmasına bağlı değildir<sup>308</sup>.

---

<sup>302</sup> M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. 2, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, s. 111.

<sup>303</sup> Başak Başoğlu, **a.g.e.**, s. 74.

<sup>304</sup> Bu özellikler medeni cezanın, medeni usul hukuku kurallarına göre yapılan bir yargılama sonucunda belirlenmesi, mağdura ödenmesi, telafi tazminatını aşması ve faili caydırma amacı taşımasıdır. Bkz.: Gül, **a.g.e.**, s.307.

<sup>305</sup> İş hukukunda düzenlenen haksız fesih ve kötüniyet tazminatı, icra inkâr ve kötüniyet tazminatı, Fikri ve Sanat Eserleri Kanunu m. 68'de düzenlenen üç misli telif bedeli (telif tazminatı), Rekabetin Korunması Hakkında Kanun m. 58'de düzenlenen üç misli tazminat örnek olarak gösterilebilir. Bir diğer örnek ise bkz.: Gül, **a.g.e.**, s. 356. Medeni hukuk cezası olarak adlandırılan bu durumlar kıyasen ve boşluk doldurma ile genişletilemeyecektir. Oğuzman, Öz, C.2, s. 114.

<sup>306</sup> Baş Süzel, **a.g.e.**, s. 160.

<sup>307</sup> Başoğlu, **a.g.e.**, s. 349.

<sup>308</sup> Azra Arkan Akbıyık, **Gerçek Olmayan Vekaletsiz İşgörme**, Alfa Yayınları, 1999, s. 48. EBK 414 kuralı, başkasına ait sayılan bir çıkarı kendi çıkarı için bencilce kullandığından bu halde adeta bir medeni hukuk cezası verildiği görüşü için bkz.: Rona Serozan, **İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme**, (Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan, Arpacı Borçlar Hukuku Genel Bölüm), C.3, Gözden Geçirilmiş 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2016, s. 324. Gümüş ise EBK m. 414'te düzenlenen kazanç devrini bir tür ekonomik ceza olarak yapılandırıldığı görüşündedir. Baş Süzel ise TBK m. 530 düzenlemesindeki tazminatın cezalandırıcı tazminat niteliğinde olmadığını, bu tazminatın özel hukuk cezası olduğunu savunmaktadır. Nitekim yazara göre menfaat devri yaptırımı cezalandırma amacı taşımakla birlikte cezalandırıcı tazminat ile aynı ağırlıkta cezalandırma amacı gütmeyiz. Bkz: Baş Süzel, **a.g.e.**, s. 170 vd.

Cezalandırıcı tazminatı amaçlarından ilki cezalandırmaktır. Diğer bir amacı ise caydırma yani gelecekte benzer davranışların önlenmesini amaçlamaktadır<sup>309</sup>. TBK m. 355 incelendiğinde her iki amacın da varlığı görülecektir. Nitekim kanun koyucu kiraya vereni cezalandırmak amacıyla ödenecek tazminatın en az bir yıllık kira bedelinden az olmayacağına hükmetmiştir. Ayrıca önleme amacı ile de kiraya verenler bakımından gelecekte benzer eylemleri yapmasının caydırılması mümkün olmaktadır. Sonuç olarak TBK m. 355/f. 3 hükmü ile hem cezalandırma hem de önleme amacının varlığı söz konusu olduğundan cezalandırıcı tazminattan bahsedilecektir<sup>310</sup>. Ayrıca ifade etmek gerekir ki daha önce de açıklandığı üzere 6570 sayılı Kanun döneminde m. 16'da düzenlenen yeniden kiralama yasağının ihlal edilmesi sonucunda verilen en az altı aylık hapis cezası ve sadece devlete ödenecek üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezasına hükmedilecek iken TBK m. 355'te yasağa aykırılık halinde kiracıya ödenecek en az bir yıllık tazminat öngörülmüştür. Bu halde de cezalandırıcı tazminatın bir özelliği olan mağdura ödenmesi TBK'de düzenlenmiş olmaktadır.

Doktrinde telafi niteliği taşımayan tazminatı ifade edebilmek için çeşitli terimler kullanılmaktadır. Örneğin “*Medeni ceza*”, “*özel hukuk cezası*”, “*medeni hukuk cezası*” “*borçlar hukuku alanında tazminat değil*”, “*kanunen varsayılan zarar*”, “*kanuni cezai şart*” gibi terimler İş Hukuku, İcra Hukuku, Borçlar Hukuku, Rekabet Hukuku gibi alanlarda kullanılmaktadır. Aslında bu terimlerin kullanılması ile amaçlanan, bu tazminatın Borçlar hukukunda düzenlenen telafi tazminat niteliğinde olmadığını ayırt edilmesidir<sup>311</sup>.

Doktrinde bir görüş de TBK m. 355' te düzenlenen tazminatı “*kanun tarafından öngörülen bir ceza koşulu*” olarak ifade etmiştir<sup>312</sup>. Kanaatimizce “kanun tarafından öngörülen bir ceza koşulu” tanımı aslında burada öngörülen tazminatın borçlar hukukundan düzenlenen ve telafi amacının taşıyan tazminatından

---

<sup>309</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz.: Özden Merhacı, **a.g.e.**, s. 91 vd.

<sup>310</sup> Yazar tarafından verilen Collier v. Burke davasındaki örnek olayda, kiraya veren çeşitli tamiratlar yapabilmek için kiracının odasını değiştirmiştir ancak tamirat bittikten sonra aynı odaya dönmesine izin vermeyen kiraya vereni mahkeme cezalandırıcı tazminata mahkûm etmiştir. Örnek için bkz.: Özden Merhacı, **a.g.e.**, s. 106-107.

<sup>311</sup> Gül, **a.g.e.**, s. 307.

<sup>312</sup> İnceoğlu, C.2, s. 422, Özdoğan/Oymak, **a.g.e.**, s.580.

farklı olduğunu belirtmek için kullanılmıştır. Zira burada Kanunda düzenlendiği anlamda bir ceza koşulundan bahsedilmeyecektir. Nitekim ceza koşulu, borçlunun alacaklıya karşı mevcut bir borcu hiç veya gereği gibi ifa etmemesi halinde ödemeyi üstlendiği, hukuki işlem ile belirlenmiş ekonomik değeri olan edimdir<sup>313</sup>. Ceza koşulunda sözleşmenin tarafları, sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde ceza miktarını serbestçe belirleyebileceklerdir. Ceza koşulu taraf iradelerine dayandığından kanunla ceza koşulunun düzenlenmesi mümkün olmayacaktır<sup>314</sup>. Bunun nedeni ceza koşulunun ifaya zorlama işlevi, bir nevi cezalandırma niteliği taşısa da ceza koşulu sözleşmeler hukukuna dahil olup, tarafların özgür iradesi ile kararlaştırılabilecektir<sup>315</sup>. Bir diğer anlatımla taraflar ceza koşulunu tamamen kendi iradeleri ile sözleşmenin bir parçası haline getirmişlerdir<sup>316</sup>. Bu nedenle yeniden kiralama yasağında kanunda düzenlenen tazminat, kanunda düzenlenen ceza koşulu olamayacaktır. Nitekim bu tanımlama ceza koşulunun özellikleri göz önüne alındığında da doğru bir tanımlama olmayacaktır.

Kanunda da ifade edildiği üzere, tazminatın hesaplanmasında son kira yılında ödenmiş kira bedeli esas alınacaktır. Kanunda öngörülen bir yıllık kira bedeli tazminatın en alt sınırıdır. Eğer kiracının zararı bu tazminat miktarından az olursa bu durumda sonuç değişmeyecek hâkim en alt sınır olan bir yıllık kira bedeline hükmedecektir<sup>317</sup>. Bu hüküm nisbi emredici olduğundan kiracının bu bedelden daha az bir zararı olsa dahi hâkim daha az bir tazminata hükmedemeyecektir. Bu tazminat Borçlar Kanunu'nda düzenlenen telafi tazminatı olmadığından, mağdurun zararını ispatlamasına gerek kalmasa dahi tazminat en az bir yıllık kira bedeli tutarında olacaktır. Kiracı daha düşük bir kira bedeli ile başka bir kira sözleşmesi yapmış olsa da bu tazminatı talep edebilecektir<sup>318</sup>. Kiracının bir yıllık kira bedelinden daha fazla bir zararın olması halindeki durum Kanunda düzenlenmemiştir. Bir görüşe göre bir

---

<sup>313</sup> Köksal Kocağa, **Türk Özel Hukukunda Cezai Şart**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003, s.33-34; Eren, s.1005.

<sup>314</sup> Eren, **a.g.e.**, s.1206.

<sup>315</sup> Özden Merhacı, **a.g.e.**, s. 167.

<sup>316</sup> Özden Merhacı, **a.g.e.**, s. 168.

<sup>317</sup> İnceoğlu, C.2., s 541.

<sup>318</sup> İnceoğlu, C.2, s. 421-422; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 217

yıllık kira bedelinden daha fazla bir zarara hükmedilebilmek için kiracının bundan daha fazla zararının meydana geldiğini ispatlaması gerekecektir<sup>319</sup>.

Doktrinde diğerk bir görüş ise hem TBK m. 355/f. 3'e dayanan cezalandırıcı tazminatı hem de ayrıca uğradığı zararını yığılmalı olarak talep edebileceği görüşündedir<sup>320</sup>. Cezalandırıcı tazminat ile Borçlar Kanun'unda düzenlenen telafi tazminatı farklı amaçlara hizmet ettiğinden her ikisinin de istenebilmesi kanaatimizce de mümkün olmalıdır<sup>321</sup>.

Kiraya veren, kiracıya öncelik hakkını kullandırmadan üçüncü bir kişi ile sözleşme yaparsa, üçüncü kişi ile yapılan bu sözleşme geçersiz olmayacak ancak bu durumda kiraya veren tazminat ödemekle yükümlü olacaktır. Zira TBK m. 355/f. 3'de tek yaptırım tazminat olarak düzenlenmiştir. Ayrıca taraflar arasında yapılan sözleşmenin nisbiliği ilkesi göz önüne alındığından kiraya verenin üçüncü kişi ile yapacağı sözleşmenin geçerli olduğu sonucuna varılabilir<sup>322</sup>. Diğerk bir ifade ile eski kiracı Kanunda düzenlenen talebini sadece kiraya verene karşı ileri sürebilecektir. TBK m. 355 hükmü kiraya verenin üçüncü bir kişi ile yaptığı sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyecektir. Nitekim bu hükümlle sadece kiraya verene tazminat yükümlülüğü öngörülmüştür.

---

<sup>319</sup> İnceoğlu, C.2, s. 422; Aydemir, **a.g.e.**, s. 422.

<sup>320</sup> Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 666; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 325.

<sup>321</sup> Başoğlu, **a.g.e.**, s. 74.

<sup>322</sup> Doğan, **a.g.e.**, s. 147; Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 328; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 676. Tazminat TBK m. 114/f. 2'de yapılan atıfla TBK m. 51/f. 'de düzenlenen haksız fiil hükümlerinin uygulanması sonucu eski kiracı ve kiraya veren arasında kiralanan taşınmaza yönelik bir kira ilişkisinin kurulması tazminat tipi olarak belirlenemeyecektir. Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 676; Yavuz, **a.g.e.**, s. 753.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİNDE KİRACININ DURUMU

#### I. 6306 Sayılı Kanun Bakımından Risk Tespiti Uygulamaları ve Yıkım

##### A. Genel Olarak

Çalışmamızın son bölümünde 6306 sayılı Kanun bakımından kiracıların durumu ve tahliyesi incelenecektir. Kentsel dönüşümde kira sözleşmelerinin sona ermesinin incelenmesi için öncelikle 6306 sayılı Kanunda düzenlenen riskli alanların ve yapıların tespiti, riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması gibi konuların da açıklanması gerekecektir. Zira riskli yapıların yıkılması ve kiracının tahliyesine giden süreçlerin ana hatlarıyla açıklanması konunun anlaşılması bakımından daha yararlı olacaktır. Örneğin, 6306 sayılı Kanun m. 5 ve Uygulama Yönetmeliği m. 8 hükümlerinde de düzenlendiği gibi yıkıma giden süreç riskli yapının tespiti ile başlayacaktır. Hükme göre, riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde bu yapıların yıkılması mümkün olabilecektir. O halde, binaların yıkılabilmesi için riskli olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir. Aşağıda ilk olarak riskli alan ve yapıların tespiti ardından yıkım ile birlikte, Kanunda düzenlenen diğer önemli hususlar da incelenecektir. Bu incelemeden sonra kiracıların tahliyesi hükümleri bakımından değerlendirme yapılacaktır. Uygulamada çoğunlukla riskli yapıların dönüşümü söz konusu olduğundan açıklamalarımızda riskli yapı hükümlerine daha geniş yer ayıracağız.

##### B. Riskli Alan ve Yapıların Tespiti

###### 1. Genel Olarak

Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, riskli alan ve yapıların tespiti bakımından birbirinden farklı hükümler öngörmüştür. 6306 sayılı Kanun m. 2 ve Uygulama Yönetmeliği m. 3'de riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle

can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan<sup>1</sup>, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı ifade eder<sup>2</sup>. Dolayısıyla riskli alan tespiti için maddede sayılanlar dışında ayrıca bir de Bakanlar Kurulu Kararı gerekecektir. Riskli alanlarda yapıların tek tek riskli olduğu tespiti yapılmasına gerek olmayacaktır. Nitekim kentsel dönüşümde her bir taşınmaz için ayrı ayrı riskli yapı tespiti yapılmadan, belirlenen alanlarda tüm taşınmazların kentsel dönüşüm uygulamasına tabi kılınması mümkündür<sup>3</sup>. Uygulama Yönetmeliği m. 5/b. 4'e göre, riskli alanın belirlenmesi için, alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri de riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilecektir. Böylece riskli alan tespit talebi taşınmaz malikleri tarafından da yapılabilir.

Riskli yapı ise riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı olarak tanımlanmıştır. Bir binanın riskli yapı olarak tespit edilmesi için binanın her an yıkılma tehlikesi içinde olması, yıkılmaya yüz tutması veya önemli ölçüde harap olması gerekmemektedir<sup>4</sup>. Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 1'e göre inşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilemeyecektir. Bu hükümle kötü niyetli kişilerin 6306 sayılı Kanun'un getirdiği muafiyet ve KDV istisnalarından faydalanmasının önüne geçilmek istenmiştir<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Riskli alanda, can veya mal kaybına yol açma riskinin bulunması dışında başka sebeplerde aranmıştır. Buna göre, planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması, altyapı ve üstyapılarda hasar meydana gelmiş olması hallerinde de riskli alan tespiti yapılabilir. Bu üç halde kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulmuş olması gerekmektedir.

<sup>2</sup> Riskli alanın tespiti özel bir önem arz ettiğinden ve Kanun'da birçok hukuki sonucu bulunduğundan söz konusu tespit in Bakanlar Kurulu tarafından yapılacağı düzenlenmiştir, Kurşat, **a.g.e.**, s. 17.

<sup>3</sup> Kurşat Yağcı, "Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapıtılmasında Aranacak Karar Nisabı", **Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları**, Ed. Tufan Ögüz, Baki İlkay Engin, C. 1, Eşya Hukuku, 20 Ekim 2016, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, İstanbul, 2017, s. 157.

<sup>4</sup> Yağcı, **a.g.e.**, s. 154

<sup>5</sup> Kiraz, **a.g.e.**, s. 5.

Uygulama Yönetmeliği m. 7'ye göre, riskli yapı tespiti, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. Kat mülkiyetine bağlı ya da üzerinde kat irtifakı kurulmuş ancak kat mülkiyetine geçememiş yapılarla yapı olarak kayıtlı ancak henüz iskân alamamış ve tapuda arsa olarak bulunan yapılar da riskli yapı olarak kabul edilecektir<sup>6</sup>. Riskli yapı tespiti, Yönetmelik Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir.

Riskli yapıların tespitinin nasıl yapılacağı 6306 sayılı Kanun m. 3/f. 1 ve Uygulama Yönetmeliği m. 7'de açıklanmıştır. Buna göre, riskli yapıların tespiti Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından<sup>7</sup>, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Buna göre risk tespiti masrafları malikler tarafından karşılanacaktır<sup>8</sup>.

Bir diğer durumda ise Bakanlık riskli yapı tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden de isteyebilir. Verilen süre içerisinde tespitler yaptırılmadığında, tespitler İdare veya Bakanlık tarafından yapılacak veya yaptırılacaktır<sup>9</sup>. Ancak Kanun veya Uygulama Yönetmeliği'nde verilecek sürenin ne kadar olduğuna dair açık bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>10</sup>. Düzenlenmeyen diğer

---

<sup>6</sup> Yeşim Beyazkılıç, **Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar**, Seçkin Yayıncılık, 2017, s. 45.

<sup>7</sup> Kanunda malik tarafından ifadesinin kullanılması yeterli olacaktır. Risk tespitini kanuni temsilcileri yaptırabilir hukuki anlamda söz konusu tespit zaten malik tarafından yapılmış olacaktır. Bkz.: Kurşat, **a.g.m.**, s. 22.

<sup>8</sup> Anayasa Mahkemesi 27.02.2014 tarihli E.2012/87 K.2014/41 sayılı kararı ile riskli yapı tespit masraflarının maliklere yükletilmesini Anayasa'ya aykırı bulmamıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığına göre Türkiye'de yaklaşık 19 milyon konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 2000 yılından sonra yapılan 5 milyon konut hariç tutulursa 14 milyon konutun afet riskli yönünden incelenmesi gerekecektir. Bunların hepsinin kamu kaynakları ile yapılması mümkün olmayacağından Kanun ve Yönetmelik bu konuda önceliği maliklere vermiştir, Suat Şimşek, **Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 49.

<sup>9</sup> Risk tespiti sözleşmesinin yapılması için Risk tespitini yapacak ilgili kurum ve kuruluşlarla İdare veya Bakanlık arasında yapılan sözleşmenin tarafları ve hukuki niteliğinin tespiti bakımından bkz. Kurşat, **a.g.e.**, s. 22-23.

<sup>10</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 36.

bir durum ise bu masrafların kim tarafından karşılanacağıdır. Bu durumda da masrafların malik tarafından karşılanacağı kabul edilmelidir<sup>11</sup>.

Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 4'e göre, riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, riskli yapı tespitinden sonra en geç on iş günü içinde Müdürlükçe tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Tapuda yapılan bu beyan hukuki olarak değerlendirilmelidir. Esasen beyanların bazıları üçüncü kişinin iyi niyetini bertaraf edebilirken, bazıları açıklayıcı nitelik taşır veya bir karine yaratabilir. Bu bildirimde ise yapının riskli olduğunun tespit kararının varlığı açıklanmış olup iyi niyet iddialarının da önüne geçilmiş olunur<sup>12</sup>. Yapılan bildirim açıklayıcı nitelikte olduğundan tapu sicilinin aleniyeti ilkesi gereğince sonradan aynı hak kazanan kişiler yapının riskli yapı niteliğinde olduğunu bilmedikleri iddiasında bulunamazlar<sup>13</sup>.

Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 6'ya göre, riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanunî temsilcilerince on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince yapıp yapılmadığı Müdürlükçe kontrol edilir. Riskli yapı tespitine itiraz hakkı yapı maliklerine tanınmıştır<sup>14</sup>. Bu durumda kiracıların herhangi bir itiraz hakkı bulunmamaktadır<sup>15</sup>. Ayrıca kiracının taşınmazın riskli olduğunun tespit edilmesi ve

---

<sup>11</sup> 6306 sayılı Kanun'un m. 3/f. 1, Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 tarih, E 2012/84, K.2014/41 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen hüküm ise şu şekildedir: "Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir". Görüldüğü üzere her ne kadar Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş olsa da tespitlerin Bakanlık veya İdare tarafından yapılması bakımından kanun koyucunun risk tespit masraflarının malikler tarafından karşılanacağı düşüncesinde olduğu görülecektir. Kurşat, **a.g.m.**, s. 23.

<sup>12</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 29.

<sup>13</sup> Makaracı Başak, Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 2600.

<sup>14</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 40.

<sup>15</sup> "... Olayda; taşınmaz mülkiyet bağı bulunanların, maliki olduğu taşınmaz üzerinde istedikleri tasarruf hakkına sahip oldukları hususu dikkate alındığında, dava konusu binanın, 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli yapı olarak tespit edilmesine karşı sadece taşınmazın malikince bizzat veya kanuni temsilcisi tarafından itiraz edilebileceği, davayı açan kiracıların ise böyle bir itiraz yetkisinin bulunmadığı anlaşıldığında, dava konusu binanın riskli yapı olarak tespit edilmesine karşı da dava açma ehliyetleri bulunmadığı sonucuna varılmaktadır. Danıştay. 14.Dairesi E. 2015/7502, K.2016/650. Karar için bkz.: Hüseyin Sezer, Yasin Bilgin, **Açıklamalı, İctihath Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi**, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s. 447 vd.; Şimşek, **a.g.e.**, s. 51.

yıkılmasına karar verilmesi üzerine yıkım kararının iptali istemiyle dava açma hakkı da bulunmamaktadır<sup>16</sup>.

## **2. 6306 Sayılı Kanun'a Göre Riskli Yapı Tespiti İsteminde Bulunabilecek Kişiler**

### **a. Tek Bir Yapı Maliki Olması Halinde Riskli Yapı Tespiti**

6306 sayılı Kanun m. 3 ve Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 2/b. a' ya göre riskli yapı tespitini öncelikle yapı maliki veya kanuni temsilcisi yaptırabilir. Tek bir kişinin yapının malikin olması durumunda riskli yapı başvurusunda herhangi bir tartışma olmayacaktır. Bu durumda malikin ya da kanuni temsilcilerin başvurusu yeterlidir. Ancak Kanunda yapı malikinin başvurabileceği söylendiğinden malik olmayan kişiler tespit için başvuru yapamayacaklardır. Örneğin kiracılar riskli yapı tespiti için başvuru yapamayacaklardır.

### **b. Paylı Mülkiyette Riskli Yapı Tespiti**

Paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyeti bakımından konu tartışılmalıdır. Zira 6306 sayılı Kanunda veya Uygulama Yönetmeliği'nde paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyetine sahip bulunan taşınmazlar veya kat mülkiyetine sahip taşınmazlar bakımından açık bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>17</sup>. Bu halde konu, genel hükümlere göre çözümlenmelidir. Bir görüşe göre, yapının riskli olup olmadığının tespiti, paylı mülkiyete konu taşınmazların korunması ile ilgili durum olarak kabul edileceğinden, MK. m. 693/f. 3 hükümlerine göre, paydaşların her biri bu korumayı sağlayabilmelidir. Bunun nedeni tek başına yapılacak riskli yapı talebinin mülkiyet

---

<sup>16</sup> "... Bu durumda taşınmazla mülkiyet bağı bulunanların, maliki oldukları taşınmaz üzerinde istedikleri tasarruf hakkına sahip oldukları hususu dikkate alındığında, dava konusu taşınmazın maliki tarafından söz konusu taşınmazın riskli yapı olduğu ve yıkılması gerektiğinden hareketle idareye başvuru yapılması sonrası yapının riskli yapı olarak tespit edilip kesinleşmesi ve yıkılmasına karar verilmesi üzerine söz konusu yıkım kararının iptali istemiyle bakılan davayı açan kiracının dava açma ehliyetinin bulunmadığı sonucuna varıldığından davanın esasının incelenmesine hukuken olanak bulunmamaktadır...", Danıştay. 14.Dairesi, 31.10.2014, E.2014/2332, K.2014/9067. Karar için bkz.: Sezer, Bilgin, **a.g.e.**, s. 442; İlgezdi, **a.g.e.**, s. 34.

<sup>17</sup> Şimşek, **a.g.e.**, s. 52. Uygulamada kat mülkiyeti rejiminde riskli yapının incelenmesine ilişkin olarak tek bir daire malikinin istemini yeterli gören uygulama 6306 sayılı Kanuna aykırıdır. Bkz.: Ergun Özsunay, **6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015, s. 46.

konusu şey üzerinde tasarruf yapıldığı anlamına gelmeyeceğidir. Riskli yapı tespitindeki amaç, yapının riskli olup olmadığının belirlenmesi ve ona göre tedbir alınmasıdır. Bundan dolayı, ilk aşamada, yapılacak bir yıkım söz konusu olmayacağından, paydaşlardan her biri riskli yapı tespit talebinde bulunabilmelidir<sup>18</sup>.

Bir diğer görüşe göre, riskli yapı tespiti olağanüstü tasarruf işlemidir. Bu durumda TMK m. 692'ye göre olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesinde bütün paydaşların kabulü gereklidir. Bu yüzden tek bir paydaşın riskli yapı tespit talebinde bulunması mümkün değildir. Bütün paydaşların oybirliği ile alınacağı karar ile riskli yapı tespiti talep edilebilecektir<sup>19</sup>. Kanaatimizce bu görüşte aslında kentsel dönüşüm uygulamalarındaki kötüye kullanımlar için dar yoruma gidilmek istenmiştir. Ancak katıldığımız görüş uyarınca MK. m. 693/f. 3'e kıyasen paydaşlardan her biri korumayı sağlayabilmek için risk tespitinin yapılması isteyebilmelidir. Uygulamada ise riskli yapı tespiti maliklerinden herhangi biri tarafından yapılabilmektedir.

### **c. Elbirliği Mülkiyetinde Riskli Yapı Tespiti**

Elbirliği mülkiyetinde, bir görüşe göre, riskli yapı tespitinin yapılması için MK m. 702/f. 2'ye göre maliklerin oybirliği ile karar alması gerekmektedir<sup>20</sup>. Bu halde riskli yapı tespiti oybirliğine dayanarak alınmalıdır. Diğer bir görüş ise, MK m. 702/f. 4 hükmü uyarınca elbirliği ortaklarından her birinin, korumayı sağlayabileceğini savunmaktadır. Dolayısıyla ortaklardan her biri riskli yapı

---

<sup>18</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 21.

<sup>19</sup> Yazarın bu görüşünü, kentsel dönüşüm uygulamalarının kötüye kullanılmasını engellemek için savunduğu görülmektedir. Bunun bir görünümü kat mülkiyetine sahip taşınmazlar bakımından olabilecektir. Örneğin kat maliklerinden biri intikam alma hırsıyla riskli yapı tespitinde bulunabilecek, kolayca yapının riskli olduğu tespit edilebilecek bundan sonra da ilkel ölçüde yapıları ile pazarlıklar yapılabilecektir. Bkz.: Özsunay, **Kentsel Dönüşüm**, s. 36 vd.

<sup>20</sup> Özsunay, **Kentsel Dönüşüm**, s. 41; Birden fazla yapı maliki olması durumunda her birinin riskli yapı tespiti isteyebileceği kabul edilmemelidir. Riskli yapı tespiti için yapı maliklerinin oybirliği bulunmalıdır. Çünkü paylı mülkiyet söz konusu ise taşınmazın tamamı üzerinde yapılacak tasarruflarda oybirliği aranır. Elbirliği mülkiyetinde aynı durum söz konusudur. Yapıda birlikte mülkiyet söz konusu ise riskli yapı tespiti için bütün maliklerin oy birliği ile karar almaları gerekir. Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 28; Özsunay, **Kentsel Dönüşüm**, s. 40.

tespitinde bulunabilecektir<sup>21</sup>. Uygulamada yukarıda da belirtildiği üzere herhangi bir malik tarafından riskli yapı tespitinin yapılması istenebilmektedir<sup>22</sup>.

#### **d. Kat Mülkiyetine Sahip Taşınmazlarda Riskli Yapı Tespiti**

6306 sayılı Kanun m. 3 ve Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 2' de riskli yapı tespitinin yapı malikleri tarafından isteneceği düzenlemiştir. Ancak Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde yapı malikinin tanımı yapılmamıştır. Bir görüşe göre, yapı maliki ile yapı üzerinde mülkiyet hakkı olan kişiler anlaşılmalıdır<sup>23</sup>. Paylı mülkiyet söz konusu olduğunda her bir paydaş veya kat mülkiyetine konu yapılarda her bir bağımsız bölüm maliki yapı maliki olarak düşünülebilmektedir. Ancak Özsunay bu konuda farklı bir değerlendirme yapmıştır. Özsunay'a göre, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda “*yapı maliki*” ve “*daire maliki*” (kat ve bağımsız bölüm maliki) birbirinden farklı kavramlardır<sup>24</sup>. KMK'ye göre “ana gayrimenkul” kat mülkiyetine konu alan taşınmazın bütününe; “ana yapı”, yalnız esas yapı kısmına; ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine “bağımsız bölüm”; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyete ise “kat mülkiyeti”; bu hakka sahip olanlara ise “kat maliki” veya “bağımsız bölüm maliki” denir. Ana gayrimenkulün “esas yapı” olan kısmı ise tüm daire maliklerine ait olup, paylı mülkiyete konu olmaktadır. Bundan dolayı, her bir daire malikinin talebi üzerine riskli yapı tespiti yapılması mümkün olmamalıdır. Bu durumda bir daire malikinin isteği ile riskli yapı tespiti yapılması Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Medeni Kanun'una aykırı olacaktır<sup>25</sup>. Bir diğer görüşe göre, kat mülkiyetine sahip taşınmazlarda risk tespiti her

---

<sup>21</sup> Kurşat, **a.g.e.**, s. 21.

<sup>22</sup> Muhittin Abacıoğlu, Ali Abacıoğlu, **Açıklamalı-İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Kanunu Ve İlgili Mevzuat**, Genişletilmiş 6. Baskı, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2015.

<sup>23</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 25.

<sup>24</sup> Özsunay, **Kentsel Dönüşüm**, s. 41.

<sup>25</sup> Kat mülkiyetinde riskli yapının tespit edilmesi ilişkin karar, kat malikleri kurulunun usulüne uygun yapılacak olan olağan ya da olağanüstü toplantısında alınmalıdır. Özsunay, **Kentsel Dönüşüm**, s. 42; Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yapının tamamını ilgilendiren tasarruflar oybirliği ile alınabilir. Ancak uygulama aksi yönde gelişmiştir. Uygulamada tek bir bağımsız bölüm maliki de riskli yapı tespitini talep edebilmektedir. Bkz.: Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 30.

bir bağımsız bölüm maliki tarafından yapılabilecektir<sup>26</sup>. Nitekim Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi internet sitesinde de birden fazla malik bulunan yapılarda tek bir malikin başvurusu yeterli görülmüştür<sup>27</sup>. Kanaatimizce her bir kat maliki riskli yapı tespiti yaptırabilecektir. Ancak kanunda yapı maliki ifadesi yerine her bir kat malikinin veya bağımsız bölüm maliki ifadesinin kullanılması daha uygun olurdu. Zira düzenlemelerde sanki yapı maliki ifadesinden yapının tek bir maliki olduğunu ve tespitinin sadece bu malik tarafından yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Uygulama Yönetmeliği'nde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunmayan ancak arazi üzerinde yapının bulunması durumunda özel bir düzenlemeye yer verilmiştir. Uygulama Yönetmeliği m. 7'ye göre, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır. Bu durumda paylı mülkiyet söz konusudur. Ancak yapı paydaşların tamamı tarafından yapılmamıştır. Bu halde riskli yapı tespiti yapıyı yaptıran paydaş tarafından talep edilebilecektir<sup>28</sup>.

### **C. Riskli Yapının Yıkımı ve Tahliyesi**

Riskli yapıların yıkımı 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde açıklanmıştır. Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'ne göre, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra İdare, altmış günden az olmayan bir süre vererek riskli yapının yıkılmasını maliklerden isteyecektir. Eğer bu sürede yıkım gerçekleşmezse otuz günden az olmak<sup>29</sup> üzere ek süre de verilebilecektir. Riskli olduğu tespit edilen yapıda yıkım süreci İdare tarafından yapı üzerindeki maliklere yapılacak tebligat ile

---

<sup>26</sup> Şimşek, **a.g.e.**, s. 53.

<sup>27</sup> <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sss> (çevrimiçi), 22.09.2017.

<sup>28</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 20.

<sup>29</sup> Bu hükümde otuz günden az olmak üzere şeklindeki cümlenin “olmamak üzere” şeklinde anlaşılması hem dilbilgisi kurallarına hem de kanun amacına ve mantığına daha uygundur. Bu cümle büyük olasılıkla sehven bu şekilde kullanılmıştır görüşü için bkz.: Ergün Özsunay, “Kentsel Dönüşüme İlişkin 6306 Sayılı Kanunun Yanlış Ve Amacından Sapıtılarak Uygulanması Ve Kötüye Kullanılması”, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Ve Uygulamaları**, Ed. Hakan Tokbaş, Fehmi Üçışık, Ankara, Bilge Yayınevi, 2016, s. 102.

başlayacaktır<sup>30</sup>. Ancak dikkat edilmesi gerekir ki Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 2/b.a'ya göre, maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananların tahliyesi için, malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir. Malik tarafından yapılan tebligat herhangi bir şekle tabi değildir<sup>31</sup>. Malik tarafından, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim İdarece yapılacaktır. İdare tarafından yapılacak bildirim 27.10.2016 tarih ve 29870 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile getirilmiş bir düzenlemedir. Böylece eğer malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tebligat yapmaz ise tebligat İdare tarafından yapılabilecektir<sup>32</sup>. Bu hükümde maliklerin, kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerine bildirim yapmaması halinde, bildirim İdare tarafından yapılacağı önemli bir husustur. Zira yapılacak bildirimle kiracıların bundan haberdar olması sağlanacaktır. İdare tarafından yapılacak bildirim hangi süre içerisinde yapılacağı ise Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilmemiştir.

Yapı malikleri Kanunda verilen altmış ve otuz günlük süreleri beklemeden de yıkım ruhsatı alıp yapıyı yıktırabileceklerdir. Ancak yıkım ruhsatının alınabilmesi için riskli yapının tahliye edildiğinin, elektrik, su ve doğalgaz gibi hizmetlerin kapatıldığı kurumlardan alınan belgeler tarafından tespit edildiğinin, yıkım sorumlusu olarak fenni mesulün belirlenmesine ilişkin şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu halde, altmış ve otuz günlük süreler beklenmeksizin de riskli binanın yıkımı için ruhsat alınabilme imkânı kanun tarafından getirilmiştir.

Yıkım yapı malikleri tarafından gerçekleştirilirse yıkım masraflarına yapı malikleri katlanacaktır<sup>33</sup>. Eğer maliklerin rızası ile riskli yapının yüklenici tarafından

---

<sup>30</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 52.

<sup>31</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 55.

<sup>32</sup> Eğer yapı maliki söz konusu bildirim yapmaz ise bu durumda kiracı kira sözleşmesine dayanarak yapı malikinin sorumluluğuna dayanabilecektir, Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 55.

<sup>33</sup> Yıkım malikin lehine olacağından yıkım masraflarına malikin katlanmasını beklemek doğaldır. Kurşat, **a.g.m.**, s. 32.

yıkımı söz konusu ise yapılacak anlaşmaya göre yıkım masraflarına yüklenicinin katlanması da söz konusu olabilir<sup>34</sup>.

Yönetmelik m. 8/f. 2/b. c' ye göre yapılan kontrol sonrasında yıkım malikler tarafından altmış günlük süre içerisinde gerçekleştirilmezse yapı maliklerine otuz günden az olmak üzere ek süre verilir. Otuz günden az olmak üzere verilen sürede de yıkım gerçekleşmezse yapıya ilişkin su, doğalgaz hizmetleri verilmeyecek, verilen hizmetler durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenecektir. Bu düzenleme ile İdarenin talebi halinde ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetleri durdurması zorunlu tutulmuştur<sup>35</sup>.

Yönetmelik m.8, f.6'ya göre;

*Müdürlük veya yetki devri yapılması durumunda İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yukarıdaki fıkralara göre yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıktırma işleminin masrafı maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir.*

Yukarıda sayılan durumlarda da yıktırılmayan yapı söz konusu olursa bu durumda yıkım Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılacak veya yıktırılacaktır. Eğer yıkım Bakanlık veya İdare tarafından gerçekleştirilirse yıkım masraflarından malikler hisseleri oranında sorumlu olacaklardır.

---

<sup>34</sup> Üstün, **a.g.e.**, s. 151. Uygulamada kentsel dönüşüm sürecinin başındayken bir inşaat firması ile anlaşılmakta ve yıkım masraflarına da inşaat firması katlanmaktadır.

<sup>35</sup> Kanuna uygun hareket eden İdare'nin faaliyetleri neticesinde meydana gelebilecek zararların tazmin edilip edilemeyeceği ve edilecekse nasıl tazmin edileceği problemi ile karşılaşılabilir. Eğer İdare'nin kusurlu ya da kusursuz sorumluluk ilkelerine başvurulamıyor ve bu nedenle tazmin edilemeyen ancak Mahkemesi tarafından iptal edilmesi halinde tazminat hukuku bakımından sonuçları açısından bkz.: Yasin Yerebatmaz, "İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a İlişkin Değerlendirme", **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin, 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2015, s. 431. vd.

## 1. Yapının Yıkımı Yerine Güçlendirmesi

25.07.2014 tarihinde Resmî Gazetede yayınlanan Uygulama Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmeliği<sup>36</sup>'nin 8. maddesi değiştirilmiş ve yapı maliklerine riskli yapının yıkımı yerine güçlendirilme imkânı da tanınmıştır. Bu hükümle riskli olduğu tespit edilen yapının deprem risklerine karşı korunması için yıkımının düzenlemesi dışında getirilen bir diğer imkân ise binanın güçlendirilmesidir. Zira binanın güçlendirilmesi halinde de depreme karşı korunması sağlanabilecektir. Ayrıca güçlendirme seçeneğinde, gelişen teknoloji sayesinde kişiler binalarını tahliye etmeden de binaların güçlendirme imkânı mümkündür<sup>37</sup>.

Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 5 hükmünde, güçlendirme kararının alınabilmesi için KMK m. 19/f. 2 hükmüne atıf yapmıştır. Aslında KMK m. 19/ f. 2 hükmü ile 1999 depremi sonrasında, yapıların depreme dayanıklı hale getirilebilmesi için oybirliği<sup>38</sup> yerine *beşte dört* çoğunlukla karar alınması sağlanmıştır. Diğer bir anlatıyla, beşte dört çoğunluk, 1999 depremi sonrasında yapılarını güçlendirmek isteyen kat maliklerinin yaşadıkları zorluklar ve çektikleri sıkıntıların giderilebilmesi için getirilen kolaylaştırıcı bir düzenlemedir<sup>39</sup>. Yapının güçlendirilmesine rıza göstermek ise tamamen malikin takdirinde olacaktır. Eğer bir malik, güçlendirmeye muvafakat vermiyorsa, hâkim kat malikinin iradesi yerine geçip, muvafakat vermiş sayılmasına hükmedemeyecektir<sup>40</sup>.

Yönetmelikte düzenlendiği üzere güçlendirme kararı alınabilmesi için öncelikle sayılan şartların gerçekleşmesi gerekmektedir:

1.Güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi yani binanın güçlendirmeye uygun olup olmadığının tespit edilmesi gerekir.

---

<sup>36</sup> R.G. 25.07.2014, S. 29071.

<sup>37</sup> Şenol Saltık, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2017, s. 69.

<sup>38</sup> KMK m. 19/f. 2' de yapılan değişiklikten önce de Yargıtay anayapının olası bir depreme karşı güçlendirilmesi gerektiği durumlarda, gereken güçlendirme ve iyileştirmenin yapılması için bütün kat maliklerin rızasının gerekmeyeceğine dair kararlar vermektedir.

<sup>39</sup> Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti Kanunu**, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 346.

<sup>40</sup> Yarg. 18 HD., T. 12.07.2005, E. 2005/7473, K. 2005/5037 "...Ancak, onarım ve güçlendirme amaçlı bu değişikliğe rıza gösterip göstermemek tamamıyla kat malikinin takdirinde ve yasa ile kendisine tanınmış bir hak olup, yapılacak iş tüm kat maliklerinin yararına da olsa muvafakat vermeyen kat maliki bunun için zorlanamayacağı gibi bu şekilde özgür iradesi ile ortaya koyduğu tavır, hakkın kötüye kullanılması olarak da nitelendirilemez. Bu bakımdan, hâkimin davalı kat maliklerinin iradesinin yerine geçip, yapılacak değişikliğe muvafakat vermiş sayılmasına karar vermesine yasal olanak yoktur..." (www.kazancı.com).

2.Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/f. 2' de ifade edilen şekilde güçlendirme kararı alınması.

3.Güçlendirme projesinin hazırlanması.

4.İmar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması.

5. Yönetmelik m. 8/f. 2 'de düzenlendiği üzere yıkım için süre verilmişse bu sürenin dolmamış olması gerekir.

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19'a göre kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış boya ve badana yaptıramaz. Buna göre güçlendirme kararında aranan çoğunluk kural olarak beşte dört<sup>41</sup> olacaktır. Ancak güçlendirmenin zorunlu olduğu, mahkemece tespit edilmiş ise kat maliklerinin rızası aranmayacaktır<sup>42</sup>. Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun'a göre aynı husus 6306 kentsel dönüşümde de uygulanmalıdır. Buna göre tek bir kat maliki mahkemedeki güçlendirmenin zorunlu olduğu tespit ettirir ise mahkeme kararı ile hem güçlendirmenin mümkün olduğu tespit edilecek hem de Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre karar alınması gerekmeyecektir. Güçlendirme projesi usulüne uygun olarak hazırlandıktan sonra ruhsat için gerekli evraklarla İdareye başvurulacaktır. İdarenin bu hususta herhangi bir takdir yetkisi de olmayacaktır<sup>43</sup>. KMK m. 19/ f. 2 düzenlemesinde güçlendirmenin zorunlu olduğu mahkemece tespit edilmiş ise kat maliklerinin rızası aranmayacağını ifade edilmiştir. Kanaatimizce riskli yapının, Bakanlık tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar tarafından tespit edilmiş olması zaten yıkılmasını veya güçlendirilmesini gerekli kılacağını tespit edilmiş olması anlamına gelecektir. Ancak Kanunda mahkeme kararı arandığından beşte dört

---

<sup>41</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu'nda aranan beşte dört çoğunluk, 6306 sayılı Kanunda yeniden yapım aşamasında düzenlenen üçte iki çoğunluktan daha fazla bir oran öngörür. Dolayısıyla bu durumda aranan çoğunluk bakımından bir terslik söz konusu olduğu düşünülebilir. Bir görüşe göre, iki kanun arasında karar yeter sayısı bakımından yapılacak karşılaştırma güçlendirme ile yıkım kararı arasında düşünülmelidir. Zira 6306 sayılı Kanunda yıkıma giden süreç için riskli yapı tespiti yapılması gerekir ve bu tespiti kat mülkiyetinde tek bir kat maliki yapabilecektir. Riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra ise binanın yıkılması için üçte iki çoğunlukla karar alınmasa bile bina İdare tarafından yıkılacaktır. Bkz.: Ayşe Denizhan, "6306 Sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın, Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İnceleme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S. 14, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 36.

<sup>42</sup> Yarg. 18.HD., T. 12.05.2016, E. 2015/10604, K. 2016/7804, (www.kazancı.com)

<sup>43</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 49.

çoğunluğu sağlayamayan maliklerin, mahkeme kararı ile güçlendirmenin zorunlu olduğunu tespit ettirmeleri gerekecektir<sup>44</sup>.

## **2. Yıkıma Konu Yapının Malikler Tarafından Yeniden Değerlendirilmesi İçin Gerekli Çoğunluk**

Kat Mülkiyeti Kanunu m. 44' e göre;

*"Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24'üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:*

*a) Kat malikleri kurulunun buna **oybirliğiyle karar vermesi**;*

*b) Anagayrimenkulün bu inşaatın sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi;*

*c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14'üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13' üncü madde hükmüne göre bağlantı sağlanması;*

*Şarttır".*

Bu halde Kanunda gayrimenkulün üstüne kat ilavesi yapılabilmesi için oybirliği aranmışken, binanın yıkılıp tekrar yapılması söz konusu olduğunda da evleviyetle oybirliği aranacağı söylenebilir. Ayrıca kat irtifakı kurulmamış veya kat mülkiyeti tapusu olmayan, arsa payı tapularına sahip maliklerin durumları ise Medeni Kanun hükümlerine göre değerlendirmelidir<sup>45</sup>. Buna göre MK m. 692/ f. 1 düzenlemesinde paylı malın tamamı üzerindeki tasarruf işlemleri veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işleri oybirliği ile aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlı olacaktır. Ayrıca TBK m. 702/ f. 2'de de elbirliği mülkiyetinde tüm ortakların birlikte hareket etmesi kuralı mevcut olacaktır. Hem Kat Mülkiyeti Kanunu hem de Medeni Kanun hükümlerine göre binanın yıkılıp tekrar yapılması için oybirliği aranacaktır.

<sup>44</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 42.

<sup>45</sup> Öngören, **a.g.e.**, s. 41.

6306 sayılı Kanun m. 6' ve Uygulama Yönetmeliği m. 15'e göre, depremde yıkılma ya da ağır hasar görme riski taşıyan yapıların yanı sıra, eskiyen, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yıkılması söz konusu ise yıkım sonrası boş kalan arazi ya da arsayı nasıl değerlendirecekleri maliklerin alacağı karara bırakılmıştır. Buna göre oybirliğinin sağlanamadığı hallerde, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az *üçte iki çoğunluğu* ile kentsel dönüşüme katılma olanağı getirilmiştir<sup>46</sup>.

Kanun m. 6 ve Uygulama Yönetmeliği m. 15'e göre riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilmesini aramıştır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az *üçte iki çoğunluğu* ile karar verilecektir. Kanunda "diğer usullerle" ibaresinden sayılan durumların tahdidi değil tadadi olduğu kabul edilmelidir<sup>47</sup>. Ancak önemle belirtilmelidir ki yukarıda belirtildiği gibi maliklerin alacağı kararlarda, 6306 sayılı Kanunda düzenlenen kamulaştırma vb. sebeplerle mülkiyet hakkının kamusal emredici mevzuattan (İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu) doğan istisnaları saklı olacaktır.

Hükümde oybirliğinin sağlanamadığı hallerde "hisseleri oranında paydaşların en az *üçte iki çoğunluğu*" ifadesi ile kanun koyucunun neyi ifade etmek istediği esasen tam olarak anlaşılmamaktadır. Zira Kanunda hem hisse kelimesine yer verilmiş hem de paydaşlardan bahsedilmiştir. Bu durumda tartışılan nokta Kanunda sadece *üçte iki arsa payı çoğunluğunun* mu yoksa *arsa payı çoğunluğu* ile birlikte paydaşların *üçte iki sayıca çoğunluğu* gibi nitelikli bir çoğunluğun mu aranacağıdır.

---

<sup>46</sup> Gürsel Öngören, "Eskiyen, Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Apartman ve Sitelerde Yeniden İnşaat (Yenileme) Süreci ve İlgili Yasal Düzenlemeler", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları**, S. 7, 2013, s. 25-38. Üçte iki çoğunluğa örnek vermek gerekirse, 6 bağımsız bölüm ve 60 arsa payı var ise, 6 malikin üçte ikisinin oluşturduğu 4 malikin onayı değil, 60 arsa payının üçte ikinin oluşturduğu 40 arsa payı ile karar alınması gerekmektedir. Üçte iki çoğunluk kat maliklerini değil taşınmazda bulunan arsa paylarını ifade edeceği yönünde görüş için bkz.: Kiraz, **a.g.e.**, s. 28.

<sup>47</sup> Yağcı, **a.g.m.**, s. 180.

Bir görüşe göre Medeni Kanun'da nitelikli çoğunluk aranan hallerde hem pay hem de paydaş çoğunluğu aranmaktadır. Örneğin önemli yönetim işlerinde MK m. 691/f.1 hükmü gereğince pay ve paydaş çoğunluğu aranmaktadır. Kentsel dönüşüm bakımından ise düzenlemelerde paydaşların ez az üçte iki çoğunluğundan düzenlemesinden sanki paydaş çoğunluğunun yeterli olacağı izlenimi uyandırır da "sahip olduğu hisseleri ifadesinden pay çoğunluğunun da aranması gerektiği savunulmaktadır. Bu halde sahip olduğu hisseleri oranında paydaş çoğunluğu ifadesi sadece paydaş çoğunluğu olarak yorumlanamaz. Böylece çoğunluğun hesabı bakımından Medeni Kanun'dan ayrılmanın bir gereği olmayacaktır<sup>48</sup>. Diğer bir görüş de hükmün yalnızca kişi çoğunluğu olarak değerlendirilemeyeceğini savunmuştur. Ancak bu görüş söz konusu ifadenin hem lafzı yorum hem de amaca göre yorum ilkeleriyle değerlendirildiğinde aranacak çoğunluğun sadece üçte iki arsa payı çoğunluğu olduğunu ifade etmektedir. Hüküm lafzı yorum bakımından değerlendirildiğinde paydaşların üçte iki çoğunluğunun hisseleri oranında olacağı ifade edilmiştir. Dolayısıyla bu ifadeden hem hisse oranında hem de sayıca üçte iki çoğunluğun aranmayacağı ifade edilebilir. Hüküm amaca göre yoruma göre değerlendirildiğinde ise aynı şekilde sadece üçte iki hisse çoğunluğu aranması gerektiği anlaşılmaktadır. Zira pay yanı sıra paydaş çoğunluğu arandığı görüşü, nisabı ağırlaştıracağından kentsel dönüşümü de güçleştirici bir yorum olacaktır<sup>49</sup>. Kanaatimizce 6306 sayılı Kanun'un amacında Medeni Kanun'daki gibi pay ve paydaş çoğunluğunu sağlanması aranmamıştır, bu bağlamda üçte iki arsa payı çoğunluğunun yeterli olacağını düşünülebilir. Ancak bu durum Medeni Kanun hükümlerine aykırılık oluşturacaktır. Sonuç olarak hisselerinin üçte ikiden büyük çoğunluğunu oluşturursa da yalnız bir malikin karar alamayacağını, dolayısıyla aranması gerekenin Medeni Kanun hükümlerine uygun olarak pay ve paydaş çoğunluğu olduğunu savunmaktayız.

Böylece Kanun öncelikle oybirliğinin sağlanması ve tüm maliklerin alınacak karardan haberdar olmasını aramıştır. Ancak oybirliği sağlanamasa da üçte iki çoğunluk ile karar verilebilmesine olanak tanımıştır<sup>50</sup>. Bu bağlamda 6306 sayılı

---

<sup>48</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 53; Makaracı Başak, Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 2602.

<sup>49</sup> Yağcı, **a.g.m.**, s. 172-173.

<sup>50</sup> Üstün, **a.g.e.**, s. 162.

Kanun, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanun'daki düzenlemelerden ayrılan önemli bir farklılık getirmiştir<sup>51</sup>.

Kanun sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların üçte iki ile karar alması düzenlemesini getirmiştir ancak bu husus tartışmalara da sebebiyet vermiştir. 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesi 14.04.2016 tarih sayılı 6704 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. Değişiklikten önceki hükümde “*yapının yıkılması*” ve kat mülkiyeti veya kat irtifakının müşterek mülkiyete dönüştürülmesinden sonra maliklerin üçte iki çoğunluk ile alacakları kararla yapacakları işlemler düzenlenmişti. Dolayısıyla doktrinde tartışılan nokta 6306 sayılı Kanunda getirilen üçte çoğunluk kararının yalnızca üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlar bakımından mı uygulanacağı yoksa henüz yıkılmamış yapılarda da alınacak yeniden yaptırma kararları ve bunlara dayalı yapılacak işlemler bakımından da üçte iki çoğunluğun geçerli olup olmayacağıydı. Bu durumda Yargıtay<sup>52</sup> yapı yıkılmadan kat mülkiyetinin müşterek mülkiyete dönüştürülmediği hallerde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 45 hükümlerine göre, oy birliği ile karar almasını kabul edilmişti. Yargıtay'ın bu görüşünün aksine doktrinde 6306 sayılı Kanun'un lafzına bağlı kalınmadan ve Kanun'un temel amacı dikkate alınarak üçte iki çoğunluğun henüz yıkılmamış yapılarda da uygulanması görüşü savunulmuştur<sup>53</sup>. Ancak 6306 sayılı Kanun 6. maddesinin 7. cümlesinde 14.04.2016 tarihinde değişiklik yapılmış ve hükme “*riskli yapılar yıktırılmadan önce*” ibaresi eklenmiştir. Artık riskli bina yıkılmadan da en az üçte iki çoğunluk ile karar alınabilecektir. Fakat kanun koyucu bu değişikliği yaparken maalesef riskli yapılar yıktırıldıktan sonra hangi nisabın aranacağı konusunda düzenleme yapmamıştır. Kanaatimizce kanun koyucu bu eklemeyi “*riskli yapılar yıkılmadan önce de*” şeklinde yapsaydı daha anlaşılır bir

---

<sup>51</sup> Riskli olduğu tespit edilen yapının yeniden inşa edilmesi konusunda maliklerin oybirliği ile sağlanamazsa, en az üçte iki çoğunluk ile karar alınabilir. Kat maliklerinin bu konuda en az üçte iki ile karar alabilmesi için binanın yıkılması gerekmeyecek, riskli yapı tespit kararı kesinleştikten sonraki her aşamada karar alınabilir. Saltık, **a.g.e.**, s. 80. 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesi 14.04.2016 tarihinde değiştirilmiştir. Buna göre Kanun m.6/ c. 7'ye “riskli yapılar yıktırılmadan önce” ifadesi eklenmiştir.

<sup>52</sup> Yargıtay 18. HD. T. 4.11.2015, E. 2015/1797, K. 2015/15821; Yarg. 18 HD. T. 26.11.2015, E. 2015/2026, K. 2015/17243; Yarg. 18 HD. T. 31.03.2016, E. 2016/3352, K. 2016/5487, (www.kazancı.com)

<sup>53</sup> Çetiner, **a.g.m.**, s. 233 vd.

anlatım söz konusu olurdu<sup>54</sup>. Nitekim biz kanun koyucunun bu değişikliği yapmasındaki amacının hem yapılar yıkılmadan önce hem de yapılar yıkıldıktan sonra üçte iki çoğunluk olmasını istediğini anlıyoruz.

6306 sayılı Kanun sayılan işlemler bakımından getirilen üçte iki çoğunluk üzerinde tartışılabilir fakat Kanun'un genel amacına bakarsak yerinde bir düzenleme olduğu da söylenebilir. Zira Kanun'da hızlı işleyen bir süreçten bahsedilecektir ve bu süreçte bir ya da birkaç paydaşın karşı çıkması ile sürecin önü kapanmamış olacaktır. Ancak esas önemli olan husus çoğunluğa katılmayan paydaşların durumudur. Kanundaki düzenlemeye göre karara katılmayan paydaşların payları Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek üçte iki çoğunluğu oluşturan paydaşlara açık artırma ile satılmakta, eğer bu gerçekleşmezse değeri Bakanlıkça ödenip Hazine adına tescil edilmektedir<sup>55</sup>. İşte bu durumda çoğunluğa uymayan paydaşların paylarının ellerinden alınması ve artık mülkiyet haklarını kaybetmeleri söz konusu olmaktadır. Oysa halkın alışık olduğu bir yerleşim alanından çıkartılıp başka bir yerde yerleşmeye zorunlu tutulması kabul edilebilir olmayacaktır<sup>56</sup>. Buna duruma ek olarak söylenebilecek bir diğer husus da normalde bir kişi topluluğunda karar alınması halinde, alınan kararın, karara katılmayan kişileri de bağlayıcı nitelikte olmasıdır. Ancak bu Kanunda getirilen düzenleme ile karara katılmayan kişilerin o topluluğun dışına itilmesi söz konusudur. Dolayısıyla bu Kanunla getirilen normalin dışında, alışık olunmayan ve yeni bir durum olarak belirtilebilir<sup>57</sup>. Sonuç olarak Anayasa m. 5 hükmü gereği, kamu yararı ile mülkiyet hakkının sınırlandırılabilmesi mümkündür ancak bu sınırlama yapılırken dahi kişilerin mülkiyet hakkı elden geldiğince korunarak, halkın da projeye katılımının sağlanması mümkün kılınmalıdır<sup>58</sup>.

---

<sup>54</sup> Aynı görüşte bkz.: Yağcı, **a.g.m.**, s. 136.

<sup>55</sup> Uygulama Yönetmeliği m. 15/ f. 6'sine göre, arsa payları üçte iki çoğunluk ya da Bakanlık tarafından satın alınan kişilere Bakanlıkça uygun bulunması halinde, binanın yeniden yapılması halinde Uygulama Yönetmeliği m. 14'e göre konut verilmesi mümkündür. Ayrıca eğer Kanunda aranan üçte iki çoğunluğuna hiç ulaşılmazsa acele kamulaştırma yoluna başvurulacak taşınmazın Hazine adına tescili de istenebilecektir.

<sup>56</sup> Doru, **a.g.m.**, 283

<sup>57</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 53

<sup>58</sup> Doru, **a.g.m.**, 284. Ancak üçte iki karara katılmayanların mülkiyet haklarına yapılan bu müdahale AHİM kriterleri açısından değerlendirdiğinde bunun Kanunda öngörülmesi ve hukuka uygun olduğu ifade edilebilir. Yazar vermiş olduğu Litgow-Birleşik Krallık davasında mahkeme kararından bahsetmiş ve bu karara göre meşru bir amaç olarak kamu yararı şartı, mülkiyete el koyma işleminin saiki ve haklılığı ile ilgili olduğu konusunda bir tereddüt bulunmayacağını savunmuştur. Karşı görüş için bkz.: Adem Avcı, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

## II. 6306 Sayılı Kanun Hükümlerinin Kira Sözleşmesine Olan Etkisi

### A. Riskli Yapı Tespitinin Kira Sözleşmesine Etkisi

Yukarıda riskli yapı tespiti ve bu tespit sonrasında binanın yıkımından bahsedilmiştir. Ancak yapının riski olduğunun tespiti bazı durumlarda kira sözleşmeleri bakımından çeşitli sorunlar yaratabilir. Yapının riskli olduğunun, binada kiracı bulunması ve kira ilişkisi devam ederken ortaya çıkması mümkün olabilir ya da binanın riskli olduğu tespit edildikten sonra kiraya veren bunu gizleyerek kiracı ile bir sözleşme akdetmiş olabilir. Aşağıda bu durumlarda riskli yapı tespitinin yapılması kira sözleşmeleri bakımından değerlendirilecektir.

Riskli yapı tespitinin yapılmış olması ancak kiraya verenin bu bilerek ve gizleyerek kiracı ile kira sözleşmesi kurması halindeki durum değerlendirilmelidir. Kiraya veren riskli yapı kararı alındığını bildiği halde taşınmazı kiraya vermiş ve bunu kiracıdan gizlemiş ise bu durumda kiraya verenin aldatması söz konusu olabilir. Aldatma eylemi, aktif veya pasif bir şekilde yapılabilir. Pasif bir davranışla yapılması, aldatanın, bazı hususları dürüstlük kuralına göre açıklaması gerekirken kasten gizlemesi halinde de mümkün olacaktır<sup>59</sup>. Bunun nedeni sözleşme

---

Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması,” Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2015, s. 325 vd. Çoğunluğa katılmayan paydaşların mülkiyet hakkını kaybetmeleri hakkaniyete uygun olmayacaktır. Nitekim devletin yetkili makamlarının yeterli kontrolleri yapmaması sonucu, devlet tarafından verilen ruhsata güvenerek çürük olan binaları alan kişilerin, bu binaların yıkılmasından doğan neticelere katlanamaması gerekir. Nitekim AHİM kararlarına göre devletin hatalı ve kusurlu olmasının sonuçları vatandaşa yükletilemez. Görüş ve AHİM kararları için bkz.: Nihat Kandoğlu, **Kentsel Dönüşüm**, 2016, s. 361.

<sup>59</sup> Susmanın aldatma sayılabilmesinin dayanağı ya "açık bir kanun hükmü" veya "tarafklar arasındaki sözleşme" ya da "dürüstlük kuralıdır". Zekeriya Kurşat, **Borçlar Hukuku Alanında Hile Kavramı**, İstanbul, Kazancı Kitabevi, 2003, s. 53; Eren, **a.g.e.**, s. 414; Oğuzman, Öz, C.1, s. 110; Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku, Genel Hükümler**, Genişletilmiş 20. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2013, s. 218. Açıklama yükümlülüğüne ihlali halinde ortaya çıkan culpa in contrahendo sorumluluğunda, kimi durumlarda aynı zamanda aldatmanın şartları da gerçekleşebilecektir. Hileli davranışın kast ile gerçekleşmesi gerekmektedir. Karşı tarafın hileli davranışı ile karşı tarafın hataya düşeceği bilmesi ve bunu istemesi gerekmektedir. Ancak culpa in contrahendo sorumluluğunda önemli olan sözleşme görüşmeleri içinde dürüstlük kuralına aykırı davranarak karşı tarafı zarara uğratmaktır. Bunun için kusurun kast derecesinde olması da gerekmemektedir. Örneğin yapının risk tespitinin yaptırılacağı konuşulması ancak bunun için herhangi bir karar alınmaması halinde kiraya verenin kastı olamayacağı söylenebileceği durumlarda culpa in contrahendo esasına göre

görüşmelerine girişen tarafların dürüstlük kuralına uygun davranmaktaki yükümlülükleridir<sup>60</sup>. Dolayısıyla aldatma, susarak, bilgi verilmesi gereken bir hususta bilgi verilmemesinden de kaynaklanabilecektir<sup>61</sup>. Nitekim tarafların sözleşme koşullarına ilişkin olan bilgileri birbirlerine doğru ve eksiksiz olarak vermeleri gerekmektedir<sup>62</sup>. Aldatmada karşı tarafı yanıltan davranış kasten yapılmalı ayrıca bir taraf, aldatma dolayısıyla düştüğü yanılma olmasaydı sözleşmeyi hiç veya mevcut şartlarla yapmayacaksa aldatma söz konusu olacaktır. Bu halde, riskli yapı tespiti yapılmış ve yıkılacak bir binada, kira sözleşmesi kurulması ve bunun kasten kiracıdan gizlemesi halinde, kiracı aldatma nedeniyle sözleşmenin iptalini isteyebilir veya tazminat talep edebilir. Kira sözleşmesi gibi sürekli borç doğuran bir sözleşmede kiracı olan kişinin kısa bir süre içerisinde binanın yıkılacağından haberdar edilmesi gerekmektedir. Ancak bir kimsenin gerekli dikkat ve özeni göstererek fark edebileceği hallerde, aydınlatma yükümlülüğünden bahsedilmemiştir Nitekim aydınlatma yükümlülüğü özellikle ortaklık sözleşmesi, vekalet ve eser sözleşmesi gibi güvene dayanan sözleşmelerde veya kira, hizmet sözleşmesi gibi sürekli borç ilişkisi kuran sözleşmelerde önemli olacaktır<sup>63</sup>. Ayrıca riskli olduğu tespit edilen yapıların, tapu kütüğünde beyanlar hanesinde belirtilmesi 6306 sayılı Kanunda düzenlenmiştir<sup>64</sup>. Buna göre, tapu kütüğündeki belirtme halinde, kiracının yapının riskli olduğunu gerekli dikkat ve özeni göstererek tespit bilebilecek durumda olup olmadığı tartışılabilir. Kanaatimizce kiracıdan, kira sözleşmesi yaparken tapu kayıtlarını incelenmesi beklenmemelidir<sup>65</sup>. Bu durumda dahi kiraya verenin,

---

zararın tazmini mümkün olabilir. Karşılaştırma için bkz.: Huriye Reyhan Demircioğlu, **Güven Esası Uyarınca Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranışta Doğan Sorumluluk: (Culpa In Contrahendo Sorumluluğu)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2009, s. 46.

<sup>60</sup> Kurşat, **Hile**, s. 53.

<sup>61</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 414.

<sup>62</sup> Esat Arsebük, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 3.Bası, Güner Matbaacılık, Ankara, 1950, s. 425.

<sup>63</sup> Eren, **a.g.e.**, s. 414.

<sup>64</sup> Riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespit tarihinden itibaren en geç on işgünü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne, tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi için bildirilir. Buradaki beyan açıklayıcı nitelikte olduğu için iyiniyeti ortadan kaldıracaktır. Bunun neticesinde tapu sicilinin aleniyeti ilkesi gereğince taşınmaz üzerinde sonradan aynı hak kazanacak kişiler yapının riskli olduklarını bilmediklerini söyleyemeyeceklerdir. Bkz.: Aslı Makaracı Başak, Seda Öktem Çevik, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Türk Eşya Hukuku İlkeleri Işığında Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Feridun Yenisey'e Armağan**, C.2, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2014, s. 2600.

<sup>65</sup> Tapu sicili amacı taşınmaz üzerindeki aynı hakları açıklamaktır. Böylece tapu kaydı, aynı hakların iyi niyetle kazanılmasına engel olabilmektedir. Bu yüzden alacak hakkının kurulmasına yönelik

aldatması sonucu sözleşmenin iptal edilip edilmediğine bakılmaksızın tazminat yükümlülüğü mümkün olmalıdır.

Kiralananda mevcut kiracı bulunurken ve kira ilişkisi devam ederken riskli yapı tespitinin yapılması söz konusu olabilir<sup>66</sup>. Yapıda mevcut kira ilişkisi varken, binanın riskli olduğu tespit edilmişse kiracı sonraki ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurabilecektir<sup>67</sup>. Buna göre kiracı ayıp hükümlerine başvurduğunda sözleşmeyi feshedebilecek<sup>68</sup>, kira bedelinin indirilmesini<sup>69</sup> isteyebilecektir. Ancak kanaatimizce ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep hakkı kullanılamayacaktır. Zira bu hakkın kullanılabilmesi için ayıpsız bir benzerinin kiraya verenin elinde bulunması gerekmektedir<sup>70</sup>. Eğer kiraya verenin elinde ayıpsız bir benzerini verme imkânı yoksa, bu hakkın kullanılmaması gerekir. TBK m. 227/ f. b. 4'te satış sözleşmelerinde satılan ayıplı olduğunda eğer imkân varsa ayıpsız bir benzeri ile değiştirmenin mümkün olacağı düzenlenmiştir. Böylece "imkân varsa" ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi kıyasen kira sözleşmelerinde de uygulanmalıdır. Bununla birlikte kiracı, TBK m. 308'de düzenlenen kiralananın ayıplı olmasından doğan zararını da isteyemeyecektir. Zira kanunda açıkça belirtildiği üzere, kiracının bu zararlarını isteyebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması gerekir. Kanaatimizce bu durumda kiraya verenin kusurundan bahsedilemeyeceğinden<sup>71</sup>, TBK m. 308'de

---

sözleşmelerde alacaklının tapu kaydını incelemesinde herhangi bir menfaati olmayacaktır. Kurşat, **a.g.m.**, s. 29-30, dn. 20.

<sup>66</sup> Kiralananda mevcut kiracı bulunurken ve kira ilişkisi devam ederken riskli yapı tespitinin yapılması taraflardan her biri için kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren sebep olarak düşünülebilir. Bu durumda taraflardan her biri TBK m. 331 hükümleri uyarınca sözleşmeyi sona feshedebileceklerdir. Ayrıntılı bilgi için bkz.: Kurşat, **a.g.m.**, s. 38 vd.

<sup>67</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 30.

<sup>68</sup> TBK m. 306'da düzenlendiği üzere fesih hakkının kullanılabilmesi için gerekli şartlardan biri, kiraya verenden ayıbın uygun süre içinde giderilmesinin istenmesi ancak kiraya verenin ayıbı bu süre içinde ayıbı gidermemesidir. Ancak doktrinde süre vermenin yarasız olacağı anlaşıldığı hallerde kiracının derhal fesih beyanında bulunabileceği kabul edilmektedir. Esasen bu durumda TBK m. 124 hükmünden kıyasen yararlanmak mümkündür. Bkz.: Gümüş, **Kira Sözleşmesi**, s. 124; Günel, **a.g.e.**, s.115; Acar, **a.g.e.**, s. 210. TBK m. 306/f. 2 hem kiralananın kiracıya teslim anındaki ayıplarda hem de kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda geçerlidir. Eğer teslim anında mevcut olan bir ayıp varsa fesih beyanı "dönme" niteliğinde olacaktır. Ancak kiralanan sonradan ayıplı hale gelmişse burada kira sözleşmesinin feshinden bahsedilecektir. Böylece kira sözleşmesi ileriye etkili olarak ortadan kaldırılacaktır. Bkz.: Yavuz/Acar/Özen, **a.g.e.**, s. 422.

<sup>69</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz.: Kurşat, **a.g.m.**, s. 30. Kiracının kira bedelinin indirilmesi talebi ancak binanın tahliyesi ya da yıktırılması anına kadar mümkün olabilecektir. Kurşat, **a.g.m.** s. 31, dn. 24.

<sup>70</sup> Kurşat'a göre buradaki hak aslında 6306 Kanun m. 5/f. 1'de belirtilen konut ve işyeri tahsisi veya kira yardımı ile aynı içeriğe sahiptir. Kurşat, **a.g.m.**, s.31, dn. 22.

<sup>71</sup> Yıkım 6306 sayılı Kanundan kaynaklanmaktadır.

düzenlenen, ayıptan kaynaklanan zararlarının tazmini talep edemeyecektir. Kiracının bu haklarını kullanmış olması halinde mesele kiracının girişimi ile çözülmüş olacaktır. Ancak değerlendirilmesi gereken, kiracının bu haklarını kullanmaması durumunda kiraya verenin, kiracının tahliyesinin nasıl gerçekleşeceği<sup>72</sup>. Çalışmamız açısından da önemli olan husus kiraya verenin, kiracının tahliyesini nasıl gerçekleştireceği olduğundan bu hükümler aşağıda ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

## **B. Kiracının Tahliyesinin Mümkün Olup Olmadığının Değerlendirilmesi**

### **1. Genel Olarak**

6306 sayılı Kanun düzenlemeleri baktığımızda, 6306 sayılı Kanunun diğer Kanun hükümlerinden tamamen ayrı ve bağımsız bir kanun olarak düşünüldüğü tespitinde bulunulabilir. Zira 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde de görüldüğü üzere aslında Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun vb. kanun hükümlerini de ilgilendiren hususlar dikkate alınmadan veya bunlara atıf yapılmadan, 6306 Kanun tamamen bağımsız bir düzenleme olarak ele alınmıştır. Örneğin kira sözleşmesi Borçlar Kanunu uyarınca sona erer veya 6306 sayılı Kanun hükümleri saklıdır gibi değerlendirmelerde bulunulmamıştır. Bu durumda bazı noktalarda problemlerle karşılaşmıştır. Kira sözleşmeleri bakımından karşılaşılan problemlerden biri ise kiralananda kiracı bulunması halinde kiraya veren tarafından kiracının tahliyesinin nasıl gerçekleşeceği<sup>73</sup>. Riskli yapılarda oturan kiracıların 6306 sayılı Kanun gereğince tahliye edilmesi halinde yasal haklarının ne olacağı da Kanunda düzenlenmemiştir<sup>73</sup>. Esasen yapının yıkımı halinde kira sözleşmesinin sona ereceği kabul edilse de malike yıkımı gerçekleştirmesi için süre verilmesi durumunda kiracının tahliyesinin nasıl gerçekleşeceği ve tespitinin kira sözleşmelerine olan etkisinin incelenmesi gerekecektir.

Riskli yapı tespitinin kira sözleşmelerine etkisi bakımından tespit edebildiğimiz kadarıyla doktrinde iki görüş söz konusudur. Bunlardan ilki kira

---

<sup>72</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 35.

<sup>73</sup> Kiraz, **a.g.e.**, s. 40.

sözleşmesinin hukuki imkânsızlık ile sona ereceği görüşüdür<sup>74</sup>. İkinci bir görüş<sup>75</sup> ise 6306 sayılı Kanun'un kira sözleşmesi ile ilgili özel bir düzenleme içermediğini ve kira sözleşmesinin etkilenmesinin genel hükümler çerçevesinde çözümlenmesi gerektiğini savunmuştur. Bu halde kiraya veren, kiracının tahliyesini TBK m. 350 hükümlerine dayanarak yapabilmelidir. Her bir görüş, kira sözleşmesinin sona ermesi ve kira sözleşmelerine etkileri bakımından aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Çalışmamızda aslında her bir görüş bakımından 6306 sayılı Kanun hükümlerinin değerlendirilmesi ve karşılaştırılması amaçlanmaktadır. Ayrıca Yargıtay tarafından bu konuda herhangi bir karar verilmemiştir ancak ileride bu konu hakkında Yargıtay'ın bir karar vermesi halinde bu konudaki tutumunun ne olacağı da görülebilecektir.

## **2. Kira Sözleşmesinin Hukuki İmkânsızlık Nedeniyle Sona Erdiği Yönündeki Görüş**

Kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından ilk olarak imkânsızlık hükümleri akla gelebilir. Zira bu yoruma göre, risk tespitinin kesinleşmesinden sonra kiralananın yıkılması halinde, kiracının artık kiralanana yer kullanması imkânsız hale gelecektir. 6306 sayılı Kanun bakımından da imkânsızlık görüşü kabul edildiğinde bu durumda nasıl bir imkânsızlık halinin meydana geleceğinin incelenmesi faydalı olacaktır. 6306 sayılı Kanun bakımından ilk söylenebilecek husus, yapının tehlike arz etmesi ve yıkılması gereği, kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir tarihte,

---

<sup>74</sup> “Kentsel Dönüşüm Paneli” (09.12.2016), Kocaeli Barosu, <http://www.kocaelibarusu.org.tr/Detay.aspx?ID=73611>, erişim tarihi, 10.10.2017. Ayrıca Yargıtay tarafından verilen kararda da sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan imkansızlıktan bahsedilmiş. Yargıtay tarafından verilen karar şu şekildedir: Yarg. 6 HD. T. 22.10.2015, E.2014/12535, K.2015/8879, “...yapının riskli yapı olması nedeni ile derhal boşaltılması gerektiği aksi halde 10.04.2013 tarihinde boşaltılacağı bildirilmiştir. Bu durumda kira sözleşmesine konu işyerinin de içerisinde bulunduğu binanın yapı olarak tehlike arz ettiği ve yıkılması gerektiği, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonraki bir tarihte kira akdi devam ederken anlaşılması olup, kiralananın bu durumun ortaya çıkmasında herhangi bir kusuru bulunmamaktadır. Sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan imkânsızlıkta borçlunun kusuru bulunmazsa, borçlu borcundan kurtulur. Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan imkânsızlık, borçlunun kusuruna dayanıyorsa, borçlu bu kusurundan dolayı sorumlu olacaktır. Eldeki davada Türk Borçlar kanununun 301.maddesinde düzenlenen, kiralanana sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğü, kiralananın sorumlu tutulamayacağı sebeplerden dolayı sözleşmeden sonra imkânsız hale gelmiş olup...” denilerek riskli tespiti yapılması halinde sözleşmenin sonradan imkânsız hale geldiğini ve bu halde kiraya verenin kusuru bulunmadığı değerlendirilmesinde bulunmuştur, (www.kazancı.com).

<sup>75</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 31 vd.

kira sözleşmesi devam ederken anlaşıldığından sonraki imkânsızlık hükümlerinden bahsedilecektir. İkinci bir durum ise risk tespitinin yapılması halinde yıkım kanun gereği olacağından kiraya verenin kusurundan da bahsedilemeyecektir<sup>76</sup>. Yargıtay tarafından verilmiş kararlarda da kira sözleşmesinin sona ermesinde kiraya verenin kusurundan bahsedilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir<sup>77</sup>. Dolayısıyla bu halde sonraki kusursuz imkânsızlık hükümleri mevcut olacaktır. Bu değerlendirmeler sonucunda TBK m. 136 hükümleri uyarınca borcun ifası imkânsızlaştığından, kira sözleşmesinin de sona ereceği savunulabilir. Zira TBK m. 136'da borcun, borçlunun sorumlu tutulamayacağı ya da kendisine yüklenebilen bir sebep bulunmayacağı hallerde imkansızlaşması halinde sona ereceği düzenlenmiştir<sup>78</sup>.

6306 sayılı Kanunda sonraki imkansızlığın mevcut olduğu tespit edildikten sonra kaynağı<sup>79</sup> bakımından hangi tür bir imkansızlıktan bahsedildiği de inceleme konusu yapılmalıdır. Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi neticesinde binanın yıkılması gereği bir idari karar olduğundan kanaatimizce bu durumda hukuki imkânsızlıktan bahsedilebilecektir. Hukuki imkansızlıkta borçlanılan edimin ifa edilmesine hukuki neden yani bir hukuk kuralı veya yetkili bir makamın almış olduğu bir karar engel olmalıdır<sup>80</sup>. Sonraki hukuki imkânsızlık hallerine örnek olarak, taşınmaz mülkiyetini devir borcu taşıyan bir hukuki ilişkide söz konusu taşınmaz mülkiyetinin hukuki işlem, mahkeme kararı veya cebri icra ile başka bir kişiye geçmesi veya taşınmazın kamulaştırması hali örnek verilebilir. Sözleşmeyle kararlaştırılan edimin yerine getirilmesinin sonradan kanun veya yetkili makam kararıyla yasaklanması halinde de edim ifa edilemez. Örneğin, genel ithalat yasağı, ambargo gümrük vb. mevzuattan kaynaklanan hallerde sözleşme konusu şeyin ülkeden çıkarılmasının yasaklandığı durumlarda da hukuki imkânsızlık meydana gelecektir<sup>81</sup>.

---

<sup>76</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 34, dn. 28.

<sup>77</sup> Yarg. 6 HD. T. 22.10.2015 E. 2014/12535 K.2015/ 8879, (www.kazancı.com).

<sup>78</sup> Barış Özçelik, "Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık Ve Sonuçları", **AÜHFYD**, C.63, S.3, Y. 2014, s. 577.

<sup>79</sup> İmkânsızlık kaynağı bakımından maddi ve hukuki imkânsızlık olmak üzere ikiye ayrılır. Jülide Kurt, **Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s. 92.

<sup>80</sup> Mustafa Dural, **Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s. 9; Özçelik, **a.g.m.**, s.572.

<sup>81</sup> Özçelik, **a.g.m.**, s. 577.

Bu görüşe göre kira sözleşmesi kusursuz sonraki imkânsızlık nedeniyle sona erecektir. Bunun sonucunda da ifa imkansızlığının gerçekleştiği an itibariyle ifa yükümü de herhangi bir bildirim veya irade beyanı şartı olmadan kendiliğinden (*ipso iure*) sona erecektir<sup>82</sup>. Buna göre borçlu edimi aynen ifa etme borcundan kurtulduğu gibi alacaklı da edimin aynen ifasını talep etme hakkını sürekli olarak kaybedecektir<sup>83</sup>. Edim, borçlunun kusuru olmadan imkansızlaştığından alacaklının tazminat talebi söz konusu olamayacaktır. Bu bağlamda yukarıda da ifade edildiği gibi imkânsızlık halinde kiraya verenin kusuru olmadığından ne kiracının tazminat talebi ne de kiracının kira bedeli ödeme borcu söz konusu olacaktır.

Kira sözleşmesinin imkânsızlık ile sona erip ermediği değerlendirmesini yapmadan önce acaba burada geçici imkansızlıktan bahsedilebilecek midir? İfa süresi içinde ortaya çıkan engeller o an için aşılamamakla birlikte engelin gelecekte ortadan kalkabileceği ve bu engelin sınırlı bir süre için devam edeceği anlaşılıyorsa geçici imkansızlıktan bahsedilir<sup>84</sup>. Örneğin öğretmen hastalığı sebebiyle piyano dersine gelemiyorsa edim geçici olarak imkansızlaşmıştır. Zira iyileştikten sonra edim yerine getirilebilecektir<sup>85</sup>. Geçici imkansızlıkta aynen ifa talebi borcu sona ermemektedir<sup>86</sup>. Acaba kentsel dönüşümde de kira sözleşmeleri açısından geçici imkansızlıktan bahsedilebilir mi? Diğer bir anlatıyla kentsel dönüşümde kiralanan yıkıldıktan sonra yapı yeniden yapılanaya kadar geçici imkânsızlık söz konusu olacak mıdır? Kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğundan konu sürekli borç doğuran sözleşmelerde geçici imkânsızlık açısından değerlendirilmelidir. Sürekli borç ilişkilerinde geçici imkânsızlık eğer borç ilişkisinin bütün süresi içinde devam ediyorsa veya bütün süre içinde devam etmese bile alacaklının beklemesi dürüstlük kuralına göre imkânsız ise geçici imkânsızlık sürekli imkansızlığa eşit sayılır. Örneğin bir yıl süreli olarak yapılan kira sözleşmesinde kiralanan tamamen yanarsa, kiracının tamir bitene kadar kira sözleşmesi ile bağlı kalması

---

<sup>82</sup> Özçelik, **a.g.m.**, s. 582; Kurt, **a.g.e.**, s. 213.

<sup>83</sup> Kurt, **a.g.e.**, s. 213.

<sup>84</sup> Kurt, **a.g.e.**, s. 169-170.

<sup>85</sup> Dural, **a.g.e.**, s. 100.

<sup>86</sup> Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler**, C.3, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2017, s. 202.

beklenemeyeceğinden geçici imkânsızlık sürekli imkansızlığa eşit tutulur<sup>87</sup>. Kentsel dönüşüm bakımından kiracının kiralanan yeniden yapılanaya kadar kira sözleşmesi bağlı kalması beklenmemelidir. Kanaatimizce kiracının bu süre içerisinde kira ile sözleşmesi ile bağlı kalması beklenemeyeceğinden artık geçici imkansızlıktan da bahsedilmemelidir.

6306 sayılı Kanunda amaçlanan binaların sadece yıkılması değil riskli olduğu tespit edilen binanın yerine depreme veya diğer afetlere dayanıklı olacak şekilde yenisinin yapılması olduğundan burada tam anlamıyla bir hukuki imkansızlıktan bahsedilemeyeceğini savunmaktayız. Ayrıca imkânsızlık ile kira sözleşmesinin sona ermesi seçeneği özellikle kiracının korunması bakımından elverişli olmayacaktır. Aşağıda sayılacak sebeplerden ve bu duruma ilişkin olarak kira hükümlerinde özel bir düzenleme bulunması sebebiyle imkânsızlık hükümlerine dayanılamayacağı kanaatindeyiz<sup>88</sup>.

Borçlunun önünde hiçbir şekilde aşamayacağı bir engel varsa ifanın imkânsız olduğundan bahsedilmiştir<sup>89</sup>. Örneğin, taşınmaz malın kamulaştırılması halinde hukuki imkansızlıktan bahsedilecek ve bununla kamulaştıran özel mülk, sahibinin rızasına gerek olmaksızın, kamu malı haline gelecektir<sup>90</sup>. Kentsel dönüşümde ise riskli alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar kamulaştırmadaki gibi “İdarenin malı” haline gelmemektedir<sup>91</sup>. Bu durumda 6306 sayılı Kanun’un amacına (*ratio legis*) bakılması önem arz edecektir. Esasen kentsel dönüşümde Kanun’un esas amacı öngörülen sürelerde ve hızlı bir şekilde binaların deprem, sel vb. afetlere karşı ya yeniden yapılması ya da güçlendirilerek dayanıklı hale getirilmesidir. 6306 sayılı Kanun m. 6 ve Uygulama Yönetmeliği m. 15’e göre riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda parsellerin tevhit edilmesine, yeniden bina

---

<sup>87</sup> Dural, **a.g.e.**, s. 105-106. Aksi görüşte bkz. Kurt, **a.g.e.**, s. 172, dn. 314. Yazara göre kira konusu evin tamamen yandığı halde kiraya verenin evi yeniden inşa ettirip kiracısına sunma yükümlülüğü bulunmadığından, kiralananı kullandırma borcu sürekli olarak imkânsız hale gelmiştir.

<sup>88</sup> Özel bir düzenleme bulunması sebebi aşağıda ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

<sup>89</sup> Kurt, **a.g.e.**, s. 90.

<sup>90</sup> Mehmet Akif Etkü, **Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkına Bakış**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2009, s. 190; Mehmet Ali Gölcüklü, **Kamulaştırma Şerhi, Fiili ve El atma Davaları**, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, s. 934.

<sup>91</sup> 6306 sayılı Kanunda düzenlenen kamulaştırma vb. sebeplerle mülkiyet hakkının kamusal emredici mevzuattan (İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu) doğan istisnaları saklı olacaktır.

yaptırılmasına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımli ve diğler usuller ile yeniden değlerlendirilmesinde sahip oldukları hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluk ile karar verirler. Böylece açıkça anlaşılmalıdır ki Kanunda ve Uygulama Yönetmeliğinde öncelikle maliklerce uygulama yapılmasının esas olduğundan bahsetmiştir. Bunun için her ne kadar riskli alan veya yapının tespiti<sup>92</sup> ve yıkım aşamasında birçok idari işlemde bahsedilse de yıkımdan sonra binanın yeniden inşa edilmesi veya yüklenici ile anlaşılması aşamalarında maliklerinin iradelerinin ön planda olduğu görülecektir<sup>93</sup>. Malikler binanın yıkılacağı kararı ile birlikte yeniden yapıma ilişkin esasları da karara bağlayabilirler. Örneğin malikler binanın kat karşılığı veya hasılat paylaşımli olarak müteahhitte verilerek yenilenmesine karar verebilirler<sup>94</sup>. Bu halde 6306 sayılı Kanunda aranan binaların sadece yıkılması veya kamu malı haline gelmesi değil, yıkıldıktan sonra maliklerin anlaşarak binayı yeniden yapmalarıdır. İnceoğlu'na göre imkânsızlık görüşünde sorun, kiralananın eski hale getirilmesinin mümkün olduğu hallerde karşımıza çıkmaktadır. Eski hale getirilmesinin mümkün olduğu hallerde gerçek anlamda bir imkansızlıktan bahsedilmeyecektir. Kiralanan taşınmazın depremde yıkılması veya ağır hasar görmesi durumu bunun tipik örneğini oluşturmaktadır<sup>95</sup>. Bu bağlamda kanaatimizce de 6306 sayılı Kanun'un amacı da göz önüne alındığında burada gerçek bir imkansızlıktan bahsedilmeyecektir. Bu halde 6306 sayılı Kanunda amaçlanan hususa ilişkin olarak Borçlar Kanunu'nda özel düzenleme var iken konunun hukuki imkânsızlık hükümleri gereğince çözülmemesi gerekir.

Bir görüşe göre imkânsızlık sebebiyle sona eren bir ilişkide imkansızlığın beklenmeyen şekilde ortadan kalkması halinde, bu ilişkinin yeniden hayat kazanamayacağı kabul edilmektedir<sup>96</sup>. Fakat burada değlerlendirilmesi gereken

---

<sup>92</sup> Kanun koyucu maliklerin riskli yapı tespiti yaptırmalarını da zorunlu tutmamış ve bunu maliklerin inisiyatifine bırakmıştır. Bkz.: Nafi Pakel, "6306 sayılı Yasa ve Riskli Yapı Uygulaması (II)", **İstanbul Barosu Dergisi**, C.89, S.2, 2015, s. 77. Her ne kadar gerekli görülmesi halinde süre verilerek maliklerden veya İdareden istenebilse de yapı maliklerinin risk tespiti yaptırma zorunluluğu Kanunda ifade edilmemiştir. Kamunun risk tespiti yaptırması öncelikli olarak amaçlanmamaktadır.

<sup>93</sup> Çetiner, **a.g.e.**, s. 236; Tüfekçi, **a.g.e.**, s. 55.

<sup>94</sup> Oy, Nazik, **a.g.e.**, s. 109-110.

<sup>95</sup> İnceoğlu, C.1, s. 81. Ancak kiralananın yenilenmesi aşırı masrafa yol açacaksa, kiralananın eski hale getirilmesi yükümlülüğünün kiraya verene yüklenemeyeceği kabul edilmektedir. Tandoğan, C.1/2, s. 120; İnceoğlu, C.1, s. 81.

<sup>96</sup> Dural, **a.g.e.**, s. 108.

mesele bu halin taraflara eski ilişkiyi yeniden kurma borcu yükleyip yüklemeyeceğidir. Bu durumda halin icabına göre eski ilişkinin etkisinin bir devamı olarak yeni bir ilişki kurma borcu genel olarak kabul edilmektedir<sup>97</sup>. Ancak Larenz'e göre iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde geçici imkânsızlık halinde hiçbir tarafın sınırsız olarak sözleşmeye bağlı kalması beklenemez. Bu durumda taraflar karşılıklı borçların sona erdiğinin kabul etmekte haklıdırlar. Bu sebeple imkansızlığın sonradan ortadan kalkması halinde sözleşmeyi yeniden kurma borcu doğmasa da bazı hallerde dürüstlük kuralına göre tarafların sözleşmeyi yeniden kurmaları gerekebilir<sup>98</sup>. Esasen TBK m. 350 ve onu tamamlayan m. 355 hükümleri de buna benzer bir bakış açısıyla değerlendirilmesi mümkün olabilir. TBK m. 350 hükmünde de kiralananın yıkılmasıyla artık kira sözleşmesinin sona erdiği ve kiralananın kullanımının imkânsız olduğu kabul edilse de bu hükmü tamamlayan TBK m. 355'de kiralananın yeniden yapılması halinde taraflar arasında yeni bir ilişki kurulabileceği bunun için kiracıya öncelik hakkı sağlanması bizzat Kanun tarafından düzenlenmiştir. Aynı husus 6306 sayılı Kanun bakımından da kabul edilebilir. Esasen kentsel dönüşümde de amaçlanan yapının yerinde dönüşümü için yıkılıp yeniden yapılması olduğundan bu durumda kira sözleşmesinin imkânsızlık nedeniyle sona ereceği görüşünü isabetli bulmuyoruz. Daha önce de ifade edildiği üzere TBK m. 350 hükmü yapının yıkılıp yeniden yapılmasında uygulanacaktır. Eğer yalnızca binanın yıkımı söz konusu ise kira sözleşmesinin imkânsızlık nedeni ile sona ermesi kabul edilecektir<sup>99</sup>.

Binanın tehlike arz etmesi bu durumun tek başına imkânsızlık oluşturmaya neden olmayacaktır. Eski BK m. 249/ f. 3'e göre, sağlık için ciddi tehlike teşkil eden ayıplara ilişkin olarak, kiracının bunları bilse bile ayıp hükümlerine dayanabileceğine dair düzenleme bulunmaktaydı. Bu halde kanunun tehlikeliliği tek başına imkânsız olarak görmediği söylenebilir. Kurşat'a göre Uygulama Yönetmeliği m. 8'de riskli yapının yıkılması yerine güçlendirme seçeneğinin düzenlenmiş olduğu bir sistemde imkansızlıktan bahsedilemeyecektir. Zira riskli yapı tespitinin yapılması ile yıkımın

---

<sup>97</sup> Dural, **a.g.e.**, s. 108.

<sup>98</sup> Karl Larenz. Lehrbuch des Schuldrechts, I. Band, allgemeiner Teil, vierte durchgesehene Auflage, München 1968, aktaran Dural, **a.g.e.**, s. 108.

<sup>99</sup> Bkz.: s. 48.

mutlaka gerçekleşmesi gerekmediği, güçlendirme seçeneğinin de var olduğu bir halde<sup>100</sup> imkânsızlıktan bahsedilmesi doğru olmayacaktır.

Hukuki imkânsızlık halinde kiracı arzu edildiği şekilde de korunamayacaktır. Kiracının korunması amacının sadece TBK açısından aranması ancak 6306 sayılı Kanun bakımından aranmaması hakkaniyete aykırı bir durum yaratacaktır. Bilindiği üzere ülkemizde konut stokunun yüzde altmışı büyük bir depremde yıkılma tehlikesi ile karşı karşıyadır. Bu da yapıların risk tespitinin yapılması halinde büyük çoğunluğunun riskli olabileceğini gözler önüne sermektedir. Binanın riskli olup olmadığının belirlenmesinde belirlenen kriter 2007 Deprem Yönetmeliği'dir. 2007 Deprem Yönetmeliği hükümleri esas alındığında ise nadir görülebilecek istisnalar dışında 2007 yılından önce inşa edilmiş tüm binaların riskli yapı statüsünde olduğu ve dolayısıyla 6306 sayılı Kanun kapsamına girebileceği kuşkusuzdur<sup>101</sup>. Tek bir yapı malikinin dahi riskli yapı tespitinde bulunabileceği göz önüne alındığında yapının tahliye edilmesi ve sonunda yıkılması kaçınılmaz olacaktır. Maalesef asıl amaç can ve mal güvenliğinin sağlanması ve daha dayanıklı yapılar yapmak olsa da ülkemizde bu durumun rant haline getirilmesi de söz konusu olmaktadır<sup>102</sup>. Bu halde kiracı yapıyı tahliye etmek zorunda kalacaktır. Bu bağlamda kentsel dönüşümde de kiracının korunmasının önemini göz ardı edilmemesi gerekecektir. Aslında 6306 sayılı Kanun da kiracının korunmasına önem verilmiştir. Kiracılara yapılan kira yardımı yahut en az bir yıl süre ile kiracı olanlar veya bu taşınmazda en az bir yıl işletme işletenlerin, riskli yapı veya alanlarda inşa edilecek olan taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, bu konut veya işyerlerinden satın alınabilmesi halleri kiracıların da bu süreçte dikkate alındığını gösterebilecek düzenlemelerdir. Bu durumda 6306 sayılı Kanun bakımından da kiracıların korunmasının, kanunun amacına uygun olduğu söylenebilecektir.

---

<sup>100</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 35.

<sup>101</sup> Pakel, **a.g.m.**, s. 78.

<sup>102</sup> Özel sektör kâr elde edebileceği alanları tercih ettiğinden arazi rantı yüksek uygulama alanlarını tercih edebilmektedir. Dündar, **a.g.m.**, s. 65.

### 3. 6306 Sayılı Kanun ve TBK Hükümlerinin Birlikte Değerlendirilmesi Görüşü ve Katıldığımız Görüş

Kentsel dönüşümde kiracının tahliyesine ilişkin olarak henüz bir Yargıtay Kararı bulunmadığından ve doktrinde farklı görüşler ileri sürüldüğünden kira sözleşmesinin nasıl sona ereceği tartışmalıdır. Kentsel dönüşümde kanun koyucunun esas amacı, riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkılmasından sonra, yapı maliklerinin anlaşması neticesinde Deprem Yönetmeliği'ne uygun şekilde yapının yeniden yapılmasıdır. Bu halde hem kiracının korunması hem de TBK'de bu hususa ilişkin özel düzenleme bulunması nedeniyle kira sözleşmesinin imkânsızlık nedeniyle sona ermesi yerine TBK m. 350 hükmünün uygulanması kanaatimizce daha yerinde olacaktır.

Yukarıdaki açıklamalar da göz önüne alındığında bu durumda 6306 sayılı Kanunda kiracının tahliyesinin TBK m. 350 hükmü ile arasındaki ilişkinin incelenmesi gerekecektir. Doktrinde katıldığımız görüşe göre<sup>103</sup>, 6306 Kanunda ve Uygulama Yönetmeliği'nde kiracının tahliyesi hukuki bir sorun olarak görülmemiştir. Hatta Kanuna göre doğal olarak gerçekleşmesi gerektiği düşünülmüştür. Ancak riskli yapının yıkılması ile kira sözleşmesinin sona ereceği gerçeği göz ardı edilmese de yıkımdan önce kiracının tahliyesinin nasıl sağlanacağını üzerinde durulması gerekmektedir.

Bu görüşe göre<sup>104</sup> TBK m. 350'de düzenlenen husus kiraya verenin yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliyesi ve yıkımı sonrasında yeniden inşa edilmesidir. 6306 sayılı Kanunda düzenlenen husus da riskli olduğu tespit edilen yapının yıkılması ve yerine yeniden inşa edilmesidir. Aslında burada bir konuyu düzenleyen birden fazla kanun söz konusudur. Ancak 6306 sayılı Kanunda yıkımdan önce kiracının tahliyesinin nasıl sağlanacağını düzenlememiştir. 6306 sayılı Kanunda kira sözleşmesine yönelik özel bir düzenleme yer almadığından, kira sözleşmesinin durumdan etkilenmesi genel hükümler çerçevesinde olacaktır. Ancak genel hükümler değerlendirilirken 6306 sayılı Kanun'un göz önünde bulundurulması da bir zorunluluk teşkil etmelidir.

---

<sup>103</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 32 vd.

<sup>104</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz.: Kurşat **a.g.m.**, s. 32 vd.

Aynı husus Borçlar Kanunu'nda da düzenleniyorsa, hükümlerin birlikte uygulanıp uygulanmayacağıının belirlenmesi ve 6306 sayılı Kanun'un kendi uygulama alanı yönünden Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemenin önüne geçip geçmediği tespit edilmelidir. Bu bağlamda her iki hüküm birlikte değerlendirilmelidir. Ayrıca iki kanunun birlikte değerlendirilmesi neticesinde de 6306 sayılı Kanun'un özel bir tahliye sebebi öngördüğü sonucuna da ulaşılabilir. 6306 sayılı Kanundaki tahliye sebebi “yeniden inşa veya imar” sebebinin özel bir hali olarak düşünülmemelidir<sup>105</sup>. Bu durumda her iki kanunun birlikte değerlendirilmesi ancak 6306 Kanun'un bir tür özel düzenleme sebebi öngördüğünü savunulmaktadır<sup>106</sup>.

Bu halde kiraya verenin dayanabileceği sebep TBK m. 350 hükmünde düzenlenen yeniden inşa veya imar sebebi olabilir. Ayrıca bunu düzenleyen TBK m. 355 hükmü de göz önüne alınarak bir değerlendirme yapılmalıdır.

Aydoğdu, Kahveci, deprem nedeniyle kısmen yıkılan ya da yıkılmaya meyilli hale gelen yapıların da yeniden inşasının, TBK m. 350 hükmünde düzenlenen yeniden inşa veya imar sebebiyle kiracının tahliye hükümlerine göre değerlendirileceğini ifade etmiştir. Yargıtay tarafından verilen kararlarda da binanın depremde yıkılma tehlikesi bulunduğu TBK m. 350 hükmüne göre yeniden inşa nedeniyle kiralananın tahliyesine karar verilebilecektir<sup>107</sup>. Bununla birlikte hükümde ifade edildiği üzere, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi “*gerekli*” ise bu durumda kiracının tahliyesi mümkün olabilmektedir. Aydoğdu, Kahveci kiracının tahliyesinin nasıl sağlanacağından bahsetmese de yukarıda ifade edilen görüşe benzer şekilde TBK m. 350'de düzenlenen gerekliliğin 6306 sayılı Kanundan da kaynaklanabileceğini ifade etmektedir<sup>108</sup>. Bu bağlamda 6306 sayılı Kanuna göre riskli olan yapıların deprem

---

<sup>105</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 34.

<sup>106</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 31 vd.

<sup>107</sup> Yarg. 6. HD. T. 11.11.2014, E. 2014/10295, K. 2014/12270, (www.kazancı.com).

<sup>108</sup> Yazar kentsel dönüşümde TBK m. 350 hükümlerinin nasıl uygulanacağını açıklamasa da 6306 sayılı Kanundan kaynaklanan durumlarda da TBK m. 350 hükmüne göre kiralananın yeniden inşasının gerekli olmasından bahsetmiştir. Ayrıca 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca kiracı aleyhine tahliye davası açılacağından bahsetmiştir. Bkz.: Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 673.

risklerine karşı yeniden yapılması TBK’de belirtilen gerekliliğe örnek gösterilebilir<sup>109</sup>.

Aşağıda Borçlar Kanunu ve 6306 sayılı Kanun bakımından kira sözleşmesinin sonunun beklenmesi, dava açılması, proje ibraz edilmesi ve kiracının öncelik hakkının mevcut olup olmayacağına dair karşılaştırmalı olarak değerlendirme yapılacaktır.

### **a. Kira Süresinin Sonunun Beklenmesi Ve Dava Açılması Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi**

TBK m. 350 hükmüne göre, “*Belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildiri için öngörülen süreler uyularak tarihinden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açılabilir*” denilmektedir. 6306 sayılı Kanunda ise kira süresinin sonunu beklenmesinin mümkün olmadığı söylenebilecektir. Bunun nedeni 6306 sayılı Kanunda, maliklere verilecek sınırlı sürelerden bahsedilmesidir. Bu süreler aynı şekilde kiracılar bakımından da geçerli olacaktır. 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği’nin değerlendirilmesine göre, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra İdarece, maliklere süre verilecek eğer bu süre içerisinde yıkım malikler tarafından gerçekleştirilmezse, İdare tarafından gerçekleştirilecektir. Dolayısıyla bu süreler kiracılar için de geçerli olduğundan kiracının da riskli yapıyı tahliyeye etmeme gibi bir hakkı mevcut olmayacaktır. Kentsel dönüşüm düzenlemesinde kişilerin yaşam hakkı ön planda tutulduğundan kira süresinin bitimini beklemek 6306 Kanun’un amacına da aykırı olacaktır.

Bir görüşe göre, 6306 sayılı Kanunda kira sözleşmesinin sonu beklenmeyeceğinden kiracının erken tahliyesi akla gelebilir. Bu yüzden kiracının erken feshe zorlanması dolayısıyla meydana gelebilecek zararları karşılanmalıdır. Ancak böyle bir tazminatın gündeme gelebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması

---

<sup>109</sup> Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 673.

gerekecektir. Oysa 6306 Kanun çerçevesinde kiraya verenin kusurundan bahsedilemeyeceğinden kiracının tazminat talebi de mümkün olmayacaktır<sup>110</sup>.

Yeniden inşa veya imar amacıyla kiracının tahliye edilebilmesi için, kiraya verenin kira sözleşmesinin bitimini beklemesi ve tahliye davası açması gerekecektir. Böylece kira sözleşmesi mahkeme kararının kesinleşmesi ile sona erecektir. Esasen tahliye davası açılmasının sebebi, kanundaki şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespitinin mahkeme tarafından yapılmasıdır. Kanaatimizce kentsel dönüşümde mahkemenin kanunda var olan sebeplerin gerçekleşip gerçekleşmediğini denetleme zorunluluğu kalmamaktadır. Bunun nedeni yapının riskli olduğunun, yıkılıp yeniden yapılması veya güçlendirilmesi gerektiğinin Kanunda lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar tarafından zaten tespit edilmiş olması bunun için mahkemenin karar vermesine gerek kalmamasıdır. Aynı zamanda kentsel dönüşüm hızlı bir süreç içerisinde işleyeceğinden 6306 sayılı Kanun bakımından söylenebilecek husus dava açılmasının zorunlu olduğu düzenlenmesinin imkânsız olacaktır. Sonuç olarak sayılan nedenlerle, 6306 sayılı Kanun düzenlenmesinde kiracının tahliyesi için dava açılması gerekmeyecektir<sup>111</sup>.

Yukarıda da ifade edildiği üzere 6306 sayılı Kanunda dava açılması gerekmeyecektir. Kanaatimizce kentsel dönüşümde kiracının tahliyesi bildirim ile sağlanmalıdır. 6306 sayılı Kanunda ve Uygulama Yönetmeliği m. 8'de yapının tahliyesi için kiracılara yapılacak tebligat düzenlenmiştir. Buna göre, İdare tarafından altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istendikten sonra tebligat yapılacak ve maliklere, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara, riskli yapının tahliyesi için bildirim

---

<sup>110</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 38, dn.33. Yargıtay tarafından verilen bir kararda yapının riskli olduğu tespit edilmiş ve bu durumun ortaya çıkmasında kiraya verenin herhangi bir kusurunun olmadığına karar verilmiştir. Yargıtay tarafından verilen karar şu şekildedir. Yarg. 6 HD., T. 22.10.2015, E. 2014, 12535, K. 2015/8879, "...Eldeki davada Türk Borçlar kanununun 301.maddesinde düzenlenen, kiralayanın kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğü, kiralayanın sorumlu tutulamayacağı sebeplerden dolayı sözleşmeden sonra imkansız hale gelmiş olup bu durumda sözleşmenin 4.maddesi ve kiralayanın kusursuz olması da dikkate alınarak davacı kiracının yukarıda açıklanan depozito alacağı dışındaki diğer taleplerinin reddi gerekirken mahkemece davanın kısmen kabulüne dair yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması doğru değildir..." (www.kazancı.com)

<sup>111</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 36.

yapması gerektiği belirtilecektir. Bu bildirim malik tarafından yapılmadığı takdirde İdare tarafından yapılacaktır. Görüldüğü üzere 6306 sayılı Kanundaki düzenlemeye göre, kiracının tahliyesi yapılacak bildirimle istenebileceği 6306 sayılı Kanunda açıkça ifade edilmiştir. Ayrıca malik tarafından kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye süreleri bildirilmezse belediye bu süreleri kiracının veya sınırlı ayni hak sahibinin talebi üzerine ona yeniden vermek zorunda kalacaktır<sup>112</sup>. Bu bağlamda 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde kiracılara yapılacak bildirim önemli bir yer tuttuğu ifade edilebilir.

Kurşat'a göre, 6306 sayılı Kanunda kiracılara yapılacak bildirimden bahsedilmesi kentsel dönüşüm düzenlemelerinde imkânsızlık ve sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi yerine kira sözleşmesinin bildirim yolu ile sona ermesinin benimsendiği söylenebilecektir<sup>113</sup>. Kanaatimizce de bu durumda kentsel dönüşümde kiracının tahliyesinin bildirim yolu ile sona erdiği kabul edilmelidir.

Kira sözleşmesinin bildirim yolu ile sona ermesi durumunda, bildirim ne zaman sözleşmeyi sona erdireceği tespit edilmelidir. Kanaatimizce, riskli yapı tespiti kesinleştikten sonra, kiracılara taşınmazın boşaltılması için süre verilmesi halinde bu sürenin bitimi ile kira sözleşmesi de sona erer. Kira sözleşmeleri sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğundan sözleşmenin sona ermesi için kiracıya önceden bildirim yapılması önem teşkil edecektir. Zira kira sözleşmesinde fesih bildirim ulaşacağı tarafın ilişkinin sona ereceği önceden öğrenmesi gerekir ki sözleşmenin bitimine önceden hazırlık olsun. Eğer bildirim yapılmaz ve bunu kiracı aniden öğrenir ise bu durumda kiracının karşılaşılabileceği birtakım zorluklar söz konusu olacaktır. Esasen kira sözleşmelerinde kiracılara yapılacak olan bildirim önemli olduğundan, TBK'nin çeşitli hükümlerinde belli bir süre önceden bildirim yapılması gerektiği düzenlemiştir. Örneğin, TBK'de kira sözleşmelerinin sona ermesi bakımından fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerinden bahsedilmiştir. Bunun nedeni kiracının sözleşmenin bitmesine hazırlıklı olması ve fesih nedeniyle uğrayabileceği zararları önlemektir. TBK m. 351'de ise yeni malikin gereksinimi düzenlenmiştir.

---

<sup>112</sup> Kiraz, **a.g.e.**, s. 17.

<sup>113</sup> Kurşat, **a.g.m** s. 35.

Buna göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında, yeni malikin kiracıyı tahliye edebilmesi için, edinme tarihinden itibaren bir ay içerisinde durumu kiracıya bildirmesi koşuluyla sözleşmeyi ancak altı ay sonra açacağı bir dava ile sona erdirebilecektir. Bu durumda da aynı şekilde kiracıya bildirim yapılmasının amacı kiracının kira sözleşmesinin sona ereceğini öğrenmesi ve buna karşı tedbirler almasıdır<sup>114</sup>. Bu durumda kentsel dönüşümde de kiracıya bildirim yapılması gereğinden bahsedilebilir. Kentsel dönüşümün hızlı bir süreç içerisinde gerçekleşmesi gerektiğinden bu bildirim kiracılara belirli bir süre yapılması önemli olacaktır. Uygulamada yeni binanın inşa edilmesi için müteahhit firma ile anlaşılmakta ayrıca müteahhit firmaya yıkım için yetki de verilebilmektedir. Sonrasında ise müteahhit firma tüm bağımsız bölümlerin boşaltılmasını ve yıkıma hazır hale getirilmesini isteyecek şekilde tahliye için bildirim yapabilmektedir. Bu durumda müteahhittin yıkımı gerçekleştirebilmesi için yapının tahliyesini sağlaması bunun için de kiracıları belirli bir süre önceden haberdar etmesi gerekecektir<sup>115</sup>. Esasen kentsel dönüşüm bir süreç içerisinde gerçekleşse ve çoğu zaman kiracıların bu süreçten önceden haberi olsa dahi TBK’de düzenlenen kiracının korunması hükümleri de dikkate alınmalı ve kiracıları önceden bildirim yapılması gerekmektedir.

Kiracı kendi isteği ile kiralananı tahliye edebilecektir. Ancak bunun aksi halinde riskli olduğu tespit edilen yapının tahliye edilmemesi durumunda zorla tahliyesi de mümkün olabilecektir. Uygulama Yönetmeliği’nde riskli yapıların tespitini, tahliyesini ve yıkımını engelleyenler hakkında cezai sorumluluk öngörülmüştür. Yönetmelik m. 8/f. 4’e göre, riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulacak ve bunlar hakkında, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulacak hükmü yer almaktadır<sup>116</sup>. Kiracılar bakımından da aynı sorumluluk söz

---

<sup>114</sup> İnceoğlu, C.2, s. 395.

<sup>115</sup> Kanunda yıkım için verilen en az altmış gün süre İdare tarafından verilen bir süredir. Taraflar bu süreden önce de yapının yıkımını gerçekleştirebilirler.

<sup>116</sup> Maddede sayılan fiillerin hangi suçu oluşturduğu belirtilmemiştir. Anayasa Mahkemesi’nin 27.02.2014 tarihli ve E. 2012/87, K. 2014/42 sayılı kararında açıkladığı üzere kanunda yer alan "engelleme fiili 5237 sayılı Kanun’un 265. maddesindeki "görevi yaptırmamak için direnme" suçunu oluşturacaktır.

konusu olacaktır<sup>117</sup>. Bu durumda kiracının tahliyesinin zorla gerçekleştirilmesi mümkün olacaktır.

### **b. Proje İbraz Edilmesi Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi**

Yeniden inşa veya imar amaçlı esaslı tamir, genişletme ve değiştirme söz konusu olduğunda mahkemeye inşaata ilişkin belediyece onanmış (tasdikli) proje sunulmalıdır. 6306 sayılı Kanun'da proje hazırlanması gerekliliğinden bahsedilmeyecektir. Kanunun sistematığına baktığımızda yıkım için onaylı proje sunulmasını zorunlu kılmak söz konusu olmayacaktır. Bu halde riskli yapı tespiti ile yetinilmesi gerekecektir<sup>118</sup>. Burada önemli olan riskli yapı tespit kararının alınmış olmasıdır. Riskli yapıların tespiti ise Yönetmelik m. 6'ya göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İdare tarafından yapılabileceği gibi Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından lisanslandırılan kurum kuruluşlar tarafından da yapılabilmektedir. Riskli yapı tespit kararının alınmış olması 6306 Kanun açısından yeterli olacak proje ibraz edilmesi gerekmeyecektir. Ancak kentsel dönüşümde yıkıma giden süreç riskli yapı kararı ile başladığından yapının riskli olduğunun tespit edilmesi önemlidir. Aynı zamanda Kanunda belirtilen istisnalar haricinde her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti yapılabilecektir<sup>119</sup>. Bu halde maliklerin riskli yapı tespiti yaptırırken dikkatli davranmaları gerekmektedir.

### **c. Yeniden Kiralama Bakımından Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi**

Yukarda açıklandığı şekilde 6306 sayılı Kanun TBK m. 350'ye göre özel bir düzenleme getirmiştir. "Yeniden inşa veya imar" a ilişkin farklı bir tahliye öngörmüştür. Yukarıda da ifade edildiği üzere 6306 sayılı Kanun TBK m. 350'de

---

<sup>117</sup> İlgezdi, **a.g.e.**, s. 34.

<sup>118</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 38, dn. 32.

<sup>119</sup> Yapıda yapı malikinin, kat mülkiyetinde kat maliklerinin ya da bunlardan bir bölümünün, riskli yapı tespitinden kuşku duydukları hallerde sadece itirazda bulunabilmesi, buna karşı ulusal ya da yabancı başka bir kurum veya kuruluşa veya jeoloji ve jeofizik konularının uzmanlarına deprem riski incelemesi yaptıramaması, anayasal güvence olan ve Türkiye'nin taraf olduğu belgelerce de korunmakta bulunan mülkiyet hakkının kamu yararının gerektiğinden fazla ve makul olmayan şekilde kısıtlanmasına neden olacaktır. Özsunay, **Kentsel Dönüşüm**, s. 16.

düzenlenen dava açılması, kira sözleşmesinin bitiminin beklenmesi bakımından imkânsız kılrsa bile kiracının öncelik hakkı TBK m. 355 açısından söz konusu olmalıdır<sup>120</sup>.

TBK m. 355/ f. 2 hükmüne göre;

*“Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.*

*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür”.*

TBK m. 355’te düzenlenen kiracının öncelik hakkı 6306 sayılı Kanun bakımından da kabul edilmelidir. Buna göre, ilk halde kiraya veren, kentsel dönüşüme uygulamasına konu olan yapıyı haklı sebep olmadıkça eski haliyle üç yıl boyunca başkasına kiralayamayacaktır. Kiralaması durumunda kiraya veren bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır<sup>121</sup>. Kanaatimizce riskli olduğu tespit edilen bir binanın yıkılma zorunluluğu bulunacağından<sup>122</sup> bu hükmün uygulanması pek mümkün olmayacaktır. Burada esas önemli olan husus aşağıda değineceğimiz üzere yeni bir yapının meydana gelmesi halinde söz konusu olacaktır.

---

<sup>120</sup> Kurşat, **a.g.m.**, s. 38.

<sup>121</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 63.

<sup>122</sup> Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 6’ya göre; “Müdürlük veya yetki devri yapılması durumunda İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yukarıdaki fıkralara göre yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıktırma işleminin masrafı maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir”. Bu hükme göre riskli olduğu tespit edilen yapı yıkılmak durumunda kalacaktır.

İkinci durumda ise, eğer kentsel dönüşüm sonucu yeni bir yapı meydana gelmişse, kiracının öncelik hakkı söz konusu olmalıdır. Bu durumda kiraya veren riskli olduğu tespit edilen yapının yerine yenisi yapıldıktan sonra kiracıya yazılı bildirimde bulunmalıdır. Kiracı ise öncelik hakkını kiraya verenin yazılı bildirimini izleyen bir ay içinde kullanmalıdır. Bu öncelik hakkı sona ermedikçe, yapı üç yıl geçmeden başkasına kiralanamayacaktır. Kiraya veren bu hükümlere aykırı davranırsa, son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır<sup>123</sup>. Dikkat edilmelidir ki, TBK m. 355'te ifade edildiği gibi kiracının öncelik hakkını kullanması sonucunda taraflar arasındaki sözleşme, önceki sözleşme sona erdiğinden, yeni kira bedeli ile belirlenen, yeni bir sözleşme olacaktır. Yeniden imar veya inşada olduğu gibi kentsel dönüşüm sonucunda da taraflar yeni kira bedeli üzerinde anlaşamazlarsa kira sözleşmesi kurulmayacaktır. Kanaatimizce kiracıya öncelik hakkının tanınması işyeri kiralari bakımından önem arz edecektir. Zira bazı işyerlerinin varlıkları devamı, buldukları yerlerde faaliyetlerini devam ettirmelerine bağlıdır<sup>124</sup>. Bu durumlara işyeri kiralari bakımından öncelik hakkının sağlanması hususu önemli olacaktır. Ayrıca bazı durumlarda kiracının da öncelik hakkını kullanmak istememesi söz konusu olabilir. Özellikle riskli alanlardaki bazı gecekondularda, yeni binaların yapılması sonrasında kiracılar bu yapıların aidatlarını dahi ödeyemeyecek durumda olabileceklerinden öncelik hakkını kullanmak istememeleri düşünülebilir.

Bir görüşe göre, tahliye edilen kiracıların, taşınmaz yeniden inşa edildikten sonra tekrar kiracı olabilmelerinin tek yolu kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesidir. Eğer kira sözleşmesi şerh verilmemişse, kira sözleşmesi tahliye nedeni ile kendiliğinden hükümsüz olacak ve kiracı ancak depozito bedeli veya ödediği fazla kira bedeli var ise ancak bunları isteyebilecektir<sup>125</sup>. Kanaatimizce kiracının öncelik hakkını kullanabilmesi için kira sözleşmesinin şerh verilmesi gerekmemektedir. Zira kiracının yeniden inşa edilen taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı zaten Kanundan

---

<sup>123</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 63.

<sup>124</sup> Akıncı, **a.g.m.**, s. 36.

<sup>125</sup> Kiraz, **a.g.e.**, s. 41.

kaynaklanmaktadır<sup>126</sup>. Öncelik hakkının kullanılması için kira sözleşmesinin şerh verilmesi gerekliliği TBK'de aranmamıştır. Buna ek olarak şerh ile ilgili olarak söylenebilecek husus 6306 sayılı Kanunda şerhlerle ilgili düzenlemelere yer verildiğidir. Buna göre, 6306 sayılı Kanun m. 6'da “*Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder*” denilmiştir. Kanundaki bu düzenleme ile ifade edilmek istenenin ne olduğu tam olarak anlaşılmamaktadır. Nitekim şerhin hisseler üzerinde devam etmesi ile ne anlaşılması gerektiği belirsizdir<sup>127</sup>.

Bir görüşe göre, kanundaki düzenlemede, kişisel hakların kat mülkiyetine şerh edilmesi halinde niteliğine uygun düştüğü ölçüde şerhin pay üzerinde devam edeceği kastedilmektedir. Örneğin ön alım, alım veya geri alım haklarının şerhi pay üzerinde devam edebilir. Sadece kişisel hakların değil tasarruf yetkisini kısıtlayan veya geçici tescil şerhlerinin de bu hüküm kapsamında düşünülmesi gerekmektedir. Ancak bu haklarda da niteliğine uygun düştüğü ölçüde şerh pay üzerinde devam edebilir. Eğer niteliğine uygun düşmüyor ise şerh edilmiş hakkın pay üzerinde devam etmesi mümkün olmayacaktır. Örneğin bir görüşe göre, MK m. 194 hükmü uyarınca aile konutu şerhinin pay üzerinde devam etmesi için niteliğine uygun düşmeyecektir<sup>128</sup>. Ancak Yargıtay tarafından verilen bir kararda<sup>129</sup> 6306 Kanun m. 6/f. 1'in açık hükmü gereği salt binanın yıkılmasının aile konutu şerhinin kaldırılmasını gerektirmeyeceği sonucuna varmıştır. Yargıtay'ın bu tutumu da dikkate alındığında kişisel hakların tapu kütüğüne şerh edilmesi halinde, yıkımdan sonra bu şerhlerin yeni açılan sayfaya kaydedilebileceği şeklinde bir yorum yapılabilir. Yıkılan binanın yerine yeni bir bina inşa edilir ve kat mülkiyeti kurulursa söz konusu şerhler yeni kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilebilir. Ancak bina yıkıldıktan sonra yenisi yapılmaz ise şahsi hakların kullanılması mümkün olmayacaktır<sup>130</sup>. O halde kira sözleşmesinin şerh verilmesi durumunun da değerlendirmesi gerekmektedir. Esasen kural olarak şerhin süresi kira

---

<sup>126</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 675.

<sup>127</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz.: Kurşat, **a.g.m.**, s. 48.

<sup>128</sup> Makaracı Başak, Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 2609; Kurşat, **a.g.m.**, s. 48.

<sup>129</sup> Yarg. 2. HD. T. 24.03.2015, E.2015/4664, K. 20015/5506, (www.kazancı.com).

<sup>130</sup> Karakocalı, Tokbaş, Sencer, Kurşun, **a.g.e.**, s. 75

sözleşmesinden uzun olamaz. Zira artık ortada bir kira sözleşmesinin varlığı söz konusu olamayacağından şerhin kira sözleşmesinden fazla olan kısmı da hükümsüz olacaktır<sup>131</sup>. Ya da kira hakkı şerh edilmiş olsa bile kira konusu yerin yok olması, kira hakkını sona erdirecektir. Ancak 6306 sayılı Kanunda her türlü şerhin hisseler üzerinde devam edeceği ifade edildiğinden hükmün lafzı yorumu gereği taşınmazın yıkılması ve kira sözleşmesinin sona ermesi şerhin de sona erdiği anlamına gelmeyecektir. Kanaatimizce yıkılan binanın yerine yeni bir bina inşa edilirse söz konusu şerh devam edebilir ancak bina yıkılır ve yerine yenisi yapılmazsa doğal olarak şerhin devam etmesi mümkün olmayacaktır.

Kiracının öncelik hakkının var olup olmadığı bakımından değinilecek bir başka husus ise 6306 sayılı Kanun m. 6<sup>132</sup>'da yer alan düzenlemedir. Hükme göre, eğer riskli yapının yeniden inşa edilmesi konusunda malikler oybirliği ile anlaşamazlarsa, üçte iki çoğunluk ile karar alınabilecektir. Çoğunluk kararına katılmayan kat maliklerinin hisseleri ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından açık artırma yolu ile satılacak ve artırmaya sadece en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma yapmış olan hissedarlar katılacaktır<sup>133</sup>. Bu halde kiralananın açık artırma ile satılması durumunda acaba kiracı yeni malike karşı öncelik hakkını kullanabilecek midir?

Bu durum ne 6306 sayılı Kanunu'nda ne de TBK'de düzenlenmiştir. Ancak yeniden inşa veya imar nedeniyle kiracının tahliyesi bakımından, kiracının yeni malike karşı da öncelik hakkının olup olamayacağına doktrinde değinilmiştir. Bu hususa öncelikle yeniden inşa veya imar durumundaki öncelik hakkı bakımından değinilecek ardından 6306 sayılı Kanun bakımından değerlendirme yapılacaktır.

İlk halde yeniden imar veya inşa sebebiyle tahliye halindeki durum değerlendirildiğinde, eğer yeniden inşa veya imar nedeni, yeni malikin şahsında gerçekleşmiş ise bu durumda, tahliye davası yeni malik tarafından açılabilir ve

---

<sup>131</sup> Acar, **a.g.e.**, s. 325.

<sup>132</sup> Riskli yapı yıkılmadan önce malikler en az üçte iki çoğunluk ile karar alabileceklerdir. 6306 sayılı Kanunun değişiklikten önceki halinde böyle bir düzenleme yok iken Kanunun 6. madde 7. cümlesine 14.04.2016 tarihinde "Riskli yapılar yıkılmadan önce" ibaresi eklenmiştir. Dolayısıyla artık bina yıkılmadan önce üçte iki çoğunluk sağlanarak riskli yapının yeniden inşa edilmesi kararı alınabilecek veya müteahhit şirket ile anlaşma yapılabilecektir. Saltık, **a.g.e.**, s. 78.

<sup>133</sup> Saltık, **a.g.e.**, s. 94.

kiracının da kanundan kaynaklanan öncelik hakkı<sup>134</sup> yeni malike karşı söz konusu olacaktır. 6306 sayılı Kanun açısından değerlendirme yapmak gerekirse, kiralanan yer satılmış ve ardından binanın riskli olduğu tespit edilmiş ise doğaldır ki bu durumda kiracının tahliyesi yeni malik tarafından istenebilecek ve kiracı öncelik hakkını yeni malike karşı kullanacaktır. Zira TBK m. 310 “*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir şekilde el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur*” ifadesi ile kanun hükmü gereğince kira sözleşmesinin yeni malike devredilmiş olacağını düzenlemiştir. Bu durumda herhangi bir sorun söz konusu olamayacaktır. Zira riskli yapı tespiti yeni malik zamanında yapılacağından kiracının tahliyesi de yeni malik zamanında gerçekleşecektir.

İkinci hal ise, yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye edilen taşınmaz malın kiracının tahliyesinden sonra satılmasıdır. TBK'de üçüncü kişiye satılması durumunda kiracının öncelik hakkına sahip olup olmayacağından bahsedilmemiştir. Bu durumda Erol'a göre yeni malikin kiralananın mahkeme kararı ile tahliye edilip edilmediğini bilmediği ve tahliye sebebini bilmesi mümkün olmayacağından, kiracının, kiralananın inşası veya imarından sonra yeni malike karşı öncelik hakkı olmayacaktır. Doktrinde de egemen görüş, kiralananın satılması halinde kiracının yeni malike karşı öncelik hakkının olmayacağıdır. Ancak Erol' unda ifade ettiği gibi, yeni malik bu durumu biliyor ve muvazaa varsa yeni malikin bu yeri önce kiracıya teklif etmesi gerekecektir<sup>135</sup>.

6306 sayılı Kanun m.6'ya göre üçte iki çoğunluk kararına katılmayan maliklerin hisseleri açık artırma ile satılacaktır. Kanaatimizce yapının riskli olduğu tespit edildikten ve kiracının kiralananı tahliye edilmesinden sonra kiralanan açık artırma yolu ile satılırsa, yeni malikin kiracının öncelik hakkını bertaraf etme arzusundan bahsedilmesi olası değildir bunun nedeni satımın 6306 sayılı Kanun m.6

---

<sup>134</sup> Erol, **a.g.m.**, s. 64.

<sup>135</sup> Erol, **a.g.m** s. 65; Erol, **a.g.m.** s.635; İnceoğlu, C.2, s. 420; Malkoç, Kılıçoğlu, **a.g.e** s. 399. Yeniden inşa, onarım veya değişiklik ve genişletme yaptıktan sonra taşınmazı üçüncü bir kişiye satmış olması durumunda kiracı öncelik hakkının bu yeni malik içinde geçerli olup olmadığı ne 6570 sayılı Kanunda ne de TBK' unda düzenlenmemiştir. Bunun için kanuna inşaat yapan malikin inşaat bittikten sonra kiralananı başkasına satması halinde eski kiracının öncelik hakkı yok edilmedikçe taşınmazı başkasına kiralayamayacaktır hükmü eklenmeli ve kiracının hakkı korunmalıdır. Bkz.: Hasan Özkan, “Kira Saptama ve Boşaltma Hükümleri Üzerine Düşünce ve Öneriler”, **Yasa Hukuk Dergisi**, C.7, S.2, 1984, s. 176.

hükmünden kaynaklanmıştır. Bu durumda kanaatimizce kiralananın açık artıma ile satılması halinde yeni malike karşı kiracının öncelik hakkından bahsedilmeyecektir. Bununla birlikte yukarıda da açıklandığı üzere öncelik hakkı nisbi bir hak niteliğindedir. Bu durumda kiralanın satılması halinde artık yeni malike karşı ileri sürülemeyecektir.

Rezerv yapı alanlarındaki yapıların durumu da kiracının öncelik hakkı bakımından değerlendirilmelidir. Rezerv yapı alanları 6306 sayılı Kanun m.2'de tanımlanmıştır. Bu tanıma göre; rezerv yapı alanları jeolojik durumu veya zemin özellikleri göz önüne alındığında iskânın tehlike arz etmesi nedeniyle buldukları yerde dönüştürülmesi mümkün olmayan yerleşim merkezlerinin başka yere nakledilmesi sonucu oluşan yerleşim alanlarını ifade etmektedir<sup>136</sup>. Burada amaçlanan, yerleşme ve yapı emniyetlerinin temin edileceği, olası can ve mal kayıplarının veya diğer zararlarının indirilmesi için yeni yapı alanları oluşturmaktır<sup>137</sup>. Örneğin Esenler'de eski askeri alan olan yer "rezerv yapı alanı" olarak kullanılacak ve böylece Esenler'de yıkılması planlanan konutların yerine, rezerv yapı alanı olarak kullanılacak bu arazide, yaklaşık 50 bin konut yapılması mümkün olacaktır<sup>138</sup>. Eğer depreme dayanıksız bina uygun bulunan rezerv yapı alanlarına taşınmış ise bu durumda kiracının öncelik hakkının bulunup bulunmayacağı tartışılabilir. 6570 sayılı Kanun zamanında verilen Yargıtay kararlarında öncelik kiralama hakkı geniş yorumlanmaktaydı. Buna göre, kiracının öncelik hakkı, yeni inşaatta kiralanana karşılayan yer veya onarım, genişletilme veya değiştirilme yapıldıktan sonra, şimdiki halini kapsamaktaydı<sup>139</sup>. Bu durumda da kanaatimizce öncelik hakkı geniş yorumlanmalıdır. Böylece kiralanın rezerv yapı alanlarında inşa edilmiş ise kiracının öncelik hakkı kiralananın yeni hali ile mevcut olmalıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resmî sitesinde<sup>140</sup> dönüşümde öncelikli olarak yerinde dönüşümün gerçekleşmesinin istendiği fakat zemin problemi nedeni ile yerinde dönüşümün mümkün olmadığı hallerde en yakında bulunan rezerv

<sup>136</sup> Şimşek, **a.g.e.**, s. 126.

<sup>137</sup> Saltık, **a.g.e.**, s. 41.

<sup>138</sup> Esenler Haber, (çevrimiçi) <http://www.7-24esenlerhaber.com/haberdetay/Esenlerdeki-Askeri-Araziye-50-Bin-Konut-Yapilacak/4663>, 20.09.2017

<sup>139</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 675..

<sup>140</sup> Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular (çevrimiçi) <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfahtml&Id=2091>, 22.08.2017.

alanların değerlendirilebileceği ifade edilmiştir. Bu bağlamda rezerv yapı alanlarının, tahliye edilen alanlara yakın olacağına tercih edileceği söylenebilecektir. Ancak Kanunda rezerv yapı alanı olarak belirlenen yer ile tahliye edilen riskli alanların birbirlerine olan uzaklıklarının ne kadar olacağı bakımından herhangi bir kesin düzenleme yapılmamıştır. Eğer kiralananın, eski yeri ile rezerv yapı alanında yeniden inşa edilecek olan yeri arasındaki uzaklık fazla ise kanaatimizce bu durumda öncelik hakkının bu derece geniş yorumlanmasına gerek olmamalıdır.

6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılan ve yeniden inşa edilen binada, kiraya verilen yer değişikliğe uğramış olabilir. Örneğin eski hali ile 2. katta bulunan kiralanan yeni hali ile 7. katta olacak şekilde inşa edilmiş olabilir. Kanaatimizce bu durumda da kiracının öncelik hakkı kiralananın yeni durumu bakımından söz konusu olmalıdır. Kanunda da öncelik hakkının kiralananın yeni durumu ve yeni bedeli ile kullanılacağı belirtilmiştir. Esasen kiralanan yıkıldıktan sonra yerine yapılacak taşınmazda değişiklikler olması muhakkaktır. 6570 sayılı Kanun zamanında verilen Yargıtay kararlarında öncelik hakkı geniş yorumlanmaktaydı<sup>141</sup>. Bu halde önemli olan, kiralananın, kiralana elverişli olmasıdır. Dolayısıyla kiralananın yeni hali ile kiralana elverişli olması halinde, kiracının öncelik hakkı mevcut olmalıdır. Bu halde, kiracıya öncelik hakkını kiraya verenin yeni hali ile de tanınmalıdır. Daha önce de değinildiği üzere eski kira sözleşmesi sona ereceğinden ve taraflar arasında yapılacak sözleşme yeni bir sözleşme olduğundan eğer taraflar, objektif esaslı noktalar üzerinde anlaşamamışsa zaten sözleşme kurulmayacaktır<sup>142</sup>. Kiralananda meydana gelen bir diğer değişiklik ise konut olarak kullanılan yerin yeniden inşa edildikten sonra işyeri olarak kullanılacak olmasıdır. Bu hususun tam tersi bir durumda olabilir yani işyeri olarak kullanılan bir yer de konut haline gelebilir. Aynı problem 6570 sayılı Kanun döneminde vardı ve doktrinde taşınmazın kullanım türü değişmiş ise örneğin konut olarak kullanılan bir yer işyeri haline gelmişse, kiracının işyeri haline gelmiş olan kiralana ilişkin öncelik hakkını kullanamayacağı kabul edilmekteydi<sup>143</sup>. Kanaatimizce kentsel dönüşüm bakımından da aynı görüş kabul

---

<sup>141</sup> Öncelik hakkının geniş yorumlanması hakkında bkz.: Malkoç, Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 398; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 472.

<sup>142</sup> Bkz. s. 27 vd.

<sup>143</sup> Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 675.

edilmelidir. Kiralananın kullanım türünün değiştiğinden artık kiracının öncelik hakkına sahip olduğundan da bahsedilemeyecektir<sup>144</sup>.

### **III. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRACIYA SAĞLANAN DESTEK**

6306 sayılı Kanun m. 5/f. 1'e göre, *“Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir”*.

Anayasa Mahkemesi 27.02.2014 tarihli ve 2012/87 E, 2014/41 sayılı kararıyla<sup>145</sup> Kanunda yer alan “yapılabilir” ifadesinin Anayasa'ya aykırı bulmamıştır. Açılan dava dilekçesinde *“anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut ve işyeri tahsisi veya kira yardımı yapılabileceği düzenlenirken, anlaşmayıp zorla tahliye edilenlere böyle bir yardımın söz konusu olmadığı, yapılacak yardıma ilişkin “yapılabilir” şeklinde belirsizlik içeren ifade kullanıldığı, bu nedenle barınma hakkının yitirilmesine neden olunabileceği, böylesi bir belirsizliğin, öngörülebilirliği ve hukuk güvenliğini tehlikeye düşüreceği, ilke ve esasları gösterilmeden yürütmeye bırakılan böyle bir yetkinin, asli bir düzenleme yetkisinin devri niteliğinde olduğu, aynı durumdaki kişilere farklı muamele yapmaya imkân tanınarak eşitlik ilkesinin ihlal edildiği belirtilerek kuralın, Anayasa'ya aykırı olacağı ifade edilmiştir*. Ancak Anayasa Mahkemesi işin doğası gereği yardım yapılıp yapılmayacağı veya yapılacak yardımların niteliği, varılacak anlaşmanın şartlarına ve ilgili kişilerin ihtiyaç durumuna bağlı olarak değişebileceğini, devletin, varılacak anlaşmanın şartlarını ve ilgililerin ihtiyaç durumunu dikkate almadan herkese yardım yapma yükümlülüğu bulunmayacağını belirttikten sonra hükümde *“yapılabilir”* ibaresine yer verilerek, ilgili kurum ve kuruluşlara Kanun'da belirtilen sınırlar dâhilinde takdir yetkisi tanınmasının, belirsizlik oluşturduğu ve yürütmeye asli düzenleme yetkisinin devri anlamına geldiği söylenemeyeceğini ifade etmiştir.

<sup>144</sup> Yeni hali ile yeniden kiralanması hakkında bkz.: yukarıda Bölüm III C 3 b.

<sup>145</sup> RG. 27.02.2014, S. 29072.

İlgili Yönetmelik m. 16'da hüküm daha ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Bu maddeye göre kiracılara veya işyeri işletenlere aylık kira yardımının iki katı kadar bir defaya mahsus olmak üzere kira yardımı yapılabileceği düzenlenmiştir<sup>146</sup>. Kira yardımı yapılmasında ise, riskli yapıda ikamet şartı aranmaktadır<sup>147</sup>. Ancak kira yardımı yapılabilmesi için yapının anlaşma ile tahliye edilmesi gerekecektir. Bu halde anlaşma yapmayan kat malikleri, kira yardımından faydalanamayacaktır. Örneğin yıkım, malik değil de İdare tarafından gerçekleştirilirse kira yardımından bahsedilemeyecektir. Yönetmelik m. 16/f. 4'e göre kira yardımı başvurusu tahliye tarihinden itibaren bir yıl içinde yapılmalıdır.

Kiracının yapının yeniden inşası nedeniyle hem kira yardımı alması hem de TBK m. 355'te düzenlenen tazminatı alıp alamayacağı tartışma konusu olabilir. Kiraya veren yeniden inşası yapılan taşınmazı üçüncü bir kişiye kiraya verirse eski kiracı tazminata hak kazanacaktır. Ancak eski kiracının daha önce kiralananı tahliye ederken kira yardımı almış ise bu durumda bu kira yardımı acaba kiraya verenin ödeyeceği tazminattan indirilmeli midir? TBK m. 355'te düzenlenen cezalandırıcı taminattır ve kiraya verenin cezalandırılmasını amaçlamaktadır. Kira yardımı ise anlaşma ile tahliye edilen yapılarda kiracılara verilebilecek aylık kira bedelinin iki katı kadar verilecek bir taşınma bedelidir. Kanaatimizce her iki hükmün düzenlenmesi farklı amaçlara hizmet ettiğinden kiracılara yapılacak taşınma yardımının tazminattan indirilmesi söz konusu olmayacaktır.

İlgili Yönetmelik m. 14'e göre kiracılara taşınma yardımı dışında başka bir imkân daha sunmuştur. Bu hükme göre, uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verildikten sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, yıkılan yapılarda kiracı olarak, en az bir yıldır ikamet etmiş veya işyeri işletmiş olanlara yeni yapılan konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabileceklerdir. Burada bu şekilde hak sahibi olanlar ile konut veya işyeri sözleşmesi yapılması zorunluluğundan bahsedilmeyecektir. Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılanlardan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut

---

<sup>146</sup> Şimşek, **a.g.e.**, s. 295.

<sup>147</sup> Şimşek, **a.g.e.**, s. 296.

veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenecektir.

## SONUÇ

TBK m. 350/b. 2’de “Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise 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 açacağı dava ile sona erdirebilir” denilmiştir. Yeniden inşa veya imar nedeniyle kiracının tahliyesi bakımından sadece Kanun değil aynı zamanda Yargıtay kararlarında düzenlenen hususlar da göz önünde bulundurulmalıdır. Örneğin Kanunda düzenlenmeyen ancak mahkemeler tarafından aranan bir husus ilgili projenin mahkemeye sunulmasıdır. Bu bağlamda hem Yargıtay Kararları hem de Kanun hükümleri bir arada değerlendirilmelidir.

TBK m. 350/b. 2’de düzenlenen ilk hal, taşınmazın yeniden inşası amacıyla tahliye edilmesidir. Burada amaçlanan yalnızca taşınmazın yıkılması değil, yıkıldıktan sonra yerine yeni bir bina inşa edilmesidir. Eğer taşınmaz sadece yıkılırsa bu durum tahliye sebebi olarak kabul edilmeyecektir.

İkinci hal ise kiralananın imar amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesinin gerekli olması durumunda kiracının tahliye edilmesidir. İmar amacıyla, yapının daha iyi, elverişli daha kullanışlı hale getirilmesi aranmaktadır. Kiralananın onarımı, genişletilmesi ve değiştirilmesinin hem imar amacı ile yapılması hem de esaslı olması aranmaktadır. Kiralananda yapılacak bir değişiklik esaslı olsa da imar amacını taşıyor olabilir ya da bu durumun tam tersi de söz konusu olabilir. Bu hallerde tahliye koşullarını gerçekleştirmediğinin kabul edilmesi gerekmektedir. İmar amacının bulunup bulunmadığı ise bilirkişiler tarafından tespit edilmelidir. Ancak bilirkişi yetkilerini aşarak projenin inşaat tekniği açısından doğru ya da yanlış olup olmadığı tespitinde bulunmayacaktır.

TBK m. 350/b. 2’de aranan bir diğer hal ise, kiralananın kullanımının imkânsız olmasıdır. Yeniden inşa da kiralanan yıkılacağından dolayı kiralananın içinde oturmak zaten mümkün olmayacaktır. Ancak esaslı onarım, genişletme ve değiştirme söz konusu olduğunda taşınmazın kullanımının mümkün olduğu halde, tahliye kararı

verilemeyecektir. Bu yüzden Kanunda da ifade edildiği gibi tahliye kararı verilebilmesi için kiralananın kullanımının imkânsız olması gerekmektedir.

Kanunda düzenlenmeyen ancak mahkemeler tarafından aranan bir husus ilgili projenin mahkemeye sunulmasıdır. Yeniden inşa yapılması için inşaat ruhsatının mahkemeye sunulmasına gerek olmayacaktır zira bina henüz yıkılmadığı için ruhsat verilemeyeceğinden ön (avan) projenin sunulmuş yeterli olacaktır. Ayrıca projenin sunulmuş olması dava şartı olmadığından, davanın açılması esnasında ilgili projenin mahkemeye sunulmuş olması gerekmeyecektir. Bu halde proje dava sırasında da mahkemeye sunulabilecektir.

Yeniden inşa veya imar amacındaki tahliye ile geçici tahliyenin karşılaştırılması gerekecektir. Bu iki düzenleme arasında birtakım farklar bulunur. Arlarındaki en önemli farklardan biri, geçici tahliyede kira sözleşmesi geçerliliğini yitirmeyecekken yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye de kira sözleşmesi ortadan kalkacaktır. Bu halde geçici tahliye bitiminde kira sözleşmesi devam etmekte iken yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye de sözleşme sona ermektedir. Ayrıca yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açılabilmesi için sözleşmenin süresinin bitmesi gerekmekte ise de geçici tahliye de kira sözleşme süresi içinde dahi geçici tahliye istenebilecektir.

TBK m. 350’de belirtildiği üzere tahliye davası açma hakkı kiraya verene verilmiştir. Ancak kira sözleşmesi borç doğuran bir sözleşme olduğundan kiraya veren, bir üçüncü kişi de olabilecektir. Eğer kiraya veren malik değil ise bu durumda tahliye davasının kim tarafından açılacağı tartışmalıdır. Yargıtay kararlarında bahsedildiği üzere, malik olmayan kiraya veren dava açabileceği gibi kiraya veren olmayan malikinde de dava açma hakkı kabul edilmiştir. Doktrinde ise bu durumda tahliye davasının kim tarafından açılacağı tartışmalıdır.

Mülga 818 sayılı BK’de ve 6570 sayılı GKHK’de dava açma süresi bakımından herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı. 6570 sayılı kanunun 7/ç maddesinde kira aktin hitamında tahliye davası açabilirler denmekte ama bu davanın hangi süre içinde açılacağını belirtmemekteydi. Yargıtay da bu boşluğu İİK. m. 272/1 hükmüne kıyasen kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içerisinde

açılması gerektiğine karar vererek doldurmuştu. Yargıtay tarafından yapılan bu uygulama TBK'ye alınmıştır. TBK m. 350'de, *“Belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak tarihinden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açılabilir”* denmektedir. Buna göre belirli süreli sözleşmelerde bu sürenin sona ermesinden itibaren bir aylık süre içinde dava açılabilir. Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde ise TBK m. 329'da düzenlenen kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürele uyulacak tarihten başlayarak bir içinde tahliye davası açılmalıdır.

TBK m. 353'e göre; *“Kiraya veren en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava açma süresi bir kira yılı uzamış sayılır”* denmektedir. Eğer kiraya veren en geç dava açma süresi içerisinde kiracıya bildirimde bulunmuşsa, bir aylık dava açma süresi söz konusu olmaksızın bir kira yılı içerisinde tahliye davası açabilmelidir. Ancak kiracıya yapılacak bildirim kira sözleşmesinin bitiminden önceki tarihte yapılması da mümkündür.

TBK m. 355'de yeniden kiralama yasağından bahsedilmiştir. Hükümde; *“Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hali ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.*

*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”* denilmektedir.

Maddenin ilk cümlesinde yeniden inşa veya imarın gerçekleşmemesi halinde kiraya verenin üç yıl boyunca kiralananı başkasına kiralayamayacağından bahsedilmiştir. İkinci cümlesinde ise kiralanan yıkılıp yeniden inşa edilmiş veya üzerinde onarım, genişletme ve değiştirme yapılmış ise bu durumda kiraya veren öncelikle eski kiracısına öncelik hakkı sunması gerekliliğinden bahsedilmiştir. Ancak haklı sebeplerin varlığı halinde yeniden kiralama yasağı söz konusu olmayacaktır. Haklı sebeplerin neler olduğu ise kanunda belirtilmemiştir, bu sebeplerin neler olduğuna hâkim tarafından karar verilecektir. Kiracının öncelik hakkının söz konusu olduğu hallerde, eski kiracı bu hakkını kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanabilecektir. Eğer kiracı bu bir aylık süre içinde hakkını kullanmaz ise artık yeniden kiralama yasağı söz konusu olmayacaktır. Ancak kiracı bir aylık süre içinde öncelik hakkını kullanırsa taraflar arasında yapılacak yeni bir sözleşmeden bahsedilecektir. Bu durum TBK m. 355’de eski kiracının yeniden inşa veya imar bittikten sonra yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı olacağı şeklinde belirtilmiştir. Ancak kanunda tarafların yeni bir sözleşme yapma zorunluluğundan bahsedilemeyecektir. Kurulacak yeni sözleşmede bedelin ne olacağı Kanunda düzenlenmemiştir. Bu durumda sözleşmenin kurulması genel hükümlere göre değerlendirilmelidir. Eğer taraflar yeni bedel üzerinde anlaşamazlarsa sözleşme kurulmayacaktır. Doktrinde ve Yargıtay kararlarında ise bedelin makul ve adil olması gerektiği savunulmaktadır.

Kiraya verenin, kiracının öncelik hakkına aykırı davranması halinde Mülga 6570 sayılı Kanun’un 16. maddesinde TBK’den farklı olarak ceza yaptırımına yer verilmişti. Ancak TBK m. 355’te ceza yaptırımına yer verilmemiştir. Buna göre kiraya veren TBK m. 355’teki hükümlere aykırı davranırsa kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır. Bu halde burada düzenlenen bir cezalandırıcı tazminat olacaktır. Kanunda öngörülen bir yıllık kira bedeli tazminatı en alt sınırdır. Alt sınır bir yıllık kira bedeli olduğundan bu bedelden fazla bir tazminata da hükmedilebilecektir.

Mülga 6570 sayılı Kanun döneminde kira sözleşmesinin hâkimin kararı ile sona ereceği, bundan dolayı mahkeme tarafından verilecek olan kararın yenilik doğuran karar olduğu Yargıtay ve doktrin tarafından benimsenmiştir. TBK

döneminde de aynı görüş sürmektedir. Yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye talebi mutlaka dava yolu ile kullanılmalıdır. Dolayısıyla mahkeme kararı olmadan kira sözleşmesi sona ermeyecektir. Dava sonunda tahliyeye karar verilmesi kira ilişkisini sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir davadır. Kira sözleşmesi tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ereceğinden karar kesinleşene kadar kira sözleşmesi devam edecektir. Bu durumda kiraya veren, mahkeme kararının kesinleştiği tarihten itibaren haksız işgal tazminatı (ecrimisil) isteyebilir.

HMK’de ise görevli mahkeme Kanununun 4. Maddesinin a bendin de düzenlenmiştir. Bu düzenlenmeye göre, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın, kiralanan taşınmazların, ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar ile ilgili olarak sulh hukuk mahkemeleri görevlendirilmiştir. HMK m.6’ya göre Yetkili mahkeme genel yetki kuralı uyarınca davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir. Bununla birlikte HMK m. 10’da düzenlendiği üzere sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir.

Kentsel dönüşüm bakımından atılan en kapsamlı ve önemli adım 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dur. 6306 sayılı Kanun’un amacı Tasarı Metninde de ifade edildiği üzere, afetler karşısında riskli bulunan alanların veya riskli yapıların öncelikle malikleri ile anlaşarak yıktırılması veya riskli alanların dönüştürülmesinde ve yeniden yerleşim temininde gönüllülük esasına dayanarak dönüşümün sağlanmasıdır.

6306 sayılı Kanun ve konumuz bakımından değerlendirilmesi gereken, kiracının tahliyesinin nasıl sağlanacağıdır. Bunun için doktrinde iki görüş ileri sürülmüştür. İlk olarak kira sözleşmesinin imkânsızlık nedeni ile sona ermesi görüşü söz konusudur. Katıldığımız görüşe göre ise TBK m. 350 hükmü ile 6306 sayılı Kanun hükümlerinin birlikte değerlendirilmelidir. Zira TBK m. 350 hükmünde düzenlenen husus kiralananın yeniden yıkılıp yerine yenisinin yapılmasıdır. 6306 sayılı Kanun’da düzenlenen husus da riskli olduğu tespit edilen yapının yıkımı ve yerine yeniden yapılmasıdır. Bu durumda her iki hükmün de birlikte

değerlendirilmesi gerekecektir. Ancak bu değerlendirme yapılırken 6306 sayılı Kanun'un özel bir tahliye sebebi oluşturacağı da göz ardı edilmemelidir.

Kiraya verenin yeniden inşa veya imar sebebiyle dava açması için kira sözleşmesinin sonunu beklemesi, bunun için mahkemeye proje sunması, kiracıya öncelik hakkı kullandırması, kira sözleşmesinin sona ereceği gibi hususlar TBK'de düzenlenmiştir. Bu halde sayılan her bir durumun iki Kanun bakımından karşılaştırılması gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun'da kiracının tahliyesi için dava açma zorunluluğu bulunmamaktadır. Zira kentsel dönüşümde Kanunda belirtilen belirli sürelerde yapının tahliyesi ve yıkımı gerekmektedir. Oysa TBK m. 350/b. 2 hükmünde belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyarak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde tahliye davası açılabilecektir. Görüldüğü üzere kentsel dönüşümde bu sürelerin beklenmesi Kanun amacına da aykırı olacaktır.

Yeniden inşa ve imar sebebiyle kiracının tahliyesinde ilgili projenin ibraz edilmesi gerekli olmasında karşın 6306 sayılı Kanun'da böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır. Ancak bu durumda riskli yapıların tespit edilmesi gerekmektedir. Riskli yapının tespiti ise Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacaktır.

TBK m. 355'te yeniden kiralama yasağından bahsedilmiştir. 6306 sayılı Kanunda ise riskli yapıya ilişkin olarak verilen tespit kararı ile birlikte kira sözleşmesinin yeniden inşa maksadıyla feshi mümkün olmalı ve TBK m. 355'te düzenlenen kiracının öncelik hakkı da söz konusu olmalıdır. Bu durumda kiraya veren kentsel dönüşümüne konu olan kiralananı, eski haliyle üç yıl boyunca başkasına kiralamayacaktır. Eğer kentsel dönüşüm sonucuna kiralanan yıkılıp yerine yeni bir bina yapılmış ise kiracının öncelik hakkı söz konusu olmalıdır. Bu durumda kiraya veren yazılı bildirimde bulunmalı, kiracıda kiraya verenin yazılı bildirim kendisine ulaşmasından itibaren bir ay içerisinde öncelik hakkını kullanmalıdır. Aksi halde kiraya veren son kira yılında ödemiş olduğu bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır.

## KAYNAKÇA

- Abacıoğlu, Muhittin, Abacıoğlu, Ali : **Açıklamalı-İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Kanunu Ve İlgili Mevzuat, Genişletilmiş 6. Baskı, İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2015.**
- Acar, Faruk : **Kira Hukuku Şerhi, Yenilenmiş Ve Genişletilmiş 3. Bası, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2016.**
- Açmaz, Melda : "Kentsel Tasarım ve Peyzaj Mimarlığı: Güllük Kıyı Bandı Kentsel Peyzaj Tasarım Çalışması", **Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım: Urban Regeneration And Urban Design**, Ed. Aykut Karaman, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, 2003, s. 357-368.
- Akbıyık, Azra Arkan : **Gerçek Olmayan Vekaletsiz İşgörme, Alfa Yayınları, 1999.**
- Akıncı, Şahin : "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **AÜHFD, C.57, S.3, 2008, s. 33-50.**
- Akkar, Müge : "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", **Planlama Dergisi, S. 36, 2006, s. 29-38.**
- Aksoy Dursun, Sanem : **Eşya Kavramı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012.**

- Aksoy Dursun, Sanem : **Borçlar Hukukunda Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2008.
- Akyiğit, Ercan : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Altaş, Hüseyin : **Hasılat Ve Şirket Kiraları**, Ankara, Yetkin Basımevi, 2009.
- Altınok Ormancı, Pınar : **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2011.
- Antalya, Gökhan : **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler**, C.3, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2017.
- Aral, Fahrettin : **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2010.
- Arıkan, F. Selin : "Sulukule Özelinde Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hukuki Boyutu", Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010.
- Arpacı, Abdülkadir : **Kira Hukuku ve Uygulaması, Kiracılık ve Kira Rehberi**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002.
- Arsebük, Esat : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 3.Bası, Güner Matbaacılık, Ankara, 1950.
- Ataöv, Anlı, Osmay, Sevin : "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", **Middle East Technical University Journal of The Faculty Of The Architecture**, C. 24,

- 2007/2, s. 57-82.
- Avcı, Adem : “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması”, Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2015, s. 309-329.
- Aydemir, Efrail : **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Güncellenmiş Ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Aydınlıyım, Suat : **Türk Kira Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, 1973.
- Aydoğdu, Murat, Kahveci, Nalan : **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku**, Gözden Geçirilmiş Ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.
- Başoğlu, Başak : **Çevre Zararlarından Doğan Hukuki Sorumluluk**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2016.
- Belen, Herdem : “Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirme”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 87, S.3 2013, s.106-137.
- Beyazkılıç, Yeşim : **Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar**, Seçkin

- Yayıncılık, 2017.
- Burcuoğlu, Haluk : **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993. (Tahliye)
- Burcuoğlu, Haluk : "Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinde Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih Ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi", **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, C.I, C. 8, Özel Sayı Y. 2003.
- Ceran, Mithat : **Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tespit Davaları**, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015. (Tahliye)
- Ceran, Mithat : **Kira Sözleşmesi Tahliye**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012. (Tahliye 2012)
- Çaptuğ, Mehpare : **İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Çavdar, Ülkü, M. Selçuk Sayan : "Tarihi Kent Dokularına Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği", **Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım: Urban Regeneration And Urban Design**, Ed. Aykut Karaman, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, 2003, s.463-473.
- Çetiner, Bilgehan : "Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli

- Kararına İlişkin İnceleme Ve Değerlendirmeler”, **İÜHFİM**, C.74, S.1, 2016.
- Çınar, Ömer : “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa Ve İmar Sebebiyle Tahliye”, **Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan**, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2010, s.1357-1372,
- Demircioğlu, Huriye Reyhan : **Sözleşme Görüşmelerindeki Kusurlu Davranıştan Doğan Sorumluluk: (Culpa In Contrahendo Sorumluluğu)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2009.
- Demirkol, Selami, Bereket Baş Zuhal : "Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak Ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.108, Y.26, 2013, s. 23-70.
- Denizhan, Ayşe : “6306 Sayılı Kanununun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın, Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İnceleme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme”, **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S. 14, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Doğan, Murat : **Konut Ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınları, 2011.
- Doru, Rasim : “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a İlişkin Değerlendirme, Kentsel

- Dönüşüm Hukuku”, Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin, 2. Baskı, İstanbul, **On İki Levha Yayıncılık**, 2015, s. 258-306
- Dönmez, Ali Nadir : "Afet Riski Altındaki Alanlarda Dönüşüm Yetkisi", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.14, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 57-104.
- Dural, Mustafa : **Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.
- Dural, Mustafa, Öğüz Tufan : **Türk Özel Hukuku: C. II Kişiler Hukuku**, 18. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.
- Ekinci, Hüseyin : “Tahliye Edilen Taşınmazın Eski Kiracıya Yeniden Kiralanması Zorunluluğu”, **Adalet Dergisi**, Sayı 23, 2005, s. 88-116.
- Er, Refik : **Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 1994.
- Erdoğan, Celal : **Tahliye, Kira Tesbiti ve Kira Alacağı Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2000.
- Erdoğan, Hasan : **Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı Ve Tazminat Davaları**, Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010.
- Eren, Fikret : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017,

- Erol, Nurcan : "6570 Sayılı Kanun'un 7/Ç Maddesi İle Borçlar Kanununun 251. Maddesine Göre Tahliye Davası Ve Karşılaştırılması", **Adalet Dergisi**, Temmuz Ağustos, S. 4, 1988, s. 53-73.
- Ertaş, Mehmet : "Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi", Ankara ve Londra Örnekleri, **Selçuk Üniversitesi Teknik Online Dergisi**, C.10, S.1, 2011, s. 1-18.
- Erzurumluoğlu, Erzan : **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, 1973.
- Etgü, Mehmet Akif : **Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkına Bakış**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2009.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin : **Borçlar Hukuku, İkinci Kısım Akin Muhtelif Nevileri**, 4.Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980.
- Genç, Fatma-Neval : "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaları Genel Görünümü Yönetim ve Ekonomi", **Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi**, C. 15, S. 1, 2008, s. 115-130
- Germeç, Mahir Ersin : **Kat Mülkiyeti Kanunu**, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2015.
- Gökyayla, Emre : "Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümleri Uygulama Alanı", Prof. Dr.

- Aydın Zevkliler'e Armağan, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, Özel Sayı, İzmir, C.2, 2013, s.1203-1252.
- Gölcüklü, Mehmet Ali : **Kamulaştırma Şerhi**, Güncellenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Güler, Alev A. : "6570 Sayılı Kira Kanununun 15-16. Maddelerinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar", **Ankara Barosu Dergisi**, S.4, 1978, s.632-635.
- Gümüş, Alper : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.1, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014. (Borçlar Özel)
- Gümüş, Alper : **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Kira Sözleşmesi**, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012. (Kira Sözleşmesi)
- Gümüş, Alper : **Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Kişisel Hak Şerhleri**, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, 2007. (Şerh)
- Günel, Mustafa Cahit : "Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi", Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2010.
- Gürsel, Yücel : "Türkiye'de Kentsel Koruma-İyileştirme-Yeniden Kullanım Sorunları Politika ve Stratejilerine Yaklaşım", **Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım: Urban Regeneration And Urban Design**, Ed. Aykut Karaman, Mimar Sinan

- Üniversitesi Yayınları, 2003, s.18-19.
- İbrahim Gül : **ABD ve Türk Hukukunda Medeni Ceza**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2015.
- İlgezdi, Ali Rıza : **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2014.
- İlhan, Tekeli : "Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 2-7.
- İnceoğlu, Murat : **Kira Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, C. 2, 2014.
- İnceoğlu, Murat : **Kira Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, C. 1, 2014.
- Kandoğlu, Nihat: : Nihat Kandoğlu, **Kentsel Dönüşüm**, 2016.
- Karakocalı, Ahmet, Hakan, Tokbaş, Sencer, Sıla, Kurşun, Ali Suphi : **Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul, Aristo Yayınevi, 2017.
- Kazgan, Gülten: : "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Yay. Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 8-17.
- Keleş, Ruşen : "Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı", **Mimarist**, Yıl:4, Sayı:12, Yaz, 2004, s.73-75. (Tüzel Altyapı)
- Keleş, Ruşen: : **Kentleşme Politikası**, 14. Baskı, Ankara, İmge Kitabevi, 2013.

- Kılıçoğlu, Ahmet M. : **Borçlar Hukuku, Genel Hükümler,** Genişletilmiş 20. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2016.
- Kırmızı, Mustafa: : **6098 Sayılı Yasasa Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları,** 2. Baskı, Ankara, Bilge Yayınları, 2014.
- Kiraz, Ali Güvenç : **A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm İle İlgili Pratik Bilgiler Ve Dilekçeler,** 7. Baskı, Beta Basım Yayım, 2017.
- Kocaağa, Köksal : **Türk Özel Hukukunda Cezai Şart,** Ankara, Yetkin Yayınları, 2003.
- Koçak Diker, Duygu : "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sonuçları", Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2013.
- Kunt, İsmail Hakkı : "Zorunlu Onarım Nedeniyle Geçici Tahliye Ve Yeniden İnşa Ve İmar Amacıyla Tahliye", **Adalet Dergisi,** S.3, 1985, s.679-687.
- Kurt, L. Jülide: : **Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık,** Ankara, Yetkin Yayınları, 2016.
- Kurşat, Zekeriya : "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku", Ed. Melikşah Yasin, Cenk Şahin, Kentsel

- Dönüşüm Hukuku **On İki Levha Yayıncılık**, 2. Baskı, İstanbul, 2015, s.17-62.
- Kurşat, Zekeriya : **Borçlar Hukuku Alanında Hile Kavramı**, İstanbul, Kazancı Kitabevi, 2003. (Hile)
- Makaracı Başak, Aslı, Çevik, Seda Öktem : “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Türk Eşya Hukuku İlkeleri Işığında Değerlendirilmesi”, **Prof. Dr. Feridun Yenisey'e Armağan**, İstanbul, Beta Basım Yayın, C.2, 2014, s. 2597-2614.
- Malatyalıoğlu, Kutsi, Ertaş, Hami : **Tahliye Davaları Kiralananın Boşaltılması**, Ankara, Balkanoğlu Matbaacılık, 1973.
- Malkoç, Aytaç, Kılıçoğlu, Mustafa : **Kira, Tahliye, Tesbit Ve Tazminat Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1991.
- Nomer, Haluk Nami : “Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir mi?” **Prof. Dr. Aydın Zevkiler' e Armağan**, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, C. 2, 2013, s. 2053-2074.
- Oğuzman M.Kemal, Seliçi, Özer, Oktay-Özdemir, Saibe : **Eşya Hukuku**, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 20. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.

- Oğuzman, M. Kemal, Barlas, Nami : **Medeni Hukuk: Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 23. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017.
- Oğuzman, M. Kemal, Öz, M. Turgut : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, C. 1, 2015.
- Oğuzman, M. Kemal, Öz, M. Turgut : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, C. 2, 2017.
- Olgaç, Senai : **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması Ve Uygulaması**, İstanbul, Olgaç Matbaası, 1978.
- Oy, Osman, Nazik, Selahattin : **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan Ve Riskli Yapılar**, 2. Baskı, Beta Basım Yayım, 2016.
- Oy, Osman, Onur Oy, Gerçek : **Kira Sözleşmeleri Ve Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2015.
- Öngören, Gürsel : "Eskiyen, Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Apartman ve Sitelerde Yeniden İnşaat(Yenileme) Süreci ve İlgili Yasal Düzenlemeler", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları**, S.7, 2013, s.25-38
- Özçelik, Barış : "Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık Ve Sonuçları", **AÜHFYD**, C.63, S.3, Y. 2014, s.569-622.
- Özden, Pelin Pınar : "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği",

- İÜSBFD**, S.23-24, 2001, s.255-270.
- Özden, Pelin Pınar : "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler", **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, S.35, 2006, s. 215-233.
- Özdoğan, Mustafa, Oymak, Tuba : **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira, Genel Hükümler, Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013.
- Özen, Burak : **Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerine İntifa Hakkı**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Özkan, Hasan : "Kira Saptama ve Boşaltma Hükümleri Üzerine Düşünce ve Öneriler", **Yasa Hukuk Dergisi**, C.7, S.2, 1984, s.173-182.
- Özlem, Dünder : "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Yay. Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 65-74.
- Özsunay, Ergun : **6306 Sayılı Kanun Ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015. (Kentsel Dönüşüm)
- Özsunay, Ergün : "Kentsel Dönüşüme İlişkin 6306 Sayılı Kanunun Yanlış Ve Amacından

- Saptırılarak Uygulanması Ve Kötüye Kullanılması”, **Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Ve Uygulamaları**, Ed. Hakan Tokbaş/Fehmi Üçışık, Ankara, Bilge Yayınevi, 2016, s. 94-108.
- Öztaş, İlker : **Kiralanda Yenilik Ve Değişiklik Yapılması**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016.
- Pakel, Nafi : “6306 sayılı Yasa ve Riskli Yapı Uygulaması (II)”, **İBD**, C.89, S.2, 2015, s. 77-88.
- Pekcanitez, Hakan : **Medeni Usul Hukuku**, C. 2, 15. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Saltık, Şenol : **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2017.
- Saner, Mehmet : "Ankara'da Eski Sanayi Bölgesinin Dönüşümü ve Politik Aktörler", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Yay. Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 368-377.
- Seliçi, Özer: : **Borçlar Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.
- Serozan, Rona : **İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme**, (Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/ Serozan/ Arpacı Borçlar Hukuku Genel Bölüm), Gözden Geçirilmiş 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, C.3, 2016.

- Serozan, Rona, Arpacı, Abdülkadir, Hatemi, Hüseyin : **Borçlar Hukuku, Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992.
- Sezer, Yasin, Bilgin, Hüseyin : **Açıklamalı, İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi**, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.
- Sirmen, Lale : **Eşya Hukuku**, 5. Bası, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017.
- Sungurbey, İsmet : **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, İstanbul, Sermet Matbaası, 1963.
- Sungurbey, İsmet : **Medeni Hukuk Eleştirileri**, C.1, İstanbul, 1963.
- Şahin, Cenk : "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşmesi Hakkında Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler", **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2015, s.63-117.
- Şahin, Yaşar Anıl: : **Kira Tahliye Davaları**, İstanbul, Beta Basım Yayım, 2007.
- Şahin, Zafer : "İmar Planları Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği", **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler**, Yay. Haz. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, Mattek Matbaacılık, 2006, s. 89-101.
- Şimşek, Suat : **Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, Güncellenmiş 4. Baskı., Seçkin Yayıncılık, 2016.

- Tandoğan, Haluk : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, C. I/2, 2008.
- Topuz, Seçkin, Canpolat, Ferhat : "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi", **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.1, S.1, Ankara, Y. 2011, s.1-31.
- Tunaboylu, Müslim : **Kira Kanununa Göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006.(Tahliye Davaları)
- Tunaboylu, Müslim : **Kira Akdinin Feshi ve Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1995.
- Tunaboylu, Müslim : **Kira Sözleşmesinde Fesih Ve Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013. (Tahliye)
- Tunçomağ, Kenan : **Borçlar Özel Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 3. Bası, İstanbul, Sermet Matbaası, C.II, 1977.
- Tunçomağ, Kenan : **Borçlar Özel Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 1. Bası, İstanbul, C.II, 1967.
- Turok, Ivan: : "Urban Regeneration- What Can Be Done and What Should Be Avoided? Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, **Küçükçekmece Belediyesi Yayınları**, İstanbul, 2004, s.

- 57-62.
- Tüfekçi, Yavuzalp: : “Kentsel Dönüşüm, Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Yönelik Kurumsal Yapılanma ve Kapasiteleri”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2017.
- Ulu, Ali: : "Kentlerdeki Kaynak Kullanım Sorunu Olarak Merkezi İş Alanlarının Mekansal Yeniden Yapılanması: Eskişehir Örneği", **Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım: Urban Regeneration And Urban Design**, Ed. Aykut Karaman, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, 2003, s.259-273.
- Ülger, Nihat Enver: : **Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm**, Ankara, Nobel Akademik Yayıncılık, 2010
- Ünal, Erol- Duyguluer, Feridun- Bolat, Ersin : **İmar Terimleri**, Ankara, 1998.
- Üstün, Gül : **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul, On İki Levha Yayıncıları, 2014.
- Yağcı, Kürşat : “Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapıtılmasında Aranacak Karar Nisabı”, **Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları**, Ed. Tufan Ögüz, Baki İlkay Engin, C. 1, Eşya Hukuku, 20 Ekim 2016, On İki Levha

- Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 151-190.
- Yasin, Melikşah : "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Y.18, s. 60, s.105-138.
- Yasin, Melikşah : "Tarihi Mekanların Dönüştürülmesi Sürecinde Tarihi Mekanların Rolü", **Legal Hukuk Dergisi**, Y.4., S.5, Eylül 2006, s. 2711-2720.
- Yavuz, Cevdet Acar, Faruk: Özen, Burak : **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Güncellenmiş Ve Yenilenmiş 10. Baskı, Beta Basım Yayım, 2014.
- Yavuz, Nihat : **Yeni TBK Ve HMK'ya Göre Kira Hukuku**, Genişletilmiş 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2015.
- Yayla, Yıldızhan : "Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği," İstanbul, **Fakülteler Matbaası**, 1975.
- Yerebatmaz, Yasin : "İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a İlişkin Değerlendirme, Kentsel Dönüşüm Hukuku", Ed. Melikşah Yasin, **On İki Levha Yayıncılık**, 2. Baskı, İstanbul, 2015, s. 421-437.
- Yıldırım, Turan, Üstün, Gül : "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi",

**Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk  
Fakültesi Dergisi, C.8, S.111-112, 2013,  
s.259-265.**

Zevkliler, Aydın, Ertaş, Şeref, : **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na  
Havutçu, Ayşe, Aydoğdu, Murat, Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku  
Cumalıoğlu, Emre Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri  
Ana İlkeler, 2. Baskı, Fakülteler Barış  
Kitabevi, 2013.**

Zevkliler, Aydın, Gökyayla, Emre : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,  
16. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2016.**

